TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 2030+

**2016**

Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

3/28/2016



Sisukord

[1 Üldosa 3](#_Toc446428470)

[1.1 Üldplaneeringu koostamise vajadus 3](#_Toc446428471)

[1.2 Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega 3](#_Toc446428472)

[2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted 3](#_Toc446428473)

[2.1 Ruumiline arengu sidumine Tartu maakonna arengustrateegiaga ja maakonnaplaneeringuga 3](#_Toc446428474)

[2.2 Ruumiline arengu sidumine arengustrateegia „Tartu 2030“ strateegilise arengu mudeli ja allvisioonidega 3](#_Toc446428475)

[2.3 Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika 4](#_Toc446428476)

[2.4 Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted 4](#_Toc446428477)

[3 Maa- ja veealade üldised kasutamis- ja ehitustingimused 4](#_Toc446428478)

[3.1 Üldosa 4](#_Toc446428479)

[3.2 Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord 6](#_Toc446428480)

[3.3 Maakasutuse juhtotstarbed 7](#_Toc446428481)

[4 Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitsereziimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks 15](#_Toc446428482)

[5 Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused 23](#_Toc446428483)

[6 Liiklus 37](#_Toc446428484)

[6.1 Tänavavõrk 38](#_Toc446428485)

[6.2 Sillad 41](#_Toc446428486)

[6.3 Kergliiklus 41](#_Toc446428487)

[6.4 Ühistransport 42](#_Toc446428488)

[6.5 Raudteetransport 43](#_Toc446428489)

[6.6 Sadamad 44](#_Toc446428490)

[6.7 Parkimine 44](#_Toc446428491)

[7 Rohestruktuur ja puhkealad 47](#_Toc446428492)

[7.1 Üldosa 47](#_Toc446428493)

[7.2 Rohe- ja puhkealade struktuur 48](#_Toc446428494)

[7.3 Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused 50](#_Toc446428495)

[7.4 Linnaaiandus 51](#_Toc446428496)

[8 Haridusasutused 52](#_Toc446428497)

[8.1 Koolieelsed lasteasutused 52](#_Toc446428498)

[8.2 Põhiharidus ja gümnaasiumid 53](#_Toc446428499)

[8.3 Kõrgharidus 53](#_Toc446428500)

[9 Kultuuri- ja spordiasutused 54](#_Toc446428501)

[9.1 Kultuuriasutused 54](#_Toc446428502)

[9.2 Spordiasutused ja -rajatised 54](#_Toc446428503)

[9.3 Raamatukogud 56](#_Toc446428504)

[10 Sotsiaalne infrastruktuur 56](#_Toc446428505)

[10.1 Tervishoiuasutused 56](#_Toc446428506)

[10.2 Hoolekandeasutused 57](#_Toc446428507)

[11 Energeetika 57](#_Toc446428508)

[11.1 Veevarustus 57](#_Toc446428509)

[11.2 Kanalisatsioon 58](#_Toc446428510)

[11.3 Sademeveekanalisatsioon 58](#_Toc446428511)

[11.4 Kaugküte 59](#_Toc446428512)

[11.5 Kaugjahutus 63](#_Toc446428513)

[11.6 Gaasivarustus 63](#_Toc446428514)

[11.7 Elektrivarustus 64](#_Toc446428515)

[11.8 Taastuvenergia 64](#_Toc446428516)

[12 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine 70](#_Toc446428517)

**Joonised**

1. Ruumilise arengu üldsuundumused

2. Maa- ja vee-alade üldised ehitus- ja kasutustingimused

3. Elanike arv asumites

4. Laste- ja haridusasutused

5. Sotsiaalne infrastruktuur

6. Spordiobjektide paiknemine Tartu linnas

7. Hoolekande- ja tervishoiuasutuste maad

8. Miljööväärtusega hoonestusalad

9. Magistraal- ja jaotustänavad

10. Kergliiklusskeem

11. Parkimise vööndid

12. Rohevõrgustik ja puhkealad

13. Kaugküttepiirkonnad

14. Maasoojuse kasutamine

15. Päikese- ja tuuleenergia

# Üldosa

## Üldplaneeringu koostamise vajadus

Antakse lühiülevaade, miks asuti üldplaneeringut koostama.

## Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega

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

[Üldplaneeringu edasisel koostamisel jälgib kohalik omavalitsus maakonnaplaneeringu menetlemist ja teeb koostööd maavalitsusega, et Tartu ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu üldplaneeringuga kehtestatav oleks kooskõlas maakonnaplaneeringuga.](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/šP-0065)

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

[Üldplaneeringus on linna täpsemalt käsitletud asumitena- väiksem funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele.](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/šP-0065)

JNE.

# Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted

## Ruumiline arengu sidumine Tartu maakonna arengustrateegiaga ja maakonnaplaneeringuga

Vastavate dokumentide sidumine linna asjadega.

## Ruumiline arengu sidumine arengustrateegia „Tartu 2030“ strateegilise arengu mudeli ja allvisioonidega

Vastavate arengustrateegia peatükkide baasil kujundatakse linna ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted.

## Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika

…

## [Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/VOLM2012022200059)

Linna keskuses on prioriteediks sõltumata maaomandist 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 määramisele, projekteerimistingimuste või projektile üldiste arhitektuurinõuete koostamisele, hoonetele ja maapealsetele rajatistele ehituslubade ja kasutuslubade väljastamisele ja tänavadisaini kujundamisele.

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

Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate üritustega, muuhulgas nii laatade, vabaõhu-ja spordiüritustega.

Kõikide maakorralduslike ning planeerimise ja ehitust puudutavate taotluste menetlemisel tuleb seal nimetatud suunda arvestades eraldi kaaluda avaliku ruumi määramise võimalusi ja selle kujundamisega seotud küsimusi.

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

Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- vms üldkasutatava alana, või krundi maakatastrisse kantud sihtotstarve on üldmaa, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

JNE

# Maa- ja veealade üldised kasutamis- ja ehitustingimused

## Üldosa

Linna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitamistingimuste määramine üldplaneeringus.

* Üldplaneeringugaantakse territooriumile (reeglina krundile) juhtfunktsioon või funktsioonid, mis on krundi valdav kasutusotstarve/otstarbed ja määravad selle kasutamise põhisuuna.
* Monofunktsionaalse juhtfunktsiooniga territooriumile võib vähesel määral lisaks ette näha muid juhtiva funktsiooni toimimist toetava kasutusega tegevusi (näiteks müügipunkt raudteejaamas jne).
* Planeeringu käigus territooriumile (krundile) määratud ühe või mitme juhtfunktsiooniga ala puhul peab arvestama ka avalikku huvi (sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms). Avalikku kasutusse jääv ala määratakse detailplaneeringuga või projekteerimise etapis.
* Üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioon või funktsioonid on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.
* Üldplaneeringugamääratud juhtfunktsioon või funktsioonid määravad territooriumi (krundi) tulevase maakasutuse. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama planeeritud maakasutuse juhtotstarbega, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.
* Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, ehitise maht ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
* 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.
* 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 detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti. Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänava-äärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
* Hoonete kõrguspiirang on üldplaneeringus antud korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.
* Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (reeglina krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega.
* Uute hoonete ehitamisel tuleb linliku ruumi kujundamise eesmärgil tänava-äärsel krundil hoone põhimaht paigutada ehitusjoonele. Hoone maa-alune vundamendi osa, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus.
* Abihooneid ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole.
* Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud juhul, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.
* Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Reeglina peab krundile olema tagatud otsene juurdepaas tänavalt, s.t krundi piir peab omama ühisosa tänava piiriga. Tänava poolne krundi piir peab olema mõistliku pikkusega arvestades väljakujunenud struktuuri.
* Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

## Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord

Kesklinnas on ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks kohustuslik vastavalt kas kogu planeeringuala või krundi ulatuses igakordselt kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamist (nt kutsutud võistlus, töötoad vms).

Ülejäänud linnas tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamist:

1. suuremate arenduste puhul (enama kui 3 hoone kogum);
2. alates 7-korruselisest hoonest;
3. suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooned, kirikud, koolid jm) puhul.

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

1. esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas“ või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus);
2. kui detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluse käigus tehakse osapoolte vahel vastav kokkulepe;
3. kui hoone eristub oluliselt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast.

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

Planeeringuvõistlus – võistlus, mis viiakse läbi enne või peale detailplaneeringu algatamist eesmärgiga leida alale parim lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse osas.

Arhitektuuri/planeeringuvõistluse korraldamine otsustatakse igakordselt kas projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus. Juhul kui detailplaneering või projekteerimistingimused on kehtestatud enne üldplaneeringut, kaalutakse võistluse läbiviimise vajadust ehitusloa menetluse eelselt.

## Maakasutuse juhtotstarbed

Maade kasutamine (s.h kruntide aadressid) ja asutuste nimed on esitatud seisuga 1. jaanuar 2015. a kehtinud õigusliku maakasutuse alusel.

Üldplaneeringuga suunatakse tuleviku maakasutust.

Kui maa-ala katastriüksuse sihtotstarve või kehtestatud detailplaneeringu kohane sihtotstarve ei ühildu maakasutuse juhtotstarbega, on lubatud maa-ala olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe või kehtestatud detailplaneeringu kohase sihtotstarbe kohaselt kasutada ja arendada kuni kasutamine ja arendustegevus ei too kaasa detailplaneeringu koostamise kohustust.

Olemasolev täisehitus kinnistul võib säilida.

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.

Määratletud piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes joonisel „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Määratud maakasutuse juhtotstarve tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud juhtotstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud juhtotstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

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

Toetav otstarve on lubatud kui:

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

Üldplaneeringuga ettenähtust erineva ehk toetava funktsiooni kavandamisel tuleb planeerimisel lahtuda 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.

### Väikeelamute maa-ala (EV)

* Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutasutuse, haljasalade ja puhkerajatiste maa.
* Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10 % ulatuses.
* Väikseim lubatud moodustatava hoonestatava krundi suurus on:
* üksikelamul - 450m²
* kahe korteriga elamul - 600m²
* kaksikelamul - 800m²
* ridaelamul - 200 m² ühe sektsiooni kohta.
* Põhihoonete suurim ehitusalune pind väikeelamumaal on kuni 250 m², kaksikelamul kuni 300 m². Nimetatud pindadele on lubatud lisada terasse. Põhihoone ehitusalust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad.
* Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 40%.
* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.
* Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.
* Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 20 m².
* Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.
* Üldjuhul on krunte lubatud piirata. Krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril.

### 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 (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutasutuse, haljasalade ja puhkerajatiste maa.
* Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.
* Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldreeglina olema vähemalt 100 m² krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 120 m² seni hoonestamata kruntidel ja miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatel kruntidel. Eelnimetatud koormusindeks krundil täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks ja autodele parkimiseks.
* Krundi täisehitusprotsent kuni 30%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel.
* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa (äritänavate äärsetel kruntidel).
* Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.
* Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 15 m².
* Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.
* Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.
* Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine.
* Korterelamu krunte piiretega üldjuhul ei piirata.

### Äritänavad

* Äritänavate maa-ala on maa-ala, kus aktiivse linnalise keskkonna toimimise eesmärgil on tänavaga piirnevatel kruntidel lubatav elamu-, kaubandus- teenindusasutuse, büroo, ühiskondlike hoonete, vaba aja veetmise asutuste otstarbega hooned.
* Sõltumata maa-alal asuva või kavandatava hoone juhtivast otstarbest peab hoone esimesel korrusel eelistatult olema kaubandus-teenindusettevõte või muu avalikkusele suunatud funktsiooniga asutus, erand on lubatud vaid juhul, kui seda ei võimalda olemasoleva hoone ruumiprogramm või ……
* Kuna äritänavatel eelistatakse segafunktsiooniga hooneid, siis on siin krundi suuruse, täisehitatuse ja muude erinevate juhtotstarvete juures toodud näitajate (ehitusalune pindala, haljastuse osakaal jms.) üks-ühene ülekandmine otstarbekas. Seetõttu on keskuses kõikide uute hoonete ehitamise ja olemasolevate hoonetele laiendamise aluseks detailplaneering.
* 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.
* Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks on äritänavatel linnavalitsusel kaalutuslõigus avalikkusele suunatud hoonete puhul nõuda arhitektuurivõistluse läbiviimist.
* Äritänavatel asuvate hoonete välisviimistluse värvi muutmisel tuleb lähtuda hoone ehitusprojektis ette nähtud värvilahendusest või hoone värvipassist. Hoone ehitusprojektis värvilahenduse puudumisel või värvipassi puudumisel, tuleb hoone värvimiseks koostada värvipass.
* Äritänavatel asuvate hoonete juures tuleb reeglina tagada standardikohane (s.h 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.

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

* Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala.
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on …………..hoonete maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.
* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.
* Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
* Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
* Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

### Kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala (ÄK)

* ühtselt toimiva kaubandus- ja teenindus- ning meelelahutuskeskuse maa-ala.

### Majutushoone maa (ÄM)

Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

### Kontori- ja büroohoone maa (ÄB)

Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

### Turu maa (ÄA)

Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

### Tankla ja teenindushoone maa (ÄH)

Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

### Valitsus- ja ametiasutuse maa-ala (ÜV)

* kohaliku omavalitsuse, riigiasutuse ja välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoone maa-ala
* Ühiskondliku hoone maa on kas valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- või spordiasutuse maa-ala.
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa.
* Ühiskondliku hoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue ühiskondliku hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.
* Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.
* Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
* Haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tette näha jalgrataste hoiuvõimalus.
* Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.
* Ühiskondlike hoonete krunti ei piirata välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).

### Kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)

Kõrgharidusasutuse õppe-, teadus-, haldushoone ja üliõpilaselamu maa-ala.

### Koolieelse lasteasutuse maa-ala (ÜHL)

Koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool) maa-ala

### Kooli maa-ala (ÜK)

Põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja eriõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse.

### Kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala (ÜK)

Teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, maneezi, lasketiiru ning muu kultuuri- ja spordihoone, kiriku, mošee, sünagoogi, kogudushoone maa-ala.

### Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa-ala (ÜT)

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

### Eriotstarbeline tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa-ala (ÜE)

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

### Väikeettevõtluse maa-ala (ÄV)

* Väikeettevõtluse maa-ala onväiksema 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 % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 10m².
* Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
* Väikeettevõtluse maa-ala võib piiretega piirata.
* Tagada tuleb standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

### 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. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40 % ulatuses.
* Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kompaktse kõrghaljastusega ala suurus oleks vähemalt 10% krundi pindalast.
* Tootmise maa-ala võib piiretega piirata.
* Tagada tuleb standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

* Puhke-, spordi-ja kultuurirajatiste maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi otstarbeline sildumisala jms.
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kuni 60m² 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 tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalse säilitamise vajadusega.
* Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi.
* Tagada tuleb standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus rajatisega samal krundil või vahetus naabruses.

### Supelranna maa-ala (PR)

* 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.
* Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
* Tartu linna supelrannad on ……………………ja supluskohad on………Supluskohti ei käsitleta üldplaneeringu mõistes eraldiseisva supelranna maa-ala piirkonnana, vaid puhke- ja haljasala maa-ala piirkonna osana.
* Supluskohtadele ei rakendu supelrannale esitatud nõuded.

### Kalmistu maa-ala (S)

* Tartu linna kalmistud on ………………….
* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on sakraalhooned, tööriistakuurid, kalmistuvahi hoone jms parklate maa.
* Kalmistu laiendamisel tuleb tagada piisav parkimine.

### Veekogud

* Tartu linna avalikus kasutuses veekogudeks on …
* Nimetatud veekogudel võib kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitada vaid avalikkusele suunatud funktsiooniga. Ehitis ei tohi sulgeda kallasrada.
* Hoonete kavandamisel kalda aladele tuleb hoone fassaad lahendada ka veekogu poolsel küljel.

### Tee- ja tänava maa-ala (LT)

* Tee ja tänava maa-ala on nimetatud rajatise 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 m² ehitusaluse pinnaga kioskite ja paviljonide paigaldamine.

### Kergliiklusmaa (LK)

* Kergliiklusmaa on jalgtee ja jalgrattatee maa-ala.
* Kergliiklusmaa võib moodustada iseseisva krundi aga võib olla ka muu kasutusotstarbega krundi sees.

### 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, hoonestamise põhimõtted määratakse igakordselt eraldi.

### Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Tartu linna jäätmekäitluse maa-alad asuvad…

### Roheala (H)

Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.

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

### 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 tehnilise infrastruktuuri 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 ka rekonstrueerimisel , tuleb tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad olema ümbritsevasse kvartalisse sobivad. Vajadusel 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 suunas.
* Olukordades, kus olemasoleva haljastuse lähedusse soovitakse ehitada tehnoehitisi ning ehitatava tehnovõrgu kaitsevöönd hakkab kattuma haljastuse võra aluse pinnaga, tuleb tehnovõrgu valdajal arvestada, et võimalikul hilisemal haljastuse rekonstrueerimisel tuleb tal võimaldada uue haljastuse istutamine tehnovõrgu kaitsevööndisse.
* Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). 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. Nõuded alternatiivse energeetika seadmete paigutamisel on antud vastavas peatükis.

# Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitsereziimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks

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

**TÜ zooloogia ja geoloogia instituudi õppehoone 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, eksterjöör ja interjöör; õppehoone funktsioon (õppe- ja teadustööks ning spetsiaalselt muuseumi tarvis ehitatud ruumid) on püsinud muutumatuna ligi 100 aastat; õppehoones on töötanud ja/või õppinud enamus Eesti 20. sajandi väljapaistvaid loodusteadlasi, omades seetõttu olulist rolli Tartu Ülikooli ja loodusteaduste ajaloos.

**Veetorn-elamu Õpetaja 9.** Veetorn-elamu alumisele kuuele korrusele kavandati korterid (praegu bürood), nende peale betoonist veepaak. Hoone on funktsioonilt üks varasemaid näiteid eluhoonet ja veetorni ühendavast hoonetüübist. Arhitektuurselt heal tasemel ja iseloomulik 1930. Aasate II poole uusklassitsismil põhineva esindustradistionalismi näide.

**Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lõpetada mälestiseks olemine järgmise hoone puhul:**

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

**Kultuurimälestised**

Tartu vanalinna muinsuskaitseala hoonete ja kesklinna üldplaneeringu alale jäävate mälestiste kaitse eesmärgid ning kaitse- ja kasutustingimused on kirjas muinsuskaitseseaduses, Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses ja Tartu kesklinna üldplaneeringus.

Käesoleva Tartu linna üldplaneeringu alale jäävate mälestiste restaureerimine toimub vastavalt muinsuskaitseseadusele.

**Üldplaneeringu alale jäävad mälestised:**

**I Arheoloogiamälestised**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jrk. nr.** | **Reg. nr.** | **Nimetus** | **Aadress** |
| 1. | 12980 | Asulakoht | Tartu, Muuseumi tee 2, Narva mnt 177 |
| 2. | 12982 | Hukkamispaik | Tartu, Tuule 3a |
| 3. | 27428 | Asulakoht | Tartu, Hipodroomi T3, 3, 3a, 15; Hobuseraua tänav T1; Kuljuse 1, 2, 3, 4; Salutähe 5a, 5b, 7a, 7b, 7c,7d; Varsa T1, T9, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22. |
| 4. | 27504 | Ihaste II asulakoht | Tartu, Hipodroomi 10, 15, 17; Hobuseraua 8, 74, 76, tänav T1; Kuljuse 3, 5, 7, 9, 11, 13. |

Alus: Kultuuriministri 1. septembri 1997 määrus nr 59; kultuuriministri 17. jaanuari 2006 käskkiri nr 12; kultuuriministri 18. detsembri 2006 käskkiri nr 383.

**II Ehitismälestised**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Jrk. nr. | Reg. nr. | Nimetus | Aadress |
| 1. | 6963 | Tartu Katoliku kirik, 1895–1899. a. | Tartu, Veski 3 |
| 2. | 6966 | Elamu Tartus Veski 5, 1920.a.-d | Tartu, Veski 5 |
| 3. | 6967 | End. korp. "Livonia" konvendihoone Veski 13, 1886. a. | Tartu, Veski 13 |
| 4. | 6968 | Puitelamu Tartus Veski 15, 19.saj. | Tartu, Veski 15 |
| 5. | 6969 | Elamu Tartus Veski 35, 1914. a. | Tartu, Veski 35 |
| 6. | 6971 | Puitelamu Tartus Veski 37, 19. saj. | Tartu, Veski 37 |
| 7. | 6972 | Puitelamu Tartus Veski 45, 1901. a. | Tartu, Veski 45 |
| 8. | 6973 | Puitelamu Tartus Veski 47, 19. saj. | Tartu, Veski 47 |
| 9. | 6977 | Korp. "Sakala" konvendihoone Veski 69, 1910–1911. | Tartu, Veski 69 |
| 10. | 6996 | Korp. "Neobaltia" konvendihoone Tartus Kastani 1, 1902. a. | Tartu, Kastani 1 |
| 11. | 6997 | Puitelamu Tartus Kastani 3, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 3 |
| 12. | 6998 | Puitelamu Tartus Kastani 5, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 5 |
| 13. | 6999 | Puitelamu Tartus Kastani 9, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 9 |
| 14. | 7000 | Puitelamu Tartus Kastani 11, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 11 |
| 15. | 7001 | Puitelamu Tartus Kastani 17, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 17 |
| 16. | 7002 | Puitelamu Tartus Kastani 19, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 19 |
| 17. | 7003 | Puitelamu Tartus Kastani 21, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 21 |
| 18. | 7004 | Puitelamu Tartus Kastani 23, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 23 |
| 19. | 7005 | Puitelamu Tartus Kastani 25, 1901–1907. a. | Tartu, Kastani 25 |
| 20. | 7006 | Elamu Tartus J. Kuperjanovi 44, 1886. a. | Tartu, J. Kuperjanovi 44 |
| 21. | 7007 | Puitelamu Tartus J. Kuperjanovi 46, 1880.–1890. a. | Tartu, J. Kuperjanovi 46 |
| 22. | 7008 | Puitelamu Tartus J. Kuperjanovi 52, 1880.–1890. a. | Tartu, J. Kuperjanovi 52 |
| 23. | 7009 | Elamu Tartus J. Kuperjanovi 54, 1902. a. | Tartu, J. Kuperjanovi 54 |
| 24. | 7010 | Eesti Üliõpilaste Seltsi hoone Tartus, J. Tõnissoni 1, 1901. a. | Tartu, J.Tõnissoni 1 |
| 25. | 7011 | Gümnaasiumihoone Tartus J. Tõnissoni 3, 1914. a. | Tartu, J. Tõnissoni 3 |
| 26. | 7012 | korp. "Ugala" hoone Tartus, J. Kuperjanovi 16, 1938–1939. a. | Tartu, J. Kuperjanovi 16 |
| 27. | 7013 | Tartu raudteejaama hoone, Vaksali 6, 1876–1878. a. | Tartu, Vaksali 6 |
| 28. | 7014 | Raudteetööliste elamu Tartus Vaksali 4, 19. saj. | Tartu, Vaksali 4 |
| 29. | 7015 | Raudteetööliste elamu Tartus Vaksali 8, 19. saj. | Tartu, Vaksali 8 |
| 30. | 7016 | Tartu raudteejaama veetorn, 1890. a. | Tartu, Vaksali tn. |
| 31. | 7017 | Elamu Tartus Vabriku 3, 1911. a. | Tartu, Vabriku 3 |
| 32. | 7018 | Elamu Tartus A. Haava 1, 1908. a. | Tartu, A.Haava 1 |
| 33. | 7019 | Elamu Tartus A. Haava 19, 1926–1932. a. | Tartu, A.Haava 19 |
| 34. | 7020 | Elamu Tartus A. Haava 17, 1926–1932. a. | Tartu, A.Haava 17 |
| 35. | 7021 | Elamu Tartus A. Haava 15, 1926–1932. a. | Tartu, A.Haava 15 |
| 36. | 7022 | Elamu Tartus Tiigi 12, 1910. a. | Tartu, Tiigi 12 |
| 37. | 7023 | Elamu Tartus Tiigi 78, 1891. a. | Tartu, Tiigi 78 |
| 38. | 7024 | Tööstushoone Tartus Tiigi 61a, 1886. a. | Tartu, Tiigi 61a |
| 39. | 7025 | Tööstushoone Tartus Kastani 38, 1910–1911. a. | Tartu, Kastani 38 |
| 40. | 7029 | Puitelamu Tartus Vanemuise 51, 1901. a. | Tartu, Vanemuise 51 |
| 41. | 7030 | Elamu Tartus Vanemuise 54, 1912. a. | Tartu, Vanemuise 54 |
| 42. | 7034 | Tartu Pauluse kirik, 1913–1918. a. | Tartu, Riia 27 |
| 43. | 7035 | Elamu Tartus Era 1, 1912. a. | Tartu, Era 1 |
| 44. | 7036 | Elamu Tartus Era 2, 1912. a. | Tartu, Era 2 |
| 45. | 7037 | Puitelamu Tartus Kastani 129, 1902. a. | Tartu, Kastani 129 |
| 46. | 7038 | end. Tartu tapamaja värav ja sissesõidutee, 1901. a. | Tartu, Võru 55 |
| 47. | 7039 | end. Tartu tapamaja valvuri elamu, 1901. a. | Tartu, Võru 55a |
| 48. | 7060 | Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62, 1898–1901. a. | Tartu, Laulupeo pst 15 |
| 49. | 7061 | Elamu Tartus Narva mnt. 23, 1785–1790. a. | Tartu, Narva mnt. 23 |
| 50. | 7062 | Puitelamu Tartus Narva mnt. 107, 1879–1880. a. | Tartu, Narva mnt. 107 |
| 51. | 7063 | Puitelamu Tartus Narva mnt. 113, 19.saj. I p. | Tartu, Narva mnt. 113 |
| 52. | 7064 | Puitelamu Tartus Narva mnt. 121, 19. saj. | Tartu, Narva mnt. 121 |
| 53. | 7065 | Puitelamu Tartus Narva mnt. 123, 19. saj. | Tartu, Narva mnt. 123 |
| 54. | 7066 | Puitelamu Tartus Narva mnt.127, 19. saj. | Tartu, Narva mnt.127 |
| 55. | 7067 | Sepisvärav Tartus, Narva mnt. ääres, 1900. a.-d | Tartu, Narva mnt.129 krundil |
| 56. | 7068 | Puitelamu Tartus, Narva mnt. 86, 1880. a.-d | Tartu, Narva mnt 86 |
| 57. | 7069 | Elamu Tartus Narva mnt. 88, 19. saj. | Tartu, Narva mnt. 88 |
| 58. | 7070 | end. TÜ Veterinaarkliiniku värav, 19. saj. | Vene 32/36 krundil Narva mnt. ääres |
| 59. | 7071 | end. TÜ Veterinaarkliiniku hoone Vene 32, 1864–1866. | Tartu, Vene 32 |
| 60. | 7072 | end. TÜ Veterinaarkliiniku kõrvalhoone Vene 36, 19. saj. | Tartu, Vene 36 |
| 61. | 7073 | end. TÜ Veterinaarkliiniku õppesepikoda Staadioni 4, 19. saj. | Tartu, Staadioni 4 |
| 62. | 7074 | Elamu (hiljem teatrihoone) Jaama 14, 1847. a. | Tartu, Jaama 14 |
| 63. | 7075 | Elamu välisuks Tartus Jaama 27, 19. saj. I p. | Tartu, Lossi 25 |
| 64. | 7076 | Puitelamu Tartus Jaama 31, 19. saj. | Tartu, Jaama 31 |
| 65. | 7077 | Elamu Tartus Kivi 60, 1911. a. | Tartu, Kivi 60 |
| 66. | 7078 | Elamu välisuks Tartus Kivi 67, 19. saj. | Tartu, Kivi 67 |
| 67. | 7079 | Elamu Tartus Raatuse 55, 1882. a. | Tartu, Raatuse 55 |
| 68. | 7080 | Tartu Peetri kirik, 1882–1884. a. | Tartu, Puiestee tn. |
| 69. | 7081 | Koolihoone Tartu, Puiestee 78, 1880. a. | Tartu, Puiestee 78 |
| 70. | 7082 | Haiglahoone Tartu, Staadioni 48, 1878. a. | Tartu, Staadioni 48 |
| 71. | 7083 | Elamu Tartus Tuule 1, 1926–1930. a. | Tartu, Tuule 1 |
| 72. | 7084 | Raadi kalmistu Telleri kabel, 1794. a. | Tartu, Kalmistu 24,Vana-Jaani kalmistu |
| 73. | 7085 | Raadi kalmistu C. Arraku kabel, 1903. a. | Tartu, Kalmistu 24, Vana-Jaani kalmistu, |
| 74. | 7086 | Raadi kalmistu Rauch-Seydlitzi kabel, 1895. a. | Tartu, Kalmistu 24, Vana-Jaani kalmistu |
| 75. | 7087 | Tartu Uspenski kalmistu kabel-kellatorn, 1899. a. | Tartu, Kalmistu 24, Uspenski kalmistu |
| 76. | 7088 | Raadi mõisa park peahoone varemega, 19.–20. saj. | Tartu, Narva mnt 177 |
| 77. | 7089 | Raadi mõisa väravahoone, 19. saj. | Tartu, Narva mnt 177 |
| 78. | 7090 | Elamu Tartus Aleksandri 6, 1908. a. | Tartu, Aleksandri 6 |
| 79. | 7094 | Välisuks Tartus Kalevi 30, 19. saj. | Tartu, Kalevi 30 |
| 80. | 7097 | Puitelamu Tartus Kalevi 52, 19. saj. I p. | Tartu, Kalevi 52 |
| 81. | 7109 | Elamu Tartus Tähe 95, 1914–1920. a. | Tartu, Tähe 95 |
| 82. | 7119 | Elamu Tartus Aardla 3, 1935–1936. a. | Tartu, Aardla 3 |
| 83. | 7120 | Ridaelamu Tartus Aardla 17, 1927–1928. a. | Tartu, Aardla 17 |
| 84. | 7121 | Ridaelamu Tartus Aardla 19, 1927–1928. a. | Tartu, Aardla 19 |
| 85. | 7122 | Elamu Tartus Elva tn. 3, 1924–1927. a. | Tartu, Elva tn. 3 |
| 86. | 7123 | Elamu Tartus Elva tn. 13, 1924–1927. a. | Tartu, Elva tn. 13 |
| 87. | 7124 | Elamu Tartus Elva tn. 15, 1924–1927. a. | Tartu, Elva tn. 15 |
| 88. | 7125 | Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone L. Puusepa 2, 1914–1915. a. | Tartu, Puusepa 2 |
| 89. | 7126 | Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone L. Puusepa 6, 1914–1915. a. | Tartu, Puusepa 6 |
| 90. | 7127 | Elamu Tartus Fr. R. Kreutzwaldi 6, 1932. a. | Tartu, Fr. R. Kreutzwaldi 6 |
| 91. | 7128 | Tähtvere mõisa peahoone, 1912. a. | Tartu, Fr. R. Kreutzwaldi 1 |
| 92. | 7129 | Tähtvere mõisa vana peahoone, 19. saj. | Tartu, Fr. Tuglase 1 |
| 93. | 7130 | Tähtvere mõisa valitsejamaja, 19. saj. I p. | Tartu, Fr. R. Kreutzwaldi 50 |
| 94. | 7131 | Tähtvere mõisa ait-kuivati, 19. saj. | Tartu, Fr. R. Kreutzwaldi 54 |
| 95. | 7132 | Tähtvere mõisa tallid piirdemüüriga, 19. saj. | Tartu, Fr. Tuglase |
| 96. | 27254 | Hoone koos terrassiga Tartus Jaama tn 10 | Tartu, Jaama 10/10a |

Alus: Kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrus nr. 12; Kultuuriministri 13. mai 1997 määrus nr. 68; Kultuuriministri 7. juuli 2004 käskkiri nr 131.

**III Ajaloomälestised**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jrk. nr.** | **Nimetus** | **Asukoht** | **Uus reg. nr.** |
| 1. | 4304 | Maja, kus elas Jaan Tõnisson | Tartu, A. Haava tn. 7 |
| 2. | 4307 | Maja, kus aastail 1931–1966 elas Anton Starkopf | Tartu, J. Hurda 2 |
| 3. | 4308 | Anton Starkopfi (1899–1966) haud | Tartu, J. Hurda 2 |
| 4. | 4309 | Forseliuse seminari mälestuskivi | Tartu, Tähe 98a |
| 5. | 4310 | Tartu Rahumäe kalmistu | Tartu, Jaama 122 |
| 6. | 4312 | Rostovtsevi eraülikooli hoone | Tartu, Näituse 20 |
| 7. | 4313 | Tartu Baptisti kalmistu | Tartu, Puiestee 1 |
| 8. | 4314 | Tartu Vana-Peetri kalmistu | Tartu, Puiestee 1 |
| 9. | 4315 | Tartu Uus-Peetri kalmistu | Tartu, Muru 2a |
| 10. | 4316 | Tartu Uus-Jaani kalmistu | Tartu, Puiestee 3a |
| 11. | 4317 | Tartu Vana-Jaani kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 12. | 4318 | Tartu Peetri kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 13. | 4319 | Tartu Ülikooli kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 14. | 4320 | Tartu Uspenski kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 15. | 4321 | Tartu Maarja kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 16. | 4322 | Tartu Vana-Juudi kalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 17. | 4323 | Tartu Sõjaväekalmistu | Tartu, Kalmistu 24 |
| 18. | 4324 | II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud | Tartu, Muuseumi tee 2 |
| 19. | 4326 | Maja, kus aastail 1936–1953 elas Oskar Luts | Tartu, Riia 38 |
| 20. | 4327 | Tartu Vanausuliste kalmistu | Tartu, Roosi 44 |
| 21. | 4328 | Tartu Juudi kalmistu | Tartu, Roosi 46a |
| 22. | 4329 | Matthias Johann Eiseni (1857–1934) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 23. | 4330 | Anna Haava (1864–1957) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 24. | 4331 | Jakob Hurda (1839–1907) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 25. | 4332 | Miina Härma (1864–1941) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 26. | 4333 | Johann Voldemar Jannseni (1819–1890) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 27. | 4334 | Mihkel Kampmaa (1867–1943) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 28. | 4335 | Elmar Kitse (1913–1972) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 29. | 4336 | August Kitzbergi (1855–1927) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 30. | 4337 | Karl Menningu (1874–1941) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 31. | 4338 | Harri Moora (1900–1968) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 32. | 4339 | Hando Mugasto (1907–1937) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 33. | 4340 | Jakob Pärna (1843–1916) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 34. | 4341 | Ado Reinvaldi (1847–1922) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 35. | 4342 | Juhan Simmi (1885–1959) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 36. | 4343 | Karl Eduard Söödi (1862–1950) haud | Tartu Maarja kalmistu |
|  | 4344 | Peet Vallaku (1893–1959) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 37. | 4345 | August Weizenbergi (1837–1921) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 38. | 4346 | August Wiera (1853 –1919) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 39. | 4347 | David Otto Wirkhausi (1837–1912) haud | Tartu Maarja kalmistu |
| 40. | 4348 | Terroriohvrite ühishaud | Tartu Pauluse kalmistu |
| 41. | 4349 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Tartu Pauluse kalmistu |
| 42. | 4350 | Terroriohvrite ühishaud | Tartu Pauluse kalmistu |
| 43. | 4351 | Oskar Lutsu (1887–1953) haud | Tartu Pauluse kalmistu |
| 44. | 4352 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Tartu Sõjaväekalmistu |
| 45. | 4353 | Ludvig Puusepa (1875–1942) haud | Tartu Uspenski kalmistu |
| 46. | 4354 | I maailmasõjas hukkunute ühishaud | Tartu Uus-Jaani kalmistu |
| 47. | 4355 | Karl August Hermanni (1851–1909) haud | Tartu Uus-Jaani kalmistu |
| 48. | 4356 | Hugo Treffneri (1845–1912) haud | Tartu Uus-Jaani kalmistu |
| 49. | 4357 | Mihkel Veske (1843–1890) haud | Tartu Uus-Jaani kalmistu |
| 50. | 4358 | Karl Ernst von Baeri (1792–1876) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 51. | 4359 | Friedrich Robert Faehlmanni (1798–1850) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 52. | 4360 | Friedrich Reinhold Kreutzwaldi (1803–1882) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 53. | 4361 | Otto Wilhelm Masingu (1763–1832) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 54. | 4362 | Johann Karl Simon Morgensterni (1770–1852) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 55. | 4363 | Georg Friedrich Schlateri (1804–1870) haud | Tartu Vana-Jaani kalmistu |
| 56. | 4364 | Konrad Mäe (1878–1925) haud | Tartu Vana-Peetri kalmistu |
| 57. | 4365 | Ado Vabbe (1892–1961) haud | Tartu Vana-Peetri kalmistu |
| 58. | 4366 | Johannes Voldemar Veski (1873–1968) haud | Tartu ülikooli kalmistu |
| 59. | 4369 | Maja, kus aastail 1893–1909 elas Karl August Hermann | Tartu, Veski 27 |
| 60. | 4374 | Tartu Pauluse kalmistu | Tartu, Võru 75c |
| 61. | 4375 | Tartu Aleksander Nevski kalmistu | Tartu, Võru 75c |

Alus: Kultuuriministri 19. märtsi 1997 määrus nr. 7.

**IV Kunstimälestis**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jrk. nr.** | **Reg. nr.** | **Nimi** | **Aadress** |
| 1. | 85 | Skulptuur „Ema ja laps“, E. Taniloo, 1979 (pronks) | Tartu, N. Lunini 6 |

Alus: Kultuuriministri 1. Juuni 1995 määrus nr. 19/1.

# Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused

**Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom**

**Senine areng.** Tartu linnas on 13 miljööväärtusega hoonestusala koos nende juurde kuuluvate üksikobjektidega, ning arheoloogiline miljööpiirkond. Käesolevas planeeringus käsitletakse kõiki miljööväärtusega 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“.

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

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

2005. aastal vastu võetud Tartu linna üldplaneeringuga lisandus üheksa kaitstavat piirkonda: Supilinna, ajalooliste militaarehitiste, Jaama ja Puiestee tänavate, Maarjamõisa, Tähtvere mõisa, Ujula ja Peetri tänavate, Aleksandri tänava, Filosoofi tänava, Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala. Vastavalt kehtinud planeerimisseadusele hakati neid piirkondi nimetama miljööväärtusega hoonestusaladeks.

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

Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurkihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist algsel asukohal.

Arheoloogilisi uuringuid teostatakse ajalooliselt väärtusliku kultuurkihiga aladel ja matmispaikadel.

**Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala.** Hoonestusala vanimad tänavad on Kivi, Roosi ja Mäe tänav, mis Emajõega 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 vajasid eluaset. Seetõttu ehitati paljud ühekorruselised majad 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul kahekorruselisteks üürimajadeks. Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtusega hoonestusalade majade enamuse stilistika jääb 19. sajandi II poole ja 20. sajandi I poole vahelisse aega, mis omakorda jaguneb kaheks selgelt eristuvaks grupiks: vanema grupi moodustavad 19. sajandi II poolest kuni 1930. aastateni ehitatu ja noorema grupi 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 m² 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. Tänavaäärse maja puhul esineb vahel ka tänavaäärsest 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 risti tänavaga.

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 tänava pool kõrge sokkel. Enamlevinud on viilkatus, ühekorruselistel majadel on katusekalle tavaliselt 35°‒45°, kahekorruseliste majade katuse kalle on tavaliselt 30°‒40°. 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° 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 tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

**Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega 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 tänavate piirkonna tänavad. Piirkonna hoonestamisele aitas kaasa surnuaia rajamine Raadile 1773. aastal. See linnasüdamest kaugemal asuv piirkond oli koduks vaesemale elanikkonnale.

Miljööväärtusega hoonestusala tänaseni 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 esiuks. 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 miljööväärtusega hoonestusala krundid on ajalooliselt (enne 1927) olnud erineva suuruse ja kujuga. Kui Ujula tänava jõe poolse külje krundid olid pikad, ulatudes jõeni, kruntide suurus oli 1500‒3000 m², siis paljud Kalmistu ja Peetri tänavate vahelised krundid olid juba 1927. aastaks keskmiselt 400‒800 m² suurused. Mujal jäi kruntide keskmine suurus 800‒2000 m² vahele. Tänaseks on krundid oluliselt muutunud, enam-vähem 1927. aasta kujul on säilinud Risti ja Maarjaturu tänava krundid.

Piirkonnale on iseloomulik hoonete asumine kinnistu tänavajoonel, vahel asub peahoone taga hoovis veel teine elumaja, kuid hoovimajad ei ole Peetri-Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusalal 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 külg), on aedlinlik iseloom, maja asub aia sügavuses. Üksikutes kohtades (nt Staadioni tänava paaritute numbritega külg) asub peahoone vastavalt 1882. aasta ehitusmääruses lubatule 4,3 või rohkem meetrit tänavast eemal. Puiestee tänavast põhja jäävale miljööala osale on iseloomulik, et tavapäraste küljega tänavajoonel asuvate majade kõrval on palju ühekorruselisi maju, mis asuvad otsaga tänava poole.

Peetri-Ujula miljööväärtusega hoonestusala majad on tavapäraselt 1- või 2-korruselised. 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 reeglina 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 tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

**Toometaguse miljööväärtusega 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 grupi 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 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 üheaegselt 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 vastavalt 1882. aasta ehitusmääruses lubatule 4,3 meetrise tagasiastega. 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 miljööväärtusega 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 1‒2korruselised krohvitud hooned. Puudub valitsev katusetüüp, esineb erineva kõrgusega viil-, kelp-, mansard- ja lamekatust.

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

**Filosoofi tänava miljööväärtusega 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 tänavaäärse maja taga asuvad hoovimajad.

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

Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala iseloomustav majatüüp on kahekorruseline rõhtlaudisega puitmaja. Mitmel majal on esifassaadi akendealune pind kaetud püstlaudisega. Enamlevinud on viilkatus, mille kalle on 30‒40 kraadi.

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

**Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala.** Kastani tänava miljööväärtusega 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. Enamus kesklinna poolseid 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 esiuks. Osa maju ehitati hiljem kahekorruseliseks. Tänava teisel küljel on valdavalt kahekorruselised väikeste üürikorteritega majad, kus majas kümmekond kööktuba või kahetoalist (kööktuba ja tuba) korterit. Üksikutes 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 valdavalt vaesem elanikkond, eelkõige eestlased.

Tänava kesklinna poolsel küljel on kõiki krunte kvartali sügavuses kärbitud, ka raudteepoolsel tänavaküljel on krunte tükeldatud, kuid suur osa krunte on säilinud algsel kujul. Alale on iseloomulik majade paiknemine tänavajoonel. Levinud on tänavaäärse 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 tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed.

**Karlova miljööväärtusega hoonestusala.** Hoonestusala koosneb ajaloolisest All-Karlovast ja Ees-Kalrovast. Hoonestusala vanem osa on All-Karlova, mille ajaloolisest hoonestusest on tänaseni säilinud Kalevi ja Aleksandri tänavavaheline osa. Ees-Karlova hõlmab Karlova mõisa maid Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänavat ja 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 miljööväärtusega 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 miljööväärtusega 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. Tänapäeval pärinevad Aleksandri tänava majad enamikus 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 (1901. aasta ümberehituse järgselt 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.

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

All-Karlovas on ehitusaegseid krunte on säilinud vähe, Ees-Karlovas palju. Majad paiknevad tänavajoonel või u 4-meetrise tagasiastega. Hoovimajad on tänavaäärsest majast väiksemad. Mitteeluhoonetest abi-ehk kõrvalhooned paiknevad tänavaäärse maja taga tänavaga paralleelselt või krundi piiril risti tänavaga. Krundi tagumise osa moodustab tarbeaed.

Karlova miljööväärtusega 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 tänava 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 sepis- või muust materjalist piire. Ees-Karlovale on omased puuderead tänavate ääres.

**Tammelinna miljööväärtusega hoonestusala.** Tammelinn 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 Tammelinnale 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 Riiaga 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 raudtee äärse Raudtee tänavaga vastupidisesse kaarde.

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

Majad paiknevad veidi eemal tänavast, määruse kohaselt 5,35 m tänavast, olles tänavast eraldatud iluaiaga. Lisaks ühepereelamutele nähti Riia tänava ja Tamme puiestee vahelisel alal ette ka korterelamuid. Tegelikult ehitati neid mõnevõrra ka mujale, kandes välimuselt enamasti siiski ühepereelamu iseloomu (kahekorruseline elamu ühe korteriga kummalgi korrusel), kuid oli ka trepikoja ning rohkema korteritega elamuid. Vältimaks väikeste majade ja korterite ehitamist pidid ühekorruselised elamud olema põhipinnaga 65‒150 m2, kahekorruselised põhipinnaga mitte alla 80 m2 ning korterid mitte alla 45 m2.

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 ⅔ elamu pindalast. Abihoone ehitamine krundi piirile ja sellest tuleneva tulemüüri ehitamine oli lubatud ainult siis, kui naabrid ehitavad kõrvalhooned ühel ajal ning ühe ja sama laiuse ja kõrgusega. Määrusest tulenevalt on Tammelinnale 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 miljööväärtusega 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 krohviga või laudisega. Puudub valitsev katusetüüp, enamlevinud on kelp-, viil- ja mansardkatus. Vastavalt määrusele pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20° ja kiviga kaetavate kalle üle 45°. Keelatud oli tõrvapapp katusekatte materjalina ja muu musta värvi katus ainult siis, kui selle kalle oli alla 20°. Seega sooviti määrusega vältida agulile iseloomulikku muljet. Miljööalale annavad iseloomu ja eripära kõrged katused, mille kalle võib olla ka üle 50°, jäädes keskmiselt 45‒50° vahele. Paljud majad ja katused on keerulise konfiguratsiooniga. Omaette grupi moodustavad funktsionalismist lähtuvad 1930. aastatel ja pärast II maailmasõda ehitatud majad, millel on enamasti madal kelpkatus, mille kalle on 15‒25°. 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 miljööväärtusega hoonestusala.** Tähtvere linnaehituslik kaitseala kehtestati 18. aprillil 1996 linnavalitsuse määrusega nr. 7. Tähtvere miljööväärtusega hoonestusala on kõige uuema hoonestusega miljööväärtusega hoonestusala. Tähtvere planeeringu koostas linnaarhitekt Arnold Matteus 1929. aastal. Aedlinna planeering lähtus 19. sajandi lõpus Lääne-Euroopas populaarsest eesaiaga avarate kruntide, väikeste linnaväljakute-haljakute ja romantilisust loova kaartänavaga aedlinnaideest, mida varem oli Tartus rakendatud Tammelinnas. Linnaosa peatänavateks kavandati tammedega ääristatud Taara pst ja sellega ristuv J. Hurda tänav. Vaheldust ja pinget loovad kaarekujuline Vikerkaare tänav ja diagonaalidena kulgevad L. Koidula ja J. V. Jannseni tänav. Tähtvere algses planeeringus oli osa tänavaid kavandatud eesaiaga majadega, osa tänavaid tänavaäärsete majadega. Tänasel miljööväärtusega hoonestusalal on enamik maju eesaiaga, ainult Taara pst äärsed majad ja Vikerkaare tänavaga ristuvate tänavate nurkades on tänavaäärsed majad. Taara pst ja C. R. Jakobsoni tänava ristumiskohta oli ette nähtud kinnisel viisil hoonestatav linnaosa ärikeskus. Kindlustamaks linnaosa 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.

Tähtveret kavandades loodeti kujundada villade piirkond, kuid sellest kujunes siiski valdavalt 2‒4 korteriga elamute piirkond. Sellegipoolest oli Tähtvere juba sõjaeelselt 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 miljööväärtusega hoonestusala krunte ainult vähesel määral. Tähtvere miljööväärtusega hoonestusala kruntide algne suurus ja kuju on hästi säilinud.

Kui Tammelinnas oli 1932. aasta määrusega lubatud ühe kõrvalhoone ehitamine, siis Tähtveres oli kõrvalhoone ehitamine keelatud.

Tähtvere miljööväärtusega 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 Vikerkaare tänava alguses. Päris 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 jäi pooleli, 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 miljööväärtusega hoonestusala majad on 2-korruselised kelpkatusega hooned. Vastavalt määrusele pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20° ja kiviga kaetavate kalle üle 45°. Reaalselt jääb katusekalle 5°–35° vahele. Seejuures on vee äravoolust tingituna katusekiviga kaetud kõrged katused, kuid plekk-katuseid on ka üle 20° kaldega katuste puhul. Määruses nimetatud üle 45 ° 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.

**Maarjamõisa miljööväärtusega hoonestusala.** Maarjamõis on üks Tartu linna ringina ümbritsenud ja Emajõe paremal kaldal omavahel teega ühendatud mõisatest (Tähtvere-Maarjamõisa-Tamme-Piiskopi-Ropka mõis). Enne linnaga liitmist 1923. a. kuulus Maarjamõis (sks. Marienhof ) Nõo kihelkonda. Mõisa rajamise kohta on vastukäivaid teateid. Teateid mõisa kohta on alates 17. sajandist. Tegemist oli iseseisva mõisaga, mis 18. sajandi keskel riigistati. Teistel andmetel eraldati Maarjamõis Tähtverest 1730. aastail. 1816. aastal koosnes mõisakeskus kaheksast hoonest, mida ümbritsesid tiigid ja kraavid. Maarjamõis oli tüüpiline riigi majandusmõis, mille planeeringus peahoone ei domineeri. Aastail 1912‒1915 ehitati mõisa põllule kaks haiglahoonet. Mõisas oli ka meierei, mis varustas haiglat piima-, põllu- ja aiasaadustega. Peahoone tagaküljel olnud ait-kuivati ning mõisa karjakastelli kohale rajatud küünid ja kuurid on hävinud. Peale 19. sajandi II poolel ehitatud peahoone on miljööala territooriumil säilinud 19. sajandi II poolel ehitatud tall ja üks mõisa tiik. Mõisa puidust ühekorruselise peahoone algne ruumilahendus ja välisilme on valdavalt säilinud. Mõisa järgi nimetatakse TÜ Kliinikumi haiglaid Maarjamõisa haiglateks.

**Lennukiangaaride miljööväärtusega 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 puust angaari. 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 müüri osa on laotud betoonplokkidest.

**Kasarmu tänava sõjaväeosa miljööväärtusega 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 välimaneež. 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.

**Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse eesmärk**

Miljööväärtusega 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, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

**Miljööväärtusega hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused (joonis )**

**Üldnõuded**

1. Miljööväärtuslikul hoonestusalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (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 hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
2. Säilitada olemasolev tänavavõrgustik ja tänavate haljastuse põhimõtted. Autoliiklusest tulenev saaste ja vibratsioon võib kahjustada vanu hooneid, seepärast tuleb vältida autoteede laiendamist.
3. Tee-ehitustöödel välja tulevad klompkivid, kõnnitee sillutusplaadid, graniitpostid, veekivid jt kividetailid võtta kasutusele samas kohas või kasutada linna teistel miljööväärtusega hoonestusaladel või muinsuskaitsealal.
4. Karlova miljööväärtusega hoonestusalal kasutada kõnniteede katteks ristkülikukujulist kiviparketti või-plaati. Olemasolevad muna- ja klompkiviteed (nt Pargi tn) tuleb säilitada. Uue teekatte all säilinud munakiviteed (nt Eha tänaval) või selle osad (nt Kuu tänaval munakividest tänavarentsel) tuleb taastada.
5. Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele või nende detailidele. Miljööväärtusega hoonestusala õueruumis on keelatud teleri tüüpi ekraanid jt tugevat valgust kiirgavad teabekandjad.
6. Säilitada ajaloolised kuulutustetulbad, graniidist postid jt väikevormid.
7. Tammelinna ja Tähtvere miljööväärtusega hoonestusalal on krundi tänavaäärse piirdena lubatud hekk või 1‒1,25 m kõrgune läbipaistev piire. Mujal majadevahelise või krundi sügavuses asuva maja tänavaäärse piirdena on lubatud 1,5–2 m kõrgune plank, puitlippidest või metallvarbadest piire; tänavast u 4 m eemal asuva majaesise dekoratiivse piirdena kuni 1.10 m kõrge õhuline metallvarb- või puitpiire või hekk. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist.

**Miljööväärtusega hoonete restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise nõuded**

1. Eesmärk on säilitada senised hooned ja eelistada säilitamist asendamisele.
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. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada ainult valtsplekki ja ajastule iseloomuliku vormiga katusekivi, lamekatuse puhul ka rullmaterjali. Vihmaveerennide ja –torude kujunduses lähtuda hoonetüübile omasest lahendusest.
3. Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlusmaterjal. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algset pinnastruktuuri ja algsele ligilähedast koostist. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värvitoone.
4. Hoonete fassaadidel tuleb säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed fassaadi dekoratiivsed detailid: välisuksed, 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. Juhul kui säilinud ei ole hoone algsed (ehitusaegsed) detailid, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detaili kujundusest.
5. Detailide (varikatused, lipuvardahoidjad, numbrisildid jms.) lisamisel kasutada sellele miljööalale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid lahendusi.
6. Maja algsed ehitusaegsed aknad ja uksed 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. Välimise raami klaasimisel kasutada linaõlikitti, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimised avatäited.
7. Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks juhul, kui on tagatud krundi koormusindeks (ühe korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundi pinda; Tammelinnas ja Tähtveres vähemalt 400 m2), parkimine krundil põhimõttel 1 koht ühe korteri kohta ning krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt ⅓ krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinnas ja Tähtveres peab krundi kompaktne haljastatud osa olema vähemalt pool krundi pinnast. Koormusindeks täpsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi, vastavalt naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide vastavate näitajate põhjal.
8. Lubatud on uukide tegemine, kui see on majatüübile iseloomulik. Uugid peavad arvu, asetuse, suuruse ja kujunduse poolest järgima antud majatüübile iseloomulikku lahendust. Katuseaknad on lubatud, kui need on avaliku linnaruumi tänavatasandilt vähenähtavad.
9. Soojapidavuse tõstmiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed. Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius, dekoratiivsed detailid) säilimine.
10. Juurdeehitused (nt rõdud, tuulekojad, trepikojad, verandad, garaažid) ja hoone laiendamine on lubatud, kui see on antud majatüübile iseloomulik ja järgib tüübile iseloomulikku ajaloolist lahendust. Kaasaegsed juurdeehitused ja laiendamine on lubatud ainult väga hea arhitektuurse lahenduse puhul.
11. Maja ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
12. Plekist torukorstnate, õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Õhksoojuspumbad jt tehnoseadmed tuleb paigaldada hoone hoovipoolsele küljele või kui tänavatasandilt vaade puudub, siis otsakülje ette maapinnale. Tehnoseade tuleb varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni.
13. Päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist. Ehitis- ja ajaloomälestistele ei ole päikesepaneelide paigaldamine üldjuhul lubatud.
14. Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
15. Algsete ehituskonstruktsioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud ainult juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist (näiteks pinnasesse uppunud sokli puhul). Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel lähtuda hoone ehitusaegsest materjalikasutusest.
16. Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lammutamise põhjendus. Detailplaneeringu koostamise nõude korral tuleb ehitustehniline ekspertiis teha reeglina (kui planeeringu algatamise eelselt on teada soov hoone lammutamiseks) enne detailplaneeringu algatamist. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb tellida ajalooline õiend.
17. Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti esitamine kohalikule omavalitsusele, siis tuleb miljööväärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) ja 20–60 m2 suuruse hoone ümberehitamiseks või laiendamiseks Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega kooskõlastada eskiisprojekt, milles on asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised. Kuni 20 m² suuruse hoone ehitamiseks, ümberehitamiseks või laiendamiseks tuleb Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega kooskõlastada eskiisprojekt.

**Muude hoonete ümberehitamise ja laiendamise nõuded**

1. Hooneid on lubatud ümber ehitada ja laiendada, taotledes ümbritsevasse keskkonda sobivamat lahendust ja lähtudes miljööväärtusega hoonestusalade uutele hoonetele esitatud nõuetest.
2. Hoone laiendamisel tuleb korrastada hoone kõik küljed.
3. Hooneid on lubatud lammutada ilma ehitustehnilist ekspertiisi ja ajaloolist õiendit koostamata.

**Uute hoonete ehitamise nõuded**

1. Miljööväärtusega hoonestusalale iseloomulike ajalooliste, enne 1927. aastat välja kujunenud, kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud. Lubatud ajalooliste kruntide taastamine vastavalt 1927. aasta kaardile või varasemale kaardile. Tammelinnas 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 nende planeeringute planeerimispõhimõtteid järgiv uute kruntide moodustamine Vikerkaare tänaval.
2. Võimalike uute hoonete asukohad on näidatud joonisel .
3. Uus hoone tuleb ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Kui uus hoone kavandatakse olemasoleva tänavaäärse 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 ehitusalune pind) kui tänavaäärne põhihoone. Erand on lubatud väikese tänavaäärse hoone puhul. Toometagusel on lubatud ka tänavaäärse majaga ühesuurune hoovimaja, kompaktne puhkeaed võib olla väike. Tammelinnas on lubatud teise elumaja ehitamine, kui selle saab paigutada tänavaäärsele ehitusjoonele ja on täidetud 1923. aasta Tammelinna planeeringust tulenev nõue, et maja on tänavast 5,35 m kaugusel, krundi külgpiiridest vähemalt 4,25 m kaugusel ja maja ei ole pikem kui ⅔ krundi laiusest. Tähtveres ei ole lubatud krundile teise elumaja ehitamine.
4. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundi pinda ning krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt ⅓ krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinnas ja Tähtveres kui aedlinliku iseloomuga suure haljastuse osakaaluga piirkonnas peab koormusindeks olema korteri kohta vähemalt 400 m2 ja krundi kompaktne haljastatud osa vähemalt pool krundi pinnast. Koormusindeks täpsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi, vastavalt naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide vastavate näitajate põhjal.
5. Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus (sama korruselisus, ehitusalune pind võib olla kuni 20% suurem, kuid mitte suurem kui teistel lähiümbruse majadel).
6. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse või pööningu. Tähtvere miljööväärtusega hoonestusalal tuleb maja ehitada kahe põhikorrusega. Kõrgemad hooned on lubatud juhul, kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.
7. Eluhoonete põhimaht tuleb kavandada viilkatusega, krundi piiril asuvatel hoovimajadel on lubatud ka pultkatus. Tammelinnas on lubatud kelp-, viil- ja mansardkatus vastavalt ümbritsevate hoonete katusetüübile, eelistatud on vähemalt 45° katusekalle. Tähtveres on lubatud kelpkatus ja lamekatus. Muud katusetüübid ja kõrgused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe ja -kaldeid.
8. Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestades mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, räästa ja harja kõrgust.
9. Hoone tänavaäärne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänavaäärsel pikiküljel peab olema sissepääs. Erandiks on Peetri-Ujula miljööväärtusega hoonestusala Peetri, Kalmistu ja Risti tänav ning Kastani miljööväärtusega hoonestusala paarisnumbritega külg, mille ühe põhikorrusega majad võib ehitada ilma tänavapoolse ukseta.
10. Välisviimistlusmaterjalina on lubatud puitlaudis ja krohv vastavalt lähiümbruse majade viimistlusele. Lubatud on ainult puitavatäited. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.
11. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid jt tehnoseadmeid. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega ühele tasapinnale.
12. Mitteeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned tuleb ehitada eluhoonete lähedusse, kas tänavaäärse hoone taha tänavaga paralleelselt või tänavaga risti krundi piirile või selle lähedale. Kui krunt on täis ehitatud ja see võimalus puudub, siis võib kõrvalhoone ehitada krundi tagaossa piiri äärde. Tammelinnas ja Tähtveres tohib ehitada ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on ühekorruseline, ei ületa ⅔ elamu ehitusalusest pinnast ja on ilma tulemüürita. Abihoone peab asuma maja läheduses, selle taga või külje peal.
13. Mitteeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned peavad järgima miljööalale iseloomulike kõrvalhoonete mahtu, vormi, katusekuju ja viimismaterjali. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.
14. Tammelinnas ja Tähtveres on keelatud tööstusliku iseloomuga ettevõtted (nt autoremondi töökojad, autopesulad).

**Arheoloogilise miljööpiirkonna nõuded**

1. Kõikidest arheoloogilise miljööpiirkonna (edaspidi Miljööpiirkond) alal kavandavatest kaevetöödest (v.a aiamaade harimine) ja arheoloogilise väärtusega esemete, sh inimeste luustike ja luude, leidmisest tuleb informeerida Tartu LV kultuuriväärtuste teenistuse linnaarheoloogi (edaspidi Linnaarheoloog)
2. Miljööpiirkonnas kavandatavate kaeve- ja ehitustööde projektid ja planeeringud ning muud ehituskavad kooskõlastab linnaarheoloog, kes määrab arheoloogiliste uuringute (edaspidi Uuringud) iseloomu ja vajalikkuse.
3. Linnaarheoloogil on õigus seisatada kõik kaeve- ja ehitustööd, mis ohustavad arheoloogilise väärtusega kultuurkihi ja selles sisalduvate ajalooliste ehitiste säilimist ning nõuda vajalike uuringute teostamist.
4. Miljööpiirkonna ehitustegevuse korraldamisel lähtutakse Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa Konventsioonist (Vastu võetud 16.01.1992).
5. Miljööpiirkonna alal tehakse Uuringuid inimtegevuse tagajärjel kuni 18. sajandi viimase veerandini tekkinud kultuurkihiga aladel ja kõikides matmispaikades, kus on kavandatud kaevetööd.
6. Uuringuteks loetakse arheoloogilisi väljakaevamisi, arheoloogilist järelevalvet ja proovikaevamisi.
7. Uuringuid ei nähta ette piirkondades, kus arheoloogilise väärtusega kultuurkihti pole tekkinud või kus see on hävinenud hilisemate kaevetööde käigus.
8. Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand kuulub Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni mõistes säilitamisele oma algsel asukohal või siis markeeritakse kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.
9. Uuringute käigus kogutud arheoloogilise väärtusega esemeid säilitatakse Tartu linna muuseumides. Arheoloogilise väärtusega esemeteks loetakse kõiki elanikkonna olmega seotud üksikleide (keraamika ja klaasesemete katked, töö- ja tarbeesemed ja nende osad, relvad jms), ning osteoloogilist ja paleobotaanilist materjali.
10. Uuringute kohta koostatava aruande üks eksemplar antakse paberkandjal või edastatakse elektroonilisel kujul Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusele.

**Kultuuripärandi säilitamise meetmed**

1. Inimeste teadlikkuse tõstmine kultuuripärandi väärtuse, eripära, kasutus- ja ehitustingimuste osas, toetades teavitus- ja koolitustegevust.
2. Kruntidele, mille suurus ja miljööväärtusega hoonestusala iseloom seda võimaldab, lubatakse üldplaneeringuga uute hoonete kavandamine.
3. Kasutus- ja ehitustingimustest tulenevate ajalooliselt väärtuslike detailide restaureerimise ja taastamise osaline kompenseerimine.

# Liiklus

Üldplaneeringu eesmärgiks 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 tuleb rakendada Eesti Standardis EVS843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõudeid. Tänavavõrgu planeerimisel ja tänavate projekteerimisel lähtuda sellest, et Tartu linn liigitub II klassi.

Ohutu ja sujuva liiklemise ning tee püsivuse tagamiseks tuleb kõikide uute tänavate ehitamisel samaaegselt ehitada kõik planeeritud teeosad (kõnniteed, jalgrattateed, tänava kõrghaljastus jms) ja tehnovõrgud. Tänavate ehitamine ja kasutamine ning liiklemisega seonduv tegevus peab olema ohutu. Tänava taristu kasutamine ei tohi põhjustada ohtu inimese ja looma elule ning tervisele, varale või keskkonnale. Tänava ristlõike määramisel arvestatakse kõikide liiklejatüüpide vajadustega.

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

Tänavavõrgu areng on suunatud linnaosadevahelise liikluse ümbersuunamisele kesklinnast. Ümbersõiduvõimaluste loomine toob endaga kaasa kesklinna tänavate liiklussageduse languse. Liikluse kesklinnast ümbersuunamise olulisemaks objektiks on Vaksali tn ja Sadamaraudtee koridori linnasisese magistraaltänava 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 realiseerimisel tuleb maakasutus ja tänavavõrk realiseerida üheaegselt. Olulise ruumilise mõjuga objektide asukohavalik peab soodustama liikumist ühistranspordiga, jalgsi ja jalgrattaga, kuid tagatud peab olema ka juurdepääsemine mootorsõidukitega. Tänavaruumi laiusgabariidi planeerimisel peab arvestama ka tehnovõrkude paigaldamisega tänavaruumi.

## 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, keskkonnasõbraliku, sujuva ja optimaalseima lahenduse.

Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb parameetrite määramisel ühena lähteandmetest arvestada tänava kategooriat.

Linna tänavate- ja teedevõrk on jaotatud magistraaltänavateks ja juurdepääsutänavateks.

Üldplaneeringus kajastuvad magistraaltänavate kategoorias põhimagistraal tänavad (rahuldavad lisaks linnaliikluse vajadustele ka linna läbiva liikluse vajadusi) ja jaotusmagistraal tänavad (on kavandatud linnaosade vahelise liiklusvajaduse rahuldamiseks).

Tartu linna tänavavõrgu käsitlemisel on lähtutud põhimõttest, et linna keskosas puuduvad perspektiivis põhitänavad ja linna keskosas on kõige suurema autoliikluse koormusega tänavateks jaotustänavad.

Määratud põhitänavate võrgustik tagab kiired ühendused linna asumite vahel ning annab võimaluse linna keskosa läbivat autoliiklust piirata, andes selleks ümbersõiduvõimaluse.

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 samaaegselt teede ehitamisega.

Ülegabariidiliste vedude jaoks on tagatud juurdepääs erinevatesse Tartu linnaosadesse. Uute sildade ja viaduktide rajamisel tuleb nende planeerimisel ning projekteerimisel tagada ülegabariidiliste vedude möödapääs sillast või viaduktist rampide kaudu.

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

**Tänavate liigid Tartu linna üldplaneeringus**

**Magistraaltänavad**

Põhimagistraal tänav

Jaotusmagistraal tänav

**Juurdepääsutänavad**

Kohalik jaotustänav

Kõrvaltänav

Kvartalisisene tänav

### 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 järgida, et magistraaltänavate vahele jäänud juurdepääsuteedel, millest on tänu soodsatele ühendustele kujunenud funktsioonilt magistraaltänavad, oleks rakendatud liikluse ohutust tõstvaid ja keskkonnamõjusid leevendavaid meetmeid. Kui nende juurdepääsuteede tehniline lahendus ei vastata magistraaltänava funktsioonile, tuleb tänaval rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

Tartu põhimagistraal tänavate võrgustiku planeeringus on lahenduseks, et selle kesklinnapoolse piiri moodustavad:

* Tähtvere sild koos Betooni tn eritasandilise raudteeületuse rajamisega;
* Vaksali tn, sadamaraudtee koridor koos Ropka sillaga;
* Turu tänav, Sõpruse sild ja Sõpruse puiestee koos Muusemi tee ühendusega.

Sellest tänavafrondist kesklinna poolsed tänavad on jaotusmagistraal tänavad (Riia tänav Vaksali tänavast Võidu sillani, Võru tänav sadamaraudtee trassist Riia tänavani, Turu tänav sadamaraudtee trassist Riia tänavani, Vabaduse puiestee, Kreutzwaldi tänav, Lai tänav, Narva maantee, Vabadussild, Pikk tänav, Puiestee tänav, Kõrveküla maantee) või juurdepääsutänavad (ülejäänud 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 jaotusmagistraal tänavate planeerimisel ning liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

* lähtuvalt põhitänavate funktsioonist tuleb neil tagada kiire ja sujuv ühendus;
* sõidutee äärde näha ette 0,5 meetri laiune ohutusriba, mida võib kasutada rentsliribana;
* põhitänavatel tuleb ristmikud kavandada, kas:

1. eritasandilisena;
2. kanaliseeritult foorjuhitavana;
3. ringristmikuna.

* jalakäijate ülekäiguradadel tuleb reeglina rajada tee keskele ohutussaared, vajadusel ülekäigurajad reguleerida foorjuhitavana;
* olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööretel. Kui vasakpöörderadu ei ole võimalik rajada, siis võivad vasakpöörded olla keelatud. Vasakpöörde keeld võib olla kellaajaline;
* bussipeatuste tüübiks on avatud tasku;
* põhimagistraal tänavatel on reeglina parkimine keelatud.
* Vajalik on alati kaaluda põhitänavatele suubuvate kinnistute väljasõitude vajalikkust (kas on olemas ka alternatiivvõimalus juurdepääsuks kõrvaltänava kaudu).
* Põhimagistraal tänavatele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi juurdepääsu lahendamiseks kõrvaltänava kaudu. Alternatiivse lahenduse olemasolul tuleb juurdepääsud ümber planeerida.
* Suure liikluskoormuse tõttu on põhimagistraal tänavatel sageli suhteliselt kõrge müra- ja õhusaaste tase. Seetõttu tuleb põhimagistraal tänavad planeerida hoonetest piisavalt kaugele või kasutada müratõrje meetmeid. Põhimagistraal tänavat ei planeerita reeglina läbi elamupiirkonna.
* Jaotusmagistraal tänavatel võib erandkorras liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt).
* Põhimagistraal tänavatel liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Samuti ei ole soovitatav ühiskondlike ehitiste ja lasteasutuste juurdepääsude kavandamine põhimagistraal tänavate äärde.
* Olemasolevas linnastruktuuris on tänavakoridoride laiused määratud olemasolevate krundipiiridega. Planeeritavate põhimagistraal tänavate koridori laius on minimaalselt 40 meetrit, jaotusmagistraal tänavate koridori laius on minimaalselt 25 meetrit. Tänavakoridoride laius on aluseks edaspidisel krundipiiride määramisel.

### Juurdepääsutänavad

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

Juurdepääsutänavate planeerimisel ja liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

* kohalikud jaotustänavad ühendavad kõrvaltänavaid ja kvartalisiseseid tänavaid magistraaltänavatega. Kohalikel jaotustänavatel kulgevad ühissõidukite liinid;
* kõrvaltänavate ja kvartalisisestel tänavate kavandamisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid;
* tuleb vältida pikki sirgeid tänavalõike;
* liikluskorralduses kasutada liiklusmärki „Õueala“ ainult aladel, kus ehituslike või muude võtetega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liiklusmärkidega;
* tänavate koridori laius määratakse detailplaneeringutega lähtuvalt kehtivast standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad või uuem). Tänavakoridoride laius on aluseks edaspidisel krundipiiride määramisel.

Tänava kaitsevööndi laius on tema piirist kuni 10m, vööndi laiused nähakse ette detailplaneeringutes. Kui detailplaneeringus ei ole eraldi määratud, ühtib tänava kaitsevööndi ulatus teemaa ulatusega.

Ohtlikud 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. Raskeveokite läbisõit elurajoonidest on ohtlik, halvendades märgatavalt elukeskkonda ja lisades potentsiaalselt liiklusohtu. Ohtlike veoste vedu ei tohi olla lubatud tipptunnil.

Oluliste liikluslahenduste puhul rakendatakse liiklusohutuse auditeerimise protseduuri.

## Sillad

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

Praegu on Tartusse rajatud üle Emajõe 7 silda. Sildadest on 5 autosilda ja 2 kergliiklejate silda.

Emajõe sillad on allavoolu lugedes järgmised: Kroonuaia sild (5. detsember 1996), Vabadussild (29. juuli 2009), Kaarsild (1959), Võidu sild (1957), Turusild (2003), Sõpruse sild (5. detsember 1981) ja Ihaste sild (2. veebruar 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. Toome Musumäe groti ees paikneb istmetega ehissillake, mis algselt viis üle väikese tiigi.

Üldplaneeringuga määratakse järgmiste sildade ja raudteeviaduktide rajamise vajadus:

* Tartu põhjapoolse ümbersõidu sild Emajõele Kvissentali linnaosas;
* Tähtvere sild Emajõele;
* Lubja tn pikendusele kergliiklussild Emajõele;
* Kesklinna piirkonda kergliiklussilla rajamine Emajõele;
* Rebase tn pikendusele kergliiklussilla rajamine Emajõele;
* Ropka silla rajamine Emajõele;
* Betooni tn eritasandilise raudteeülesõidukoha rajamine;
* Näituse tn raudteeülesõidukoha eritasandiliseks rekonstrueerimine;
* Vanemuise tn – Lembitu tn sihis eritasandilise raudteeülekäigukoha rajamine;
* Aardla tn eritasandilise raudteeülesõidukoha rajamine.

## Kergliiklus

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalgsi, jalgrattaga vms. kergliiklusvahendiga liikumist. Need liikumisviisid omavad linna mastaapi arvestades olulist osakaalu linlaste igapäevases liikumises.

Autoliikluse vähendamise eesmärgil seatakse üldplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks nii kõnniteede kui ühise kasutusega kergliiklusteede rajamine.

Üldplaneeringuga seatakse kergliikluse arendamiseks järgmised nõuded:

* tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele.
* jalakäijate liikumine toimub valdavalt kõnniteedel, kuid jalakäijate liikumise ohutumaks ja mugavamaks muutmiseks on rajatud ka jalgteed ja –rajad;
* jalakäijate ja jalgratturite liikumisrajad võivad olla eraldatud;
* magistraaltänavatel, kohalikul jaotustänaval ja kõrvaltänavatel tuleb jalakäijad eraldada autoliiklusest;
* kvartalisisestel tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad autoga ühisel teeosal, kui on täidetud järgmised nõuded:
  + 1. tänaval puudub läbisõiduvõimalus, tänav on tupik- või lingtänav;
    2. tänaval puudub sõidukite parkimise võimalus. Sõidukite parkimine on lahendatud tänavaga külgnevatel kinnistutel;
    3. tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid.
* tupik- ja lingteedel on tagatud kergliiklejate läbipääsemine naaberkvartalitesse;
* kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega ning puuetega inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivi, reljeefsed tänavapinnad jms;
* liiklusohutuse tõstmiseks tagatakse ülekäiguradadel nähtavus haljastuse eemaldamisega ja kohtvalgustuse rajamisega;
* linna piiriäärseid jalgratta- ja jalgteid tuleb kavandada ja rajada koostöös naaberomavalitsustega;
* kaubanduskeskuste, supelrandade jt avalikult kasutatavate hoonete juurde tuleb rajada jalgrattaparklad või - hoiukohad;
* korterelamute projekteerimisel tuleb kavandada hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga;
* tänavatel, kus liiklussagedus ületab 1500 autot ööpäevas, tuleb jalgrattaliiklus eraldada autoliiklusest;
* jalgrattaliiklus võib elamualade kulgeda autoliiklusega ühisel teeosal. Võimalusel tuleks jalgrattaliiklus siiski tavaliiklusest eraldada;
* linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgrataste hoiukohad (kesklinnas soovitavalt valvega jalgrattaparklad);
* koolide juurde peab pääsema ohutult jalgsi ja jalgratastega. Samuti tuleb rajada kõikide haridusasutuste juurde katusega ning piirdeseintega jalgrattahoiukohad, mis võimaldavad jalgrattaid turvaliselt hoida;
* 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;
* kõigi üldplaneeringuga määratud jalgrattateede koridori laius on 6 meetrit. Juhul kui jalgrattateede koridor kulgeb olemasolevate krundipiiride vahel või olemasoleva tänava koridoris, on teekoridor määratud krundipiiridega;
* jalgratta- ja jalgsiliiklust aitab soodustada ka üksnes kergliiklusele mõeldud sildade rajamine. Uute sildade rajamisega lüheneb liikumisteekond ning seeläbi kergliikluse atraktiivsus.

## Ühistransport

Ühistranspordi peamiseks eesmärgiks on luua alternatiiv autokasutusele, mis omakorda võimaldab ellu viia autokasutuse piiranguid eelkõige kesklinnas. Tartu linn on erinevates 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.

Ühistranspordi konkurentsivõimelise toimimise eelduseks on teenuse piisav kättesaadavus, ilmastikukindlate bussiootepaviljonide paigaldamine bussipeatustesse ja reaalajas bussiinfo kättesaadavus.

Teenuse kättesaadavuse ja kasutatavuse seisukohalt on oluline ühistranspordi liinivõrgu ning sõidugraafikute vastavus elanike vajadustele ja ootustele. Ühistranspordi kasutatavus eeldab võimalust jõuda soovitud sihtkohta.

Tartus peab ühistranspordi hea töö kriteeriumiks olema ühe sõidu ajakulu 30 minutit, mis sisaldab jalgsikäiku peatusesse, bussi ootamist, sõitu ja jalgsikäiku sihtkohani. 30 minutiga jõuab jalakäia 2-3 kilomeetri kaugusel paiknevasse sihtpunkti ja jalgrattur umbes 5-6 km kaugusele 10 km/h sõidukiiruse puhul. 30 minutiga jõuaks sõiduauto 15-20 km kaugusele.

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 ning sotsiaalse infrastruktuuri objektide (koolid, lasteaiad, raamatukogud, perearsti-, 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.

Ühistranspordi areng toimub muu autotranspordiga samas tänavakoridoris.

Linnaosade sihtkohtade sidumiseks ühistranspordiliinidega on olemasolevatel ja kavandatavatel tänavatel võimalik tagada nõuetekohased tehnilised võimalused kõigis suundades.

Ühistranspordivahendite liikluse sujuvuse parandamiseks on vajadusel võimalik ka ühistranspordi eelisradade korraldamine magistraaltänavatel.

Linna äärealade ja laiema kontaktvööndi intensiivsem areng nõuab perspektiivis ühiskondliku transpordi kontseptsiooni väljatöötamist, mis annab optimaalse lahenduse liikumiseks kesklinna ja linna äärealade vahel. Linna äärealade omavahelise seotuse tagab kavandatud põhitänavate ringvõrk.

Vajalik on koostöös linna kontaktvööndi valdadega jõuda majanduslikule kokkuleppele olemasolevate linna bussiliinide pikendamise osas. Selle eesmärk on tagada naabervaldade territooriumil väljaarendatud elamupiirkondade elanike vajaduste rahuldamine, sest nimetatud asumite puhul toimub ka muus osas linna infrastruktuuri kasutamine (tehnovõrgud, töökohad, haridus- teenindus- ja kaubandussfäär).

Ühistranspordi atraktiivsuse tõstmiseks on oluline:

* tagada kergliiklejale mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustele;
* viia ühistranspordi liinivõrk ja sõidugraafik vastavusse elanike vajadustele ja ootustele – õhtuse sõidugraafiku tihendamine, ühistranspordi kättesaadavuse parandamine linna ääreosades, liinimarsruudi pikendamine Põhja puiestee piirkonda;
* erinevate ühistranspordiliikide integreeritus ja ümberistumise võimalused;
* arvestada liikumispuudega inimeste vajadustega (invatakso);
* tagada bussiootepaviljonide hea seisukord ja heakord peatuses;
* tõsta autokasutaja teadlikkust ühistransporditeenuste kättesaadavuse osas, tagades info lihtsa ja mugava kättesaadavuse ja käsitluse.

Linna ühistranspordivõrgustiku selgroo moodustavad planeerimisperioodi jooksul endiselt bussiliinid, kuid pikemas perspektiivis võib kaaluda ka trammiühenduse efektiivsust, millele vastuse peab andma tasuvusanalüüs. Võimaliku trammiühenduse aluseks on ühest küljest piisavad veomahud (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 linnaosa ja kesklinna piirkonna vahel. Oluline tõmbekeskus on ka Lõunakeskus. Seetõttu peab trammiliini rajamisel lähtuma eelkõige sellesuunalisest liikumisvajadusest. Muude liikumissuundade nõudlus ei pruugi olla piisav trammiühenduse loomiseks. Trammiliini kavandamisel tuleb liin paigutada linnaruumi selliselt, et tema tagama kataks maksimaalselt võimaliku nõudluse.

## Raudteetransport

Raudtee maa-ala sihtotstarve on Tartu linna territooriumil on transpordimaa ning selle muutmist ei kavandata. Maa-ala omaniku AS Eesti Raudtee seisukoha kohaselt säilitatakse lähiaastatel Tartu raudteejaamas olemasolevad teed ning seetõttu ei nähta võimalust raudteemaa territooriumi vähendamiseks. AS Eesti Raudtee kavandab tõsta reisirongide liikumiskiiruseid, mistõttu peetakse oluliseks olemasolevate ning kavandatavate ristumiste kahetasandiliseks muutmist. Liiklusohutuse ja –sujuvuse seisukohalt on oluline rekonstrueerida olemasolevad Betooni, Näituse ja Aardla tänavate ülesõidud eritasandilisteks. Lisaks on kavas rajada kesklinna Maarjamõisa linnaosaga ühendav kergliiklejate eritasandiline raudteeületus.

Sadamaraudtee koridoris on kavandatud uue tänava rajamine. Antud trassil asuva raudteeharu kaudu teenindab AS Eesti Raudtee hetkel ettevõtteid TREF AS ja AS Kuusakoski.

Raudtee omanikul on raudteeseadusest tulenevalt kohustus tagada mitteavaliku raudtee ühendus avaliku raudteega. Sadamaraudtee haru likvideerimine ning tänava rajamine sinna ei ole võimalik enne, kui seni selle raudteeharuga teenindatavad ettevõtted on enda transpordiühenduse ümber korraldanud ega vaja enam ühendust avaliku raudteega.

Tartu linnas on kolm raudteepeatust: Tartu rongijaam; Aardla (Tartu – Valga raudteeharul) ja Kirsi (Tartu – Koidula raudteeharul). Nimetatud peatustest piisab Tartu linna teenindamiseks ja täiendavaid peatusi ei rajata.

## Sadamad

Sadamaregistris on registreeritud järgmised sadamad:

* Väike-Turu sadam. Väike-Turu tn 10. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi teenuseid;
* Jõe paadisadam. Turu tn 18a. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid;
* Karlova paadisadam. Rebase tn 18, Tartu. Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam);
* Rebase paadisadam. Rebase tn 27b. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid.

Planeeritud on sadama rajamine Ihaste linnaossa Vana-Ihaste paadisadama detailplaneeringuga.

Seoses Veeteede Ameti ebasobiliku asukohaga Tartu kesklinnas määratakse uus sadama asukoht Ropka tööstuspargis Tehnika tn 4c krundile.

Sildumisrajatisi Võib Tartu linna piires rajada vastavalt vajadusele.

## 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 ajalist kui ka tasulist parkimiskorraldust. Tasulise parkimiskorralduse rakendamisel tuleb selle kehtestamisel arvesse võtta parkimiskoormust piirkonnas konkreetsetel perioodidel, eesmärgiga saavutada parkimiskohtade käive, mis võimaldab vähendada parkimiskohtade summaarset vajadust kesklinnas. Kesklinnas nähakse parkimiskohad ette peamiselt sõiduautodele, mootor- ja jalgratastele. Raskete sõidukite (veoautod, bussid) parkimine lahendatakse iga konkreetse planeeringu koosseisus, kus see osutub vajalikuks.

Nõuded parkimiskohtade arvule tulenevad lähtuvalt planeeritava üksuse paiknemisest linnaruumis. Tartu linnas on kolm parkimisvööndit:

* linnakeskuse vöönd;
* vahevöönd;
* äärelinna vöönd.

Parkimise korraldamise üldised põhimõtted on järgmised:

* planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused ja mahud tuleb kavandada ja realiseerida kooskõlas kehtestatud normatiiv- ja arengudokumentidega.
* parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada kinnistul. Erandid on võimalikud varemhoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks või muudel põhjendatud juhtudel terviklahenduse alusel;
* piirkondades, kus autoliiklus ja parkimisnõudlus tekitavad probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist parkimiskorraldust. Parkimise regulatsioonimeetmeid, sealhulgas tasulise parkimise sisseviimist tuleb kindlasti kaaluda, kui piirkonna parkimiskohtade summaarne täituvus ületab regulaarselt 75 - 80%.

Parkimishoone rajamist tuleks kaaluda piirkondadesse, kus on suur parkimisnõudlus ja/või linnaruumi parameetrid piiravad muude lahenduste rakendamist. Üldjuhul tuleks parkimismajad kavandada juhul, kui piirkonnas ja tänavatel parkivad sõidukid vähendavad elukeskkonna kvaliteeti ning tänavavõrgu läbilaskvust. Oluline on parkimishoone kavandamisel arvestada, et parkimiskohtade koguarv piirkonnas ei ületaks normis määratletud mahte. See tähendab, et mingisse piirkonda parkimismaja rajamisel võib tekkida vajadus piirkonna tänavaäärsete parkimiskohtade vähendamiseks. Kavandatav parkimishoone peaks paiknema olulise tõmbekeskuse vahetus läheduses.

Arvestades Tartu linna tõmbepunktide paiknemist ning sellest tulenevat parkimisnõudlust, on otstarbekas parkimismajad rajada suurema parkimisnõudlusega piirkondadesse. Kesklinna piirkonna parkimishooned on kavandatud Tartu kesklinna üldplaneeringus. Lisaks nimetatuile võib kaaluda parkimishoonete rajamist juhul, kui need ei lähe vastuollu käesoleva üldplaneeringu põhimõtetega.

Suurte avaparklate kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna parkimisnõudlusest ja kavandatavate hoonete mahust. Senised parkimisuuringud on näidanud parkimiskohtade paiknemises probleeme eelkõige elamupiirkondades ja kesklinnas. Parkimiskohtade nappus kimbutab elamupiirkondades eelkõige elamute vahetus läheduses. Samuti võib esineda kohati probleeme kesklinna piirkonnas. Samas tuleb silmas pidada seda, et parkimispoliitika, sealhulgas parkimise regulatsioon (kohtade, parkimisaja ning tasuline) on oluliseks hoovaks liikumisviiside kasutuse jaoks ja seetõttu tuleb tundlikes piirkondades hoolega kaaluda vajadust parkimiskohtade arvu märgatavaks suurendamiseks.

Tähelepanu tuleb pöörata pargi-ja-kõnni ning pargi-ja-sõida süsteemi arendamisele. Sellisel juhul on vajalik rajada täiendavad parklad Tartu kesklinna suunduvate magistraalide äärde. Pargi-ja-kõnni süsteemi arendamiseks tuleb rajada uus avaparkla Uus tn 63d kinnistule. Pargi-ja-sõida süsteemi arendamiseks tuleb rajada parklad Tartu linna sissesõiduteede äärde ja siduda need bussipeatuste lähedusse. Seni on

Parkimise korraldamise üldised põhimõtted:

1. tagatakse olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja garaažialade korrashoid vabaplaneeringuga aladel ning nende naaberaladel;

2. parkimiskohtade loomisel lähtutakse otstarbekast ruumikasutusest, kasutades täiendavate 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 reeglina mänguväljakute ja palliplatside arvelt;

3. parkimismajade või maa-aluste parklate rajamist eelistatakse avatud parklaalade kasutuselevõtmisele. Parkimismajade või maa-aluste parklate rajamine on õigustatud eelkõige asukohtades, kus esineb ulatuslik parkimisvajadus ja/või ruumi parkimisvajaduse lahendamiseks on vähe. Parkimismajade kavandamisel eelistada lahendust, kus kasutajale ei teki omandiõigust (ei toimu boksina müüki);

4. välditakse suurte lagedate avaparklate rajamist. 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;

5. leitakse parklale võimalikult hea lahendus, tihendades autokohtade paigutust ja kitsendades ridadevahelisi käike. Tänava ääres pargitavad autod ei tohiks tänavapildis domineerida;

6. 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. 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;

8. samaaegselt autode parkimisega lahendatakse piirkonnas (eelkõige hoonete juures) jalgrataste ohutu ja mugava igapäevase hoiustamise võimalused;

9. tagatakse normikohane valgustus;

10. eelistatakse asukohti, mis võimaldavad teostada järelevalvet akendest või möödakäivate inimeste poolt;

11. parkimisalade edasisel planeerimisel ja projekteerimisel arvestatakse Eesti Standardit EVS 843:2003 Linnatänavad, mis muuhulgas sätestab vähimad kaugused elamutest. Parkimise ja liikluskorralduse lahendamisel igas asukohas pööratakse esmajärjekorras tähelepanu ohutusele (arvestades erinevaid liiklejagruppe) 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;

12. hoonete vahelise täiendava parkimisala lahendamisel eelistatakse mitme krundi parkimisvajaduse kompleksset käsitlemist. Käsitletava ala suurus ja kruntide arv sõltub piirkonna iseloomust ning konkreetse asukoha parkimisvajaduse võimalikest lahendustest;

13. kui krundil olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähiümbrusesse parkimiskohti rajada 80% ulatuses standardis toodud mahust;

14. kui piirkonnas on juba eelnevalt väljastatud tingimused täiendavate parkimiskohtade rajamiseks, tuleb igakordsel täiendava parkimismahu arvestamisel arvesse võtta juba laiendatud parkimisala ulatust;

15. täiendava parkimisvajaduse lahendamist linna põhi- ja jaotustänavate äärde välditakse;

16. 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 (Alast 9 läänesuunas asuv garaažiala) säilitatakse reeglina parkimisfunktsioon. Juhul, kui olemasolevate garaažide juures teostatakse renoveerimistöid, arvestatakse piirkonnas valdavaks kujunenud lahendusi materjalide ja värvitoonide osas;

17. uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine vastavalt standardis toodud mahule. 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;

18. suuremad kui 10-kohalised parklad varustatakse muda-õlipüüduritega või korraldatakse nendelt lähtuva sademevee eelpuhastus koostöö võrguettevõtjaga. Kui sadevett ei saa immutada ja ei ole võimalik pikendada viibeaega enne selle juhtimist suublaks olevasse veekogusse, suunatakse sademevesi lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku. Eelistatud lahendus sademeveekäitluses on sademevete kanaliseerimine, mis võimaldab tagada juba tehtud investeeringute kasutatavuse. Alternatiivse lahendusega sademeveesüsteeme on ilmselt mõistlik rajada nn hübriidsüsteemidena, mis võimaldavad väikese kuni keskmise intensiivsusega sademete puhastamist, imbumist, immutamist või puhverdamist, kuid liigsuurte mahtude rajamise vältimiseks oleks võimalik intensiivsete sadude aegselt vett suunata ka sadevete kanalisatsiooni;

19. 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;

20. olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitav parklates parkimise teenuse pakkumine öisel ajal. Toimiva teenuse loomise korral on võimalik maamaksusoodustuse või parklaala hoolduse taotlemine, mis lepitakse kokku iga partneriga eraldi.

Tasulise parkimise korraldus

Kui hoonete ümbruses on realiseeritud lubatud ehitusmaht, tuleb kaaluda elamualadel (üldkasutataval maa-alal) tasulise parkimise kehtestamist. Tasulise parkimise kehtestamine on meede, mis sunnib autoomanikke tegema valikut – ta kas pargib sõiduki hoone ligidale, viib sõiduki tasulisse valvega parklasse või leiab muu lahenduse (loobub sõidukist, pargib garaažis vms). Tasulise parkimiskorralduse loomise eesmärk on vabade parkimiskohtade olemasolu tagamine ning jätkusuutliku ja vähem doteerimist vajava lahenduse saavutamine.

Tasulise parkimise kehtestamise eelduseks on suuremahuliste (alates 150 parkimiskohta) parklate olemasolu teemaplaneeringuga määratud aladel.

Tasulise parkimise hinnapoliitika peab olema selline, mis soodustab sõidukite hoidmist tasulisel valvega alal – valvega tasulisel parkimisalal parkimine on soodsam parkimisest hoone lähedal.

On mõistetav, et autoomanike mugavusi piiravad meetmed on ebapopulaarsed autoomanike seisukohalt, kuid samas need tasakaalustavad autoomanike ja mitteautoomanike olukorda. Parkimiskorra muutmiseks on oluline välja töötada hea kommunikatsioonistrateegia, mis selgitab laiemalt olukorda, mida soovitakse saavutada sotsiaal-majanduslikust ja keskkonna aspektist lähtuvalt.

Jalgrataste parkimis- ja hoiukohad.

Jalgrattakasutuse suurendamiseks tuleb edasi arendada rataste parkimis- ja hoiuvõimalusi, järgides järgnevaid tingimusi:

* korterelamute puhul tuleb tagada 1 turvaline rattahoiukoht 2 korteri kohta;
* jalgratta parkimiskohad peavad paiknema sissekäigu lähedal ja olema hästi tähistatud ning nähtavad, ohutud ja ilmastiku eest kaitstud;
* jalgratta hoidikud peavad turvalisuse huvides võimaldama raamlukustust;
* jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning olema hästi valgustatud vähendamaks vargusi.

# Rohestruktuur ja puhkealad

## Üldosa

Üldplaneeringu üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ja haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ning teenindushoonete maal.

Rohevõrgustik on linna elurikkuse säilitaja, selle kaitsja, kliimaoludega kohanemise leevendaja ja keskkonna rikastaja. Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkondakujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab inimestele linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol.

Rohelise võrgustiku elementidele seatavate üldtingimuste järgimine tagab rohe- ja puhkealade ülelinnalise võrgustiku toimimise ning kokkuvõttes loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri ja säästva arengu. Tingimustega tuleb arvestada rohelise võrgustiku alal koostatavate planeeringute, projektide ja maakasutuse puhul.

## Rohe- ja puhkealade struktuur

### Maakonna tasand

Maakondlikult tähtis Emajõe nn maastikuline rohekoridor kulgeb Võrtsjärvest kuni Peipsi järveni läbi Tartu linna. Emajõe ääres Tartust ülesvoolu paikneb miljööväärtuslik Kardla–Vorbuse puhkeala, mis osaliselt ulatub ka linna sisse (dendropark, supelrannad, Aruküla koopad, Jänese matkarada). Emajõe vasakkaldalt Haaslava vallani ulatub Ropka-Ihaste looduskaitseala, mis on Eestis ja Euroopas oluline rändlinnuliikide läbirändeala ja linnustiku elupaikade kaitse ala. Ropka-Ihaste luhaala kuulub Natura 2000 võrgustiku alade - linnualade ja loodusalade nimekirja. Tartu linna ümbrus on väikese metsasusega ning on oma jõeäärse asukoha tõttu suure puhkeväärtusega. Tartu vallas on linna lähistel põhilisteks uuteks metsastatavateks ja puhkealadeks planeeritud maa-alad endise Raadi lennuvälja maadest ning Raadi mõisa lähistel. Lisaks looduskaitselistele väärtusele hakkab puhkeala funktsiooni kandma ka Raadi looduskaitseala, mis ulatub osaliselt linna territooriumile.

### Tartu linna tasand

Tartu linnas on rohelise võrgustiku kandvaks elemendiks üldkasutatavad haljasmaad. Linnas on üldkasutatavaid haljasmaid kokku ligikaudu 870,0 ha (22,0% linna territooriumist) ehk ligi 86 m2 elaniku kohta. Arvuliselt on kõige rohkem avalikke haljasalasid Kesklinnas, pindalalt aga Ihastes (ligikaudu 50% linnaosa pinnast). Üldkasutatavaid haljasalasid napib peamiselt Emajõe paremkalda linnaosades – Ropkas, Veerikul, Tammelinnas (Uus-Tammelinna asum), Vaksalis ja Varikul.

Tartus on metsi 56,6 ha, mis moodustab 6,5% kõigist linna haljasmaadest.

Tartus on rohevõrgustiku osadeks 4 riikliku tasandi kaitseala: Anne looduskaitseala, Toomemägi koos Kassitoomega, Raadi mõisa park ja Ropka–Ihaste looduskaitseala, osaliselt jääb linna piiridesse Raadi looduskaitseala.

Haljasmaade hooldatav territoorium Tartus on 212,3 ha, millest I hooldusklassi kuulub 2%, II klassi ja III klassi mõlemasse 22%, IV klassi 33% haljasmaadest. 21% hooldatavatest haljasmaadest on metsa all.

Linna olulisemateks veekogudeks on Emajõgi, Anne kanal (kokku ligikaudu 84 ha), Raadi järv ja Supilinna tiik, mille kaldad on avalikus kasutuses. Linnas asub ka mitmeid väiksemaid tiike ja veesilmi, mis parandavad kohalikku mikrokliimat, mitmekesistavad linna ilmet ning mille ümbrused on suure puhkeväärtusega.

Tartu linna rohe- ja puhkealade võrgustiku probleemiks on selle katkendlikkus. Isegi Emajõe rohekoridor kesklinnas kitseneb kohati vaid mõne meetrini, mõnes kohas aga katkeb üldse (turu ja sadama aladel). Paljud rohealad on rohevõrgustikust isoleeritud. Haljastute süsteemi puuduseks eriti elurajoonides on kavandatud haljasalade või alleede rajamata jätmine ja see, et paljud rohealad on kasutamiseks korrastamata.

Samas on linnas suhteliselt palju tänavahaljastust: ligikaudu 39 jooksvat kilomeetrit, mis seob linnamaastikus rohealasid omavahel ning lihtsustab inimeste orienteerumist ja liikumist linnas.

Tõsiseks probleemiks rohealade sidumisel on raudtee, mis on takistuseks nii inimeste kui ka loomade liikumisel.

Haljasmaa jaotub peamiselt looduslikuks ja parkmetsa maa-alaks, haljasalaks ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alaks. Lisaks on üldplaneeringuga määratud rohevõrku toetavad ja täiendavad alad ning elemendid: põllumajandusmaa ala, linna veekogud ja supelranna maa-ala, alleed ja puiesteed, kalmistu maa-ala ning kaitsehaljastuse maa-ala elurajoonide kaitseks.

#### Looduslik maa-ala

Looduslik maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega maa-ala.

Ökoloogiliselt kõige väärtuslikumad haljasmaad on Emajõe rohekoridoris: Ropka–Ihaste luha looduskaitse ala ühes jõeäärse rohekoridoriga Luunja vallani, Anne looduskaitseala ja nende vahele jäävad kaitsealuste liikide kasvukohtade alad, Kvissentali luha tuumalad ning Ränilinna roheala koos terviseraja ühendusega; nende kogupindala on 270 ha, mis moodustab 31% linna haljasmaadest.

#### Parkmetsa maa-ala

Parkmetsa maa-ala on loodusliku metsa- ja /või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid virgestusotstarbelisi ehitisi.

Siia kuuluvad Ihaste metsad, dendropark, Raadi park, Raja tn parkmets ja Anne kanali äärne üldkasutatav haljasmaa, mis on ühtlasi suure puhkeväärtusega alad.

Haljasala – kesklinna ja elamurajoonide haljasmaad, pargid-platsid

Haljasalad on sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik väliruum, mis on linnalises asulas üldkasutatav, kuhu võib rajada puhke- ja virgestusotstarbelisi rajatisi. Haljasalade liigid on park, haljak e. skväär, puiestee.

Haljasalade hulka kuulub suure esteetilise väärtusega esinduslikke ja puhkeväärtuslikke tugialasid ning rohekoridore. Viimased on linnas tavaliselt tänavahaljastusena. Haljasalade jaotuses on Tartu Ülikooli botaanikaaed, millele on tagatud avalik perioodiline juurdepääs; kesklinna pargid (Kaubahoovi plats, Barclay plats, Suveaed, teater Vanemuise ümbrus, Politseiplats, Kraamituru kaldapealne, Vabaduse puiestee, Ülejõe ja Holmi pargi kaldapealne).

Siia kuuluvad ajaloolise väärtusega, esteetiliselt ja maastikuarhitektuuriliselt hinnatuimad ning suure puhkeväärtusega haljasalad – Toomemäe park ja Raadi mõisa ümbrus –, mis on linna tähtsateks tugialadeks.

Puhkealadeks loetakse ka kõik teised linna pargid/platsid: Barclay plats, Vabaduse puiestik, osaliselt Keskpark ja Ülejõe park, Holmi park (osaliselt), Kraamituru kaldapealne, Kanali park, Suveaed, Karlova park, Forseliuse park, Lembitu tn park, Ropkamõisa park, Narvamäe plats, Puukooli park, Sanatooriumi park, Mathieseni park, Meltsiveski tiigi haljasala, Kesk‑ Annelinna park, Politseiplats, Avaturu kaldapealne, Vaksali park, Tähtvere park, Tähtvere eelpark, Vanemuise park, Veeriku park, Sõbra tänava haljasala, Laululava spordipark, Vanemuise teatri esine plats, osaliselt Kaubahoovi plats endise Kaubahoovi maa-alal, Lillemägi.

Antud haljasmaade kogupindala on 86 ha, mis moodustab ligikaudu 10% kõigist haljasmaadest. Need moodustavad rohealade tervikliku alamsüsteemi, mis on tihedalt seotud Emajõe rohelise koridoriga ning on Tartu linna identiteedi üheks kandjaks.

Haljasalade kategooriasse kuuluvad elamurajoonide haljasmaad, kus on hoonetevahelistel puhkealadel suurem osakaal. Kõige rohkem haljastatud on väikeelamupiirkonnad nagu Tähtvere, Tammelinn, Kruusamäe, Ihaste ja Variku. Aedlinlike asumite elamukruntide haljastus ja puiesteed tagavad soodsa ning atraktiivse elukeskkonna linnaosa tasandil. Neis piirkondades on samas vähe avalikke haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid. Haljasalasid on hõredalt Karlova linnaosas, kus asub aga rohkesti alleesid, mis siiski ei kompenseeri linnaosa elanike vajadusi puhkealadele. Annelinnas ja teistel vabaplaneeringuga korruselamualadel on rohkesti rohelisi alasid ja tänavahaljastust, kuid nende kasutamine on valdavalt korraldamata. Paljud hooldusega seonduvad probleemid on seotud lahendamata omandiküsimustega. Elamurajoonide haljasmaad ei ole omavahel piisavalt seotud – tänavahaljastus ei ühenda neid alati omavahel ega ka Emajõe rohelise koridoriga.

#### Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala

See on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion spordi otstarbeline sildumisala jms ning …% ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid.

Siia kuuluvad laululava, Supilinna spordipark, staadionid, endine Raadi kruusakarjäär, Ihaste ratsabaasi ala.

Tartu linna puhkealade ruumiline areng tagatakse järgnevalt.

* Rajatavad või rekonstrueeritavad pargid, parkmetsad, haljasalad on: Maarjamõisa park, kallasrajad Ees-Karlova asumis Emajõe kaldapealsel Rebase tn – Emajõe ja sadama raudtee vahelisel alal, Ujula tn supelranna park, Anne kanali puhkekeskus Anne kanali ja Emajõe vahel, Oa tn ja Emajõe vaheline ala, maa-ala Teguri tn 43 osas ja Annemõisa park, Raadi kruusakarjäärid, Taga-Annelinna asumi parkmets, haljasala Põhja pst ja Vahi tn pikenduse vahel, Kvissentali luha‑alad, haljasalad Räni asumis.
* Säilitatakse kõikide supelrandade senine maakasutus: Anne kanal, Emajõe supelrannad Supilinna ja Ülejõe asumis. Täiendavalt reserveeritakse maa supelrannale Anne kanali kaldal ja dendropargis.
* Kõik Tartu linna puhkealad moodustavad olulise osa linna avalikust, igaühele ööpäevaringselt kasutatavast territooriumist.
* Üldkasutatavate haljasalade maa-aladel lubatakse puhkeotstarbelise funktsiooniga ehitisi mitte rohkem kui 10% maa-ala kogubilansist ühe katastriüksuse piires.
* Puhkealadeks ei loeta: Emajõe kalda-alasid, mis on määratletud sadama maa-aladena, kõrgepingeliinide alust ja kaitsevööndisse jäävat maa-ala.

Üldplaneeringuga kavandatud puhke- ja virgestusalad ning supelrannad on esitatud kaardil 1 ”Maa- ja veealade üldised kasutamis- ja ehitustingimused“ ning kaardil 18 “Roheline võrgustik ja puhkealad“.

Uute puhkealade rajamise ja olemasolevad rekonstrueerimise kujunduspõhimõtted sätestatakse detailplaneeringute ning kujundusprojektidega. Oluline on Tartu linnast jalgsi ja jalgrattaga katkematult kättesaadavate lähipuhkealade võrgustiku tagamine.

## Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused

### Arengusuunad

Üldplaneering on suunatud olemasoleva rohevõrgustiku elementide struktuuri ja seisundi säilitamisele ning toimimise parandamisele. Oluline on rohelise võrgustiku tagamine nii regionaalsel kui kohalikul tasandil.

Linna haljasmaad (tuum- ja tugialad) tuleb liita haljasühendustega ja kergliikluse teedega (roheliste koridoridega) kogu linna hõlmavaks katkematuks ja nii linna, linnaosa kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks.

Tartu linna rohe- ja puhkealade süsteem on kavandatud füüsiliselt tajutava võrgustikuna. 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 rohelise koridoriga peavad olema nii otseselt sellesse jõudvad kui ka kaudsed ühendused, mis ühendavad omavahel väiksemaid rohealasid.

Ihaste ja Kvissentali elamurajoonid on kavandatud mainitud rohekoridori sisse. Koridori terviklikkus peab siiski säilima sel määral, et elamumaad ei tükeldaks ala väga väikesteks tükkideks 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 metsa-ala, 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 haljasühendustega ühendamise läbi 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 suurendada sidusust Emajõe kallastel Tartu linnas Haaslava vallani. Tuleb jätkata looduslike rohumaade metsaparkideks kujundamist Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahel, jätkata kallasradade avamist ning korrastamist planeeringutega (möödapääs Veeteede Ameti sadamas Väike-Turu 10, kallasrada avaturust kuni Idaringtee valminud sillani, kallasrada Lodjakojast linna piirini) ning kujundada rohkem multifunktsionaalseid rohealasid, mis on suurema kasutusväärtusega erinevatele linnaelanikele. *Eesmärk on, et igal elanikul on ligipääs pargile 0,5 km jooksul.*

Selline võrgustik:

* võimaldab taime- ja loomaliikide rännet linnas;
* suurendab linnamaastiku liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust;
* tugevdab ökosüsteemide vastupidavust inimtegevuse ja muudele negatiivsetele mõjudele;
* võimaldab linnaelanike alternatiivset liikumist ja mitmekesist puhkamist linnamaastikus.

## Linnaaiandus

Linnaaianduse levik linnalises keskkonnas on oluline linnaruumi mitmekesistamiseks, kasutusest väljas oleva maa väärtustamiseks ja linnalisele eluviisile lisaväärtuse andmiseks.

Elanikele linnaaiandusega tegelemiseks võimalikud alad on määratud kas üldkasutatavatele haljasaladele või aladele, kus juba tegutsevad aiandusühistud.

Põllumajandusmaana on elanikele linnaaianduse edendamiseks planeeritud liinidealune haljasala, mis jätkab Viljandi maantee ringristmiku juurest kulgevat haljasala, et puhverdada maantee mõju ja tõsta külgneva elurajooni elukvaliteeti. Linnaaiandusega tegelemiseks loob üldplaneering võimalused Ravila tn 49a krundile ja Ihaste tee 6a krundile.

Üldplaneeringuga kavandatud linnaaianduse maad on esitatud joonisel „Rohe- ja puhkealad“ põllumajandusmaa aladena.

# Haridusasutused

## Koolieelsed lasteasutused

Alusharidus

Senine maakasutus

1. A. H. Tammsaare 10 (Tartu Lasteaed Tähtvere)

2. Aardla 138 (Tartu Lasteaed Hellik)

3. Akadeemia 2 (Tartu Kesklinna Lastekeskus)

4. Aleksandri 10 (Tartu Lasteaed Sass)

5. Anne 67 (Tartu Lasteaed Krõll)

6. Anne 69 (Tartu Lasteaed Poku)

7. Anne 9 (Tartu Lasteaed Annike)

8. Ida 8 (Tartu Lasteaed Lotte)

9. Ilmatsalu 24A (Tartu Lasteaed Meelespea)

10. Kalevi 52A (Tartu Lasteaed Helika)

11. Kaunase pst 22 (Tartu Lasteaed Sipsik)

12. Kaunase pst 67 (Tartu Lasteaed Triinu ja Taavi)

13. Kaunase pst 69 (Tartu Lasteaed Kelluke)

14. Kesk 6 (Tartu Lasteaed Karoliine)

15. Kivi 44 (Tartu Lasteaed Kivike)

16. Kummeli 5 (Tartu Lasteaed Klaabu)

17. Puusepa 10 (Tartu Maarjamõisa Lasteaed)

18. Lubja 14 (Tartu Lasteaed Sirel)

19. Mõisavahe 32 (Tartu Lasteaed Mõmmik)

20. Ploomi 1 (Tartu Lasteaed Ploomike)

21. Ravila 43 (Tartu Lasteaed Kannike)

22. Ropka 34 (Tartu Lasteaed Piilupesa)

23. Ropka tee 25 (Tartu Lasteaed Ristikhein)

24. Sepa 18 (Tartu Lasteaed Rukkilill)

25. Sõpruse pst 12 (Tartu Lasteaed Pääsupesa)

26. Taara pst 8 (Tartu Lasteaed Nukitsamees, otstarvet on võimalik muuta detailplaneeringuga)

27. Tamme pst 43A (Tartu Lasteaed Tõruke)

28. Vanemuise 28 (Tartu Lasteaed Midrimaa)

29. Õpetaja 10 (Tartu Lasteaed Naerumaa, otstarvet on võimalik muuta detailplaneeringuga).

Täiendavad maad reserveeritakse

* Kulli 1 (lasteaed Kulli 1)- kehtib DP
* Pepleri 1 (lasteaed Pepleri 1)- projekteeritud
* Oa 23 (lasteaed Supilinna)- kehtib DP
* Ihaste tee 18 (lasteaed Ihaste tee 18)- kehtib ÜP, koostamisel DP
* Aleksandri 32 // Lina 4 // 6 // 8 // 11 (lasteaed Lina kvartal)- keehtib ÜP, koostamisel DP
* Ränilinna (lasteaed Ränilinna) kehtib linnaosa ÜP
* Ihaste tee (lasteaed Europani ala)- kehtib Europani ala võidutöö, koostamisel DP
* Kasarmu 11 // Peetri 92 // 92 (lasteaed Kasarmu, Puiestee, Peetri) - kehtib DP
* Puiestee tn 126c (lasteaed Maarja)- kehtib DP
* Ujula-Kvissentali (Kvissentali tee) asumis- kehtib DP
* Saekoja tn (lasteaed rajatavale Rebase-Siili t n uuselamupiirkonnas)- asukoht orienteeruv, esitatakse uue ÜP-ga.

## Põhiharidus ja gümnaasiumid

Säilitatakse senine maakasutus

1. Tähe tn 103 (Tartu Forseliuse Kool)

2. Kroonuaia tn 7 (Tartu Kesklinna Kool)

3. Vanemuise tn 48 ja Riia tn 25 (Tartu Mart Reiniku Kool)

5. Raatuse tn 88a (Tartu Raatuse Kool)

6. Veeriku tn 41 (Tartu Veeriku Kool)

7. Puiestee tn 126 (Tartu Maarja Kool)

8. Kreutzwaldi 64 (Tartu Waldorfgümnaasium)

9. Munga tn 12 (Hugo Treffneri Gümnaasium)

10. Vanemuise tn 35 (Tartu Jaan Poska Gümnaasium)

11. J. Tõnissoni tn 3 (Miina Härma Gümnaasium)

12. Kaunase pst 68 (Tartu Annelinna Gümnaasium)

13. Anne tn 65 (Tartu Descartes'i Kool)

14. Nooruse tn 9 (Tartu Tamme Gümnaasium).

15. Kaunase pst 71 (Tartu Kivilinna Kool)

16. Kaunase pst 70 (Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium)

17. Anne tn 63 (Tartu Hansa Kool)

18. Aianduse tn 4 (Tartu Variku Kool)

19. Tamme pst 24a (Tartu Tamme Kool)

20. Uus tn 54 (Tartu Aleksander Puškini Kool)

21. Nooruse tn 9 (Tartu TäiskasvanuteGümnaasium)

22. Tähe tn 4 (Tartu Erakool)

23. Ööbiku tn 10a (Tartu Kristlik Põhikool)

24. Jakobi tn 41 (Tartu Katoliku Hariduskeskus)

25. Veski tn 1 // 3 (Tartu Rahvusvaheline Kool)

26. Narva mnt 104 (Tartu Luterlik Peetri Kool)

27. Lina tn 2 (Tartu Karlova Kool).

Muudetakse ja täiendatakse senist maakasutus

* Salme tn 1a (piirkonna põhikool)- reserveeritud kõrgkoolide teemaplaneeringuga
* Raja 24 (piirkonna põhikool)- kehtib DP
* Puiestee tn 62 (Raadi-Kruusamäele põhikooli ehitamine)- kehtib ÜP
* Ujula-Kvissentali (Kvissentali piirkonna kool)- kehtib DP
* Vanemuise tn 33 (J. Poska Gümnaasiumi laiendus).

## Kõrgharidus

…

# Kultuuri- ja spordiasutused

## Kultuuriasutused

….

## Spordiasutused ja -rajatised

**1. Tervisesport**

Linn seab eesmärgiks tervisespordi harrastamiseks soodsate tingimuste loomise kõikides linnaosades.

Tervisespordi arendamine linna üldplaneeringu tähenduses on ülelinnalinnalise tähtsusega vabaõhu spordikeskuste, terviseradade ja linnaosade spordi- ja mänguväljakute maa ja projekteerimise aluseks olevate tingimuste fikseerimine.

Koosolek teeb linnavalitsusele selles osas järgmised ettepanekud:

Reserveerida üldplaneeringus ülelinnalise tähtsusega vabaõhu spordikeskusteks krundid:

* Herne 67 ja F. R. Kreutzwaldi 7 (Tähtvere Spordipark koos Dendropargiga), kus eelistatavad spordialad on suusatamise, jalgrattasõit, rulluisutamine ja tervisejooks.
* Narva mnt 171, Narva mnt 171a (Raadi Rahvaspordikeskus), kus eelistatavad spordialad on kelgutamine, mäesuusatamine, tervisejooks ja jalgpall.
* Pikk 65 (Anne kanali ümbrus), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, pallimängud, ujumine, suusatamine.
* Lammi tee 8, (Annelinna Spordipark), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, suusatamine, kelgutamine (valgustatud suusarada, kelgumägi, rulluisuteed jms.
* E. Wiiralti 2 ja Sangviini 17 (Ihaste Terviserada), kus eelistatavad spordialad oleksid suusatamine ja tervisejooks.

Reserveerida ja märkida üldplaneeringus alad tervisespordiradadena järgmiselt:

* Emajõe kallasrajad kogu linna territooriumi ulatuses
* Jalakäijate kiir Annelinnas, kuni Ihaste linnaosani
* Tähtvere pargi ring
* Raudtee tänav (Elva tn- linna piir)
* Raja pargi ring
* 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.

**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:

* Tamme pst 1 (Tamme staadion)
* Sepa 15a (Sepa staadion)
* Laulupeo pst. 29 ja Laulupeo pst. 33 (vabaõhu tenniseväljakud ja Skatepark)
* Jänese 23 välimaneež (Tartu Ratsakool)
* Staadioni 21, Staadioni 8a (TÜ staadion)
* 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 Aleksander Puškini Kool (Uus 54)

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)

Tartu Tamme Gümnaasium (Nooruse 9)

TTÜ tagune staadion (Puiestee tn 76 // 78 // 80 // 80a)

Salme perspektiivse kooli staadion (Salme 1a).

**3. Spordihooned**

Ülelinnalise tähtsusega spordihooneteks reserveeritakse üldplaneeringuga järgmised krundid:

* Ihaste tee 7 (A. Le Coq Sport Spordimaja)
* Annemõisa 1 (Annemõisa Spordihall)
* Roosi 89 (Raadi Hall universaalsaalina)
* Ujula 4 (Tartu Ülikooli spordihoone)
* F. R. Kreutzwaldi 7 (EMÜ spordihoone)
* Laulupeo 19 (Tähtvere Tennisekeskus, Tähtvere Tantsukeskus)
* Turu 10 (Aura Veekeskus)
* Turu 8 (Spordihoone)
* Ranna tee 3 (Tartu Sõudmis- ja aerutamiskeskus)
* Ringtee 75a (Lõunakeskuse liuväli)
* Maarjamõisa ülikoolilinnak (universaalhall)
* Kvissentali tee 5 (Tartu Kalev veemotokeskus)
* Kas Raeremmelga 1 või Raeremmelga 1a (Ihaste Rahvaspordikeskus)
* 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 Gümnaasium (Nooruse 9)

Tartu Katoliku Hariduskeskus (Oru 3)

Salme perspektiivse kooli spordisaal (Salme 1a).

Lisaks reserveeritakse piirkondliku tähtsusega spordihallide ehitamiseks järgmised krundid:

* Puiestee 114
* Kas Raeremmelga 1 või Raeremmelga 1a (Ihaste Rahvaspordikeskus)
* Ravila 80 (Visa hall)
* Raudtee 114b (Ränilinna hall)
* F. Tuglase 11 (Betooni Hall).

## Raamatukogud

…

# 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.

## Tervishoiuasutused

Tervishoiuasutused jagunevad järgnevalt:

1. Esmatasandi tervisekeskused ja perearstiasutused

3. Kiirabijaamad

4. SA TÜ Kliinikum.

Senises kasutuse olevad, säilitatavad maad

1) Gildi 8, L. Puusepa 1A, Rahu 8 (perearstiasutused)

2) Riia18 (kiirabijaam), täiendav jaam Ülejõele

3) 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

2) Kesklinnas (Raatuse 21), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus VARIANT 1

3) Annelinnas (Mõisavahe 34), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus VARIANT 2

## Hoolekandeasutused

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:

1) Nõlvaku 12 laiendus (hoolekandeasutus)

2) Tulika 1 (sotsiaalkeskus)

3) Ropka tee 21 (Ropka- Karlova sotsiaalkeskus)

4) Lammi tee 17 (hoolekandeasutus).

5) Anne 67a (sotsiaalkeskus).

# Energeetika

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärkideks on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuvenergeetika osakaalu ja tõsta energiakasutuse efektiivsust. Euroopa Liidu rajajoone 2050 järgi eeldab üleminek konkurentsivõimelisele vähese CO2-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 kaugküttel jätkuvalt biomassil põhineval tootmisel ning võimaluste loomisel madala 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

## Veevarustus

Veevarustus põhineb puurkaevudest ammutatava vee puhastamisel ja torustiku kaudu jaotamisel.

Linna peamised veehaarded kust joogivett ammutatakse, on Meltsiveski veehaare, Anne veehaare ja Ropka veehaare.

Planeeringu põhilahenduse juures käsitletakse veehaarete ja puurkaevude kaitsetsoonide piirangutega, sealhulgas Meltsiveski veehaardega seonduvat. Anne veehaare on praeguse üldplaneeringu järgi ridaveehaare, aga tegelikkuses on jõutud järeldusele, et seda veehaaret tuleb käsitleda puurkaevude gruppidest koosneva veehaardena. Samuti täpsustatakse perspektiivsete veehaarete küsimus (Vorbuse, Riia, Kobrulehe).

Planeeringu põhilahenduses kajastatakse põhjavee kaitsega seotud piirangud vastaval kaardil, kus lisaks nimetatud veehaaretele kajastatakse ka teised AS-le Tartu Veevärk kuuluvad üksikud puurkaevud ja puurkaevude grupid. Kajastatakse ka eravalduses olevad puurkaevud.

Uushoonestuse veevarustuse lahendamiseks rajatakse ühendustorustikud olemasoleva ühisveevärgisüsteemi laiendusena.

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projektides on veevarustuse lahenduse aluseks vee- ettevõtja (AS Tartu Veevärk) tehnilised tingimused.

Kanalisatsioonisüsteem põhineb Ropka tööstuspiirkonda rajatud heitveepuhastil. Uushoonestuse kanalisatsiooniühenduse lahendamiseks rajatakse torustikud olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustiku laiendusena nii, et eesvooluks on tunnelkollektor ja selle lõpus asuv puhasti.

Planeeringu põhilahenduse juures esitatakse reoveekogumisalade piir ja tuuakse välja reoveepuhasti kuja ning täpsustatakse, millised piirangud selles alas esinevad.

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projektides on veevarustuse lahenduse aluseks vee- ettevõtja (AS Tartu Veevärk) tehnilised tingimused.

## Kanalisatsioon

Kanalisatsioonisüsteem põhineb Ropka tööstuspiirkonda rajatud heitveepuhastil. Uushoonestuse kanalisatsiooniühenduse lahendamiseks rajatakse torustikud olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustiku laiendusena nii, et eesvooluks on tunnelkollektor ja selle lõpus asuv puhasti.

Planeeringu põhilahenduse juures esitatakse reoveekogumisalade piir ja tuuakse välja reoveepuhasti kuja ning täpsustatakse, millised piirangud selles alas esinevad.

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projektides on veevarustuse lahenduse aluseks vee- ettevõtja (AS Tartu Veevärk) tehnilised tingimused.

## Sademeveekanalisatsioon

Sademeveekanalisatsiooni arendamine toimub lahkvoolse süsteemi põhimõtteid järgides. Sademeveetorustike eesvooluks on Emajõgi. Suublates toimub sademevee puhastamine, peamiselt muda- õli püüniseid kasutades. Piirkondades, kus asustustihedus seda võimaldab, võib sademevee puhastamiseks kasutada ka looduslikke meetmeid (kraavitus).

Uushoonestuse sademeveelahendused rajatakse kas olemasoleva sademeveetorustiku laiendusena või lokaalse süsteemina. Lokaalse süsteemina projekteerimisel ja rajamisel (immutamine) tuleb järgida sademevee suublasse juhtimise keskkonnanõudeid, (vastavalt VV 29.11.2012.a määrusele nr.99 1.2m). Immutamise võimalikkus tuleb välja selgitada hoone planeerimis- projekteerimisprotsessi võimalikult varases staadiumis geoloogiliste andmetele tuginedes vastava ala spetsialisti poolt.

Tehniliste eelduste olemasolul on lokaalse lahendusena võimalik kasutada drosseldamist, kus arendatavale krundile paigutatakse piisavava mahuga sademevee kogumismahuti, mille vett kasutatakse olmeveena (kastmine, tualetid jms) enne kanalisatsioonisüsteemi juhtimist. Antud lahenduse realiseerimise eelduseks on AS-i Tartu Veevärk tehnilised tingimused, mis välistavad reoveepuhasti töörežiimi rikkumise valingvihmade korral.

Parklate sademevee immutamise puhul tuleb enne imbsüsteemi suunamist sademeveed puhastada. Sademeveetorustikku suunatavad parklate sademeveed tuleb enne torustikku puhastada 10 ja suurema kohtade arvuga parklate puhul.

Detailplaneeringutes immutuslahenduse kavandamisel tuleb tugineda konkreetsetele planeeringuala geoloogiliste uuringute andmetele.

Planeeringu põhilahenduses koostatakse sademeveekaart, kus muuhulgas tähistatakse sademevee lasud emajõkke ja supelrandadest tingitud sademeveelaskude keelualad.

Projektides on kanalisatsioonitorustikku sademevee suunamisel aluseks tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevärk, immutuslahenduse korral vastavus keskkonnanõuetele ja lähtumine konkreetsetest geoloogilistest tingimustest.

## Kaugküte

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärkideks on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuvenergeetika osakaalu ja tõsta energiakasutuse efektiivsust. Nende ülesannete täitmisel on meie kliimavööndis suur roll kaugküttel. 16. veebruaril 2016 avaldas Euroopa Komisjon Euroopa kütte- ja jahutusstreteegia. 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 CO2 kokkuhoidu võrreldes soojuse ja elektri eraldi tootmisega. Kaugküte sobib suurepäraselt, et integreerida erinevaid taastuvenergia, jääksoojuse ja jäätmekäitluslahendusi (jäätmepõletus) olles samal ajal ka energiasalvestuspuhvriks.

Tartus on investeeritud kaasaegsetesse efektiivsesse soojuse ja elektri koostootmisesse, mis kütustena kasutavad kohalikku päritolu biokütuseid, peamiselt hakkepuitu. Keskkonnasõbralike biokütuste kasutamine ja kõrge efektiivsus on taganud tarbijale soodsa kaugküttehinna ja puhtama õhu.

Tartus on kaugkütte soojus ca 25% odavam kui kütteks importkütuseid kasutavates kaugküttepiirkondades. Sellest tulenevalt on viimase 10 aasta jooksul soojusenergiale tehtud kulutustelt saanud tarbijad säästu ca 100 miljonit eurot. Kuna biokütused hangitakse ligidalt Lõuna- Eestist, siis on sel perioodil kütuse eest makstud raha läinud kohalikku majandusse, andes tööd ja leiba metsanduse ja turbatootmisega tegelejatele.

Kodumaistel biokütustel baseeruv energiatootmine tõstab energiajulgeolekt ning tagab varustuskindluse. Varustuskindluse tagamiseks on vajalikud ka investeeringud tipukoormuste katmiseks ning 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 kasutav katlamaja või elektrijaam pole töökorras – seega on toasoe tagatud ka mõne muu katlamaja rikke korral.

Tehnoloogia areng toob kaasa ka uusi soojuse tootmisviise. Kaugküte pakub väga head võimalust ka uute efektiivsete ja keskkonnasõbralike energiatootmislahenduste integreerimiseks. Kui lokaalse lahenduse puhul tuleb uue lahenduse kasutuselevõtuks vana lahendus täielikult asendada, siis kaugküte võimaldab uusi lahendusi järk-järgult lisada paindlikult ning madalama riskiga juba olemasolevasse kaugküttesüsteemi. Nii näiteks on Tartus investeeritud tööstuse jääksoojuse kasutamisse kaugküttes (Kroonpress), samuti on teostamisel investeering kaugjahutusvõrgu jääksoojuse kasutamiseks kaugküttes.

Soojusvarustuse süsteeme saab võrrelda primaarenergia teguri (PEF – primary energy factor) kaudu. Selline hinnang hõlmab kogu energiatsüklit – tootmisest kuni kohaletoimetamiseni. Mida väiksem on primaarenergia aksutus seda tõhusam ja keskkonnasõbralikum on kütteviis. Kaugkütte keskmine PEF 32 Euroopa riigis on 0,8. sama ajal näiteks elektrikütet PEF on 2,5, lokaalsel gaasiküttel 1,3 ja soojuspumpadel 0,9. (Allikas: Ecoheatcool Project)

### Kaugküttepiirkonna mõiste

Kaugküttepiirkond määrati Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125 06.10.2005.a. Tartu linna üldplaneeringu kehtestamineˇ. Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

Kaugküttepiirkond on määratud eesmärgiga tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, 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 kaugüttevõrgu säilimise ja arengu. Kaugkütte piirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kaugküttevõrgu arendamine tagab samuti erinevate kütuste kasutamise võimaluse ja sellest tuleneva suure varustuskindluse olemasolevatele ja kavandatavatele uutele tarbijatele.

Kaugküttepiirkonna väljaarendamine teenib keskkonnareostuse vähendamise eesmärki, tagades hoonete soojusenergiaga varustamisel väiksema õhureostuse tarbimispunktis.

Soojuse hinna põhjendatus tagatakse soojuse piirhinna kujundamise ja kooskõlastamise kaudu vastavalt kaugkütteseaduse §-dele 8 ja 9.

Kui tekstis ei ole sätestatud teisiti, tähistab mõiste "soojusettevõtja" edaspidi nii võrguettevõtjat kui ka soojusettevõtjat.

### Kaugküttepiirkonna piirid

Kaugkütte piirkonna piirid ja soojusvarustuse realiseerimiseks vajalikud soojusvõrgu torustike asukohad on toodud kaardil Tartu Kaugküttepiirkond.

### Võrguga liitumise ning võrgust eraldumise tingimused ja kord kaugküttepiirkonnas

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitab tarbija taotluse soojusettevõtjale.

### Planeeritava projekteeritava ehitise kaugküttevõrku liitumine

Ehitis planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud:

* 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 (\* – vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 “Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu”);
* hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugkütte torustikuga ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus (m);
* hooned, mille soojusvarustus projekteeritakse ökoloogiliselt puhtamale või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavale [siin ja allpool: maasoojus, päikese-, tuule- või hüdroenergia, biogaas ja elekter] kütteviisile;
* 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.

### Olemasoleva hoone kaugküttevõrguga liitumine küttesüsteemi rekonstrueerimisel

Olemasolevad hooned liituvad küttesüsteemi rekonstrueerimisel kaugküttevõrguga, välja arvatud:

* 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 (\* – vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 “Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu”);
* hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugkütte torustikuga ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus (m);
* hoonetes ökoloogiliselt puhtama või vähem kohalikku õhusaastet tekitava kütteviisi kasutamise korral;
* 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.

### Kaugküttevõrgust eraldumine

Kaugküttevõrgust võib eralduda:

* kui taotleja kavatseb üle minna ökoloogiliselt puhtamale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi poolt tagatavast töökindlusest;
* kui kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;
* 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 eelnevalt leppida kokku ühendustorustiku ohutu säilitamise või likvideerimise osas.

### 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.

### 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 inspektsiooniga, 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.

### Võrguettevõtja arenduskohustus

* 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.
* Võrguettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja suurendama selle efektiivsust, lähtudes detailplaneeringute realiseerimise ja olemasoleva hoonestuse küttesüsteemi kaasajastamise 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.
* Võrguettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires ja majandusliku põhjendatuse korral kohustatud ühendama oma võrguga kõik tema võrgupiirkonnas olevad tarbijad vastavalt nende liitumistaotlusele.

Juhul, kui tarbijate liitumine kaugküttevõrguga eelmainitust tingituna ei ole 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.

* Soojuse ja elektrienergia koostootmisjaama paiknemise asukoha kooskõlastab linnavalitsus, teostades vajadusel erinevate asukohavariantide ekspertiisi.

### 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.

## Kaugjahutus

Kaugjahutussüsteemi arendamise eesmärk on tagada kindla kvaliteediga jaheda vee torutransport Tartu kesklinna hoonetesse ning seeläbi tagada ruumide jahutus vastavalt vajadusele.

Kesklinna piirkonnas on alustatud Emajõe veel kui taastuval energiaallikal põhineva kaugjahutuse võrgu väljaarendamisega.

Kaugjahutusjaamal põhinev kaugjahutussüsteem pakub energiatõhusat alternatiivi fossiilsete kütuste põletamisele.

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel on kaugjahutusvarustuse lahenduse aluseks võrguettevõtte tehnilised tingimused.

## Gaasivarustus

Piirkondades, kus hoonestuse tihedus ja funktsionaalsus ei eelda kaugküttesüsteemi väljaarendamist, on hoonete küttevajaduste rahuldamiseks välja arendatud gaasivõrk. Uushoonestuse gaasivarustus lahendatakse olemasoleva gaasitorustiku laiendusena.

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projektides on gaasivarustuse lahenduse aluseks võrguettevõtja tehnilised tingimused.

## Elektrivarustus

Üldplaneeringus kajastatakse elektri põhivõrgu (110kV ja kõrgema pingega elektrivõrk) kavandatud arengud. Eesmärgiks on tagada usaldusväärne elektrivarustus ja elektrivõrgu uuendamine vastavalt tehnilisele vajadusele ja uute koormuspunktide tekkimisele.

* 1. Selleks on Tartu linna elektri põhivõrgus aastani 2030 ja edasi kavandatud järgmised muutused:
     1. 110 kV segaliin Tartu-Emajõe rekonstrueeritakse täies mahus uueks kaabelliiniks.
     2. 110 kV õhuliin Tartu-Tööstuse rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks.
     3. 110 kV õhuliin Tööstuse-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks.
     4. 110 kV õhuliin Tartu-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks.
  2. Tartu põhivõrgus on kavandatud järgmiste uute 110 kV alajaamade lisandumise võimalus:
     1. Karlova 110/10 kV AJ
     2. Ihaste 110/10 kV AJ
     3. Kvissentali 110/10 kV AJ
     4. Lemmatsi 110/10/ kV AJ
  3. Seoses liitumistega on kavas ehitada:
     1. Karlova alajaama uued 110 kV kõrgepingeliinid olemasolevalt Tööstuse-Anne 110 kV kõrgepingeliinilt.
     2. Emajõe-Karlova 110 kV kaabelliin.
     3. Lemmatsi alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.
     4. Ihaste alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.
     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.

Planeeringu põhilahenduse mahus esitatakse Tartu linna perspektiivse elektrivõrgu graafiline materjal (siinnimetatud trasside põhimõttelise paigutusega) , samuti on kavas käsitleda kõrgepingeliinide kaitsevöönditega seonduvat.

## Taastuvenergia

Et tagada Tartu linna energiamajanduse areng vastavalt globaalsetele energiakasutuse eesmärkidele on käesolevas üldplaneeringus kavandatud lisaks funktsioneerivate energiaressursside kasutussüsteemide arengutele võimalused maa- päikese- ja tuuleenergia kasutamiseks.

Eesmärgiga kasutada taastuvenergiat võimalikult maksimaalsel moel, tuleb selle kasutamist kavandada juba alates detailplaneeringu staadiumist või hoone projekteerimise algfaasis.

Detailplaneeringute ja hoone projekti koostamisel tuleb märkida taastuvenergia kasutamise lubatavus või selle keeld olenevalt ala asukohast. Planeeringu mahus analüüsida alternatiivsete energiaallikate kasutamise võimalikkust/soovi. Tuua välja:

* Millised on taastuvenergia võimalused (hoonete paiknemine ilmakaarte suhtes, maapinna reljeef, tuulte suunad jne);
* Kas taastuvenergia allikate kasutamiseks on antud ala suhtes kehtestatud kitsendusi. Tuua need välja ja kavandada lahendus/esitada nõuded projekteerimiseks arvestades kehtestatud kitsendusi;
* Tuua välja nõuded ja tingimused ning kavandada lahendus/esitada nõuded projekteerimiseks vastavalt kehtestatud nõuetele ja tingimustele.

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 lahenduseta ei ole võimalik saavutada energiasäästu, ega rakendada kohalikke energiatehnoloogiaid.

Taastuvenergia päikese- ja tuule energeetika kasutamiseks kehtivad erinevad reeglid erinevates piirkondades:

1. Korterelamute piirkonnad (kõrg-(tihe)hoonestusega alad)
2. Väike- ja korterelamute piirkonnad (madal-tihehoonestusega alad, kuni 2 täiskorrust).
3. Suured kaubanduskeskused, administratiivhooned, tervishoiuasutused, spordikeskused, haridusasutused jmt.
4. Tööstuspiirkonnad.
5. Vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd; miljööväärtuslikud hoonestusalad.
6. Hajusa hoonestusega avalikus kasutuses olevad piirkonnad, puhkealad.
7. Joonobjektid (sillad, viaduktid, tänavakoridorid).
   1. Raudtee.
8. Linnasisene looduskaitseala

### Maasoojus

#### Sobivad maasoojussüsteemid ja nõuded nende rajamisel

Maasoojussüsteemide sobivusalad lähtudes geoloogilistest ja looduslikest tingimustest on toodud joonisel 1.

Kasutamiseks sobivad otseaurustita kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib Tartus kasutada keskkonnaohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart.

Lubatud on soojuspuurauke rajada Narva lademe veepidemest (Leivu + Vadja kihistud) kõrgemal lasuvatesse pinnasekihtidesse1.

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 raadiuses2 kuna kasutatav põhjaveekiht pole kaitstud.

Kuna osade puurkaevude3 praegusest kasutamisest ja seisundist pole keskkonnaregistris piisavalt teavet, on soovitav nende puurkaevude puhul kuni asjaolude selgumiseni rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses (so 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 kajastamine planeerimis- ja projekteerimisprotsessis

Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt) on vajalik 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 soojuskandevedelikus külmumise vähendamiseks ja samuti on vajalik fikseerida teised vajalikud täpsustavad nõuded projekteerimistingimusteks vastavalt kavandatud maasoojussüsteemile.

Detailplaneeringu plaanil või hoone projektdokumentatsioonis peab olema näidatud maasoojussüsteemi horisontaalkontuuride 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.

Looduskaitseseaduse 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 pole lubatav. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise potentsiaalse reostusallika olemasolul teha reostusuuring.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine kui ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi.

Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:

* + - 1. 5 m kinnistu piirist, soovitavalt 10 m kui kinnistu suurus seda võimaldab[[1]](#footnote-1).
      2. 3 m hoone välispiirist.
      3. 5 m enamikest maa-alustest torustikest. Võib olla ka väiksem sest vastavalt torustiku kategooriale on kaitsevööndid 2-5 m torustiku teljest (gaasitorustikel ulatub samas kaitsevöönd kuni 15 m).
      4. 20 m naaberkinnistu soojuspuurauguni.
      5. 10 m järgmise horisontaalkontuuriga maasoojussüsteemini, soovitavalt 20 m, kui kinnistu suurus seda võimaldab.
      6. 10 m hooldusalaga puurkaevuni või salvkaevuni, kui kaev on samal kinnistul ja kuulub soojussüsteemi omanikule.
      7. 20 m naaberkinnistu puurkaevuni või salvkaevuni.
      8. 2 m väärtusliku või kaitsealuse puu, põõsa, taime võrast.
      9. 3 m kinnise süsteemiga soojuspuuraugu hooldusalana, mida võib käsitleda ka maasoojussüsteemi kaitsealana, peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu).

### 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 ebaefektiivseid lahendusi. Soovitatav 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 osas linnaehitusliku situatsiooniga. Alade üldine sobivus on näidatud joonisel 2.

Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis sätestab päikesepaneelide kasutuse Tartu kesklinna üldplaneering.

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel (piirkond 5) tuleb katusele paigaldatavad päikesepaneelid paigaldada katusega ühel tasapinnal. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele päikesepaneele 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) vastavalt raudteeseadusele.

Kaugus teistest hoonetest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele nõuetele ja tingimustele:

* + - * Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvutiasetsevate erikõrguseliste hoonete puhul);
      * Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
      * Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kogu linna ulatuses, ehk siis kõikides piirkondades, on paneelide kasutamine lubatud ja soovitatav rajatistel (nt bussiootepaviljonid, varikatustega puhkepingid jmt) kui eelnimetatud nõuded ja tingimused on täidetud. Päikeseenergia tootmiseks spetsiaalselt püstitatavad rajatised avalikus linnaruumis peavad olema arhitektuurselt kõrgetasemelised ja võimalusel multifunktsionaalsed.

#### Päikesepaneelide ja –kollektorite paigaldamise tingimused

Päikesepaneelide ja –kollektorite paigaldamise eeltingimusteks koostada tehniline kirjeldus, mis sisaldab:

1. Projekti eesmärki;
2. Päikeseressursi hinnangut ja planeeritud asukoha hindamist;
3. Riskianalüüsi, mõjude hinnangut ja nendele vastavat tehnoloogilist lahendust;
4. Majandusanalüüsi, sh planeeritavat energiatoodangut ja käidu ning hooldusega seotud kulusid;
5. Illustreerivat materjali;
6. Toote infot.

Tehnilise eskiisi alusel saab linnavalitsus:

* + anda põhimõttelise nõusoleku linnaruumi sobivuse aspektist;
  + anda hinnangu tehnilise ja arhitektuurse lahenduse sobivuse kohta;
  + määrata projekti kooskõlastamise vajaduse naaberkinnistute omanikega ja/või asjakohaste ametitega.

Linnavalitsusel on õigus nõuda lisaks täiendavaid materjale või lükata tehniline kirjeldus tagasi. 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:

1. tehniline osa;
2. arhitektuurne osa, sh vaated ja muu illustreeriv materjal;
3. tasuvusanalüüs;
4. riskide hindamine;
5. valgusreostuse hindamine;
6. hooldusjuhend ja soovitused paigaldamiseks.

Elektrivõrku tootmise soovi korral tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt elektriettevõtte tehnilistele tingimustele

### Tuuleenergia

Maastikku arvestades (joonis 2) on tuuleenergia kasutamiseks paremad eeldused Tartu äärteosas, eriti edelaosas. Lubatud aladel (alade sobivus on graafiliselt näidatud joonisel 2) peab siiski arvestama peatükis 11.1., 11.2. toodud tuuliku püstitamise tingimustega. Piirkonnas 5 ehk vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis, kinnismälestistel ja nende kaitsevööndis ning miljööväärtuslikel aladel on tuulegeneraatorite püstitamine keelatud. Samuti on see keelatud looduskaitsealal (8. piirkond).

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:

1. Soovitud asukoht jääb maastikuliselt sobivale ja lubatud alale (joonis 2);
2. Koostatud on tehniline kirjeldus, mis sisaldab vähemalt:
   1. Projekti eesmärki ja ülevaadet;
   2. Tuuleressursi hinnangut ja planeeritud asukoha hindamist;

* Riskianalüüsi, mõjude hinnangut ja nendele vastavat tehnoloogilist lahendust((Nõuda uuringu ja analüüsi koostamist kuja ulatuse määramiseks, et selgitada välja kujasse jäävate kinnistute omanikud, keda tuulikute püstitamine otseselt mõjutab ning kellega on vaja projekt kooskõlastada. Kuja moodustub jääohutustsoonist, mis on vähemalt pooleteistkordne tuuliku kogupikkus, müra tsoonist ja vilkumise nähtavustsoonist);
  1. Majandusanalüüsi, sh planeeritavat energiatoodangut ja käidu ning hooldusega seotud kulusid;
  2. Illustreerivat materjali;
  3. Toote infot (sh. Infot seadmete poolt tekitatava müra kohta).

1. Nõuetekohaselt koostatud ehitusprojekt ja taotletud ehitusluba. Tehnilise kirjelduse alusel saab linnavalitsus:

* Anda põhimõttelise nõusoleku linnaruumi sobivuse aspektist;
* Anda hinnangu tuuliku paiknemiskõrguse (masti ja labade kõrgus kokku) ja kukkumiskauguse (ca 10% paiknemiskõrgusele lisaks) sobivuse kohta;
* määrata täiendavate kooskõlastuste vajaduse asjakohaste ametitega

Linnavalitsusel on õigus nõuda lisaks täiendavaid materjale 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:

1. Tehniline osa;
2. Arhitektuurne osa, sh vaated ja muu illustreeriv materjal;
3. Tasuvusanalüüs;
4. Müra hindamine;
5. Riskide hindamine;
6. Vilkumise kaart;
7. Hooldusjuhend ja soovitused paigaldamiseks.

#### Tuulegeneraatorite paigaldamise arhitektuursed tingimused

* Mast on monoliitne või terastorudest, ilma tõmmitsateta.
* Metallsõrestikuga mast on lubatud erijuhtudel. Näiteks, kus ümbritsev keskkond toetab selle kasutamist (tööstuspiirkonnad (piirkond 4), kus paiknevad metallsõrestikuga elektrimastid).
* Tiivikud on klaasfiibrist vormi valatud, voolujoonelised ja aerodünaamilised.
* 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 vastavalt elektriettevõtte tehnilistele tingimustele.

# Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine

Avalikel veekogudel on 4m laiune kallasrada.

1. Soojuspuuraugu kaugust krundipiirist saab vähendada kui piiril asub näiteks tee, park, roheala jne. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel. [↑](#footnote-ref-1)