



## ***TARTU KESKLINNA ARENGUSTRATEEGIA***

### ***TARTU KESKLINNA ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU SUUNAD***

## Sisukord

1 Eessõna .....	2
2 Tartu kesklinna arenguvision .....	4
3 Tartu kesklinna funktsionaalse arengu suunad.....	6
4 Linnaruum ja liikumine kesklinnas .....	12
5 Rahvusvahelistumist võimaldavad transpordiühendused välismaailmaga .....	14
6 Ruumiline areng Emajõel ja kesklinna asumites .....	14
7 Strateegia elluviimise põhimõtted .....	24

# 1 Eessõna

Kesklinna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu Linnavolikogu 16.12.2010 otsusega nr 148.

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

Kesklinna arengustrateegia (*edaspidi strateegia*) põhimõtted on aluseks kesklinna üldplaneeringu koostamisele. Arengustrateegia eesmärgiks on määratleda põhilised ruumistruktuuri mõjutavad arengutingimused ja suundumused, piiritleda linna üldkeskuse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu suunad ja sellest tulenevad võimalikud ehitusmahud. Samuti annavad strateegia üldsuunad aluse keskkonnas kavandatavate tegevuste koordineerimiseks riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikeühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel.

Strateegia sisu lähtub eelnevalt välja töötatud kesklinna arengustsenaariumitest. Tuginedes stsenaariumite analüüsile, avaliku väljapaneku tulemustele ja ekspertnõukogu soovitudele on strateegia koostamisel aluseks võetud II ja III stsenaarium. Seejuures on arvesse võetud üheltpoolt realistlikud, teisalt soovitud arenguvõimalused, võetud suund kasvava ja areneva (mitte kahaneva) linna ja kesklinna suunas. Kesklinna arengut taotletakse üheaegselt üleriigilise ja rahvusvahelise keskuse ning linnakeskusena, seejuures kavandades hoonestuse mahtude kasvu keskmisel tasemel. Strateegia raames on välja töötatud kesklinna arenguvision. Visioni ajaline perspektiiv on tinglikult 20 aastat ehk sama ajahorisont, mille võtab lähtekohaks arengustrateegia „Tartu 2030“.

Strateegias hinnatakse Tartu kesklinna funktsionaalset arengut ning antakse erinevate eluvaldkondade ruumilise arengu suunad koos kavandatava hoonestuse mahtudega. Samuti määratletakse linnaruumi ja liikluse kujundamise üldised põhimõtted. Eraldi käsitluse all on kesklinna asumid ja Emajõgi. Vastavalt lähteülesandele on strateegia aluseks visioni elluviimiseks vajalike tegevuste koordineerimisel kohaliku omavalitsuse, riigi, kodanikeühenduste ja ettevõtete ning kesklinna elanike vahel. Eelkõige on kesklinna edasise arengu osas soovitatav vältida:

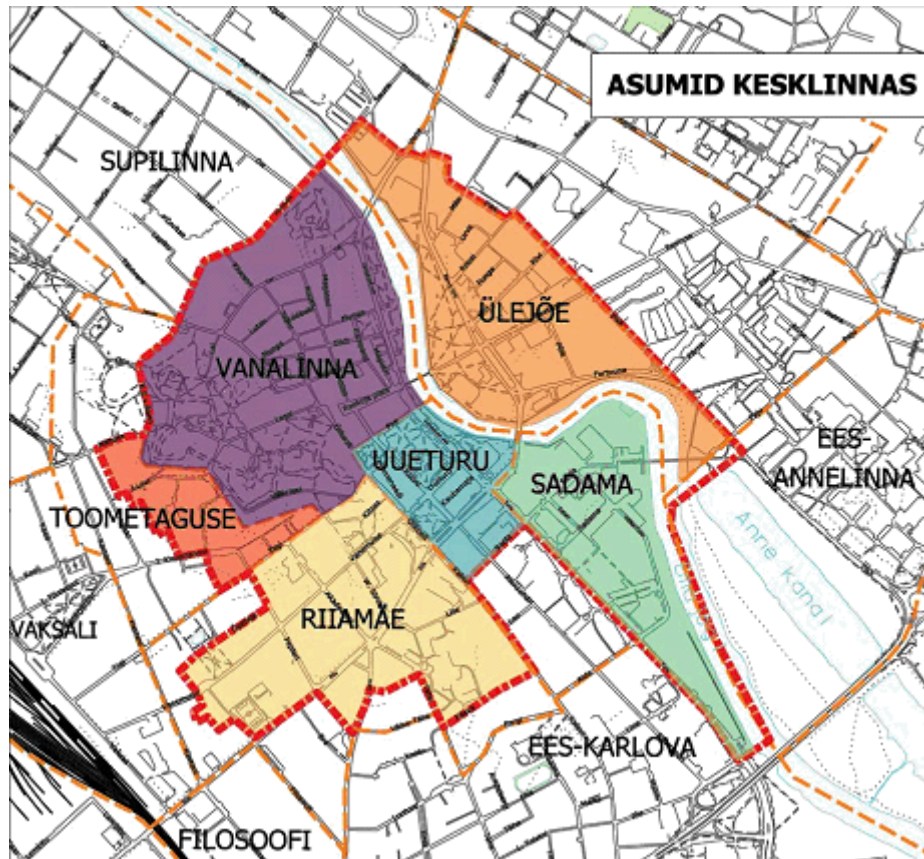
- kesklinna tühjenemist elanikest, töökohtadest ja teenindusasutustest;
- kesklinna „pimenemist“; eelkõige pärast tööpäeva lõppu ja nädalavahetustel;
- kesklinna transpordi ülekoormatust ja kesklinna kättesaadavuse halvenemist;
- isikupärase (ja ajaloolise) miljöö kadumist;
- arhitektuuriliselt kesklinna mittesobivate hoonete rajamist;
- kesklinlaste ja keskuse külastajatele vajalike teenuste nappust;
- kesklinna elutegevuse liigset koondumist üksikutesse kvartalitesse ja hoonetekompleksidesse;
- kesklinna-sisest territoriaalset sotsiaalset polariseerumist.

Strateegia elluviimise tulemusel kujundatakse Tartu keskkonnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja regioonikeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest märkimisväärselt tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame. Strateegia alusel kujunev keskkonnas oleks praegusest oluliselt multikultuursem ja dünaamilisem. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet.

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

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

Üldplaneeringu koostamise lähteseisukohtades osundatakse kesklinna (linna üldkeskuse) määratlemisel Tartu linna üldplaneeringule, mille järgi piirneb Tartu kesklinn Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega. Käesolevas strateegias käsitletakse kesklinna planeeringuala pisut laiemalt, vastavalt allolevale skeemile. Selle ala pindala on 179,3 ha ehk 4,6% linna territooriumist.



Strateegia koostamist koordineeris Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Riigihanke tulemusel valiti protsessi konsultandiks ja töömaterjalide ettevalmistajaks Geomedia OÜ ja Stratum OÜ. Lisaks moodustati üldplaneeringu ekspertnõukogu ning määrati konsultandi töö hindamiseks audiitor.

## 2 Tartu kesklinna arenguvision

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

### Visiooni elluviimiseks on vaja, et:

1. Kesklinn ja eriti vanalinn oleks jätkuvalt Tartu Ülikooli asupaik ja pakuks üliõpilastele ning ülikooli töötajatele head õpi- ja töökeskkonda. Kesklinnas paikneks ülikoolidega seotud teadmispõhised töökohad.
2. Kesklinn omaks rahvusvahelist tähtsust esmalt ülikoolilinna keskusena aga ka aktiivse kultuurielu ja ka alternatiivse kultuurielu toimumiskohana. Tartu kesklinnas ei ole eesmärk arendada „massiturismi“.
3. Kesklinna koondatakse linna-, riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid asutuste harukontorid, elanikele teenuseid pakkuvate ettevõtete (n. võrguettevõtted) harukontorid paikneksid kesklinnas. Kesklinnas areneks teadmispõhine ettevõtetus ning luuakse "tarku töökohti".
4. Kesklinn pakuks avalike keskusfunktsioonide kõrval võimalusterohket head elukeskkonda, milleks avatakse võimalused segafunktsioonidega kortermajade ehitamiseks. Hoonete rekonstrueerimisel eelistatakse kõrgematel korrustel eluaseme funktsioone. Kesklinnas oleks senisest enam ülikoolide ja nende baasilt tekkivate ettevõtete seotud inimestele pakutavaid pikaajalise kasutusega majutuspiindu.
5. Kesklinnas, eriti vanalinnas paikneksid käsitööl põhinevad traditsioonilised väikeettevõtted (poed, galeriid, töökojad) milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt koha peal. Nii nagu Tartu siseturg jääb ka Tartu avaturg kesklinna.
6. Kesklinna peamiseks roheliseks koridoriks jääks Emajõgi koos kaldaaladega, kus on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused ning kesklinna tuulekoridori säilitamine. Kesklinna elanikele ja külastajatele pakutavate puhkamisvõimaluste parandamise huvides parandatakse sidet selle äärsete pargialadega.
7. Kesklinna lasteaiad ja koolid oleks elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üheks visiitkaardiks.
8. Kesklinn kujuneks ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanlinna, Ülejõe kui Riia-Turu t piirkonda kujuneva uuskeskuse. Selleks on vaja, et kultuuri-, teeninduse ja vaba aja veetmise ning majutusasutused, aga ka eluasemed paikneksid ühtlaselt kogu kesklinnas.
9. Atraktiivse ja sidusa, jalakäijatele suunatud avatud linnaruumi tagamiseks ei ole lubatud lisada monofunktsionaalseid büroo- või kaubandushooneid ja kvartaleid. Uute hoonete mahud peavad sobituma kesklinna ruumi. Tartu kesklinna uute hoonete ja kvartalite esimesed korrused peavad olema tänavale avanevad, aktiivse teenust pakkuva frondiga, tänavaruumi paremaks sidumiseks kaupluste ja teenindusasutustega on vaja enam tähelepanu osutada tänavadisainile ja liikluskorraldusele.
10. Ajaloolises vanalinnas tuleb mitmekesistada kaupluste ja teeninduse valikut.
11. Kesklinn oleks kergliiklusteedega väga hästi ühendatud Maarjamõisa linnaosas olevate Tartu Ülikooli ja kliinikumi hoonetega, piki Emajõe kallast Tähtvere linnaosas Eesti Maaülikooli kompleksiga, piki Tähe tänavat Tartu Kõrgema Kunstikooliga, raudteejaama ja linnast väljuvatele põhiliste transpordimagistraalidega.
12. Kesklinna kättesaadavusel linlastele oleks tähtsaim vahend ühistransport, ühistranspordi tõrgeteta juurdepääs ja turvaline peatumine kesklinnas on siin liikluskorralduse prioriteet.



### 3 Tartu kesklinna funktsionaalse arengu suunad

#### 3.1 Rahvusvahelise ülikoolilinna süda

- 3.1.1 Säilitatakse Tartu Ülikooli ja teiste kõrgkoolide hoonestu senine kasutus kesklinna piirkonnas, et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohkus linnapildis. Hoonestu üldiste ehitus- ja kasutustingimuste määramise aluseks on teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng". Tartu Ülikooli juhtimis- ja tugistruktuurid ning sotsiaal- ja humanitaarvaldkondade õppe- ja teadushooned koonduvad Toomemäele ning Ülikooli, Lossi ja Jakobi tänava piirkonda. Linnaku oluliseks osaks on ajaloolistes hoonetes tegutsevad mäluasutused. Toomemäe ja lähiümbruse potentsiaalselt kasutusest väljalangevatele suuremate ajalooliste ning märgilise tähendusega hoonetele (n. Riigikohus, Rahvusarhiiv, ERM) uute kasutuste kavandamisel eelistatakse haridus- ja/või kultuurivaldkonna ja üliõpilastele suunatud vaba aja veetmisega seotud funktsioone.
- 3.1.2 TÜ Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena vastavuses teemaplaneeringuga "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng". Alale ei kavandata üliõpilaselamute või muude analoogsete majutusasutuste ehitamist.
- 3.1.3 Kesklinna seisukohast on tervitatav Ülejõel planeeringuala piiril asuva ülikooli spordihoone edasiarendamine kehakultuuriteaduskonda koondavaks kompleksiks. Peale spordihoone kuuluvad siia ka ülikooli staadion ja harjutusväljak, mis lisaks üliõpilastele oleks kasutatav ka lähipiirkonna gümnaasiumite õpilaste poolt.
- 3.1.4 Väärtustatakse Tartu kui traditsioonidega ülikoolilinna nähtavust kesklinnas.
- 3.1.5 Praegusel ajaperioodil ei kavanda Tartu Ülikool uute ühiselamute ehitamist. Uute üliõpilaste ühiselamute ehitamise vajaduse ilmnemisel kaugemas tulevikus kavandatakse need kesklinna vähendades proportsionaalselt elamutele reserveeritud alade osakaalu.
- 3.1.6 Linnaruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate akadeemiliste ürituste – teaduskonverentside, tudengipäevade, seltside ja korporatsioonidega seotud traditsioonide, teadusnädala - korraldamise vajadustega. Ühelt poolt nõuavad need paremaid konverentsisaalide komplekse ja majutusvõimalusi, teiselt poolt vabaõhulavasid, suuremaid jalakäijate tsoone ja jõeväljakuid.
- 3.1.7 Tagatakse kiired ja tihedad ühistranspordiühendused kesklinna, ühistranspordi terminalide ja akadeemiliste linnakute vahel.
- 3.1.8 Tartu linna kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamisel lähtutakse kõrgkoolide paigutusest ning õppejõudude ja tudengite liikumisvajadustest. Kesklinna seovad Maarjamõisa ja Tähtvere akadeemiliste linnakutega läbimõeldud kergliiklusteed. Ülikooli õppehooneid siduvaks keskseks jalgrattaliikluse magistraaliks kujundatakse Vabaduse sild, Vabaduse puiestee, Uueturu tänav, Vanemuise tänav suund. Tartu Ülikooli Maarjamõisa linnaku ühendamiseks kesklinnaga on vajalik kergliiklejasõbraliku raudtee ületusvõimaluse loomine, eelistatud lahenduseks on see rajada Vanemuise tänava pikendusele.

#### 3.2 Mitmetasandiline haldus- ja ärikeskus, rahvusvahelistuv targa majanduse sõmpunkt Euroopa Liidu piiril

- 3.2.1 Kesklinna planeeringualal kavandatakse haldus- ja äriteenuste ning targa majanduse büroopindade lisandumist maksimaalselt 73 tuhandel m<sup>2</sup> ehk kuni 66% kasvu. Arvestuslikult tähendab büroopindade selline kasv umbes 4 tuhande avaliku halduse, äri sektori ja targa majanduse kontoritöökoha lisandumist kesklinna planeeringualale.

- 3.2.2 Mahuliselt on suurim areng kavandatud Ülejõe ja Sadama asumites, mille arvele jääb kokku üle 58 tuhande uue büroopinna ruutmeetri. Ka võrdluses olemasoleva olukorraga on kasv suurim neis asumites, koguni 3-4 kordne kasv.
- 3.2.3 Kontoripindasid kavandatakse nii rekonstrueeritavatesse hoonetesse, multifunktsionaalsetesse arendustesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispiindadega), kui ka eraldi büroohonetesse. Seejuures nõutakse uute büroohonete puhul tänavaäärse esimese korruse avamist linlastele ning selleks tuleb see määrata elanike teenindamisega seotud funktsioonide tarbeks.
- 3.2.4 Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arengukeskuse edu võimaluseks on läbi ruumilise planeerimise ja teadlike poliitikate kesklinna orgaaniline sidumine üha enam eelkõige info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT) ettevõtlusega, mis muuhulgas eeldab vastavate arengute suunamist siia linna muudest piirkondadest. Selleks on vaja analüüsida IKT ettevõtete ning ka Tartu Ülikooli vastava valdkonna arenguvajadusi ja huvisid, leida meetodid IKT ettevõtluse arengu suunamiseks ja toetamiseks.
- 3.2.5 Kesklinnas kujundatakse välja targa majanduse ettevõtete ning avaliku sektori vastavate tugistruktuuride (nt *start-up* keskused, ettevõtluse, innovatsiooni ja rahvusvahelise turunduse kompetentsikeskused) füüsilisel lähedusel põhinev arengukeskkond, mis suudab ühendada kesklinna arengu heaks ka mujal Tartus (Tähtvere ja Maarjamõisa ülikoolilinnakud, TAK'id) ja regioonis toimuvat (kompetentsikeskused).
- 3.2.6 Tartu kesklinna tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. Üldplaneeringuga luuakse eeldused riigi keskvalduse- ja regionaalhaldusametuste arenguks kesklinnas, rakendades seejuures riigimaja kontseptsiooni põhimõtteid.
- 3.2.7 Riigikohtu uue hoone jaoks leitakse kesklinna asukoht, mis rahuldab olulise riigivõimu asutuse esindushoone vajadusi ning samaaegselt väärindab maamärgina ka ümbritsevat linnaruumi.
- 3.2.8 Strateegiaga võetakse suund, kus elanike teenindamisega seotud riigiasutused ja ettevõtted (nt võrguettevõtted) või nende harukontorid asuksid kesklinnas.
- 3.2.9 Linnavalitsuse töö- ja esindusruumid jäävad Vanalinna, Raekoja platsi ümbrusesse.
- 3.2.10 Arvestades soovi kujundada Tartu kesklinnast ärikeskust ja targa majanduse töökohtade koondumiskohta kaalutakse väljaspool kesklinna suuremahulise bürookinnisvara arendamise soovi korral taotlust igakordselt eraldi, teostades kaalumise mahus sotsiaal- majanduslike mõjude hindamine.

### **3.3 Rahvusvaheliselt atraktiivne külastuskeskkond ja Lõuna-Eesti turismipiirkonna värv**

- 3.3.1 Majutuskohtade kasuliku pinna kasvu kavandatakse ligi 12 tuhande ruutmeetri mahus, mis teeb kasvuks 69%. Võimalusi suuremateks arendusteks luuakse Ülejõe, Vanalinna ja Toometaguse asumites.
- 3.3.2 Tartule iseloomulike ja rahvusvaheliselt unikaalsete vaatamisväärsuste baasil luuakse vanalinna ja Toomemäe piirkonnas rohkete vaba aja veetmise ning ostlemisvõimalustega esteetiliselt väärtuslik terviklikult toimiv külastuskeskkond.
- 3.3.3 Turismiteenuste mitmekesistamiseks ja turismi sesoonsuse vähendamiseks soositakse erinevate turismiteenuste arendamise võimaluste loomist kesklinnas (nt SPA-hotelli rajamine jms).

- 3.3.4 Tartu külastajatele mitmekesiste majutusvõimaluste pakkumiseks kesklinnas ja selle lähialal antakse siin võimalus nii rekonstrueeritavates kui ka uutes hoonetes väiksemate hostelite ja külaliskorterite asutamiseks.
- 3.3.5 Kesklinna ümbritsevad puitrajoonid tõstetakse esile vaatamisväärsustena ja tagatakse kesklinnast parem juurdepääs jalakäijatele.
- 3.3.6 Turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime tagamiseks võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega antakse võimalus kvartali siseselt kaupluste laiendamiseks ja liitmiseks söögiasutustega ühtseks tervikuks, siseõuede muutmiseks aastaringselt soojadeks ruumideks, kaupluste tänavatele (ajutiste või alaliste) varikatuste rajamiseks, tänavakütte paigaldamiseks. Vanalinnas soositakse käsitööl põhineva traditsioonilise väikeettevõtete (poed, galeriid, töökojad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt koha peal. Nii nagu Tartu siseturg jääb ka Tartu avaturg kesklinna.
- 3.3.7 Vanalinna hotellide konkurentsivõime tõstmiseks tagatakse majutusasutusi teenindavale transpordile (taksod, turismibussid) eritingimused vanalinna sissesõidul ja peatumisel.
- 3.3.8 Tartu kui turismi sihtkoha ning kesklinna majutusäri seisukohalt peetakse oluliseks ja soodustatakse turismitoodete arengut ka mujal Tartus ja Tartu ümbruses. Olulisemateks uuteks arendusteks on ERM Raadi kompleks, aga ka Lodjakoda, Vanavaramuuseum. Tartu kesklinna turismiteenused ühendatakse laiematesse regiooni turismivõrgustikesse ja –pakettidesse.
- 3.3.9 Avatakse Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav jõesadam ja reisijateterminal, samuti luuakse võimalused randumissildade ehitamiseks väikelaevadele erinevates kohtades kesklinnas.

### **3.4 Eesti kultuuri- ja loome keskus maailmas - aktiivse vaba aja veetmise koht regiooni elanikele ja üliõpilastele**

- 3.4.1 Kultuuri, spordi ja vaba aja funktsioonis kavandatakse kesklinna planeeringualale täiendavalt 30 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda. Võrdluses praeguse olukorraga on kasv 31%.
- 3.4.2 Kaalutakse võimalust Tartu Kultuurikatla rajamiseks kesklinna. Uueturu asumis on kasvu taga põhiliselt multifunktsionaalsetesse hoonetesse lõimitud kommertsmeelelahutus. Toometaguse negatiivne kasv tuleneb vajadusest leida Tartu Kunstimuuseumile sobivad ruumid, milleks nähakse ette võimalused vanalinnas.
- 3.4.3 Kultuuri, spordi ja vaba aja veetmise funktsioonide kavandamisel on linnaelanike ja regiooni elanike huvide kõrval samaväärne tähtsus üliõpilaskonnal kui ülikoolilinna ja selle keskuse ilme peamisel kujundajal. Kesklinnas leitakse asukoht Tartu Üliõpilasmaja ehitamiseks. Üliõpilasmaja rolliks on kujundada oluliselt nii linna üliõpilaselu kui ka Tartu mainet Eestis ja väljaspool selle piire. Üliõpilasmaja tegevusse oleks haaratud kõikide linnas asuvate kõrgkoolide üliõpilased.
- 3.4.4 Vanalinnas hoitakse ja luuakse juurde saale ja lavasid erinevate etenduste, kontsertide ja muude ürituste korraldamiseks. Vanalinnas reserveeritakse asukoht linnaraamatukogule ja kunstimuuseumile.
- 3.4.5 Linnaruumi arendamisel arvestatakse kultuuri ja vaba aja ürituste korraldamise vajadustega. Selleks luuakse Toomemäe ja Emajõe kallaste rekonstrueerimisel, uute väljakute rajamisel erineva suurusega esinemis- ja osalemiskohtasid.
- 3.4.6 Vältida tuleb kesklinnale iseloomulike kultuuri ja vaba aja asutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse.



- 3.4.7 Linna sportmängude esindusvõistkonna pealtvaatajaile kaasaegseid tingimusi pakkuva spordihalli küsimus lahendatakse TÕ spordihoone arenduste raames.
- 3.4.8 Veekeskuse juurdeehitusega lahendatakse jätkuvat ujumisvõimaluste vähesuse probleemi Tartus. Linnaruumi seisukohalt on oluline, et juurdeehitis looks veekeskuse ümber kesklinliku linnaruumi ning väärtustaks arhitektuuriliselt Kaluri tänava promenaadi.

### 3.5 Tartlaste ja regiooni elanike ostlemise, söögi- ja pidutsemiskoht

- 3.5.1 Keslinna planeeringualale kavandatakse kokku 22 tuhat m<sup>2</sup> uut kaubanduspinda, mis tähendab 32% kasvu. Mahuliselt koondub kasv kõige enam Uueturu asumisse, seda eelkõige vana kaubamaja kvartali arenduse tulemusena. Võrdluses olemasoleva kaubanduspindade mahuga on kasv suurim Ülejõel, kus see peaaegu kahekordistub. Vanalinnas kavandatakse kaubanduspindade kasvu 2,5 tuhande m<sup>2</sup> võrra, mis teeb kasvuks 28%.
- 3.5.2 Kavandatud arengute tulemusel jääb kaubanduse paigutuses esikohale Uueturu asum.
- 3.5.3 Toitlustuses kavandatakse kasuliku pinna kasvu 12 tuhande m<sup>2</sup> mahus, mis teeb kasvuks 55%. Üle poole kasvust jääb Sadama asumi arvele ning on seotud töö- ja elukohtade suure muutusega selles asumis, samuti sealsete olemasolevate ja rajatavate vaba aja asutustega. Sadama ja Ülejõe arenduste osana rajatakse Emajõe ja parkidesse avanevaid restorane, kohvikuid ja baare.
- 3.5.4 Vanalinnas märkimisväärset söögikohtade pinna kasvu ei kavandata. Pigem on oluline olemasolevate kohtade majanduslik tugevnemine (sh ruumiline laienemine) ning osade söögikohtade asendumine muude funktsioonidega, sh vanalinna mitmekesisust suurendavate kaupluste ja teenindusasutustega. Sellest hoolimata jääb Vanalinn suurima söögikohtade kasuliku pinnaga asumiks.
- 3.5.5 Keslinna kaubanduse konkurentsivõime tõstmiseks määratakse väikekaupluste (sh butiigid) tänavad vanalinnas ning suurendatakse nende konkurentsivõimet linnaruumi parandavate vahenditega (õigeaegne ja täielik lumekoristus, tänavasoojendus, varikatused jms). Luuakse võimalus krundisisese ruumi muutmiseks kaubanduse/teeninduse sisehooviks (sh klaaskatused).
- 3.5.6 Uushoonestuse rajamisel kujundatakse nende äärde kõnniteedele või jalakäijate promenaadidele avanevad uued äritänavad. Uute väljakute rajamisel ja osalisel hoonestamisel on hoonete alumine korrus avatud nii tänava kui väljaku poole. Äritänavate soovitavaks lahenduseks on kaupluste, teenindusasutuste ja söögikohtade vaheldumine.
- 3.5.7 Suuri kaubanduskeskusi keslinna juurde ei ehitata. Vana kaubamaja ala arendus lahendatakse multifunktsionaalse liigendatud hoonestusena, mis võib kvartalisiselt olla ühendatud terviklahenduseks. Oluline on juba olemasolevate keslinna kaubanduskeskuste (Zeppelin, Tasku, Raatuse kaubamaja) lõpuni ehitamine kesklinnale sobivaid arhitektuurseid lahendusi kasutades.
- 3.5.8 Välikohvikutele luuakse paremad tegutsemistingimused Emajõel ja selle kaldaparkides ning Toomemäel. Nende tingimuste osaks on tehniline taristu, haljastus ja maastikukujundus, vaated, müratõkked, restoranlaevade sildumisvõimalused jõeväljakutel.
- 3.5.9 Avaturu toimimine kesklinnas vajab uut kontseptsiooni – keskendumist hooajalise aianduse ja põllumajanduse, kalanduse jms kauplemispindade arengule, paremale haakumisele linnaruumiga, osalust avatud linnaruumi kujundamisel.
- 3.5.10 Lillede müügikohad rajatakse väljakute arendamisel, eelistatult praeguses asukohas Uueturu väljaku väljaehitamisel Küüni tänava promenaadi ääres.

### **3.6 Lõuna-Eesti gümnaasiumihariduse keskus**

- 3.6.1 Gümnaasiumihariduses on taotluseks gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvate gümnaasiumite ja ka põhikoolide säilitamine kesklinna planeeringualal ja selle läheduses. Nõudluse kasvades Tartu regioonis uute gümnaasiumite aga ka põhikoolide ehitamine kesklinna või selle lähedusse (Tähe t 4 füüsikahoone, Salme 1 a õppehoone) .
- 3.6.2 Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis hoonestuse mahtude kasvu kesklinna planeeringualal peale H. Elleri muusikakooli juurdeehituse valmimist ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu kesklinnas tagatakse klienditeeninduse praktikat võimaldavate õpilastöökodade (juuksur, toitlustus, kaubandus jms) baasil kesklinnas.
- 3.6.3 Luuakse võimalused selleks, et nõudluse tekkimisel oleks võimalik rahvusvahelise alus- ja põhihariduse omandamine kesklinnas.

### **3.7 Tartu linnastu huvihariduse ja noorsootöö oluline koondumispunkt**

- 3.7.1 Huvihariduse ja noorsootöö asutused paiknevad jätkuvalt kogu linnas laiali, koolide ja elukohtade läheduses. Säilitatakse ja arendatakse ka kesklinnas paiknevaid noortele tegevusvõimalusi pakkuvaid asutusi.
- 3.7.2 Noortele luuakse tegevusrume ja tugikeskusi multifunktsionaalsete kaubanduskeskuste osana.
- 3.7.3 Juhul kui tegevuste iseloom eeldab ülelinnalist ja regionaalset kasutajaskonda, eelistatakse uute keskuste loomisel asukohana kesklinna.

### **3.8 Elukoht ja elukeskkond kesklinna elanikele**

- 3.8.1 Kesklinna planeeringualale kavandatakse 65 tuhande m<sup>2</sup> elamispinna lisandumist (kasv 64%), mille arvelt kasvaks kesklinna elanike arv umbes 2,2 tuhande võrra. Ligi pool uutest elanikest jääks Ülejõe asumis arvele, kus paikneb suurim kavandatav elamuarendus Fortuuna kvartalis. Muudesse asumites lisandub elanikke oluliselt vähem. Suurim muudatus võrreldes praeguse olukorraga toimub Sadama asumis, kus elanike arv on käesoleval ajal väga väike.
- 3.8.2 Kavandatud arengute tulemusel ühtlustuks elanike elukohtade paiknemine kesklinna planeeringualal. Suurima elanike arvuga asumiks tõuseks Ülejõe asum. Vanalinnas kasvaks elanike arv 23% võrra ning asum oleks võrdluses jätkuvalt kolmandal kohal.
- 3.8.3 Elurume kavandatakse kesklinna üldjuhul multifunktsionaalsete hoonete osana, kõrgematel korrustel. Nõudluse suurendamiseks on taotluseks lokaalsete asendieeliste – vaadete avatus Emajõe, parkidele ja väljakutele – arvestamine eluruumide planeerimisel.
- 3.8.4 Vanalinnas on küsimus olemasolevate majades kasutusotstarbe muutmises eluruumideks, varemte rekonstrueerimises elumajadeks (Lossi tn, K. E. von Baeri tn) ning linnaruumi tühimike täitmises uute hoonetega (Karu plats, Lai tn), sh eluhoonetega. Tulenevalt vanalinna iseloomust on botaanikaiaia poolses rahulikumas vanalinnas otstarbekas eelistada peredele sobivate eluruumide – suuremate korterite ehitamist-rekonstrueerimist, kätarrikkamas Raekoja platsi naabruses neid ei pooldata.

- 3.8.5 Miljööväärtuslikku rahulikku elukeskkonda pakub Toometaguse asum. Areng toimub amortiseerunud hoonete rekonstrueerimise ning tühjade kruntide täitmise teel. Eelistatud peaks olema suuremad elamispiinad peredele.
- 3.8.6 Soodustatakse elamualade arendamist kesklinna planeeringuala lähedal – Ujula tänava piirkonnas Riimäel, Ees-Karlovas, Rebase tänava piirkonnas. See aitab rahuldada strateegias sisalduvat vajadust pakkuda tulevikuvõldekondade töökohti täitvatele inimestele suures mahus kvaliteetseid elukohti sellisel, et võimalikult vähe kasvaks autotranspordi koormus linna tänavatel ning parkimisvajadus kesklinnas.
- 3.8.7 Rakendatakse meetmeid valglinnastumise ja äärelinnastumise vältimiseks. Ilma väga selge linna arengukavast tuleneva põhjendusest ei suurendata mujal Tartus üldplaneeringus sätestatud elamualadel eluruumide ehitusõigust.
- 3.8.8 Parandatakse Vanalinna ja Toometaguse asumite elanike kodulähedasi toidu- ja esmatarbekaupade ostuvõimalusi.
- 3.8.9 Valdavalt elufunktsiooniga asumites soodustatakse kodulähedaste söögikohtade teket (Toometagusel, Fortuuna elamukvartalis, Sadama kaldapromenaadil).
- 3.8.10 Elukeskkonna parandamiseks piiratakse kiirsöögikioskite ja *drive-in* tüüpi toitlustusasutuste rajamist kesklinna.
- 3.8.11 Kesklinna perede vajaduste rahuldamiseks säilitatakse kõik olemasolevad lasteaiad ja põhikoolid kesklinna planeeringualal ja selle läheduses. Uued lasteaiad ehitakse kooskõlas linna arengukavaga Toometaguse asumis Pepleri tänavale, Supilinnas Oa tänavale ja Karlovas Lina tänavale. Samuti antakse võimalus uute lasteaiakohtade lisandumiseks Tähe hariduskeskuse arendamise arvelt.
- 3.8.12 Eakate vaba aja veetmise võimaluste parandamiseks rajatakse kesklinna päevakeskus.

## 4 Linnaruum ja liikumine kesklinnas

### 4.1 Sidus ja tihe linnaruum, väärtustatud ajalooline pärand, mitmekesine rohealade võrgustik

- 4.1.1 Kesklinnas kujundatakse välja senisest oluliselt tihedam hoonestus. Kokku antakse võimalus ehitada kesklinna planeeringualale täiendavalt 258,7 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda, mis tähendab hoonestuse mahtude kasvu 44% võrra.
- 4.1.2 Suurim kasv toimub Sadama ja Ülejõe asumites, mille arvele jääb üle 2/3 kogu kesklinna planeeringualal toimuvast kasuliku pinna suurenemisest. Linnaruumi arengus tähendab see hoonestuse mahtude ühtlustumist ja kesklinna funktsioonide laiendamist ühtlasemalt kogu planeeringuala territooriumile.
- 4.1.3 Üldpõhimõttena ei ole kõrgemate kui 6-korruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kõrghoonete ehitamise piirkonnaks saab olla Sadama asum.
- 4.1.4 Eluruumide ja kontorite puhul soositakse muinsuskaitsealal hoonesisese algse ruumijaotuste taastamist. Kaubanduse, teeninduse ja söögikohtade kasutuses olevates hoonetes on lubatud algse ruumijaotuse muutmise (v.a muinsuskaitse objektid), sisehoovide kasutuselevõtt.
- 4.1.5 Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis lubatakse linnaruumi tihendavat hoonestust, kuid kooskõlas muinsuskaitse eritingimusega.

- 4.1.6 Linnaruumi tihendatakse lisaks hoonestusele ka uute väljakute ja puisteedega, samuti maastikukujunduse, arhitektuuriliste väikevormide ning uute kasutusvõimaluste suurendamisega haljasaladel.
- 4.1.7 Tänavavalgustite, linnamööbli ja sillutise stiil valitakse vastavalt domineerivale hoonestusele asumite ja nende eristuvate osade lõikes, seda ka väljaspool vanalinna. Olemasolevad muna- ja klompkivi sillutised kesklinnas säilitatakse ja rekonstrueeritakse.
- 4.1.8 Uute hoonefrontide loomisel (sh haljasalade osalisel hoonestamisel) kasutatakse kõnnitee ja sõidutee eraldamisel üldjuhul puisteele iseloomulikke lahendusi (Poe tänaval, Vabaduse pst, Riia tänaval, Narva mnt).
- 4.1.9 Säilitatakse N. Pirogovi plats senistes piirides, eelkõige tudengitele mõeldud pikniku- ja puhkealana.
- 4.1.10 Valguse lisamiseks parkidesse harvendatakse kõrghaljastust ja suurendatakse liigilist mitmekesisust.
- 4.1.11 Suurendatakse Emajõe kaldal olevate haljasalade seostatust Emajõega. Erilise tähelepanu all peab olema jõe ja kalda vahetu kontaktvöönd, kus tuleb leida lahendused parema sidususe leidmiseks.
- 4.1.12 Linnaruumi struktuuri oluliseks osaks saavad linnaväljakud, milleks kujundatakse ümber osa haljasalaid ja avaparklaid. Kaubahoovi ja Uueturu haljasalad muudetakse haljastatud linnaväljakuteks, mis liituvad juba olemasolevate promenaadidega, aga samuti linnaväljakute äärde ehitava hoonestusega. Rajatav hoonestus eraldab ühtlasi linnaväljakud tihedama liiklusega autosõidutänavatest. Jalakäijate väljakud ja platsid rajatakse samuti kesklinna jalakäijate sildade ottesse. Neist uuena olulisim on Sadama asumis Turu jalakäijate silla otsa rajatav väljak, mis seob rajatav uushoonestuse jalakäijate jaoks ühtseks tervikuks.
- 4.1.13 Linnaruumi struktuuri muudavad uued ja uuendatavad ühendused. Võidu silla alused jalakäijate käigud laiendatakse, muudetakse Emajõe kaldapromenaadi paremaks toimimiseks ning vana ja uue kesklinna ühenduse parandamiseks turvalisemaks ja esteetilisemaks. Eesmärgiga laiendada jalakäijate alasid asendatakse Kaarsild selle amortiseerumisel uue sillaga. Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik tähetorni suunas.

## **4.2 Turvaline ja mõnus jalgsi liikumise ala. Mugavad ja kiired jalgrattaliikluse ühendused kesklinna ja linnaosade vahel**

- 4.2.1 Liikluse rahustamiseks ja transiitliikluse piiramiseks vanalinnas kehtestatakse üldplaneeringuga selleks vajalikud lahendused, mis hõlmavad Vabaduse puistee, Vallikraavi, Jakobi ja Laia tänava vahelist ala.
- 4.2.2 Laiendatakse jalakäijate kasutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijatänavate võrgustikku. Rajatakse Emajõe promenaad Sadama linnaosas, pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate tänavana kuni Taskuni. Koos vana kaubamaja kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.
- 4.2.3 Jalakäijate turvalisuse tõstmisel ja liikumisvõimaluste parandamisel on olulisim uue ja vana kesklinna vaheliste liikumissuundade edendamine. Võidu silla aluste jalakäijate läbikäikude suurendamine (sh tehnilisel teostatavusel teetammilt mõlemal pool silda), Vabaduse pst sõidutee osa laiuse vähendamine ja ülekäiguraja lisamine Poe tn ristmikule. Ülejõe asumi paremaks sidumiseks Sadama asumiga tuleb kaaluda jalakäijatele mõeldud silla rajamist Põik tn sihis.
- 4.2.4 Jalgratturitele luuakse kesklinnast paremad liikumisvõimalused elamupiirkondadesse ja akadeemilistesse linnakutesse. Kesklinna ja Maarjamõisa ülikoolilinnaku ühenduse parandamiseks kavandatakse kergliiklussilda üle raudtee Vanemuise tänava suunal.

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

### **4.3 Piisav autoga juurdepääs ja linnaruumis „nähtamatud“ parkimisvõimalused**

- 4.3.1 Rakendatakse meetmeid vanalinna läbiva liikluse vähendamiseks (sh Ülikooli tänaval).
- 4.3.2 Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Võimalusel likvideeritakse suuremad avaparklad ja vähendatakse parkimiskohti tänavatel rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.

### **4.4 Kesklinna kättesaadavust tugevdav ühistransport**

- 4.4.1 Kesklinna asustustiheduse tõusust tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline integreeritud linnasisene, linnastupõhine ja regionaalne ühistranspordivõrgustik.
- 4.4.2 Ühistranspordi liinivõrgus suurendatakse radiaalsete - linnakeskust ja äärelinnasid tiheda graafikuga ühendavate - bussiliinide osakaalu.
- 4.4.3 Säilitatakse ja võimalusel suurendatakse maaliinide bussijaama liinide teenindamise võimsust ning ootekohtade arvu.
- 4.4.4 Maaliinide ja linnaliinide paremaks sidumiseks töötatakse välja ja realiseeritakse ühistranspordi kasutajatele mõeldud viidainfosüsteem.
- 4.4.5 Linnaliinide oluliste suundade lõpp-peatustes linna piiril rajatakse turvalised auto- ja jalgratta parklad pargi ja sõida süsteemi jaoks.
- 4.4.6 Tagatakse kvaliteetne ja kiire ühendus lennujaamast ja rongijaamadest kesklinna.

## **5 Rahvusvahelistumist võimaldavad transpordiühendused välismaailmaga**

- 5.1.1 Taotletakse avada igapäevaseid lennuühendusi vähemalt 3 pealinnaga (olulisemad sihtkohad on Riia, Helsingi, Stockholm, Kopenhaagen, Moskva).
- 5.1.2 Raudteeliikluses taastatakse kiired reisirongiühendused Riiga ja Moskvasse.
- 5.1.3 Rahvusvaheliste ühenduste puhul on oluline linna transpordivärvate korrastamine ja ühendamine kesklinnaga. Selleks on vaja rekonstrueerida raudteejaama ümbrus ja välja seal arendada kesklinnik linnaruum (sh vaksalihoone esine väljak).

## **6 Ruumiline areng Emajõel ja kesklinna asumites**

### **6.1 Emajõgi**

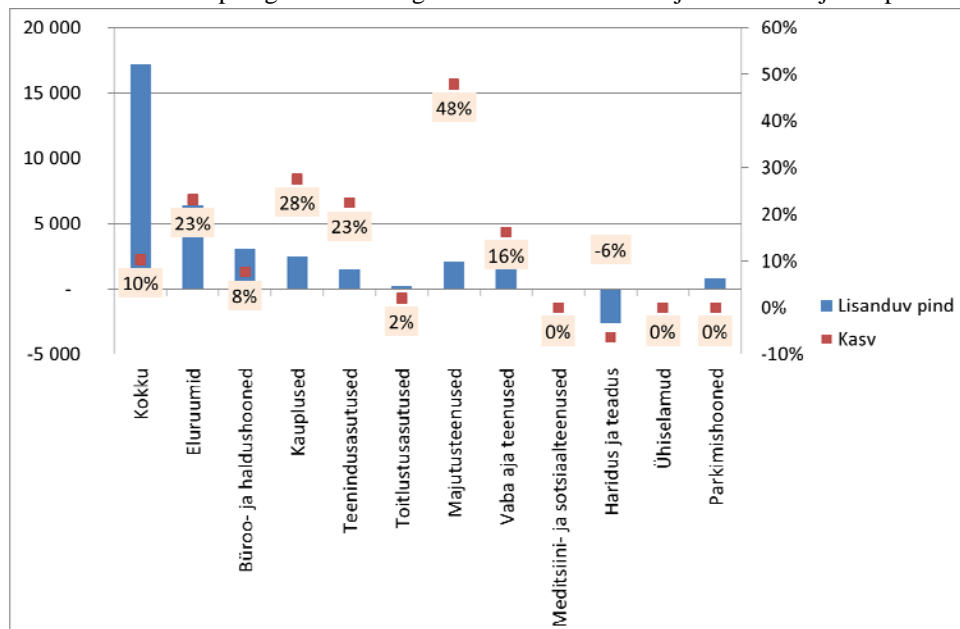
- 6.1.1 Võidu sild rekonstrueeritakse. Võidu silla rekonstrueerimisel on lisaks konstruktsioonide kandevõime taastamisele oluline parandada sillaaluste jalakäijate tunnelite seisukorda, suurendades sillaaluste tunnelite laiust teetammi aluse osa arvelt. Kaarsild asendatakse selle amortiseerumisel uue sillaga.
- 6.1.2 Emajõe ühendava rolli suurendamiseks rajatakse jalakäijate sildade ottesse suuremad või väiksemad linnaväljakud, mis on seotud olemasoleva või uushoonestusega.



- 6.1.3 Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikena ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilise stiili mõttes sobivatena. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vajalik kaldapromenaadi täielik rekonstrueerimine ja uue rajamine arhitektuuriselt ja funktsionaalselt sidustatuna rajatava uushoonestusega.
- 6.1.4 Linna keskseks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Ühe võimalusena muudetakse selleks olemasolev kõrge kaldapealne vasakkaldal trepistikuks, mis toimib ka kui tribüün Emajõel toimuvate ürituste ja sündmuste jälgimiseks.
- 6.1.5 Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.
- 6.1.6 Sadama asumis arendatakse välja kesklinna jõesadam koos reisijate terminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse kesklinna jahtide seisukohti, paatide randumissildasid ja paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemiseta.
- 6.1.7 Loobutakse loodusliku arengu kontseptsioonist kesklinnas Emajõe ja kaldaalade haljastuses. Kõrgete kallastega jõeosadel puhastatakse jõesäng sinna aja jooksul kasvanud puudest. Veetaimestiku vohamise vastu süvendatakse jõesängi seal, kus on rajatud kõrged tehislised kaldapealsed.
- 6.1.8 Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vajalikud arengud ka mujal Tartus. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoja väljaehitamine Ujula t piirkonnas ja autokämpingu ning telkimisala rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale.

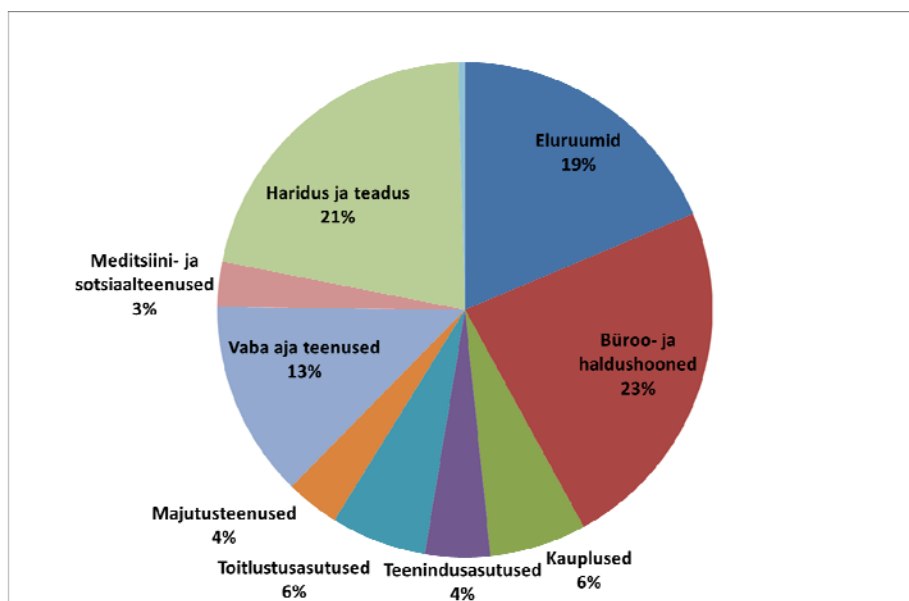
## 6.2 Vanalinn

- 6.2.1 Vanalinnas antakse võimalus ehitada täiendavalt kuni 17,2 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda ehk suurendatakse hoonestust kuni 10% võrra (joonis 1). Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu eluruumide osas. Võrdluses praeguse kasutusega on suurim muutus majutusasutuste ja kaupluste mahtudes.



**Joonis 1.** Kesklinna planeeringualal Vanalinnas asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

6.2.2 Strateegia elluviimisel on Vanalinna asumis hoonestuse kasulikku pinda kokku kuni 184 tuhat m<sup>2</sup>. Juhtivaks funktsiooniks on büroo- ja haldushooned, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad haridus ja teadus, eluruumid ning vaba aja teenused (joonis 2).



**Joonis 2.** Vanalinna asumi hoonestuse võimalik kasuliku pinna jaotus strateegia elluviimisel.

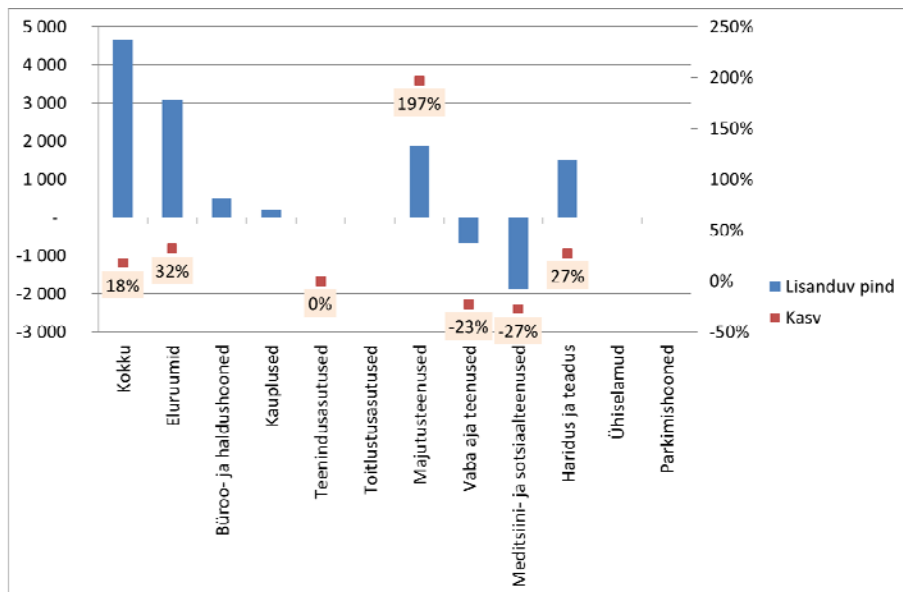
6.2.3 Ajaloolise vanalinna tänavafontides taashoonestatakse olulisemad tühimikud segafunktsiooniga hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele.

6.2.4 Vanalinna äritänavateks kujundatakse Rüütli, Kүүtri, Lossi, Ülikooli, Vallikraavi tänavad. Äritänavatel tuleb üldplaneeringu lahendusega tagada kaubandus-teenindusasutuste mitmekesisuse läbi tänavate aktiivne ja katkematu kasutus. Vanalinna rajatakse võimalusel linnaraamatukogu, Tartu Üliõpilasmaja ja Tartu Kunstmuuseumi uued hooned.

6.2.5 Riigikohtu uue hoone ehitamisel eelistatakse vana hoone kasutuselevõttu ühiskondlike funktsioonide täitmiseks.

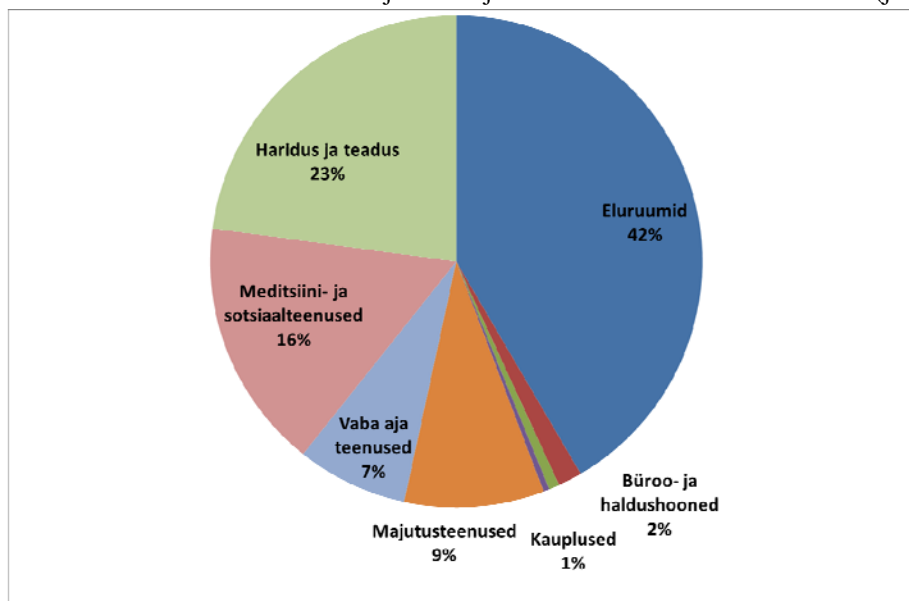
### 6.3 Toometaguse

6.3.1 Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 4,6 tuhande m<sup>2</sup> mahus, mis teeb kasvuks kuni 18% (joonis 3). Olulisim kasv toimub eluruumide ja majutusteenuste osas. Väheneb vaba aja ning meditsiinasutuste käsutuses olev kasulik pind.



**Joonis 3.** Kesklinna planeeringualal Toometaguse asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

6.3.2 Strateegia elluviimisel on asumi hoonestuse kasuliku pinna maht kuni 30,8 tuhat m<sup>2</sup>. Kõige olulisemaks hoonestuse kasutuseks on jätkuvalt ja ülekaalukalt eluaseme funktsioon (joonis 4).



**Joonis 4.** Toometaguse asumi hoonestuse kasuliku pinna võimalik jaotus strateegia elluviimisel.

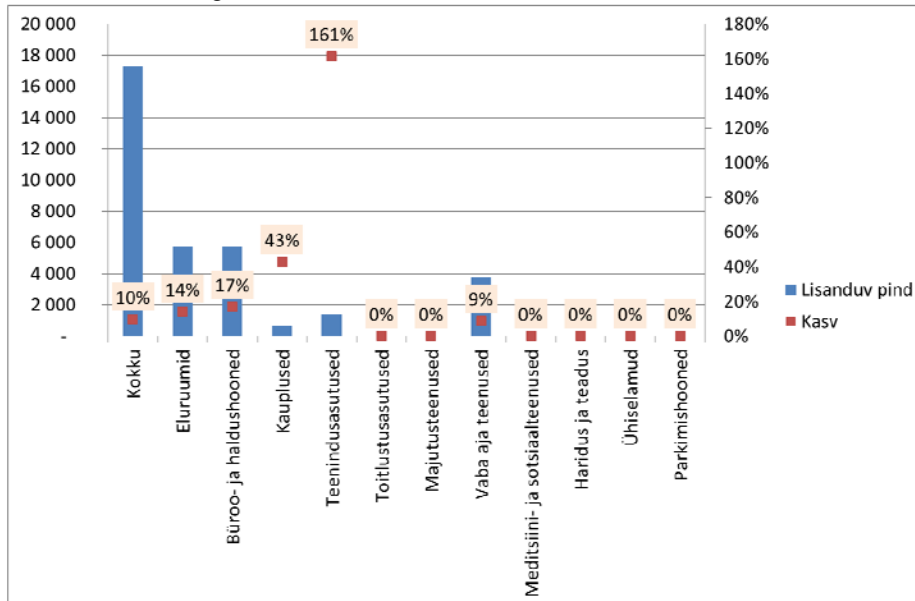
6.3.3 Hoonestuse mahtude mõttes on kavandatud ruumiline areng tagasihoidlik. Ka muus osas on taotlused konservatiivsed - hoonete rekonstrueerimine, üldise miljööväärtuse taastamine ja tõstmine.

6.3.4 Funktsionaalselt mõjutab asumi toimimist võimalus, et Rahvusarhiiv ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum loobuvad paiknevatest hoonetest ning neile tuleb leida sobiv kasutus. Ka Tartu Kunstimuseum on avaldanud soovi uute ruumide leidmiseks. Rahvusarhiivi hoone ja ERM-i hoone ehitamiseks reserveeritud maa-ala kasutusfunktsiooniks on eelistatult ühiskondlik kasutus.

6.3.5 Asumi elukeskkonda parandab Maarja kiriku taastamine ja selle kõrvale lasteaia rajamine.

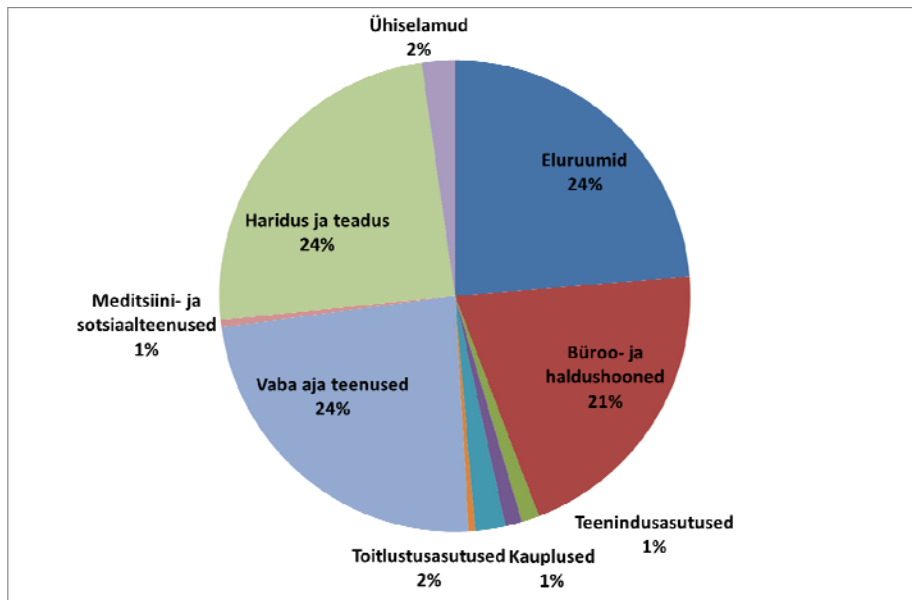
## 6.4 Riiamäe

6.4.1 Riiamäel lisandub strateegia elluviimisel kuni 17 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda, millest üle poole moodustab büroo- ja haldushoonete ning eluruumide kasulik pind (joonis 5). Kasv on sarnane Vanalinna asumis kavandatuduga – kuni 10%.



**Joonis 5.** Keslinna planeeringualal Riimäe asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

6.4.2 Strateegia elluviimisel on asumis kokku kuni 193 tuhat m<sup>2</sup> hoonestuse kasulikku pinda. Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel – haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 6).

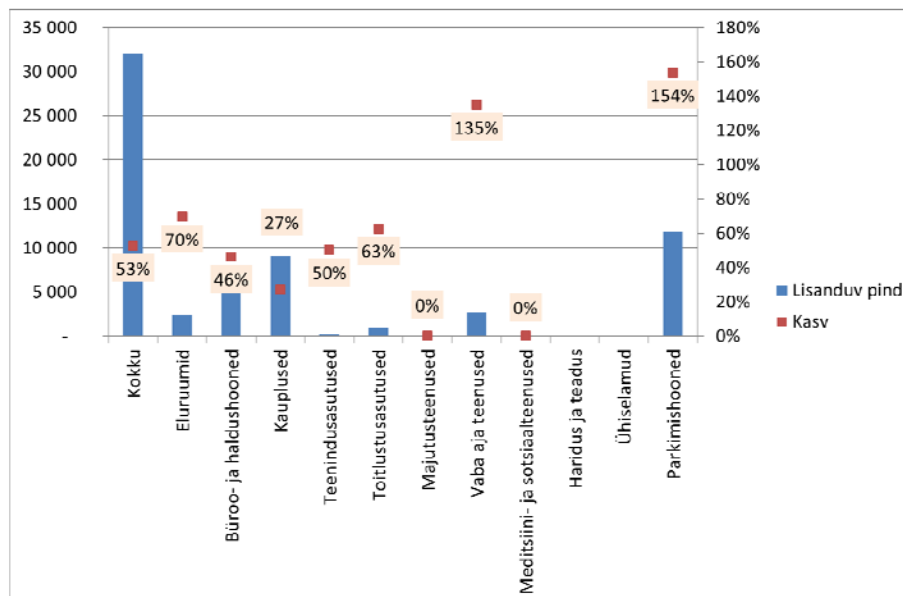


**Joonis 6.** Riimäe asumi hoonestuse kasuliku pinna võimalik jaotus strateegia elluviimisel.

- 6.4.3 Vanemuise ülemise parkla ja selle lähikümbruse ala Vanemuise ja Kitsa tänava vahel on tihedalt hoonestatav ala.
- 6.4.4 Füüsikahoone (Tähe t 4) eelistatud funktsionaalne kasutus haridusasutuste asukohana jääb aktuaalseks.
- 6.4.5 Asumi arengusuunaks jääb hoonete kasutuse mitmekesisus ja hoonestuse tihendamine. Reservmaa puudumise tõttu ei nähta ette täiendavaid suuri iseseisvaid parkimisalasid, parkimine tuleb lahendada hoonete mahus.

## 6.5 Uueturu

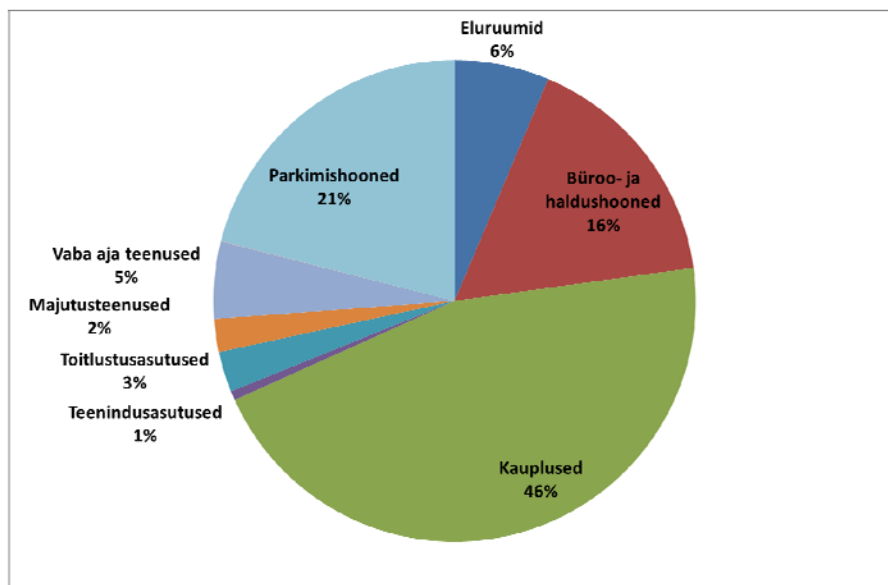
- 6.5.1 Uueturu asumis kavandatakse hoonestuse tihendamist kuni 32 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna mahus, mis teeb kasvuks kuni 53% (joonis 7). Hoonestuse mahu kasv jaguneb erinevate kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt, mahus kõige enam kasvab kaubanduspind. Olemasoleva olukorraga võrrelduna on suur kasv vaba aja teenuste ruumides, eluruumides ning toitlustusasutuste ruumide pindades.



**Joonis 7.** Keslinna planeeringualal Uueturu asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

- 6.5.2 Uueturu hoonestuse kasulik pind kasvab kuni 93 tuhande ruutmeetri. Olulisimaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (joonis 8). Hoonestuses täiendavad kauplusi büroo- ja haldushooned, eluruumid ning vaba aja asutused. Olulised mahud on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.



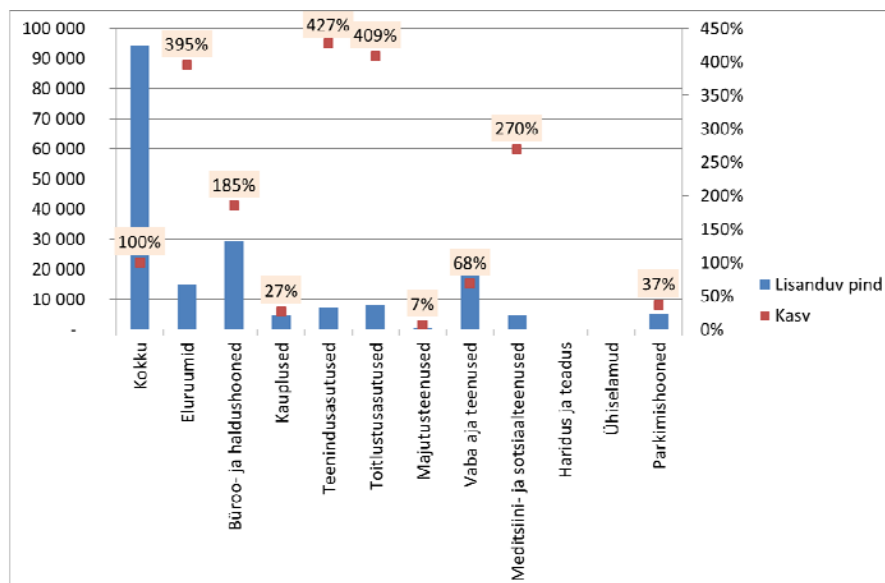


**Joonis 8.** Uueturu asumi hoonestuse kasuliku pinna võimalik jaotus strateegia elluviimisel.

- 6.5.3 Olulisemaks arenduseks on vana kaubamaja kvartali väljaarendamine osaliselt kuni 6-korruselise multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja hoonestusena. Kaubamaja arenduse osaks on läheduses paikneva linnaliinide bussipeatuse hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana millel peab paiknema ka kõrghaljastus. Sobivate lahenduste korral lubatakse galeriühendusi olemasolevate kaubanduskeskustega.
- 6.5.4 Uueturu platsi haljasala muudetakse haljastatud väljakuks, mille alla kaalutakse maa-aluse parkla rajamist.
- 6.5.5 Kaubahoovi plats muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille alla kaalutakse kogu platsi ulatuses 1-korruselise parkimismaja rajamist. Parkla oluliseks ülesandeks on suurendada vanalinna asutuste paremat kättesaadavust autokasutajate jaoks.
- 6.5.6 Nn. „Jänese kaubahoovi“ ala hoonestamist kaalutakse üldplaneeringu koostamisel.
- 6.5.7 Kaubahoovi platsi ja Emajõe vahel kaalutakse Vabaduse pst sõiduradade vähendamist ja laiendatakse jalakäijate ning jalgratturite tsooni. Turuhoone kõrval luuakse variandina võimalused kauplemiseks avaturu laiendusena.

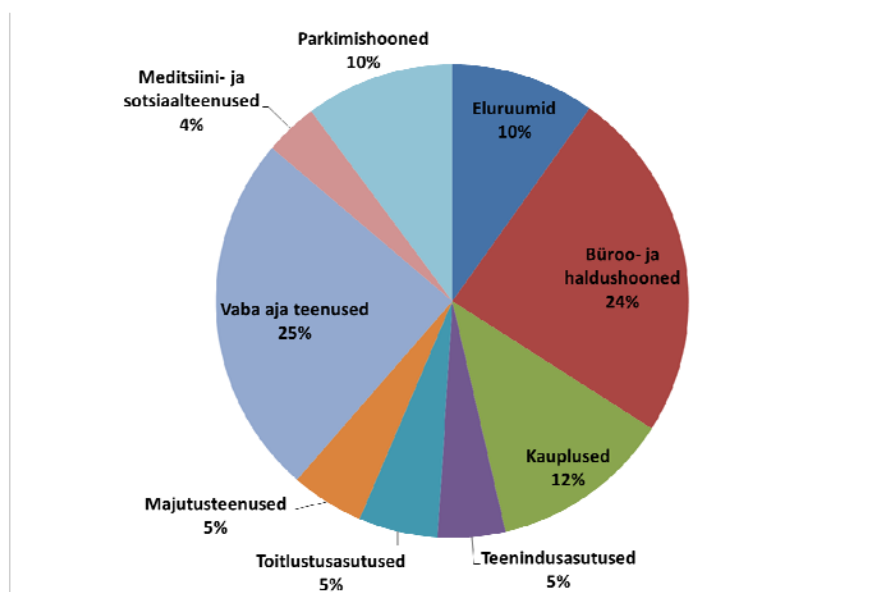
## 6.6 Sadama

- 6.6.1 Strateegia elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtusid asumis 94,2 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna võrra (joonis 9). Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel ning vaba aja asutustel. Võrdluses praeguse olukorraga suureneb mitmekordseks ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste käsutuses olevate hoonete kasulik pind.



**Joonis 9.** Keslinna planeeringualal Sadama asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

6.6.2 Sadama asumi hoonestuse kasuliku pinna mahuks saab 188,3 tuhat m<sup>2</sup>. Strateegia elluviimisel jääb asumi domineerivaks funktsiooniks vaba aja teenused ning büroo ja haldushooned, kuid muude funktsioonide osas muutub asum mitmekesisemaks ja tasakaalustatumaks (joonis 10).



**Joonis 10.** Sadama asumi hoonestuse kasuliku pinna võimalik jaotus strateegia elluviimisel.

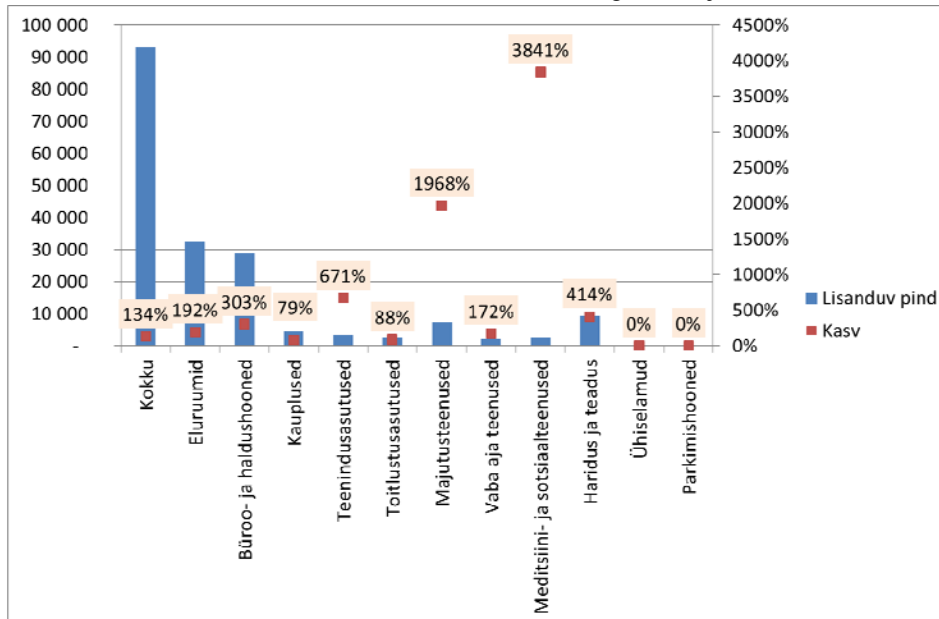
6.6.3 Sadama asumis leiavad koha rahvusvaheliste ettevõtete kontorid ja targa majanduse ettevõtted.

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

- 6.6.5 Jõesadama piirkonna juhtivaks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.
- 6.6.6 Ühe visioonina pakutakse välja üks asumi arengu lahendus, kus Ahhaa keskuse tagune ala Kaluri tänava ja Emajõe vahel kuni Zeppelini keskuseni arendatakse tervikliku segafunktsioonis kuni 6-korruselise hoonestusena, mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Hoonestus kavandatakse suurim osakaal (targa majanduse) büroodele, kuid samuti olulises mahus eluruume (sh katusekorterid), sh üliõpilaste ühiselamu korpuse jaoks. Emajõe promenaadi ja Kaluri jalakäijate tänava äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Väike-Turu tänav alates Turu tänavast kuni Sadama tänavani likvideeritakse. Juurdepääs tagatakse Zeppelini keskuse ja Aura veekeskuse vahelise ala liikluskorralduse muutmisega. Visiooni kaalutakse üldplaneeringu koostamisel.
- 6.6.7 Avaliku ruumi tagamiseks asumis määratakse üldplaneeringuga tingimus, kus vähemalt 20% krundi pindalast peab olema avalikus kasutuses.
- 6.6.8 Asumisse kaalutakse Tartu Kultuuritehase rajamise võimalusi.
- 6.6.9 Emajõe Ärikeskuse kompleksil antakse võimalus laiendada Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinide bussijaam. Busside ootealale tuleb üldplaneeringuga ja sellega paralleelselt või selle kehtestamise järgselt koostatavate detailplaneeringutega leida uus asukoht, mis ei ole samas asumis.
- 6.6.10 Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitisega.
- 6.6.11 Asumi piires rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

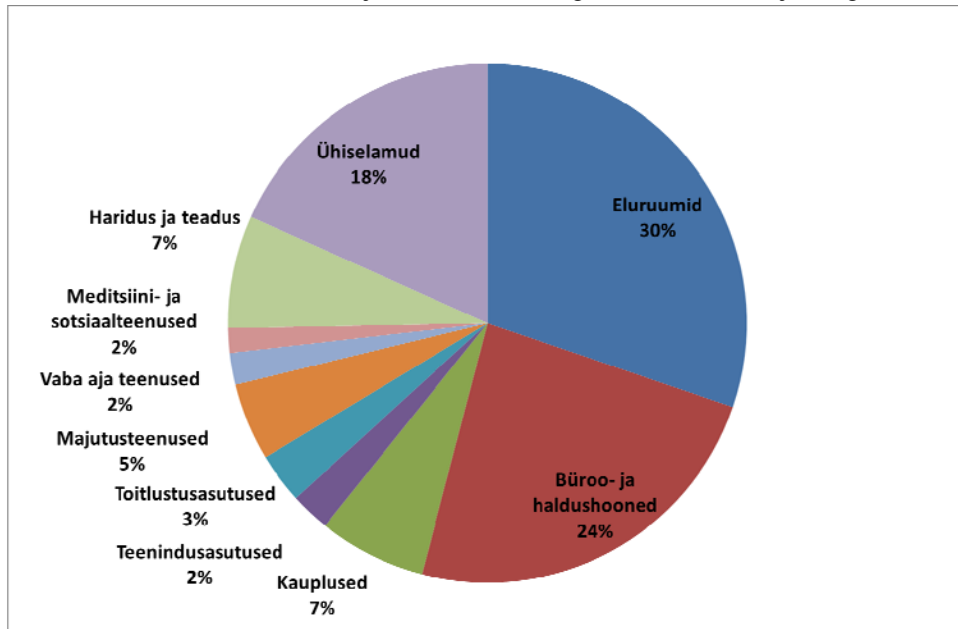
## 6.7 Ülejõe

6.7.1 Ülejõe asumis kavandatakse mahuliselt hoonestuse kasuliku pinna kasvuks üle 93 tuhande m<sup>2</sup> (joonis 11). Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete osas.



Joonis 11. Keslinna planeeringualal Ülejõe asumis võimalik lisanduv hoonestuse kasulik pind.

6.7.2 Ülejõe asumi hoonestuse maht on strateegia elluviimisel kuni 163 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda. Domineerivaks funktsiooniks on jätkuvalt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumi hoonestuse kasulikust pinnast (joonis 12). Teiseks oluliseks funktsiooniks on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ligi ¼ hoonestuse kasutusest.



Joonis 12. Ülejõe asumi hoonestuse kasuliku pinna võimalik jaotus strateegia elluviimisel.

- 6.7.3 Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskseks taotluseks Emajõe parem- ja vasakkalda sidususe suurendamine, kesklinliku linnaruumi viimine Emajõe vasakkaldale, sildade ümbruse arendamine.
- 6.7.4 Strateegias välja toodud uushoonestuse vajadus ei näe ette Ülejõe pargi hoonestamise vajadust v.a. maa-ala Oeconomicumi vahetus läheduses.
- 6.7.5 Holmi pargi hoonestamine (v.a klubi „Atlantis“ tagune ala) ei ole strateegiaga kavandatud.

## 7 Strateegia elluviimise põhimõtted

### 7.1 Kohaliku omavalitsuse roll strateegia elluviimisel

- Kohalik omavalitsus on strateegias avalikku huvi käsitlevate arengute eestvedaja, uute ideede väljapakkuja ja mitmete arendusprojektide algataja.
- Strateegia elluviimise suurim väljakutse sisaldub taotluses arendada Tartut ja selle kesklinna rahvusvahelise(ma) targa majanduse asukohana. Selleks, et see osutuks teostatavaks, on vajalik avaliku võimu, esmajoonelise linna kui kohaliku omavalitsuse, tugev ja sihikindel panustamine. Muuhulgas peaks see panus leidma väljenduse vajalike kompetentsidega motiveeritud arendusmeeskonna tööle rakendamises, ülesandega suurendada Tartu konkurentsivõimet tarkade töökohtade asukohana. Selle ülesande täitmisel peab linn suutma kaasata ülikoole ning tekitama neis motivatsiooni osaleda keskkonnas toimivate arengute katalüsaatorina. Ühe võimalusena on mõistlik kaaluda Tartu Teaduspargi kui linna ja ülikoole siduva arendusasutuse rolli laiendamist.
- Tartu kui targa majanduse keskuse ja kesklinna arendamise olulisus peavad kajastuma Tartu linna arengukavas ja eelarvepoliitikas. Senisest enam tuleb suunata investeeeringuid ja toetusi valdkondadesse, mis vahetuimal moel edendavad majandusarengut ja töökohtade loomist Tartus ja eriti keskkonnas.
- Strateegia elluviimiseks tuleb linnal saavutada edu riigi poliitikate suunamisel. Kõige üldisemalt on küsimus Tartu kui Eesti sotsiaal-majandusliku arengu olulise kasvukeskuse rolli kinnistamises neis poliitikates.
- Keskkonna strateegia alusel koostab ja kehtestab linn kesklinna üldplaneeringu. Selleks, et linna üldplaneering annaks võimaluse kesklinna väljaarendamisele, on eesmärgipärane piirata linna üldplaneeringus büroo- ja kaubanduspindade ehitamiseks reserveeritavat maad ja võimalikku maksimaalset korruselisust mujal linna territooriumil.

### 7.2 Riigi roll strateegia elluviimisel

**Strateegia kirjeldab siinkohal riigi võimalikke tegevusi, mis toetaksid kesklinna suunatud arendamist.**

- Riigi regionaalpoliitika osaks on sihtprogramm Tartu kui targa majanduse keskuse arendamiseks, sh vajalike investeeringute tegemiseks ning arendusmeeskonda tippspetsialistide palkamiseks.
- Riigi regionaalpoliitika osaks on tagada Tartu rahvusvaheline kättesaadavus stabiilsete lennuühendustega.
- Riik suurendab riigiasutuste ja -ettevõtete ning riigiga seotud sihtasutuste arvu, mille asukoht on Tartus.
- Riik toetab Tartu kesklinna kui riigiasutuste ja riigi regionaalhaldusasutuste koondumiskoha väljakujundamist.
- Riik tagab haldus-territoriaalsete muudatuste või planeerimisseaduse parandustega võimaluse suunata Tartu linnastu ruumilist arengut tervikuna. Planeerimisseaduse parandused peavad tagama linnastule ühise üldplaneeringu koostamise.



### 7.3 Kohaliku omavalitsuse ja erasektori koostöö põhimõtted kesklinna arendamisel

- Tartu kesklinna arendatakse lähtudes Tartu linna kodanike ühishuvidest, mis on määratletud Strateegias Tartu 2030, käesolevas kesklinna arengustrateegias ning muudes linnaelu suunavates ja korraldavates dokumentides. Kesklinnas ärihuvisid omavate ettevõtete hea käekäik on avaliku võimu jaoks samuti väga oluline. Niivõrd kui see on kooskõlas ühishuvidega soodustatakse igati ettevõtete tegevust ja ärilist tugevnemist kesklinnas.
- Suhetes ettevõtete ja teiste ühingutega lähtub linn võrdse kohtlemise printsiibist. Kruntide võimalik ehitusõigus ja kasutusotstarbed määratakse lähtudes linna kui terviku arenguhuvidest, mitte üksikute ettevõtmiste kasumi maksimeerimise eesmärgist.
- Linn osaleb kesklinna ettevõtete majandushuvide edendavates projektides (kohaturundus, konverentsiturismi edendamine, jms) ning teeb tööd ettevõtete kaasamiseks sellistesse tegevustesse. Vajadusel panustab linn selleks, et koondada ettevõtteid oma spetsiifiliste, kuid linna üldhuvidega kattuvate, huvide eest seisma.
- Linn teeb koostööd eraettevõtetega munitsipaalmaale maa-aluste parklate rajamisel.
- Linn võtab endale aktiivse rolli kesklinna planeeringuala krundiomanike koostöö edendamisel, et tagada linnaruumi väljaarendamine terviklike arhitektuuriliste lahendustena, mis võivad eksisteerivaid krundipiire ületada.