

2017

TARTU LINNA ÜLDPLANEERING  
2030+



Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse  
osakond

30.08.2017

<b>1. Üldosa</b> .....	<b>6</b>
1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus .....	6
1.2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega.....	6
<b>2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted</b> .....	<b>7</b>
2.1. Ruumilise arengu sidumine arengustrategia „Tartu 2030” strateegilise arengu mudeli ja allvisioonidega.....	7
2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika .....	10
2.3. Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted .....	14
2.4. Ettevõtluskeskkonna arendamine.....	16
<b>3. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused</b> .....	<b>22</b>
3.1. Maakasutuse üldtingimused .....	22
3.2. Hoonestus.....	23
3.3. Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord.....	26
3.4. Maakasutuse juhtotstarbed .....	27
<b>4. Üldised ehitustingimused asumites</b> .....	<b>40</b>
4.1. Annelinn .....	40
4.2. Ihaste .....	47
4.3. Jaamamõisa .....	50
4.4. Jalaka .....	53
4.5. Karlova.....	55
4.6. Kastani-Filosoofi .....	60
4.7. Kruusamäe.....	62
4.8. Maarjamõisa.....	66
4.9. Raadi.....	69
4.10. Riiamäe.....	72
4.11. Ropkamõisa .....	76
4.12. Ropka tööstuse.....	78
4.13. Ränilinn.....	80
4.14. Sadama .....	83
4.15. Supilinn.....	85
4.16. Tammelinn.....	86
4.17. Toometaguse.....	90
4.18. Tähtvere .....	93
4.19. Ujula-Kvissentali .....	97
4.20. Uueturu .....	102
4.21. Vaksali.....	105
4.22. Vanalinna.....	107
4.23. Variku .....	111
4.24. Veeriku .....	113
4.25. Veeriku tööstuse .....	116
4.26. Ülejõe .....	117
<b>5. Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks</b> .....	<b>122</b>
5.1. Ülelinnalised suunised.....	122
5.2. Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd .....	124

<b>6. Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused .....</b>	<b>129</b>
6.1. Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom.....	129
6.2. Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse eesmärk.....	138
6.3. Miljööväärtusega hoonestusalade ehitus- ja kasutamistingimused .....	138
6.4. Miljööväärtusega hoonete restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise nõuded.....	139
6.5. Muude hoonete ümberehitamise ja laiendamise nõuded.....	141
6.6. Uute hoonete ehitamise nõuded .....	141
6.7. Arheoloogilise miljööpiirkonna nõuded .....	142
6.8. Supilinn .....	143
6.9. Kultuuripärandi säilitamise meetmed .....	153
<b>7. Liiklus .....</b>	<b>154</b>
7.1. Tänavavõrk .....	155
7.2. Sillad ja tunnelid .....	158
7.3. Kergliiklus .....	159
7.4. Ühistransport.....	160
7.5. Raudteetransport .....	161
7.6. Sadamad ja veeliiklus .....	162
7.7. Parkimine.....	163
7.8. Kesklinn .....	166
7.9. Supilinn .....	176
<b>8. Rohestruktuur ja puhkealad .....</b>	<b>179</b>
8.1. Üldosa.....	179
8.2. Linna- ja lähialade rohe- ja puhkealade arendamise ruumiline kontseptsioon .....	180
8.3. Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused.....	183
8.4. Nõuded haljastusele hoonestatavatel kruntidel.....	186
8.5. Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud.....	188
8.6. Kallasrajad .....	189
8.7. Koerte jalutusalad .....	190
8.8. Linnaaiandus.....	191
8.9. Krundi roheväärtus (KRV).....	192
8.10. Rohevõrgustik kesklinnas .....	193
8.11. Toomemägi.....	197
8.12. Supilinn .....	207
<b>9. Haridusasutused .....</b>	<b>209</b>
9.1. Koolieelsed lasteasutused .....	209
9.2. Põhiharidus ja gümnaasiumid .....	210
9.3. Kõrgharidus .....	211
<b>10. Spordiasutused ja -rajatised .....</b>	<b>214</b>
10.1. Tervisesport.....	214
10.2. Staadionid.....	215
10.3. Spordihooned .....	216
<b>11. Kultuuriasutused.....</b>	<b>217</b>
11.1. Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad.....	217
11.2. Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad .....	219

11.3	Noorsooasutuste maad .....	219
<b>12</b>	<b>Sotsiaalne infrastruktuur.....</b>	<b>219</b>
12.1	Tervishoiuasutused .....	219
12.2	Hoolekandeaasutused.....	220
<b>13</b>	<b>Energeetika .....</b>	<b>220</b>
13.1	Veevarustus.....	221
13.2	Kanaliseatsioon .....	223
13.3	Sademevesi.....	223
13.4	Kaugküte.....	223
13.5	Kaugjahutus.....	227
13.6	Gaasivarustus .....	228
13.7	Elektrivarustus.....	229
13.8	Taastuenergia .....	229
13.8.1.	Maasoojus .....	230
<b>14</b>	<b>Jäätmemajandus.....</b>	<b>233</b>
<b>15</b>	<b>Looduskaitse.....</b>	<b>234</b>
<b>16</b>	<b>Emajõe kallaste kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>235</b>
<b>17</b>	<b>Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine .....</b>	<b>236</b>
17.2	Kesklinna erisused kalda ehituskeeluvööndi täpsustamisel .....	237
<b>18</b>	<b>Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks .....</b>	<b>238</b>
18.1	Natura 2000 alad .....	238
18.2	Kaitstavad loodusobjektid .....	239
<b>19</b>	<b>Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.....</b>	<b>242</b>
<b>20</b>	<b>Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks .....</b>	<b>244</b>

#### Joonised

1. Ruumilise arengu suundumused
2. Maa- ja veealade üldised kasutustingimused
3. Maa- ja veealade üldised ehitustingimused
4. Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad
5. Liiklusskeem
6. Kergliiklusskeem
7. Rohevõrgustik ja puhkealad
8. Veevarustus
9. Reoveekanaliseatsioon
10. Sademevee kanaliseatsioon
11. Kaugküttepiirkonnad
12. Gaasivarustus
13. Elektrivarustus
14. Maasoojuse kasutamine
15. Päikeseenergia
16. Looduskaitsealadest tulenevad maakasutuse piirangud. Riigikaitsealadest tulenevad piirangud
17. Kesklinna maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang
18. Kesklinna liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted

19. Kesklinna avalik ruum
20. Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse ja kasutustingimused ning linnaosa maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused
21. Supilinna linnaosa liiklus ja haljastus
22. Supilinna linnaosa ajaloolised krundid
23. Ränilinna linnaosa maakasutus
24. Ränilinna linnaosa tehnovõrgud

**Lisad (eraldi dokumentidena)**

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

## 1. Üldosa

### 1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus

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

### 1.2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega

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

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

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

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

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

**Ränilinna** linnaosa kohta (Tartu Linnavolikogu 26.06.2014. a otsus nr 103) jääb kehtima **Ränilinna** linnaosa üldplaneeringust linna üldplaneeringu osana selle seletuskiri kooskõlas lisaga 11 ja joonised nr 23 ja 24.

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

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

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

## 2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted

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

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

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

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

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

Eri funktsiooniga maa-alade arendamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

### 2.1.1. Linna üldkeskus – kesklinn

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

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

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



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

## 2.1.2. Elamumaad

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

## 2.1.3. Väiketootmis- ja ärimaad

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

---

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

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

#### 2.1.4. Tööstusmaad

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

#### 2.1.5. Ühiskondlike hoonete maad

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

#### 2.1.6. Puhke- ja virgestusalad

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

#### 2.1.7. Liiklusmaad

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

## 2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika

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

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

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

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

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

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

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

- 2.2.1.** paremini kinnistada tudengeid, et need peale hariduse omandamist Tartusse jääksid;
- 2.2.2.** vähendada valglinnastumise survet;
- 2.2.3.** pakkuda jätkuvalt elu- ja töökohta mujalt (nii Eestist kui ka välismaalt) saabujatele.

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

Tartu linna elamuarengu põhiküsimusteks on, kuidas:

- 2.2.4.** konkureerida eeslinnaarendustega ja tuua korteriturg linna tagasi;
- 2.2.5.** uuendada ja taastasustada vananevad paneel elamurajoonid, kuivõrd rändetagamaa on kokku kuivamas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.3.4.** Kui üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarbe tõttu määratud territooriumi osa avalik kasutus, tuleb saavutada kokkulepe linnale võõrandamise või piiratud asjaõiguse seadmiseks enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute tegemist linna poolt.

**2.3.5.** Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, liikumis-, meelelahutus- vms üldkasutatava alana, samuti vabaplaneeringuga korterelamumaal või kui krundi maakatastrisse kantud sihtotstarve on üldkasutatav maa, on piirdeaedade püstitamine keelatud.

**2.3.6. Kesklinnas** (vt joonis 19 „Avalik ruum“) on olenemata maaomandist esmatähtis territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse parandamine. Selleks seatakse üldplaneeringuga suunad edasisele detailplaneerimisele, kruntide moodustamisele või nende piiride muutmisele ja kasutustotstarvete, projekteerimistingimuste või üldiste arhitektuurinõuete ja ehitustingimuste määramisele ja tänavadisaini kujundamisele.

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

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

**2.3.7.** Kesklinna üldplaneeringuga piiritletud olnud alal (edaspidi: **Kesklinnas**) kehtib põhimõte, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ja väljaspool Vanalinna asumit ka haljastusele. Väljaspool Vanalinna asumit tuleb kesklinna tänavad täiendavalt haljastada. Vanalinnas peab kasutama haljastuse alternatiivseid lahendusi (lillekastid akendel, sissepääse markeerivad konteinerhaljastuse elemendid jne), et parandada ruumi visuaalset kvaliteeti. Parklad peavad olema visuaalselt eraldatud haljastusega. Tänavatelt näha olevad parklad peavad olema haljastusega liigendatud vähemalt iga kümne parkimiskoha järel.

**2.3.8. Kesklinnas** jagatakse tänavad aktiivsuse järgi I, II ja III klassi (vt joonis 19 „Avalik ruum“). Aktiivsusklass tuleneb jalakäijate kasutuse ja avalikult kasutatavate asutuste hulgast: I klass on aktiivne tänav, mille kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on esmatähtis.

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

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

II klass on poolaktiivne tänav, kus paikneb samuti palju asutusi, kuid mida ei kasutata nii palju kui I klassi tänavat. Oluline osa on samuti piisaval hulgal puhkekohtadel. II klassi tänava ääres tuleb uushoonete ja juurdeehitiste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste korraldamist ja hoonestuskavade koostamist. Sellised tänavad on Gildi tn, Kompanii tn, Vanemuise tn, Jaani tn, Lai tn, Jakobi tn, Lutsu tn, Soola tn, Narva mnt, Fortuuna tn, Rooski tn, Vene tn, Pepleri tn, J. Kuperjanovi tn, Veski tn, Poe tn, Kitsas tn.

III klass on väheaktiivne tänav, kus domineerib elamufunktsioon väheste asutustega. III klassi tänaval on samuti oluline tagada puhkekohad, eelistatuna avalike hoonete või rendipindade juures. Võimaluse korral tuleb rajada tänava äärde taskuparke. Sellesse klassi kuuluvad planeeringuala ülejäänud tänavad.

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

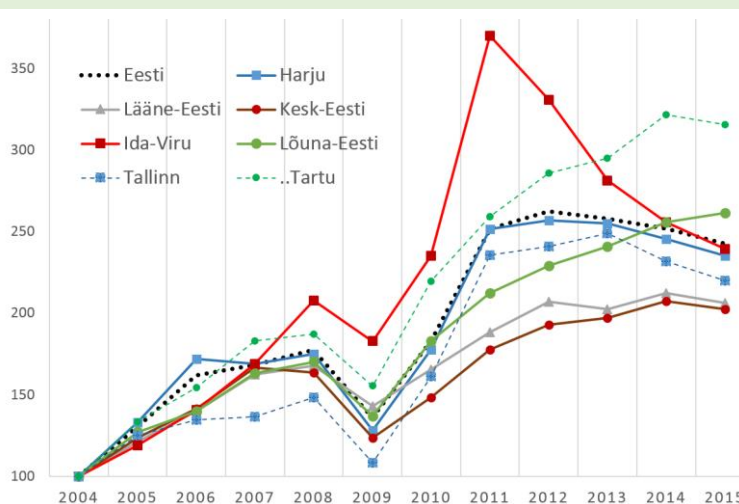
Vanalinna asumis, I aktiivsusklassi tänavate naabruses tuleb arvestada linnaruumi aktiivse kasutamisega hilisõhtul ja puhkepäevadel. Ajaveetmiskohtade koondumine Vanalinna aitab tagada linnasüdame toimimise, mistõttu on lubatavad seaduse ja teiste õigusaktidega lubatud elukeskkonna häiringud, mis tulenevad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

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

## 2.4. Ettevõtluskeskkonna arendamine

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

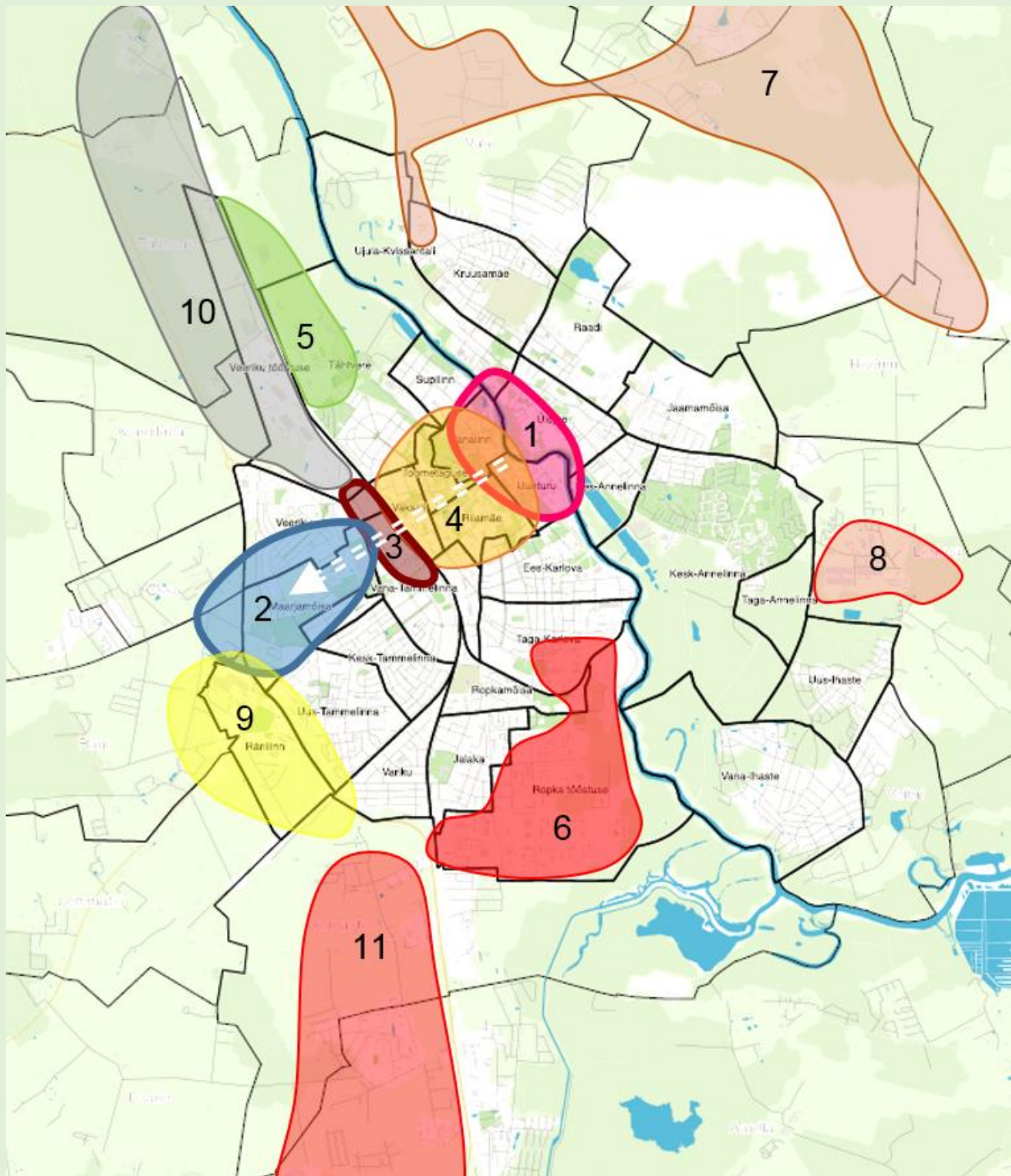
---

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

## TARTU STRATEEGILISED ETTEVÕTLUSALAD

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

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



Tartu linnapiirkonna ettevõtlusalad ja arengutalg (valge katkendjoonega).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Maaülikooli bioettevõtluse piirkond**

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

### **Ropka tööstusala**

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

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

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

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

### Lohkva energeetika ja tööstusala

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

### Räni: teaduspark ja Lõunakeskus

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

### Betooni-Veeriku ehitusettevõtlike piirkond

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

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

### 3.1. Maakasutuse üldtingimused

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

**Üldplaneeringuga** antakse territooriumile (enamasti krundile) valdav kasutusotstarve/otstarbed, mis määravad selle tulevase kasutamise põhisuuna.

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

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

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

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

Määratletud piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutustingimused” kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava värviga katkematult kaetud ala. Määratud maakasutuse valdav kasutusotstarve/otstarbed tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud valdava otstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

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

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

Toetav otstarve on lubatud, kui:

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

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

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

## 3.2. Hoonestus

- 3.2.1.** Uushoone, juurdeehitise või ümberehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks linna ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitised peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

- 3.2.2.** Aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud, tuleb olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetrite ja tänavaruumi laiusega.
- 3.2.3.** **Kesklinnas** ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kuna olulisemate ja suuremat analüüsimist eeldavate alade (fikseeritud joonisel 2) puhul korraldatakse planeeringuvõistlused, on võimalik, et sellistes piirkondades tekivad võistluse kaudu ka kõrgemad hooneosad. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.
- 3.2.4.** Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänaväärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
- 3.2.5.** Järgnevate tasandite planeeringutes ja projekteerimisel, samuti hoonete rekonstrueerimisel, tuleb määratleda, kas planeeringuala või hoone asub kõrge müratasemega piirkonnas, ning selle järgi näha ette asjakohased müra leevendavad meetmed.
- 3.2.6.** **Keslinna** hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassi järgi. Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänaväärsele krundil hoone põhimaht paigutada planeeritud tänava äärde. Hoone vundament, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus. Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ja olemasolevaid hooneid tuleb võimaluse korral kohandada universaalsisaini printsiipidele.
- 3.2.7.** Põhihooned peavad olema „näoga” tänava poole:
- 3.2.7.1. tänava poole peavad avanema aknad, ukсед. Sissepääsud hoonetesse peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti ligipääsetavad ja hästi nähtavad;
  - 3.2.7.2. akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud;
  - 3.2.7.3. teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud kvartali sees ning tänavalt mittenähtavas kohas. Kaubalaadimine võib toimuda otse tänavalt selleks ettenähtud kellaaegadel, kui on tagatud sobilik arhitektuur ning laadimise jaoks ei ole vaja rajada tänavale sobimatuid lahendusi;
  - 3.2.7.4. parkimismajade esimese korruse tänaväärse osas kesklinnas peab olema avalikkusele mõeldud ärifunktsioon.



- 3.2.8. Üldplaneering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui tänapäevast ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh kortermajade ehitamine võib olla mitu korda keskkonnasäästlikum võrreldes tavapäraste energiamahukate materjalidega. **Üldplaneering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui tänapäevast ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh kortermajade ehitamine võib olla mitu korda keskkonnasäästlikum võrreldes tavapäraste energiamahukate materjalidega. Üldplaneering seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid, et vähendada kliima- ja keskkonnamõju. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist.
- 3.2.9.** Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.
- 3.2.10.** Süsinikuheitmete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi.
- 3.2.11.** Vanade majade lammutamisel või renoveerimisel tuleb arvestada sellega, et juunis-juulis võivad nendes olla nahkhiirte poegimiskolooniad ja tööde tegemiseks tuleb ette näha leevendavad meetmed. Lisaks tuleb ehitustegevuse kavandamisel ja läbiviimisel näha ette leevendavad meetmed ka nahkhiirte talvitumispaikades keldrites, sh kesklinna piirkonnas. Arvestada tuleb, et osad nahkhiired talvituvad ka hoonete maapealsetes konstruktsioonides.
- 3.2.12.** Emajõe lammil hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega (abs. 34,00 m Balti 1977. a kõrgussüsteemis).
- 3.2.13.** Hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb muu hulgas arvestada loomuliku valgustuse tagamisega elu- ja bürooruumides.
- 3.2.14.** Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- 3.2.15.** Ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui **üldplaneering**, detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.
- 3.2.16.** Kui **üldplaneeringuga**, detailplaneeringu/projekteerimistingimustega nähakse ette katkematu tänavaäärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
- 3.2.17.** Hoonete kõrguspiirang antakse **üldplaneeringus** korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.

- 3.2.18.** Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega.
- 3.2.19.** Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad ega tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Eelistada tuleb asukohana tänavalt mittenähtavaid kohti. Tehnoseade tuleb üldjuhul varjestada.
- 3.2.20.** Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ning miljööväärtuslikel hoonestusaladel käsitletakse eraldi peatükis.
- 3.2.21.** Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui krundi ehitusalusele pinnale lisanduv kõvakattega ala.
- 3.2.22.** Eesmärgiga säilitada Tartu linnaruumi arhitektuurset ja ajaloolist mitmekesisust tuleb ümberehitamisel ja laiendamisel arvestada hoonete algupärase arhitektuurikeelega.
- 3.2.23.** Hoonete teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale, selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust). Lubatud ei ole plankaedade kavandamine.
- 3.2.24.** Üldplaneering seab eesmärgiks olemasolevate garaazigruppide kasutuse asendamine uute funktsioonidega ( väikeettevõtlus, elufunktsioonid jms.).

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

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

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

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

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

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

**Kesklinnas** on ruumiliselt ja arhitektuuriselt parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks kohustuslik kas kogu planeeringuala või krundi ulatuses iga kord kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse

korraldamise või muu võistluse- või ühistegevuse vormi kasutamise (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vajadust.

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

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

Uueturu haljasalale ette nähtud hoonestus;

Soola 5 krunt ja lähiala (avaturg);

Turu 18 katlamaja krunt;

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

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

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

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

### 3.4. Maakasutuse juhtotstarbed

#### 3.4.1. Väikeelamu maa-ala (EV)

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

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

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

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

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

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

Hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri.

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

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

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

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

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

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus tohib olla selline, mis ei avalda kõrvalolevatele aladele negatiivset mõju ega halvenda elutingimusi.

Senistel elamumaadel seatakse eesmärgiks läbi viia hoonestu ja seda toetava taristu renoveerimised, arvestades energiatõhususe ja kliimakoahanemisega; nõukogude perioodi korterelamutega hoonestatud elamumaadel arvestada renoveerimisel hoonete grupi terviklikkusega.

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

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

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

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

Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul (v.a miljööväärtusliku hoonestusega aladel ja **kesklinnas**) peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool

hoonestusala, ning miljööväärtuslikel hoonestusaladel 120–150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. **Kesklinnas** täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

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

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

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

Üldplaneering võimaldab (kesklinnas joonisel 17 antud hoonete liigitust arvestades) igakordse kaalutusotsusena pööningukorruse ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

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

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

### 3.4.3. Äritänavad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või selleks otstarbeks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh. sõidukite laadimiseadmete alune maa-ala.

Tanklat võib ehitada ka üldplaneeringuga määratud liiklusmaale, kaubanduse ja vabaajakeskuse ning tootmismaale (tootmisobjekti transpordi teenindamiseks).

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

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

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

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

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

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

Kaubandus- ja teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata.

Erisused kesklinnas

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

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

Et suurendada kesklinna kaubanduse konkurentsivõimet, määratakse planeeringuga väikekaupluste ja teenindusasutustega jalakäijate ja jalakäijate eelistusega tänavad joonise 18 „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted” järgi.

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

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

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

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

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

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

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

Kaubanduse ja vabaajakeskuse krunte piiretega ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

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

#### **3.4.7. Majutushoone maa (ÄM)**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.4.8. Büroohoone maa (ÄB)**

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

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

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

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

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

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

Büroohoone krunti võib piirata.

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

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



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

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

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

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

Avaturg **kesklinnas** peab jääma olemasolevas mahus Sadama asumis joonise 17 järgsele planeeringuvõistluse alale.

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

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

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

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

Avaturu, turuhalli ja näitusehalli krundi võib piirata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Linnavalitsuse töö- ja esindusruumid jäävad vanalinna Raekoja platsi ümbrusesse.

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

Valitsus- ja ametiasutuse hoonete krundi ei või piirata.

#### 3.4.11. Kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)

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

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

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

Tartu Ülikooli juhtimis- ja tugistruktuurid ning sotsiaal- ja humanitaarvaldkondade õppe- ja teadushooned koonduvad Toomemäele ning Ülikooli, Lossi ja Jakobi tänava piirkonda. Linnaku oluliseks osaks on ajaloolistes hoonetes tegutsevad mäluasutused. Tartu Ülikooli IT-keskuse maja ehitatakse Ülejõe asumisse Vene tn ja Narva mnt vahelisele alale.

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

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

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

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

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

Kõrgharidusasutuse hoone krunti ei või piirata.

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

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

Haridus- ja lasteasutuste maa-ala on koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja eriõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse hoone maa-ala.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haridusasutuse hoonete krunti võib piirata.

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

Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala on teatri-, klubi-, kino-, konvendi-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja, spordihalli,

võimla, siseujula, jäähalli, maneeži, lasketiiru ning muu kultuuri- ja spordihoone, kiriku, mošee, sünagoogi, kogudushoone maa-ala.

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

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

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

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

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

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

Kultuuri- ja spordiasutuse hoone ning sakraalhoone krundi võib piirata.

#### Erisused kesklinnas

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

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

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

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

Planeeringuga nähakse ette Aura Keskuse laiendus.

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

#### **3.4.14. Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa-ala (ÜT)**

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

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

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

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

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

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

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

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse krundi võib piirata.

#### **3.4.15. 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, veterinaaravila jms maa-ala.

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

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

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

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

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

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

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

Väikeettevõtluse maa-ala võib piiretega piirata.

#### **3.4.17. 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.

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

Tootmishoonete puhul tuleb arvestada autonoomsete taastuenergialahenduste rakendamise võimalustega.

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

Tootmise maa-ala võib piiretega piirata.

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

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

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

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

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

Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi.

#### **3.4.19. Riigikaitsemaa (R)**

Riigikaitse hoone või rajatise, sisekaitse hoone maa.

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

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Alale rakenduvad kõik supelrannale (supluskohale) esitatud nõuded. Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt ptk 4.3.

#### **3.4.21. Kalmistu maa-ala (HK)**

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja kalmistu territooriumil asuva, matmisega seotud hoone, nagu kabeli, krematooriumi majapidamise abihoone, parkla jms maa-ala. Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt ptk 4.3.

#### **3.4.22. Veekogu**

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

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

Tee ja tänava maa-ala on nimetatud rajatis koos selle koosseisu kuuluva parkla, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud, ohutus-, signalisatsiooni-,

turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee maa-ala, parkimisehitise maa-ala. Tee ja tänava maa-alal on lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kioskite ja paviljonide paigaldamine.

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

#### **3.4.25. 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, linnaaianduse maa.

Krundi suurus, täisehituse protsent, hoonestamis põhimõtted määratakse iga kord eraldi.

#### **3.4.26. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)**

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

#### **3.4.27. Roheala (H)**

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

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

#### **3.4.28. Tehnoehitise maa-ala (OT)**

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

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

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

Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama

jalg- ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste poole.

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

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

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

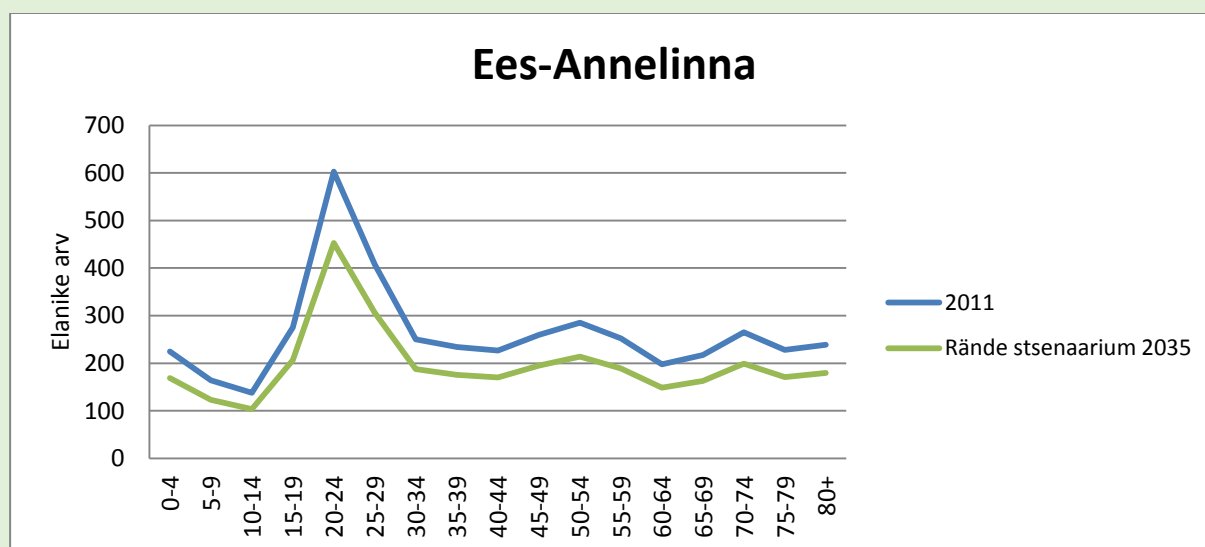
## 4. Üldised ehitustingimused asumites

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

### 4.1. Annelinn

#### 4.1.1. Ees-Annelinn

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



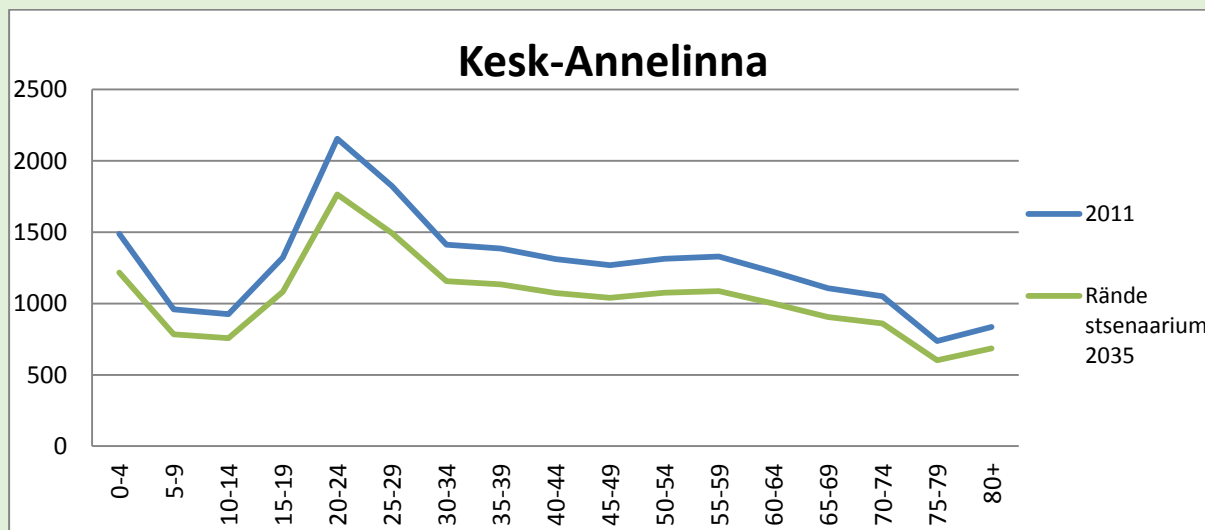


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ees-Annelinna	EA1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus kuni 1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad (v.a. erisus: Anne tänavas (Papli – Paju lõigus) on ajalooliselt olnud 2m plankaiad).
Ees-Annelinna	EA2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoone laiendamine või lahushoone ehitamine on lubatud vaid tehniliste ruumide ehitamiseks.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterehamute krunte ei piirata.
Ees-Annelinna	EA3	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks kohaliku teeninduskeskuse funktsiooni säilitamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad kaubandus- ja teenindusettevõtte maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Lubatud on olemasolevatele hoonetele ühe korruse lisamine. Arvestades, et ala on kohalik keskus, mis on igapäevaselt rohke külastajate arvuga tuleb hoonestamisel kaaluda kogu maa-ala kohta arhitektuurivõistluse läbiviimist. Uushoonestamisel võib hoonestuse korruselisus olla kuni 3 ja ala täisehitus 35%.
		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Ees-Annelinna	EA4	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks haridusfunktsiooniga hoonestuse säilitamine kruntidel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad haridusasutuste maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krunte pole lubatud jaotada.

		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamisel või maa-ala uushoonestamisel on nende lubatud suurim kõrgus kuni 5 korrust ja krundi täiesehitus kuni 35%. Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.
		Haljastus ja heakord	Kruntide kõvakattega ala laiendamine ei ole üldjuhul lubatav, võimalikul laiendusel on nõutav kogu krundi haljastuse ja heakorra projekti koostamine.
Ees-Annelinna	EA5	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks alale veeturismiga seonduva kámpingu ja sadama rajamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta tuleb moodustada üks tervikkrunt, mille edasine jaotamine pole lubatud. Ala kohta kehtivad puhkerajatiste aluse maa ja sadama maa kohta antud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-ala hoonestamise ja sadama rajamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga.
		Haljastus ja heakord	Kámpingu maa-ala võib piirata.

#### 4.1.2. Kesk-Annelinn

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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Annelin KA1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud üksikelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise. Annemõisas kavandatakse hoonestuse tihendamist.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide jaotamisel on vähimaks krundi suuruseks 600m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		Haljastus ja heakord	Piirred lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Kesk-Annelinna	KA2	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksik- ja kaksikelamute krundi pindala vahemik võib olla 800- 1200 m <sup>2</sup> . Ridaelamute krundi suurus määratakse igakordselt eraldi.
		Hoonestustingimused	Hoone lubatud suurim ehitusalune pindala on 350 m <sup>2</sup> , suurim kõrgus ridaelamutel ja kaksikelamutel 8 m, üksikelamutel 8,5m. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada kvartalite kaupa ühtsetena.
		Haljastus ja heakord	Kehtivad üldplaneeringuga antud väikeelamute maa-ala haljastamise üldnõuded. Piirred lahendada kvartalile antavate ühtsete arhitektuurinõuete raames. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Kesk-Annelinna	KA3	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on hoonestamata. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Ihaste tee äärsel alal tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada ala kohta antud keskkonnakaitse nõutega.
		Hoonestustingimused	Alad tuleb lahendada terviklikult. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Pikk 65 krundi ja Ihaste põik äärsete alade hoonestamisel tuleb aluseks võtta rahvusvahelise arhitektuurivõistluse European 9 võidutöö Pockets of Illusion põhimõtted. Elamukruntide hoonestus peab samuti olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt vastavalt võidutööle. Ihaste tee äärse hoonestusala korruselisuseks on kuni 4, Ihaste tee 18 krundi baasil määratud korterelamumaa on hoonete korruselisuseks 3.
		Haljastus ja heakord	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud onpiirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.
Kesk-Annelinna	KA4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Vähendada ei tohi üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus 2-9. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.) Erandiks on Mõisavahe 21 krunt, kus hoonestuse korruselisuseks kavandatakse kuni 5 korrust.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Kesk-Annelinna	KA5	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringus fikseeritakse eraldi alaliigina neli maa-ala, mille linnaehituslik ja arhitektuurne või funktsionaalne lahendus eristub asumi muust hoonestuslaadist või kasutusest. Üldplaneeringu seab eesmärgiks nimetatud kruntidele nii ruumilises kui arhitektuurses lahenduses dominandi loomise ja Mõisavahe 34b krundile piirkonna tervisekeskuse rajamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa ja Mõisavahe t 34b tervishoiuasutuse (haiglavälise arstiabi osutamise) ja seda toetavate funktsioonide maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		Hoonestustingimused	Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on: Jaama 169 – 16 korrust, Kalda tee 26 – 15 korrust, Kalda tee 32 – 5 korrust, Mõisavahe 34b – 2-3 korrust. Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Haljastus ja heakord	Arvestades kruntide suurt kavandatavat koormusindeksit/krundi kavandatavat täisehitust, tuleb haljastusele ja heakorrale hoone kavandamisel tellida eraldi haljastusprojekt. Krunte ei tohi piirata, samuti paigaldada tõkkepiid.
Kesk-Annelinna	KA6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike funktsioonide jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Hansa kooli rekonstrueerimisel 2020-2021 kaaluda olemasoleva võimla lammutamist ja uue võimla ehitust suuremas mahus (senise alamõdulise, 280 m2 võimla asemele rajatakse ca 500-800 m2 võimla, kõrgusega kuni 10-13m).
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus. 35%
		Haljastus ja heakord	Kruntide kõvakattega ala laiendamine ei ole üldjuhul lubatav, võimalikul laiendusel on nõutav kogu krundi haljastuse ja heakorra projekti koostamine.
Kesk-Annelinna	KA7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Kesk-Annelinna	KA8	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks praeguse tootmiskompleksi territooriumi kavandamise polüfunktsionaalseks vabaaja ja teeninduskeskuseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse kruntidele Jaama 143a, Jaama 143 b ja Sõpruse pst 2 üheks ruumiliseks üksuseks juhtotstarbega ärimaa.

		Hoonestustingimused	Hoonestustihedus lubada kuni 40%. Üldine lubatud maksimaalne korruselisus lubada vastavalt Annelinna mikrorajoonide kavale kuni 9 korrust. Tervikliku hoonestamise korral võib arhitektuurivõistlusega kaaluda kuni 13-kordse saleda linnaehituslikult sobiva mahu loomist. Hoonestu kõrguse määramisel tuleb arvestada vanalinnale avaneva vaatekoridoriga Rápina mnt.-lt.
		Haljastus ja heakord	Hoonestuse projekteerimisel on nõutav kogu maaüksuse haljastuse ja heakorra projekti koostamine.
Kesk-Annelinna	KA9	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkondade loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuurseid näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 4 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		Haljastus ja heakord	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Kesk-Annelinna	KA10	Eesmärk, arengusuunad	Alal asub kaubanduskeskus. Üldplaneering näeb ette avaliku funktsiooni laiendamise võimaluse koos parkimisrajatise kavandamisega, täiendava funktsioonina on lubatud korterite kavandamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala on lubatud hoonestada lhaste tee 1c osas kaubandus- teenindus- ja tootlustushoonega, lhaste tee 3 osas 45-100% parkimisehitisega, täiendava funktsioonina lubatud kuni 35 % korterelamumaa kasutusotstarbega hoonestus.
		Hoonestustingimused	Ala lubatud suurim täisehitusprotsent on 70%, lhaste tee 1 krundi suurim lubatud korruselisus kuni 3, lhaste tee 3 krundi suurim lubatud korruselisus on 7.
		Haljastus ja heakord	Sõpruse pst ja Kalda tee poolsele osale kavandada terviklikult kujundatud jalakäijate väliala, kuhu muuhulgas tuleb kavandada ka haljastuse rajamine.
Kesk-Annelinna	KA11	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub Lõuna- Eesti Päästkeskus, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Kesk-Annelinna	KA12	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on seni hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette sotsiaalhoolekandeaustus.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurseid näitajad määratakse detailplaneeringuga, hoonete suurimaks kõrguseks on kuni 3 korrust.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

#### 4.1.3. Taga-Annelinna

Taga-Annelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 936. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu kasvu 700 inimese võrra. Taga-Annelinna iseloomustab vanuseline mitmekesisus. See tähendab, et asumis elab hulgaliselt nii lapsi vanuses 0-4, kooliealisi vanuses 15-19, tööealisi vanuses

20-34 kui ka keskealisi vanuses 45-59. Kõige rohkem on just tööealisi vanuses 20-34. See võib olla ka põhjendus, miks lapsi selles piirkonnas arvukalt on.

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Taga-Annelinna	TA1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kortereelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Hoonete laiendamine või maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Taga-Annelinna	TA2	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse alale ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugrupi arendamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ja mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		Hoonestustingimused	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 3-5 korrust.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.
Taga-Annelinna	TA3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada looduskaitse nõuetega.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		Haljastus ja heakord	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Taga-Annelinna	TA4	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette maa-ala juhtotstarbekohase arengu. Maa-alale kavandatakse spordihall, tribüünid, staadion ja harjutusväljakud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Taga-Annelinna	TA5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.

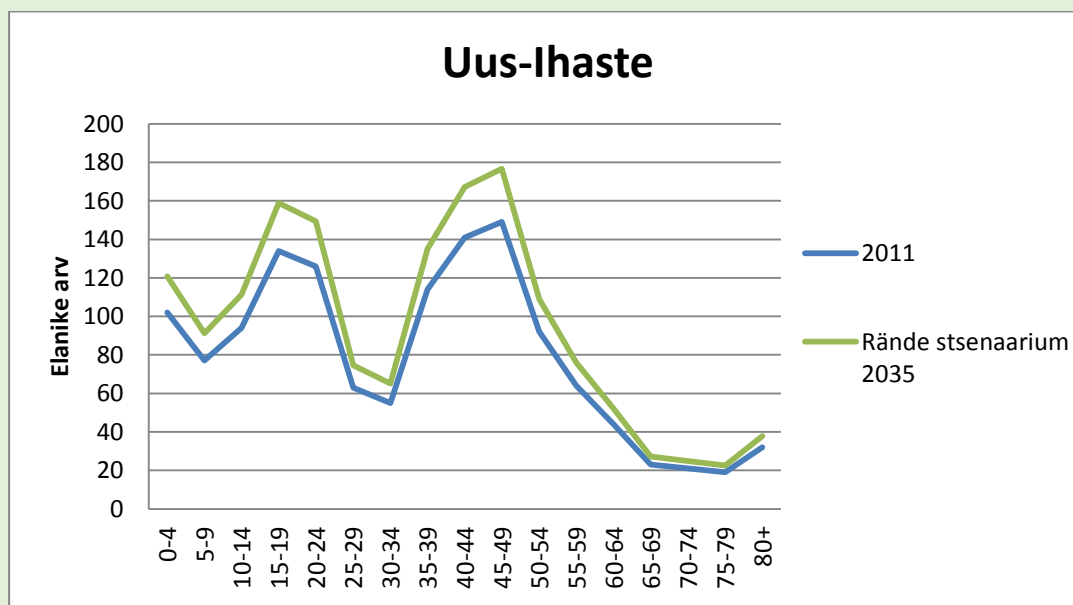
Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
Haljastus ja heakord	Hoonete kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

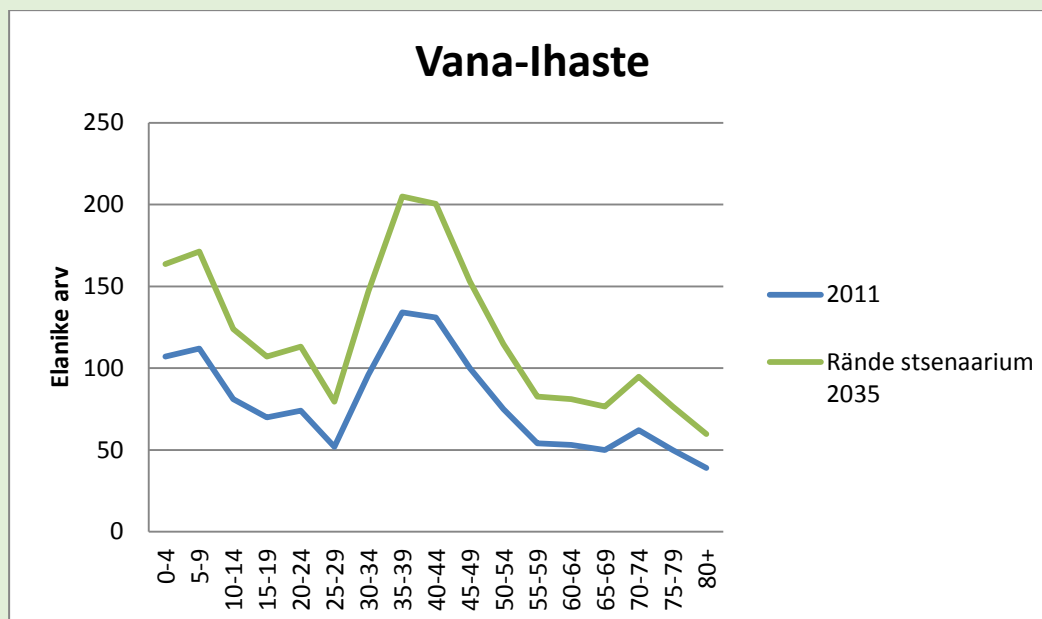
## 4.2. Ihaste

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

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

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





ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ihaste	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamine. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Krundi minimaalne suurus on 800 m <sup>2</sup> .
	Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Haljastusest on väärtuslikud tänava-äärsed hekid kruntidel, mis kuuluvad säilitamisele või vajadusel asendatakse samaväärsetega.
Ihaste	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad hoonestamine on toimunud põhiliselt eelmise sajandi viimastel aastakümnetel, mil arhitektuurinõuded olid vabamad. Samuti kasutati 1980-ndatel laialdaselt monoliitbetooni millest olid tingitud ka suuremahulised arhitektuursed lahendused. Seetõttu on maa-alal välja kujunenud nii mahult kui ka hoonestuslaadilt väga eriomeliste hoonetega piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuse mahtude ja arhitektuurse ilme ning krundistruktuuri ühtlustamise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtsem hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks 800 m <sup>2</sup> .

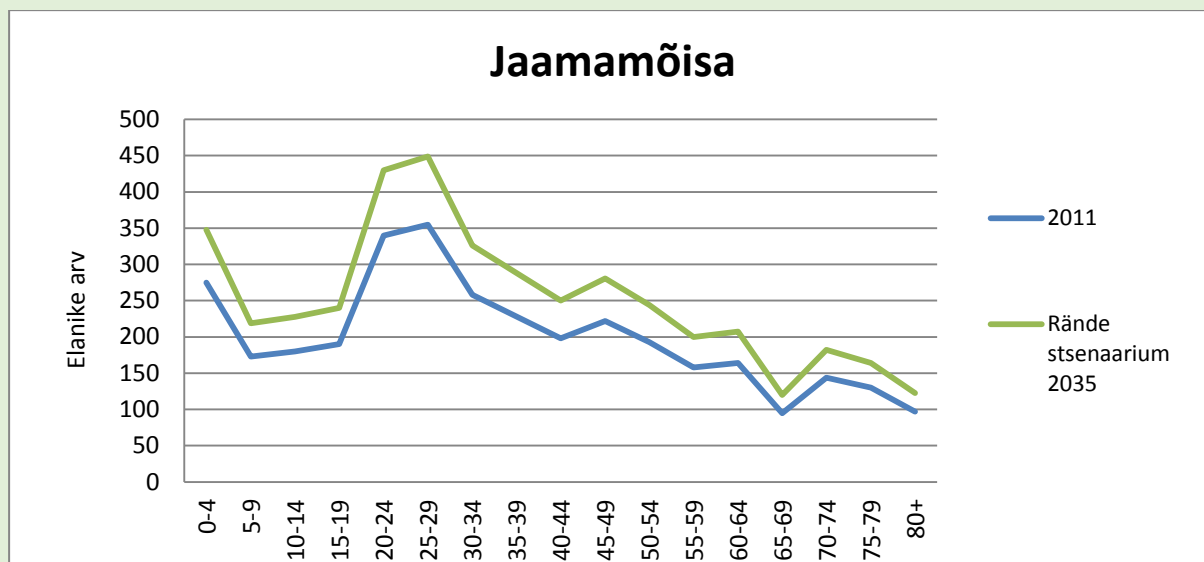


		Hoonestustingimused	Üldiselt on välja kujunenud üksikelamu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m <sup>2</sup> ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suuruselt. Suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse kõrgusega 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrütmide tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Ihaste	i3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtse edasiarengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. Korterelamuid antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m <sup>2</sup> , Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänavajoone. Keelatud on plankaiad.
Ihaste	i4	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneering näeb ette väikeelamute piirkondade arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Muid 3 ja enama korteriga hooneid antud piirkonda ehitada ei lubata. Väikeelamumaa kruntide vähimaks suuruseks on 800 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Väikeelamumaa kruntidel on suurim täisehitusprotsent sõltuvalt krundi suuruselt 20- 30%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Hoonete muud arhitektuurinõuded tuleb anda ühtsetena hoonegruppide kohta.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1.2-1,5m. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrütmide tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Väravad ei tohi avaneda üle tänavajoone.
Ihaste	i5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Eesmärgiga võimaldada majanduslikult toimiva äriettevõtete rajamist on maa-alale lubatud kuni 30 % ulatuses elamumaa otstarbega ehitiste lubamine. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindushoonete kruntide piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.
Ihaste	i6	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneering näeb ette Raeremmelga 1 krundile piirkonna vabaajakeskuse arendamise, Ihaste tee 18 krundi baasil eraldatud maale haridusasutuse (piirkonna algkooli) ehitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		Hoonestustingimused	Raeremmelga 1 krundile on lubatud spordi- ja kultuuriasutuste, toitlustusasutuse ja teenindusasutuse kavandamine. Raeremmelga 1 krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Ihaste tee 18 krundile kavandatud kooli korruselisuseks on kuni 3 korrust, krundi lubatud täisehitatus on 50%
		Haljastus ja heakord	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Ihaste	i7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on välja arendatavat sadamale- veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatavaks maa- ja veealaks, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Sadama kavandamisel tuleb tagada sadamat läbiv katkematu kallasraja kulgemine. Krundi ei tohi jagada.
		Hoonestustingimused	Sadamas tuleb tagada avalikult kasutatavad paatide hoikuhad ja paatide talvine hoid. Hoonete arv on 1, kõrgus kuni 8m, ehitisealune pindala 250 m <sup>2</sup> . Krundil tuleb lahendada parkimine ja rajada slipp.
		Haljastus ja heakord	10% krundist peab olema kõrghaljastatud.
Ihaste	i8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub hoolekandesutus ja tehnoehitised, üldplaneering seab eesmärgiks funktsioonide säilimise ning hoonestamata alale hoolekandeesutuse laienemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad juhtotstarvete kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
		Haljastus ja heakord	10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

#### 4.3. Jaamamõisa

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



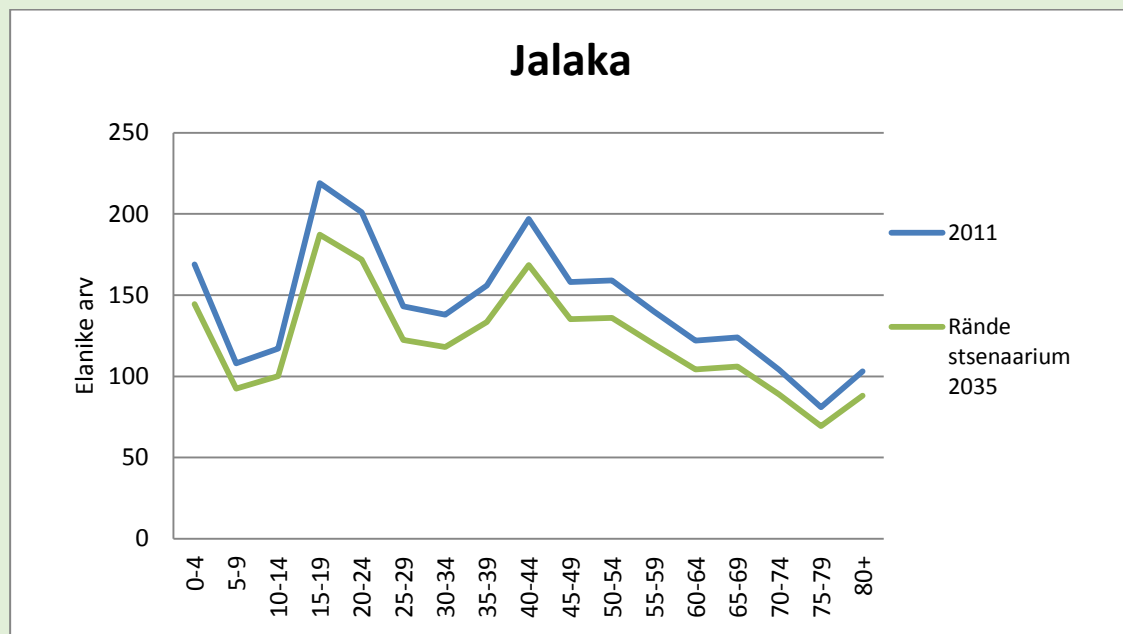
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Jaamamõisa	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on osaliselt hoonestatud üksik- ja kaksikelamutega (Lehe tn, Käbi tn, Rõõmu tee piirkonnas) Üldplaneering seab eesmärgiks juba väljaehitatud hoonegrupi (Jaama t. ja Tüve t vahelisel alal) arhitektuurse ja ruumilise ilme säilitamise ja ühtlase ülemineku uutele väikeelamukruntidele Rõõmu tee piirkonnas.	
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Ridaelamud on lubatud Lehe ja Ida tn vahelisel alal. Üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks on 700 m <sup>2</sup> (v.a. juhul kui kehtiv detailplaneering näeb ette teisiti).	
	Hoonestustingimused	Jaama t. ja Oksa t. vahelisel alal säilitatakse üldplaneeringuga senised hoonestustingimused, lubatud ei ole hoonete oluline laiendamine ja katusekalde muutmine. Muus osas on piirkonnas lubatud elamute korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestustruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Katusekalle anda hoonestusüksuste kaupa ühtsena.	
	Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.	
Jaamamõisa	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub puukool, funktsioon kuulub üldplaneeringus säilitamisele. Üldplaneeringuga lubatakse maa-ala hoonestada juhtfunktsiooni toetavate hoonetega. Sademeveed tuleb maksimaalselt kasutada puukooli maa-alal.	
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-	
	Hoonestustingimused	-	
	Haljastus ja heakord	-	
Jaamamõisa	J3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korterehamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamine ei ole lubatud. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.)
		Haljastus ja heakord	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Korterehamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Jaamamõisa	J4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on osaliselt hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamise. Korterehamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonete korruselisus kuni 4 korrust. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Jaamamõisa hoonestamata ala kohta Põhja pst piirkonnas uue, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamine.
		Haljastus ja heakord	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Jaamamõisa	J5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse- tootmis-, logistika- või äriettevõtte piirkonna loomiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 40.
		Haljastus ja heakord	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Jaamamõisa	J6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Üldplaneering seab eesmärgiks garaažilinnakule atraktiivsemate, linnaga enam seotud äri- ja puhkefunktsioonide leidmise. Jaamamõisa oja kaldad tuleb haljastada ja avada kallasrajad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Jaamamõisa	J7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete jaoks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise või arendamise vastavalt linna teistele strateegilistele dokumentidele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Säilitamisele kuulub endise Jaamamõisa ajalooline hoonestus.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.

Jaamamõisa	J8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele, büroodele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest, ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 2-5 korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.

#### 4.4. Jalaka

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



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Jalaka	JAL1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 40%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiaid.
Jalaka	JAL2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Jalaka	JAL3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.
Jalaka	JAL4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms).
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Võru 176 krundi korruselisus on 2 kuni 4, hoone peab paiknema nii Võru tn kui Aardla tn frondis.
		Haljastus ja heakord	Hoonete kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

## 4.5. Karlova

### 4.5.1. Ees-Karlova

#### Karlova arendamise põhiprintsiibid:

**Liikumine.** Karlova linnaruumi arendamine lähtub hea linna terviklikust ideest: kõik on kodu lähedal ja liikumine on kõigi jaoks turvaline.

**Linnaruum ja hoonestus.** Karlova on oma asukoha ja olemasolevate struktuuride (tänavatekvartalite võrk, krundistruktuur, hoonestustihedus ja hoonestus, taristu) poolest väärtuslik ning kuulub säilitamisele.

**Rohealad.** Väärtustada ja säilitada tuleb Karlovale iseloomulik elukeskkond, õuede, aedade rohealaga. Samuti tuleb säilitada ja arendada rohe- ja puhkealade terviklikkust ja hästi toimivat võrgustikku.

Siinse elukeskkonna parendamise eesmärgil pole vaja liialt suuri sekkumisi.

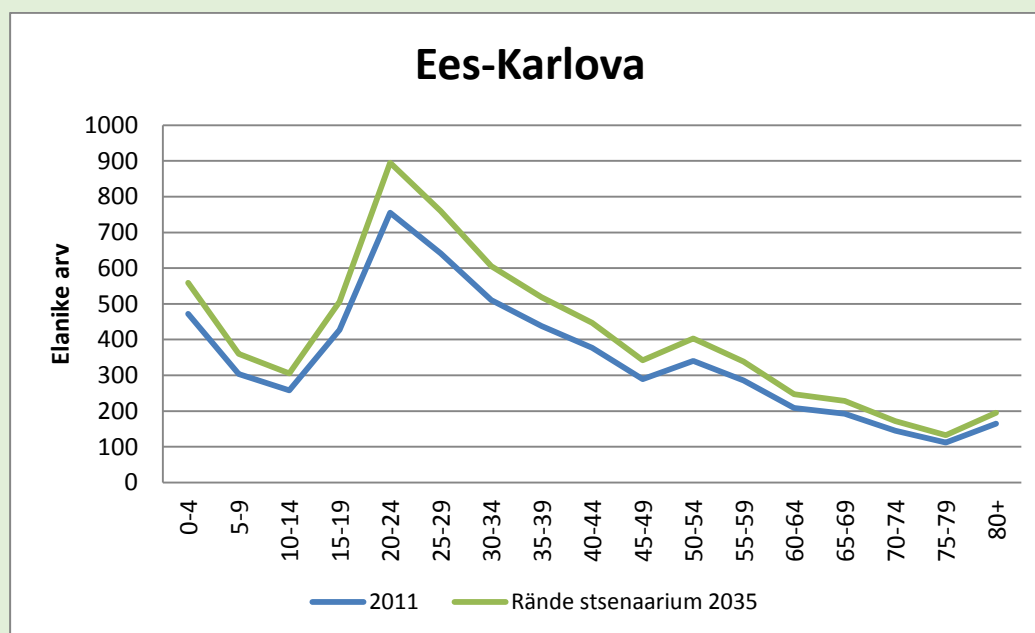
#### Hoovide ja aiaruumi väärtused:

- Hoov/aed on kui sotsiaalruum, kus on võimalus tarbeaianduseks, pesu kuivatamiseks, haljastuseks, mängualaks, vaba aja veetmiseks. Hoovis ka pargitakse aga samas säilitatakse lastele ka põnevat ja metsikud alad.
- Hoovis võib ka parkida, aga seejuures kehtib põhimõte, et miljööd mängualad, lastele on vaja ka põnevat ja metsikut ala; tänavakunsti jm loomingu soodustamine ja võimaldamine jms.

#### Tänavaruumi väärtused:

- Turvaline liikuvus- ja liikumisvõimalus kõigile transpordiliikidele, vanusegruppidele jne, mis omakorda toidab KÕIK KODU LÄHEDEL ideed.
- Kujundada tänavaruumi, eelistades esiteks jalakäijat ja teiseks kergliiklejat, luues mõlemale soodsad ja ohutud tingimused.
- Tänav on ka sotsiaalruum, tänavakunstiruum, mänguruum.
- Tänaval on ka ökoloogiline väärtus (sh tänavahaljastus).

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



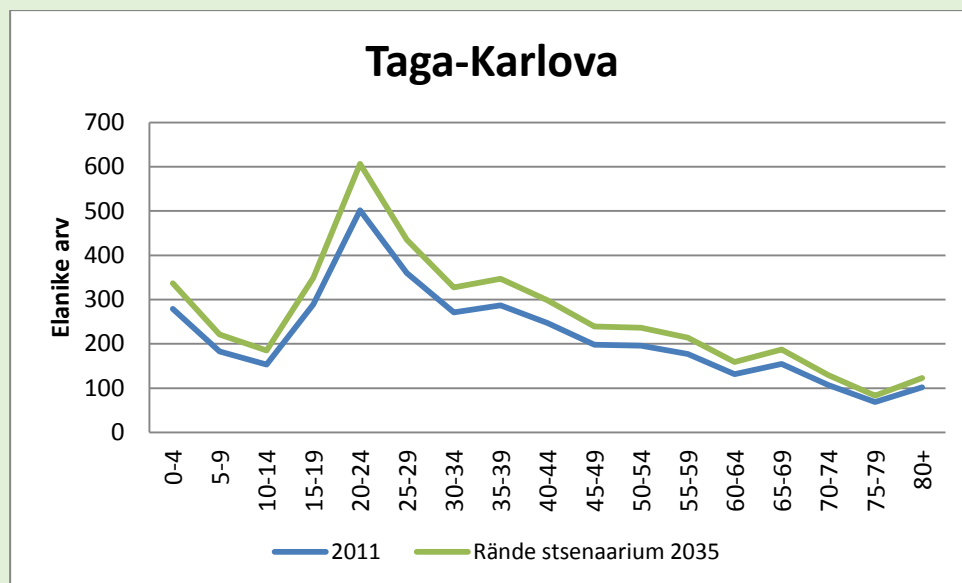
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ees-Karlova	EK1	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Lina tn. 2 Karlova Kooli kinnistule näha ette eraldiseisva kahe korruselise õppehoone (ca 400-600 m <sup>2</sup> netopinda hoones) ehitamise võimalus Lina tänava äärde.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ees-Karlova	EK2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on välja arendatud sadamale- veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatud maa- ja veealaks, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Sadama kavandamisel tuleb säilitada või leida lahendused katkematu kallasraja kulgemiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ees-Karlova	EK3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud üksikelamutega aga ka paariselamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks analoogse hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Lubatud on üksikelamute ja paariselamute ehitamine. Kortermajade ehitamine ei ole lubatud Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ees-Karlova	EK4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuuristiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Krundi täisehitus on 40%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi).
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Ees-Karlova	EK5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sadamevete korduvkasutuse põhimõtete alusel.



		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus 2-5. Kortere lamute laiendamiseolulises mahus ei ole lubatud. Väikeelamute asemele võib kavandada korterelamuid. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ees-Karlova	EK6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud korterelamutele. Läbi on viidud arhitektuurivõistlused (v.a. Aleksandri 55 krundil.) Maa-alade hoonestamine toimub võidutööde alusel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	0
		Hoonestustingimused	0
		Haljastus ja heakord	0
Ees-Karlova	EK7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupid spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 2-4 korrust, olemasolevaid hooned on lubatud laiendada ühe korruse võrra. Erandiks on krunt Jõe 13, kus hoone kõrguseks on lubatud kuni 7 korrust. Jõe 11 ja 7 kruntide Sõpruse pst poolele perimeetrile on lubatud kuni 4-korruseliste ja Jõe tn poolsel küljel 2-korruseliste kaubandus-teenindusettevõtete ehitamine.
		Haljastus ja heakord	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Ees-Karlova	EK8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud ühiskondlike hoonetega. Üldplaneering näeb ette nii sakraalhoone kui lasteaia senise funktsiooni ning krundil kujunenud keskkonna säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbe kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundile täiendavate hoonete ehitamine ei ole lubatud. Lasteaia krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Lasteaia krundi piiratakse. Sakraalhoone krundi ei või piirata.

#### 4.5.2. Taga-Karlova

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



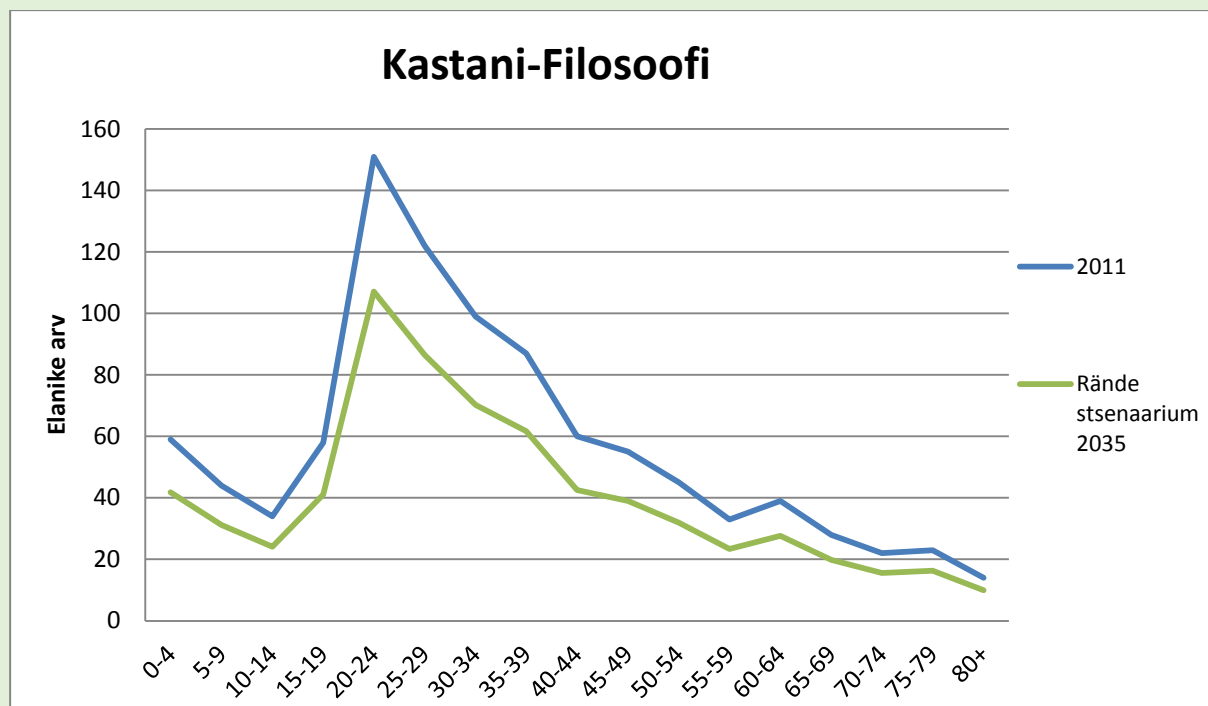
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Taga-Karlova	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-
	Haljastus ja heakord	-
Taga-Karlova	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, peamiselt üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega ning väiksemate korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
	Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5-10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
	Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. PiirDED lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse kõrgus 1,2-1,5 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänavajoone.
Taga-Karlova	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus 2-5 (Tähe 98- 8korrust). Korterelamute laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete ehitamisel määratakse krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Taga-Karlova	TK4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud ja kasutuses erinevate valdkondadega tegelevate väikeettevõtete poolt. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Taga-Karlova	TK5	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette krundile kuni 8-korruselise äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoonegrupi ehitamise juurdepääsuga sadama raudtee koridori rajatavalt tänavalt. Arvestades hoonestuse kõrgusest tulenevat visuaalset dominantsust piirkonnas, tuleb hoonete kavandamise kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimise vajalikkust.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Taga-Karlova	TK6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Taga-Karlova	TK7	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-alad välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmise piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu jätkumise piirkonnas.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tootmistevõudele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile. Lähtudes üldplaneeringuga püstitatud eesmärgist nähakse ette krundilt Teguri 32 asuva tootmise järkjärgulise väljaviimise ja selle asendamise kaubandus- teenindusettevõtte juhtfunktsiooniga. Üldplaneering näeb ette tootmismaa vähenemise krundil kuni 20%-ni.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi ülemääraselt häirida naabreid.
		Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Taga-Karlova	TK8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelsetele lasteasutustele, huviharidusele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada. Tähe 103 Forseliuse Kooli garaažide/alajaama asemel planeerida 2 korruselise õppehoone, kooli arenguga seoses nähakse võimalust tulevikus rajada garaažide asemele koolile vajalikke lisaruumid (tööõpetuse ruumid jms.).
		Hoonestustingimused	Olemasolevad hooned kuuluvad säilitamisele, hoonete laiendamist ette ei nähta. Lasteaia krundi ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Haljastatud alad ei tohi vähendada.

#### 4.6. Kastani-Filosoofi

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

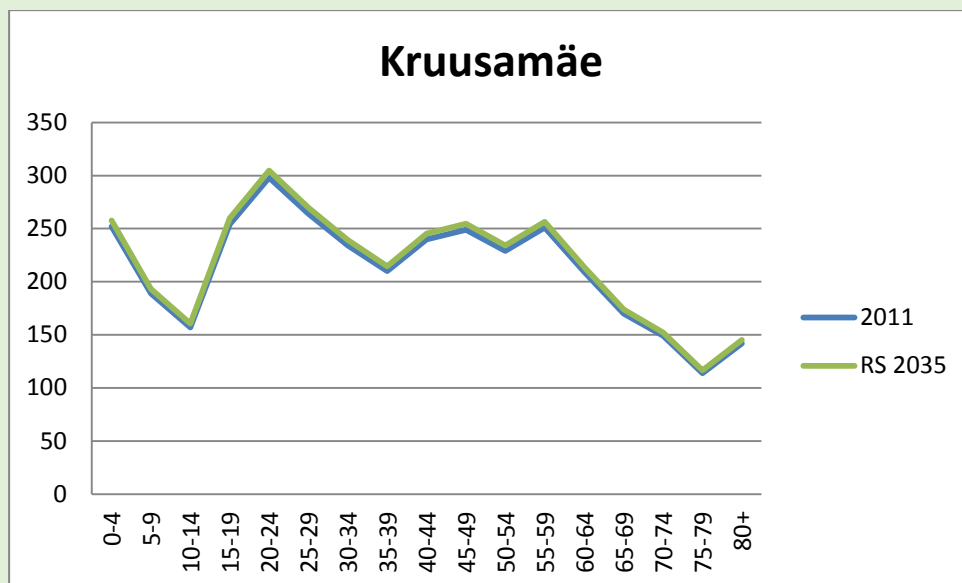


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kastani-Filosoofi	KF1	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljöövärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Kastani-Filosoofi	KF2	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade äri- teenindus-, büroo- ja tootmise pinnad. Üldplaneering seab eesmärgiks tootmisfunktsiooni järk- järgulise asendumise avalikkusele suunatud väikeettevõtluse ja teeninduse funktsioonidega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeettevõtluse ja tootmise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundil toimuv või kavandatud tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele.
		Hoonestustingimused	Tootmisfunktsiooniga hoonete laiendamine pole lubatud. Hoonestuse kõrguseks on kuni 4 korrust, hoonete laiendamisel tuleb arvestada miljöövärtuslike hoonetega.
		Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele.
Kastani-Filosoofi	KF3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud valdavalt üksikelamute ja väiksemate kuni kolmekorruseliste kortermajadega, hoonestus on mitmel krundil amortiseerunud, nn. sadama raudtee äärsel alal on olemas maareserv uushoonestamiseks. Arvestades keslinna lähedust seab planeering eesmärgiks piirkonna järk- järguliseks hoonestamiseks korterelamutega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa või väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele või seni hoonestamata aladele uusi korterelamuid. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 4, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi). Hoonestamisel tuleb tagada piirkonna arengu jätkusuutlikkus.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Kastani-Filosoofi	KF4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele, büroodele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Uushoonestus tuleb lahendada perimeetralselt tänavate ääres, uushoonestuse suurim lubatud kõrgus on 2-4 korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Kastani-Filosoofi	KF5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on juba hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Uute hoonete suurim lubatud kõrgus on 4 korrust. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, põhilised arhitektuursed näitajad detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete kavandamisel Võrutn- Kastani tn ristmikule peab hoone paiknema mõlema frondis.
		Haljastus ja heakord	10% krundist peab olema kõrghaljastatud.
Kastani-Filosoofi	KF6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal tegutseb majutusettevõtte ning kaubandus- ja teenindusasutused. Üldplaneering näeb ette maa-ala sellise kasutuse jätkamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete suurim lubatud kõrgus on 5 korrust, Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, põhilised arhitektuursed näitajad detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

#### 4.7. Kruusamäe

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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Kruusamäe	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-90 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, Nurme-Kalmistu piirkonnas on 19. saj lõpu ja 20. saj alguse hoonestus. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.	
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamu ehitamisel või olemasolul krundil väikeelamumaa, korterelamu puhul vastavalt korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> . Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).	
	Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Uusi korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Olemasolevaid hooneid võib ümber ehitada korterelamudeks, kui järgitakse üldplaneeringuga antud tingimusi. Suurim täisehitusprotsent on 600- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.	
	Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse kõrgusega 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusemüra tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.	
Kruusamäe	KR2	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmise piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.

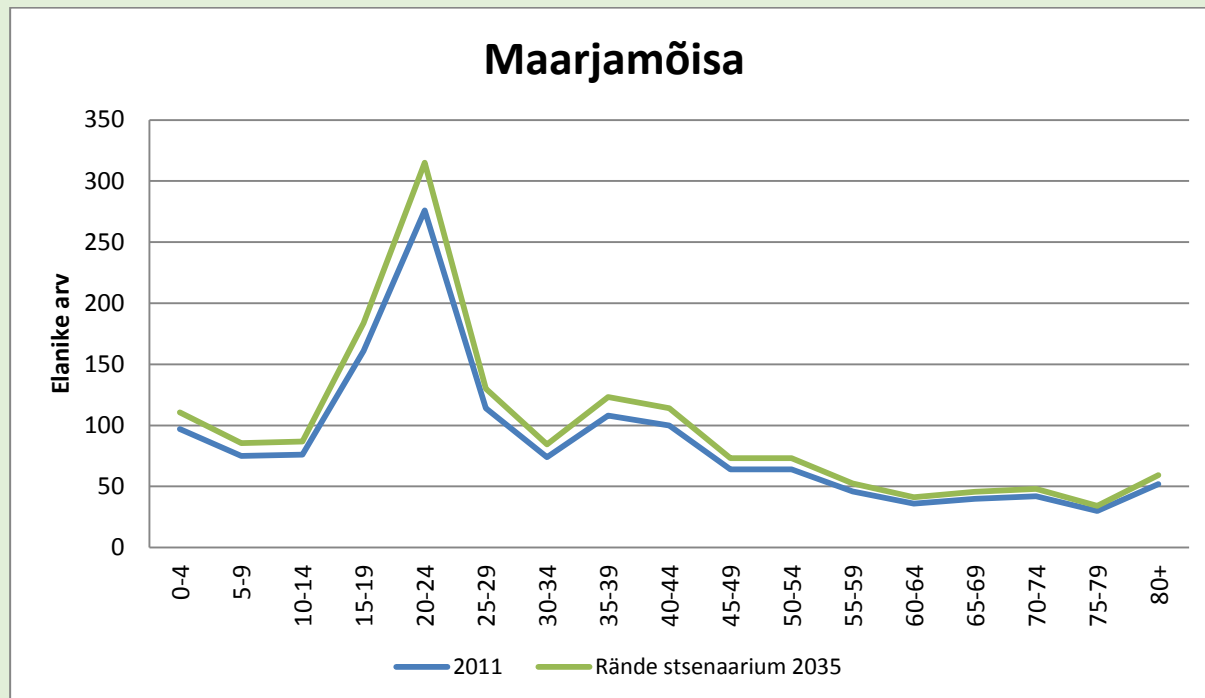
		<p>Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile</p>	<p>Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärase negatiivset mõju lähialadele. Alal kehtivad järgmised veekaitse kitsendused (vaata joonis nr 8):</p> <p>Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevööndis (vaata joonis nr 8) on keelatud rajada kalmistuid, imkavee, naftaproduktide hoidlaid ja väetisehoidlaid, prügmägesid jm objekte, mis võivad põhjustada põhjavee bakterioloogilist ja keemilist reostust.</p> <p>Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis (vaata joonis nr 8) ei tohi paikneda keemilist reostust põhjustavaid objekte. Meltsiveski veehaarde arvutatud II ja III sanitaarkaitsevööndis ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme.</p> <p>Meltsiveski veehaarde infiltratsiooni kaitsealal (vaata joonis nr 8) tuleb vältida maakasutuse liigset tihendamist. Oluline on haljastatud pinna osakaal, et jätkuks infiltratsioon ja oleks tagatud infiltreeruva vee kvaliteet. Eesmärgiga viia infiltratsiooni kaitsealal maksimaalseks sademetest pärinevate lämmastikühendite sidumine enne põhjavette infiltreerumist, seatakse üldplaneeringuga nõue, kus krundi olemasoleva püsihoonestuse ja kõvakattega alade pindala ei tohi summaarselt suurendada. Ehitusalune pind praeguses mahus tuleb säilitada, v.a juhtudel, kus projekteerimistingimused on määratud, detailplaneering algatatud, väljastatud ehitusluba või kehtestatud detailplaneering enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.</p> <p>Infiltratsiooni alal on lubatud immutada pinnasesse katustelt pärinevat puhast vett. Parklate potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada.</p>
		Hoonestustingimused	<p>Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi ülemääraselt häirida naabreid.</p>
		Haljastus ja heakord	<p>Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.</p>
Kruusamäe	KR3	Eesmärk, arengusuunad	<p>Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Samas elamugruppide sees olevad alad pakuvad kas kohaspetsiifilisi või kohalikele elanikele suunatud teenusi.</p>
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	<p>Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitse kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).</p>
		Hoonestustingimused	<p>Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.pt-dega.</p>
		Haljastus ja heakord	<p>Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Vahi 62 krundil tuleb järgida hoone ehitamise aegset haljastuskavandit.</p>
Kruusamäe	KR4	Eesmärk, arengusuunad	<p>Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike funktsioonide jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise. Erandina võib kaaluda Põllu 1 funktsiooni muutmist juhul, kui valmib üldplaneeringuga kavandatud riigimaja keskkonnas Holmi pargis.</p>



		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Põllu 1 krundil lubatavad otstarbed on lisaks olemasolevale büroohoonete maa-ala või korterelamu maa-ala. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonetele peale ehitada üks tehniline korrus. Puiestee 26 (täname Kroonuaia Kool) kinnistule kavandatud Raadi- Kruusamäe Põhikool vajab olemasolevale hoonele juureehitust sh. täismõõtmetes spordihoonet.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrrastatud. Väiksem lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kruusamäe	KR5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestamisel kaasaegse arhitektuurilahendusega korterelamute grupiga, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks elamugrupi hoonestamise lõpuniimine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kvartali krundistruktuur säilib algselt planeerituna.
		Hoonestustingimused	Hoonestustuse korruselisus on 3-5, hoonestuse algselt kavandatud tihedust ei tohi tõsta- keelatud on hoonete laiendamine.
		Haljastus ja heakord	Säilitada tuleb poollooduslikud kaserühmad elamugrupi keskel, lõpule tuleb viia elamugrupi uushaljastamine.
Kruusamäe	KR6	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	0
		Haljastus ja heakord	0
Kruusamäe	KR7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Lubatud on uute lahushoonete püstitamine piisava maa-ala olemasolul (n. Muru t 26, Peetri 29a). Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
		Haljastus ja heakord	Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Kruusamäe	KR8	Eesmärk, arengusuunad	Krundile Aruküla tee 1 on üldplaneeringuga kavandatud Puiestee tn, Põllu tn, Aruküla tee ja Ujula tn ühendustee ristumine. Selle ehitamiseks vajalik maa-ala on reserveeritud liiklusmaana. Ülejäänud osale kinnistust on lubatud ehitada kuni 3 korruselise ärimaa juhtotstarbega hoonestus.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	0
		Hoonestustingimused	0
		Haljastus ja heakord	0

#### 4.8. Maarjamõisa

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



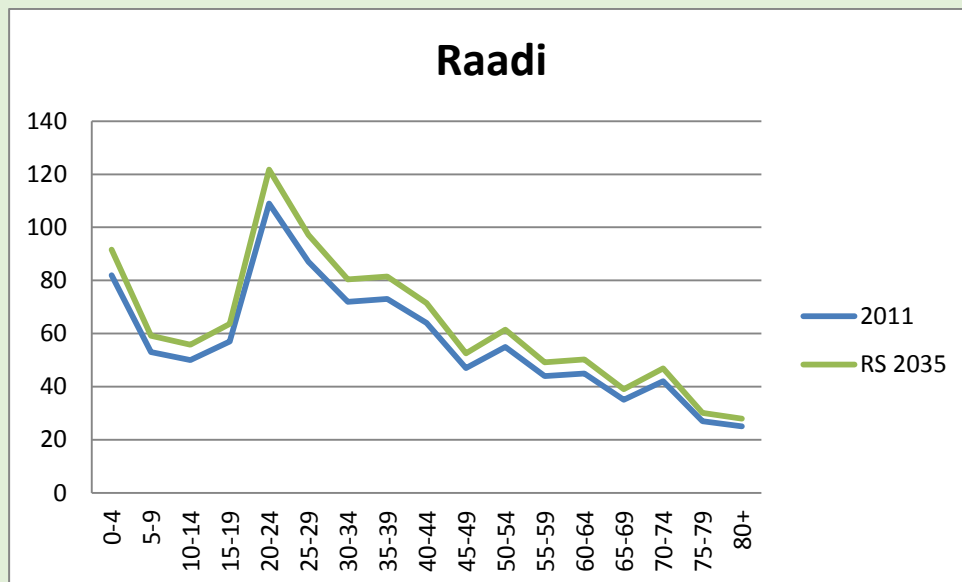
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Maarjamõisa	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega ja aiamajadega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.	
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamine. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .	
	Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täiehitusprotsent on kuni 500 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel kruntidel kuni 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihoneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.	
	Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirde lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Haljastusest on väärtuslikud tänava-äärsed hekid kruntidel, mis kuuluvad säilitamisele või vajadusel asendatakse samaväärsetega. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.	
Maarjamõisa	M2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Korterehamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Maarjamõisa	M3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse kõrgusega 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Maarjamõisa	M4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1960-80 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmil), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Maarjamõisa	M5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent (min30%), hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust, olemasolevaid hooneid on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		Haljastus ja heakord	Hoonete kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Maarjamõisa	M6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala hoonestamist on alustatud vastavuses linna ja Tartu Ülikooli vahel kokku lepitud strateegilise ruumilise suundumuse põhimõtete, kus Maarjamõisa asumis areneb realia et naturalia ja medicina valdkond, Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena. Üldplaneeringuga nähakse ette ala funktsionaalselt võimalikult paindlik, kuid ruumiliselt terviklik, Maarjamõisa campusele selget identiteeti andev areng.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Lähtudes üldplaneeringuga seatud eesmärkidest tuleb piirkonna arengul lähtuda põhimõttest, kus vähemalt kuni 50 % ulatuses oleks õppe- ja teadustegevuse maa-ala, ülejäänud ulatuses muud otstarbed, mis toetavad juhtfunktsiooni. Maa-ala kruntimisel ei tohi vähendada puhke- ja spordirajatistele kavandatud maa-ala.
		Hoonestustingimused	Üldplaneering seab eesmärgiks tänavatega perimetraalse hoonestuse kavandamise. Uute hoonete suurim ehitisealune pind jääb vahemikku 1700-4500 m <sup>2</sup> ja suurim lubatud absoluutkõrgus vahemikku 83.00-95.00.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Maarjamõisa	M7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on kasutuses ladude maa-alana. Üldplaneering näeb ette selle likvideerimise võimaluse ja asendamise kortermajadega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Maarjamõisa	M8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-aladel asuvad haiglahooned, üldplaneering näeb ette senise funktsiooni ja hoonestuse säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-aladel kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Toetavaid otstarbeid üldplaneeringuga ette ei nähta. Maa-alasid ei tohi suurendada Raja pargi arvelt.
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonetele on lubatud peale ehitada üks tehniline korrus.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Maarjamõisa	M9	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub Biomeedikum. Üldplaneering näeb ette maa-ala senise funktsiooni arengu lähtudes põhimõttest, kus piirkonnas areneb realia et naturalia ja medicina valdkond.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga säilitatakse juhtotstarbekohane maakasutus. Toetavad otstarbed ei ole lubatud.
		Hoonestustingimused	Lubatud on uute hoonete ehitamine ja olemasoleva hoone laiendamine. Uute hoonete lubatud suurim korruselisus on 4. Hoonete põhimahud peavad paiknema tänavafondil.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Maarjamõisa	M10	Eesmärk, arengusuunad	Maa-aladel asuvad SA TÜ Kliinikumi hooned ja parklad. Üldplaneeringuga nähakse ette senise funktsiooni arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-aladel kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Toetavad sihtotstarbed on toitlustus ja teenindus. N. Lunini tn 6 // 8 krundile on toetava otstarbena lubatud lisaks ka majutus.
		Hoonestustingimused	Hoonete kõrgus L. Puusepa t. poolsel küljel on koos võimalike tehniliste korrustega ja sõltuvalt asukohast tänavafondis kuni 6, N. Lunini t. poolsel küljel samadel asjaoludel kuni 9. Hoonestus peab edasisel arengul säilitama arhitektuurse terviku.
		Haljastus ja heakord	Maa-alal tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus.
Maarjamõisa	M11	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud haridusasutuste ja sotsiaalabisasutuse jaoks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. N. Lunini tn 12 krunt on üldplaneeringuga määratud Maarjamõisa miljöövärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Hoonestustingimused	Olemasolevate hoonete laiendamine pole lubatud, v.a. tehniliste seadmete paigaldamine, soojustamine jms. Lubatud on abihoonete ehitamine. Tulika 1 krundile kavandatud päevakeskuse korruselisus on 2, täisehitus 15%.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.9. Raadi

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



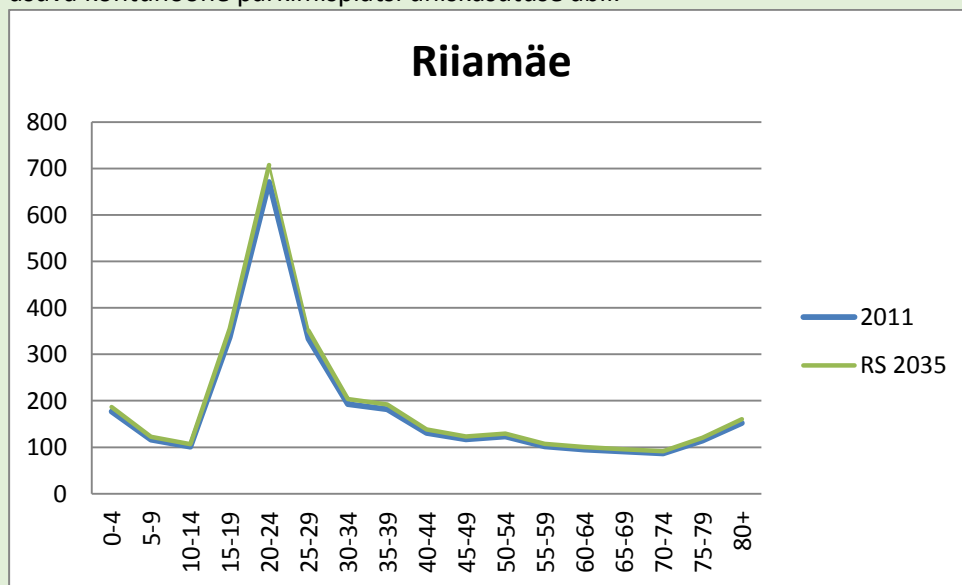
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Raadi RD1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal paikneb Eesti Rahva Muuseumi hoonetekompleks koos seda ümbritseva kujundatud maastikuga. Üldplaneeringuga nähakse ette nii maa-ala juhtfunktsiooni säilitamine kui hoonestu eesmärgipärane arendamine.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Üldplaneeringuga loetakse avalikuks huviks maa-ala maksimaalselt avalik kasutus ning autoliikluse selge eraldamine ja selle range limiteerimine kogu alal. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitseks kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
	Hoonestustingimused	Maa-ala on hoonestatud vastavalt arhitektuurivõistluse tulemustele, hoonestus ja piirkonna kujunduspõhimõtted peavad seda järgima.
	Haljastus ja heakord	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks valingvihmadega kaasnevate mõjude seire ning vajadusel tegevuste läbiviimine nende leevendamiseks.
Raadi RD2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal toimub riigikaitse tegevus, mis üldplaneeringuga säilitatakse. Üldplaneering seab nõude, kus võimalikud kahjulikud keskkonnamõjud ei tohi ulatuda naabruses asuvatele tsiviilkasutuses olevatele aladele.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
	Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga sätestatakse, et krundile kavandatavad võimalikud rajatised ei tohi oma kõrguse ja/ või välimusega risustada linna arhitektuurset keskkonda.
	Haljastus ja heakord	Maa-ala senist haljastuse osakaalu ei tohi vähendada.

Raadi	RD3	Eesmärk, arengusuunad	Endise sõjalennuvälja territoorium on reserveeritud linna pikaajaliste eesmärkide seadmiseks universaalhallile (Raadi Hall) ning ülelinnalise tähtsusega puhkerajatiste jaoks (ajaloolised lennukiangaarid). Maa-alal on miljöö säilitamise ning maastikuarhitektuursete taotluste eesmärgil üldplaneeringuga nimetatud säilitatavaks militaar- ajaloolised hooned ja rajatised.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringus näidatud erineva juhtfunktsiooniga alad on näidatud tinglikena, piirkonna täpsem lahendus (universaalhalli asukoht ja parameetrid, puhkerajatiste iseloom ja paiknemine, parkla lahenus) selgitatakse välja planeeringuvõistluse või arhitektuurivõistlusega. Loomade varjupaiga võib vajadusel paigutada kohaliku omavalitsuse territooriumil mujale. Maa-ala funktsioone ja piire võib täpsustada R5 üksust kaasates.
		Hoonestustingimused	Arvestades piirkonna asukohta üleriigilise tähtsusega sümbolhoone naabruses ja kavandatava halli mahulist ning funktsionaalset rolli piirkonnas tuleb hoonete asukohta, parameetrite ja välisilme määramiseks välja kas planeeringuvõistluse või arhitektuurivõistlusega.
		Haljastus ja heakord	Maa-ala kohta tuleb koostada iseseisev maastikuarhitektuurne ja haljastusprojekt.
Raadi	RD4	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-aladele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Iga ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud kõrguseks on 3 kuni 4 korrust. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt.
		Haljastus ja heakord	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.
Raadi	RD5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-aladele on üldplaneeringuga antud paindlikud kasutusvõimalused eesmärgiga tuua Raadi asumisse suuremaid tervikarendusi, kus eelistatud on võimalikult palju avalikkusele suunatud äritegevused mis seovad asumi linna arenguga.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-aladele kehtivad ärimaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused, kuid linnal on alade kohta antud üldplaneeringu eesmärgist lähtuvalt suunata ja täpsustada maa-alade kasutustingimusi arvestades juhtotstarbes lubatud. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Iga ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 4 korrust. ERM-i kontaktvööndisse jääva maa-ala kohta tuleb uushoonestuse kavandamisel kaaluda parima lahenduse saamiseks kas planeerimis- või arhitektuurivõistluse vajadust arvestades üldplaneeringu nõudeid.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne maastikukujunduse ja haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Raadi	RD6	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga on puhkerajatiste alusele maale lubatud jalgpallistaadion ja kruusakarjääris talvespordile suunatud tegevused. Kruusakarjääri ei tohi lubada tegevusi ja paigaldada rajatisi, mis takistaksid nõlvade kasutamist talvespordiks (kelgutajate ja suusatajate turvalisus rajatistele vajaliku maa reserveerimine, nõlvade erosiooni tõkestamine jne.). Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-

		Haljastus ja heakord	-
Raadi	RD7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud Orava t- Mäe t piirkonna (ALA 1) elanikele kohalike teenuste pakkumiseks ning teenuste pakkumiseks Roosi t 86 ja Roosi t 88 kruntidel (ALA 2) piirkonnas arenevate puhke- ja kultuuriobjektide külastajatele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-aladele kehtivad ärimaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused, kuid linnal on ALA 2 kohta antud üldplaneeringu eesmärgist lähtuvalt suunata ja täpsustada maa-alade kasutustingimusi arvestades juhtotstarbes lubatud.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, kavandatavast tegevusest jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on ALA 1 puhul kuni kaks korrust, ALA 2 puhul 3-4.
		Haljastus ja heakord	Kehtivad üldplaneeringu üldtingimused.
Raadi	RD8	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitse kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Raadi	RD9	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud nii üksikelamutega, rida- kui korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu minimaalne krundi suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmil), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonetele antakse kompleksne lahendus.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Raadi	RD10	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud koolile ja kõrgkoolile. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitse kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on Kasarmu t 3 krundi kuni 3, Puiestee t 76 // 78 // 80 // 80a krundil vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevad põlispuud tuleb säilitada. Kasarmu 3 krundi hoonestuse projekteerimisel tuleb koostada ka iseseisev maastikukujunduse ja haljastusprojekt.

#### 4.10. Riiamäe

Piirkond on välja kujunenud väga erinevatel ajaperioodidel ja seepärast on sealne hoonestus äärmiselt mitmekesine. Enamikus hoonetes tegutsevad eri ettevõtted ja asutused, mistõttu liigub piirkonnas iga päev hulk inimesi. Sinna on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi: lasteaiad, koolid, muuseumid, ülikooli hooned ja ühiselamud. Seetõttu on oluline arendada sealne avalik ruum turvalisemaks ja meeldivamaks ning arvestada väljakute ja parkide korrastamisel eri kasutajate vajadusi. Tähtis on rikastada tänavaruumi haljastusega ja kasutada nüüdisaegseid liiklust rahustavaid meetmeid. Asumi arengusuunaks jääb erinevate võimalike funktsioonidega hoonete kasutus ja hoonestuse tihendamine. Antakse võimalus Vanemuise teatri poolt kavandatud juurdeehituseks. Vanemuise teatri parkimisprobleemid lahendatakse osaliselt Kalevi tn 1 krundil asuva kohtuhoone parkimisplatsi ühiskasutuse abil.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Riiamäe	R1	Eesmärk, arengusuunad Asum on kesklinnas üks suurimaid arengualasid. Asumi dominant on Tartu Ülikooli raamatukogu. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsalt tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri põiksuunad). W. Struve ja Kitsal tänaval on autode parkimine keelatud. Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus. Uushoonestus on ette nähtud Ülikooli tänava ühtse fronti lõpetamiseks ja Kitsa tänav tänavafrondi täiendamiseks. Lisaks on uushoonestamiseks ette nähtud praegune parklaala, mille jaoks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, et leida kvartalile terviklik ja linnaehituslikult sobiv esinduslik lahendus. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus, põlispuud ja teatri suveaed. Raamatukoguesine linnaväljak tuleb rekonstrueerida nüüdisaegseks ja atraktiivseks avalikuks ruumiks.	
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-



Riiamäe	R2	Eesmärk, arengusuunad	Segafunktsioonidega asumis säilib valdavalt olemasolev olukord, uushoonestatav ala on ette nähtud vaid Akadeemia tänavafrondi täiendamiseks. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohkete kõrghaljastust ja diagonaalset avatust jalakäijatele. Säilitada tuleb asumi igasuunaline avalik läbipääsetavus jalakäijatele. Lisaparkimiskohtade loomine haljastuse arvelt pole lubatud. Korteremajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Säilitada tuleb asumi igasuunaline avalik läbipääsetavus jalakäijatele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R3	Eesmärk, arengusuunad	Valdavalt korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Kogu kvartal peab olema jalakäijatele mitmes suunas avalikult läbipääsetav, krunte pole lubatud piiretega sulgeda. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia ja Vanemuise tn vahel. Uushoonestusala on ette nähtud Õpetaja ja Vanemuise tänava äärde. Uushoonestamisel on vaja arvestada, et tänaval parkimine pole lubatud. Pepleri ja Vanemuise tänava äärsetele hoonetele võib korruse peale ehitada. Korteremajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R4	Eesmärk, arengusuunad	Suures osas ühiskondlike hoonetega hoonestatud asumis säilivad olemasolevad funktsioonid. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme, lisahoonestamist ette ei nähta. Kogu kvartal peab olema jalakäijatele mitmes suunas avalikult läbipääsetav, krunte pole lubatud piiretega sulgeda. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia ja Vanemuise tn vahel. Vanemuise park säilitatakse senistes piirides. Korteremajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia ja Vanemuise tn vahel. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme, lisahoonestamist ette ei nähta. Korteremajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Vanemuise park säilitatakse senistes piirides.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R5	Eesmärk, arengusuunad	Asumi ühe kvartali dominandid on lasteaia ja üliõpilaste ühiselamu, teine kvartal on valdavalt elamisfunktsiooniga – funktsioonid säilivad. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud (vähemalt päevase aja) Akadeemia tänavalt W. Struve tänavale. Pepleri 34 krundi kasutamise lubatud otstarbed on järgmised: 10% kaubandus-, toilitustus- ja teenindushoonete maa; 10–70% majutus- ja/või büroohoone maa; 20–80% korterelamumaa. Uushoonestus on ette nähtud selleks, et laiendada lasteaeda kvartali sees ja kujundada Pepleri-Riia tänava ristmikule esinduslik nurgalahendus. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohkete kõrghaljastust. Riia 11 hooneesine ala tuleb kujundada linnalikuks miniväljakuks koos nüüdisajastatud bussiootealaga, parkimine maja ees pole lubatud. Tänaväärse haljastuse likvideerimine on keelatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R6	Eesmärk, arengusuunad	Asumis säilivad olemasolevad funktsioonid, sh linnaehituslikul olulise dominandina Vanemuise teater. Säilitada tuleb avalikult kasutatav jalakäijate käigutee W. Struve tänavalt Vanemuise tänavale ja teatrisisele väljakule. Parkimise lahendamise korral on korteremajadel lubatud korruseid peale ehitada. Korteremajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Riia tänava korteremajade esimene korrus on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Uushoonestus on ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga – Vanemuise teatri juurdeehitis ja büroohoone. Säilib Vanemuise teatri esine haljasala koos linnaliku

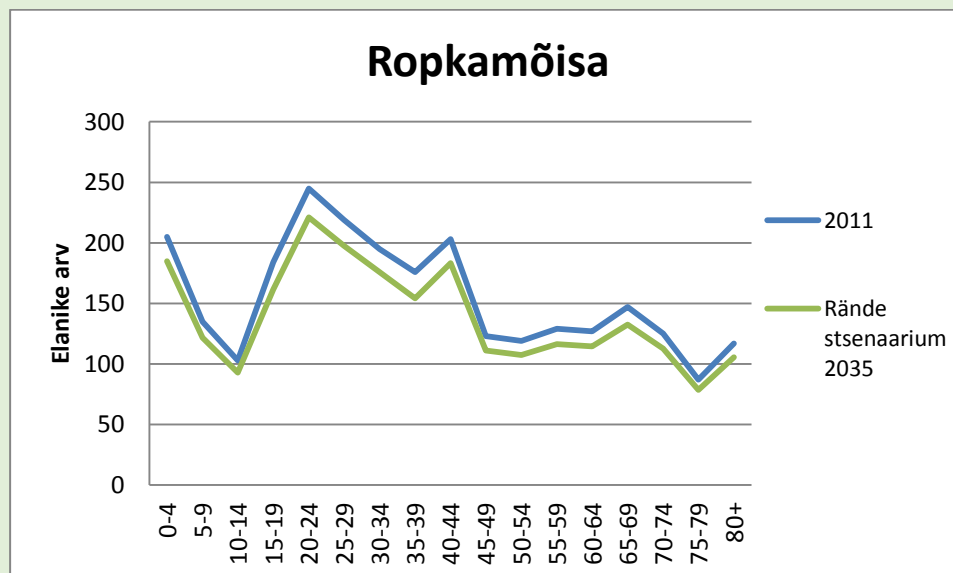
			miniväljakuga.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R7	Eesmärk, arengusuunad	Hõredalt hoonestatud asumisse on ette nähtud täiendavad uushoonestusalad, et kujundada välja Kalevi tänava äärne esinduslik front, täiendada Lille tänava fronti ja anda võimalus laiendada kohtumaja kvartali sees. Planeeringuga seatakse eesmärgiks leida teatrikülastajate tarvis Kalevi tn 1 parklale ristkasutuse võimalus. Säilitada tuleb Riia ja Kalevi tänava kõrghaljastus alleedena ning Lille tn munakivikate. Riia 6 tuleb säilitada avaliku haljasalana, mis rekonstrueeritakse mitmekesiseid virgestusvõimalusi pakkuvaks puhkealaks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R8	Eesmärk, arengusuunad	Peamiselt elamumaa funktsiooniga asumis säilitatakse hoonetel põhiosas praegune kasutus. Tagada tuleb jalakäijate ja kergliikluse peamistel liikumissuundadel avalikud ning mugavad läbipääsud. Uushoonestus on ette nähtud Võru tänava äärde ja Tähe tänava algusesse (krundid Tähe tn 1a, Võru tn 2, Võru tn 4/6). Miljööväärtuslikud hooned säilitatakse. Krundi omanikul on koosõlas miljööväärtusega hoonestusala tingimustega võimalus väljaspool mälestise kaitsevööndit ehitustehnilise ekspertiisi alusel taotleda olemasolevate hoonete ümberehitamist või lammutamist ning miljööalale sobiliku mahu ja välisilmega hoonete ehitamist kruntidele. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgratahoidlad. Säilitada tuleb Riia ja Tähe tänava kõrghaljastus alleedena.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R9	Eesmärk, arengusuunad	Asumis säilitatakse hoonetel praegune kasutus õppehoonete kompleksi ja kinona. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Riia-Võru ristmikul asuv linnaväljak on kavandatud atraktiivse ja esindusliku avaliku ruumina. Riia-Võru ristmikul asuv linnaväljak on kavandatud atraktiivse ja esindusliku avaliku ruumina. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastust vähendades on keelatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R10	Eesmärk, arengusuunad	Asumis paiknev Loodusmaja ja Loomemajanduskeskus säilitavad nii hoonestuse kui ka funktsioonid. Säilitada tuleb asumi mitmesuunalised avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud. Tähe tn 4 krundi täiendavaks uushoonestamiseks tuleb kaaluda avaliku arhitektuurikonkursi korraldamist, et leida parim planeeringulahendus, mis arvestaks loodus- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

Riiamäe	R11	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljöväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R12	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala kohta on koostatud arhitektuurne ideekavand, maa-ala on hoonestatav vastavalt sellele kuni 8- korruseliste kortermajadega, Riia t frondis tuleb ehitada äripinnad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Riiamäe	R13	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneering seab eesmärgiks linnaehituslikult olulise ala hoonestamist kesklinnale omase kõrgusega ja siia sobivate funktsioonidega hoonega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krunt tuleb hoonestada 4-6 korruselise juhtotstarbekohase hoonega, krundi täisehitus on 40%. Hoonestus peab paiknema tperimetaalselt tänavafrendil. Arvestades hoone asukohta magistraaltänavate ristmikul ning piirkonna rohket külastatavust, tuleb hoone kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajalikkust. Hoonestus peab paiknema perimetaalselt tänavafrendil.
		Haljastus ja heakord	Tänavate äärde tuleb krundile ette näha puuderead.
Riiamäe	R14	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud üksikelamute ja paariselamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestamise korterelamutega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa ja korterelamute ehitamisel korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Kortere lamute kõrguseks on kuni 4 korrust, Väikeelamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on kuni 30%, Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm),
		Haljastus ja heakord	Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.
Riiamäe	R15	Eesmärk, arengusuunad	Kruntidel on väljakujunenud kaubandus- ja teenindusettevõtted, üldplaneering näeb ette nende säilitamist, kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete kõrgus on kuni 4 korrust.
		Haljastus ja heakord	Körghaljastus kuulub säilitamisele.
Riiamäe	R16	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.).
		Haljastus ja heakord	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Riia mäe	R17	Eesmärk, arengusuunad	Kruntidel on välja kujunenud ühiskondlike erinevate funktsioonide kohane hoonestus, mis kulub säilitamisele.

	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide suurus ei tohi vähendada.
	Hoonestustingimused	Olemasolev hoonestu kuulub säilitamisele. Õpetaja t. 5krundile on lubatud täiendava uue kuni 4 korruselise hoone ehitamine, lubatud on Õpetaja t. 9a hoonete ühe korruse pealeehitamine või sellises mahus uue hoone ehitamine.
	Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.

#### 4.11. Ropkamõisa

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



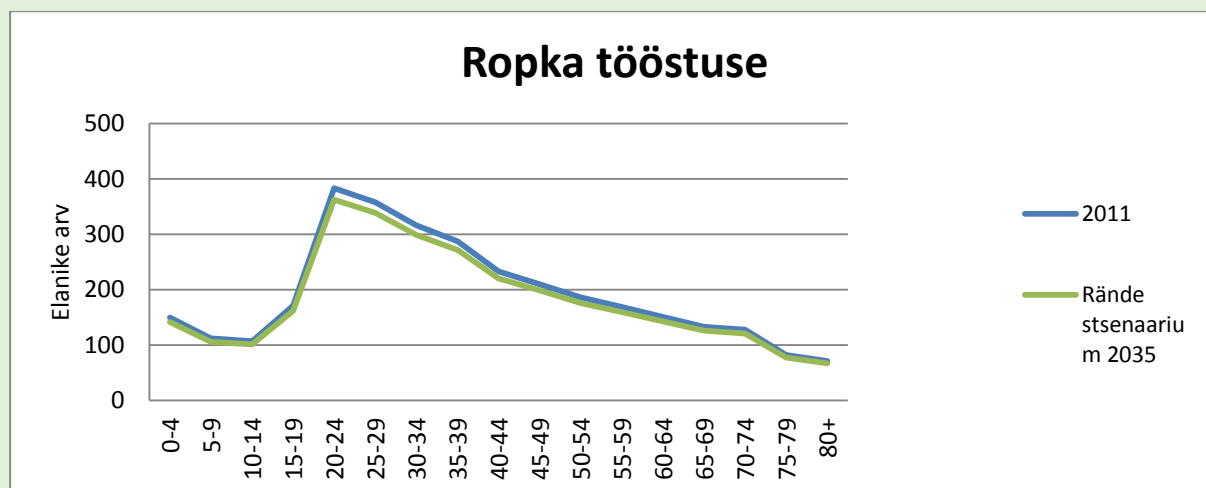
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropkamõisa	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud elamute ja paarismajadega. Üldplaneering seab eesmärgiks need säilitada jättes võimaluse asendamiseks väiksemate kortermajadega. Aardla tn 3 elamu on arhitektuurimälestis.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu minimaalne krundi suurus on 700 m <sup>2</sup> .
	Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Kortermajade puhul on korruselisus 2 korrust.

		Haljastus ja heakord	Piirdeid lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse kõrgusega 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeiaia kõrgusjoont. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Ropkamõisa	RM2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Aardla tn 17 ja 19 elamud on arhitektuurimälestised. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( lubatud jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Mõisaegsed majad Ropka tee 17 ning Ropka tee 19 hooned kuuluvad säilitamisele.
		Haljastus ja heakord	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ropkamõisa	RM3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutuste ja Ropka Päevakeskusele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise lasteaedadena ning Ropka tee 21 arendamise hoolekandeesutusena. Ropka tee 23 hoonestatakse kortemajaga.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide hoonestamise eelduseks on juurdepääsude olemasolu. Juurdepääsu ei ole lubatud rajada läbi Forselisuse pargi.
		Hoonestustingimused	Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete peale ehitada üks tehniline korrus. Ropka tee 21 ja ka 23 kruntide ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamise kavandamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.
Ropkamõisa	RM4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubandus- või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubandus- ja teenindusasutuse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristikasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi konfiguratsioonist jms. sõltuvalt detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres.
		Haljastus ja heakord	Asutuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseis peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Ropkamõisa a	RM5	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevaid tegevusi koondavad väikeettevõtlike piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.

	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse ja –toomise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna piirkonnad asuvad elamute, kalmistute jms. läheduses on uute tootmisüksuste ja –tegevuste kavandamisel linnal õigus kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid või keelduda krundi omaniku poolt taotletust.
	Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi häirida naabreid.
	Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.

#### 4.12. Ropka tööstuse

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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropka-tööstuse	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtse edasiarengu.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga nähakse ette senise krundistruktuuri säilitamine. Jõe-äärne kallasrada ja juurdepääsud sellele peavad jääma avatuks ja läbitavaks kogu ulatuses.
	Hoonestustingimused	Hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pindala on 400 m <sup>2</sup> , Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
	Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.

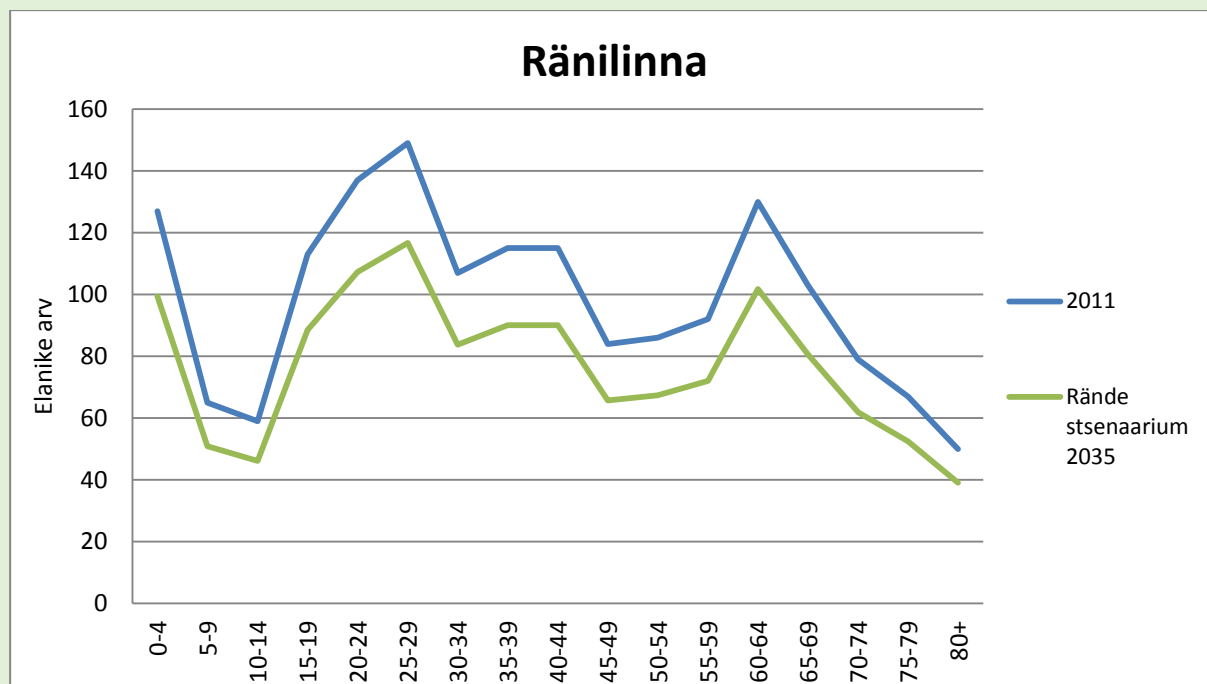
Ropka-tööstuse	RT2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Vähendada ei ole lubatud üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on 5 korrust. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterealamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ropka-tööstuse	RT3	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse alale ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugrupi arendamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		Hoonestustingimused	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Kaaluda tuleb parkimismaja rajamise võimalust, mille oleks riskasutus naabrusesse kavandatud büroohoonetega. Projekteerimisel tuleb parima lahenduse saamiseks kaaluda arhitektuurivõistluse vajadust.
		Haljastus ja heakord	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks. Kaaluda tuleb parkimismaja rajamise võimalust, mille oleks riskasutus naabrusesse kavandatud büroohoonetega.
Ropka-tööstuse	RT4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud sadamale- veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatavale maa- ja veelale, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ropka-tööstuse	RT5	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide mooduistamisel on tingimuseks juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt.
		Hoonestustingimused	Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.

		Haljastus ja heakord	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Ropka-tööstuse	RT6	Eesmärk, arengusuunad	Krundid on kasutusel 100% tootmismaana Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna osad tootmismaad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja –tegevuste kavandamisel linnal õigus kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid või keelduda krundi omaniku poolt taotletust. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Ropka-tööstuse	RT7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud karistusasutuse hoonetega (vangla). Üldplaneeringuga säilitatakse senine otstarve. Krunt on piiratud eriotstarbeliste piirdega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ropka-tööstuse	RT8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-aladel asuvad Ropka veehaarde puurkaevud ja AS Tartu Veevärk hoonetekompleks koos puhastusseadmete aunade jms.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kasutus (hoonete, rajatiste paigutus, aunade asukohad ja hoiutingimused jms) peab tagama valgreostuse vältimise valingvihmade korral, avariiliste juhtude jne.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga ei seata nõudeid hoonete asukohale ja maa-ala täisehitatusele.
		Haljastus ja heakord	Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja leida võimalused täiendava kõrghaljastuse rajamiseks.
Ropka-tööstuse	RT9	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga ei nähta muutusi hoonete kasutuses ega mahtudes.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad juhtotstarvete kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-ala täiendavat hoonestamist ette ei nähta. Endine mõisa peahoone Ropkamõisa tn 10, valitsejamaja Ropkamõisa tn 7 kuuluvad säilitamisele.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevaid haljastatud alasid ei tohi vähendada.

#### 4.13. Ränilinn

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





ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ränilinna	RL1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala kohta kehtivad suunised ja nõuded on sätestatud üleplaneeringus lisas 11 ja joonistel nr 23 ja 24.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ränilinna	RL2	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades. Hoonestuse kavandamisel tuleb tagada jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt Riia mnt bussipeatusesse ja jalakäijate ülekäigurajale.
		Hoonestustingimused	Maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb lahendada terviklikult. ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Maa-ala asub riigimaanteed ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Selle tõttu tuleb enne detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda planeeringuviimist läbiviimist arvestades üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud.
		Haljastus ja heakord	ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.

Ränilinna	RL3	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Lõunakeskuse kui regionaalse tähtsusega vabaaja- ja kaubanduskeskuse jätkuv areng, pidades silmas kõrge kvaliteediga avaliku linnaruumi kujundamist, jalakäijate mugavat ja turvalist liikumist, universaalsaini põhimõtteid ja kliima soojenemisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamist, st tuleb otsida võimalusi haljastuse osakaalu suurendamiseks maa-alal.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala peab olema lahendatud selliselt, et kogu alal oleks tagatud kõigi liiklejagruppide turvaline ja sujuv liikumine ning kogu keskuse erinevate lahushoonete terviklik parkimine ja kruntide haljastamine üldplaneeringu nõudeid silmas pidades.
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamisel ja uute lahushoonete kavandamisel tuleb analüüsida, milliseid muudatusi toob kaasa maa-ala täiendav hoonestamine liiklusele, haljastuse osakaalule jne ning leida vastavad lahendused/negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
		Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamise või uute hoonete kavandamisel tuleb projekti mahus anda iseseisev välisruumi kujundamise ja jalakäigusuundade projekt. Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
Ränilinna	RL4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist. Riia tn 142 krundil asuva hoone puhul soositakse eelkõige tarkade töökohtade loomist.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Riia tn 142 krundil asuva hoone kasutusotstarve võib vajadusel olla büroohoone otstarbe asemel ka kahjuliku olulise välismõjuta tootmishoone. Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil. Hoonestuse kavandamisel Riia mnt 148 krundile tuleb tagada jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt Riia mnt bussipeatusesse ja jalakäijate ülekäigurajale.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurset näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres ning hoonete lubatud korruselisus 3-5 korrust.
		Haljastus ja heakord	Hoonete kavandamisel tuleb sisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseis peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist krundil.
Ränilinna	RL5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud 1–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Sõltuvalt krundi suuruselt on hoone lubatud suurim ehitusalune pind 120- 400 m <sup>2</sup> . Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Uusehitise puhul on katuse tüüp vaba, kalle 0 – 45°.
		Haljastus ja heakord	Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Liiklusrõõru tõkestamiseks on lubatud plankiaid.
Ränilinna	RL6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud SA TARTU TEADUSPARK hoonetega. Üldplaneering näeb ette kogu piirkonnas kõrgtehnoloogilise ettevõtluse arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundistruktuurile üldplaneeringuga nõudeid ei seata.

		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete lubatud suurim kõrgus SA SA TARTU TEADUSPARK ja Tartu Ülikooli kruntidel on kuni 5, krundil Riia 195 kuni 8 korrust.
		Haljastus ja heakord	Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
Ränilinna	RL7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub riigi sisekaitse otstarbega hoone, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

#### 4.14. Sadama

Sadama asumis asub suur osa Tartu kesklinna kaubandus-, haridus- ja meelelahutuspindadest. Lisaks on seal kaks suuremat hotelli, avaturg ja Sadamateater. Sadama asumist soovitakse kujundada terviklik nüüdisaegne töö-, elu- ja kultuurikeskkond. Edasises arenduses on oluline panna rõhku hoonestuse funktsioonide mitmekesisusele, avaliku ruumi parendamisele ning paremate ühenduste loomisele naaberasumite ja kallasarajaga. Suur osa Sadama asumi territooriumist on kõvakatendite ja parkimise all. Planeering sätestab vajaduse vähendada maapealset pikaajalist parkimist ning liigendada ja eraldada parkimisplatsid haljastusega. Asumi alleed on vaja säilitada või korrastada ning võimalust mööda tuleb tänavahaljastust lisada. Sadama asumis leiavad koha rahvusvaheliste ettevõtete kontorid ning ülikoolidest ja teistest teadusasutustest välja kasvanud targa majanduse ettevõtted. Avaturu ja jõesadama piirkonna linnaruum kujundatakse suuremas mahus täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak. Jõesadama piirkonna üheks funktsiooniks jääb Tartu Reisisadam. Avaliku ruumi tagamiseks määratakse üldplaneeringuga tingimus, et vähemalt 20% sealse asumi kruntide pindalast peab olema avalikus kasutuses. Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laiendada Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinibussijaam. Aura Keskust laiendatakse suurema juurdeehitusega (basseinid), mis suurendab Kaluri promenaadi väärtust. Võidu sillast Sõpruse sillani rajatakse esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

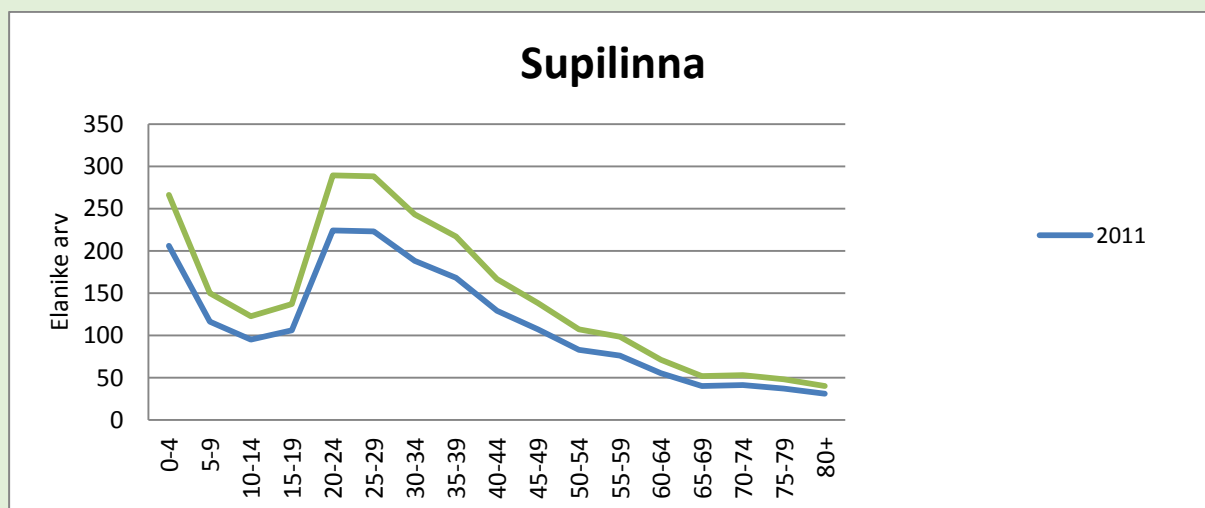
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Sadama	S1 Eesmärk, arengusuunad	Linna keskuslale omaselt kavandatakse asum nii, et sellel oleksid võimalikult mitmekesised funktsioonid. Nii mahu- kui ka funktsionaalse lahenduse tõttu on siin palju avalikku ruumi, suletud alad on minimaalselt. Olenemata maaomandist on maa-ala avalikkusele avatud ja ööpäevaringsed läbipääsud toimivad. Kavandatav hoonestu on linnaruumile avatud ja sellega aktiivselt seotud. Arvestades nimetatut on maaüksuse hoonestamise parima lahenduse saamiseks vajalik kaaluda arhitektuurivõistluse vajadust. Hoonestusalade kujundamisel tuleb arvestada Soola ja Sadama tänava sihis vaatekoridoridega Emajõe. Parkimine tuleb lahendada hoone mahus ja/või maa all. Lisaavaparklate rajamine pole lubatud. Turu parkla tuleb rekonstrueerida haljastusega liigendatud ja kergliiklusega arvestavaks alaks. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi. Linna avaturg jääb samasse piirkonda. Asumisse tuleb kavandada Tartu Reisisadama terminal. Asumis kehtivad ranged parkimispiirangud, prioriteetne arengusuund on eelistada jalakäijaid autodele, autosõidu- ja jalakäigusuunad ei tohi ristuda, v.a olemasolev ristumine Turusilla juures, mida võib kasutada vaid teenindamiseks. Asumi kaldapealne kujuneb linna üheks atraktiivsemaks vabaõhuühenduste ja vaba aja veetmise kohaks.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Sadama	S2	Eesmärk, arengusuunad	Asumi kandvad funktsioonid on bussijaam, kaubandus- ja vabaajakeskus, konverentsikeskus ning majutus. Hoonetele tuleb kujundada aktiivne tänavafroot. Hoonetevaheline ruum tuleb kujundada tervikliku jalakäigu- ja kergliiklusalana. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi. Uushoonestust lubatakse asumisse vaid kooskõlas Tartu Linnavolikogu 14.02.2013. a otsusega nr 449 kehtestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide detailplaneeringuga – asumi lisahoonestamist ette ei nähta. Krundil Turu tn 2 reisijaid teenindava transpordihooone maa-ala juhtotstarve on kajastatud bussijaama detailplaneeringuga kavandatud terminali ulatuses, ülakorrustele saab projekteerida äri- ja teenindusettevõtete ruume. Kergliiklustee koos kõrghaljastusega on ette nähtud Soola tänavale, lisaks tuleb tagada kergliikluse sujuv toimimine Turusillast Võidu sillani. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Sadama	S3	Eesmärk, arengusuunad	Asumis laiendatakse majutusettevõtet koos spaaga ning endisele tankla krundile on antud õigus ehitada teenindus- ja büroohoone. Soola tn äärne ala kujundatakse avalikuks kasutuseks ja ühendatakse funktsionaalselt bussijaamaga. Kaluri tn kujundatakse jalakäija eelistusega tänavaks ja ühendatakse olemasoleva promenaadiga tervikuks. Säilitatakse piirkonna ainus suurem haljastus Sadama tn ääres, Kaluri ja Soola tn on rekonstrueeritakse, arvestades jalakäijate turvalisust ja mugavust ning haljastamisvajadust.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Sadama	S4	Eesmärk, arengusuunad	Asum kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihooned, bürood ning kaubanduskeskus. Likvideerida tuleb asumit läbiv kõrgepinge õhuliin, mis võimaldab ehitada kavandatud paadisadama. Uushoonestuseks ette nähtud alad Väike-Turu tn äärse frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Turu tn tuleb kujundada terviklahendusega, kõrghaljastatud kergliiklus- ja jalakäigualaks. Olemasolevat jalakäigupromenaadi Ahhaa keskuse kõrval tuleb pikendada Väike-Turu tänavani ja sealt Emajõeni. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

Sadama	Eesmärk, arengusuunad	Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tn äärde. Maa-ala asub linna ühe aktiivsema magistraaltänavaa ääres ja piirneb Emajõega, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Arvestades nimetatut on maaüksuse hoonestamise eelselt parima lahenduse saamiseks vajalik kaaluda planeeringuvõistluse/arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-
	Haljastus ja heakord	-

#### 4.15. Supilinn

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



Supilinna ruumilise põhimõtte on joonisel 20 ja ptk 6.8.

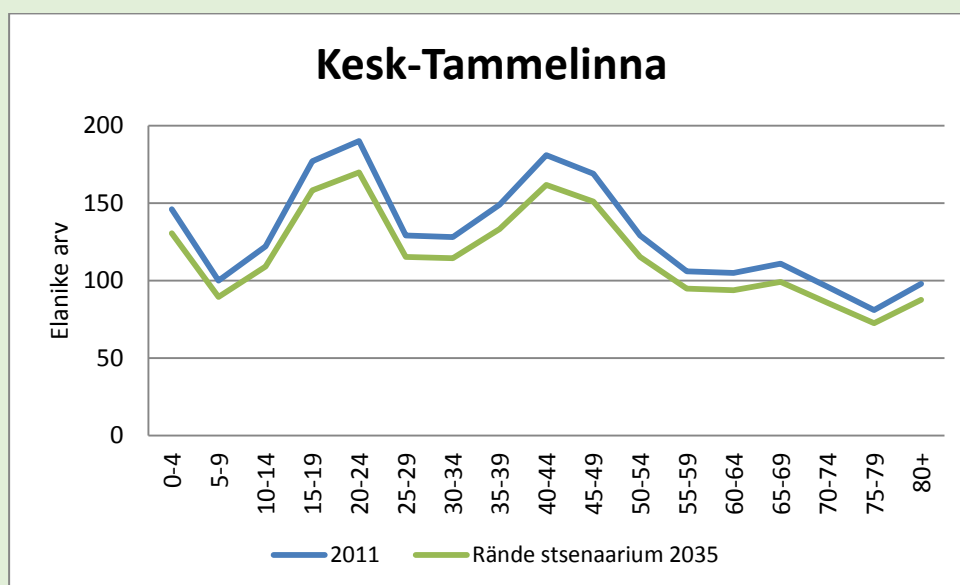
<b>ASUM</b>	<b>Kirjeldatavad komponendid</b>	<b>Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks</b>
-------------	----------------------------------	---

Supilinna	SU	Eesmärk, arengusuunad	Linnaosa kehtivad teemaplaneeringuga kehtestatud nõuded, mis on integreeritud üldplaneeringusse ( joonisel 20 ja seletuskirjas ptk 6.8). Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitseks kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

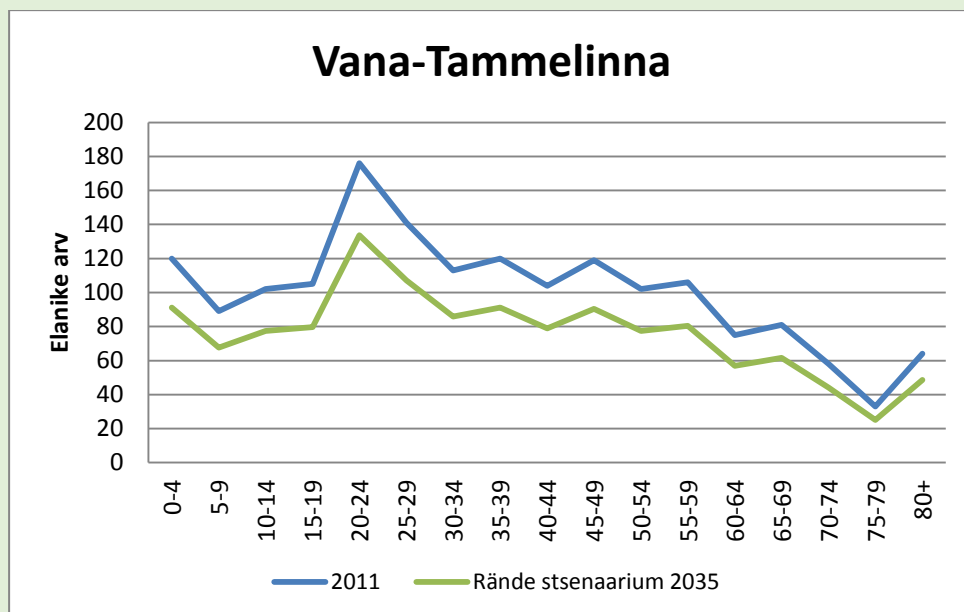
## 4.16. Tammelinna

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

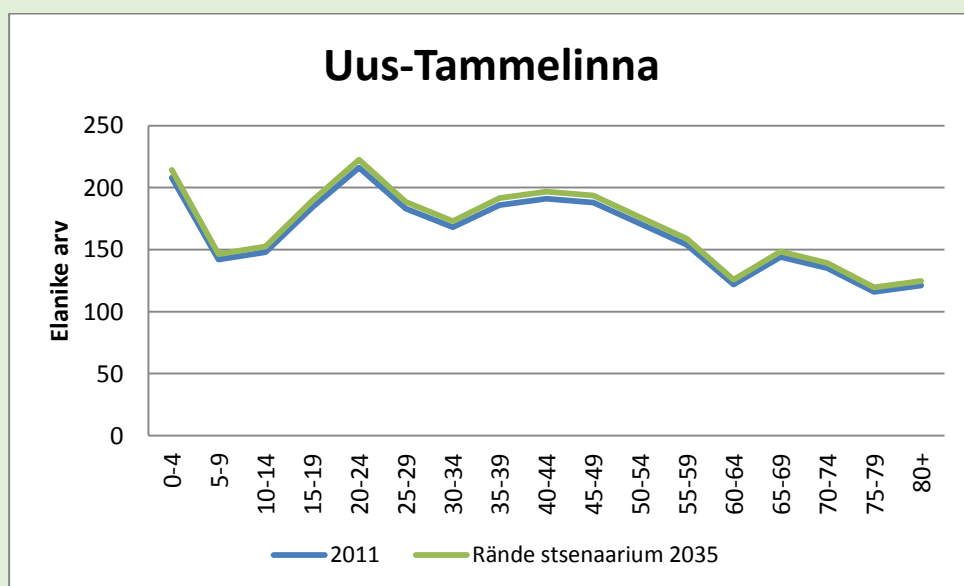
2011. aasta rahvaloenduse järgi oli Kesk-Tammelinnas 2217 elanikku ning domineerivad vanusegrupid on 0-4; 15-24; 35-54, moodustades 46% kogu rahvastikust Kesk-Tammelinnas. Rändestsenaariumi järgi Kesk-Tammelinnas elanike arv väheneb 2035. aastaks ligi 200 inimese võrra.



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



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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tammelinna	TM1	
	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-

		Haljastus ja heakord	-
Tammelinna	TM2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on kavandatavatel hoonetel Raja 24 krundil 3 ja Kulli 1 krundil 2+tehniline korrus, olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.
Tammelinna	TM3	Eesmärk, arengusuunad	Raudtee tn kergliiklustee-parkimisala tuleb lahendada sõiduteest eraldatuna, seotuna Tamme staadioni jooksuradadega projekteerida eraldatud jalgratta- ja jalgte jooksurajaga. Tamme staadioni teenindamiseks tuleb rajada parkimisalad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Tammelinna	TM4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega kus raudtee häiringust tulenevalt on hoonestus tagasiastega krundi sisemuses. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide jaotamine pole lubatud.
		Hoonestustingimused	Ehitusalune pind võib olla kuni 20% krundi pindalast kui krundi suurus on vähemalt 1200 m <sup>2</sup> ja 30% kui alla selle. Kõvakattega alad krundil võivad olla maksimaalselt kuni 30%, kuid mitte suuremad kui krundi haljastatav osa. Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus on kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri (rütm). Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st, üksikelamu räästa max kõrguseks 6m. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Uusehituse puhul on katuse tüüp vaba, kalle 0 – 45°. Katusekorruse valgustamiseks võib sõltuvalt hoone tüübist ehitada katuse uuke või vintskappe, millede kogupikkus võib olla üldjuhul kuni 2/5 katuseräästa pikkusest.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgida tuleb lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Tammelinna	TM5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kasutamise ja moodustamise põhimõtete kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel kuni 5, olemasolevatel hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte mitte piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

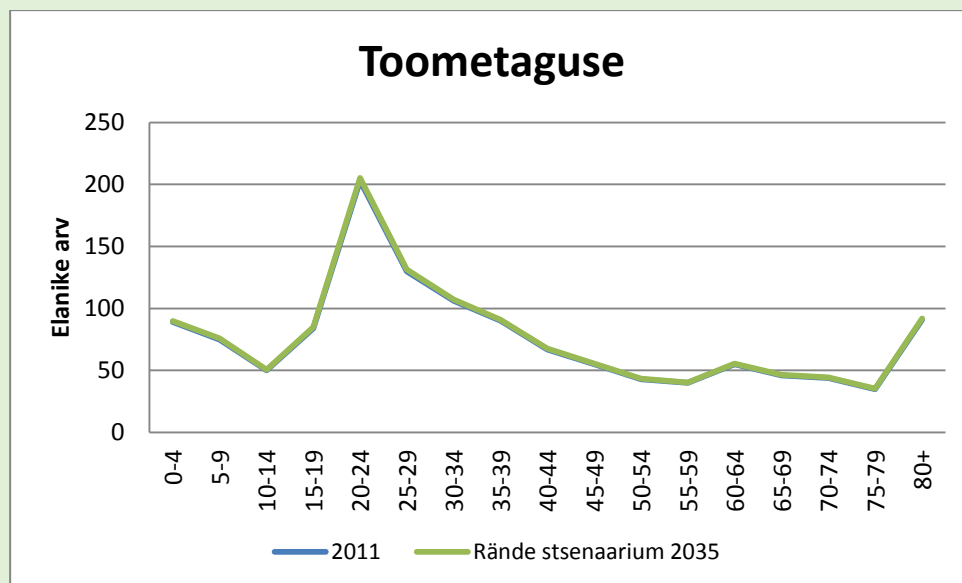


Tammelinna	TM6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise. Ühtlasi sätestatakse üldplaneeringuga Tammelinna keskuse (Suur kaar 53, Suur kaar 54 ja Suur kaar 56 kruntide baasil) arendamise vajalikkust ja seab tingimused selleks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui üksiklamu krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m <sup>2</sup> . Tammelinna keskuse osas tuleb järgida üldplaneeringuga antud juhtfunktsioone.
		Hoonestustingimused	Suurim täisehitusprotsent on kuni 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonetele antakse kompleksne lahendus.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tokestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Tammelinna	TM7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtse edasiarengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Kolme ja enama korteriga hooned antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi suuruseks Raja tn piirkonnas 800-1200 m <sup>2</sup> . ( linnaehitusliku sobivuse korral lubatud erandina suuremad, Aardla tn piirkonnas mitte alla 1000 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Hoonestuse suurim lubatud kõrgus on 8,6 m. Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Säilitada olemasolevad õunapuud. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Tammelinna	TM8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub polikliinik. Üldplaneering seab eesmärgiks hoone arhitektuurse ilme ja majaesise haljasala säilitamise, parkimisprobleemi lahendamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringus on krundi juhtfunktsiooniks määratud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa-ala. Hoonet külastavate patsientide ja personali teenindamiseks on hoones lubatud kaubanduse ja toitlustuse kasutusotstarvetega ruumid. Polikliiniku ja haljasala krunte ei tohi jaotada.
		Hoonestustingimused	Hoone oluline laiendamine ei ole lubatud.
		Haljastus ja heakord	Krunt L. Puusepa 1b tuleb säilitada pargina. Piirete rajamine ei ole lubatud.
Tammelinna	TM9	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil. Üldplaneeringuga soositakse sellisuunalist krundistruktuuri korrastamist.

		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga uute hoonete korruselisust ei määrata.
		Haljastus ja heakord	Hoonete projektide juurde tuleb koostada iseseisev haljastusprojekt.
Tammelinna	TM10	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohonete kompleksiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooned võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.
		Hoonestustingimused	Büroohonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimise vajadust, kuna kavandatav peab moodustama linnaruumilise terviku ning hoonestuse kõrgus kujundab piirkonnast ühe linnaehitusliku dominandi piirkonnas. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust.
		Haljastus ja heakord	Büroohonete kompleksi projekteerimisel tuleb koostada iseseisev maastikukujunduse haljastusprojekt.

#### 4.17. Toometaguse

Piirkonda on koondunud märkimisväärne osa Tartu usu- ja tudengielust. Kirikutest on selles asumis Kolgata baptisti, Maarja, metodisti ja roomakatoliku kirik. Piirkonnas on ka mitu korporatsiooni hoonet: Sakala, Ugala, Fraternalitas Livienensis, üliõpilasselts Liivika. Piirkond on küllaltki oluline vaikne ala, kus käiakse palju jalutamas, lisaks on see otseühenduses Toomemäe pargiga. Piirkonna jalutuskultuuri arvestades on vaja suurendada tänaval kõndimise mugavust ja turvalisust ning meeldivust, sealjuures liigendada tänaväärset parkimist haljastusega. Kõnniteed peavad moodustama katkematud liikumisvõimalused terve asumi piires ja tagama hea ühenduse ka naaber asumitega. Tähtis on lahendada piirkonna ristmike ületamine turvaliselt kõikidele liiklejatele. Oluline on muuta Pepleri ja J. Kuperjanovi tänava ristmiku lähiala koos Pepleri lasteaia rajamisega meeldivamaks ning turvalisemaks. Kõige olulisem hoonestuse kasutus on Toometaguse asumis endiselt ühiskondlike hoonete funktsioon. Hoonestuse mahtude mõttes on kavandatud ruumiline areng tagasihoidlik. Ka muu poolest on taotlused konservatiivsed: hoonete rekonstrueerimine, üldise miljööväärtuse taastamine ja suurendamine. Asumi kvaliteeti parandab Maarja kiriku taastamine ja selle kõrvale lasteaia rajamine.



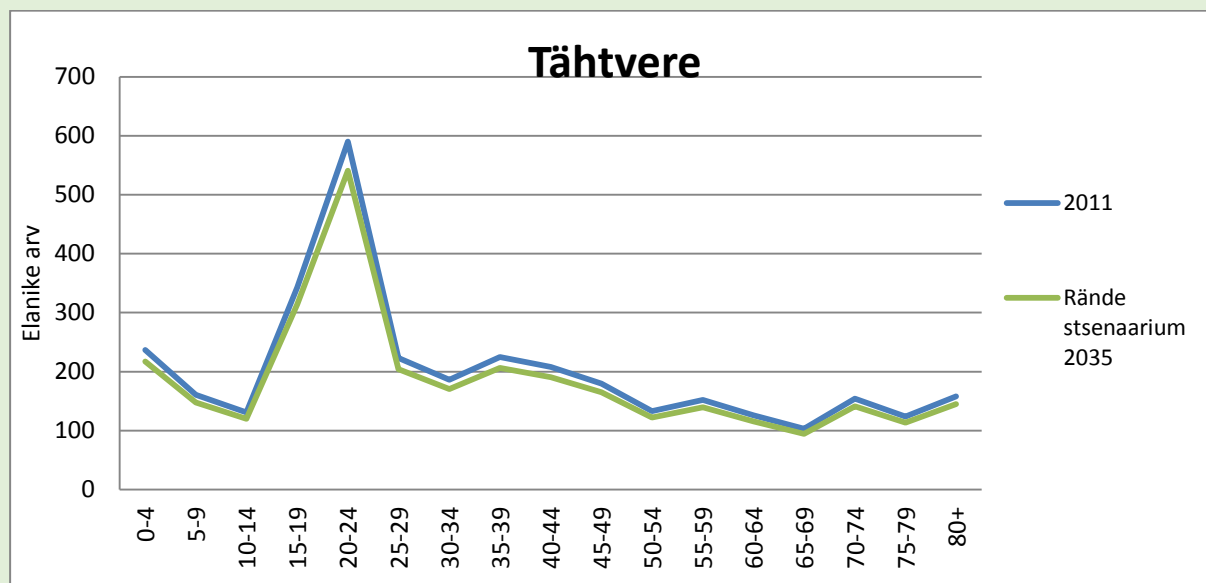
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Toometaguse	Eesmärk, arengusuunad	Asumi hoonestus on välja kujunenud ja säilib nii oma mahtudes kui ka funktsioonides. Uushoonestus on ette nähtud Jakobi tänava frondi ühtlustamiseks ja üksikute väikeste mahtudena Veski tänaval. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-
	Haljastus ja heakord	-
Toometaguse	Eesmärk, arengusuunad	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Endine pumbamaja on säilitatav. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse tn puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu. Kuna nii linnal kui ka riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondlikku hoonet püstitada, muudetakse planeeringuga krundi juhtotstarve. Juhtotstarbe muutmise tõttu tuleb kehtetaks tunnistada Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tn vahelise kvartali detailplaneering. Maa-ala asub muinsuskaitsealal ja piirneb looduskaitsealaga, Toomemäe park naabruses on Tartule sümbolväärtusega, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Arvestades nimetatut on maaüksuse hoonestamise eelselt parima lahenduse saamiseks vajalik kaaluda planeeringuvõistluse/arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979).
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-
	Haljastus ja heakord	-

Toometaguse	T3	Eesmärk, arengusuunad	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Säilitatakse traditsiooniline väljakujunenud kvaliteetne linnaruum – Park Hotelli eesaed, J. Liivi tänava ruum. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Ajalooarhiivi kolimise tõttu antakse planeeringuga õigus muuta Tartu Linnavolikogu 02.07.2009. a otsusega nr 539 kehtestatud J. Liivi 4 krundi detailplaneeringuga antud ehitusõigust krundi kasutamise sihtotstarbe osas ning määrata see ühiskondlike hoonete jaoks (esimese eelistusega ÜV). Hoolimata ajalooliselt väljakujunenud keskkonnast on asumis ruumi lisahoonestusele. Tähtsamad muudatused asumi hoonestuses tehakse J. Kuperjanovi ja Veski tänava nurga piirkonnas, samuti on olulise ruumimõjuga võimalik arhiivihooned laiendada. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Toometaguse	T4	Eesmärk, arengusuunad	Asumi jaotub linnaehituslikult olemuselt kaheks: ajaloolise hoonestruktuuriga Vallikraavi tänav ja nõlv ning Tiigi tänava äärsete korterelamute rühm. Mõlema piirkonna hoonestuse ja linnaruumi põhielemus säilitatakse. Tuleb tagada jalakäijate avalikud läbipääsud Tiigi tänava korterelamute ja ühiskondlike hoonete vahelt Kuperjanovi tänavale. Tiigi 11 juurest luuakse treppidega ühendustee Vallikraavi tänavaga. Uushoonestus on ette nähtud Vallikraavi tänava äärde. Säilitada tuleb asumi kõrghaljastus, ohtlike puude likvideerimine on lubatud vaid koos asendusistutusega. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Toometaguse	T5	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Toometaguse	T6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Uue korterelamu ehitamine on lubatud krundile J. Kuperjanovi t 8.
		Haljastus ja heakord	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Toometaguse	T7	Eesmärk, arengusuunad	Kruntidel on välja kujunenud ühiskondlike erinevate funktsioonide kohane hoonestus, mis kuulub säilitamisele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide suurust ei tohi vähendada.
		Hoonestustingimused	Olemasolevaid hooned võib laiendada, tingimused määratakse igakordselt arvestades nende koostamise vajadusel muinsuskaitse eritingimusi piirkonna hoonestuslaadi, krundi suurust jms. detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

	Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.
--	----------------------	--

#### 4.18. Tähtvere

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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tähtvere	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
	Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Uushoonestuse alal (Fr. R. Kreutzwaldi 42) on hoonete lubatud suurim kõrgus 4 korrust. Taara pst 1 ja 1a kruntidel asuvate hoonete laiendamine ei ole lubatud, Taara pst 1b ja Taara pst 1c kruntidele on lubatud 1 korruselise abihoone ehitamine, elamufunktsioon ei ole lubatud. Kogu maa-alal ei tohi vähendada haljastatud alasid.
	Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterealamute krunte ei piirata.
Tähtvere	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Tähtvere pargi maa-ala ei tohi vähendada, sh. tänavate laiendamiseks, õgvendamiseks ja läbimurrete tegemiseks. Pargi kohta tuleb koostada maastikuhoolduskava.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
	Hoonestustingimused	-

		Haljastus ja heakord	-
Tähtvere	TH3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud kiriku ja seda teenindavate hoonetega. Sakraalhoone krundil on eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamine hoonestus, haljastus, ajaloolised teekatted kuuluvad säilitamisele. Pargiala kuulub säilitamisele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Sakraalhoone krundil on lubatud juhtotstarvet toetavad otstarbed. Krunte jaotada ei tohi, lubatud on K.A. Hermanni 2b krundi liitmine haljasala krundiga.
		Hoonestustingimused	Krundile täiendavate hoonete ( v.a. kuurid jm. abihooned) ehitamine ei ole lubatud.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Tähtvere	TH4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-90 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku hoonestuse ja arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 700 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Uusi korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Suurim täisehitusprotsent on kuni 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankiaid.
Tähtvere	TH5	Eesmärk, arengusuunad	Tähtveres on ajalooliselt väljakujunenud õlletehas ning uue tootmisüksusena Vaksali t 61 töötav metallitöötlemise tehas. Üldplaneering sätestab mõlema tootmisüksuse maa-ala funktsiooni säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tegevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest (Laulupeo pst 15 krundi osas) ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele.
		Haljastus ja heakord	Tootmishoonete parklad tuleb liigendada kõrghaljasastusega vastavalt üldplaneeringuga seatud suundadele.
Tähtvere	TH6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Hoonete korruselisust ei või tõsta (v.a vajadusel tehniline korrus).
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.

Tähtvere	TH7	Eesmärk, arengusuunad	Endine Tähtvere mõisakompleksi ala on hoonestatud ühiselamutega ning mõisakompleksi säilinud hoonetega. Ala ilmestab rohke kõrghaljastuse osakaal ning maastikulist väärtust omav jõeorg. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb ühiselamute maa. Krundil Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 asuvate hoonete otstarve säilitatakse väikeelamumaana, Fr. R. Kreutzwaldi 54 krundil on lubatud krundi juhtotstarbed võivad olla korterelamumaa või majutusettevõtte maa või nende kombinatsioon. Toetav otstarve on toitlustuse ja teenindusasutuse maa.
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamisel või maa-ala uushoonestamisel on nende lubatud suurim kõrgus kuni 5 korrust, maa-ala täieehitus kuni 35%. Maa-alal paikneb loodusliku tekkega maastikulist väärtust omav uhtorg, mis mõisa peahoone läheduses on kujundatud tiikideks. Org ei välista ehitustegevust orus ja oru piirkonnas, oru kui maastikuliselt väärtusliku elemendiga tuleb ehitustegevuse planeerimisel arvestada.
		Haljastus ja heakord	Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 krunte ei ole lubatud krunte piirata, jalakäijate teedevõrk peab olema avalikult kasutatav.
Tähtvere	TH8	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on kavandatud tervikuna näitusehallide maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala juhtfunktsiooniks turu- ja näitusehallide maa, toetavad otstarbed võivad olla toitlustusasutuse maa, majutusettevõtete maa.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga seatakse maa-ala suurimaks lubatud täieehitusprotsendiks 40%. Hoone kõrguse osas üldplaneering piirangut ei sea.
		Haljastus ja heakord	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast.
Tähtvere	TH9	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneering seab eesmärgiks ajaloolistele hoonetele uute funktsioonide leidmise läbi nende säilimise tagamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Piirkonna juhtivaks funktsiooniks on ärifunktsioon, toetavaks elamufunktsioon, otstarbed jaotuvad järgmiselt: Fr. Tuglase 2- kaubandus- teenindusettevõtete maa. Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a- nii ärimaa, kui 40 % ulatuses korterelamumaa, hoonete ümberehitamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused. Fr. R. Kreutzwaldi 46- ärimaa ja kuni 40% ulatuses korterelamumaa.
		Hoonestustingimused	Hoonestustingimused on piirkonnas järgmised: Fr. Tuglase 2- Lubatav on hoone laiendamine arvestades parkimise ja krundi haljastamise vajadusega aga ka krundi uushoonestamine kuni 3 korruselise hoonega, uushoonestamiseks on vaja koostada detailplaneering. Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a hoonete ümberehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Lubatud on Fr. R. Kreutzwaldi 46 hoone laiendamine. Krundi uushoonestamisel on krundi täieehitusprotsendiks kuni 35%, korruselisuseks 3 kuni 4 korrust. Ehitusjoon tuleb kavandada tänava äärde.
		Haljastus ja heakord	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Tähtvere	TH10	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on kujunenud tervikuna tootmise ja väikeettevõtluse alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbekohase kasutuse jätkamise. Vaksali 51 krundil asuv katlamaja kuulub säilitamisele, lubatud on tootmise otstarbega hoonestuse tihendamise 50%-ni.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

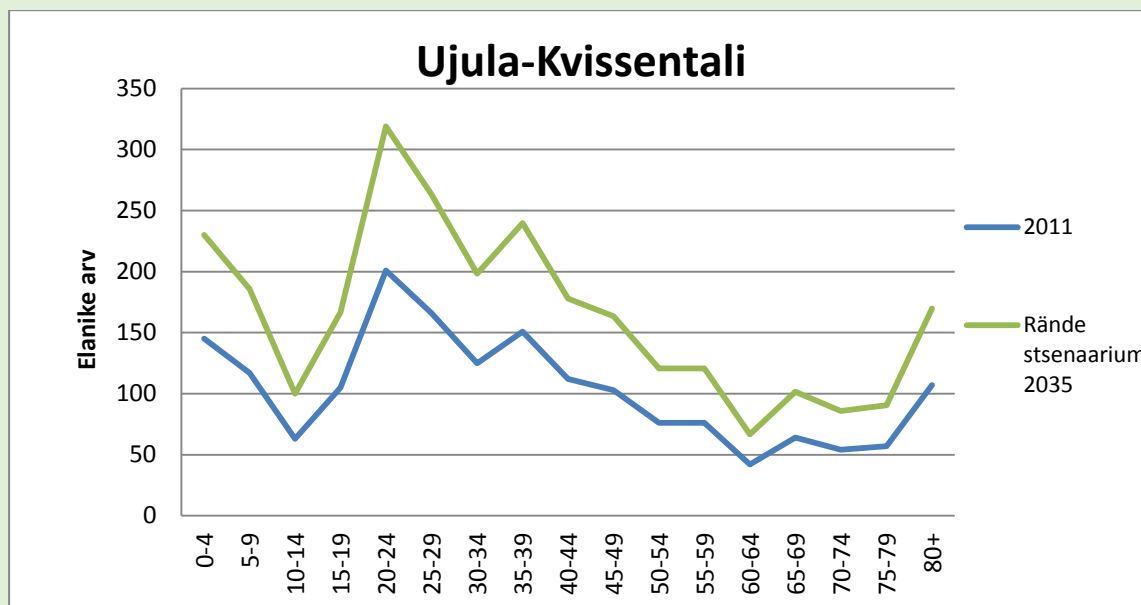
Tähtvere	TH11	Eesmärk, arengusuunad	Laulupeo pst. 19 on piirkond kujunemas tervikuna spordiasutuste maaks. Fr. Tuglase 11 krundile kavandatakse piirkonna elanikke teenindavaks spordihalliks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbe kohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb spordiasutuste maa, toetavad otstarbed võivad olla majutusasutuse maa ja kaubandus-toitlustusasutuse maa. Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta.
		Hoonestustingimused	Krundi Laulupeo 19 ehitusõigus on realiseerunud vastavuses kehtiva detailplaneeringuga ning täiendavat ehitusõigust ette ei nähta. Krundi Laulupeo 21 ehitusõiguse määramisel lähtutakse muinsuskaitse eritingimustest.
		Haljastus ja heakord	Kruntide suure olemasoleva täisehitatuse tõttu nõudeid haljastusele ette ei nähta, tagada tuleb turvaline juurdepääs jalakäijatele.
Tähtvere	TH12	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala ei tohi piirata piiretega ega luua avalikkusele suletud tsoone. Tähtvere Spordipark koos tiigiga moodustab terviklikult toimiva aktiivse puhkuse ala, kus eelisareng on suusasportidegevusel. Spordipargi territooriumi ei tohi tänavate ehitamise eesmärgil vähendada ega muuta selle konfiguratsiooni. Lubatud on puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m <sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine, sh teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Tähtvere vabaujula on kavandatud piirkonnas säilitada, laiendades ja rekonstrueerides seda kinnistu piires. Supelranna kohta kehtivad nõuded on sätestatud ptk. 8. Dendropargi suusaradade talviseks kunstlume tootmiseks on kavas välja ehitada kunstlume tootmise süsteem, mille veevarustuseks rajatakse Emajõe ärde pumbajaam.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Tähtvere	TH13	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on välja kujunenud kaubandus- teenindusettevõtte hoonega ja tanklaga üksuseks, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks vastava tegevuse jätkumise alal. Üldplaneeringuga Fr. Tuglase 19 krundil kehtivast detailplaneeringust erinevaid ehitus- ja kasutustingimusi ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Tähtvere	TH14	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala juhtfunktsiooniks on väikeelamu maa, toetav otstarve võib olla majutusettevõtete maa. Väikseim lubatud krundi pindala võib olla 1000 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga seatakse krundi suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks 35%. Hoone korruselisuseks 2. Krundil tohib olla mitte rohkem kui üks põhihoone (elamu). Fr. R. Kreuzwaldi 27 krundi hoonestamise eelselt tuleb krundist eraldada üldkasutatav haljasala ja saavutada linnaga kokkulepe selle avaliku kasutamise või võõrandamise osas.
		Haljastus ja heakord	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast.
Tähtvere	TH15	Eesmärk, arengusuunad	Seni hoonestamata kinnistule nähakse ette nii planeeringuliselt kui arhitektuuriselt terviklikult lahendatud äri- ja väikeettevõtluse ala. Üldplaneering näeb ette selle tervikliku elluviimise, muutmata lahenduse üldkontseptsiooni, haljastuse ja parkimise lahendusi jms.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-



Tähtvere	TH16	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on kavandatud tervikuna Eesti Maaülikooli õppe- ja teadushoonete maa-alaks maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntidel vastava otstarbekohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala juhtfunktsiooniks kõrgharidusasutuste maa-ala, toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga lubatav hoonete suurim korruselisus on kuni 4, muud hoonestustingimused määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 20% krundi pindalast. Krunte piirata ei ole lubatud piirata.
Tähtvere	TH17	Eesmärk, arengusuunad	Tartu Laululava ja puhke- ning spordirajatiste maa-ala säilitatakse ülelinnalise tähtsusega spordi- ja kultuuriasutuste piirkonnana ja kuulub edasi arendamisele vastavalt juhtfunktsioonile. Praeguseks välja kujunenud haljastus- ja hoonestuslahendused on piirkonna toimimiseks piisavad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Tähtvere	TH18	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on välja kujunenud eri ajastustest ja erineva mitmekesise hoonestuslaadiga piirkonnaks, kus täiendav hoonestamine on limiteeritud. Hoonestus on näidatud joonisel 17. Muus osas otsustatakse uute hoonete ehitamine või olemasolevate laiendamine igakordselt eraldi kaalutusotsusega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

#### 4.19. Ujula-Kvissentali

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



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ujula-Kvissentali	Eesmärk, arengusuunad	Ajalooline hoonetekompleks on kasutusest väljas ja laguneb, üldplaneering seab eesmärgiks hoonete kasutuselevõtu andes võimaluse korterite ehitamiseks hoonetesse.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa kasutus peab vastama Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsetsoonis seatud nõuetele. Meltsiveski pargialal, mis on näidatud joonisel nr 9 (kinnistutel Sauna tänav 5T (79513:008:0031), Ujula tänav 1T (79514:008:0019), Sauna tn 5 (79514:008:0018) ja Narva mnt 78 (79514:008:0027), Narva mnt 80 (79514:008:0028) tagamaks Meltsiveski veehaarde jätkusuutlik kasutamine tulevikus rakendatakse looduskaitseaduse § 31 piiranguvõõndile kehtestatud piiranguid. Ehitistest on alale lubatud kõnniteede rajamine.
	Hoonestustingimused	Olemasolevate hoonete ehitusalust pindala ei või suurendada, muus osas toimub hoonete remontimine ja võimalik laiendamine vastavuses muinsuskaitse eritingimustele. Kruntidel Narva mnt 84 ja Narva mnt 86 kruntidel säilivad senised üldised ehitustingimused.
	Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Ujula-Kvissentali	Eesmärk, arengusuunad	Ajalooline hoonetekompleks on langenud kasutusest välja. Üldplaneering seab läbi juhtfunktsiooni muutmise eesmärgiks maja säilimise ja amortiseerunud hoonete asemele uute ehitamise võimaldamise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarvete kohased üldplaneeringus määratud üldtingimused. Maa-ala tuleb erineva otstarbega hoonete vahel kruntida.
	Hoonestustingimused	Ajalooline põhihoone tuleb remontida, amortiseerunud abihoonete asemel võib ehitada 3- korruselise korterelamu. Vaadete avamiseks muinsuskaitsealusele hoonetele tuleb vana katlamajahoone lammutada.
	Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Ujula-Kvissentali	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitsealised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-

		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ujula-Kvissentali	UKV4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala hoonestus on välja kujunenud, üldplaneering seab eesmärgiks kaitsealuse ala hoonestuse säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Maa-ala asub Narva mnt mälestiste ühises kaitsevööndis, hoonete laiendamise ja uute ehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Narva mnt frondis tuleb säilitada äripinnad.
		Haljastus ja heakord	Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada.
Ujula-Kvissentali	UKV5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asub TÜ spordihall, üldplaneeringuga säilitatakse maa-ala senine kasutus.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Lubatud on hoone laiendamine aga ka lahushoone ehitamine arvestades kalda ehituskeeluvööndit aga ka nõudeid haljastusele ja parkimisele. Arvestades, et hoone kasutajaskond on lai, tuleb hoone laiendamise kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist. Hoone laiendamisel peab järgima hoone olemasolevat kõrgust.
		Haljastus ja heakord	Täiendava hoonestuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Ujula-Kvissentali	UKV6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks ja elamugruppide arendamine energiasäästu ja sademeveete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete lubatud korruselisus on Ujula t äärsetel kruntidel 3, ja Aruküla tee äärsetel kruntidel 4, mujal 2. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 23 %. Kõik hoonegrupid peavad olema arhitektuurdes terviklahendused.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ujula-Kvissentali	UKV7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuuristiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi).
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ujula-Kvissentali	UKV8	Eesmärk, arengusuunad	Kruntidel on välja kujunenud jõega seotud huvi- ja sporditegevusega tegelevate asutuste ja organisatsioonide baasid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).

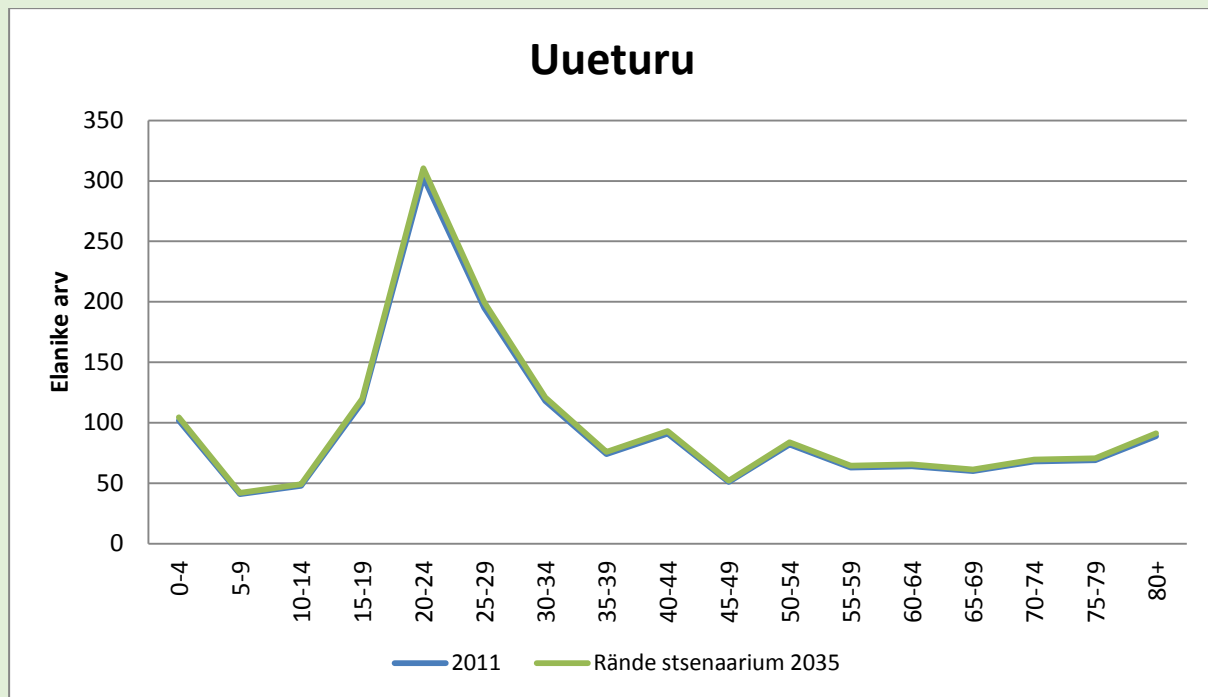
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2m.
Ujula-Kvissentali	UKV9	Eesmärk, arengusuunad	Kruntidel asuvad hoolekandeesused. Kruntidel jätkub juhtotstarbekohane tegevus.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Vaadete avamiseks muinsuskaitsealusele hoonetele tuleb vana katlamajahoone lammutada.
		Haljastus ja heakord	Krundi haljastatud ala osakaalu ei tohi vähendada.
Ujula-Kvissentali	UKV10	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Samas ei välista üldplaneering nimetatud kruntidele kortermajade ehitamist, kuna ärihooned on olnud aastaid tühjad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 3 korrust. Arvestades asukohta magistraaltänavaga ääres, tuleb hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust.
		Haljastus ja heakord	Krundil tuleb hoonestamisel kavandada vähemalt 10% pindalast a kõrghaljastust.
Ujula-Kvissentali	UKV11	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelsetele lasteasutustele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on 2.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UKV12	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud aedliniku tihedusega hoonestusega ja on rohkelt haljastatud. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade senise funktsiooni ja ilme säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1000 m <sup>2</sup> .

		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Krundi täisehitusprotsendiks on 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2- 1,8m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Ujala-Kvissentali	UKV13	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Eesmärgiga võimalda majanduslikult toimiva äriettevõtete rajamist on maa-alale lubatud kuni 30 % ulatuses elamumaa otstarbega ruumide lubamine. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust.
		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.
Ujala-Kvissentali	UKV14	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala ümberkujundamise atraktiivseks kortermajade grupiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Piirkonnas töökohtade tekkeks näha kortermajade alal ette vähemalt 20 % äriotstarvet (kaubandus- teenindus ja bürood).
		Hoonestustingimused	Arvestades kavandatava hoonetuse dominantsust ja mahtu tuleb maa -ala hoonestamise eelselt kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajalikkust. Olemasolevate hoonete ümberehitamisel, laiendamisel ja uute hoonete ehitamisel ei tohi hooned olla praegustest kõrgemad v.a. Staadioni 73, millele võib kogumina mille kõrgus võib olla 4 korrust. Hoonestus peab olema ka uushoonestamisel perimetraalne ja paiknema tänavajoonel.
		Haljastus ja heakord	Koostada iseseisev maastikukujunduse ja haljastuse projekt.
Ujala-Kvissentali	UKV15	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on kvartal kujunenud 3-5 korruseliste korterelamute maaks, kvartalis asuvad ka tootmishooned. Üldplaneering näeb ette kvartali senise struktuuri säilimise ning abihoonete lammutamise võimaluse kvartalisiseselt.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa ja tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Alal kehtivad Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Hoonestustingimused	Hoonete laiendamine ja lahushoonete ehitamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattakuurid jms).
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude rajamine pole lubatud.
Ujala-Kvissentali	UKV16	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on kavandatud korterelamute maaks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi suurus on vahemikus 1270 – 2063 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on nelja kuni kuue korteriga korterelamud. Korterealamukvartalite puhul tuleb kaaluda hoonetele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks kvartali kaupa arhitektuurivõistluse korraldamist.
		Haljastus ja heakord	Projekteerimisel ette näha kõrghaljastusgruppide asukohad. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude rajamine pole lubatud. Nõutav on laste mänguväljakute rajamine.

Ujula-Kvissentali	UKV17	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks individuaalelamute piirkonna väljaehitamine.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi suurused jäävad vahemikku 1000 – 2700 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Ala jagatakse mitmekesisema linnaruumi saavutamiseks erinevate arhitektuurinõuetega miljööaladeks millede osas arhitektuurinõuded määratakse hoonestuskavaga. Tsoonid erinevad üksteisest katusekalde ja maksimaalse lubatud kõrguse poolest. Lamekatusega - 00hoonete kõrgus on 7,5m, 10-200katusekaldega hoonete kõrgus on 10m ja 30-450katusekaldega hoonete kõrgus on 9,5m. Lubatud on ühe elamu püstitamine (majapidamis- ja abihooone funktsioonid peavad olema lahendatud hoone mahus).
		Haljastus ja heakord	Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2m.
Ujula-Kvissentali	UKV18	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on välja kujunenud eriilmelisteks väikeelamute gruppideks. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks väljakujuneva keskkonna säilitamist.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi minimaalsuuruseks on 1000 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on kuni 2. Krundi täisehitusprotsendiks on 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 9 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,5m. Tartu põhjapoolse ümbersõidu silla ja elamute vahele tuleb rajada piisava laiusega kaitsehaljastus.

#### 4.20. Uueturu

Uueturu asumis oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1635 elanikku. Rändestsenaariumi prognoosi järgi elanike arv suureneb 2035. aastaks 40 inimese võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on noored vanuses 20-24 ja 15-19 aastaseid, 25-29aastaseid ning 0-4aastaseid. Rände stenaariumi prognoos on väga sarnane 2011. aasta rahvaloendusega.



Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu moodsa ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu kaubakeskust ning mõnel määral büroopindu ja kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama ja Vanalinna asumis (n-ö uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks asub alal kesklinna suurim mänguväljak ja Tartu suurim jalakäijate tänav. Piirkonna arendamisel on oluline selle elujõulisust veelgi suurendada, laiendades ala rendi- ja büroopindade hulka ning suurendades tihendamise kaudu keskuse aktiivsust ja turvalisust. Tähtis on tagada head jalakäijate ühendused Emajõe kallasraja ja naaber asumitega. Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus. Uueturu asumis hoonestuses on tähtsal kohal ka büroo- ja haldushooned ning vabaajaasutused. Suur maht on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused. Olulisemaid arendusi oli vana kaubamaja kvartali lõpuni väljaarendamine mitmefunktsioonilise teenindus-, kaubandus- ja vabaajahooneks. Arenduse üks osa on linnaliinibussipeatuste hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeriti kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana, millel peab paiknema ka kõrghaljastus. Raekoja platsi ja turuhoone vahel vähendatakse sõiduradu, laiendatakse Emajõe kaldapealset ala ja rekonstrueeritakse kaldapromenaad. Turuhoone kõrval luuakse variandina kauplemisvõimalused avaturu laiendusena.

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Uueturu	U1	Eesmärk, arengusuunad	Asum on kesklinna üks aktiivsema kasutusega alasid. Kuna asumi kasutusintensiivsus suureneb pidevalt, on siin prioriteet laiendada jalakäigu alasid, tagada turvaline liikumine ja kujundada atraktiivne tänavaruum. Turuhoone parkla rekonstrueeritakse, et viia parkimine maa alla või kujundada turvalised jalakäiguühendused Võidu silla juurest kesklinna. Lahendada tuleb kergliikluse ühendus Võidu sillaga. Uut ruumilist lähenemist vajab Uueturu tänav lõigus Ülikooli–Küüni tn – rajada tuleb kergliiklustee, laiendada jalakäigu alasid ja lubada autoliiklust vaid juurdepääsuks hoonetele. Taastada tuleb Uueturu tänava ajalooline tänavageomeetria koos keskse alleega, et kogu tänava pikkuses tekiks ühtlane promenaadlik ruum. Riia tänava mõlemad ääred ja Vabaduse pst bussipeatus tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks. Uushoonestamist ette ei nähta. Väikesed hoonemahud toitlustusasutusteks on ette nähtud turuhoone juures. Alal säilitatakse kõik olemasolevad tänaväärsed alleed ja nähakse ette lisapuuderea istutamine Küüni tänavale.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Uueturu	U2	Eesmärk, arengusuunad	Asum on endiselt kesklinna esindusparkide asukoht. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos piirneva pargialaga ja Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks. Promenaadi tänav säilitatakse koos läbikäiguga Ülikooli tänavale. Promenaadi tänav muudetakse autovabaks ja see avatakse kesklinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne kujundatakse aktiivseks jalakäigutsooniks ning sinna lubatakse rajada hooajakasutusega toitlustusasutusi ja jõekohvikuid. Vanemuse 7 hoone Küüni tn poolne esimene korrus tuleb avada kogu perimeetris avaliku kasutusega ruumidena (kohvikud, poed jms). Barclay plats säilitatakse senistes piirides. Keskpark hoonestatakse osaliselt kooskõlas planeeringuga joonisel 2. Lubatud on vaid kultuuriasutuse (linnaraamatukogu/kunstimuuseum) ehitamine. Hoone projekteerimise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim terviklahendus. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos piirneva pargialaga ja Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks. Promenaadi tänav säilitatakse koos läbikäiguga Ülikooli tänavale. Promenaadi tänav muudetakse autovabaks ja see avatakse kesklinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne kujundatakse aktiivseks jalakäigutsooniks ning sinna lubatakse rajada hooajakasutusega toitlustusasutusi ja jõekohvikuid.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Uueturu	U3	Eesmärk, arengusuunad	Asumi hoonestamine on lõpetamisel. Uushoonestusalaks on ette nähtud vaid krunt Aleksandri tn 1 tänaväärsede kaubandus-teeninduspindade rajamiseks esimesel korrusel. Aleksandri tänava algus kuni Soola tänavani jääb parkimisvabaks jalakäigutsooniks. Riia tänava ääred tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

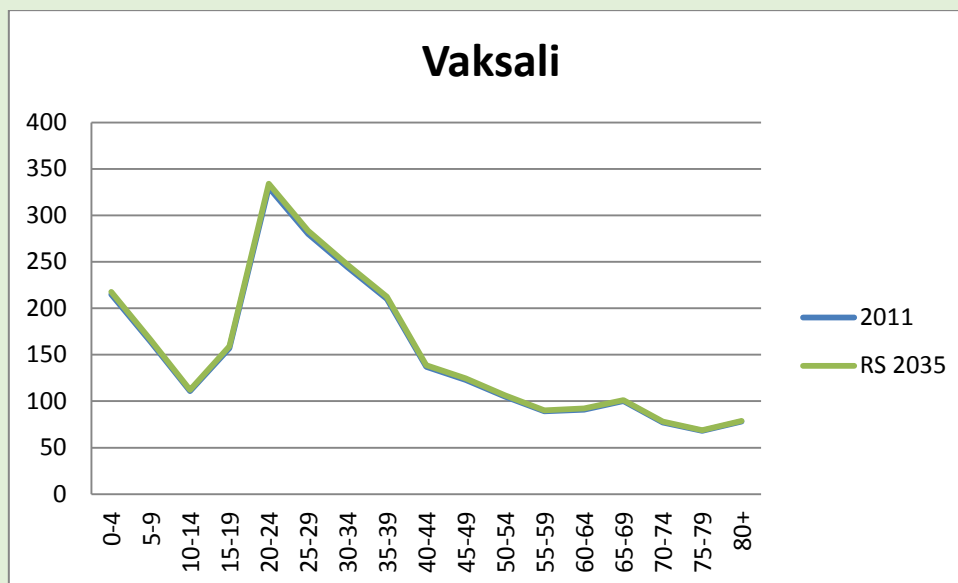


Uueturu	U4	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Uueturu	U5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Piirkonda jääv lasteaed kuulub säilitamisele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Vajadusel on lubatav valitsusasutuse funktsiooni muutmise büroohonete jaoks (Aleksandri 14).
		Hoonestustingimused	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Uushoonestust võib kaaluda Soola tn frondis ( kuni 3 korrust).
		Haljastus ja heakord	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Korterehamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Uueturu	U6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on kujunenud kesklinna kaubandus- teenindusasutusteks, senine juhtfunktsioon säilitatakse, kuid võimaldatakse krundil Soola 1a osalist elamufunktsiooni.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtfunktoni kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-alade täiendav hoonestamine ei ole lubatud v.a. Aleksandri 8 krunt, kus uushoonestus on lubatav tänava äärde. Hoone parameetrid määratakse detailplaneeringuga.
		Haljastus ja heakord	Kruntidel peab olema vähemalt 10% kõrghaljastust.

#### 4.21. Vaksali

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

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

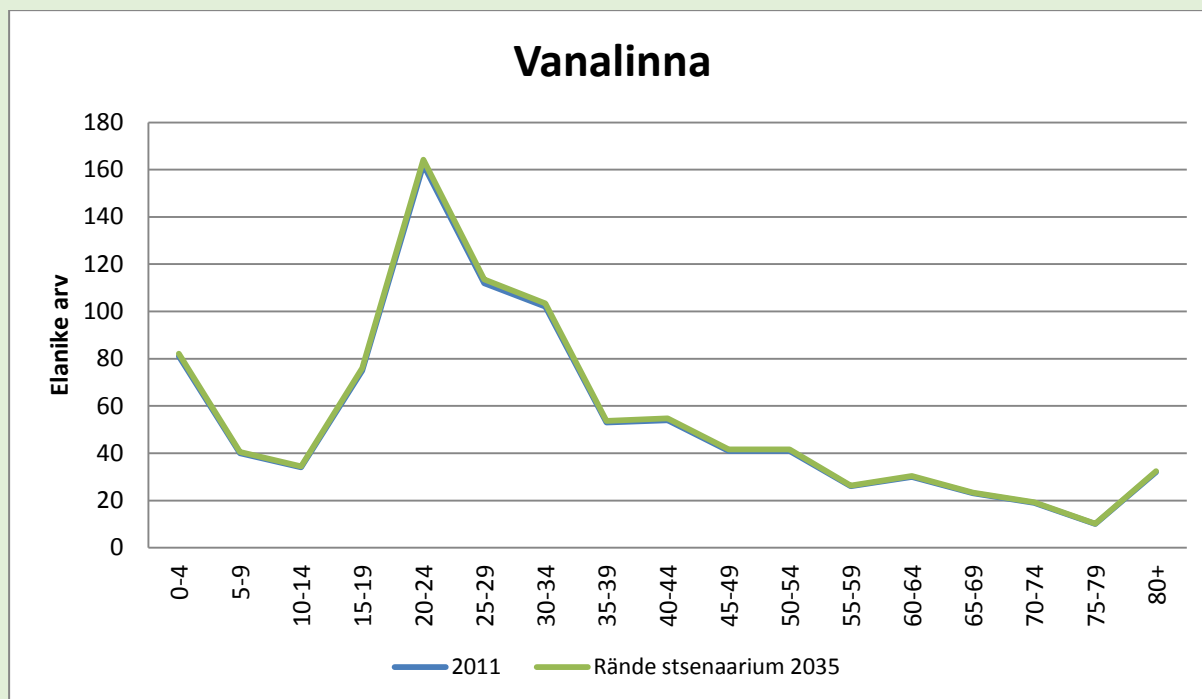


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Vaksali	VK1	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljöväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Vaksali pargi maa-ala ei tohi vähendada, sh. tänavate laiendamiseks, õgvendamiseks ja läbimurrete tegemiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vaksali	VK2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal painkeb Tartu Ülikooli õppehoone (Rostovtsevi koolihoone), mille kasutus säilitatakse.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi pindala ei tohi vähendada.
		Hoonestustingimused	Hoone laiendamine ja remontimine käib vastavuses muinsuskaitse nõuetega.
		Haljastus ja heakord	Krundile tuleb hoone laiendamisel näha ette enam kõrghaljastust.
Vaksali	VK3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on väljakujunenud hoonestusstruktuuriga korterelamute piirkonnad. Olemasolev hoonestus säilitatakse, olulisi laiendusi ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on sõltuvalt asukohast 3-5. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Hooned on lubatud krundile A. Haava 16 ja Vanemuise 64.
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Vaksali	VK4	Eesmärk, arengusuunad	Krundid on kas hoonestatud või hoonestamisel polüfunktsionaalsete äri- ja büroohoonetega. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Tiigi 67 krundile kavandatud hoonestus võib tänava nurgal olla kuni 6. Uute hoonete korruselisuseks on kuni 4 korrust, Tiigi 76a krundil asuvat hoonet on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		Haljastus ja heakord	Arvestades kõrget hoonestustihedust kruntidel, peab hoone ehitusprojekt sisaldama läbimõeldud ja detailset haljastuslahendust. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Vaksali	VK5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal asuvad raudteejaam ning sellega arhitektuurset tervikut moodustavad abihooned. Üldplaneering seab eesmärgiks raudteejaama väljaarendamise reisiterminaliks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Hoonete kasutusfunktsioonid peavad olema allutatud üldplaneeringuga seatud eesmärgile. Maa-ala kruntimisel tuleb jätta tänavamaana alles juurdepääsud perroonile.
		Hoonestustingimused	Hoonestustingimused määratakse muinsuskaitse eritingimuste alusel.
		Haljastus ja heakord	Haljastus lahendada esindushaljastusena jaamaesisel väljakul.
Vaksali	VK6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuurstiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm).
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

#### 4.22. Vanalinna

Vanalinna asumis oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 935 elanikku. Rändestsenaariumi prognoosi järgi elanike arv suureneb 2035. aastaks 13 inimese võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on noored vanuses 15-29 aastaseid. Rände stenaariumi prognoos on väga sarnane 2011. aasta rahvaloendusega.



Vanalinna ajaloolistes tänavafrentides taashoonestatakse olulisemad tühikud segafunktsiooniga hoonetega, lähtudes naaberhoonete mahust ja muinsuskaitse eritingimustest. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele mõeldud teenuste osutajatele. Vanalinn ja Toomemägi seotakse N. Pirogovi platsilt lähtuva trepistikuga.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Vanalinn	V1	Eesmärk, arengusuunad Raekoja plats jääb autovabaks linna keskseks väljakuks. Et Raekoja plats toimiks elava keskväljakuna, on vaja hoida hoonete esimese korruse fronti avalikkusele mõeldud ruumidena. Parandatakse jalakäiguühendust Kaarsillaga. Suvekohvikute paigutamisel järgitakse muu hulgas põhimõtet, et peamised jalakäigusuunad peavad olema vabalt käidavad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile -
		Hoonestustingimused -
		Haljastus ja heakord -
Vanalinn	V2	Eesmärk, arengusuunad Kuna planeeringuga nähakse ette uue linnaraamatukogu ja võimaluse korral kunstihoone ehitamine Kesklinna parki, loobutakse vastava ühishoone ehitamise kavast Magistri tn piirkonda. Raamatukogu olemasoleva hoone kasutusotstarbeks määratakse korterelamumaa. Praeguse parkla alale (Vabaduse pst ja Magistri tn vahel) nähakse ette sellise kuni neljakorruselise parkimismaja ehitamise võimalus, kus esimene korrus peab olema kavandatud kaubandus-teenindusasutustele. Parkimishoone projekteerimise eeldus on uue detailplaneeringu koostamine, mille käigus tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Asumisse jääv park säilitatakse senistes piirides koos selle ajaloolise teedestruktuuri ja üldkompositsiooniga.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile -
		Hoonestustingimused -
		Haljastus ja heakord -
Vanalinn	V3	Eesmärk, arengusuunad Asumi moodustab Tartu Ülikooli botaanikaaed. Botaanikaia kujundamist jätkatakse senistes piirides, ehitus- ja heakorratööd aias toimuvad jooksvalt. Uusi hoonestusalasid ega parkimiskohti asumisse ette ei nähta. Alal kehtivad

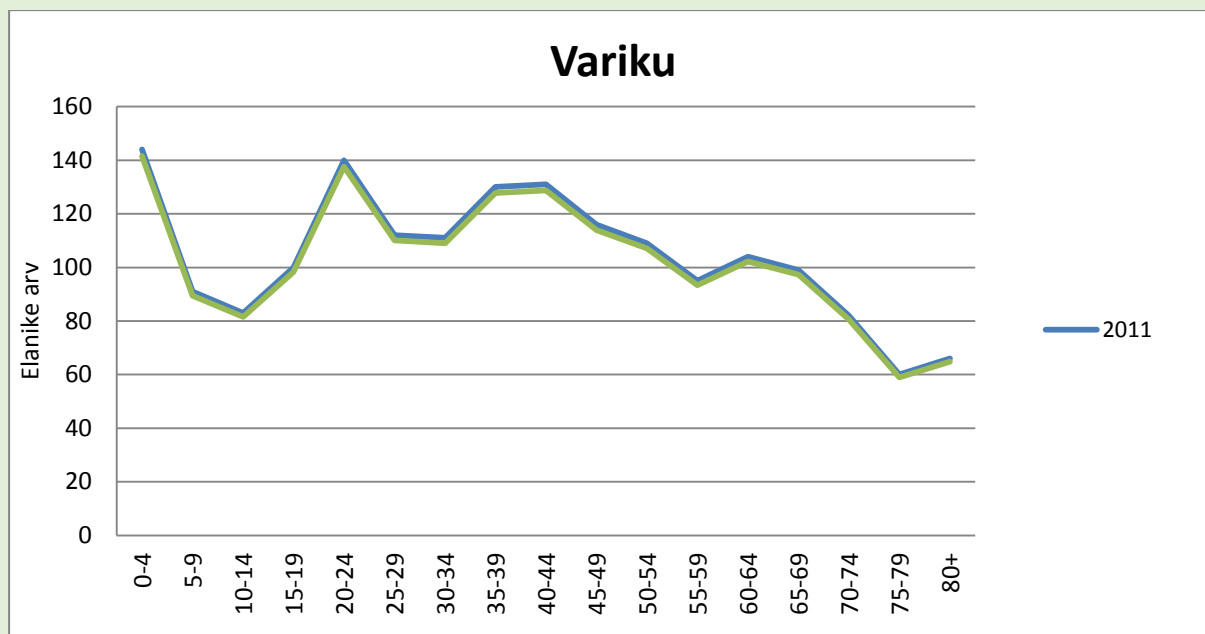
			Meltsiveski veehaardega seonduvad veekaitselised kitsendused (vaata ptk 13.1. ja joonis nr 8).
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V4	Eesmärk, arengusuunad	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega kvartal. Planeeringuga seatakse eesmärgiks suurendada segahoonestusega kvartalis elamufunktsiooni osakaalu. Asumi lisahoonestamine on kavandatud Magasini tänava ääres. Kvartal tuleb hoonestada perimetraalselt, kujundades esindusliku tänavafrondi. Hoonestades tuleb lisada kõrghaljastust, vähendades selle arvelt parkimisalasid kruntidel. Planeering näeb ette võimaluse taastada hoonete Rüütli 17, 19, 21, 23 ruumid korteritena.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V5	Eesmärk, arengusuunad	Asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinnikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinnikku elurajooni. Planeeringuga seatakse eesmärgiks säilitada asumi praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond. Siin paiknev Tartu Kesklinna Kool on kesklinnas ainus piirkonnakool. Kooli krundi vähendamine pole lubatud. Asumis on uushoonestuse ehitamise võimalusi vähe, piirdudes üksikute hoonetega Laia tn ääres ja kvartalitesisestel aladel ning K. E. von Baeri tn ääres. Laia tn äärsete hoonete kavandamisel tuleb arvestada vajadusega säilitada krundil Lai tn 12/14 olemasolev põlispuu – tamm. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V6	Eesmärk, arengusuunad	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. Siinsed loome- ja kultuuriasutused on ühed olulisemad Tartule omase identiteedi kandjad. Segahoonestusega asumis tuleb säilitada üldkasutatavate hoonete funktsioon, elamu- ja äripindade osakaalu võib muuta. Uushoonestusega tuleb kujundada kvartalitele esinduslik ühtlane tänavafront. Uushoonestuse ehitamise võimalused on minimaalsed, piirdudes kruntidega Lutsu tn 12 ja Lai tn 7. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V7	Eesmärk, arengusuunad	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. Asumi hoonestustihedus ei võimalda siin lisaehitamist. Säilivad olemasolevad hoonestusalad ja kasutusotstarbed, v.a Lai 29 hoone, mis kavandatakse ümber ehitada valdavalt korterelamuks. Uushoonestust ette ei nähta. Lutsu 16 hoone rekonstrueerimisel tuleb kujundada vanalinna ja linna ühe sümbolehitise (Jaani kirik) naabruses sobilik arhitektuurilahendus. Haljastuse osakaalu asumis on vaja suurendada (Lai 29 hoone ümberehitamisel näha ette krundi kõrghaljastamine).
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

Vanalinna	V8	Eesmärk, arengusuunad	Asumis paikneb kaks linna sümbolhoonet: Jaani kirik ja H. Treffneri Gümnaasium. Planeeringuga asumi ehitus- ja kasutustingimustes muudatusi ette ei nähta. Koolihoone sisehoovi võib katta läbipaistvast materjalist katusega. Planeering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. Oluline muudatus on Jaani tänaval parkimise keelustamine, mis tagab kiriku parema vaadeldavuse.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V9	Eesmärk, arengusuunad	Kesklinna ajaloolise südame moodustava asumi aktiivseks toimimiseks tuleb tagada mitmekesine avalikkusele orienteeritud ruumikasutus vähemalt esimese korruse tasandil. Uushoonestus on ette nähtud esindusliku tänavafrondi kujundamiseks. Küütri tn äärne uushoonestus tuleb liigendada nii fassaadilt kui ka mahuliselt. Tuginedes linnavolikogu 7. märtsi 2002. a otsusele „Tartu linnale kuuluva kinnistu Küütri 9 võõrandamine“, tuleb peale Küütri tn 9 krundile kavandatud hoone teenindamiseks vajalike normatiivsete parkimiskohtade tagada kinnistul ka Rüütli 9 asuva majutusasutuse teenindamiseks parkimiskohad, arvestades nende praegust arvu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V10	Eesmärk, arengusuunad	Peamiselt Tartu Ülikooli ajalooliste õppehoonetega hoonestatud asumis suuri muudatusi ette ei nähta. Säilitatakse nii hoonete ehitus- kui ka kasutustingimused. Uushoonestus on ette nähtud Lossi tn kruntide sisemusse (sh esindusfassaadid Toomemäele) ja Ülikooli tänavale (Lossi tn 1), kus tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänava poolne kunagine barokkfassaad. Lossi tn 3 sisehoov on lubatud katta läbipaistvast materjalist katusega. Tagada tuleb hoonetevahelise ruumi avalik kasutus ja vaba läbipääs jalakäijatele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V11	Eesmärk, arengusuunad	Asumis paikneb palju Tartule identiteeti andvaid hooneid: Uspenski kirik, Genialistide Klubi ja Uus Teater, ajalooline pangahoone. Samuti läbib asumit säilinud linnamüür. Segahoonestusega, valdavalt oluliste ühiskondlike hoonetega asumisse nähakse planeeringuga ette rajada linnamüüriäärne avalik kergliiklustee Laia ja Munga tn vahel. Uushoonestus on ette nähtud Magasini, Laia tn ja Vabaduse pst äärse tänavafrondi täiendamiseks, lisaks on planeeritud mõned krundisisesed hoonemahud. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V12	Eesmärk, arengusuunad	Asumis paiknevate hoonete kasutus on välja kujunenud, planeeringuga muudatusi ette ei nähta. Üldplaneeringuga antakse võimalus katta sisehoovid läbipaistvatest materjalidest katusega ja võtta hoovid kasutusele siseruumidena. Ülikooli tänava kaubandus- ja toitlustusasutuste jätkusuutlikuks toimimiseks on vaja ellu viia üldplaneeringu liiklusskeem. Planeering ei näe ette asumisse uute parkimiskohtade rajamist.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-

		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V13	Eesmärk, arengusuunad	Nn Poe tänava kvartali hoonestamine on lõpetatud. Hoonete kasutusel valitseb selge põhimõte, mille järgi esimese korruse tasand peab jääma aktiivsesse avalikku kasutusse ja ülakorrusel on peamiselt korterid. Avalikkuse huvides tuleb säilitada hoovi läbivad jalakäigusuunad.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V14	Eesmärk, arengusuunad	Ülikooli ja Vallikraavi tänava piirkond on osa ajaloolisest linnasüdamest. Vallikraavi tn säilitatakse ajaloolise tänavana koos selle viimistluse ja ajaloolise hoonestusega. Vallikraavi tänava äärsed majad on säilitatavad ja restaureeritavad, uushoonestatavad on krundid Vallikraavi tn 3/5 ja Vallikraavi tn 4a. Ülikooli tn äärsete kruntide ehitus- ja kasutustingimused jäävad samaks, piirdudes äriotstarbeliste funktsioonidega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Vanalinna	V15	Eesmärk, arengusuunad	Asum koosneb pargist (Vabaduse puiestik). Planeeringuga seatakse eesmärgiks park rekonstrueerida. Oluline on tagada parem jalakäijate juurdepääs pargile Munga ja Gildi tänava sihilt ning parandada pargisiseid juurdepääse jõe kaldale. Planeeringuga võimaldatakse ehitada toitlustusasutused Vabaduse silla äärde.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Meltsiveski veehaarde väljavoolu kaitsealal (vaata joonis nr 8) tuleb kõigi viiest meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamise projektide teostamisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis.
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

#### 4.23. Variku

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



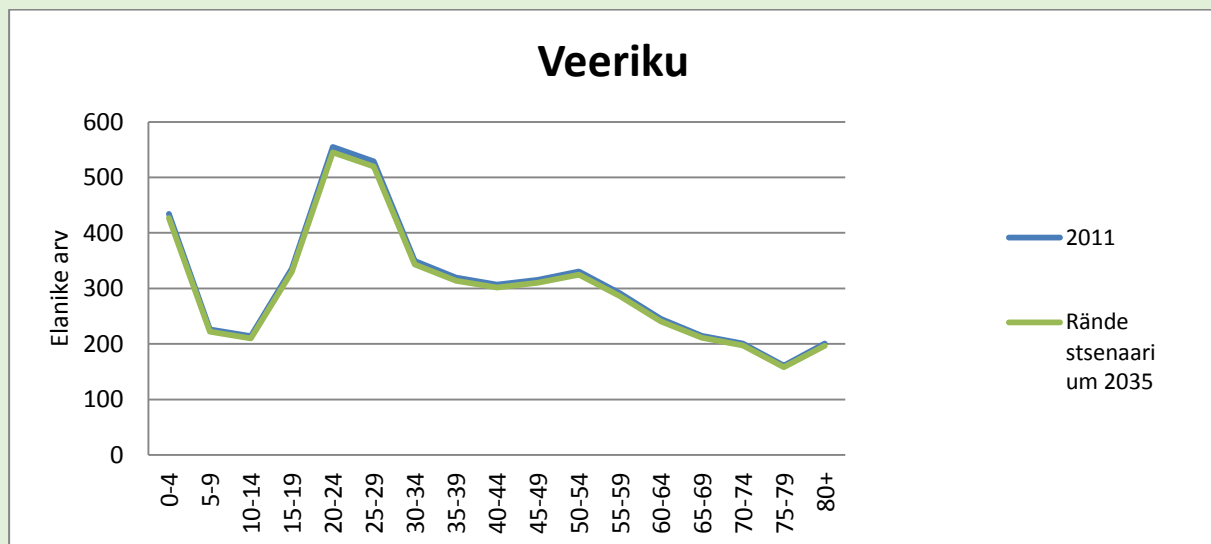
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Variku	VA1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-60 -ndatel aastatel üksikelamutega ning 1970-80ndatel tihendatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, sh paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Variku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
		Hoonestustingimused	Üldiselt on välja kujunenud üksikelamu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m <sup>2</sup> ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suuruselt. Mida väiksem krunt, seda suurem täisehituse %. Suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Variku	VA2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Olemasoleva hoonestusega kruntide täiendav jaotamine ei ole lubatud.
		Hoonestustingimused	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine olemasoleva hoonestusega kruntidel lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeoid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Variku	VA3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.



		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile ei seata.
		Hoonestustingimused	Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%, korruselisus kuni 2, hoone kõrgus kuni 8,0 m planeeritud maapinnast. Hoone rekonstrueerimisel võib katuse tüüp olla kas lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.
		Haljastus ja heakord	Kaaluda võimalusel murukatuste kasutamist.
Variku	VA4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad reserveeritakse väiksemate teenindus- toitlustusasutuste või kaupluste rajamiseks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbe kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Hoone korruselisuseks lubatakse üldplaneeringuga kuni 2, ala täisehituseks kuni 40%.
		Haljastus ja heakord	Krundi hoonestamisel näha esindushaljastus ette tänava poolisel alal.
Variku	VA5	Eesmärk, arengusuunad	Krunt Variku 8 on segaotstarbelise kasutusega, üldplaneering seab nõude säilitada senine krundi kasutamise otstarvete jaotus.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarvete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Täiendavat hoonestust krundile ette ei nähta.
		Haljastus ja heakord	Parkla tuleb täiendada kõrghaljastusega.

#### 4.24. Veeriku

Veeriku asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 5228. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks rahvaarvu vähenemist 90 inimese võrra. Selles piirkonnas on kõige enam just lapsi vanuses 0-4 ning noori vanuses 20-29, mis viitab sellele, et siin on soodne elukeskkond noortele peredele.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Veeriku	VE1	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-80 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Veeriku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		Hoonestustingimused	Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmii), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		Haljastus ja heakord	-
Veeriku	VE2	Eesmärk, arengusuunad	Maa-ala on hoonestatud tootmishoonetega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alale kehtivad tootmishoonete maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneering ei sea tingimusi kruntide struktuuri kohta.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on kuni 3, maa-ala täisehitusprotsent on kuni 50.
		Haljastus ja heakord	Kõrghaljastuse protsent krundil peab olema 10.
Veeriku	VE3	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud (autoritiraažiga) eriprojektide alusel ehitatud väikeelamutega. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks algupärase arhitektuuri säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamine olulises ulatuses.
		Hoonestustingimused	Olemasolevad hooned, nende arhitektuurne lahendus ja materjali käsitus kuuluvad säilitamisele. Soojustamine on lubatud.
		Haljastus ja heakord	-
Veeriku	VE4	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Väikeelamute asemel korterelamute ehitamise võimalus on antud Hommiku ja Veeriku tänavate piirkonnas.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kortereelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel aladel 3, olemasoleva hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Veeriku	VE5	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile ei seata.

		Hoonestustingimused	Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%, korruselisus kuni 2, hoone kõrgus kuni 8,0 m planeeritud maapinnast. Hoone rekonstrueerimisel võib katuse tüüp olla kas lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.
		Haljastus ja heakord	Kaaluda võimalusel murukatuste kasutamist.
Veeriku	VE6	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud juba toimivate aga ka kavandatavate kaubandus-teenindustevõttele. Nende seas on nii piirkonda teenindavate kui ülelinnalise tähtsusega ettevõtteid, Üldplaneering seab eesmärgiks nimetatud maa-alade juhtotstarbekohase arengu.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Üldplaneeringuga soositakse kruntidele toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Krundile Viljandi mnt 67 kavandatava hoonestuse kõrgus on 2-4, kavandatav tegevus peab sobituma piirkonda.
		Haljastus ja heakord	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
Veeriku	VE7	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ega konfiguratsiooni ei tohi muuta.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
Veeriku	VE8	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal toimub riigikaitseline tegevus, mis üldplaneeringuga säilitatakse. Üldplaneering seab nõude, kus võimalikud kahjulikud keskkonnamõjud ei tohi ulatuda naabruses asuvatele tsiviilkasutuses olevatele aladele.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga sätestatakse, et krundile kavandatavad võimalikud rajatised ei tohi oma kõrguse ja/ või välimusega risustada linna arhitektuurset keskkonda.
		Haljastus ja heakord	Maa-ala senist haljastuse osakaalu ei tohi vähendada.
Veeriku	VE9	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute hoonete ehitamine.
		Hoonestustingimused	Büroohoonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimise vajadust, kuna kavandatav peab moodustama linnaruumilise terviku ning hoonestuse kõrgus kujundab piirkonnast ühe linnaehitusliku dominandi piirkonnas. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust.
		Haljastus ja heakord	Büroohoonete kompleksi projekteerimisel tuleb koostada iseseisev maastikukujunduse haljastusprojekt.

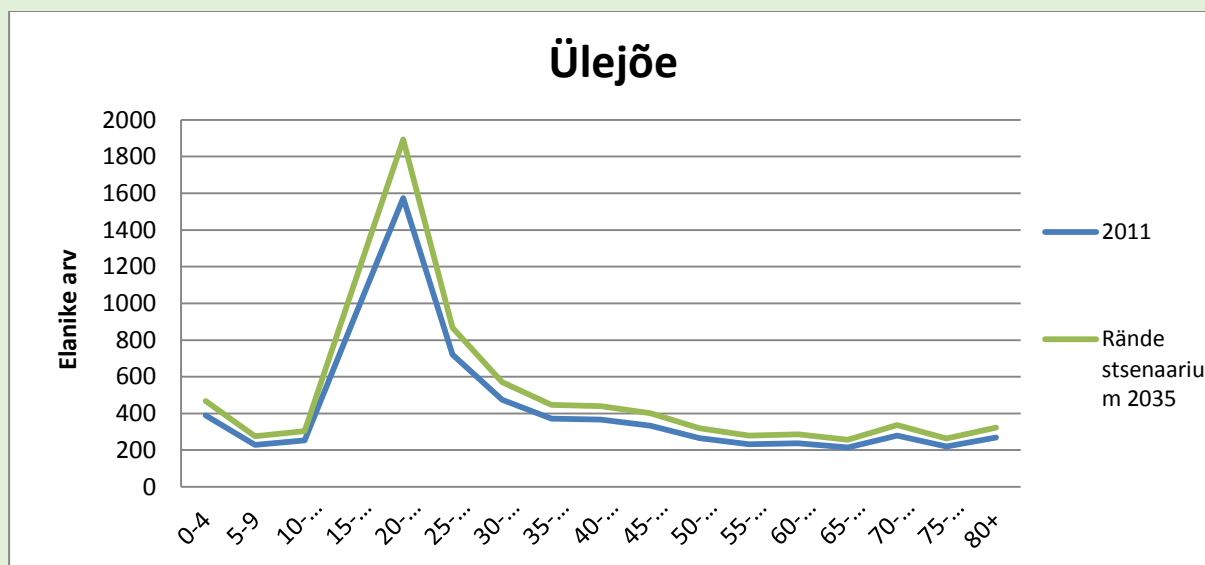
## 4.25. Veeriku tööstuse

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Veeriku-tööstuse	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alal tegutseb keskkonnaohtlike jäätmete käitluse ettevõtte. Üldplaneeringuga nähakse ette nimetatud tegevuse jätkumise.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alal toimub juhtotstarbekohane tegevus, toetavaid funktsioone üldplaneeringuga ei lubata. Üldplaneeringuga krundi struktuurile nõudeid ei seata.
	Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele.
	Haljastus ja heakord	Maa-ala piirides olev kõrghaljastus tuleb säilitada.
Veeriku-tööstuse	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunemas erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika, ja laomajanduse piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Ilmatsalu 9 krundile on lubatud nii tootmise kui büroohoone ja teenindushoone funktsioon.
	Hoonestustingimused	Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 30.
	Haljastus ja heakord	Maa-ala kruntide planeerimisel tuleb leida lahendused, kus sademeveed maksimaalselt immutada krundil.
Veeriku-tööstuse	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on kavandatud tootmisettevõtete toetavate büroodele, spordi- ja teenindusasutustele.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad teenindusasutuste ja büroohonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.
	Hoonestustingimused	Üldplaneeringuga ei nähta ette täiendava hoonestuse kavandamist kruntidele.
	Haljastus ja heakord	Leida lahendused sademevete korduvkasutusele, haljastus lahendada parklastes esindushaljastusena.
Veeriku-tööstuse	Eesmärk, arengusuunad	Maa-aladele on ehitatud toimivad, piirkonda teenindavad kaubandus-teenindusasutused. Üldplaneering näeb maa-alade juhtotstarbekohase arengu.
	Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade täiendav kruntimine ei ole lubatud. Krundil Näituse t 33 on üldplaneeringuga määratud võimalus pakkuda ka sporditeenust.
	Hoonestustingimused	Maa-alade täiendav oluline hoonestamine ei ole lubatud. Kruntide planeerimislahendused peavad arvestama Näituse t. tunneli perspektiiviga.

		Haljastus ja heakord	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Veeriku-tööstuse	VT5	Eesmärk, arengusuunad	Krunt Ravila t 80 on hoonestatud spordihalliga. Üldplaneering näeb ette juhtotstarbe säilitamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad spordihoonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Lubatud on olemasoleva hoone laiendamine aga ka uue hoone ehitamine. Nii laiendamise kui uushoonestamise puhul tulen tagada üldplaneeringus sätestatud nõuded parkimisele ja haljastusele.
		Haljastus ja heakord	Haljastus lahendada parklas esindushaljastusena.
Veeriku-tööstuse	VT6	Eesmärk, arengusuunad	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtete koondavad väikeettevõtete piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide moodustamiseks on tingimuseks juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt.
		Hoonestustingimused	Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		Haljastus ja heakord	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.

#### 4.26. Ülejõe

Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskne taotlus suurendada Emajõe parem- ja vasakkalda sidusust, viia kesklinlik linnaruum Emajõe vasakkaldale ning arendada sildade ümbrust.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ülejõe	Ü1	Eesmärk, arengusuunad	Uushoonestamine on lubatud nurgalahendustena. Lisahaljastus on ette nähtud avaparklate ja tänavate vahele. Kujundada tuleb jalakäijatele mitmes suunas avalikult kasutatavad mugavad läbipääsud, rajada vajaduse korral lisatrepistikke. Emajõe kaldapealne säilitatakse mitmekülgset kasutatava avaliku kaldapromenaadina.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü2	Eesmärk, arengusuunad	Asum hoonestatakse Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetega. Parkimisalad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgset kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü3	Eesmärk, arengusuunad	Ülejõe parki arendatakse avalikult kasutatava puhkealana ja maakondlikult tähtsa Emajõe maastikulise rohekoridori osana. Parki põhjalikult ümber ei kujundata ja see nüüdisajastatakse järk-järgult kooskõlas ptk-s 8 toodud suunistega. Parki on lubatud ehitada väiksemad toitlustusasutused. Holmi parki on ette nähtud uushoonestusalad, kus hoonestuse kandvad funktsioonid on konverentsikeskus ja nn riigihooned. Raatuse tn pikendusele nähakse ette hoonestus, mille esimesel korrusel oleksid kaubandus-teeninduspinnad ja ülakorrustel korterid. Et leida hoonestusele terviklik arhitektuurilahendus, on lubatud maa-ala ümber kruntida. Joonisel 17 näidatud hoonestusalast on lubatud täis ehitada mitte rohkem kui 70%, kavandades hoonete vahele rohelised koridorid, sh taastades kergliiklustänavana ajaloolise Holmi tänava. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus on vaja korraldada arhitektuurivõistlus, et saada parim planeeringulahendus. Säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgset kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgset kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü4	Eesmärk, arengusuunad	Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada lõplikult välja kesklinnale iseloomulik perimetraalne segahoonestusega kvartal. Eluhoonete esimesel korrusel peavad paiknema kaubandus- ja teeninduspinnad. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Linnale oluliseks tuleb pidada linnamuseumi juurdeehitise võimaldamist. Säilitada Raatuse tn 20 hoone tänaväärne II maailmasõja eelne osa ja soovitatavalt taastada selle ajalooline fassaad. Tegemist on ühe vähese säilinud sõjaeelse hoonega piirkonnas. Arvestades suurt parkimisnõudlust, tuleb asumis säilitada parklana Kivi tn 27 krunt. Raatuse tänavale tuleb rajada kõrghaljastus (allee). Avaparklad ei tohi olla avalikust tänavaruumist nähtavad. Seoses otsusega jätta ära Pika tänava läbimurre Narva maanteele tuleb tänavaks reserveeritud ala kujundada jalakäigulaks ja kõrghaljastada.

		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü5	Eesmärk, arengusuunad	Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada kesklinlik äri- ja büroohonete ning kortermajadega kvartal. Seoses otsusega jätta ära tänava läbimurre Võidu sillalt Raatuse tänavale muutuvad asumi hoonestuspõhimõtted. Üldplaneeringuga seatakse kvartali detailplaneerimiseks järgmised suunad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoonestuse esimesel korrusel (v.a Põik tn) tuleb ette näha kaubandus-teenindusasutuste ruumid.</li> <li>• Linnale kuuluvate kruntide baasil võib asumisse kavandada tervisekeskuse.</li> <li>• Endises tänavakoridoris tuleb kujundada jalgtee, kvartalis on kõrghaljastust vähemalt 10%, avalikus kasutuses olev jalakäiguale ei tohi kvartalis tervikuna olla alla 15% (ei sisalda tänaväärseid kõnniteid).</li> <li>• Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus.</li> <li>• Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks, kuhu on ette nähtud kaubandus-teenindusasutuse ehitamise võimalus, et elavdada kallast ja suurendada turvalisust.</li> </ul>
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü6	Eesmärk, arengusuunad	Üldplaneeringuga antud brutopindade kohane hoonestamine mõjutab võrreldes teiste asumitega enim kesklinna arengut. Asumi arenguga tuuakse kesklinna juurde arvestatav hulk elanikke, luuakse kesklinnale omaseid töökohti jne. Nn Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi, Pika, Raatuse põik tn-ga ning Emajõe piirneva ala detailplaneeringust. Kui koostatakse uusi detailplaneeringuid, on Fortuuna tn frondis vähimaks planeeringualaks praegused krundid Fortuuna tn 14/15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29. Kvartali muudel aladel otsustatakse uue detailplaneeringu alad iga kord eraldi. Kvartali täisehitusprotsent ei tohi tervikuna ületada 30%, tagada tuleb jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist, lähtudes planeeringuga antud põhisuundadest.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü7	Eesmärk, arengusuunad	Kehtiva detailplaneeringu järgi on asumi dominandina ette nähtud kuni 15-korruselise hoone ehitamine. Paju tn 1a uushoonestamisel tuleb tagada krundi kanalipoolse osa avalik kasutus ja kergliiklustee ruum Anne kanali ääres. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

Ülejõe	Ü8	Eesmärk, arengusuunad	Üksikelamute piirkonnana väljakujunenud asumit ääristavad suuremad hoonefronidid, mis on ette nähtud uushoonestusega täiendavalt hoonestada. Tagada tuleb Pika tn sihis avalikult kasutatav jalakäijate läbipääs Narva mnt-le. Üksikelamute rekonstrueerimisel pole lubatud korruselisust suurendada, laiendus peab järgima piirkonna üldist ehitusmahtu ja ühtseid kujundusprintsipe. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse vähendamisel pole lubatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü9	Eesmärk, arengusuunad	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-
Ülejõe	Ü10	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud 4-5 korruseliste korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Endise pärmivabriku krundile tuleb minimaalselt ette näha äripinnad esimeselt korrusel Pika tn. frondis. Kortere lamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		Hoonestustingimused	Eelmise sajandi 60-80-tel välja kujunenud kortermajade aladel ei nähta ette hoonete laiendamist ja uute lahushoonete ehitamist. Lubatud on vaid abihooned (jalgrattakuurid jms.)
		Haljastus ja heakord	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte ei piirata (v.a. Raatuse tn krundid). Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ülejõe	Ü11	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud peamiselt 2-3 korruseliste korterelamutega, mis erinevad nii ehitamise aja, hoonestuslaadi kui arhitektuurilise välisilme poolest. Samuti asub maa-alal Puiestee 77, 79 ja 81 kruntidel Tartu linnas unikaalne 3-korruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk- järgulist asendamist uutega.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> . Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.



		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm). Puiestee 77, 79 ja 81 kruntidel asuv hoonegrupp kuulub säilitamisele. Osa maa-alast asub Narva mnt mälestiste ühises kaitsevööndis, hoonete laiendamise ja uute ehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Piirkonnas asuvad kivist korrusmajad ei kuulu laiendamisele, uute hoonetega võib väljaspool kaitsevööndi piire asendada puitelamuid või ehitada Kingu t nõlvale uusi maju eelistades kortermaju. Hoonete kõrgus, ehitisealune pindala ja asukoht määratakse igakordselt vastavalt kas detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ülejäe	Ü12	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse arenemise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> . Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütm). Üldjuhul ei planeerita abihoneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		Haljastus ja heakord	Piirded lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas tuleb järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ülejäe	Ü13	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindava koolieelse lasteasutusele ja koolile ning kirikula Narva mnt ääres. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada. Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		Hoonestustingimused	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Narva mnt 101 hoone on olnud seoses Pika tänava läbimurdega lammutatav hoone. Üldplaneeringuga nähekase ette antud üksuse (Ü13) hooneid jätkuvalt lammutatava hoonenetene ja uue hoonestuse lubatav korruselisus peaks arvestama ümbruskonnas väljakujunenud kõrguseid (ca 4 korrust).
		Haljastus ja heakord	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt.
Ülejäe	Ü14	Eesmärk, arengusuunad	Maa-alad on reserveeritud kaubandus- teenindustegevuse jätkumise, üldplaneering näeb ette vastava funktsiooni arenemise kruntidel.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	Reeglina paikneb kaubandus- teenindushoone ühel krundil.

		Hoonestustingimused	Jaama 68 a krundile võib ehitada uue ärihoone ja laiendada olemasolevat. Täisehitus ca 30, absoluutkõrgus 49.00 m. Narva mnt äärset ja Pikk tn hoonestust (v.a Pikk 12) ei tohi laiendada, uushoonestamine (3-4 korrust) võimaldatakse juhul, kui ehitatakse kortermajad, mille esimesel korrusel on kaubandus-teeninduspinnad. Pikk 12 hoone tänavaga piirneva osa kõrgus võib olla kuni 3 korrust.
		Haljastus ja heakord	Alade kohta kehitvad üldplaneeringuga määratud üldnõuded haljastusele.
Ülelõpe	Ü15	Eesmärk, arengusuunad	Piirkonna areng on määratletud Raatuse tn hoonestuskavaga. Üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuskava kohase arengu jätkumise. Raatuse 97 krundil asuv hoone kuulub säilitamisele, laiendamine pole lubatud.
		Maa-ala kasutus-tingimused ja nõuded krundistruktuurile	-
		Hoonestustingimused	-
		Haljastus ja heakord	-

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

### 5.1. Ülelinnalised suunised

Tartu linnas on riikliku kaitse all Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja 350 kinnismälestist (ehitis-, ajaloo-, arheoloogia- ja kunstimälestised, lisa 2). Kinnismälestistest umbes üks kolmandik asub vanalinna muinsuskaitsealal, peaaegu üks kolmandik Tartu linna miljööväärtusega hoonestusaladel ja umbes üks kolmandik väljaspool kaitstavaid piirkondi.

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

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

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

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

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

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

#### **Üldplaneeringuga tehakse ettepanek tunnistada ehitismälestiseks järgmine hoone:**

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

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

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

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

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

**5.1.1.** krundile Ujula tn 2 lubada uushoonestusala korruselisusega kolm korrust;

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

## 5.2. Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd

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

- muutmisel vanalinna ärikvartalite tänavaäärsete hoonete esimesele korrusele ette näha avalikkusele mõeldud funktsioon.
- 5.2.1.9. Kinnistute piire vanalinna muinsuskaitsealal üldjuhul ei muudeta. Muutmise põhjuseks võib olla II maailmasõja eelse olukorra taastamine või suur ühiskondlik huvi.
- 5.2.1.10. Hoonestada on lubatud enne II maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning enamik Emajõe kaldaalast kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale. Hoonestada on lubatud ka üksikud kinnistud, mis enne II maailmasõda olid hoonestamata, kuid mille linnaehituslik situatsioon seda võimaldab. Hoonestada ei tohi avalikke ja poolavalikke ajaloolisi haljasalasid ning aedu (Emajõe-äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliiniväli ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, Park Hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolphi plats, Jaani kiriku tagune haljak, Tartu Ülikooli botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ja Raekoja platsi.
- 5.2.1.11. Olemasolevate hoonete restaureerimine, ümberehitamine ja laiendamine toimub vanalinna muinsuskaitsealal kooskõlas hoone muinsuskaitse eritingimustega (muinsuskaitseaduse § 35 lg 1). Käesoleva planeeringuga antavad hoone laiendamise, ümberehitamise ja sisehoovi katusega katmise võimalused on vanalinna muinsuskaitsealal ajutised ning vajavad täpsustamist muinsuskaitse eritingimustega.
- 5.2.1.12. Hoov on võimalik katta läbipaistva katusega, kui hooviala on ümbritsetud enam-vähem ühekõrguste hoonetega. Hoovi katmine läbipaistva katusega või hoone laiendamine ei tohi varjata arhitektuuriväärtuslikke fassaade ja detaile (viimaste olemasolul peavad need jääma nähtavale siseruumides) ega liita erinevaid väärtuslikke hoonemahte, mille vaadeldavus eraldiseisvana on olulisem. Samuti ei ole katusega katmine lubatud, kui valgustingimuste halvenemise tõttu tuleb olemasolevate hoonete kultuuriväärtuslikke interjööre ümber ehitada.
- 5.2.1.13. Uushoonestuse rajamisel vanalinna tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218).
- 5.2.1.14. Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või piirkonna väljakujunenud krundistruktuuri ja krundi täisehitusprotsenti. Vanalinna tuumikalale on iseloomulik vähese haljastusega tihe hoonestus, kus täisehitusprotsent on suur. Vanalinna äärealadele ja muinsuskaitseala kaitsevööndi aladele (Laija ja Kroonuaia tänava vaheline ala, Jakobi mäe, Veski, Vallikraavi ja K. E. von Baeri tänavaga piirnevad alad) on iseloomulik haljastuse suurem osakaal ja väiksem täisehitusprotsent.
- 5.2.1.15. Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või tänava väljakujunenud ehitusjoont. Üldjuhul tuleb ehitada paigutada tänavajoonele. Tänavajoonest kaugemale võib ehitada siis, kui tänava ääres juba on hoone või kui samal ajal kavandatakse hoone ka tänava äärde. Tänavajoonest mõnemeetrise tagasiastega võivad uushooned paikneda Veski ja Vallikraavi tänaval (v.a Vallikraavi tänava sisekülg Ülikooli tänavast K. E. von Baeri tänavani).
- 5.2.1.16. Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis määratakse uushoone kõrgus lähtuvalt kvartali või tänava ajalooliste hoonete kõrgusest, uushoone ei tohi olla üle ühe korruse kõrgem kui selle ajaloolised naaberhooned. Muinsuskaitsealal on lubatud kõige

- rohkem neli maapealset korrust, arvestades esimese korruse kõrguseks 4,50 m ja ülejäänud korruste kõrguseks 3,20 m.
- 5.2.1.17. Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud piki Narva mnt äärt kuni kuus maapealset korrust, J. Liivi 4 juurdeehitisele kehtiva detailplaneeringu järgi kuni viis maapealset korrust, Poe–Vabaduse–Uueturu–Küüni tänava kvartalis kuni viis maapealset korrust ja erilahendus Ülikooli – Vanemuise – W. Struve – Kitsa tänava kvartalis (sh üks kuni kaheksakorruselise torn).
- 5.2.1.18. Lossi 1 kinnistu taashoonestamisel tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänava poolne kunagine barokkfassaad.
- 5.2.1.19. Muinsuskaitsealal detailplaneeringu või projekteerimistingimustega uue hoone vundamentide ja maa-aluste korruste kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste väljastamist teha arheoloogilised uuringud. Arheoloogiliste uuringutega avastatava keskaegse substantsi, nagu linnamüür koos väravaehitistega, kloostrite, kirikute, aadlielamute jäänused jt keskaegsete hästi säilinud ehitiste osade puhul tuleb eelistada nende eksponeerimist.
- 5.2.1.20. Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiasid või ehitada plaatvundament. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid (nõuded vt eelnev punkt); plaatvundamendi ehitamise soovi korral on nõutav kogu hooneala täielik arheoloogiline uuring.
- 5.2.1.21. Väljaspool muinsuskaitseala asuvatel arheoloogiamälestistel ja arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine, uuringumetoodika (eeluuring, arheoloogiline jälgimine, kaevamine) otsustatakse olenevalt asukohast vastavalt objekti iseloomule ja kaevetööde mahule.
- 5.2.1.22. Vanalinna muinsuskaitsealal peavad uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga, puithoonete piirkonnas puiduga (eelistatult üle 20 cm laiune rõhtlaudis). Katuse eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi, lubatud on ka valtsplekk, eriti puithoonete piirkonnas. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud ainult siis, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.
- 5.2.1.23. Planeeringu juurde kuulub lisa 2 „Keslinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekiri, ülevaade nende olukorrast ja meetmed edasiseks tegevuseks”. Halvas seisukorras mälestiste seisukorda on võrreldud 2005. aasta üldplaneeringu aegse seisuga.

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

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

- kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana lõimida muu otstarbega hoone mahtu. Erandina on lubatud rajada iseseisvaid elektri alajaamasid, prügimaju ja kuure, kui nende arhitektuurilahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel eelistada ka prügimajade rajamist hoone mahus.
- 5.2.2.3. Olemasolevad pärast II maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne II maailmasõda ehitatud hoonete juures, nagu alajaamad Näituse 2a ja Tiigi 5a, katlamajad Magasini 10 ja Lai 32a, garaažid Pepleri 4, Vallikraavi 20 ja Magasini 3a, on lubatud lammutada.
- 5.2.2.4. Ventilatsiooni ehitamisel olemasolevasse hoonesse tuleb õhu väljaviimisel kasutada ära olemasolevad korstnapitsid või ehitada uued korstnad maja ajaloolise korstnapitsi või ventilatsioonikorstna eeskujul. Õhu väljaviimiseks ja sisetoomiseks võib kasutada seinaga samal tasapinnal olevaid restse. Uushoonetel tuleb korstnapits kavandada lähtuvalt hoone terviklahendusest.
- 5.2.2.5. Olemasolevatele hoonetele õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Olemasolevatele hoonetele võib tehnoseadmeid paigaldada üldjuhul ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Üldjuhul tuleb seade varjestada.
- 5.2.2.6. Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, lõimituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei ole arusaadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Müra tekitavaid tehnoseadmeid pole tänavaküljele lubatud paigaldada ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.
- 5.2.2.7. Vanalinna muinsuskaitseala ajaloolistele hoonetele (enne 1940. a ehitatud hooned ja mälestised) on päikesepaneelide lubatud paigaldada ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Vanalinna muinsuskaitseala uushoonetele ja kaitsevööndi hoonetele on päikesepaneelid lubatud olenemata vaatepunktist, kuid need ei tohi varjata vaateid vanalinnale, peavad olema uusehitistel arvestatud hoone üldkõrguse hulka, lõimitud hoone mahtu ja kandma arhitektuurset mõtet. Vanalinna muinsuskaitsealal muudeks hooneteks märgitud ehitistel, mis on ehitatud pärast 1940. aastat ja mida on lubatud ümber ehitada, võib päikesepaneelid paigaldada katusele ja seintele kõrgetasemelise arhitektuurse terviklahenduse korral. Pärast 1940. aastat ehitatud väärtuslikke hooneid käsitletakse päikesepaneelide osas enne 1940. aastat ehitatud hoonetena.
- 5.2.2.8. Kinnistute tänaväärse piirdena ja üldkasutatava avaliku alaga (nt park) külgneva piirdena tuleb kasutada puidust lippaeda, metallist varbaeda või kivist müüri; kahe hoone vahel kulgeva piirdena võib kasutada ka puidust planku. Piirde kujundus peab lähtuma kinnistu või piirkonna ajaloolistest lahendustest. Uushoonetel on lubatud maja arhitektuuriga haakuvad nüüdisaegsed lahendused ja materjalid. Tänavaares ja üldkasutatava avaliku ala piiril on keelatud võrkpiirded, tõkkepuud ja imiteerivad materjalid.
- 5.2.2.9. Üldkasutatavalt avalikult alalt vähenähtava kinnistutevahelise piirdena on vanalinna muinsuskaitsealal lubatud puidust lippaed, plank, kivist müür või metallist varbaed, Toometaguse asumis lisaks võrkpiire, kui seda piirab hekk.

- 5.2.2.10. Säilitada tuleb tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavaid katusega katta ega vaateid muul moel varjata.
- 5.2.2.11. Säilima peavad olemasolevad munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutised Raekoja platsil, Vallikraavi, Lossi, Hezeli, Lutsu, Jaani ja Oru tänaval, Laia tänav Toomemäe-poolses otsas, Magasini tänav kõnniteel jm. Munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutise taastamine linnatänavatel ja hoovides on soovitud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka nüüdisaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja -plaate. Pargialadel on lubatud ka sõelmed. Asfaltteid juurde rajada pole lubatud, järk-järgult tuleb need vanalinna muinsuskaitsealal asendada sillutisega. Asfalt võib jääda Kroonuaia, Emajõe, Laiale tänavale, Jakobi tänavale alates Laiast tänavast, Veski, J. Kuperjanovi, Pepleri tänavale, Ülikooli tänavale kuni Vallikraavi tänavani, Vabaduse puisteele ja Poe tänav jõe poolsesse otsa.
- 5.2.2.12. Sillutisega tänavatel peab üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnniteelt sõiduteele) olema sujuv, kas ilma äärekivita või madala äärekiviga.
- 5.2.2.13. Tänavatasapinna tõstmise hoonete kõrval ei ole lubatud. Projekteerimisel peab arvestama, et esimese korruse sissepääsu lävi oleks tänav tasandil või kõrgemal.
- 5.2.2.14. Autoliikluse kasvu tuleb vältida, sest vibratsioon ja heitgaasid mõjuvad halvasti vanadele hoonetele. Eelistatud on jalakäijad ja inimjõul liikuvad sõidukid. Seetõttu ei tohi rajada uusi autoteid, küll aga võib muuta olemasolevaid autoteid jalakäiguteedeks.
- 5.2.2.15. Et parandada väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavust ning muuta jalakäijate-ratturite liiklemine ohutumaks, tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu on vaja keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Lossi ja Kүүtri tänav vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud vanalinnas ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänav Lossi tänav poolses otsas ja Lossi tänav Inglisilla ja Kuradisilla vahelisel tähistatud alal.
- 5.2.2.16. Vältida tuleb uute mitmerealiste avatud parklate ehitamist. Lubatud on ehitada uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorrus või -korrused. Maapealsed korrusparklad on lubatud vanalinna muinsuskaitsealal Magistri tänav avaparkla asemel ja muinsuskaitseala kaitsevööndis, kui nende kujundus ei ole utilitaarne ja sulandub linnaruumi või rikastab seda. Magistri tänav parkimismaja esimene korrus peab olema kasutusel kaubandus- või teeninduspinnana.
- 5.2.2.17. Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada olulistele vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Kүүni tn sihid) reklaame, tehnorajatisi või muid konstruktsioone, mis katavad või varjavad märgatavalt vanalinnale avanevaid vaateid.

### 5.2.3. Kujunduselemendid

- 5.2.3.1. Tänavavalgustitena tuleb kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada nüüdisaegseid lahendusi. Suurema autoliiklusega asfaltkattega tänavatel on lubatud valgusmastid.
- 5.2.3.2. Pargiinventari (pingid, prügikastid, kiiged jm) kavandamisel tuleb lähtuda üldjuhul vanalinna tervikpildist ja traditsioonilisest ajaloolisest pargiinventarist.



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

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

### 6.1. Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom

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

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

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

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

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

Arheoloogilise miljööpiirkonnana on määratletud ala, kus võib avastada seni teadmata kultuuriväärtusega leide ja arheoloogilisi kihte, mistõttu tuleb sellistel aladel enne tööde alustamist teha uuringud. Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi

säilitamist, vajaduse korral selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist algsel asukohal.

Arheoloogilisi uuringuid tehakse ajalooliselt väärtusliku kultuurkihiga aladel ja matmispaikadel.

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

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

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

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

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

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

**Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslik hoonestusala.** Hoonestusala vanim tänav on Staadioni tänav, mis on osa ajaloolisest Tartust Tallinnasse viinud teest. Vanem tänav on ka Ujula tänav. 1811. aasta

kaardil on Ujula tänava algus ja tagapool suured kinnistud, millel asusid üksikud majad praeguse Ujula tänava põhjapoolsel küljel. 1880. aastaks on olemas kõik Peetri-Ujula tänava piirkonna tänavad. Piirkonna hoonestamisele aitas kaasa surnuaia rajamine Raadile 1773. aastal. See linnasüdamest kaugemal asuv piirkond oli koduks vaesemale elanikkonnale.

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

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

Piirkonnale on iseloomulik hoonete paiknemine kinnistu tänavajoonel, vahel asub peahoone taga hoovis veel teine elumaja, kuid hoovimajad ei ole Peetri-Ujula tänava miljööväärtusega 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 külge), on aedlinlik iseloom, maja asub aia sügavuses. Üsikutest kohtades (nt Staadioni tänava paaritute numbritega külge) asub peahoone 4,3 või rohkem meetrit tänavast eemal, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. Puiestee tänavast põhja jäävale miljööala osale on iseloomulik, et tavapärase küljega tänavajoonel asuvate majade kõrval on palju ühekorruselisi maju, mis paiknevad otsaga tänavaga poole.

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

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

**Toometaguse miljööväärtuslik hoonestusala.** Hoonestusala maa kuulus 19. sajandi II pooleni Tähtvere mõisale, mis kasutas seda põllumaana. Veski tänava piirkonda hakkas Tähtvere mõis elamukruntide müüma 1860.–1870. aastatel. Järgmisel kümnendil laienes elamukruntide müümine J. Kuperjanovi tänavale ja Kastani tänava lõigule, mis jääb J. Kuperjanovi ja Riia tänava vahele. Viimasena eraldati 20. sajandi esimesel kümnendil mõisamaast Kastani tänava alguse ja Kooli tänava piirkonna krundid.

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

Üldlevinud arvamus, et Toometaguse arengule andis hoo sisse raudtee ja vaksalihoone ehitamine, ei ole küll vale, kuid on ületähtsustatud, sest 1880.–1890. aastatel ehitati aktiivselt maju ka Ülejõeel, 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) kahekorruline üürimaja ja selle taha hoovi ühe- või kahekorruline elamu. Kastani tänava alguse majad olid samuti suurte korteritega (3–6-toalised), kuid tänavaäärsetes majades polnud kortereid kaks, vaid enamasti neli. Ka hoovimaju ei kavandatud enam väikestena ja tänavaäärsest majast tagasihoidlikumana, vaid needki olid peaaegu sama esinduslikud kahekorruselised suurte korteritega majad. Sama muster kehtib ka Kooli tänava kohta, kus mitmel puhul esitati projekt, mis nägi samal ajal ette nii tänavaäärse maja kui ka peaaegu sama suure kahekorruselise hoovimaja ehitamise. Erinevus Kooli ja Kastani tänava majade vahel seisneb esinduslikkuses. Kooli tänavale kavandati suurte korteritega majade kõrval ka 1–2-toaliste korteritega maju. 1930. aastatel endisele näituseplatile (A. Haava – J. Tõnissoni – Kooli kvartal) ehitatud majade seas oli nii keskklassi üürimaju kui ka väikseid eramuid.

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

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

Toometaguse miljööväärtuslikku hoonestusala iseloomustavad kahekorruselised puitlaudisega puitmajad ja vähemal määral kahekorruselised krohvitud või tellisest kivihooned. Majad on rikkaliku dekooriga, eriti Kastani tänaval Näituse ja J. Kuperjanovi tänava vahelises osas. Valdavalt on majadel viilkatus, mille kõrgus võib olla väga erinev, kuid suuremal osal on katus madal, jäädes 20–30 kraadi vahele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Karlova miljööväärusega hoonestusala.** Hoonestusala koosneb ajaloolisest All-Karlovast ja Ees-Karlovast. Hoonestusala vanem osa on All-Karlova, mille ajaloolisest hoonestusest on säilinud Kalevi ja Aleksandri tänava vaheline osa. Ees-Karlova hõlmab Karlova mõisa maid Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänavat ning piki Kalevi tänavat kulgenud 1916. aasta eelse linnapiiri ning Kalevi, Saekoja, Tähe ja

Võru tänavate vahelisel alal 20. sajandi kahel esimesel kümnendil kerkinud linnaosa. Ees-Karlova liideti Tartu linnaga 1916. aastal.

Karlova miljöövärtusliku 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 miljöövärtusliku hoonestusala kõige vanem osa, mis erineb arhitektuuriliselt ülejäänud piirkonnast. Kalevi tänava algusosa kõige vanemaid ühekorruselisi vana-balti tüüpi maju iseloomustab kõrge poolkelp-, viil- või mansardkatus. See on Lutsu-Jaani tänava majade kõrval teine 18. sajandi lõpu ja 19. sajandi alguse puitmajade piirkond, mis on vanuse ja tüübi tõttu üks Tartu väärtuslikumaid.

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

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

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

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

Karlova miljöövärtuslikku 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 tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, Tähe tänaval majaesine madal sepi- või muust materjalist piire. Ees-Karlovale on omased puuderead tänavate ääres.

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

Linnaosa vanim tänav on Riia tänav, mis on ajalooline Tartut Riiga ühendav maantee. 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 raudteearse Raudtee tänavaga vastupidisesse kaarde.

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

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

Kuigi Tammelinna planeeringu eesmärk oli abihoonetest (kuurid, loomapidamishooned) risustamata villalik aedlinn, ehitati juba alguskümnenditel ka abihooneid. 1932. aasta määrus lubab ehitada krundile ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal. Määruse kohaselt võib abihoone olla ainult ühekorruseline ega tohi ületada  $\frac{2}{3}$  elamu pindalast. Abihoone ehitamine krundi piirile ja sellest tuleneva tule müüri ehitamine oli lubatud ainult siis, kui naabrid ehitavad kõrvalhooned ühel ajal ning ühe ja sama laiuse ja kõrgusega. Määrusest tulenevalt on 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 tänav poole, harvem tänavaga paralleelselt. Suure krundi tagumine osa on ilma ehitisteta.

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

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

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

**Tähtvere miljööväärtuslik hoonestusala.** Tähtvere linnaehituslik kaitseala kehtestati 18. aprillil 1996 linnavalitsuse määrusega nr 7. Tähtvere miljööväärtuslik hoonestusala on kõige uuema hoonestusega miljööväärtuslik hoonestusala. Tähtvere planeeringu koostas linnaarhitekt Arnold Mattheus 1929. aastal. Aedlinna planeering lähtus 19. sajandi lõpus Lääne-Euroopas populaarsest eesaiaga avarate kruntide, väikeste linnaväljakute-haljake ja romantilisust loova kaartänavaga aedlinnaideest, mida varem oli Tartus rakendatud 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 tänaväärsete majadega. Täna sel miljööväärtuslikul hoonestusalal on enamik maju eesaiaga, ainult Taara pst äärsed majad ja Vikerkaare tänavaga ristuvate tänavate nurkades on tänaväärsete majad. Taara pst ja C. R. Jakobsoni tänava ristumiskohta oli ette nähtud kinnisel viisil hoonestatav linnaosa ärikeskus. Kindlustamaks linnaosa aedlinalikku iseloomu kehtestas Tartu linnavolikogu 1932. aastal määruse (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59), mis sätestas ehitamisele üksikasjalised nõuded.

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

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

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

Tähtvere miljööväärtusliku hoonestusala hooned on ehitatud peamiselt 1930. aastatel. Esimesed majad valmisid 1930. aastate algul Tähtvere pargi poolses osas K. A. Hermanni, J. Hurda, C. R. Jakobsoni ja 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 pooleli jäi, seepärast on piirkond arhitektuurselt



ühtne. Tähtvere majade arhitektuurseks eeskujuks oli rahvusvaheline funktsionalism, mida iseloomustas kivi, betoon, asümmeetrilised mahud, heledad dekoorita (krohvi)pinnad, parapetiga lamekatus ja laiad aknad. Ehitusoskuslikel ja finantsilistel põhjustel kujunes Eestis sellest oma funktsionalismi versioon, mis iseloomustab Tähtvere miljööala hoonestust. Erinevalt rahvusvahelisest funktsionalismist ehitati Tähtvere majad peamiselt palkkonstruktsioonina, sõjajärgsel ajal ka puitsõrestikehitistena. Kiviehitisi on vähe. Lamekatust on vähe, esinevad üle ulatuva räästaga madal kelpkatus ja kõrge kelpkatus. Nii mõnelgi majal leidub ekspressionistlikke, heimatlikke või barokseid dekoorielemente. Majadele on iseloomulik sile või vähese dekooriga krohvipind, kaheks kuni neljaks püstosaks jaotatud aknad, mille laius on kolmeks või neljaks jaotatud akna puhul suurem kui kõrgus.

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

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

**Lennukiangaaride miljööväärtuslik hoonestusala.** Lennukiangaarid kuulusid lennukompleksi, 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 lennusaadama puitangaari. Need kaks puidust angaari on märgitud 1927. aasta Tartu linna plaanile. Arvatavasti ehitati praeguseni säilinud esimene raudbetoonist lennukiangaar 1930. aastate alguses. 1935. aastal koostatud teise lennukiangaari projekti asendiplaanil on esimene hoone märgitud juba olemasolevana. Teine angaar valmis 1936. aastal. Selle põhimaht koosneb keskest kõrgest raudbetoonist hallist ja kahel küljel paiknevatest madalamatest tiibehitistest. Angaar on ehitatud raudbetoonsõrestikul ning sõrestikuvaheline müüriosa on laotud betoonplokkidest.

**Kasarmu tänava sõjaväeosa miljööväärtuslik hoonestusala.** Sõjaväeosa ehitati välja põhiosas tsaariajal 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul, hiljem, peamiselt 1930. aastatel, lisandus veel hooneid. Punasest tellisest hobusetall on ehitatud 1905. aasta paiku. Ilmselt samal ajal on rajatud ka krohvitud neogooti stiilis kirik (hiljem kasutusel apteegina ja apteekri elamuna) ja 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.

**Maarjamõisa miljööväärtuslik 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.

## 6.2. Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse eesmärk

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

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

## 6.3. Miljööväärtusega hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused

**6.3.1.** Kaitse- ja kasutustingimused kehtivad joonisel 4 näidatud miljööväärtuslikel aladel, v.a Supilinna miljööväärtuslikul alal, kus kehtivad 2014. aasta Supilinna teemaplaneeringuga kehtestatud tingimused (vt käesoleva planeeringu p 6.8).

**6.3.2.** Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja 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 ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

**6.3.3.** Miljööväärtuslikule alale iseloomulike ajalooliste (enne 1927. aastat välja kujunenud) kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud piirkondades, kus see on säilinud. Lubatud on ajalooliste kruntide taastamine 1927. aasta kaardi või varasema kaardi järgi. Tammelinna on lubatud 1923. aasta planeeringu kohaste kruntide taastamine. Tähtveres on lubatud 1929. aasta planeeringu ja kuni 1944. aastani tehtud planeeringu muutuste kohaste kruntide taastamine ning Vikerkaare tänaval nende planeeringute planeerimisühenduste järgiv uute kruntide moodustamine.

**6.3.4.** Säilitada olemasolev tänavavõrgustik ja tänavate haljastuse põhimõtted (nt alleed). Autoliiklusest tulenev saaste ja vibratsioon võib kahjustada vanu hooneid, seepärast tuleb vältida autoteede laiendamist.

**6.3.5.** Säilitada ajaloolised kuulutustulbad, graniidist postid, veekivid jt väikevormid. Teeehitustöödel välja tulevad klompkivid, kõnnitee sillutusplaadid, graniitpostid, veekivid jt kividetailid taaskasutada samas kohas või linna teistel miljööväärtuslikel aladel või muinsuskaitsealal.

**6.3.6.** Karlova miljööväärtuslikul alal kasutada kõnniteede katteks ristkülikukujulist kiviparketti või -plaati. Olemasolevad muna- ja klompkiviteed tuleb säilitada. Uue teekatte all säilinud munakiviteed või selle osad tuleb taastada.

**6.3.7.** Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele ja nende detailidele. Miljööväärtusliku ala välisruumis on keelatud tugevat valgust kiirgavad teabekandjad.

**6.3.8.** Majadevahelise või krundi sügavuses asuva maja tänavaäärse piirdena on lubatud 1,5–2 m kõrgune plank, puitlippidest või metallvarbadest piire; tänavast u 4 m eemal asuva majaesise dekoratiivse piirdena u 1 m kõrgune õhuline metallvarb- või puitpiire või hekk. Tammelinna ja Tähtvere miljööväärtuslikul alal on krundi tänavaäärse piirdena lubatud hekk või 1–1,25 m kõrgune läbipaistev piire. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest.

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

**6.4.1.** Miljööväärtuslikud hooned on näidatud joonisel 4.

**6.4.2.** Restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.

**6.4.3.** Säilitada tuleb hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon. Katuseharja on lubatud tõsta erandjuhul, kui säilib ajaloolistele naaberhoonetele ja majatüübile iseloomulik arhitektuurne lahendus. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada kas valtsplekki, ajastule iseloomuliku vormiga katusekivi või ajaloolise tõrvapapi laadset rullmaterjali. Vihmaveerennide ja -torude vorm peab olema asjakohasele hoonetüübile omane.

**6.4.4.** Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlus. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel tuleb kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algset pinnastruktuuri ja algsele ligilähedast koostist. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värvitoone.

**6.4.5.** Hoonete fassaadidel tuleb säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed dekoratiivsed detailid: välisüksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, aknad, akende profileeritud piirdelauad, karniisid, korstnapitsid, uugid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Kui hoone algsed (ehitusaegsed) detailid ei ole säilinud, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumise korral lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detailide kujundusest.

**6.4.6.** Detailide (varikatused, lipuvardahoidikud, numbrisildid jms) lisamisel kasutada sellele miljööväärtuslikule alale iseloomulikke ja hoone arhitektuurile omaseid eeskujusid.

- 6.4.7.** Maja algsed ehitusaegsed aknad ja ukсед tuleb restaureerida. Kui avatäited on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud need asendada algsete koopiatega, järgides seejuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Akende välimise raami klaasimisel kasutada linaõlikitti, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimised avatäited.
- 6.4.8.** Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks, koormusindeks täpsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide asjakohaste näitajate põhjal. Tammelinna ja Tähtveres peab pööningukorruse korteriteks ehitamise korral olema vähemalt 400 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta.
- 6.4.9.** Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinna ja Tähtveres peab krundi kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 50% krundi pinnast.
- 6.4.10.** Lubatud on uukide tegemine, kui see on majatüübile iseloomulik. Uugid peavad arvu, asetuse, suuruse ja kujunduse poolest olema majatüübile iseloomulikud. Katuseaknad on lubatud, kui need on avaliku linnaruumi tänavatasandilt vähenähtavad.
- 6.4.11.** Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) ja dekoratiivsete detailide säilimine.
- 6.4.12.** Hoone laiendamine on lubatud, kui see on majatüübile iseloomulik ja järgib tüübile omast ajaloolist lahendust. Moodsa arhitektuuriga juurdeehitised ja laiendamine on lubatud ainult sobiva arhitektuurse lahenduse puhul.
- 6.4.13.** Maja laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursete detailid, mh aknad.
- 6.4.14.** Plekist torukorstnate, õhksoojuspumpade jt tehnoeadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Tehnoseade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhe värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Tehnoseadmete eelistatud asukoht on maapind.
- 6.4.15.** Päikesepaneelide paigaldamine hoone seintele on keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine katusele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist.
- 6.4.16.** Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
- 6.4.17.** Algsete ehituskonstruktsioonide asendamine uutega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.
- 6.4.18.** Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline öiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemise ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid.

**6.4.19.** Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljöövärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd Tartu linnavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljöövärtuslikul alal kehtivate nõuetega.

**6.4.20.** Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

## 6.5. Muude hoonete ümberehitamise ja laiendamise nõuded

Muud hooned on näidatud joonisel 4.

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

## 6.6. Uute hoonete ehitamise nõuded

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

**6.6.2.** Uus hoone tuleb ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Kui uus hoone kavandatakse olemasoleva tänaväärse hoone taha, siis tuleb see ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitisealune pind ja madalam) kui tänaväärne põhihoone. Erand on lubatud väikese tänaväärse hoone puhul. Toometagusel on lubatud ka tänaväärse majaga ühesuurune hoovimaja, kompaktne puhkeaed võib olla väike. Tammelinna on lubatud teise elumaja ehitamine, kui selle saab paigutada tänaväärsele ehitusjoonele ja on täidetud 1923. aasta Tammelinna planeeringust tulenev nõue, et maja on tänavast 5,35 m kaugusel, krundi külgiiridest vähemalt 4,25 m kaugusel ja maja ei ole pikem kui  $\frac{1}{3}$  krundi laiuusest. Tähtveres ei ole lubatud krundile teise elumaja ehitamine.

**6.6.3.** Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda ning krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 30% krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinna ja Tähtveres kui aedlinliku iseloomuga suure haljastuse osakaaluga piirkonnas peab koormusindeks olema korteri kohta vähemalt 400 m<sup>2</sup> ja krundi kompaktne haljastatud osa vähemalt 50% krundi pinnast. Koormusindeks täpsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide vastavate näitajate põhjal.

**6.6.4.** Hävinenud või lammutada lubatud miljöövärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest.

**6.6.5.** Hoonete suurim lubatud korruselisus on kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast). Tähtvere miljöövärtuslikul alal tuleb maja ehitada kahe põhikorrusega. Kõrgemad hooned on lubatud juhul, kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.

- 6.6.6.** Eluhoonete põhimaht tuleb kavandada viilkatusega, krundi piiril asuvatel hoovimajadel on lubatud ka pultkatus. Tammelinnas on lubatud kelp-, viil- ja mansardkatus olenevalt ümbritsevate hoonete katusetüübist, eelistatud on vähemalt 45-kraadine katusekalle. Tähtveres on lubatud kelpkatus ja lamekatus. Muud katusetüübid ja kõrgused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe ja -kaldeid.
- 6.6.7.** Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, räasta ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
- 6.6.8.** Hoone tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänavapoolsel pikiküljel peab olema sissepääs. Erandiks on Peetri-Ujula miljööväärtusliku ala Peetri, Kalmistu ja Risti tänav ning Kastani miljööväärtusliku ala paarisnumbritega külg, mille ühe põhikorrusega majad võib ehitada ilma tänavapoolse ukseta.
- 6.6.9.** Välisviimistlusmaterjalina on lubatud puitlaudis ja krohv olenevalt lähiümbruse majade viimistlusest. Lubatud on ainult puitavatäited. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.
- 6.6.10.** Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid ega teisi tehnoseadmeid. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega ühele tasapinnale.
- 6.6.11.** Tammelinnas ja Tähtveres tohib ühe eluhoone kohta ehitada ühe mitteeluhoonest abi- ehk kõrvalhoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on ühekorruline, ei ületa  $\frac{2}{3}$  elamu ehitisealusest pinnast. Abihoone peab asuma maja läheduses, selle taga või külje peal.
- 6.6.12.** Mitteeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned peavad järgima miljööväärtuslikule alale iseloomulike kõrvalhoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.
- 6.6.13.** Keelatud on rammvaiade kasutamine.

## 6.7. Arheoloogilise miljöopiirkonna nõuded

- 6.7.1.** Arheoloogilise miljöopiirkonna alal nähakse ette uuringuid inimtegevuse tagajärjel kuni 18. sajandi viimase veerandini tekkinud kultuurkihiga aladel ja kõikides matmispaikades, kus on kavandatud kaevetööd. Uuringuid ei nähta ette piirkondades, kus arheoloogilise väärtusega kultuurkihti pole tekkinud või kus see on hävinenud hilisemate kaevetööde käigus.
- 6.7.2.** Uuringuteks loetakse arheoloogilisi väljakaevamisi, arheoloogilist järelevalvet ja proovikaevamisi.
- 6.7.3.** Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärandid tuleb arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni mõistes säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.
- 6.7.4.** Arheoloogilise väärtusega esemeteks loetakse kõiki elanikkonna olmega seotud üksikleide (keraamika ja klaasesemete katked, töö- ja tarbeesemed ning nende osad, relvad jms) ning osteoloogilist ja paleobotaanilist materjali.

**6.7.5.** Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiasid või ehitada vundament raudbetoonist isevajuva alusplaadina. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid; raudbetoonist isevajuva alusplaadi ehitamise soovi korral on nõutav kogu hooneala täielik arheoloogiline uuring. Väljaspool muinsuskaitseala asuvas arheoloogilises miljööpiirkonnas on olenevalt asukohast vajalik kas arheoloogiline järelevalve või arheoloogilised uuringud.

## 6.8. Supilinn

### 6.8.1. Supilinna väärtused

Supilinna on pidevalt ehitatud alates 18. sajandist (vt lisa 10). Valdav osa hoonestusest pärineb 19. saj teisest poolest ja 20. saj alguskümnenditest. Paljud Supilinna majad on olnud pidevas muutumises: aja jooksul võib olla tehtud palju juurde- või pealeehitisi ning seetõttu ei ole lihtne öelda, mis ajast üks või teine maja täpselt pärit on. Supilinna hoonestamine algas vanimate tänavate – Tähtvere, Emajõe, Kroonuaia ja Oa äärsete kruntide hoonestamisega. 19. saj algul rajatavatele uutele tänavatele (Herne, Kartuli, Marja ja täispikkuses Meloni) ehitati kõigepealt Meloni tänavale, Herne tn lõppu ja Kartuli tänavale, seejärel Herne tn algusesse ning viimaks Marja tänavale. Allika tn säilinud vanemad hooned pärinevad 20. saj esimesest kümnendist. 19. saj esimese poole hoonestust iseloomustab ühe täiskorrusega maht, mis paikneb tänava suhtes nii esi- kui ka otsafassaadiga, sellel on rõhtlaudis, kõrge viilkatus ning võrdlemisi väikesed aknad. Alates 19. saj teisest poolest kuni 1920ndate keskpaigani püstitati Supilinnas peale ühekorruseliste majade ka palju kahekorruselisi, keske trepikojaga, kõrge või keskmise viilkatusega üürimaju. Sellise hoonestusviisi kõige ühtlasemaks näiteks on Lepiku tn. Alates 1920ndate teisest poolest hakati püstitama modernistlikke, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselisi, madala kelpkatusega krohvitud korterelamuid. Oma sõnumilt ja vormikeelelt eristuvad need selgelt eelnenud ehitustraditsioonist. Enamasti paiknevad need üksikult traditsioonilise hoonestuse vahel, erandiks on Tähtvere tn algus. Eespool nimetatud 19. saj ühekorruselise hoonestusega haakuvad hästi hilisemad, peamiselt kuni 1950ndate lõpuni ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja viilkatusega puiteramud. Tegemist on lihtsa, põhjamaise, väiksemahulise hoonetüübiga, mis on tihti paigutatud kas eesaia taha või krundi keskele. Alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud või silikaatviimistlusega eramutel on vastupidi 1950ndateni püstitatud eramajadele hulk modernistlikke detaile, nagu väike katusekalle, rõhtaknad ning väike ümaraken sissepääsu juures. Taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal on Supilinna ehitatud võrdlemisi vähe. Üldiseid suundumusi välja tuues võib hoonestuse poolest Supilinna esindustänavateks lugeda Herne ja Kroonuaia tänavat, kus on suures osas säilinud ajalooline hoonestusstiil. Peale hoonete kujundab Supilinna miljööd ka avalik tänavaruum. Ajalooliselt (19. saj lõpust kuni II maailmasõjani) oli enamik tänavaid kaetud munakivisillutisega. Emajõega paralleelsetel tänavatel oli kõnnitee sõiduteest eraldatud, kõnnitee katteks kasutati klombitud munakivi, graniidist astmeplaate või ülepõletatud tellist. Põiktänavatel on kõnniteed olnud välja ehitamata. Tartu linna tegevuse ülevaatest (1919–1930) selgub, et asfaltkatte alla kavandati harilikku munakivisillutist (Arc Projekt OÜ töö nr 2004-038/21.3/2662). Nõukogude perioodil said tänavad varem või hiljem uued katted, munakivisillutis asendati kas asfaldi (Tähtvere, Herne, Emajõe tn) või kruusakattega (kõik põiktänavad ja Oa tn). Uued katted rajati suures osas vana sillutise peale. Ajaloolised munakivisillutised Tähtvere, Herne, Kartuli, Lepiku ja Marja tn ning Meloni ja Piiri tn ülaosas (Kuni

Herne tänavani) eemaldati osaliselt alles 2002.–2005. a kommunikatsioonide uuendamisel. Eelnevast analüüsist tulenevalt on võimalik välja tuua Supilinna järgmised olulisemad väärtused.

#### **Materiaalsed väärtused:**

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

#### **Immateriaalsed väärtused:**

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

#### **Hoonete liigitamine**

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

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

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

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

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

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

**Joonisel 20** on hooned nende väärtuse järgi jagatud nelja kategooriasse:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 6.8.2.1. Supilinnale iseloomulike ajalooliste, enne 1927. aastat välja kujunenud kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud. Detailplaneeringu koostamise korral on lubatud ajalooliste kruntide taastamine. Krundipiiride analüüs on tehtud kolme ajaloolise kaardi alusel (1786, 1837, 1927). Analüüs näitas, et valdav osa miljööväärtusega hoonestusala kruntidest ja selle alusel kujunenud hoonestusprintsipiidest oli välja kujunenud 1927. aastaks.
- 6.8.2.2. Korteri arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldjuhul olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 150 m<sup>2</sup> seni hoonestamata kruntidel. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete asjakohaste

- näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.
- 6.8.2.3. Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone paigutada tänaval väljakujunenud ehitusjoonele. Hoonete mahud peavad sobituma ümbritsevate ajalooliste hoonete mahtudega.
- 6.8.2.4. Kui krundile lisatakse hoone, tuleb see ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (ehituslune pindala ja kõrgus) kui tänaväärne põhihoone ning sellele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Erandid on lubatud väikese tänaväärse hoone puhul.
- 6.8.2.5. Miljööalal asuvate ajalooliste kvartalite sisealade hoonestamine ei ole lubatud.
- 6.8.2.6. Hoonete põhimahud tuleb kavandada viilkatusega, muud kaldkatused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe. Hoonete põhimahule on lubatud lisada trepikoda ja veranda(d), mille katused võib lahendada terrassina.
- 6.8.2.7. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse või pööningu. Lubatud on ka kolm täiskorrust, juhul kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.
- 6.8.2.8. Elamute põhimahu suurim lubatud laius on üldjuhul 10 m, erandid on lubatud juhul, kui ajaloolised naaberhooned on laiemad.
- 6.8.2.9. Hoonete +/- 0,00 minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34,00 Balti 1977. a kõrgussüsteemis.
- 6.8.2.10. Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- 6.8.2.11. Uute hoonete arhitektuur peab sobima väljakujunenud keskkonda, arvestades nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat.
- 6.8.2.12. Hoone tänaväärne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänaväärnel pikiküljel peab olema sissepääs.
- 6.8.2.13. Hoonete tänavapoolsele küljele pole lubatud ehitada tehnoeadmeid.
- 6.8.2.14. Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada samas tänavafrendis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, proportsiooni, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Lubatud on puitavatäited.
- 6.8.2.15. Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtuslike hoonete asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus. Lubatud on tänapäevastele ehitistele esitatavatest nõuetest tulenevad muudatused.
- 6.8.2.16. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu (eelistatud on profileeritud lai rõhtlaudis), tellist, krohvi ja nende kombinatsioone, arvestades lähipiirkonnas enim kasutatavaid välisviimistlusmaterjale. Imiteerivad materjalid ei ole lubatud.
- 6.8.2.17. Põhihoonetel on soovitatav kasutada konstruktsioonimaterjalis massiivpuitseinu (liimpuit või palk).
- 6.8.2.18. Hoonete värvilahenduse kujundamisel tuleb järgida traditsioonilisi värvilahendusi.
- 6.8.2.19. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada kivi ja valtsplekki; abihoonetel on lubatud päästeameti kooskõlastuse olemasolul ka puit- ja tõrvapappkatused.

- 6.8.2.20. Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni  $\frac{2}{3}$  ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada  $\frac{1}{3}$  katuseräästa pikkusest.
- 6.8.2.21. Hoonete tänavalt vaadeldaval küljel on lubatud elamu puhul kuni 3 m<sup>2</sup> pindalaga sepiskonsoolidega rõdude ehitamine. Rõdule pääs võib olla vaid hoone üldkasutatavaist ruumidest. Eramu puhul ruumi, millest rõdule pääseb, ei piiritleta.
- 6.8.2.22. Kruntide piirid (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- 6.8.2.23. Treppe ja panduseid ei või rajada tänavamaale. Treppe võib rajada tänavamaale ainult juhul, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid.
- 6.8.2.24. Lubatud sokli kõrgus on kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).
- 6.8.2.25. Tehnorajatised (alajaamad, elektrikilbid, gaasi rõhuregulaatorkapid, ventilatsiooniseadmed jms) peavad sobima miljöösse.
- 6.8.2.26. Rammvaiade kasutamine on keelatud.
- 6.8.2.27. Ehitustöödel tuleb järgida head ehitustava.

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

- 6.8.2.28. Eesmärk on säilitada senised hooned ja eelistada säilitamist asendamisele.
- 6.8.2.29. Hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb lähtuda p-s 3.2 antud põhimõtetest (vt teemaplaneeringus kasutatud mõistete selgitust).
- 6.8.2.30. Algsete ehituskonstruksioonide asendamine uutega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist (kehtib eelkõige nn pinnasesse uputatud sokli puhul). Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel lähtuda võimaluse korral hoone ehitusaegsest materjalikasutusest.
- 6.8.2.31. Säilitada tuleb hoone maht, katuseharja- ja räästajoon. Pööningukorruse võib ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded, krundi koormusindeks ja parkimine krundil põhimõttel üks koht ühe korteri kohta. Detailplaneeringu olemasolul peab nimetatud võimalus kajastuma planeeringus.
- 6.8.2.32. Lubatud on uukide tegemine. Katuseharja tõstmise on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas.
- 6.8.2.33. Hoonete fassaadidel tuleb säilitada ja restaureerida kõik algsed fassaadi dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, korstnapitsid, akende profileeritud piirlauad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Kui hoone algsed (ehitusaegsed) detailid ei ole säilinud, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detaili kujundusest.
- 6.8.2.34. Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlusmaterjal. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudist. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algele ligilähedast koostist ja pinnastruktuuri.
- 6.8.2.35. Detailide lisamisel kasutada miljöo ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidikuid, numbrisilte jms.
- 6.8.2.36. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendusi.

- 6.8.2.37. Katusekattematerjalina on keelatud kasutada imiteeriva profiiliga katuseplekki, bituumentsindlit jm Supilinnale mitteomaseid katusekattematerjale. Vihmaveerennide ja -torude kujunduses lähtuda traditsiooniliselt hoonetüübile omasest lahendusest.
- 6.8.2.38. Maja algsed ehitusaegsed aknad ja ukсед tuleb restaureerida. Kui avatäited on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud need asendada algsete akende koopiatega, järgides seejuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Klaasimisel kasutada linaõlikitti, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas.
- 6.8.2.39. Keelatud on plastikust, puitaluiniiumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välismiste avatäidete paigaldamine. Katuseakende lubatavus oleneb konkreetsest hoonest, eelistada tuleb nende paigaldamist hoovipoolsele küljele.
- 6.8.2.40. Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse suurendamiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed. Soojustamisel eelistada traditsioonilisi ja loodusäästlikke materjale (tselluvill, kanepivill jms). Soojapidavuse parandamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) säilimine.
- 6.8.2.41. Juurdeehitised (nt rõdud, trepid, trepikojad, katuseuugid, verandad) on väikeses mahus lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse puhul.
- 6.8.2.42. Hoone tänavalt vaadeldaval seinal pole lubatud plekist torukorstnate ja ventilatsiooniseadmete ehitamine. Õhksoojuspumbad tuleb paigaldada varjestatult hoone hoovipoolsele küljele või otsafassaadide ette, soovitatavalt maapinnale.
- 6.8.2.43. Elektri liitumis- ja jaotuskihid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
- 6.8.2.44. Lammutamine on lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lõppjäreluste tegemise ajendiks. Detailplaneeringu koostamise nõude korral tuleb ehitustehniline ekspertiis teha üldjuhul (kui enne planeeringu algatamist on teada soov hoone lammutada) enne algatamist.
- 6.8.2.45. Vanad materjalid suunata võimaluse korral taaskasutusse. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleks uuesti kasutusele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile (koos lengidega aknaid, välisuksi, siseuksi, ehituspuitu, voodrilaudu, põrandalaudu, vanu treppe, elektrilüliteid jne) kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.

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

- 6.8.2.46. Hooneid on lubatud ümber ehitada, taotledes ümbritsevasse keskkonda sobivamat lahendust.
- 6.8.2.47. Hooneid on lubatud lammutada ilma ehitustehnilist ekspertiisi ja ajaloolist õiendit koostamata. Lammutamise otsuse kaalumisel peab arvestama säästva arengu põhimõtteid ning suunama taaskasutusse kõik materjalid, mida on võimalik kasutada.

- 6.8.2.48. Miljööväärtusega hoonestusalal soovitatakse peale põhihoonete säilitada ka hoovil asuvad ajaloolised piirkonnale iseloomulikud ning algse kaju säilitanud pesuköögid ja puukuurid.
- 6.8.2.49. Linnaosa probleemiks on osaline liigniiskus ja üleujutusohht. Planeerimisel tuleb arvestades maa-alade vertikaalplaneerimise tingimuste ja veekaitse nõuetega (sh kruntide ja hoonete sokli minimaalse kõrguse määramine niiskuskahjustuste vältimiseks seada nõue sokli kõrgusele ( $\geq 34,00$  m abs Balti 1977. a kõrgussüsteemis).
- 6.8.2.50. Pinnase- ja sademevee valdkonda käsitlevate dokumentidena arvestada järgmisi dokumente: „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004) ning „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2007–2020“ (Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2006. a määrus nr 36) ja „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012–2025“ (Tartu Linnavolikogu 22. veebruari 2012. a määrus nr 59).
- 6.8.2.51. Liiklusest tulenev vibratsioon tuleb minimeerida.
- 6.8.2.52. Krundistruktuurile piirangute seadmisega kaasnevaid võimalikke mõjusid peetakse positiivseteks.

Üldplaneeringuga saab seada lisapiiranguid (kus see on otstarbekas) uushoonestuse rajamisele ja võimalik on ajalooliste krundistruktuuride säilitamine; kruntide pindalade määramine võimaldab reguleerida elanikkonna tihedust. Kohustuslikult säilitatavate hoonete määramisega kaasnevaid võimalikke mõjusid võib pidada positiivseteks: korrastub ja selgineb erijuhtude regulatsioon, võimaldab säilitada piirkonna ajaloolist miljööd.

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

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

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

- 6.8.3.1. Kruntide piiride muutmisel, nende liitmisel või jaotamisel tuleb järgida kvartalis välja kujunenud krundistruktuuri.
- 6.8.3.2. Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone pikimahuga paigutada tänava äärde, traditsioonilisele ehitusjoonele.
- 6.8.3.3. Kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui kvartali sees asub tänavamaaga kokkupuutuv krunt või juhul, kui alale on kehtestatud vastavat hoonestusõigust lubav detailplaneering või on alustatud uute tänavate moodustamist (Selleri tn), mis annab hoonestusõiguse rajatava tänava äärde.
- 6.8.3.4. Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljööväärtusega hoonestusala peab üldjuhul korteri kohta olema vähemalt  $100 \text{ m}^2$  krundi pinda; vähemalt  $70 \text{ m}^2$ , kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete asjakohaste näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.

- 6.8.3.5. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaks täiskorrust, millele võimaluse korral lisandub katuse- või pööningukorrus.
- 6.8.3.6. Elamute põhimahu suurim lubatud laius on 11 m.
- 6.8.3.7. Hoonete sokli minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34,00 Balti 1977. a kõrgussüsteemis.
- 6.8.3.8. Detailplaneeringute koostamisel anda soovitud hoone niiskuskahjustuste leevendamiseks või vältimiseks.
- 6.8.3.9. Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- 6.8.3.10. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlik hoone ja lasteaed moodustaksid Supilinna territooriumile aktiivse linnaosa keskuse, on oluline tagada parim võimalik arhitektuurne ja linnaehituslik lahendus. Seetõttu tuleb nn Europani ala detailplaneeringuga kavandatud lasteaia ja ühiskondliku hoone prima lahenduse saamiseks korraldada avalik arhitektuurivõistlus.
- 6.8.3.11. Uute hoonete kavandamisel arvestada samas tänavafrendis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
- 6.8.3.12. Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni  $\frac{2}{3}$  ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada  $\frac{1}{3}$  katuseräästa pikkusest. Erandid on lubatud juhul, kui need on ümbritsevate hoonetega arhitektuurses kooskõlas.
- 6.8.3.13. Väljaulatuvate rõdude projekteerimine tänavapoolsele fassaadile ei ole lubatud.
- 6.8.3.14. Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Otsafassaadiga tänavale ulatuvate hoonete puhul ei ole tänavapoolne välisüks kohustuslik.
- 6.8.3.15. Kruuntide piirded (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- 6.8.3.16. Treppe ja panduseid ei tohi kavandada tänavamaale. Erandina võib treppe rajada ka tänavamaale, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid; keelatud on treppide katmine keraamiliste-, komposiitplaatide jt sarnaste plaatidega.
- 6.8.3.17. Lubatud sokli kõrgus on kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).
- 6.8.3.18. Rammvaiade kasutamine on keelatud.
- 6.8.3.19. Olemasolevas hoones võib pööningukorruse ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded, koormusindeks ja parkimine krundil põhimõttel üks koht ühe korteri kohta. Detailplaneeringu olemasolul peab nimetatud võimalus kajastuma planeeringus.
- 6.8.3.20. Katuseharja tõstmine on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta märgatavalt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas. Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse suurendamiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed.
- 6.8.3.21. Ehitustööd tuleb ette näha selliselt, et ei oleks takistatud loodusliku vee äravool.



- 6.8.3.22. Juhul kui krundil Oa tänav 21 likvideeritakse puurkaev, on lubatav detailplaneeringuga Oa tänav 21 ja 21a baasil maa-alale elamumaa kasutusotstarbe määramine ja ehitusõiguse seadmine hoone(te) ehitamiseks.

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

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

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

- 6.8.5.1. Lasteaia ehitus – EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud krundile Oa tn 23.
- 6.8.5.2. Soodustada väikeste poodide ja teeninduspindade (omanäolised, keskkonnahoidlikud ettevõtted-poed, käsitöötoad, ateljeed, kohvikud, restaureerimistöökodad jms) säilimist ja taasteket. Tähtvere, Herne ja Oa tänava äärsetele hoonetele on antud ärimaa kõrvalfunktsioon.
- 6.8.5.3. Tänavatele, ühistranspordi peatustesse ja avalikele haljasaladele paigutada kindlate vahemaade järel sobivaid pinke ja prügikaste.
- 6.8.5.4. Linnaosa keskuse rajamine, mis kujuneks linnaosa elanikele kokkusaamiskohaks. Kartuli, Oa ja Kauna tänava ning Emajõe piiratud ala (EUROPANi ala) detailplaneeringuga on Oa 19 krundile ette nähtud püstitada ühiskondlik hoone.
- 6.8.5.5. EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud üldkasutatav haljasala, mis on ühtlasi mõeldud iga-aastaste Supilinna päevade ürituste korraldamiseks.
- 6.8.5.6. Arendada välja Emajõe-äärne puhkepiirkond. Toetada jõeäärsete ja -pealsete välikohvikute, paadisadama ja -laenutuse tekkimist.
- 6.8.5.7. Kavandada korterelamute hoovidesse ja aedadesse laste mänguväljakuid, liivakaste.

### **6.9. Kultuuripärandi säilitamise meetmed**

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

## 7. Liiklus

**Üldplaneeringu** eesmärk on ohutu ja toimiva tänavavõrgu määramine. Üldplaneeringuga on täpsustatud olemasolevate ja planeeritud tänavate kategooriad.

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

Tänavate ehitamine ja kasutamine ning liiklemisega seonduv tegevus peab olema ohutu. Tänavataristu kasutamine ei tohi põhjustada ohtu inimese ega looma elule ja tervisele, varale või keskkonnale.

Tänava ristlõike määramisel arvestatakse kõikide liiklejatüüpide vajadustega.

Tänavavõrgu planeerimisel ja tänavate projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:

1. lapsed, vanurid, puuetega inimesed;
2. teised jalakäijad;
3. jalgratturid;
4. ühistransport;
5. avarii ja hooldusteenistus;
6. muu motoriseeritud liiklus.

Üldplaneering tagab jalakäijatele ja jalgratturitele vähemalt sama lühikese juurdepääsu, kui mootorsõidukitele.

Taristu (teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega. Tänavate arendamisel lähtutakse reaalsest liikumisnõudluse muutustest tulenevalt ruumilistest arengutest. Tänavavõrgu arendamisel välditakse liigset liikluse teket ning lähte- ja sihtkoha vahelise liikumisteekonna pikenemist.

Magistraaltänavavõrgu arengu eesmärk on linnaosadevahelise liikluse ümbersuunamine kesklinnast. Ümbersõiduvõimaluste loomine toob endaga kaasa kesklinna tänavate liiklussageduse kahanemise. Liikluse kesklinnast ümbersuunamise olulisemaks objektiks on Vaksali tn ja Sadamaraudtee koridori linnasisese magistraaltänavana ning Ropka silla rajamine. Sama oluline on Tartu linna idapoolse ringtee ühendamine Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ja Muuseumi tee ühendamine Tartu linna idapoolse ringteega. Nende liiklusobjektide realiseerimine võimaldab suunata raskeveokite liiklust linnast mööda ning vähendada liikluse koondumisest tingitud negatiivseid keskkonnamõjusid Tartu linnas.

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

## 7.1. Tänavavõrk

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

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

Linna tänava- ja teedevõrk on jaotatud magistraaltänavateks ja juurdepääsutänavateks.

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

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

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

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

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

Krundile kavandatud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on nõuetekohase juurdepääsu rajamine.

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

Detailplaneeringute kehtestamine naaberomavalitsuses, kus liiklusühendus on kavandatud linna tänavate kaudu, eeldab tänavate väljaehitamise ja kasutamise lepingu sõlmimist valla ja linna vahel. Linna poolt lepingu sõlmimise eelduseks on sujuva liikluse prognoositud jätkumine peale detailplaneeringute realiseerimist.

**7.1.1.** Tänavavõrgu arendamise eesmärk on parandada liiklussujuvust ja tagada optimaalne juurdepääs soovitud sihtkohtadele.

**7.1.2.** Olulise liiklusmõjuga objekte arendades tuleb rakendada meetmeid autole alternatiivsete liikumisviiside arendamiseks, et vähendada autokasutust.

- 7.1.3.** Tänavavõrgu arendamisel tuleb pöörata tähelepanu liiklusohutuslike meetmete rakendamisele, et ennetada liiklusõnnetuste toimumist.
- 7.1.4.** Üldplaneeringus on linna tänavad jagatud lähtuvalt funktsioonist magistraaltänavateks ja juurdepääsutänavateks.
- 7.1.5.** Magistraaltänavate (põhi- ja jaotusmagistraaltänavate) funktsiooniks on tagada kiire, sujuv ja ohutu ühendus linna eri piirkondade vahel ning samal ajal tuleb rahuldada ka linna läbiva liikluse vajadusi.
- 7.1.6.** Juurdepääsutänavate (kohalike jaotustänavate, kõrvaltänavate ja kvartalisestest tänavate) funktsiooniks on tagada ühendus põhi- ja jaotustänavatelt valdustele.
- 7.1.7.** Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada tänavate kategooriaid. Tänavavõrgu planeerimine peab tuginema peale tänava funktsiooni ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

### Tänavate liigid Tartu linna üldplaneeringus

#### Magistraaltänavad

Põhimagistraaltänav

Jaotusmagistraaltänav

#### Juurdepääsutänavad

Kohalik jaotustänav

Kõrvaltänav (joonistel ei kajastata)

Kvartalisisene tänav (joonistel ei kajastata)

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

Riigimaantee kaitsevööndis detailplaneeringute koostamisel taotleda teomanikult lähteseisukohad/tehnilised tingimused. Detailplaneeringu kohustuseta ehitustegevuse kavandamisel riigimaantee kaitsevööndis on vajalik teomaniku kooskõlastus.

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

#### 7.1.8. Magistraaltänavad

Tänavavõrgustiku planeerimisel on järgitud seda, et magistraaltänavate võrgustik moodustaks tervikliku ja katkematu süsteemi. Oluline on magistraaltänavate ristumisel ristmike läbilaskvuse ja liiklusohutuse tagamine. Magistraaltänavate ristmikel peavad olema tagatud kõik manöövrid. Kuni magistraaltänavate võrgustiku väljaehitamiseni tuleb jälgida, et magistraaltänavate vahele jäänud

juurdepääsuteedel, millest on tänu soodsatele ühendustele kujunenud funktsioonilt magistraaltänavad, oleks rakendatud liikluse ohutust suurendavaid ja keskkonnamõjusid leevendavaid meetmeid. Kui nende juurdepääsuteede tehniline lahendus ei vasta magistraaltänavafunktsioonile, tuleb tänaval rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

Tartu põhimagistraaltänavate võrgustiku kesklinnapoolse piiri moodustavad:

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

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

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

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

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

7.1.8.13. olemasolevas linnastruktuuris on tänavakoridoride laiused määratud olemasolevate krundipiiridega. Planeeritavate põhimagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 40 meetrit, jaotusmagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 25 meetrit.

### 7.1.9. Juurdepääsutänavad

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

Juurdepääsutänavate planeerimisel ja liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

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

## 7.2. Sillad ja tunnelid

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

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

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

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

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

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

Üldplaneeringuga määratakse järgmiste sildade, tunnelite ja raudteeviaduktide rajamise vajadus:

**7.2.1.** Tartu põhjapoolse ümbersõidu sild Emajõe Kvisentali linnaosas;

**7.2.2.** Marja ja Lubja tn vaheline kergliiklussild Emajõe;

- 7.2.3. Kesklinna piirkonda kergliiklussild Emajõeale;
- 7.2.4. Rebase tn pikendusele kergliiklussild Emajõeale;
- 7.2.5. Ropka sild Emajõeale;
- 7.2.6. kergliiklustunnelid Vitamiini tn ja raudtee ristumisel ning Riia tn raudteeviadukti all;
- 7.2.7. Betooni tn eritasandilise raudteeülesõidukoht;
- 7.2.8. Näituse tn eritasandiline raudteeülesõidukoht;
- 7.2.9. Vanemuise ja Lembitu tn sihis eritasandilise raudteeülekäigukoht;
- 7.2.10. Aardla tn eritasandilise raudteeülesõidukoht.

### 7.3. Kergliiklus

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalgsi, jalgrattaga vms kergliiklusvahendiga liikumist. Nendel liikumisviisidel on linna suurust arvestades oluline osakaal linlaste igapäevases liikumises. Üldplaneeringuga on määratud kergliiklusteede põhivõrk ja kohalik võrk. Põhivõrk ühendab äärelinna linnakeskusega ja suuremaid naaberasumite keskusi omavahel (mõeldud pikemate ja kiiremate ühenduste jaoks) või teenindab kõrvuti asetsevate linnaosade vahelist liiklust. Kohalik võrk teenindab asumisisest liiklust ja jalgsi liikumise osa on domineeriv. Kergliiklusteede võrgustiku rajamisel on prioriteetideks ohutu jalakäijate liiklus ja ohutu, kiire ning sujuv jalgrattaliiklus. Kergliiklusteede võrgustiku projekteerimisel tuleb lähtuda standardkohasest projektkiirusest. Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga.

Autoliikluse vähendamise eesmärgil seatakse üldplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks nii kõnniteede kui ka kvaliteetsete jalgrattateede ja marsruutide rajamine ja tähistamine.

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

- 7.3.1.1. tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele
- 7.3.1.2. jalakäijate liikumine toimub valdavalt kõnniteedel, kuid jalakäijate liikumise ohutumaks ja mugavamaks muutmiseks on rajatud ka jalgteed ja -rajad
- 7.3.1.3. jalakäijate ja jalgratturite liikumisrajad peavad olema võimaluse korral eraldatud
- 7.3.1.4. magistraaltänaval ja kohalikul jaotustänaval tuleb jalakäijad eraldada autoliiklusest
- 7.3.1.5. jalakäigualadel, kus on vaja säilitada autoga juurdepääs hoonetele, tuleb autoliiklusala selgelt eristada
- 7.3.1.6. kvartalisestel tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad liiguvad sõidukiga ühisel teosal, kui on täidetud järgmised nõuded: tänaval puudub läbisõiduvõimalus, tänav on tupik- või lingtänav, tänaval puudub sõidukite parkimise võimalus, Sõidukite parkimine on lahendatud tänavaga külgnevatel kinnistutel, tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid
- 7.3.1.7. tupik- ja lingteedel peab olema tagatud kergliiklejate läbipääsemine naaberkvartalitesse
- 7.3.1.8. kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega ning puuetega inimeste vajadusi, lapsevankriga liikuvate inimeste vajadusi ja alla 13 aastaste lapsjalgratturite

vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivi, reljeefsed tänavapinnad jms. Jalgrattaga liikuvate laste liikumisvõimalusi ja ohutust aitavad parandada kõnniteede piisav laius ja ristmikel piisav nähtavus. Lapsevankriga liikuvate inimeste liikumisvajadusi aitab parandada piisav kõnniteede laius arvestades ka kaksikute kärudega

7.3.1.9. liiklusohutuse suurendamiseks tagatakse ülekäiguradadel nähtavus. Nähtav ja valgustatud peab olema ka ülekäiguraja lähiala. Ohutuse tagamiseks rakendatakse ülekäiguradadel liiklust rahustavaid meetmeid

7.3.1.10. jalgrattahoidikud peavad asuma krundil soovitatavalt varju all

7.3.1.11. jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga

7.3.1.12. linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgratate hoiukohad ja jalgrattalaenutuspunktid

7.3.1.13. koolide ja teiste haridusasutuste ja laste ja noorte vabaajaveetmise tõmbekeskuste (noortekeskused, spordihooned, pargid, staadionid, mänguväljakud jne) juurde peab pääsema ohutult jalgsi ja jalgratastega. Samuti tuleb rajada kõikide haridusasutuste juurde katusega ning piirdeseintega jalgrattahoiukohad, mis võimaldavad jalgrattaid turvaliselt hoida

7.3.1.14 jalgratta- ja jalgsiliiklust aitab soodustada ka üksnes kergliiklusele mõeldud sildade rajamine. Uute sildade rajamisega lüheneb liikumisteed ja seeläbi kasvab kergliikluse atraktiivsus

7.3.1.15 autosildade rajamisel tuleb kergliiklusteed lahendada jalgratta- ja jalgteedena mõlemale silla poolele põhivõrgu nõuetele vastavana. Samuti tuleb lahendada **jalgratta- ja jalgteede** ühendus sillaga viisil, mis tagab võimalikult kiire ja turvalise liikumise silla ning **jalgratta- ja jalgteede** vahel.

7.3.1.16 kõnniteede väljaehitamisel seada prioriteediks lasteasutuste ümbrused (koolid, lasteaiad, huvikoolid, muusikakoolid, raamatukogud, mänguväljakud) ja teised tõmbekeskused, kuhu liiguvad sageli ka lapsed (poed, jõe äär, pargid). Kõnniteede laiuse määramisel arvestada ka jalgrattaliiklusega

7.3.1.17 linna tõmbekeskustesse, transpordisõlmedesse ja huvipunktidesse tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgratate hoiukohad (kesklinnas soovitatavalt valveta jalgrattaparklad).

## 7.4 Ühistransport

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

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



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

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

Ühistranspordi atraktiivsuse suurendamiseks on oluline:

- 7.4.1 tagada elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustele
- 7.4.2 viia ühistranspordi liinivõrk ja sõidugraafik vastavusse elanike vajaduste ja ootustega
- 7.4.3 eri transpordiliikide integreeritus ja ümberistumise võimalused
- 7.4.4 arvestada liikumispuudega inimeste vajadustega
- 7.4.5 tagada bussiootepaviljonide hea seisukord ja heakord peatustes
- 7.4.6 suurendada teadlikkust ühistransporditeenuste kättesaadavuse kohta
- 7.4.7 pargi-ja-sõida süsteemi tervikliku arendamise eesmärgil lahendatakse park-and-ride/go parklad hästi seotult teiste transpordiliinidega.

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

## 7.5 Raudteetransport

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

Sadamaraudtee koridoris on kavandatud uue tänava rajamine.

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

## 7.6 Sadamad ja veeliiklus

- 7.6.1 Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ärakasutamiseks on vaja rajada nii veesõidukite hoiukohti kui ka randumisrajatisi. Viimased on mõeldud lühiajalisteks peatusteks või veeatraksioonide (sõudepaadi- või huvireisipaatide rent, jõetrammi peatuskohad jms) teenuse korraldamiseks.
- 7.6.2 Emajõe-äärse tegevuse mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel tagatakse neile sobiv juurdepääs veelt ja maalt.
- 7.6.3 Emajõgi on laevatatav veekogu. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist eri aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).
- 7.6.4 Kesklinnas on reserveeritud koht Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindavale jõesadamale koos reisijaterminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse kesklinna kaatrite ja paatide randumissildu ning paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemata.
- 7.6.5 Kesklinnas ei ole olemasoleva ja perspektiivse sildumisrajatise alast mujale jääval alal planeeringuala piires sildumisrajatiste rajamine lubatud.
- 7.6.6 Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinnas kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.
- 7.6.7 Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõudeid ning vältida olulist mõju avaldavate tööde tegemist nii suurvete ajal kui ka kalade rände- ja kudeperioodidel. Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH läbiviimise vajadust.
- 7.6.8 Sildumisrajatiste alale võib kavandada ka üle kaldakinnisasja piiri ja avaliku veekogu (Emajõgi) põhjale toetuvat kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).

- 7.6.9 Sadamaregistris on linna territooriumil registreeritud järgmised sadamad:
- 7.6.10 Väike-Turu sadam, Väike-Turu tn 10. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi teenuseid;
- 7.6.11 Jõe paadisadam, Turu tn 18a. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid;
- 7.6.12 Karlova paadisadam, Rebase tn 18. Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam);
- 7.6.13 Rebase paadisadam, Rebase tn 27b. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid.
- 7.6.14 Üldplaneeringuga reserveeritakse peale reisisadama kesklinnas sadamateks järgmised alad:
- 7.6.14.14 tagumine Anne kanal kooskõlas joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” tooduga. Anne kanali paadisadama rajamiseks on vajalik koostada detailplaneering ja keskkonnamõju (eel)hindamine, kuna lahendamata on kanali ühendus Emajõega, kaasa arvatud ehituskeeluvööndist tulenevad kitsendused;
- 7.6.14.15 kämpingualal Pikk 65 krundil kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga;
- 7.6.14.16 Ropka tee 29 krunt;
- 7.6.14.17 Tehnika tn 4b krundil kooskõlas joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” tooduga.
- 7.6.14.18 Supilinnas nähakse üldplaneeringuga ette Kartuli tn pikendusest kuni Kroonuaia sillani (maksimaalselt 21 ankrukohta) ning Marja ja Lubja tänava sihis planeeritud jalakäijate silla juures 50 ankrukohta).

Antud sildumisrajatiste asukoht on põhimõtteline, sildumisrajatiste tehnilised näitajad (sh kaugus kaldast, sildumisnurk jne) täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades muu hulgas sportpaatidel treenijate ohutuse tagamise vajadusega. Sildumisalad peavad olema õnnetuste vältimiseks hästi valgustatud, valgustusklass minimaalselt K1.

## 7.7 Parkimine

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

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

Nõuded parkimiskohtade arvule tulenevad planeeritava üksuse paiknemisest linnaruumis.

### **Parkimise korraldamise üldpõhimõtted on järgmised:**

- 7.7.1 Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada krundil. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks või muudel põhjendatud juhtudel terviklahenduse alusel.

- 7.7.2 Piirkondades, kus autoliiklus ja parkimishooldus tekitab probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist parkimiskorraldust.
- 7.7.3 Arvestades Tartu linna tõmbepunktide paiknemist ja sellest tulenevat parkimishooldust, on otstarbekas parkimismajad rajada suurema parkimishooldusega piirkondadesse.
- 7.7.4 Suurte avaparklate kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna parkimishooldusest ja kavandatavate hoonete mahust. Suured avaparklad liigendatakse väiksemateks, kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.
- 7.7.5 Luuakse ohutu ja mugav liikumisruum kõigile liiklejatele, pidades eraldi silmas jalgsi ja jalgrattaga liiklejate vajadusi. Näiteks suunatakse haljastatud eraldusribade abil jalakäijate liikumist autoparklas, muutes seda ohutumaks ja meeldivamaks. Haljastust rajades tagatakse sõidukijuhile nõutav nähtavus.
- 7.7.6 Sademeveekanaliseerimise planeerimisel ja projekteerimisel tuleb leida lahendus, lähtudes asukoha võimalustest: aladel, kus puudub sademeveekanaliseerimise eesvool, tuleb lahendada sademeveeküsimused immutamise, taaskasutamise ja/või äraveoga; sademeveekanaliseerimise eesvoolu olemasolul tuleb vajaduse korral näha ette viibeaja pikendamine tehniliste vahenditega. Parklate sademeveeosa planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada lahendused õli ja setete osas vastavuses sademevee käitlemise nõuetega ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga.
- 7.7.7 Eelistatud lahendus sademeveekäitluses on sademevee kanaliseerimine, mis võimaldab tagada juba tehtud investeeringute kasutatavuse. Alternatiivse lahendusega sademeveesüsteemi on ilmselt mõistlik rajada nn hübriidsüsteemidena, mis võimaldavad väikese kuni keskmise intensiivsusega sademete puhastamist, imbumist, immutamist või puhverdamist, kuid et vältida liigsuurte mahtude rajamist, oleks võimalik intensiivsete sadude ajal vett suunata ka sadeveekanaliseerimisele.
- 7.7.8 Tähelepanu tuleb pöörata pargi- ja kõnni- ning pargi- ja sõida-süsteemi arendamisele. Pargi- ja sõida-süsteemi arendamiseks tuleb rajada parklad Tartu linna sissesõiduteede äärde bussipeatuste lähedusse.

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

- 7.7.9 tagatakse olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja garaažialade korrashoid vabaplaneeringuga aladel ning nende naaberaladel;
- 7.7.10 parkimiskohtade loomisel lähtutakse otstarbekast ruumikasutusest, kasutades uute parkimiskohtade rajamiseks eelkõige juba olemasolevat tehiskattega pinda. Juba olemasolevate tehiskattega pindade kasutamine aitab säilitada olemasolevaid väärtuslikke haljasalasid maksimaalsel määral. Samas tuleb tähelepanu pöörata sellele, et parkimiskohtade rajamine ei toimuks mänguväljakute ja palliplatside arvelt;
- 7.7.11 leitakse parklale võimalikult hea lahendus, tihendades autokohtade paigutust ja kitsendades ridadevahelisi käike. Tänavaares pargitavad autod ei tohiks tänavapildis domineerida;

- 7.7.12 parkimiskohtade rajamisel hoonete juurde (olemasolevate parkimisalade laiendamisel või uute rajamisel juhul, kui parkimiskohad puuduvad) arvestatakse kõigi õuele iseloomulike elementide ja funktsioonidega (näiteks laste mänguväljakud, pesukuivatusvõimalus jms) ning lume ladustamisaladega;
- 7.7.13 samal ajal autode parkimisprobleemiga lahendatakse piirkonnas (eelkõige hoonete juures) jalgrataste ohutu ja mugava igapäevase hoiustamise võimalused;
- 7.7.14 tagatakse normikohane valgustus;
- 7.7.15 eelistatakse asukohti, mis võimaldavad teha järelevalvet akendest või möödakäivate inimeste poolt;
- 7.7.16 parkimise ja liikluskorralduse lahendamisel igas asukohas pööratakse esmajärjekorras tähelepanu ohutusele (arvestades eri liiklejarühmi) ja märgistuse mõistetavusele (vastavalt kehtivatele nõuetele liikluskorraldusvahenditega ning arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt), ligipääsu tagamisele, võimaldamaks ligipääsu hoonetele operatiivsõidukitega (sh päästetehnikale, nagu redelautod, põhiautod, paakautod) või taksoga, samuti sujuva ja loogilise liiklusskeemi võimaldamisele. Vältida tuleb hoovialade piiramist tõkkepuuga või muude füüsiliste liikumist takistavate meetmetega;
- 7.7.17 hoonetevahelise lisaparkimisala lahendamisel eelistatakse mitme krundi parkimisvajaduse kompleksset käsitlemist. Käsitletava ala suurus ja kruntide arv oleneb piirkonna iseloomust ning konkreetse asukoha parkimisvajaduse võimalikest lahendustest;
- 7.7.18 kui krundil olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähikümbrusesse parkimiskohti rajada 80% ulatuses standardis toodud mahust;
- 7.7.19 kui piirkonnas on juba väljastatud tingimused lisaparkimiskohtade rajamiseks, tuleb iga kord täiendava parkimismahu arvestamisel arvesse võtta juba laiendatud parkimisala ulatust;
- 7.7.20 täiendava parkimisvajaduse lahendamist linna põhi- ja jaotustänavate äärde välditakse;
- 7.7.21 planeeringualale jäävate garaažide puhul soositakse nende aktiivsemat kasutuselevõttu igapäevase parkimisvajaduse rahuldamiseks. Lahendus igas asukohas sõltub kohapealsetest tingimustest. Garaažialad vabaplaneeringuga aladel või nendega funktsionaalselt seotud naaberaladel võib soovi korral muuta avaparklateks. Garaažide likvideerimisel vabaplaneeringuga aladel või nendega funktsionaalselt seotud garaažialadel säilitatakse enamasti parkimisfunktsioon. Kui olemasolevate garaažide juures tehakse renoveerimistöid, arvestatakse materjalide ja värvitoonide puhul piirkonnas valdavaks kujunenud lahendusi;
- 7.7.22 uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine kooskõlas standardis toodud mahuga. Olemasolevates elamutes korterite arvu suurendamisel tagatakse parkimiskohad vähemalt 80% ulatuses standardis toodud mahust. Olemasolevate või planeeritud parkimisalade hoonestamisel tuleb need sobivas kauguses samaväärsete parkimisalade rajamise või planeerimisega asendada;
- 7.7.23 parklad rajatakse üldjuhul kõvakattega. Tagamaks võimalus sadevee ära juhtimiseks, on väiksema koormusega ja ajutise iseloomuga (suviste) parklate (või suuremate parklate puhveralade) puhul murukivide ja teiste vett läbilaskvate pinnakatete rajamine rakendatav;

- 7.7.24 olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal;
- 7.7.25 Annelinnas võib hoonete läheduses olevaid olemasolevaid parkimisalasid laiendada kuni 30% võrra, Ülejõel 20% võrra ning mujal linnas asuvatel vabaplaneeringulistel aladel 10% võrra. Selline lahendus on leitud arvestades piirkonna tihedust, krundi- ja hoonestusstruktuuri ja rohealade osakaalu.

## 7.8 Kesklinn

### 7.8.1 Liiklusruumi arendamise põhimõtted

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

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

### 7.8.2 Tänavavõrk, jaotusmagistraalid

- 7.8.2.14 Kesklinna tänavate tulevane kasutus on otseses seoses kesklinnast ümbersõidu võimaluste loomisega. Siinkohal on vaja rõhutada Ropka silla ja sadamaraudtee koridori tänava ning Kõrvekülani väljaehitatud Idaringtee valmimist, mis võimaldab peamisele kesklinna läbivale liikumissuunale luua alternatiivse möödasõiduvõimaluse kesklinnast. Uue sadamaraudtee koridori rajatava tänava ja Ropka silla kasutuselevõtmisega samal ajal peab muutma kesklinna jaotusmagistraalide liikluskorraldust, vähendades neil tänavatel sõidukiirust ning piirates läbisõidu võimalust. Teisalt mõjutab kesklinna läbivaid liikumisi ka Tartu linna põhjapoolne ümbersõit ja Muuseumi tee läbimurre.
- 7.8.2.15 Tänavavõrgu planeerimine ja projekteerimine peab tuginema peale tänava funktsiooni ning kategooria ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

- 7.8.2.16 Lähtuvalt jaotusmagistraali funktsioonist tuleb neil tagada kiire ning sujuv ühendus ühis- ja autotranspordile, ristmikud tuleb kavandada füüsiliselt kanaliseeritult foorjuhitavana. Jaotusmagistraalide nimistu määratakse Tartu linna üldplaneeringuga.
- 7.8.2.17 Olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööratel, teatud juhtudel võivad vasakpöörded või üks neist (peamiselt kõrvalteelt peateele) olla keelatud, parempöörde radu reguleerimata ristmikele üldjuhul mitte rajada.
- 7.8.2.18 Jalakäijate ülekäiguradadel tuleb paigaldada tee keskele ohutussaared ja reguleerida rajad foorjuhitavana, ülekäiguradadel peavad olema madaldatud äärekivid. Äärekivid kavandatakse nullkõrgusega, kasutama peab vaegnägijate suunamiseks mustrilisi kive.
- 7.8.2.19 Jaotusmagistraalidel on parkimine üldjuhul keelatud.
- 7.8.2.20 Jaotusmagistraalidele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi, et lahendada juurdepääs kõrvaltäna kaudu. Kui alternatiivne lahendus on olemas, tuleb juurdepääsud ümber planeerida.
- 7.8.2.21 Jaotusmagistraalidel võib liikluse rahustamise võtteid rakendada juhul, kui täna ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordihooned jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiaid jt).
- 7.8.2.22 Et vähendada transiitliiklust ja parandada liiklusohutust, vähendatakse jaotusmagistraalidel sõidukiirust kiiruseni 40 km/h ning Tähe, Laial, Jakobi (lõigus Lai tn – Kroonuaia tn), Aleksandri, W. Struve, Vanemuise, Lille, Kalevi, Soola, Väike-Turu, Emajõe ja Kroonuaia tn-l ning Vabaduse pst-l (Lai tn – Kroonuaia tn) kiiruseni 30 km/h.
- 7.8.2.23 Tänavatele, kus see eelnevale uuringule tuginedes osutub otstarbekaks ja tõhusaks, rajatakse ühistranspordirajad, et suurendada ühissõidukite ühenduskiirust. Perspektiivsed ühistranspordiradade asukohad kesklinna piirkonnas on Riia tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild), Turu tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn) ja Võru tn.
- 7.8.2.24 Ühistranspordiradadel liiklevatele bussidele antakse magistraaltänaval paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel eelisõigus.
- 7.8.2.25 Bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral bussitaskutes.

### 7.8.3 Juurdepääsutänavad

- 7.8.3.14 Juurdepääsutänavatel võetakse liiklusohutuse tagamiseks kasutusele liiklust rahustavad meetmed ja vähendatakse sõidukiirust olenevalt piirkonnast. Rahustatud liiklusega ala jaguneb maksimaalse lubatud sõidukiiruse järgi kaheks: piirkiirusega 30 ja 20 km/h. Piirkiirust 30 km/h rakendatakse rahustatud liiklusega tänavatel, kus enamik liiklusest on seotud juurdepääsuga kõnealusele tänavale, kuid vähesel määral on ka läbivat liiklust. Ala piirkiirusega 20 km/h on kavandatud tänavatele, kus taotletakse minimaalset läbisõitu ja mis on mõeldud peamiselt juurdepääsuks hoonetele.
- 7.8.3.15 Et tagada Vanemuise tänaval jalakäijatele ja jalgratturitele suurem liiklusruum, tuleb kogu täna pikkuses näha ette kergliiklusteed ja ühele poole tänavat võimaldada lühiajaline parkimine. Vanemuise tänav muudetakse ühesuunaliseks. Liiklusohutuse tagamiseks ehitatakse Ülikooli ja Vanemuise tn ristmikud foorjuhitavateks ristmikeks. Kastani ja Vanemuise tn ristmik tõstetakse üles kõnnitee tasapinda.
- 7.8.3.16 Vanalinna tänavavõrgu arendamisel on oluline parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavust ning vähendada autoliiklust. Sel eesmärgil ehitatakse osa tänavaid ümber jalakäijate eelistusega aladeks. Parkimine on jalakäijate eelistusega täna ääres keelatud, v.a üksikud kohad tänavaruumis (hotellibuss, hoonet teenindava

transpordivahendi peatumise koht jms). Tänavaruumist moodustab enamiku jalgtee. Olemasolevad muna- ja klompkivisillutised kesklinnas säilitatakse ning rekonstrueeritakse.

- 7.8.3.17 Jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavuste parandamine tänavaruumis on väga tähtis, kuna see on kogu liiklusskeemi strateegilise suuna – autoliikluse vähendamise – realiseerimise eeldus. Vanalinnas on sel eesmärgil planeeritud jalakäijate eelistusega tänavad ja seatud muid olulisi autoliikluse piiranguid. Juurdepääsutänavate arendamine tagab kaupade ja teenuste kättesaadavuse, mille kõrval on oluline tagada kergliiklejatele ohutu ja mugav liiklemine.
- 7.8.3.18 Planeeringualal rakendatakse jalakäijate ja jalgratturite eelistust järgnevalt: Gildi tn 1 esine, Kompanii tn (Küütri tn – Raekoja plats), Küütri tn, Ülikooli tn (Ülikooli tn 10 – Raekoja plats ja Raekoja plats – Küütri tn), Jaani tn (Lüübeki tn – Lai tn), J. Kuperjanovi tn (J. Kuperjanovi tn 16 – Veski tn), Jakobi tn (Lai tn – Kroonuaia tn), Kitsas tn, Kaluri tn, Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn), Näituse tn, Soola tn hotelli Dorpat juurdesõidu ulatuses.

#### 7.8.4 Ristmikud

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

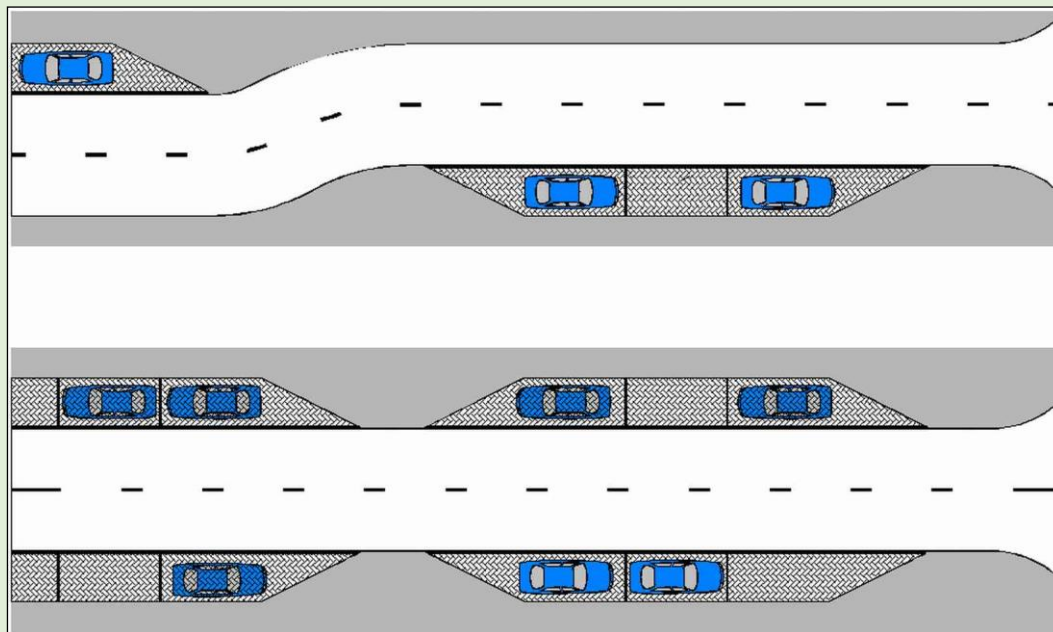
#### 7.8.5 Parkimine

- 7.8.5.14 Planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ning ellu viia kooskõlas standardis kehtestatud nõuetega.
- 7.8.5.15 Hoonele avaliku funktsiooni kavandamisel tuleb teha eri liiklemisviiside võrdlev uuring koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamisega. Kui uuringust nähtub, et hoone funktsiooni tõttu on vaja hoone teenindamiseks suurema mahuga parklat, kui



- standardiga ette nähtud, esitatakse uuringule tuginedes ettepanek rajada standardist suurem parkimisala.
- 7.8.5.16 Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Eelkõige keelatakse parkimist jaotusmagistraalide ääres ja vanalinnas ning suunatakse autod parkimismajadesse. Seda põhimõtet saab rakendada siis, kui vastavad parkimisvõimalused on loodud. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada omal kinnistul. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alad olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks.
- 7.8.5.17 Parklad ja parkimiskohad tuleb kavandada kõvakattega.
- 7.8.5.18 Planeeringualal on otstarbekas kasutada tasulist parkimiskorraldust.
- 7.8.5.19 Korterelamute juures tuleb parkimiskorraldust kavandades säilitada võimaluse korral olemasolev hoonetevaheline haljastus. Olemasolevate korterelamute juures peab parkimisprobleemi lahendada viisil, mis ei halvenda sealset elukvaliteeti ning säilitab ja võimaluse korral suurendab olemasolevat hoonetevahelist haljastust ja selle kvaliteeti.
- 7.8.5.20 Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Kui võimalik, likvideeritakse suuremad avaparklad ning vähendatakse parkimiskohti tänavatel, rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.
- 7.8.5.21 Parkimine võimaldatakse tänavatel, kus seda võimaldab tänavaruumi laius ning kus parkivad sõidukid ei takista teisi liiklejaid ega halvenda ümbritseva elukeskkonna kvaliteeti.
- 7.8.5.22 Jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada tänaväärset parkimist. Seetõttu keelatakse parkimine lisaks p-s 7.1.2.5 toodud tänavatele ka Võru, Vanemuise (ühel küljel), Laial ja Kroonuaia tn-l, mille arvelt rajatakse tänava äärde jalgrattateed ja -rajad.
- 7.8.5.23 Jalgratturite parkimiskohad tuleb rajada tõmbekeskuste sissepääsudele võimalikult lähedale, kasutades selleks maksimaalselt objektide endi kinnistuid. Kui tõmbekeskuse sissepääsu juures on jalgrataste parkimiskohtade nappus ning kinnistul ja tõmbekeskust ümbritseval kõnniteel on ära kasutatud jalgrataste parkimiskohtade väljaehitamise võimalused, võib ohutuse tagamisel (arvestades tänava kategooriat, autode liikumiskiirust, nähtavust, ohutut jalgrattale juurdepääsu, jalgrattaga liikuma hakkamise ala jms) kavandada jalgrataste parkimiskohad autode parkimiskohtade asemele.
- 7.8.5.24 Turismibussidel on vanalinnas lubatud ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänaval Lossi tänava poolses otsas ja Vabaduse puiesteel.
- 7.8.5.25 Kesklinnas parkimise alternatiivi pakkumiseks on otstarbekas töötada välja pargi-ja-kõnni-süsteem, mille elluviimiseks rajatakse sobivad parklad skeemil 5 näidatud kruntidel. Süsteemi edukas rakendumine oleneb nii parklate asukohast, parkimistingimustest kui ka liiklejate teadlikkusest. Pargi-ja-kõnni-parklate rajamine on eelduseks kesklinna tänavatel parkivate sõidukite parkimiskeelu kehtestamiseks.
- 7.8.5.26 Parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud ülenormatiivsete kohtade arvuga avalikud parklad on kavandatud aadressil Uus tn 63d (väljaspool planeeringuala), Vanemuise tn 15, Soola tn 2, Riia tn 1, Riia tn 2 ja Magistri tn kvartal.
- 7.8.5.27 Et tagada autokasutajatele optimaalne juurdepääs huvipunktile, tuleb kesklinna tänavatel, kus on vaja säilitada parkimine või tekitada ajutised peatumisvõimalused (nt Gildi, Tiigi ja Pepleri tn), suunata sõidukid parkimistaskutesse. Parkimistaskute teekattematerjalina tuleb kasutada tavalikliikluse alast erinevat pinnakatet (nt parkettkivi

vms). Parkimistasku tuleb läbiva liikluse sõidurajast eraldada madala äärekiviga ja kõnniteest soovitatavalt äärekiviga. Parkimise korraldamisel on oluline liiklust rahustav mõju tänavaliiklusele tervikuna.



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

### 7.8.6 Ühistransport

- 7.8.6.14 Keslinna asustustiheduse suurenemisest tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline lõimitud linnasisene, linnastupõhine ja piirkondlik ühistranspordivõrgustik.
- 7.8.6.15 Kergliiklejad peavad ühistranspordipeatuste asukohtadele hästi juurde pääsema.
- 7.8.6.16 Kõigis keslinna peatustes peavad olema ootepaviljonid ja elektroonilised bussiinfotablood. Ootepaviljoni suuruse määramisel arvestatakse peatuse reisijakäivet.
- 7.8.6.17 Ümberistumise lihtsustamiseks tuleb eri liikumissuundadele valida peatuste asukohad selliselt, et tänaväuletust saaks minimeerida ja see ohutult lahendada.
- 7.8.6.18 Riia tn – Vabaduse pst – Turu tn ristmiku piirkonnas kujundatakse linna ühistranspordi keskne ümberistumisala. Selle arendamiseks on vaja laiendada ootealasi, eelkõige Kaubamaja peatuses, rajada varjualused ja tagada väiksema ajakuluga ülekäik Riia tänavast.
- 7.8.6.19 Ühistranspordi kättesaadavuse parandamiseks rajatakse täiendavad ühistranspordipeatused Fortuuna ja Raatuse tänavale (kesklinnast väljuv suund) ning Turu tänavale enne Aida tänava ristmikku (kesklinna sisenev suund).
- 7.8.6.20 Reisijate mugavuse suurendamiseks on vaja laiendada olemasolevat Turu peatuste ala või selle võimaluse puudumisel muuta peatuse asukohta.
- 7.8.6.21 Et parandada ootetingimuste ning ühistransporditeenuse kvaliteeti ja atraktiivsust, paigaldatakse Kaubamaja, Kloostri, Silmakliiniku (mõlemal pool teed), Pepleri, Raatuse ja Riiamäe peatustesse ootepaviljonid.
- 7.8.6.22 Bussipeatuste ootealade suurus viiakse vastavusse linnatänavate standardiga 843-2016 Silmakliiniku, Kloostri, Kroonuaia ja Riiamäe (linnast väljuv suund) peatustes.

- 7.8.6.23 Ühistranspordi kasutust soodustavad tihe liinivõrk ning kvaliteetne teenus, mida täiendavad kavandatavad muudatused nii teavitus-, pileti- kui ka prioriteedisüsteemis.
- 7.8.6.24 Et suurendada ühistranspordi ühenduskiirust ja parandada ühistranspordi atraktiivsust, tehakse ülelinnalisel tasandil ühistranspordiradade vajadust käsitlev uuring. Vajaduse korral rajatakse ühistranspordirajad olulisematele planeeringualale jäävatele magistraaltänavatele: Riia tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn), Turu tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild) ja Võru tn. See tagab bussidele kiire ja minimaalse ooteajaga liikumise.
- 7.8.6.25 Maa- ja kaugliinide bussijaam asub Sadama asumis Emajõe Ärikeskuse kompleksis. Maa- ja linnaliinide paremaks sidumiseks töötatakse välja ja viiakse ellu ühistranspordi kasutajatele mõeldud viidainfosüsteem.

### 7.8.7 Kergliiklus

#### 7.8.8 Jalakäijate taristu

- 7.8.8.14 Laiendatakse jalakäijate käsutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijate tänavate võrgustikku.
- 7.8.8.15 Eraldatud kõnniteede või jalgteede abil tuleb tagada juurdepääs bussipeatustele ja olulistele tõmbekeskustele.
- 7.8.8.16 Jalgsikäik tuleb muuta turvalisemaks ja mugavamaks, vähendades teeületuse ooteaega ning rajades lisaülekäigukohti ja -radu ning kergliiklussildu.
- 7.8.8.17 Jalakäijate alal võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus teenindusautodel on lubatud liikuda jalakäijatega ühisel teosal.
- 7.8.8.18 Kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega inimeste vajadusi. Nende inimeste liikumist aitavad parandada madaldataud äärekivid, reljeefsed tänavapinnad ja teised meetmed.
- 7.8.8.19 Jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks kujundatakse tänavaruumi ja teeületusvõimalusi tänavate funktsionaalsuse järgi. Arvestades ülekäiguradadel toimivate õnnetuste suurt osakaalu, peab parandama ülekäiguradade ohutust. Tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavatel tuleb teeületus tagada fooriga reguleeritud ülekäiguga.
- 7.8.8.20 Pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate eelistusega tänavana kuni Taskuni. Koos Kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.
- 7.8.8.21 Jalakäijate ala on Kүүni tn, Raekoja plats, Aleksandri tn (Riia tn – Aleksandri tn 1) ja Kaluri tn (Sadama tn – Zeppelin keskus), Magistri tn, Rүүtli tn, Kүүtri tn (Ülikooli tn – Rүүtli tn), osaliselt Uueturu tn, kavandatud uued jalakäijate tänavad Sadama asumis. Samuti näeb planeering ette Promenaadi tn ja Kauba tn trajektoorile jalakäijate ala kujundamist.
- 7.8.8.22 Vabaduse pst sõiduteeosa vähendatakse lõigul Uueturu tn – Lai tn ning lisatakse ülekäigurada Poe tn ristmikule. Ala Uueturu tänavast kuni Raekoja platsini kujundatakse vajaduse korral ümber avalike ettevõtmiste alaks.
- 7.8.8.23 Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik Tähetorni poole.
- 7.8.8.24 Üle Emajõe rajatakse Põigu tn sihis uued kergliiklussillad, mis aitavad paremini siduda Ülejõe asumit Sadama asumiga ja ajaloolise Holmi tn suunal kavandatud

jalgrattateedega ning tagada hoonestusele lisajuurdepääs. Nende projekteerimise eel tuleb sillad kajastada vastavate alade planeeringuvõistlusel, projekteerimisel tuleb arvestada Emajõe liigikaitsepiirangutega ning kooskõlastada projekteerimistingimused Keskkonnaametiga.

- 7.8.8.25 Jalakäijate teeületusvõimalusi parandatakse mitmel pool kesklinnas, rajades ülekäiguradu muu hulgas: Fortuuna tn – Põik tn, J. Kuperjanovi tn – Vallikraavi tn, Kalevi tn – Soola tn, Kitsas tn, Lai tn – Magasini tn, Narva mnt – Mäe tn, Raatuse tn – Põik tn, Tähe tn 3 ees, Vabaduse pst – Poe tn, Vabaduse pst – Gildi tn, Vabaduse pst – Munga tn, Väike-Turu tn – Sadama tn.
- 7.8.8.26 Sadama asumis rekonstrueeritakse täielikult Emajõe paremkaldal kaldapromenaad ning rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani uus esinduslik kaldakindlustustega kaldapromenaad, mis arhitektuurselt ja funktsionaalselt oleks sidus rajatava uushoonestusega.
- 7.8.8.27 Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõe võimalik liikuda kogu planeeringuala ulatuses.
- 7.8.8.28 Emajõe kaldapromenaadide väljaarendamisega ja ühendusvõimaluste paranemisega muutub jõeäärne liiklus atraktiivseks, mis aitab hajutada jalakäijaliiklust Riia tn – Turu tn – Vabaduse pst ristmiku ümbruses.

### 7.8.9 Jalgrattaliikluse taristu

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

Jalgrattarajad on kavandatud tänavatele, kus liikluskoormus on väiksem ja tänavaruumi laius võimaldab rajada jalgrattaraja sõidutee äärde.

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

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

#### 7.8.10 Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord

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

Planeeritud tegevus	Võimalik ehitada ja/või ellu viia enne Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Võimalik ehitada ja/või ellu viia pärast Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Pärast parkimismajade valmimist
<b>Tänavavõrk ja liikluskorraldus</b>			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala magistraaltänavatel			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala juurdepääsutänavatel	x		
Rahustatud liiklusega ala kehtestamine Vanalinna asumis	x		
Ühistranspordiradade mõju ja perspektiivsete asukohtade uuringu tegemine ning radade rajamine	x		
Fortuuna tn muutmine kahe-suunaliseks	x		
Ühistranspordi prioriteedisüsteemi rakendamine magistraaltänavate foormistikel			x
Ristmike ümberehitamine fooriga reguleeritud ristmikeks:			
Narva mnt – Fortuuna tn	x		
Narva mnt – Kivi tn	x		
Narva mnt – Roosi tn	x		
Pikk tn – Raatuse tn	x		
Jakobi tn – Kroonuaia tn	x		
Ülikooli tn – Vanemuise tn	x		
Pepleri tn – Vanemuise tn	x		
Väike-Turu tn – Sadama tn	x		
Turu tn – Lina tn	Vajadus oleneb arenduse kiirusest		
Pargi-ja-kõnni-süsteemi rakendamine			x
Parkimismajade rajamine:			
Magistri tn kvartal	x		
Vanemuise tn 15	x		
Tänaväärsse parkimise keelustamine:			

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

J. Kuperjanovi tn	x		
Väike-Tähe tn	x		
Ülikooli tn (Riia tn – Vanemuise tn)	x		
Väike-Turu tn	x		
Sadama tn	x		
Raatuse tn			x
K. E. von Baeri tn – Näituse tn	x		
Turu tn	x		
Pikk tn		x	
Kergliiklussildade rajamine:			
Põigu tn sihis			x
Holmi tn sihis			x
N. Pirogovi platsilt trepistiku rajamine tähetorni poole	x		
Jalakäijaid eelistavate foorirežiimide kehtestamine		x	
Küüni tn parem ühendamine maaliinibussijaama ümbruse ja Ahhaa Teaduskeskuse suunas			
Küüni tänavalt mugavama ühenduse rajamine Aleksandri tänavaga		x	
Jalakäijate ala laiendamine:			
Uueturu tn	x		
Turu piirkond	x		
Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn)	x		
Magistri tn	x		
Promenaadi väljak	x		
Jalakäijate eelistuse kehtestamine:			
Jaani (Lüübeki tn – Lai tn)	x		
Ülikooli tn (Poe tn – Küütri tn)	x		
Küütri tn		x	
Näituse tn	x		
J. Kuperjanovi (Kuperjanovi tn 16 – Veski tn)	x		
Gildi tn 1 esine	x		
Kaluri tn (Soola tn – Sadama tn)	x		
Kompanii tn (Raekoja plats – Küütri tn)	x		
Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn)	x		
Kitsas tn	x		
Ülekäiguradade lisamine:			
Fortuuna tn – Põik tn	x		
J. Kuperjanovi tn – Vallikraavi tn	x		
Kalevi tn – Soola tn	x		
Kitsas tn	x		
Lai tn – Magasini tn	x		

Narva mnt – Mäe tn	x		
Raatuse tn – Põik tn	x		
Tähe tn 3 ees	x		
Vabaduse pst – Poe tn	x		
Vabaduse pst – Gildi tn	x		
Vabaduse pst – Munga tn	x		
Väike-Turu tn – Sadama tn	x		
Vabaduse pst sõidutee osa laiuse vähendamine (Uueturu tn – Poe tn)	x		
Liikluskorralduse muutmine ühesuunalistel tänavatel kahesuunalise jalgrattaliikluse lubamiseks	x		
<b><i>Veetransport</i></b>			
Võidu sillast Sõpruse sillani kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega	x		
Reisijaterminali rajamine Sadama asumisse	x		
Peipsi-Emajõe veeliikluse käivitumine	x		
Kaatrite ja paatide randumissildade ning paadisadamate rajamine	x		

## 7.9 Supilinn

### 7.9.1 Tänavad

- 7.9.1.14 Supilinna tänava maa-alade määramisel on arvestatud 2005. a Tartu linna üldplaneeringuga.
- 7.9.1.15 Tänavaruumi planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et tänavamaa on avalik ruum, mis on mõeldud nii jalgsi, ratta, ratastooli ja lapsevankri ning autoga liikumiseks. Selleks tuleb tasakaalustada eri kasutajarühmade vajadusi ning leida nii ehituslike kui ka liikluskorralduslike vahenditega lahendus, mis väärtustab Supilinna miljööd ning edendab Supilinna väärtuste hoidmist. Suurim kaal peab olema õigel tänavaosade määramisel ja sobival liikluskorraldusel.
- 7.9.1.16 2001. a Supilinna üldplaneeringuga kavandatud uute tänavate rajamine ning tänavale nime andmine viia lõpuni Selleri tn, Kapsa tn, Porgandi tn (Oa tänavast Herne tn ristumiseni), Marja ja Meloni tn Emajõe-poolsete pikenduste osas (v.a jõepoolsed ümberpööriskohad).
- 7.9.1.17 Tänavate projekteerimisel antakse neile elumupiirkonnale sobiv lahendus, mis oma elementides planeeringukohase liiklusintensiivsuse ja -vajaduste kõrval arvestab ajaloolist situatsiooni. Tänavatel tehnovõrkude ümberehitamise korral tuleb nende uue asukoha leidmisel arvestada ajalooliste alleede taastamise vajadusega. Mittesõidetavates ja -käidavates tänava ristlõike osades võib miljöö rõhutamise eesmärgil kasutada varasematel ajaloetappidel kasutuses olnud tänavakatendite materjale.
- 7.9.1.18 Sõidutee konstruktsiooni projekteerimisel tuleb arvestada Supilinna territooriumi geoloogilist iseloomu. Sõidutee katendina kasutada võimalikult vähe vibratsiooni ja



müra tekitavat katendit. Koormuseta tänava ristlõike osades võib kasutada miljöõ rõhutamise eesmärgil varasematel ajaloetappidel kasutuses olnud tänavakatendite materjale. Tänav ristlõike elementide laiuse valikul lähtuda Eesti Standardi linnatänavate projekteerimismidest, arvestades ajaloolist algselt kavandatud tänava ruumijaotust, tänava kategooriat, prognoositavat liiklusintensiivsust jm projekteerimisel arvestamisele kuuluvat.

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

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

## 7.9.2 Liiklus

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

## 7.9.3 Parkimine

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

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

## 8 Rohestruktuur ja puhkealad

### 8.1 Üldosa

**Planeeringu** üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal. Rohevõrgustiku säilimine tagab elurikkuse ja bioloogilise mitmekesisuse, pehmendab kliimamuutustest tingitud mõjusid ning rikastab linnakeskkonda loodusväärtustega.

Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab inimestele linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Kuna traditsiooniliste rohealadega sarnaseid funktsioone aitavad täita ka linnaaiad, on üldplaneeringus esimest korda määratletud linnaaianduse mõiste, paljudele kinnistutele on lisatud juhtotstarve „linnaaianduse maa-ala“, samuti on nimetatud juhtotstarve lisatud mitme maakasutuse juhtotstarvet toetavate otstarvete loendisse. Linnaaianduse mõiste sisse toomine üldplaneeringusse on loogiline jätk selle valdkonna arengueesmärkide kinnitamisele linna arengukavas ja -strateegiates.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

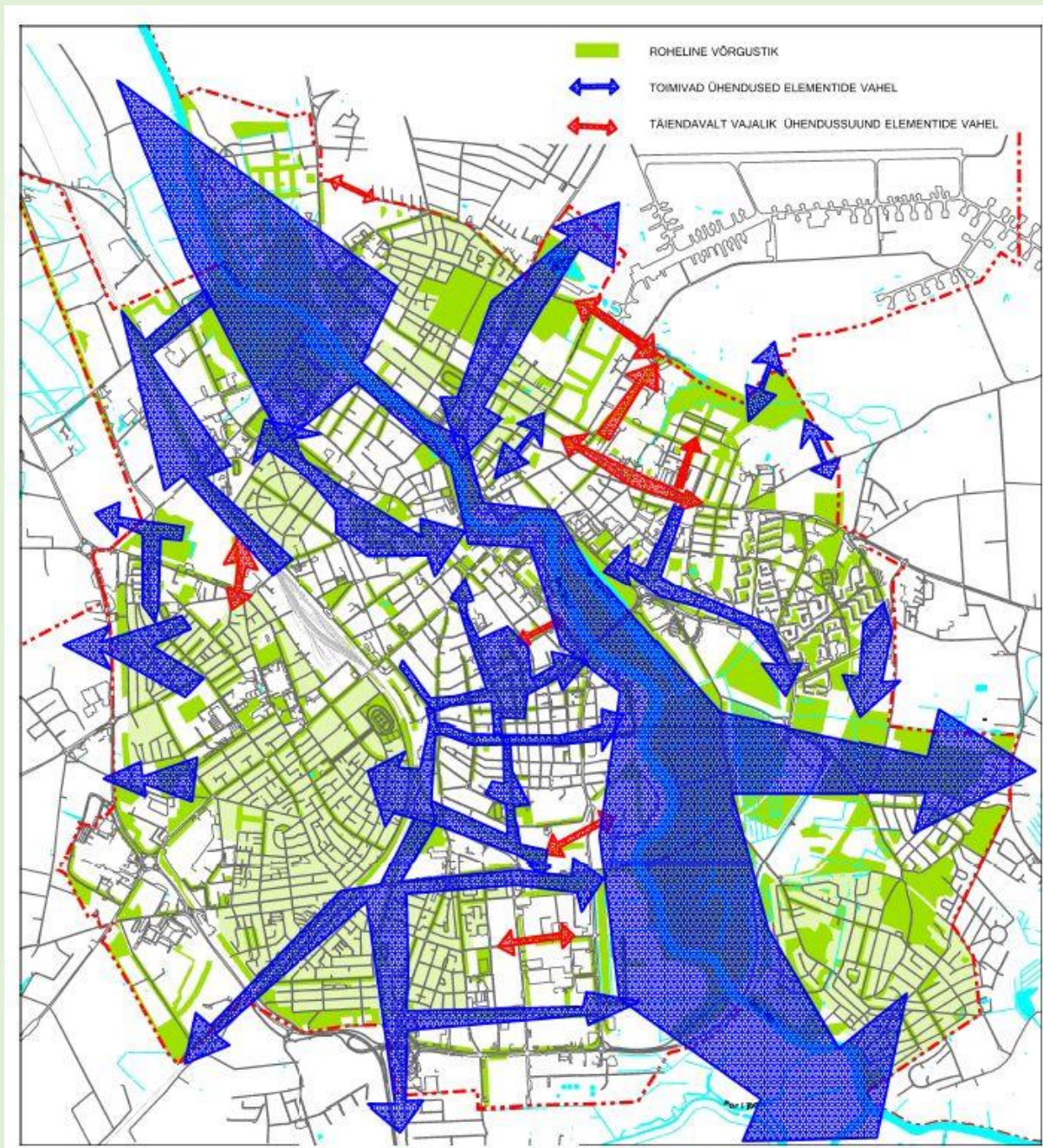
Rohelisele võrgustikule seatud ülesannete rohkuse tõttu on keeruline välja tuua vajalikumaid või tähtsamaid. Võrgustiku jõud ja mõte seisnebki paljususes ja ühendatuses. Lähtudes võrgu ühendatuse kitsaskohtadest ja ka puhkeotstarbelisusest, on tähtsaimateks tuumikaladeks Toomemägi koos Kassitoomega,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Ökoloogiliselt kõige väärtuslikumad looduslikud maa-alad on Emajõe rohekoridoris: Ropka–Ihaste luha looduskaitseala jõe kaldapealsetega Luunja vallani, Anne looduskaitseala ja nende vahele jäävad kaitsealuste liikide kasvukohtade alad, **Kardla-Vorbuse** tuumalad. Looduslikud maa-alad paiknevad suures osas looduskaitse piiranguga territooriumil, kus kehtivad või hakkavad kehtima kaitseeeskirjad, mis on alade kujundamisel aluseks. Teistel aladel tuleb nende hooldamisel säilitada alade looduslik olemus.

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

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

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

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

Nimetatud maa-alad jagunevad kaheks. Suures osas on need maa-aluste tehn- või liinirajatiste ja nende kaitsevööndite maad, mis toimivad loomuliku haljasalana, akumulierides sademevett, võimaldades elupaiku väikeloomadele, putukatele, lindudele, tasakaalustades õhuniiskuse režiimi. Maa-aluste rajatiste või õhuliinide tõttu ei ole alad tavaliselt kõrghaljastatud, kuid võivad olla kõrghaljastusega piiratud. Nendel maadel tuleb tagada tavapärase heakord (vajaduse korral niitmine, võsalõikus, prügi eemaldamine) ning võimalusel alade kujundamisel kasutada puude ja põõsaste gruppe. Juhul kui selliste maade otstarbekohane kasutus lõppeb (näiteks puurkaev tamponeeritakse), on soovitatav rohevõrgu seisukohalt uueks kasutuseks kaaluda avaliku haljastuse (koos kõrghaljastusega) või puhkeala loomist. Liigirohkuse suurendamiseks, hoolduskoormuse vähendamiseks ja ilmeka haljastuse saamiseks võib aladel, kus kõrghaljastuse rajamine on vastunäidustatud (hoonete, tehnovõrkude paiknemine), rajada lillemurusid, kõrreliste alasid, kasutada püsikute lausistutust. Ka tänavate haljastatud eraldussaadet võivad olla kaetud murust



kõrgemate heintaimede või kõrrelistega, mis ei vaja tihedat niitmist. Lisaks on nimetatud alad ka eraõiguslikel kruntidel väljakujunenud rohealad, millel on rohevõrgu toimimist toetav ning lokaalsel tasandil elanike puhkamisvajadusi ja piirkonna mikrokliimat parandav roll. Nimetatud alade puhul kehtib nõue, et neid ei tohi täiendavalt katta kõvakattega ning kõrghaljastuse säilitamine on prioriteediks.

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

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

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

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

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

**(V) veekogu** – looduslik ja tehisveekogu. Veekogu alana käsitletakse avaliku kasutusrežiimiga veekogusid linnas. Mitmel haljasalal asuvad väiksemad veekogud (Vana-Ihaste, Peetri tn, Tamme kool, Biomeedikumi parkla, Hansa ja Descartesi kooli tiik, dendropargi tiik, oja maaülikooli juures, Tuule tn 7). Et sellised veekogud toimivad kohaliku veerežiimi stabiliseerijatena, siis nende likvideerimine või liialt tehnogeenseks (kallaste kindlustamine suure ulatuses) muutmine lubatud ei ole. Samuti tuleb haljasalade rekonstrueerimisel kaaluda täiendavate veealade kavandamist (näiteks Ropka tee 10 park, Mõisavahe tn 30b, Jaamamõisa uued elamualad, dendropark, Aruküla tee 30, Ujula 126, Sõpruse pst 12a). Veekogude rajamine aitab kaasa sademevee lokaalsele käitlemisele, elurikkusele ning rikastab linnapilti. Et vältida suuri ümberehitusi, tuleb sademevee valgaladel 3 (Lai tn), 5 (Vanemuise tn), 9 (Vaba tn) ja 17b (Lubja tn) tehtavatel haljasalade rekonstrueerimistöödel pöörata tähelepanu sademevee akumulatsioonide võimalustele (kärksüsteemid vaba murupinna alla, viibetiik, kõrghaljastuse suurem osakaal, pargiteede katte valik).

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

**(HA) aedlinlik elamumaa** – suure haljastuse osakaaluga elamumaa. Rohke haljastusega, vähese kõvakattega elamupiirkonnad, mis on rohevõrgustiku toetavad osad.

**Tänavahaljastus.** Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks võimalikult maksimaalse kõrghaljastusega tänavaruumi arendamine. Joonisel 7 näidatud tänavahaljastus tuleb liigituse järgi tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taasisutuda või rajada. Teistel tänavatel tuleb analoogsete tegevuste puhul detailplaneerimisel projekteerimisel iga kord kaaluda tänavahaljastuse rajamise võimalusi. Puude ja muu haljastuse puhul tuleb arvestada selle liigile omase eluea ja konkreetsest keskkonnast tingitud eluiga pikendavate või lühendavate asjaoludega. Aeg-ajalt tuleb haljastust noorendamiseks tugevasti tagasi lõigata või uuendada. Kui tänavahaljastus hukkub, siis tuleb see võimaluse korral uuendada. Uuendamisel kaaluda ja arvestada eelkirjeldatud asjaoludega (ruumivajadus, head valgus- ja mullatingimused jms). Uuendamisel kaaluda hoolikalt ka taimede liigivalikut ja uuendamise viisi (kogu grupp, üksikpuu, terve allee).

#### 8.4 Nõuded haljastusele hoonestatavatel kruntidel

Hoonestatavate kruntide üldised rajamis-, kasutus- ja hooldustingimused ja haljastamise nõuded on liigitatud lähtuvalt maa-ala juhtotstarbest. Detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega antava ehitusõiguse korral tuleb krundi haljastus- ja kasutusvõimalused määrata, arvestades üldplaneeringut. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb igakordselt kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma ka selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasise kasvu võimaldamiseks. Erinevad sademevee kogumise ja maasoojuse süsteemid tingivad olukorra, kus kõrghaljastuse rajamine on võimatu, sellega vähenevad kõrghaljastuse rajamise võimalused kruntidel veelgi. Suurendamiseks haljastuse osakaalu võimalikkust tuleb kogumissüsteemid paigutada võimaluse korral kõvakattega pindade alla ning maasoojussüsteemide paigaldamisel järgida üldplaneeringut. Krundi haljastuse hulka tuleb lugeda ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised.

**Ärimaa juhtotstarbega aladel tuleb** kruntide hoonestamisel ja juurdeehitamisel eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktsel haljastusel säilitamist uue haljastuse rajamisele. Tagamiseks paremaid kasvutingimused tuleb uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Kui mõlemad võimalused puuduvad, siis tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisiselele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Parklad peavad olema liigendatud haljastusega

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

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

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

**Aedlinnaadsed elamumaad** on oma aedadega oluliseks rohevõrgu osaks. Alad on ka aktiivsed privaatse linnaaianduse alad, mis soodustavad liigirohkust ja elupaiku.

**Elamumaad**, mis oma olemuselt juba praegu ei ole aedlinlikud, on liigiliselt vaesemad ja peasjalikult on õuedest kujundatud iluaiad. Suurem on ka kõvakattega pindade osakaal. Linnas on sellisteks aladeks hilisemal ajal rajatud väikeelamualad (Uus-Ihaste, Kvissental). Ka nendel kruntidel on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Põhjakaare krundipiiri ääristamine kuusehekiga võib naabrile tähendada lõunapäikese varjamist. Kruntide eesaedade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist, arvestades hoone stiili. Võimaldamaks kõrghaljastuse rajamist tuleb kinni pidada maasoojussüsteemide regulatsioonist. Kattes kogu krundi pinna küttekontuuriga on puude ja ka põõsaste istutamine hiljem raskendatud. Kruntide lausaldane kõvakattega katmine tingib sademevee ärajuhtimise vajaduse, mis omakorda koormab rajatavat sademeveesüsteemi. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Teretulnud on erinevate veeobjektide rajamine krundi haljastamisel, siinkohal on muidugi eelistatud keemiliselt töötlemata vee kasutamine. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Siinjuures tuleb juba heki rajamisel otsustada selle hoolduse viis, sest vabakujuline hekk nõuab rohkem ruumi ning sellisel juhul tuleb hekk istutada sügavamale krundile. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.

**Korterelamu maa-aladel** on õuealadel oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peaks tegevust leiduma igale vanusegrupile, lisaks võtab märkimisväärse osa krundi pinnast parkimine ja prügimajandus. Uue hoonestusõiguse kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala,

prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisematesse õualadele. Parkimine ja prügimajandus kavandada tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite (ka tänav, parkla) vaba. Juba olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel või alade taashoonestamisel tuleb lähtuda konkreetsest olukorrast. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui selle krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile. Samad nõuded kehtivad ka kruntide kohta, millel asuvad hooned ehitatakse korterelamuteks (vanad tööstus- või muu kasutusega hooned). Olemasolevate kortermajade ümbruses parklate laiendamine haljastuse arvelt on lubatud liikluse peatükis toodud tingimustel. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ja päästetehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt katusealused. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav. Et vältida kulukaid ümberehitusi, tuleb sademevee valgaladel 3 (Lai tn), 5 (Vanemuise tn), 9 (Vaba tn) ja 17b (Lubja tn) tehtavatel arendus- ja rekonstrueerimistöodel pöörata tähelepanu sademevee akumuleerimise või taaskasutamisele krundi piires.

## 8.5 Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud

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

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

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

Olemasolevad suuremad korrastamist vajavad mängualad asuvad koolide (Raatuse, Variku, Kivilinna, **Tamme kooli**, Hansa ja Descartesi kool) juures. Nende alade ajakohastamisel tuleb põhilise sihtrühmana käsitleda põhikooliõpilasi, kuid arvestada tuleb ka sellega, et algselt olid koolide välialad kavandatud teenindama kogu ümbritsevat elamuala. Loodusliku kattega mänguplatsid ei kujuta endast liigilise mitmekesisuse tähenduses erilist väärtust, küll aga tasakaalustavad muruplatsid ja mänguväljakud asfaltpindadest tekkivate sademetevee ja õhuniiskuse probleemidele leevendust. Samas aitavad mänguväljakud, tõmmates enda peale osa aktiivsest välitegevusest, säilitada väärtuslikuma ja liigirohkema taimestikuga haljasalasi. Eraldi funktsiooniga on Emajõe ja Anne kanali vaheline ala, kuhu on kavandatud kämpinguala ja karavaniplats.

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

Seni on suhtelisest vähe tegeletud täiskasvanute ja eakate vabaõhutreenimise ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisega. Ideaalis tuleb kavandatavad mänguväljakud rajada selliselt, et nendel oleks

tegevust eri vanuserühmadele. Heaks näiteks on siinkohal poolavaliku kasutusega Tamme staadion, kus sellel ajal, kui nooremad lapsed on kergejõustiku või võimlemistrennis, on vanematel võimalik joosta, rulluisutada, võrk- või korvpalli mängida või treenida trenaažööridel. Samas peab siin asuma ka väikelastele mõeldud mänguala.

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

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

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

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

## 8.6 Kallasrajad

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

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

## 8.7 Koerte jalutusala

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

Üldplaneeringuga reserveeritakse koerte jalutusaladeks:

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

Tähtvere park – väike olemasolev treeningväljak.

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

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

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

Nõlvaku 3 – mitmekülgne harjutus- ja treeningväljak.

Ravila tn 80j – treeningväljak ja vabajooksuala liinirajatiste kaitsevööndis.

Lasari tn 31 – looduslik jooksuala väikese harjutusväljakuga.

Tähtvere park – väike treeningväljak.

Voolu tn 10 – mitmekesine treeningväljak.

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

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

## 8.8 Linnaaiandus

Linnaaiandus on iseenda tarbeks ja/või vabatahtliku tööna kogukonna ning kogukonnaliikmete hüvanguks tehtav mittetulunduslik taimekasvatus, mis toimub linnalises keskkonnas kas linnale kuuluvatel või eraomandis olevatel maa-aladel. Linnaaiad jagunevad juurdepääsetavuse poolest privaatseteks (nt koduaiad), avalikeks (nt asumi- ja kogukonnaaiad) ja poolavalikeks (nt ühistute ja MTÜ-de hallatavad aiamaad) ning taimekasvatuse funktsioonide poolest iluaedadeks (eesmärk on ruumi kujundamine ja kaunistamine), kogukonnaaedadeks (eesmärk on sotsiaalne lävimine ja ühistegevus) ning toiduaedadeks (eesmärk on toidu kasvatamine, muud eesmärgid kaasnevad sellega). Kuigi sellist terminit seni Tartus planeerimisel kasutatud pole, on linnaaiandusega tegeletud Tartus läbi aegade. Nõukogude ajal kavandati spetsiaalseid aiandusalasid kortermajade elanikele ja ettevõtete töötajaskonnale. Suurimast Tartu aiandusala on saanud arvestatav elurajoon. Ilmatsalu tänava lõpus tegutseb aga siiani linna suurim aiandusala, mis oli algselt mõeldud Tartu elektriijaama töötajatele. Üle linna on palju väikeseid isetekkelisi aiandusalasid elektri õhuliinide all, tänavate reservmaadel, raudtee kaitsevööndis. Linnaaiandusega tegelemiseks leitakse võimalusi ka kortermajade lillepeenardel. Aiandusega on tegeletud nii ühistööna kooperatiivide ja aiandusühistute kujul kui ka eraviisiliselt. Praeguseks on varasemate aiandusalade alused maad reformitud ning nendest on saanud kas era- või munitsipaalmaad või need on jäetud riigi omandisse. Riigi omandisse on jäetud maad, mis asuvad liinirajatiste kaitsevööndis. Paljudel aladel on rajatud kastmis- ja kuivendussüsteeme ning muidugi ka piirdeid ja varjualuseid. Suures osas just viimati mainitu tõttu ei ole need alad tavamõistes esteetilised ja tunduvad näiliselt korratud. Tegelikult valitseb aladel tavaliselt nii külvi-, kastmis- kui ka valvekord.

Linnaaianduse arendamine ja aiapidamise võimaluste loomine neile, kellel selleks võimalused puuduvad, on oluline, kuna see pakub linlastele sotsiaalseid väljundeid (liikuvus, sotsiaalne aktiivsus ja eneseteostus, loodusõpe, toidulisa), suurendab linnakeskkonna liigirikkust (pakub elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele) ning mitmekesistab ruumi tervikuna (toimib osana rohealade võrgustikust, täiendab olemasolevaid ruumifunktsioone). Lisaks loob üldplaneering võimalused uute linnaaedade rajamiseks olenevalt tekkivatest võimalustest. Selleks on mitmete maakasutuse sihtotstarvete toetavate otstarvete kirjelduste juurde lisatud „linnaaianduse maa” ühe võimaliku toetava otstarbena. Vajaduse korral tuleb kehtestada linnaaedade korraldamiseks reguleerivaid määruseid ja ettekirjutusi.

Ettepanekud linnaaianduse alade reserveerimiseks

Sepikoja tn 20 – endine aiandusala

Kannikese tn 10 – toimiv aiandusühistuga ala

Ravila tn 49a – toimiv aiandusühistuga ala

Ida tn 45 ja Ida tänav T45 – osa toimivast aiandusalast

Ihaste tee 6a – Annelinna ja uue korterelamu piirkonna tarbeks kavandatav endine põllumaa, mille kasutus võib olla segu nii tarbe- kui ka iluaiamaadest

Mõisavahe tn 69 – endine põllumaa, kavandada iluaiana, säilitades väärtuslikku looduskooslust

Laseri tn 7 – endine põllumaa, sobib nii tarbe- kui ka iluaianduseks.

Enne uute alade kasutusele võtmist tuleb lahendada maa kasutamise seonduvad küsimused (nt maa rendile taotlemine selle omanikult). Juhul kui alal asub kaitsevööndeid, tuleb järgida nendes tegutsemise korda ning nõutavad tegevused kooskõlastada. Alasid tuleb kasutada heaperemehelikult, tekitamata kahjustusi (pinnareostus). Maa kasutamise eest vastutaval isikul (aiandusühistu) peab ala kasutuse ja hoolduse kohta (sh taimekaitsevahendite ja väetiste kohta) olema kehtestatud kindel reeglistik. Aiandusalade ilme peab olema esteetiline, keelatud on hoonete ja püsirajatiste püstitamine. Piirete paigutus ja tüüp peab ümbritsevasse keskkonda sobituma ning tuleb iga kord täpsustada. Aladel lahendada kastmisvee kogumine ja kasutamine ning vajaduse korral drenaaži- ja pinnavee ärajuhtimine. Kõrghaljastuse likvideerimine toimub siingi linnas kehtiva üldise korra järgi. Haljasjätmete kompostimine peab toimuma aiandusalal ja lubatud on kompostida ka olmetarbimises tekkivaid biojätmeid, jätmete põletamine on keelatud. Aiandusalal ei ole lubatud koduloomade/lindude pidamine, tule tegemine selleks ettevalmistamata kohas, küttepude ladustamine ja mootorsõidukite parkimine/hooldamine/pesemine. Linnaaianduse levik linnalises keskkonnas on oluline linnaruumi mitmekesistamiseks, kasutusest väljas oleva maa väärtustamiseks ja linnalisele eluviisile lisaväärtuse andmiseks.

Üldplaneeringuga kavandatud linnaaianduse maa-alad on esitatud joonisel „Rohevõrgustik ja puhkealad” linnaaianduse maa-aladena.

## 8.9 Krundi roheväärtus (KRV)

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks pärast selle kehtestamist välja töötada ja juurutada kruntidel seonduvalt ehitustegevusega krundi roheväärtus (KRV). Roheväärtuse meetodi eesmärk on leevendada ehitamise mõjusid, säilitades ja rajades piisavalt haljastust ning parandades allesjääva taimestiku kvaliteeti. Kui linn muutub tihedamaks, siis tõstetakse esile roheliste alade olulisust kliimamuutustega kohanemisel. Roheväärtuse meetod parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks, tõhustades rohelist taimestiku mõju kruntidel ja säilitades piisavalt rohelist. Üks eesmärke on valmistuda kliimamuutuste tagajärjel üha suurenevaks üleujutuse ohuks. Taimestik leevendab üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikke mõju tervisele. Üldplaneeringuga on soovitatav KRV meetodi alusel krundile määrata planeeringute ja projektide koostamisel roheväärtuse sihttase. Planeerijal/projekteerijal tuleb erinevate rohelist elementide kombineerimisel saavutada sihttase, arvestades iga elemendi kaalutud punktisummat olenevalt selle ökoloogilisest tähtsusest, toimivusest, maastikust ja hooldusest.

Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja krundi suhtena.



## 8.10 Rohevõrgustik kesklinnas

### 8.10.1 Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

- 8.10.1.14 Avalikult kasutatavad haljasalad, linnaväljakud ja jalakäijate tänavad on näidatud joonistel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” ja 17.
- 8.10.1.15 Traditsioonilistest kõvakattega väljakutest on muinsuskaitsealal säilinud Raekoja plats. Uusrajatistena asuvad avaliku kasutusega platsid Gildi tn 2a krundil ja Jaani tn 5 kiriku esisel.
- 8.10.1.16 Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ning perspektiivsena ka Turusilla ümbruses ja Promenaadi–Vallikraavi–Küüni tn ristumisel. Linnaväljakulaadsed platsid on kavandatud Uueturu ja Küüni tn ristmiku piirkonda, Riia 11 hoone esisele alale, Vanemuise tn 33 krundile, Sadama tn 1 krundi esisele ning Promenaadi tänaval asuvasse hoovi.
- 8.10.1.17 Sisehoovid asuvad vanalinnas perimetraalse hoonestusega kvartalites ning on osaliselt täisehitatud või on nende kasutus tagasihoidlik. Erandiks on siinjuures Lutsu, Jaani, Munga ja Jakobi tn kvartal, kus sisehoov on saanud aktiivse ja vanalinna miljööd väärtustava kasutuse. Planeering soosib sisehoovide avalikku kasutuselevõttu ja võimaldab need katta, et pikendada hooajalist kasutusaega.
- 8.10.1.18 Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud alal (nt Tiigi tn äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tn kvartal) jääb õu ühiskasutusse ega ole piiratud.

### 8.10.2 Kaitse ja kasutamise tingimused

- 8.10.2.14 Avalikult kasutatavate haljasalade liigirohkus tuleb säilitada ja võimaldada avaraid vaateid. Jõgi tuleb muuta inimestele kättesaadavaks ning jõekaldaid on vaja hoida veekõrguse muutuste ja uhtumise eest.
- 8.10.2.15 Vaateid tuleb säilitada ulatusliku kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega kogu muinsuskaitsealal ja selle ümber kaitsevööndis ning madalama või puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal, eriti lõigus Kaarsild – Võidu sild. Samuti tuleb vaadete säilitamiseks vältida Emajõe vasakkalda poole suunduvate tänavakoridoride kinniehitamist.
- 8.10.2.16 Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel on Toomemägi, Toomemäe park ja N. Pirogovi park (pindalaga 4,2 + 2,4 ha) kesklinna vaiksed alad. Vaikne ala on avalikus kasutuses olev piirkond, kus müraallikate tekitatud müra ei ületa kehtestatud Lden-väärtust. Vaikse ala funktsiooni täidab ka Vanemuise park. Planeeringus määratud vaiksete alade säilitamiseks ja laiendamiseks tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis on esitatud Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas.
- 8.10.2.17 Uushoonestuse planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kõrge müratasemega elamualade läheduses peaks leiduma ka (suhteliselt) vaikseid alasid, kus saab puhata.
- 8.10.2.18 Linnaruumi planeerimisel tuleb hinnata seni vähe aktiivselt kasutatud vaiksete alade (sh Toomemägi) intensiivsema kasutuselevõtu võimalusi ning tagada, et müratasemed puhke- ja virgestusaladel jäävad piisavalt madalaks ka tulevikus.
- 8.10.2.19 Ülejõe linnaosas on kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohaselt realiseeritud või võimalik realiseerida mitut elamute mahtu, mille kasutamine on

otseselt või kaudselt seotud Emajõe-äärsete haljasalade säilimisega. Nimelt on vastavate kruntide haljastuse osakaal minimaalne või puudub üldse ning lühiajalise puhkuse võimaldajana kodu lähedal on nimetatud Emajõe-äärseid haljasalasid.

- 8.10.2.20 **Planeeringuga** määratakse, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev haljasala/park ei ole elamust kaugemal kui 300 m, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (3–5 min).
- 8.10.2.21 Kesklinnas asub kaks suuremat haljasalakompleksi: Toomemägi ja Emajõe-äärne ala. Kuna katkematu haljasalaga pole kahe objekti vahel võimalik ühendust luua, tuleb ühendus tagada kasutajatele ohutute ühendusteedega. Samuti tuleb võimalikult ohutu ja otse kulgev ühendus tagada teiste väiksemate haljasalade ja väljakute vahel ning Emajõe eri kallaste vahel. Kesklinna ja kogu Tartu kompaktsuse tõttu on sellisel juhul võimalik luua väga mitmekesine looduslähedane keskkond.
- 8.10.2.22 Haljasalasid tuleb täiendada erinevate vaba aja veetmise ja sportimisrajatistega, laste mänguväljakutega ning piknikukohtadega. Rajada tuleb koerte jalutusväljakuid.
- 8.10.2.23 Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Kui puud istutatakse alla 3 m haljasalale, tuleb kasutada kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega allestruktuure tuleb säilitada ja uuendada linnakeskkonnas vastupidavate liikidega vajaduse järgi.
- 8.10.2.24 Uute tehnovõrkude paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et uusi tehnovõrke ei paigutataks lähemale kui juba olemasolevad puude kasvu tõkestavad rajatised ning kaevetööde kaugus oleks võraulatusest väljas. Kohtades, kus tehnovõrkude kaitsevööndis asub puu/põõsas, tuleb peale selle raiumist koostöös võrguvaldajaga leida samas kohas või piirkonnas lahendus uue puu/põõsa istutamiseks.
- 8.10.2.25 Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendrooloogilise hindamise vajalikkust.
- 8.10.2.26 Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.
- 8.10.2.27 Parkidega ääristatud tänavatel tuleb haljastuslahenduse väljatöötamisel arvestada parkide kujundust.
- 8.10.2.28 Vanalinna kvartalite parkimisvajadus, mis on praegu lahendatud väärtuslikes sisehoovides, tuleb edaspidi lahendada olemasolevate või rajatavate parkimisalade/majade baasil. Sisehoovide kasutus peab olema elanikele mugav ja arvestama hoonetega ning väärtustama vanalinna miljööd. Sisehoovide täisehitamise ja katmise osa on käsitletud arhitektuurinõuetes.
- 8.10.2.29 Planeeringualal asuvate vabaplaneeringuga alade õuedes ja sisehoovides tuleb peale parkimise säilitada ka teised õue traditsioonilised elemendid, nagu haljastus, pingid, mängukohad, majandusõu. Sisehoovide ühise funktsionaalse kasutuse tõttu ei ole soovitatav takistada või piirata nendes liikumist läbi vabaplaneeringuga alade ja hoovide. Hoovides asuvate garaažigruppide amortiseerumisel on soovitatav teha remont ühise projektlahenduse alusel, arvestades nüüdisaegseid tuleohutus- ja keskkonnanõudeid.
- 8.10.2.30 Planeeritavate osalise äriotstarbega korterelamute kavandamisel tuleb elanikele tagada võimaluse korral vähemalt poolprivaatsete õuealade olemasolu.

### **8.10.3 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine**

- 8.10.3.14 Tartu kesklinna tasandil saab rääkida Euroopa Liidu rohevõrgustiku madalaima astme võrgust, mis on osaks linna rohevõrgus ning seejärel maakonna ja üle-eestilises võrgus.

- 8.10.3.15 Tartumaa rohevõrgustiku osana on Tartu linnas esindatud kaks piirkondliku tasandi ribastruktuurina defineeritud ala, milleks on mõlemal pool Emajõe kaldaid olevad alad. Alad katkevad mõlemal pool kesklinna. Kesklinnale ehk Toomemäele ja selle ümbrusele on omistatud riiklikult väärtusliku maastiku tunnus (nii esteetilise, loodusliku kui ka identiteedi ala väärtused max 3 palli). Säilimist tagavate meetmetena on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus välja toodud kehtiv Toomemäe üldplaneering ning vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tegutsemise kitsendused, kus Toomemäe ja selle ümbrust aga ei ole kavandatud rohevõrgustiku ühendusülina.
- 8.10.3.16 Hoolimata sellest, et alal on riikliku rohevõrgustiku seisukohalt marginaalne tähendus, on vaja hoida Emajõe kui sinise võrgustiku osa äärsed alad looduslähedasena. Vältida tuleb ribastruktuuride taandumist linna piiri poole. Tartu linna rohevõrgustiku seisukohalt on jõeäärsete haljasalade korral tegemist ühe olulisema ribastruktuuriga, mis on ühendusülili paljudele väiksematele rohestruktuuridele (jõe poole kulgevad alleestruktuurid).
- 8.10.3.17 Et säilitada linnasiseste haljasalade ühendus Emajõe kaldaaladega, tuleb edasisel planeerimisel tagada olukord, kus kruntidele rajatakse haljastust ja Emajõe-äärseid alasid käsitletakse täiendava boonuspuhkevõimaluse pakujana. Selliselt on võimalik jõeäärseid alad kujundada ülelinnaliste vajaduste järgi (esindushaljasalad, sportimisvõimalused).
- 8.10.3.18 Peaaegu täielikult puudub haljastus Sadama asumis. Seetõttu tuleb seal suurt tähelepanu pöörata tänavate ja kallasraja rajamisele. Võimaluse korral peab säilitama olemasolevad kõrghaljastusega alad mahus, kuhu on võimalik ka edaspidi kõrghaljastust rajada. Traditsioonilist haljastust võib täiendada läbimõeldud konteinerhaljastusega. Liikluse isoleerimiseks ja tänava inimlikustamiseks tuleb Turu ja Soola tänava äärsed puuderivid säilitada ning vajaduse korral uuendada.
- 8.10.3.19 Piirkonna suurim ja liigrikkaim roheala kulgeb kitsa ribana mööda Emajõe kallast. See ala toimib potentsiaalselt ka rohekoridorina. Kaldapromenaadi rajamine Võidu sillast Sõpruse sillani likvideeriks osa sellest suhteliselt liigrikkast rohekoridorist. Leevendava meetmena tuleb rajada rannapromenaadi linnapoolsesse külge mitmekesise rindelisusega ja terve promenaadi ulatuses paiknev haljastus. Eriti tähtis on pöösarinde piisav olemasolu.
- 8.10.3.20 Kogu kesklinna territooriumil säilitatavad keskmised ja suured avaparklad tuleb nende rekonstrueerimisel liigendada või piirata haljastusega.
- 8.10.3.21 Haljasalade pindala vähenemine kompenseeritakse bioloogilist mitmekesisust ehk elurikkust hoidvate meetoditega, millel on linnaelustiku säilitamisele suur mõju. Haljasalade pindala vähenemise hüvitamiseks tuleb parandada elupaikade kvaliteeti ja näha ette bioloogilist mitmekesisust suurendavad ja toetavad hooldusvõtted.
- 8.10.3.22 Meetodid, kuidas säilitada ja suurendada praeguste koosluste (aiad, pargid, hoonestatud alad) elurikkust ning toetada linna rohevõrgustiku toimimist, on järgmised:

Tiheda hooldustsükliga (sage niitmine, rehitsemine jms) alad (nt puhke- ja spordialad) tuleb kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ning jalgteede äärde, harva hooldustsükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigrikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid.

Parkide vähem käidavatesse ääreosadesse jätta alad, mida niidetakse vaid paar korda aastas, või luua nn metsik nurk, kus kasvavad ebatraditsioonilised haljastustaimed. Luua võimalused, et metsikute alade võrgustik ulatuks läbi linna haljasalade sidusalt, võimaldades elurikkusel linnas ka kergemini levida.

Põõsaste istutuskoha valikul tuleb arvestada, et see pakuks eri linnu- ja loomarühmadele pesitsemis-, toitumis- ja varjevõimalusi (põõsad istutada suuremate rühmade või vabakujuliste hekkidena). Eelistada tuleks põõsaliike ja -sorte, mis on nektaririkaste õitega ning toiduks putukaröövikutele ja/või kannavad mittemürgiseid marju. Elupaiga ja liikumiskoridori funktsiooni kõrval suurendavad sellised põõsad putukate arvukust ja liigirikkust haljasalal, mis omakorda kasvatab lindude ja nahkhiirte arvukust, sest tagatud on sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel.

Selleks et rohealade külastajad ei tunnetaks põõsaste tõttu alal liikudes ohtu oma turvalisusele, tuleb põõsad istutada haljasala vähe käidavatesse paikadesse, servadesse ja piirete äärde. Põõsastikud peab planeerima eemale inimeste kogunemiskohtadest, nagu mänguväljakud.

Iga planeeringualal langetatud puu asemele tuleb võimalikult samasse kohta istutada uus puu ja tagada selle edukas kasvamine, sest peale elurikkuse hoidmise on puude roll linnakeskkonnas õhku puhastada ja veerežiimi tasakaalustada. Selline istutusnõue kehtib iga asumi kohta, sest see ei ole piisav, kui asenduspuud koonduvad vaid parkidesse ja haljasaladele. Puude väärtus elustikule suureneb koos vanusega ja nende tähtsus eri loomarühmadele püsib ka pärast puu surma. Seega tuleks pargi metsikus nurgas seisev surnud puu võimaluse korral säilitada, tagades inimeste ohutuse. Vanu puud tuleks langetada talvel peale esimesi suuri külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis. Võimalust mööda on tarvis säilitada ja istutada kaldaäärseid puud, mis on olulised nahkhiirte elupaigad. Toomemäe pargi puurinde uuendamisel tuleks kasutada ka harilikku pärna. Eelnimetatud tingimustega arvestamine on tähtis vähemalt haljastuse hoolduskavade koostamisel, et kaitsta nahkhiiri.

Vertikaalhaljastuse kasutamine rajatiste komponentidena, hoonete välisseintel, piiretel ja müüridel loob pesitsusvõimalusi värvulistele ning pisiloomadele; lisaks peituvad seal päikesevalguse eest nahkhiired. Taimed loovad hoone ümber termilise puhvertsooni, parandavad mikrokliimat, puhastavad õhku ja rikastavad piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Taimede valimisel peaks eelistama selliseid, mis pakuvad eri loomarühmadele kõige rohkem toitu ja elupaiku (nt metsviinapuu, lõhnav kuslapuu). Hoone arhitektuurse kavandamise faasis (kõrgete fassaadide haljastamisel) või rajatise projekteerimisel tuleb näha ette ronitaimede kasvatamiseks sobiv toetuslahendus, mida mööda ronitaimed kasvama hakkavad (orvad, võre vms).

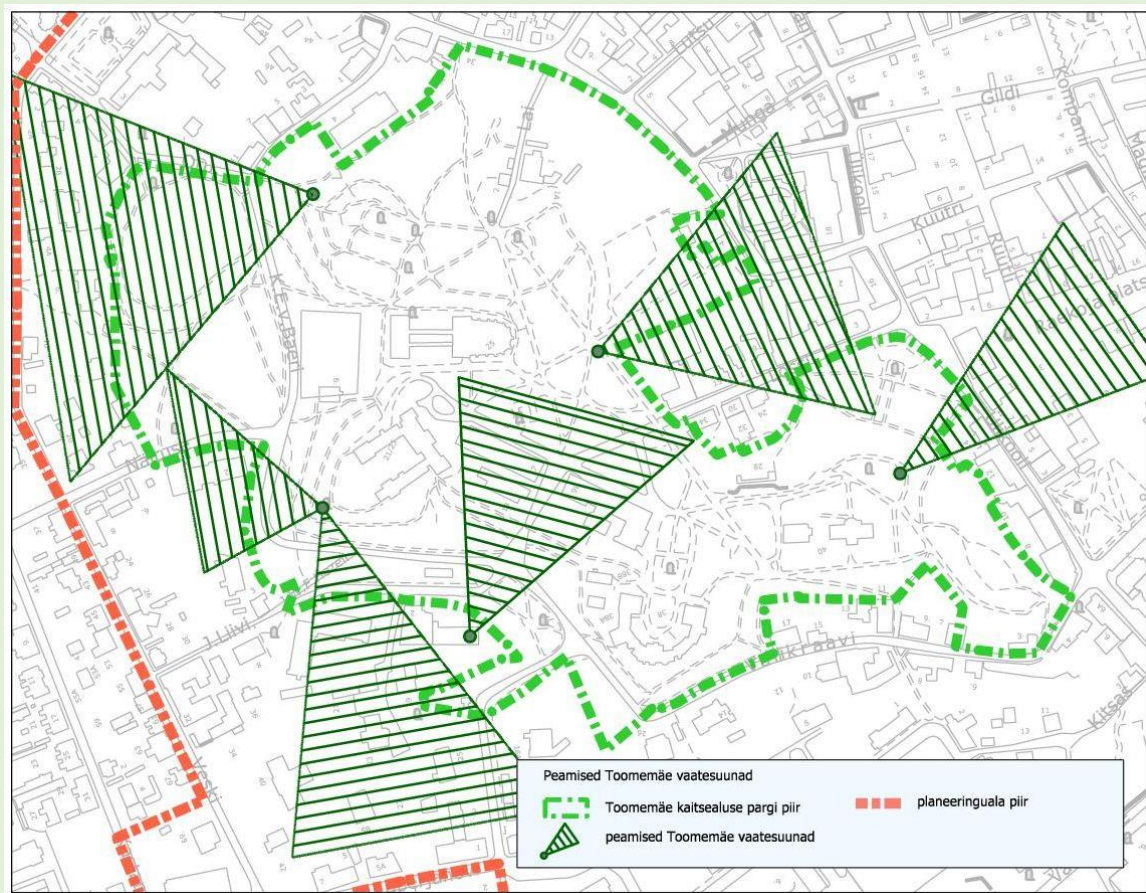
Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb looduslike koosluste kadumise leevendamiseks soodustada haljaskatuste rajamist. Rohealade ja -korridoridega piirnevatel arendusaladel toetavad ning täiendavad haljaskatused koos vertikaalhaljastusega piirkonna rohevõrgustiku toimimist (loovad uusi elu- ja toitumispaiku). Lisaks parandab haljaskatus hoone sisekliimat ja energiasäästlikkust ning toimib müratõkkena linnaruumis. Seetõttu tuleks soosida haljaskatuseid piirkondades, kus on probleeme müra normtasemest kinnipidamisega (nt liiklussõlmed), ning hoonetel, mille kohta kehtivad karmimad müranõuded (haljaskatuste rajamine lasteasutustele aitab vähendada müra levikut hoone sise- ja väliskeskkonnas). Haljaskatus toetab ja suurendab piirkonna elurikkust ning pakub atraktiivset lõõgastuskohta (haljasala) välisruumis.

Nahkhiirte kaitsmise ja neile sobilike elutingimuste loomiseks tuleb lähtuda haljasalade planeerimise ning hoolduse põhimõtetest, mis aitavad mitmekesistada putukate liigirikkust ja seeläbi tagavad

nahkhiirtele sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel. Samuti tuleb pöörata tähelepanu haljasalade ja Emajõe kallaste öisele valgustamisele, mis häirib oluliselt nahkhiiri. Vältida tuleb liigset jõe valgustamist ja võimaluse korral tuleks säilitada/istutada kaldaäärseid puid.

## 8.11 Toomemägi

- 8.11.1 Toomemäe pargi kaitse- ja kasutustingimused on allutatud selle kaitse-eesmärgile – ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ning arendamise suunamisega.
- 8.11.2 Samuti on vaja säilitada, korrastada, eksponeerida ja järk-järgult parandada Toomemäe kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikut, talle omast haljastust, miljöölisi ja pinnamoe iseärasusi, kõiki seal paiknevaid ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitisi, monumente, arheoloogilisi ja muid kinnismälestisi ning neile omast keskkonda.
- 8.11.3 Planeering seab eesmärgiks vähendada ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toimet, järk-järgult kaotada hoonetele sobimatud kasutusviisid ja arendada hoonete avalikke funktsioone kandvat sihtotstarvet.
- 8.11.4 Planeering seab eesmärgiks tagada Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalne avalik kasutamine ning luua võimalused aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.
- 8.11.5 Tuleb säilitada vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavus ja vaadeldavus. Toomemäelt avanevad ja avatavad vaated on kajastatud skeemil 14 „Peamised Toomemäelt avanevad vaatesuunad”.



8.11.6 Toomemäe kasutuskoozumust ei ole võimalik ilma pargi kaitseväärtusi ohustamata kuigivõrd suurendada. Seetõttu kinnitatakse planeeringuga pargi territooriumil ürituste korraldamiseks järgmised põhimõtted ja reeglid:

Lubatud on jalgsi liikumisega seotud tegevused, mis on oma iseloomult hajusad, mitte murupindadel kindlale trajektoorile suunatud.

Ei ole lubatud kindla suunaga (sama trajektoori kasutavad) tegevused, nagu mäkketõusu või laskumisega seotud tegevused Toomemäe ega Kassitoome oru nõlvadel, kus puuduvad katendiga teed.

Maastikuratastega ja ratsutamisega seotud üritused väljaspool kõvakatendiga teid ei ole kogu pargis lubatud.

Murukamara ja selle liigikoosseisu säilitamiseks ei ole lubatud murupindadele paigaldada ürituse tarbeks intensiivse kasutusega rajatisi (WC, müügipaviljonid, stardi- ja finišipaigad, piletikassad, istepingid jms); sellised rajatised tuleb paigutada katendiga või selleks spetsiaalselt ette valmistatud pargialadele.

Massiüritusi, mis on seotud kindla pargipiirkonna intensiivse kasutamisega mitme tunni vältel (kontserdid, avalikud koosolekud, etendused jms), on Toomemäel lubatud korraldada sillutatud või spetsiaalse ajutise (kuni kaks päeva) kattega (kunstmuru, murestid vms) aladel.

Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada kuni üks heategevuslik või tasuta ja avalikkusele mõeldud massiüritus kuus, kusjuures enne selle toimumist hinnatakse murukamara seisundit. Üritust ei lubata korraldada kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat põuda,

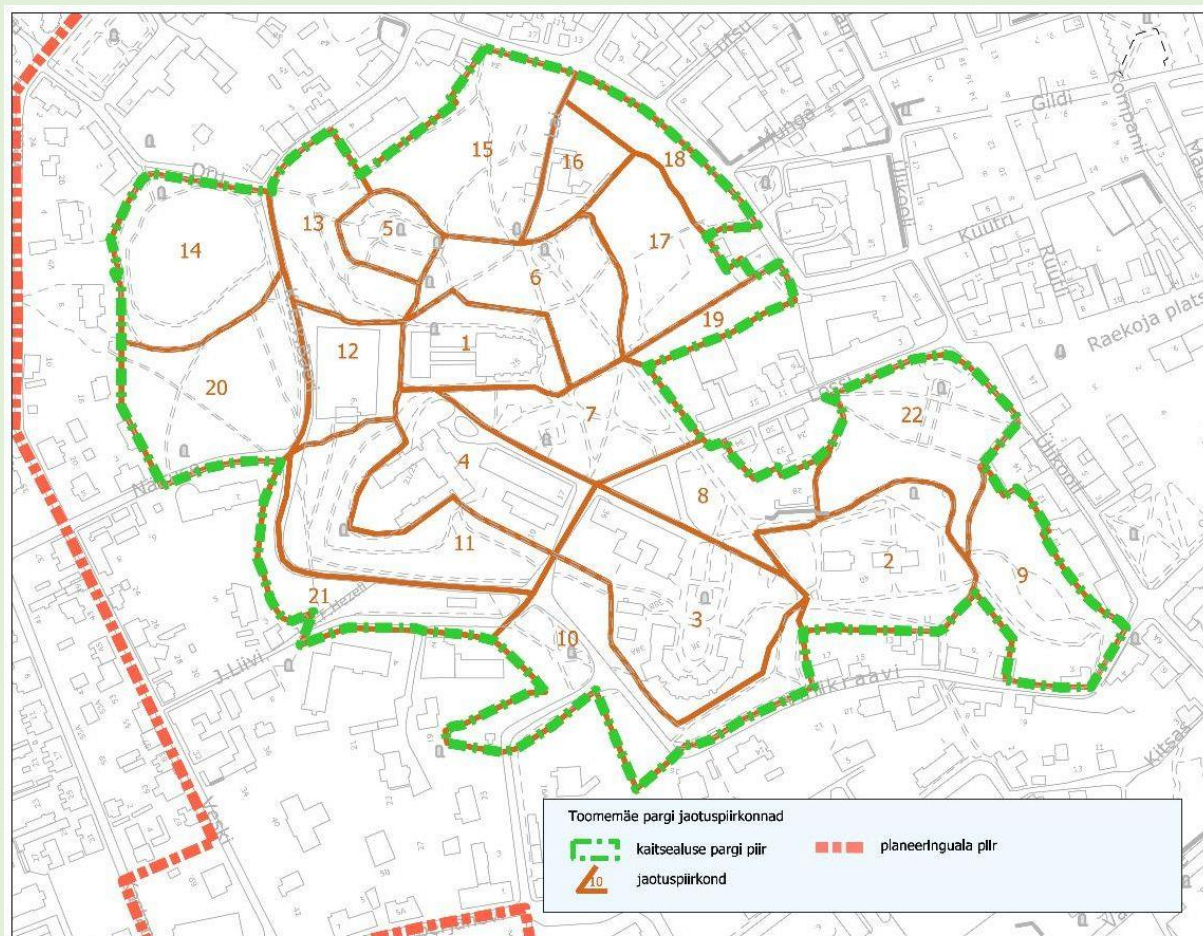
vihmaperioodi või kevadist hilist lumesulamist, kui massiüritus võib hävitada murukamaras heintaimed. Oktoobrist kuni aprillini (sh) on massiüritused lubatud vaid külmunud pinnase ja lumikatte olemasolu korral.

Kassitoome ürituste taotlusi menetletakse üldiselt nende laekumise järjekorras, kuid mitme samal ajal laekunud heategevus- või tasuta ürituse taotluse korral langetab Tartu Linnavalitsus lähtuvalt linna huvidest otsuse, millisele üritusele luba anda.

Elustiku pesitsusrahu (kakud, laululinnud, nahkhiired) huvides on pürotehnika kasutamine Toomemäe ja Kassitoome üritustel lubatud augustist kuni jaanuarini (sh) ning keelatud veebruarist kuni juulini (sh).

Massiüritusteks sobivad piirkonnad Toomemäel on toomkiriku varemed ja nende sillutatud ümbrus (jaotuspiirkond 1: Toomkirik); Laiast tänavast Professorite alleeni ulatuv tasand (jaotuspiirkond 17: uus suveteater), laste mänguplats (jaotuspiirkond 9: hotellitagune), Vana Anatoomikumi esine (jaotuspiirkond 3) ja Pirogovi plats (jaotuspiirkond 22).

Toomemäe üldplaneeringuga kaetud maa-ala ehitus- ja kasutustingimuste täpsustamiseks on kaitsealuse pargi ala jaotatud jaotuspiirkondadeks. Jaotuspiirkonna määramise aluseks on ajalooliselt väljakujunenud või planeeringuga kavandatava ühtse poolloodusliku ja arhitektuurse kompleksi maa-ala. Jaotuspiirkonnas kehtestatakse omavahel seostatud üldised ehitus- ja kasutustingimused, mis tagavad pargi kaitse ning eesmärgipärase arengu.



T-1 „Toomkirik”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Säilib Tartu Ülikooli muuseum, Tartu toomkiriku saali varemete ruumis kavandatakse vabaõhukontsertide ja etenduste korraldamise koht (u 200 kohta). Uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Jaotuspiirkonna põhja- ja idakülje platool likvideeritakse kõrghaljastus, et tagada toomkiriku eksponeeritus ning kõrvaldada ajaloolist hoonestust kahjustavad tegurid (liigniiskus); jalamitel kõrghaljastus säilitatakse. Ülejäänud nõlvadel säilitatakse kõrghaljastuseeta ala. Puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse kõrghaljastus jaotuspiirkonna põhjaküljel.

Puhkeotstarbega rajatised. Toomkiriku varemete ruumis nähakse ette teisaldatavad pingid ja atribuutika, olemasolevad istumisvõimalused (pingid) põhjanõlval säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid toomkiriku valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänava maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse.

Vaated. Jaotuspiirkonnades 6 ja 7 kõrghaljastusalade rekonstrueerimisega ning jaotuspiirkonnades 11 ja 13 bastionidel kõrghaljastuse vähendamisega parendatakse toomkiriku eksponeeritust.

## T-2 „Tähetorn”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav. Vähendatakse tähetorni olemasolevat teenindusmaad ja liidetakse see üldmaaga. Püssirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala juhtotstarbega ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus, sh Petzvali torn, säilitatakse, uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Tähetorni eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel. Jaotuspiirkonna ülejäänud üldmaal kõrghaljastus säilitatakse. Platoo nõlvadele nähakse ette põõsastus. Puistu osatähtsus 7,5%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel.

Puhkeotstarbega rajatised. W. Struve monument, vaateplatvorm ja olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Bastioni põhjapoolsele nõlvale taastatava terrasstepistiku rajamiseks nähakse ette pinnavormide vertikaalplaneerimine jaotuspiirkonna põhjaküljel. Paigaldatakse kohtvalgustid tähetorni illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänava maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse. Põhjapoolse bastioni nõlvale kavandatud terrasstepistiku jaoks nähakse ette kõvakattega jalgtee jalakäijate hajutamiseks.

Vaated. Avatakse panoraamvaade vanalinnale. Jaotuspiirkonnas 22 nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine tähetornipoolse nõlva keskosas ja harvendamine tiibadel.

## T-3 „Anatoomikum”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Olemasolevat kõrgharidusasutuste maad vähendatakse ja see liidetakse üldmaaga. Anatoomikumi hoonele nähakse ette avalik funktsioon. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav (v.a Tartu Ülikooli õppehoone majandushoov ja elamukrundid).

Hoonestus. Kõik hooned säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse ja renoveeritakse; ajalooline puuderida Tartu Ülikooli õppehoone ees markeeritakse põõsashäkiga (parkla varjamiseks). Puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,5.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastus, pinnavormid, monument, ajaloolised keldrid ja anatoomikumi eespark säilitatakse. Nähakse ette vertikaalplaneering koos bastioni rekonstrueerimisega.



Puhkeotstarbega rajatised. Anatoomikumi eesõuele nähakse ette loengute, vabaõhukontsertide ja -etenduste korraldamise koht koos teisaldatavate pinkide ning atribuutikaga (200 kohta). Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone valgustamiseks. Rajatakse trepistik Lossi tänavalt Kuradisilla kliinikupoolsele nõlvale.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi tn ja Tartu Ülikooli õppehoone esine parkla säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette lisajalgtee anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone vahelt, et pääseda ligi Kuradisillale ning selle ajaloolisele nõlvateele.

Vaated. Jaotuspiirkonnas 10 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni ülemise vööndi nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni nõlva alumisel vööndil, jalamil ja Vallikraavi tänavakontuuril.

#### T-4 „Riigikohus“

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste, tänav, parkimisehitise, pargi maa-ala ja elamumaa. Nähakse ette olemasoleva elamumaa maa-ala vähendamine kinnistul Lossi tn 38 joonise 1 järgi ja liitmine pargi maa-alaga. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a riigikohtu ja elamuhoonete siseõu, on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus 30%, liituvus 0,6. Säilitatakse kõrghaljastus bastioni jalamil ja K. E. von Baeri tänav kontuuril.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Seoses bastioni rekonstrueerimisega ajalooline potern rekonstrueeritakse, nähakse ette vertikaalplaneerimine ja kindlustatakse erosiooni vastu. Monument säilitatakse. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istekohad (pingid) säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Riigikohtu ja elamu ette rajatakse parklad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, nähakse ette lisajalgtee elamutagusel alal.

Vaated. Jaotuspiirkonnas 11 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel. Säilitatakse hoonete eksponeeritus ja avatud vaated pargile.

#### T-5 „Musumägi“/grotigrupp

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, välja arvatud groti renoveerimisega kaasnevad likvideerimised. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette asukoht skulptuuri ja vee-elementi paigutamiseks groti piirkonda. Paigaldatakse kohtvalgustid groti valgustamiseks. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse. Jaotuspiirkonna rekonstrueerimisel tuleb tagada ohvrikivi puutumatus praeguses asukohas.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Uute vaadete avamist ette ei nähta.

#### T-6 „K. E. von Baeri monument“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse harvendamine. Ajalooline pealtee Inglisilla teljel renoveeritakse. Korrastatakse ja markeeritakse ajalooline alleestruktuur V. Reimani monumendi suunal. Puistu osatähtsus 85%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid monumentide valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated monumentidele jaotuspiirkondadest 7, 15 ja 16.

### T-7 „Rotund”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, olemasolev kohvik rekonstrueeritakse. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Kõrghaljastus. Ajalooline peallee renoveeritakse. Ajalooline puuderida riigikohtu ees asendatakse. Olemasolevat kõrghaljastust harvendatakse idapoolses ja uusistutust läänepoolses osas. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Murukate renoveeritakse idapoolses osas, toomkirikuesise lõunanõlva pöösarühmi tihendatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht riigikohtu hoone keskeljel. Paigaldatakse kohtvalgustid rajatava monumendi ja riigikohtu hoone illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse olemasolevad vaated toomkirikule, riigikohtule, Tartu Ülikooli õppehoonele ja Inglisillale.

### T-8 „Inglisild ja Püssirohukelder”

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus ja ajalooline puudeallee. Kõrghaljastus likvideeritakse uushoonestusalal ja Püssirohukeldri piirkonnas valikuliselt. Kõrghaljastus säilitatakse nõlval ja seda täiendatakse pöösarindegas erosiiooni tõkestamiseks. Puistu osatähtsus platool 75%, liituvus 0,8. Püssirohukeldri piirkonnas on puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Silla nõlvade munakivisillutised säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Püssirohukeldri küljalade erosiiooni tõkestatakse munakivivööndiga. Nähakse ette trepp restorani Püssirohukelder juurest platoole.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse Inglisild rajatisena. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht allee peatelje lõppaktsendina.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Tartu Ülikooli õppehoone parklale juurdepääsuks säilitatakse tänavalt lähtuv juurdepääs. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated rajatavale monumendile ajaloolise allee peateljel jaotuspiirkondadest 2, 3 ja 6.

### T-9 „Hotellitagune”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, v.a Vallikraavi tn 3/5 hoone krundi nõlval, kus nähakse ette

harvendamine. Neemiku harjatee puuderida täiendatakse. Puistu osatähtsus 75%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni vältimiseks nähakse ette Vallikraavi tn nõlvale põõsarinde ja piirde rajamine.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse ühendussillad-galeriid Toomemäe platoolt Vallikraavi tn 3/5 krundile ja suunaga Kitsas tn 3/5 krundile. Säilitatakse olemasolevad trepistikud, istumiskohad (pingid) ja laste mänguväljak.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Sanitaarraietega säilitatakse olemasolevad vaated.

### T-10 „Vallikraavi kurv”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, likvideeritakse olemasolev abihoone bastioni vaheplatool.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni ülemisel nõlvavööndil, likvideeritakse valikuliselt bastioni alumisel nõlvavööndil ja säilitatakse jalamil (Lossi tn tsoonis) ning Vallikraavi tänavakontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinvallile. Puistu osatähtsus 50% nõlvadel, mujal jaotuspiirkonnas 70%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik ja selle nõlvad korrastatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse olemasolev trepistik, nähakse ette trepistiku rajamine Kuradisillale Rahvaste monumendi poolsele nõlvale.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega. Rajatakse trepistik Kuradisillale.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated anatoomikumi peahoonele ja bastioni nõlvadele.

### T-11 „Bastion”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel. Kõrghaljastus säilitatakse bastioni vaheplatoodel, jalamil ja K. E. von Baeri tn kontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinvallile. Puistu osatähtsus 50%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Rekonstrueeritakse olemasolev trepistik, rajatakse trepistik Kuradisillale ja bastioni ninale kuni E. Bergmanni monumendini. Olemasolevad jalgteed säilitatakse. Nähakse ette ühendussild ja trepp rekonstrueeritavale nõlvatele poterni kohal.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse vallitee ja ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele, kurtiinvallile ja toomkirikule.

### T-12 „Tenniseväljak”

Maa-ala juhtotstarve. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise, pargi, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on

avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolevale spordirajatist teenindavale hoonele on lubatud peale ehitada teine korrus. Kaaluda saab talveperioodiks väljakute katmist rajatisega. Rajatise paigutamise tingimused täpsustatakse muinsuskaitse eritingimustega, mis esitatakse detailplaneeringu lisana.

Krundi K. E. von Baeri 6 praegusi üldisi ehitus- ja kasutustingimusi võib muuta vaid Keskkonnaameti nõusolekul.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus 20%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse tribüünid (u 200 kohta) toomkirikupoolsele nõlvale. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Tagatakse olemasolev vaade toomkirikule.

### T-13 „K. E. von Baeri tänava trepid”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni vaheplatool, jalamil ja K. E. von Baeri tänava kontuuril. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse olemasolev trepistik.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega ja juurdepääsutee K. E. von Baeri tänavalt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele ja toomkirikule.

### T-14 „Kassitoome”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Likvideeritakse paplid jaotuspiirkonna edelaosas, asemele istutatakse okaspuid. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse, nähakse ette Veski tänava poolse nõlva kindlustamine põõsasrindega.

Puhkeotstarbega rajatised. Ei nähta ette.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Oru ja K. E. von Baeri tänavad säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Tagatakse olemasolevate vaadete säilitamine.

### T-15 „Morgensterni aed”

Maa-ala juhtotstarve. Elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a elamumaa, on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Nähakse ette muldkindlustuse kõrgendiku rekonstrueerimine erosiooni tõkestamiseks ning ajaloolise linnamüüri ja tornide markeerimine ja eksponeerimine.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolev trepistik säilitatakse. Nähakse ette istumiskoht kõrgendikule.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi ja Lai tn kuni hooneni Lai tn 1 säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Säilitatakse olemasolev vaade Jakobi tänavalt muldkindlustuse kõrgendikule.

### T-16 „Lai tänav tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Elamumaa, pargi maa-ala, tänav maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Lai tn 1 ja Morgensterni monumendi vaheline ala rekonstrueeritakse puhkealaks.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse trepistik pääsuks Laialt tn-lt jaotuspiirkonnas 17 asuvale mänguväljakule.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lai tn säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Säilitatakse olemasolevad vaated Laialt tn-lt ning jaotuspiirkondadest 6 ja 17.

### T-17 „Uus Suveteater”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine platool ja Jakobi tn poolsel nõlval. Kõrghaljastus säilitatakse jaotuspiirkonna ülejäänud osas. Jakobi tn nõlvale istutatakse põõsarinne. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Planeeritud suveteatrile kavandatakse korrastatud juurdepääsud krundi Lai tn 1 naabrusest ja olemasolevatelt trepistikelt. Jaotuspiirkonna 19 poolses osas nähakse ette reljeefi korrastamine vertikaalplaneerimisega.

Puhkeotstarbega rajatised. Jaotuspiirkonna platool nähakse ette teiseldatavad pingid ja atribuutika suveteatri korraldamiseks (kuni 500 kohta) ning ajutise suurtelgi püstitamise võimalus. Laste mänguväljak säilitatakse. Vabaõhuürituste toimumispaigas tuleb tagada elektrivõtmise koht.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, rajatakse uued juurdepääsuteed krundi Lai tn 1 naabrusest.

Vaated. Jakobi tn poolsel nõlval avatakse vaated vanalinna vaatesuundadele.

### T-18 „Jakobi tänav äär”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänav maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolevat kõrghaljastust likvideeritakse valikuliselt. Tugimüüri serv puhastatakse puudest. Nõlvale nähakse ette põõsarinne. Puistu osatähtsus 65%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Korrastatakse tugimüür.

Puhkeotstarbega rajatised. Puhkeotstarbega rajatisi ette ei nähta. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Põõsarinde rajamisega tõkestatakse otsevaade Jakobi tn-lt Toomemäe pargi alumisele rinnatisele. Tagatakse vaade piki haljasala.

### T-19 „Jakobi tänava tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette monumendi paigutamise võimalus Jakobi tn piirkonda. Monumendi asukoha valikul tuleb arvestada kelgutajate ohutusega. Maa-ala talviseks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks rajatakse liumäe lumeastangud / paigaldatakse piirdevõrk Jakobi tn kontuurile.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Säilitatakse olemasolevad jalgteed.

Vaated. Olemasolev vaade Toomemäele säilitatakse.

### T-20 „Kassitoome mäed”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Nähakse ette põõsarinne Veski tn hoonete ja Toomemäe kontaktsooni. Täiendatakse kõrghaljastust küngastel. Puistu osatähtsus 50%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Endised raveliinikõrgendikud kindlustatakse erosiooni vastu.

Puhkeotstarbega rajatised. Näituse tn tsooni rajatakse laste mängulinnak. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri ja Näituse tn säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette võimalus õgvendada ristmikku muldkindlustuse arvelt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Olemasolevad vaated säilitatakse.

### T-21 „J. W. F. Hezeli tn tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoone on rekonstrueeritav ja laiendatav kehtiva J. Liivi tn 1 krundi detailplaneeringu järgi.

Kõrghaljastus. Harvendatakse olemasolevat kõrghaljastust. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn, J. Liivi tn ja juurdepääsutee Park Hotelli säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Ei fikseerita.

### T-22 „Pirogovi plats”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse tänavaäärsed puuderead ja alumise haljasala puud. Nähakse ette harvendamine monumendi

tsoonis. Kõrghaljastus harvendatakse valikuliselt rekonstrueeritava bastioni nõlval ja asendatakse põõsarindega. Puistu osatähtsus 35%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni tõkestamiseks nõlval kasutatakse tehnilisi meetmeid (geotekstiilid) ja põõsastikku.

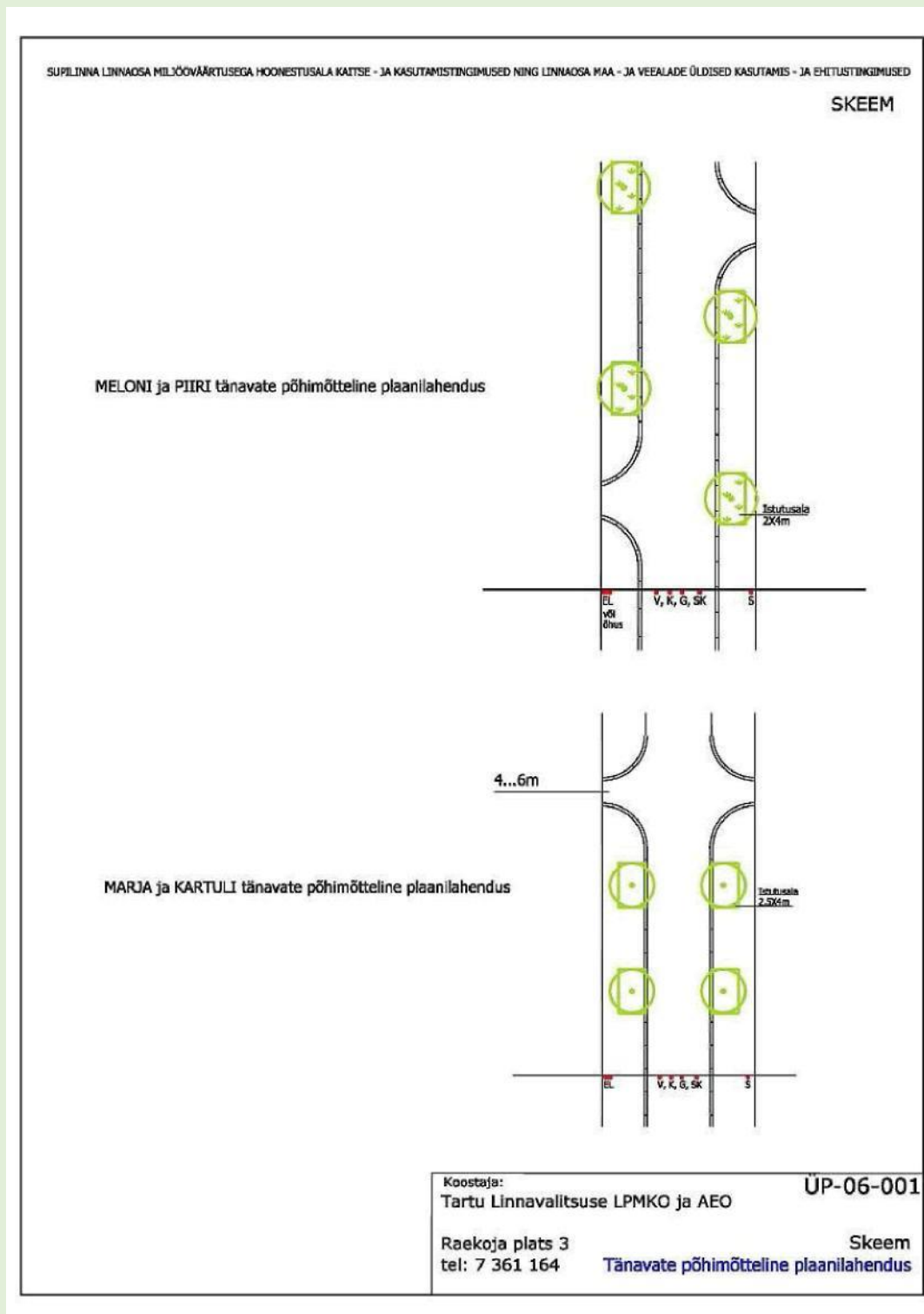
Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse, bastioni nõlvale nähakse ette terrasstrepistik koos istumisvõimalustega. Nähakse ette trepistikku illumineeriv valgustus. Trepistiku projekteerimine ja haljasala rekonstrueerimine lahendatakse komplekselt.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi ja Ülikooli tänav säilitatakse olemasolevates piirides, olemasolevad jalgteede põhisuunad säilitatakse, lisandub ühendusvõimalus tähetorni suunas.

Vaated. Avatakse panoraamvaade vanalinnale ja tähetornile, valikulise harvendamisega laiendatakse vaateareaali N. Pirogovi monumendi tsoonis ning Raatuse tn sihis.

## 8.12 Supilinn

- 8.12.1 Säilitada või rajada tuleb keskmiselt poole krundi ulatuses haljastus, sh kõrghaljastus. Kesklinna lähedastel kruntidel on lubatud väiksem haljastuse osakaal, kuid pikkadel ajaloolistel kruntidel tuleb säilitada haljastuse osakaal  $\frac{2}{3}$  ulatuses krundi pinnast (v.a Kroonuaia ja Emajõe tn krundid, mis on tunduvalt tihedamalt täis ehitatud).
- 8.12.2 Olemasolev kõrghaljastus vajab järkjärgulist uuendamist, kõrghaljastuse eemaldamine on lubatud juhul, kui puu on kuivanud või ohustab inimese tervist ja vara. Puude raie kord on määratud Tartu Linnavolikogu 1. juuli 2004. a määrusega nr 79 „Puu raiumiseks loa andmise kord“.
- 8.12.3 Olemasolevate alleede, planeeritud kõrghaljastuse ja taastatavate alleede/puuridade uuendamisel tuleb lähtuda haljastuse joonisest. Puude liik ja täpne asukoht määratakse projekteerimise staadiumis (vt skeem).
- 8.12.4 Kahepoolsete alleede rajamine on võimalik juhul, kui toimub täielik tänavate rekonstrueerimine ja tehnovõrkude ümbertõstmine.
- 8.12.5 Väärtuslike maastikuelementidena tuleb nimetada Emajõe kaldavallidele rajatud kallasrada koos Berliini papli (*Populus x berolinensis*) alleega ning Devoni lademe paljand Tähtvere ja Jakobi tänava vahelisel alal. Jõeäärne papliallee tuleb säilitada senisel kujul, kuni puude seisund nõuab allee asendamist. Uus allee kavandada sarnasena. Uue allee rajamisega samal ajal tuleb teha kaldavalli kindlustustööd. Paplite raietööd tuleb liigikaitseliste nõuete täitmiseks kooskõlastada keskkonnaametiga.
- 8.12.6 Kaitset vajavad Emajõgi ja selle kaldad, kõrghaljastus Tähtvere mäel ja selle nõlvadel.
- 8.12.7 Hoovi- ja haljasalade kujunduses lähtuda ajalooliselt väljakujunenud laadist (kõrghaljastus, viljapuuaiad, peenramaad).



- 8.12.8 Säilitamist ja kaitset vajab looduslik mustmuld kui Supilinna põhiline loodusvara. Arendustööde käigus tuleb säilitada mullapinnas maksimaalselt võimalikus ulatuses (kõikjal, v.a hoonete vundamendisüvendi, tehnovõrkude, sissesõiduteede ja parklate alad) mitte lubada selle äravedamist ega matmist täitepinnase alla.



## 9 Haridusasutused

Arengustrateegia „[Tartu 2030](#)” üks allvisioone (Tartu on kooli ja teadmuslinn) sätestab, et Tartus on parim alus- ja üldhariduse omandamise keskkond Eestis, õppetöö hea kvaliteedi tagab õppijakeskne võrgustikupõhine haridussüsteem, linna põhikoolid on elukohajärgsed tugevad ja omanäolised kogukonnakoolid, gümnaasiumid ja kutsehariduskeskus pakuvad haridust nii Tartust kui ka väljastpoolt Tartut pärit õpilastele. Arvestades eeltoodut, reserveeritakse linna üldplaneeringus haridusasutuse maadena järgmised krundid või maa-alad.

### 9.1 Koolieelsed lasteasutused

#### Senine maakasutus

- 9.1.1 A. H. Tammsaare 10 (Tartu Lasteaed Tähtvere)
- 9.1.2 Aardla 138 (Tartu Lasteaed Hellik)
- 9.1.3 Akadeemia 2 (Tartu Kesklinna Lastekeskus)
- 9.1.4 Aleksandri 10 (Tartu Lasteaed Sass)
- 9.1.5 Anne 67 (Tartu Lasteaed Krõll)
- 9.1.6 Anne 69 (Tartu Lasteaed Poku)
- 9.1.7 Anne 9 (Tartu Lasteaed Annike)
- 9.1.8 Ida 8 (Tartu Lasteaed Lotte)
- 9.1.9 Ilmatsalu 24A (Tartu Lasteaed Meelespea)
- 9.1.10 Kalevi 52A (Tartu Lasteaed Helika)
- 9.1.11 Kaunase pst 22 (Tartu Lasteaed Sipsik)
- 9.1.12 Kaunase pst 67 (Tartu Lasteaed Triinu ja Taavi)
- 9.1.13 Kaunase pst 69 (Tartu Lasteaed Kelluke)
- 9.1.14 Kesk 6 (Tartu Lasteaed Karoliine)
- 9.1.15 Kivi 44 (Tartu Lasteaed Kivike)
- 9.1.16 Kummeli 5 (Tartu Lasteaed Klaabu)
- 9.1.17 Puusepa 10 (Tartu Maarjamõisa Lasteaed)
- 9.1.18 Lubja 14 (Tartu Lasteaed Sirel)
- 9.1.19 Mõisavahe 32 (Tartu Lasteaed Mõmmik)
- 9.1.20 Ploomi 1 (Tartu Lasteaed Ploomike)
- 9.1.21 Ravila 43 (Tartu Lasteaed Kannike)
- 9.1.22 Ropka 34 (Tartu Lasteaed Piilupesa)
- 9.1.23 Ropka tee 25 (Tartu Lasteaed Ristikhein)

- 9.1.24 Sepa 18 (Tartu Lasteaed Rukkilill)
- 9.1.25 Sõpruse pst 12 (Tartu Lasteaed Pääsupesa)
- 9.1.26 Tamme pst 43A (Tartu Lasteaed Tõruke)
- 9.1.27 Vanemuise 28 (Tartu Lasteaed Midrimaa)

#### **Täiendavad maad reserveeritakse**

- 9.1.28 Kulli 1 (lasteaed Kulli 1), kehtib DP
- 9.1.29 Pepleri 1 (lasteaed Pepleri 1), projekteeritud
- 9.1.30 Oa 23 (lasteaed Supilinna), kehtib DP
- 9.1.31 Ihaste tee 18 (lasteaed Ihaste tee 18), kehtib ÜP, koostamisel DP
- 9.1.32 Aleksandri 32 / Lina 4 / 6 / 8 / 11 (lasteaed Lina kvartal), kehtib ÜP, koostamisel DP
- 9.1.33 Ränilinna (lasteaed Ränilinna), kehtib linnaosa ÜP
- 9.1.34 Ihaste tee (lasteaed Europani ala), kehtib Europani ala võidutöö, koostamisel DP
- 9.1.35 Kasarmu 11 / Peetri 92 / 92 (lasteaed Kasarmu, Puiestee, Peetri), kehtib DP
- 9.1.36 Puiestee tn 126c (lasteaed Maarja), kehtib DP
- 9.1.37 Ujula-Kvissentali (Kvissentali tee) asumis, kehtib DP
- 9.1.38 Saekoja tn (lasteaed rajatavale Rebase-Siili tn uuselamupiirkonnas), asukoht orienteeruv, esitatakse üldplaneeringu põhilahendusega.

## **9.2 Põhiharidus ja gümnaasiumid**

#### **Säilitatakse senine maakasutus**

- 9.2.1 Tähe tn 103 (Tartu Forseliuse Kool)
- 9.2.2 Kroonuaia tn 7 (Tartu Kesklinna Kool)
- 9.2.3 Vanemuise tn 48 ja Riia tn 25 (Tartu Mart Reiniku Kool)
- 9.2.4 Raatuse tn 88a (Tartu Raatuse Kool)
- 9.2.5 Veeriku tn 41 (Tartu Veeriku Kool)
- 9.2.6 Puiestee tn 126 (Tartu Maarja Kool)
- 9.2.7 Kreutzwaldi 64 (Tartu Waldorfgümnaasium)
- 9.2.8 Munga tn 12 (Hugo Treffneri Gümnaasium)
- 9.2.9 Vanemuise tn 35 (Tartu Jaan Poska Gümnaasium)
- 9.2.10 J. Tõnissoni tn 3 (Miina Härma Gümnaasium)
- 9.2.11 Kaunase pst 68 (Tartu Annelinna Gümnaasium)
- 9.2.12 Anne tn 65 (Tartu Descartes'i Kool)
- 9.2.13 Nooruse tn 9 (Tartu Tamme Gümnaasium).

- 9.2.14 Kaunase pst 71 (Tartu Kivilinna Kool)
- 9.2.15 Kaunase pst 70 (Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium)
- 9.2.16 Anne tn 63 (Tartu Hansa Kool)
- 9.2.17 Aianduse tn 4 (Tartu Variku Kool)
- 9.2.18 Tamme pst 24a (Tartu Tamme Kool)
- 9.2.19 Uus tn 54 (Tartu Aleksander Puškini Kool)
- 9.2.20 Nooruse tn 9 (Tartu Täiskasvanute Gümnaasium)
- 9.2.21 Tähe tn 4 (Tartu Erakool)
- 9.2.22 Ööbiku tn 10a (Tartu Kristlik Põhikool)
- 9.2.23 Jakobi tn 41 (Tartu Katoliku Hariduskeskus)
- 9.2.24 Veski tn 1/3 (Tartu Rahvusvaheline Kool)
- 9.2.25 Narva mnt 104 (Tartu Luterlik Peetri Kool)
- 9.2.26 Lina tn 2 (Tartu Karlova Kool)

#### **Muudetakse ja täiendatakse senist maakasutus**

- 9.2.27 Salme tn 1a (piirkonna põhikool), reserveeritud kõrgkoolide teemaplaneeringuga
- 9.2.28 Raja 24 (piirkonna põhikool), kehtib DP
- 9.2.29 Puiestee tn 62 (Raadi-Kruusamäele põhikooli ehitamine), kehtib ÜP
- 9.2.30 Ujula-Kvissentali (Kvissentali piirkonna kool), kehtib DP
- 9.2.31 Vanemuise tn 33 (J. Poska Gümnaasiumi laiendus)
- 9.2.32 Kooli tn 14 krunt (MHG algkooli hoone jaoks).

### **9.3 Kõrgharidus**

Tartus linnas asub kokku 10 kõrgharidusasutust, sealhulgas kaks ülikooli. Koos Tartu Ülikooli Avatud Ülikooli tudengitega on üliõpilaste arv arvestuslikult 28 000. Kõrgharidusasutustega seotud elanikkond on arvestuslikult 9000 inimest ja moodustab ligikaudu poole linna tööealisest rahvastikust.

Tartu Ülikool ja Eesti Maaülikool on lisaks tudengite ja töötajate suurele arvule ka olulised maavaldajad ning linnaruumi kujundajad.

Mõlema ülikooli puhul on ruumilise arengu suunaks hoonete ja maa-alade koondumine väljakujunenud kampustesse. Tartu Ülikooli puhul toimub koondumine kesklinna piirkonda ja Maarjamõisa teaduslinnakusse. Eesti Maaülikool näeb oma tegevuspaigana Tähtvere teaduslinnakut.

Ülejäänud kõrgkoolide ruumilises paiknemises olulisemaid muudatusi ette näha ei ole, valdavalt nähakse edasist tegevust olemasolevas asukohas.

Üldplaneeringu aluspõhimõtteks on kõrgharidusasutuste väärtustamine Tartu linnas. Ruumilise arengu põhimõtted toetavad juba toimivaid suundumusi suuremate kõrgkoolide arengus ning toovad esile kõrgharidusasutused kui Tartu kesklinna elujõulisuse allika.

Kõrgharidusasutuste ruumiline areng on üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel seostatud linna teiste eluvaldkondade tulevikuperspektiividega. Arengusuundi väljendavad alljärgnevad põhimõtted.

### 9.3.1 Üldised põhimõtted

- 9.3.1.14 Kõrgharidusasutustega seotud hoonestu ja aktiivse õppetegevuse arendamine on tähtis kõikidel planeeringus vastavalt määratud aladel. Eraldi tuleb esile tõsta ülikooli hoonestu senise kasutuse säilitamist Tartu kesklinna piirkonnas (Vanemuise tänavast botaanikaaiani), et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohkus linnapildis.
- 9.3.1.15 Ajalooliste ja märgilise tähendusega hooned säilitatakse haridus- ja/või kultuurivaldkonnaga seotud avalikus kasutuses.

### 9.3.2 Ülikoolide ruumiline areng

- 9.3.2.14 Tartu Ülikooli ruumiline areng koondub kesklinna linnakusse (*humaniora* ja *socialia* valdkond) ning Maarjamõisa linnakusse (*realia et naturalia* ja *medicina* valdkond). Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena, kus lisaks õppe- ja teadushoonetele ehitatakse ka spordihooneid ja teenindushooneid. Ravila – W. Ostvaldi – Sanatooriumi tänava ja Viljandi mnt-ga piirneva kvartali maakasutus täpsustatakse üldplaneeringu põhilahendusega.
- 9.3.2.15 Uute üliõpilaselamute või külaliskonnade ehitamise vajaduse ilmnemisel kaugemas tulevikus kavandatakse need kesklinna, kasutades olemasolevat hoonestust või vähendades proportsionaalselt elamutele reserveeritud alade osakaalu.
- 9.3.2.16 Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak areneb tervikliku kampusena / õppe- ja teaduskeskusena praegusel maa-alal, oluline on hoonetevaheliste liikumisteede ja avaliku ruumi kvaliteetne väljaarendamine ning mugav ligipääs linnakule kesklinna poolt.
- 9.3.2.17 Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste peahoone säilib endises asukohas Riia mnt-l, võimaluse korral laienedes naaberkinnistutele. Täiendav õppetegevusega seotud maa-ala (matkekeskus, tagala jms) arendatakse välja Raatuse tn 110 piirkonnas, mis võimaldab sõjalise õppetehnika liikumisega seotud liiklusvoogude eemalejuhtimist kesklinna piirkonnast ja linna peamistelt liiklussoontelt.

**Tabel 4.** TÜ kruntide sihtotstarbed

JRK nr	Kinnistu aadress	Sihtotstarve	Märkus
1.	Staadioni 21	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	staadion
2.	Ujula 4	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	teaduskond koondub Ujula 4 laiendusse 2018
3.	Oa 4/6/6A	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	botaanikaaed
4.	Näituse 13a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
5.	Näituse 20	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
6.	Tiigi 14	ühiselamu maa-ala (ÜK)	

7.	Kalevi 24	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Üliõpilasmaja
8.	Salme 1a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHP)	kooli maa-ala
9.	Purde 27	ühiselamu maa-ala (EÜ)	võib minna EK-ks
10.	Raja 32	roheala (R)	
11.	Nooruse 7	ühiselamu maa-ala (EÜ)	
12.	Nooruse 1	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
13.	Ravila 19	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
14.	Ravila 14a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
15.	Ravila 14b	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
16.	Ravila 14c	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
17.	Riia 191	äri ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)	

Tabel 5. EMÜ-ga seotud maa-alade kavandatud juhtotstarbed üldplaneeringus

Maa-ala aadress	ÜP-ga määratav juhtotstarve	Ehitiste alune maa m <sup>2</sup>	Maaüksuse pindala m <sup>2</sup>	Maa-ala täisehituse osakaal %	Maa-ala täisehituse osakaal %	Hoone korruselisus
Kreutzwaldi 1	haldus- ja õppehoonete maa-ala	3 906	33 787	12%	12%	5
Kreutzwaldi 3	õppe- ja teadushoonete maa-ala	2 845	27 014	11%	11%	3
Kreutzwaldi 3b	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	18 836	0%	70%	3
Kreutzwaldi 5	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 355	35 472	24%	30%	3
Kreutzwaldi 5a	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	7 910	0%	0%	0
Kreutzwaldi 62	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 154	80 199	10%	30%	2
Kreutzwaldi 56	õppe- ja teadushoonete maa-ala	12 076	38 436	31%	31%	5
Tuglase 7 / Kreutzwaldi 52	üliõpilaselamu te maa-ala	2 255	23 316	10%	10%	16
Kreutzwaldi 56a	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	471	1 052	45%	45%	2
Kreutzwaldi 56b	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	430	1 296	33%	33%	2
Kreutzwaldi 56c	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	549	2 044	27%	27%	2
Kreutzwaldi 56d	äri- ja teenindusettevõtete	465	1 045	44%	44%	2

	maa-ala					
Kreutzwaldi 56e	äri- ja teenindustevõtete maa-ala	721	3 335	22%	22%	2
Kreutzwaldi 56f	äri- ja teenindustevõtete maa-ala	0	3 513	0%	30%	2
Kreutzwaldi 62a	äri- ja teenindustevõtete maa-ala	0	41 311	0%	60%	3
Kreutzwaldi 46	äri- ja teenindustevõtete maa-ala	1 670	6 721	25%	25%	3
	Kokku	41 897	325 287	13%		

### 9.3.3 Liikumine ja liikluskorraldus

9.3.3.14 Teaduslinnakuid seovad kesklinnaga läbimõeldud liiklemisteed, kus on eelistatud säästlikud liiklemisviisid.

9.3.3.15 Tartu linna kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamisel lähtutakse kõrgkoolide paigutusest ning tudengite liikumisvajadustest.

9.3.3.16 Tartu Ülikooli Maarjamõisa ja Kesklinna kampuse ühendamiseks luuakse kergliiklejatele mugavad raudtee ületusvõimalused. Ülekäigukoha täpne asukoht ja iseloom lahendatakse detailplaneeringu ja eelprojekti käigus.

9.3.3.17 Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak seotakse tõhusamalt kesklinnaga, arendades välja kergliiklejate vajadustest lähtuvad liikluskeemid.

Ruumilise arengu põhimõtted on aluseks maa-aladele määratud juhtotstarvetele, mis kajastuvad joonisel 2.

## 10 Spordiasutused ja -rajatised

### 10.1 Tervisesport

Linn seab eesmärgiks tervisespordi harrastamiseks soodsate tingimuste loomise kõikides linnaosades.

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

Ülelinnalise tähtsusega vabaõhuspordikeskustena reserveeritakse ja märgitakse üldplaneeringuga järgmised krundid:

10.1.1 Herne 67 ja F. R. Kreutzwaldi 7 (Tähtvere spordipark koos dendropargiga), kus eelistatavad spordialad on suusatamine, jalgrattasõit, rulluisutamine ja tervisejooks.

10.1.2 Narva mnt 171, Narva mnt 171a (Raadi rahvaspordikeskus), kus eelistatavad spordialad on kelgutamine, mäesuusatamine, tervisejooks ja jalgpall.

- 10.1.3 Pikk 65 (Anne kanali ümbrus), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, pallimängud, ujumine, suusatamine.
- 10.1.4 Lammi tee 8, (Annelinna spordipark), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, suusatamine, kelgutamine (valgustatud suusarada, kelgumägi, rullisuteed jms.
- 10.1.5 E. Wiiralti 2 ja Sangviini 17 (lhaste terviserada), kus eelistatavad spordialad oleksid suusatamine ja tervisejooks.
- 10.1.6 Riia tn 167a (Raja park), kus eelistatavad spordialad oleksid tervisejooks jms.

Tervisespordiradadena reserveeritakse ja märgitakse üldplaneeringus alad järgmiselt:

- 10.1.7 Emajõe kallasrajad kogu linna territooriumi ulatuses;
- 10.1.8 Jalakäijate kiir Annelinnas kuni lhaste linnaosani;
- 10.1.9 Tähtvere pargi ring;
- 10.1.10 Raudtee tänav (Elva tn – linna piir);
- 10.1.11 Raja pargi ring;
- 10.1.12 Veeriku park – Raja tn park.

Linn seab eesmärgiks siduda linna terviserajad maakonna terviseradadega. Peamised suunad on Kvissentali, Rõõmu tee, Kabina, ERM-i, Vorbuse, Haaslava. Linn seab eesmärgiks Tartu-Elva kergliiklustee valmimise.

## 10.2 Staadionid

Linn seab eesmärgiks tagada piisaval arvu ja kvaliteediga võistlusstaadionite olemasolu ning treeningute ja harrastusspordi võimaluste tagamise kõigis linna asumites või nende läheduses.

Ülelinnalise tähtsusega staadionid on:

- 10.2.1 Tamme pst 1 (Tamme staadion);
- 10.2.2 Sepa 15a (Sepa staadion);
- 10.2.3 Lauupeo pst 29 ja Lauupeo pst 33 (vabaõhu tenniseväljakud ja Skatepark);
- 10.2.4 Jänese 23 välimanež (Tartu ratsakool);
- 10.2.5 Staadioni 21, Staadioni 8a (TÜ staadion);
- 10.2.6 Lammi tee 6, (Lammi staadion).

Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatakse koolistaadionid ning elurajoonide spordi- ja mänguväljakud. Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatavad koolistaadionid on järgmised:

- Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni 3)
- Tartu Descartes'i Kool (Anne 65)
- Tartu Forseliuse Kool (Tähe 103)

Tartu Hansa Kool (Anne 63)  
Tartu Karlova Kool (Lina 2)  
Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)  
Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee 62)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli 1)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu 11)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise 48)  
Tartu Raatuse Kool (Raatuse 88a)  
Tartu Variku Kool (Aianduse 4)  
Tartu Veeriku Kool (Veeriku 41)  
Tartu Hiie Kool (Hiie 11)  
TTÜ tagune staadion (Puiestee tn 76/78/80/80a)  
Salme perspektiivse kooli staadion (Salme 1a)

### 10.3 Spordihooned

Ülelinnalise tähtsusega spordihooneteks reserveeritakse üldplaneeringuga järgmised krundid:

- 10.3.1 Ihaste tee 7 (A. Le Coq Sporti spordimaja);
- 10.3.2 Annemõisa 1 (Annemõisa spordihall);
- 10.3.3 Roosi 89 (Raadi hall universaalsaalina);
- 10.3.4 Ujula 4 (Tartu Ülikooli spordihoone);
- 10.3.5 F. R. Kreutzwaldi 7 (EMÜ spordihoone);
- 10.3.6 Laulupeo 19 (Tähtvere tennisekeskus, Tähtvere tantsukeskus);
- 10.3.7 Turu 10 (Aura veekeskus);
- 10.3.8 Turu 8 (Spordihoone);
- 10.3.9 Ranna tee 3 (Tartu sõudmis- ja aerutamiskeskus);
- 10.3.10 Ringtee 75a (Lõunakeskuse liuväli);
- 10.3.11 Maarjamõisa ülikoolilinnak (universaalhall);
- 10.3.12 Kvissentali tee 5 (Tartu Kalevi veemotokeskus);
- 10.3.13 Kas Raeremmelga 1 või Raeremmelga 1a (Ihaste rahvaspordikeskus);
- 10.3.14 Betooni 9a (Arena tervise- ja spordiklubi).

**Piirkondlikeks** sporditegevuse tugikeskusteks arendatakse välja järgmiste koolide saalid:

Hugo Treffneri Gümnaasium (Munga 12)  
Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni 3)  
Tartu Aleksander Puškini Kool (Uus 54)  
Tartu Annelinna Gümnaasium (Kaunase pst. 68)  
Tartu Descartes'i Kool (Anne 65)  
Tartu Forseliuse Kool (Tähe 103)



Tartu Hansa Kool (Anne 63)  
Tartu Herbert Masingu Kool (Vanemuise 33)  
Tartu Karlova Kool (Lina 2)  
Tartu Kesklinna Kool (Kroonuaia 7)  
Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)  
Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium (Kaunase pst 70)  
Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee 62)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli 1)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu 11)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise 48)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Riia 25)  
Tartu Raatuse Kool (Raatuse 88a)  
Tartu Variku Kool (Aianduse 4)  
Tartu Veeriku Kool (Veeriku 41)  
Tartu Hiie Kool (Hiie 11)  
Tartu Tamme Kool (Tamme pst 24a)  
Tartu Katoliku Hariduskeskus (Oru 3)  
Salme perspektiivse kooli spordisaal (Salme 1a)

Lisaks reserveeritakse piirkondliku tähtsusega spordihallide ehitamiseks järgmised krundid:

10.3.15 Ravila 80 (Visa hall)

10.3.16 Raudtee 114b (Ränilinna hall)

10.3.17 F. Tuglase 11 (Betooni Hall)

## 11 Kultuuriasutused

Üldplaneeringu eesmärk on eelkõige vastava valdkonna arenguks ruumiliste suundumuste kavandamine – maa-alade reserveerimine ja hoidmine, arvestades prognoositavat elanike arvu asumites.

### 11.1 Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad

#### 11.1.1 Tartu O. Lutsu nimeline Linnaraamatukogu:

Keskkogu (Kompanii tn 3/5)  
Annelinna harukogu (Kaunase pst 23)  
Tammelinna harukogu (Suur kaar 56)  
Karlova-Ropka harukogu (Tehase tn 16)

#### 11.1.2 Tartu Linnamuuseum:

Linnamuuseumi peahoone (Narva mnt 23)  
19. sajandi Tartu linnakodaniku muuseum (Jaani tn 16)  
KGB kongide muuseum (Riia tn 15b)

Oskar Lutsu majamuuseum (Riia tn 38)  
Tartu Laulupeomuuseum (Jaama tn 14)

#### **11.1.3 Tartu Ülikooli muuseumid:**

Tartu Ülikooli muuseum (Lossi tn 25)  
Tartu Ülikooli loodusmuuseum (Vanemuise tn 46)  
Tartu Ülikooli kunstimuuseum (Ülikooli tn 18)  
Tartu Ülikooli botaanikaaed (Lai tn 38)  
Tartu Tähetorn (Lossi tn 40)  
Vana anatoomikum (Lossi tn 38)

#### **11.1.4 Teater Vanemuine:**

Vanemuise suur maja (Vanemuise tn 6)  
Vanemuise väike maja (Vanemuise tn 45a)  
Vanemuise Kontserdimaja (Vanemuise tn 6)

- 11.1.5 Tartu Mänguasjamuuseum ja Teatri Kodu (Lutsu tn 2/4 ja Lutsu tn 8)
- 11.1.6 Tartu Kunstimuuseum (Raekoja plats 18, Vallikraavi tn 14)
- 11.1.7 Eesti Rahva Muuseum (Muuseumi tee 2, Narva mnt 177), sh Postimuuseum
- 11.1.8 Eesti Kirjandusmuuseum (Vanemuise tn 42)
- 11.1.9 Eesti Spordimuuseum (Rüütli tn 15)
- 11.1.10 Tartu Uus Teater, Genialistide Klubi (Lai tn 37)
- 11.1.11 Lodjakoda (Ujula tn 98)
- 11.1.12 Aparaaditehas (Kastani tn 42)
- 11.1.13 Tartu Loomemajanduskeskus (Kalevi tn 13)
- 11.1.14 Antoniuse õu (Jakobi, Munga, Jaani ja Lutsu tänavate vahelises kvartalis)
- 11.1.15 Ahhaa keskus (Sadama tn 1)
- 11.1.16 Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1)
- 11.1.17 Tartu Rahvaülikool (Pepleri tn 4, Vaksali tn 7)
- 11.1.18 Tähtvere Puhkepark, sh Tartu laululava (Laulupeo pst 25)
- 11.1.19 Tiigi Seltsimaja (Tiigi tn 11)
- 11.1.20 Tampere Maja (Jaani tn 4)
- 11.1.21 Uppsala Maja (Jaani tn 7)
- 11.1.22 Tartu I Muusikakool (Tähe tn 5)
- 11.1.23 Tartu II Muusikakool (Kaunase pst 23)
- 11.1.24 Tartu Kirjanike Maja (Vanemuise tn 19)
- 11.1.25 Tartu Kunstimaja (Vanemuise tn 26)

11.1.26 Tartu Lastekunstikool (Tiigi tn 61), sh Jakobi galerii (Jakobi tn 52)

## 11.2 Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad

11.2.1 Raadi Hall (Raadi asum)

11.2.2 Keskpargis raamatukoguhuone/kunstimuuseum (Vanemuise tn 1)

11.2.3 Lennukiangaarid (Roosi tn 83)

11.2.4 J. Kuperjanovi tn 9 (täiskasvanute, sh eakate huvitegevus)

## 11.3 Noorsooasutuste maad

11.3.1 Tartu Lille Maja (Lille tn 9)

11.3.2 Anne Noortekeskus (Uus tn 56)

11.3.3 Tähe Noortekeskus (Tähe tn 101)

11.3.4 Tartu Keskkonnahariduse Keskus / Tartu Loodusmaja (Lille tn 10)

11.3.5 Tartu Skatehall (Aardla tn 25k)

## 12 Sotsiaalne infrastruktuur

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks tagada linnas vajadusest lähtuvad, kättesaadavad ning kvaliteetsed sotsiaal- ja tervishoiuteenused.

Selle eesmärgi saavutamiseks tuleb üldplaneeringuga luua tingimused järgmisteks tegevusteks: tervishoiu- ja sotsiaalteenuste tagamine, sh esmatasandi tervisekeskuste arendamine võimalikult elukoha lähedal.

### 12.1 Tervishoiuasutused

Tervishoiuasutused jagunevad järgnevalt:

12.1.1 Esmatasandi tervisekeskused ja perearstiasutused

12.1.2 Kiirabijaamad

12.1.3 SA TÜ Kliinikum

Senises kasutuse olevad, säilitatavad maad:

12.1.4 L. Puusepa 1A

12.1.5 Riia18 (kiirabijaam), täiendav jaam Ülejõe

12.1.6 L. Puusepa 1A, L. Puusepa 2, L. Puusepa 6, L. Puusepa 8, N. Lunini 6, Raja 31, Riia 167 (SA TÜ kliinikum)

Täiendavad maad reserveeritakse:

12.1.7 Kesklinnas (Raatuse 21), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus

12.1.8 Annelinnas (Mõisavahe 34), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus

## 12.2 Hoolekandeesutused

Senises kasutuse olevad säilitatavad maad:

Krundid: Staadioni tn 46/48/50/52/54, Kaunase pst 22, Tiigi 55, Jaama 72, Mäe 33, Koidu 13, Era 2, Puiestee 126C, Vaksali 14, Rahu 15, Liiva 32, Rahu 8, Veski 35, Jaamamõisa 38, Lubja 7, Tüve 9, Nisu 2a.

Täiendavad maad reserveeritakse:

12.2.1 Nõlvaku 12 laiendus (hoolekandeesutus)

12.2.2 Tulika 1 (sotsiaalkeskus)

12.2.3 Ropka tee 21 (Ropka-Karlova sotsiaalkeskus)

12.2.4 Lammi tee 17 (hoolekandeesutus)

12.2.5 Anne 67a (sotsiaalkeskus)

## 13 Energeetika

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärkideks on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuenergeetika osakaalu ja suurendada energiakasutuse tõhusust. Euroopa Liidu rajajoone 2050 järgi eeldab üleminek konkurentsivõimelisele vähese CO<sub>2</sub>-heitega majandusele seda, et EL peab olema valmis vähendama 2050. aastaks oma territooriumil tekitatavat heidet 80% võrreldes 1990. aasta tasemega. Hoonestatud keskkonnas on plaanitud vähendada heidet veelgi enam: kuni 90%. See tähendab, et järgmistel aastakümnetel tuleb meil luua eeldused linna energiabilansi muutmiseks väikesema tarbimise ja reostamise suunas. Olulist tähelepanu tuleb selles protsessis pöörata energiatõhususe direktiivile; alates 2021. a. peavad kõik uued ja renoveeritud hooned olema nn liginullenergia hooned, st nende tarbimine peab olema viidud nulli lähedale. Keskkonnahoidu silmas pidades tuleb tähelepanu pöörata elektriautode laadimistaristu arendamisele elamu-, töö- ja puhkealadel.

Säästmisest siiski üksi ei piisa ja panustada tuleb ka tõhusale tootmisele. Energiatootmise fookus peab Tartus olema kaugküttel, mis võimaldab kasutada valdavalt taastuvatel kütustel põhinevast soojuse ja elektri koostootmisest ja erinevatest muudest allikatest pärinevat jääksoojust. Samuti peab looma võimalusi primaarenergia kasutust ja lokaalseid heitmeid vähendava ja taastuvatel allikatel 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. Ühtlasi tuleb luua tingimused energiavarustuse mitmekesistamiseks ning

taastuenergia väike- ja mikrotootmiseks, sh soojuspumbad ja –salvestid, päikeseenergia, biogaas ja biokütused.

Üldplaneeringu eesmärgiks on tagada Tartus tõhus energiakasutus ning ökoloogiliselt puhas ja efektiivne energiatootmine.

### 13.1 Veevarustus

Tartu linna veevarustus kavandatakse jätkuvalt põhjavee baasil, arvestades põhjavee varude olemasoluga. Puurkaevudest ammutatav vesi käideldakse ja jaotatakse tarbijatele.

Linna peamised veehaarded, kust joogivett ammutatakse, on Meltsiveski veehaare (49,4% kogu vee toodangust), Anne veehaarded (29,0%) ja Ropka veehaare (16,8%). Ülejäänud osa (4,8%) langeb linna eraldi asuvatele puurkaevudele ning nende gruppidele.

Veehaaretel on sanitaarkaitseala ehk joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal lausega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ning veeseire. Veehaarete sanitaarkaitsealad on kajastatud joonisel 8.

AS Tartu Veevärk tellimisel on koostamisel Tartu veevarude ümberhindamise aruanne. Nimetatud töö võetakse edaspidi aluseks veehaarete kaitse korraldamisel nii alade kui nendel kehtestatavate kitsenduste osas.

SA Tähtvere Puhkepargi Tähtvere spordipargis on projekteeritud kunstlume tootmise süsteem (torustikud, veevõtukoerad) ja pumbajaam, mis jääb Emajõe lähedusse. Tähtvere Puhkepargil on olemas tähtajatu vee-erikasutusluba kunstlume tootmiseks (lubatud veekogus 10 000 m<sup>3</sup> aastas). Rajatava pumpa asukoht on näidatud joonisel 8.

Olulisemad eesmärgid ühisveevärgi arendamisel on veekäitlussüsteemi töökindluse suurendamine, et tagada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenuste osutamine tänapäeval tasemel ning võimalikult väikeste keskkonnamõjudega. Lisaks Meltsiveski veehaardele alternatiivi loomine ja keskkonnariskide maandamine.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel on veevarustuse lahenduse aluseks vee-ettevõtjate väljastatavad tehnilised tingimused.

#### **Meltsiveski veehaare**

Meltsiveski veehaare koosneb seitsmest puurkaevust ning veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on veeseaduse § 28 lg 5 kohaselt 200 meetrit äärmistest puurkaevudest (kinnitatud keskkonnaministri 14.01.1999. a kirjaga nr 16-11/84).

Arvestades ala geoloogilist ehitust ja Meltsiveski põhjaveekogumi reostustundlikkust, ei taga 200-meetrine sanitaarkaitseala Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist. Selleks, et Meltsiveski veehaarde vesi vastaks joogiveele esitatavate nõuetele, rakendatakse piiranguid suuremal maa-alal. 1992. aastal koostatud töös „Tartu põhjaveevaru hinnang“ määrati hüdrogeoloogiliste arvutuste alusel veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina.

I sanitaarkaitsevööndis lausega 50 meetrit rakendatakse veeseaduses sätestatud majandustegevuse piiranguid.

II sanitaarkaitsevööndis on keelatud rajada kalmistuid, imbkaeve, naftaproduktide hoidlaid ja väetisehoidlaid, prügimägesid jm objekte, mis võivad põhjustada põhjavee bakterioloogilist ja keemilist reostust.

Veehaarde III sanitaarkaitsevööndis ei tohi paikneda keemilist reostust põhjustavaid objekte. Meltsiveski veehaarde arvutatud II ja III sanitaarkaitsevööndis ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme.

Peale nimetatud sanitaarkaitsevööndite kehtivad Meltsiveski veehaarde kaitsekava kohaselt infiltratsiooni kaitseala ja väljavoolu kaitseala. Infiltratsiooni kaitsealal tuleb vältida maakasutuse liigset tihendamist. Oluline on haljastatud pinna osakaal, et jätkuks infiltratsioon ja oleks tagatud infiltreeruva vee kvaliteet. Eesmärgiga viia infiltratsiooni kaitsealal maksimaalseks sademetest pärinevate lämmastikühendite sidumine enne põhjavette infiltreerumist, seatakse üldplaneeringuga nõue, kus krundi olemasoleva püsihoonestuse ja kõvakattega alade pindala ei tohi summaarselt suurendada. Ehitusalune pind praeguses mahus tuleb säilitada, v.a juhtudel, kus projekteerimistingimused on määratud, detailplaneering algatatud, väljastatud ehitusluba või kehtestatud detailplaneering enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

Infiltratsiooni alal on lubatud immutada pinnasesse katustelt pärinevat puhast vett. Parklate potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada. ([asumite kirjeldustesse ka lisada või teha viide siia LU](#))

Endine Meltsiveski tiigi maa-ala on Meltsiveski veehaarde poolt tugevalt drenitav ala ja seetõttu oluliseks põhjavee kvaliteedi mõjutajaks (potentsiaalseks reostusallikaks). 2010. aastal koostatud töös „Endise Meltsiveski tiigi maa-ala ja Raadi järve loodeosas oleva sufosiooniaugu looduskaitse alla võtmise põhjendus ja piirangute otstarbekuse ekspertiis” ning lähtuvalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast.

**Meltsiveski pargialal**, mis on näidatud joonisel nr 8 (kinnistutel Sauna tänav 5T (79513:008:0031), Ujula tänav 1T (79514:008:0019), Sauna tn 5 (79514:008:0018) ja Narva mnt 78 (79514:008:0027), Narva mnt 80 (79514:008:0028) tagamaks Meltsiveski veehaarde jätkusuutlik kasutamine tulevikus rakendatakse looduskaitseaduse § 31 piiranguvööndile kehtestatud piiranguid. Ehitistest on alale lubatud kõnniteede rajamine. Järelevalvet piirangute täitmise üle peab Tartu Linnavalitsus.

**Meltsiveski veehaarde väljavoolu kaitsealal** (vaata joonis nr 8) tuleb kõigi viiest meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamise projektide teostamisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis. Nimetatud nõue kehtib Ujula- Kvissentali, Ülejõe, Raadi, Kruusamäe linnaosa asumitele ka Supilinnas ja Vanalinnas.

#### **Anne veehaare**

Anne veehaare on kümnest puurkaevugrupist koosnev veehaare. Sanitaarkaitseala määratlemisel ei käsitleta veehaaret ridaveehaardena, kuna veehaarde puhul puurkaevude gruppide sanitaarkaitsealad kokku ei puutu ja puurkaevudevaheline kaugus ületab keskmiselt 200 m piiri (kinnitatud Keskkonnaministeeriumi 08.07.2011. a kirjaga nr 12-15/5153-2). Anne veehaarde puurkaevugruppide sanitaarkaitsealadel kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud. Puurkaevugruppide vahele jäävatele aladele ei ole lubatud rajada keskkonnaohtlikke objekte (tegevusi, kus kasutatakse ohtlikke aineid, reoveesette laotamist, jäätmete töötlemist või ladustamist). Anne veehaarde puurkaevudest, mis ammutavad vett Kesk-Devoni veekihist, ei ole lubatud maasoojussüsteemide rajamine 200m raadiuses, kuna kasutatav põhjaveekiht pole kaitstud.

#### **Ropka veehaare**

Ropka veehaare koosneb kümnest puurkaevust, mis moodustavad ridaveehaarde. Üksikute puurkaevude sanitaarkaitsealad on vähendatud 30 meetrini ning moodustatud ühtne sanitaarkaitseala. Ropka veehaarde sanitaarkaitsealal kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud.

#### **Perspektiivsed veehaarded**

Tarbijate joogiveega varustamise riskide hajutamiseks säilitatakse Tähtvere vallas asuv Vorbuse veehaare, mida praegu põhjavees sisalduva fluoriidi tõttu ei kasutata. Lisaks kavandatakse Tartu valda uut Kobrulehe veehaaret, mis hakkab varustama joogiveega eelkõige Raadi ja Ülejõe linnaosasid.

Üksikpuurkaevude osatähtsus väheneb seoses võrgu ümberkujundamise ja puhastatud vee osakaalu suurenemisega. Et vältida põhjaveekihtide reostamist, tuleb kasutusest välja jäävad puurkaevud tamponeerida.

## 13.2 Kanalisatsioon

Tartu linna territoorium on üks reoveekogumisala ja ühiskanalisatsioon on määratud katma kogu linna territooriumi. Linna kanalisatsiooni põhiskeem näeb ette kogu tekkiva olmereovee ja tööstusliku reovee kanaliseerimise ning selle suunamise läbi linna lõunapiiril asuva puhastusseadmete kompleksi puhastatuna Emajõkke. Reoveepuhasti kuja suuruseks on 300 m, mis on kajastatud joonisel 9. Kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Olulisemad eesmärgid ühiskanalisatsiooni arendamisel on lahkvoolse süsteemi väljaehitamine, settetöötluskompleksi ja reoveepuhasti täiendamine. Planeeringus on esitatud reoveekogumisala piir ning välja toodud reoveepuhasti ja suuremad reoveepumplad.

## 13.3 Sademevesi

Sademeveekanaliseerimise arendamise kavandamisel järgitakse lahkvoolse süsteemi põhimõtteid. Sademeveetorustike eesvooluks on Emajõgi või mõni magistraalkraav. Sademevee puhastamine toimub suublates, peamiselt liiva-õli püüdüreid kasutades.

Piirkondades, kus sademeveetorustiku maht ei ole piisav või sademeveesüsteemi välja arendatud ei ole, võimaldab optimaalsemat sademeveesüsteemi edasiarendamist sademevee taaskasutamise ja vooluhulga ühtlustamise, looduslike immutusmeetmete ning roheväärtuse meetodi kasutamine. Nimetatud tehniliste lahenduste kasutamine parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks sh üha suurenevaks üleujutuse ohuga toimetulekuks. Piirkondades, kus geoloogilised eeldused on sobivad ja sademeveesüsteemi välja arendatud ei ole, võib kaaluda nõuetekohaste immutussüsteemide rajamist. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks krundi roheväärtuse (KRV) arvutamise meetodika väljatöötamine. Roheväärtuse meetod võimaldab optimaalsemat sademeveesüsteemi edasiarendamist piirkondades, kus sademeveetorustiku maht seda tingib.

Sademevee käitlemise looduslike meetmete kasutamise võimalikkus tuleb geoloogilistele andmetele tuginedes välja selgitada planeerimis- ja projekteerimisprotsessi võimalikult varases staadiumis. Lokaalse süsteemi projekteerimisel ja rajamisel (nt kraavitus, imbväljakud, imbkaevud, filtersüsteemid, pinnasfiltrid jmt ) tuleb järgida sademevee suublasse juhtimise keskkonnanõudeid (kooskõlas Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99).

Saastatud vett (nt parklate sademevesi) pinnasesse juhtida ei ole lubatud. Üle 10 parkimiskohaga parklates tekkiva sademevee juhtimisel linna sademeveevõrku tuleb sademevesi enne puhastada. Kui parkla sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse suublasse (k.a immutamine), tuleb see enne puhastada. Väikeste parklate korral (kuni 10 kohta), kus vett kokku ei koguta, vaid see imbub läbi pinnakatte, ei ole puhasti paigaldamine nõutav. Sademevee väljalasud veekogudesse on kajastatud joonisel 10.

## 13.4 Kaugküte

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärk on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuvenergeetika osakaalu ja energiakasutuse tõhusust. Nende ülesannete täitmisel on meie kliimavõõndis suur roll kaugkütel. 16. veebruaril 2016 avaldas Euroopa Komisjon Euroopa kütte- ja

jahutusstrateegia. Selle dokumendiga võetakse soojusvarustus laiemalt ning kaugküte ja -jahutus Euroopa Liidus päevakorda. Dokumendis leitakse, et just soojuse ja elektri koostootmine kombinatsioonis kaugkütte ja biokütustega annab tähelepanuväärset CO<sub>2</sub> kokkuhoidu võrreldes soojuse ja elektri eraldi tootmisega. Kaugküte sobib suurepäraselt, et integreerida erinevaid taastuenergia, jääsoojuse ja jäätmekäitluslahendusi (jäätmepõletus), olles samal ajal ka energiasalvestuspuhvriks.

Tartus on investeeritud kaasaegsesse efektiivsesse soojuse ja elektri koostootmisesse, mis kütustena kasutavad kohalikku päritolu biokütuseid, peamiselt hakkepuitu. Keskkonnasäästlike biokütuste kasutamine ja suur tõhusus on taganud tarbijale soodsa kaugküttehinna ja puhtama õhu.

Tartu energialahendus on valitud üheks näiteks efektiivsest kaugkütte ja -jahutussüsteemist, mis on eeskujuks ka teistele linnadele

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

Kodumaistel biokütustel põhinev energiatootmine suurendab energiajulgeolekut ja tagab varustuskindluse. Varustuskindluse tagamiseks on vaja ka investeeringuid tipukoormuste katmiseks ja kaugküttevõrgu arendamiseks. Tipukoormuse katmiseks avati 2014. aastal uus Ropka katlamaja, mis pannakse tööle ainult sel juhul, kui ilm on väga külm või mõni puitu ja turvast kasutav katlamaja või elektrijaam pole töökorras – seega on toasoe tagatud ka mõne muu katlamaja rikke korral.

Tehnoloogia areng toob kaasa ka uusi soojuse tootmisviise. Samuti pakub kaugküte väga head võimalust uute tõhusate ja keskkonnasäästlike energiatootmislahenduste integreerimiseks. Nii näiteks on Tartus investeeritud tööstuse jääsoojuse kasutamisse kaugküttes (Kroonpress AS), samuti on teoks saamas investeering kaugjahutusvõrgu jääsoojuse kasutamiseks kaugküttes.

Soojusvarustuse süsteeme saab võrrelda primaarenergia teguri (PEF – *primary energy factor*) kaudu. Selline hinnang hõlmab kogu energiatsükli tootmisest kuni kohaletoimetamiseni. Mida väiksem on primaarenergia kasutus, seda tõhusam ja keskkonnasäästlikum on kütteviis. Kaugkütte keskmine PEF 32 Euroopa riigis on 0,8, sama ajal näiteks elektrikütte PEF on 2,5, lokaalsel gaasikütel 1,3 ja soojuspumpadel 0,9.

Üldplaneering seab eesmärgiks kaugkütte arendamise linna tihedamini hoonestatud piirkondades, et kindlustada lokaalse kütte, sh. ahiküttekütte kasutamise kaasnava õhusaaste vähenemine.

#### 13.4.1 Kaugküttepiirkonna mõiste

Kaugküttepiirkond määrati Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“. Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapalgaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

Kaugküttepiirkond on määratud, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab linna planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga, rakendamaks soojusenergia ja elektrienergia koostootmise energeetilist efektiivsust ja keskkonnasõbralikkust. 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 ning kasutatakse ära koostootmisprotsessis tekkivat soojust.

Kaugküttepiirkonna määramine võimaldab soojusenergia tootmisel ulatuslikult kasutada taastuvaid energiaallikaid, jääsoojust ning rakendada soojusenergia ja elektrienergia koostootmisel saadavat keskkonnasäästu, samuti tagab väljaehitatud kaugküttevõrgu säilimise ja arengu. Kaugküttepiirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kaugküttevõrgu arendamine tagab samuti eri kütuste kasutamise võimaluse ning sellest tuleneva suure varustuskindluse olemasolevatele ja kavandatavatele uutele tarbijatele. Kaugküttepiirkonna väljaarendamine teenib keskkonnareostuse vähendamise eesmärki, tagades hoonete soojusenergiaga varustamisel väiksema õhureostuse tarbimispunkti. Kui tekstis ei ole sätestatud teisiti, tähistab mõiste „sojusettevõtja” edaspidi nii võrguettevõtjat kui ka sojusettevõtjat.

#### 13.4.2 Kaugküttepiirkonna piirid

Kaugkütte piirkonna piirid ja soojusvarustuse realiseerimiseks vajalikud soojusvõrgu torustike asukohad on toodud joonisel nr 11.

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

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitab tarbija taotluse sojusettevõtjale.

##### 13.4.3.1 Planeeritava või projekteeritava ehitise kaugküttevõrku ühendamine

Ehitis planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud:

13.4.3.1.1 ühe korteriga (11100\*), kahe ja mitme korteriga elamud (11200\*) ning mitteelamud (12000\*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* puhul) on alla 40 kW majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt);

13.4.3.1.2 hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on sojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;

13.4.3.1.3 hooned, mille soojusvarustus projekteeritakse ökoloogiliselt puhtamale või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavale (siin ja allpool: maasoojus, päikese-, tuule- või hüdroenergia, biogaas ja elekter) kütteviisile ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

13.4.3.1.4 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hooned, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka sisendina tootmistegevuses vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga soojusenergiaga ning soojuse kasutust tootmistegevuses või kütmist pole tehniliselt võimalik ja majanduslikult mõistlik lahendada kaugkütte baasil. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

##### 13.4.3.2 Olemasoleva hoone kaugküttevõrguga liitumine küttesüsteemi rekonstrueerimisel

Olemasolevad hooned liituvad küttesüsteemi rekonstrueerimisel kaugküttevõrguga, välja arvatud:

13.4.3.2.1 ühe korteriga (11100\*) ning kahe ja mitme korteriga elamud (11200\*) ning mitteelamud (12000\*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* korral) on alla 40 kW (majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt);

13.4.3.2.2 hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;

13.4.3.2.3 hoonetes ökoloogiliselt puhtama või vähem kohalikku õhusaastet tekitava kütteviisi kasutamise korral ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

13.4.3.2.4. äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonetel, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka sisendina tootmistegevuses vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga ning soojuse kasutust tootmistegevuses või kütmist pole tehniliselt võimalik ja majanduslikult mõistlik lahendada kaugkütte baasil. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

13.4.3.2.5. juhul kui, olemasolev küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi jääksoojust ära kasutava küttesüsteemiga (jääksoojuse osakaal vähemalt ½ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

#### 13.4.3.3 Kaugküttevõrgust eraldumine

Kaugküttepiirkonnas asuvad hooned, mis juba kasutavad kaugkütet, peavad ka hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel jätkama kaugkütte kasutamist, välja arvatud juhul, kui:

13.4.3.3.1. hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel on selle maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute 11100\* korral sooja vee tootmine) alla 40 kW;

13.4.3.3.2. kui taotleja kavatseb üle minna ökoloogiliselt puhtamale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi poolt tagatavast töökindlusest ning sellise lahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

Lisaks võib kaugküttevõrgust eralduda, kui:

13.4.3.3.3. kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;

13.4.3.3.4. tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega.

Kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Tartu Linnavalitsus. Kaugküttevõrgust eraldumise taotlus koos põhjendusega esitatakse Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale.

Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb soojusettevõtjaga enne leppida kokku ühendustorustiku ohutus säilitamises või likvideerimises.

#### **13.4.4. Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded**

Soojuskandja parameetrid (rõhk, temperatuur) peavad tagama liitumis- või müügilepinguga määratletud parameetrite täitmise kõigile tarbijatele.

Remondi- ja hooldustöödest tingitud katkestuste kestus peab vastama liitumis- või müügilepingus määratud tingimustele, kuid selle keskmine summaarne katkestuse pikkus ühele kliendile aastas ei tohi olla üle 48 tunni. Remondi- ja hooldustöödega seonduvatest katkestamistest peab soojusettevõtja tarbijat teavitama vähemalt 24 tundi enne katkestamise algust, kui seaduses või lepingus ei ole sätestatud teisiti.

Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.

#### **13.4.5. Soojuse piirhinna kooskõlastamise kord**

Kaugküttevõrgu kaudu müüdava soojusenergia piirhinna kooskõlastamine ja kehtestamine toimub kaugkütteseaduses sätestatud korras.

#### 13.4.6. Võrguettevõtja arenduskohustus

13.4.9.1. Võrguettevõtja peab tegevusloa taotlemisel ja võrgu arendamisel arvestama üldplaneeringus määratud soojusvõrkude trasside ja rajatiste asukohtadega ning üldplaneeringuga kavandatud linna ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.

13.4.9.2. Võrguettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja suurendama selle efektiivsust, lähtudes detailplaneeringute realiseerimise ja olemasoleva hoonestuse küttesüsteemi ajakohastamise vajadusest. Kui kaugküttevõrgu tänavatorustik on välja ehitamata, ei tohi objekti liitumistasu suuruse ja installeeritud võimsuse suhe kaugkütte piirkonnas ületada 75 eurot/kW (käibemaksuta). Muudel juhtudel määratakse liitumistasu suurus seaduses sätestatud korras.

13.4.9.3. Võrguettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires ja kohustatud ühendama oma võrguga kõik tema võrgupiirkonnas olevad tarbijad nende liitumistaotluse alusel.

13.4.9.4. Juhul kui tarbijate liitumine kaugküttevõrguga ei ole eelmainitu tõttu võimalik, on Tartu Linnavalitsusel kaugküttevõtjale esitatud liitumistaotluse, väljastatud tehniliste tingimuste, liitumistasu pakkumise või muude liitumisega seotud dokumentide alusel õigus väljastada linnaehituslikud nõuded kaugküttest erineva kütte rajamiseks, kusjuures määratakse nõuete kehtivuse aeg.

13.4.9.5. Soojuse ja elektrienergia koostootmisjaama paiknemise asukoha kooskõlastab linnavalitsus, tehes vajaduse korral erinevate asukohavariantide ekspertiisi.

#### 13.4.7. Rakendussätted

Kaugküttepiirkond määratakse käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega.

Kaugküttepiirkonna ülevaatamise käigus selgitatakse kaugküttepiirkonna määramisel püstitatud eesmärkide saavutamine, kaugküttepiirkonna muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

Kaugküttepiirkonna ülevaatamine, muutmine või kehtetuks tunnistamine toimub seaduses sätestatud korras.

### 13.5 Kaugjahutus

Kaugjahutuse arendamise eesmärk on tagada tsentraalselt toodetud jahutusvee varustamine läbi kaugjahutusvõrgu hoonete jahutamise tarbeks. Kaugjahutus võimaldab tagada hoonete ja selle seadmete jahutamise, tagades nii hoonetele vajaliku sisekliima ning seadmete tööks vajaliku keskkonna. Kaugjahutuse kasutamisel puudub vajadus müra ja vibratsiooni tekitavate ning visuaalset pilti reostavate väliste jahutusseadmete järele. Kaugjahutuse puhul väheneb märkimisväärselt hoonetele vajalik elektrivõimsuse vajadus.

Turu tänaval asuva kaugjahutusjaama toel on rajatud kaugjahutusvõrk kesklinna piirkonnas. Selle jaama baasil toimuv jahutuse kasutuselevõtt vähendab hinnanguliselt ligi 90% võrra tavajahutuse tarbeks vajamineva elektri kulu ning Tartu puhul väheneb CO<sub>2</sub> emissioon 70% võrreldes tavalise jahutussüsteemiga. Valminud on kaugjahutussõlm Aardla katlajamajas Lõunakeskuse ja perspektiivis endise KEK-i territooriumi teenindamiseks.

Planeeritud on Tulbi tn katlamaja juurde rajada kaugjahutussüsteem, et tagada kaugjahutuse võimalus kliinikumi, Tartu Ülikooli jms hoonetele.

Sügisest kuni kevadeni tagatakse jahutusvee tootmine soojuspumpade abil, kesklinnas on võimalik kasutada ka vabajahutust Emajõe vee baasil. Suvine suurem jahutuse vajadus tagatakse suure efektiivsusega tsentrifugaalkompressorite abil.

Võrreldes lokaalse jahutuslahendusega on tsentraalseks jahutuseks vajalik elektrienergia kogus u kaks korda väiksem kui lokaalsel tootmisel, millest tuleneb oluline energia kokkuhoid ning väheneb CO<sub>2</sub> õhku paiskamine. Tsentraalse jahutusjaama kasutatav jahutusagensi kogus on umbes 30% väiksem kui lokaalse tootmise korral. Uued kõrgetemperatuurilised soojuspumbad (Aardla jahutusjaam) kasutavad jahutusagensina R1234ze tüüpi jahutusagensit, mille globaalse soojenemise potentsiaal (GWP) on 7, mis on palju väiksem võrreldes enim kasutatava agensiga R143A, mille GWP = 1430

### 13.6 Gaasivarustus

Üldplaneeringuga on fikseeritud olemasolevad ja võrguettevõtte poolt seni kavandatud perspektiivsed maagaasitorustikud, mis on ära toodud joonisel 12.

Üldplaneeringuga kavandatud gaasivõrkude areng on suunatud:

**13.6.1.** Olemasolevate tarbijate puhul nendele tarnekindluse tagamiseks.

Sellel eesmärgil on planeeritud olemasolevate torustike lõpuni väljaehitamine ja torustike ringistamine. Tabel 6 kajastab põhilisi ringistamise eesmärgil kavandatud ühendustorustikke.

**Tabel 6.**

Piirkond	Torustiku asukoht
Tähtvere	Ilmatari – J. V. Jannseni tn ühendustorustik
Tähtvere	Kastani – Taara pst – Hiie tn ühendustorustik
Supilinn, Ülejõe	Kroonuaia tn ja Narva mnt ühendustorustik
Tammelinn	Mureli – Tamme pst – Arbi tn ühendustorustik
Ropka	Ringtee–Tähe–Turu–Teguri ühendustorustik
Aardla, Variku	Raudtee – Tamme pst – Leevikese – Aardla ühendustorustik
Kvissentali	Ujula tn – Kvissentali tee ühendustorustik

13.6.1 Uutele tarbijatele perspektiivsete kavandatavate gaasivõrkude ehitus ja nendele võimaluse andmine liitumiseks maagaasivõrguga. Kavandatud on uute gaasitorustike ehitamine alljärgnevasse piirkondadesse:

13.6.1.14 Supilinn;

13.6.1.15 Karlova;

13.6.1.16 Veeriku piirkonna Tulbi ja Kannikese tänavate vaheline ala;

13.6.1.17 Riia–Sanatooriumi–Nooruse–Ehitaja gaasivõrk;

13.6.1.18 Ropka piirkonna Raudtee ja Jalaka tänavate vahelise ala gaasivõrk;

13.6.1.19 Jaamamõisa piirkonna gaasivõrk;

13.6.1.20 Variku piirkonna kahe raudteeharu vahelise ala gaasivõrk;

13.6.1.21 Jaama tänava (Puiestee tn – Staadioni tn) gaasivõrk;

13.6.1.22 Mäe–Orava–Jänese–Roosi–Vahi tänavatega piirneva ala gaasivõrk;

13.6.1.23 Kvissentali piirkonna gaasivõrk.

### 13.7 Elektrivarustus

Üldplaneeringus kajastatakse elektri põhivõrgu (110 kV ja kõrgema pingega elektrivõrk) kavandatud areng. Eesmärgiks on tagada usaldusväärne elektrivarustus ja elektrivõrgu uuendamine tehnilise vajaduse ja uute koormuspunktide tekkimise järgi. Samuti on üldplaneeringu eesmärk on kuni 110 kV elektri põhivõrk üle viia maa-kaabelliinidele ja lähtudes energiatarbimise vajadusest rajada uued alajaamad.

**13.7.1.** Selleks on Tartu linna elektri põhivõrgus aastani 2030 ja edasi kavandatud järgmised muudatused:

13.7.1.1. 110 kV segaliin Tartu-Emajõe rekonstrueeritakse täies mahus uueks kaabelliiniks;

13.7.1.2. 110 kV õhuliin Tartu-Tööstuse rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks;

13.7.1.3. 110 kV õhuliin Tööstuse-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks;

13.7.1.4. 110 kV õhuliin Tartu-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks.

13.7.1.5. 330 kV õhuliinide osas rekonstrueeritakse olemasolevates liinikoridorides:

L 300 Balti-Tartu õhuliin;

L 300 Tartu-Valmiera õhuliin.

**13.7.2.** Tartu põhivõrgus on kavandatud järgmiste uute 110 kV alajaamade lisandumise võimalus:

13.7.2.1. Karlova 110/10 kV AJ;

13.7.2.2. Ihaste 110/10 kV AJ;

13.7.2.3. Kvissentali 110/10 kV AJ;

13.7.2.4. Lemmatsi 110/10/ kV AJ.

**13.7.3.** Seoses liitumistega on kavas ehitada:

13.7.3.1. Karlova alajaama uued 110 kV kõrgepingeliinid olemasolevalt Tööstuse-Anne 110 kV kõrgepingeliinilt;

13.7.3.3. Lemmatsi alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt;

13.7.3.4. Ihaste alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt;

13.7.3.5. Kvissentali alajaama ehitatakse uus 110 kV kõrgepingeliin Tartu alajaamast, kasutades olemasoleva õhuliini trassikoridori osa segaliinist ning vana õhuliini trassikoridori mastist 13 kuni perspektiivse Kvissentali alajaamani mastis 19.

Planeerides ja projekteerides õhuliini kaitsevööndisse, tuleb iga kord lisaks võrguettevõtte kooskõlastusele teha mitte ioniseeriva kiirguse analüüs ning selgitada välja, kas kavandatav tegevus on elektromehaanilise kiirguse seisukohast sobiv ja ohutu.

Tartu linna perspektiivne 110kV ja kõrgema pingega elektrivõrk on toodud joonisel „Elektrivarustus“.

### 13.8 Taastuenergia

Et tagada Tartu linna energiamajanduse areng kooskõlas globaalsete energiakasutuse eesmärkidega, on käesolevas üldplaneeringus kavandatud funktsioneerivate energiaressursside kasutussüsteemide arengu kõrval võimalused maa-, päikese- ja tuuleenergia kasutamiseks. Kasutamaks alternatiivenergiat parimal moel, tuleb selle kasutamist kavandada juba alates detailplaneeringu staadiumist või hoone projekteerimise algfaasis. Detailplaneeringute ja hoone projekti koostamisel tuleb märkida alternatiivenergia kasutamise lubatavus või selle keeld olenevalt ala asukohast. Planeeringu mahus analüüsida alternatiivsete energiaallikate kasutamise võimalikkust/soovi. Tuua välja:

13.8.1.1. alternatiivenergia kasutamise võimalused (hoonete paiknemine ilmakaarte suhtes,

maapinna reljeef, tuulte suunad jne);  
 13.8.1.2. alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks käsitletava ala kohta kehtestatud kitsendused;  
 13.8.1.3. nõuded ja tingimused ning kavandada lahendus / esitada nõuded projekteerimiseks.

Oluline on arhitektide ja inseneride omavaheline hea koostöö, mis tagab uudsete säästvate lahenduste ellurakendamise. Hea ja eeskujuliku energiavarustuse lahenduse töötavad küll välja eriosade insenerid, kuid ilma läbimõeldud hoone arhitektuurse lahendusega ei ole võimalik saavutada energiasäästu ega rakendada kohalikke energiatehnoloogiaid.

Päikese- ja tuule energeetika kasutamiseks kehtivad reeglid (vt p.13.8.3. ja 13.8.4.) piirkonniti:  
 korterelamute piirkonnad (kõrg-(tihe)hoonestusega alad);  
 väike- ja korterelamute piirkonnad (madal-tihehoonestusega alad, kuni kaks täiskorrust);  
 suured kaubanduskeskused, administratiivhooned, tervishoiuasutused, spordikeskused, haridusasutused jmt;  
 tööstuspiirkonnad;  
 vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd, miljööväärtuslikud hoonestusalad;  
 hajusa hoonestusega avalikus kasutuses olevad piirkonnad, puhkealad;  
 joonobjektid (sillad, viaduktid, tänavakoridorid);  
 raudtee;  
 looduskaitseala.

### 13.8.1. Maasoojus

#### Sobivad maasoojussüsteemid ja nõuded nende rajamisel

Maasoojussüsteemide sobivusalad, lähtudes geoloogilistest ja looduslikest tingimustest on toodud kaardil „Maasoojus“.

Teema käsitlemiseks üldplaneeringus on 2012. a koostatud uurimustöö „Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus“

<http://info.raad.tartu.ee/uurimused.nsf/0/4233A408BD8EF4ECC2257ACA00414B0B>, 2017. a „Eksperthinnang koostatava Tartu linna üldplaneeringu 2030+ veevarustuse peatüki ja joonise kohta ning maaküttesüsteemide rajamise kauguse kohta kinnistu piirist ning „Meltsiveski veehaarde tarbevaru hindamine“

([http://tartu.eu/?page\\_id=58&lang\\_id=1&menu\\_id=6&lotus\\_url=/uurimused.nsf/Web/teemad/3CE4534281C382FEC22580F0003E8DA2](http://tartu.eu/?page_id=58&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=/uurimused.nsf/Web/teemad/3CE4534281C382FEC22580F0003E8DA2)).

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 pinnasekihtidesse.

Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel ja Meltsiveski veehaarde arvatud III sanitaarkaitsevööndis.

Soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine pole lubatud Kesk-Devoni veekihi Anne ja AS Grüne Fee veehaaretest 200 m raadiuses, kuna kasutatav põhjaveekiht pole kaitstud.

Kuna osa puurkaevude praeguse kasutamise ja seisundi kohta pole keskkonnaregistris piisavalt teavet, on soovitatav nende puurkaevude puhul kuni asjaolude selgumiseni rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses (s.o

maksimaalne potentsiaalse sanitaarkaitseala ulatus, kui kaevu ei tamponita või ei kvalifitseerita ümber seirepuurauguks).

Kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb luba küsida Muinsuskaitseametist.

#### 13.8.2.1. Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused

Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise eesmärk (kütmiseks ja/või jahutamiseks), võimsus, tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina). Täpsustada tuleb, kas kavandatakse kinnise kontuuriga soojuspuurauku või puurauke. Tingimuseks tuleb seada keskkonnaohutute ainete kasutamine soojuskandvedeliku külmumise vähendamiseks, samuti tuleb fikseerida teised vajalikud täpsustavad nõuded projekteerimiseks olenevalt kavandatud maasoojussüsteemist. Detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemine, selle ühendus hoones kavandatava süsteemiga. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuurauku projektis tuleb ette näha võimalus soojuspuurauku hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks, seda võib käsitleda ka soojuspuurauku kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri. Looduskaitsealade 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 keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring. Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:

13.8.2.1. soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;

13.8.2.2. horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;

13.8.2.3. maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;

13.8.2.4. 3 m hoone välispiirist;

13.8.2.5. 20 m naaberkinnistu soojuspuuraugust;

13.8.2.6. 2 m puu vertikaalprojektsioonist maapinnal;

13.8.2.7. 10 m hooldusalaga puurkaevuni või salvkaevuni, kui kaev on samal kinnistul ja kuulub soojussüsteemi omanikule;

13.8.2.8. 20 m naaberkinnistu puurkaevu või salvkaevuni;

13.8.2.9. 3 m soojuspuuraugu hooldusala, mida võib käsitleda ka maasoojussüsteemi kaitsealana, peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu.

#### 13.8.3. Päikeseenergia

Teema käsitlemiseks on koostatud uurimustöö „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Taastuvate energiaallikate kasutamine 21. sajandi linnas.“

#### Päikeseenergia kasutamiseks sobivad alad ja tingimused

Päikeseenergia optimaalne ärakasutamine algab hoone orientatsiooni määramisest. Tuleb ette näha võimalused päikese otsekasutuseks hoone kütmiseks, valgustamiseks ja ventileerimiseks. Hoone

arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. 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 puhul linnaehitusliku situatsiooniga. Alade üldine sobivus on näidatud kaardil 16 „Päikeseenergia“.

Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis sätestab päikesepaneelide kasutuse Tartu kesklinna üldplaneering. Miljöövärtuslikel hoonestusaladel tuleb katusele paigaldatavad päikesepaneelid paigaldada katusega ühel tasapinnal. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele päikesepaneeli paigaldada lubatud ei ole. Mujal linnas on päikesepaneelide kasutamine lubatud. Raudtee kaitsevööndis kooskõlas kehtiva seadusandlusega. Kaugus teistest hoonetest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele nõuetele ja tingimustele:

13.8.3.1. päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvuti asetsevate erikõrguseliste hoonete puhul);

13.8.3.2. päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ega looduskeskkonda;

13.8.3.3. päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.

Kogu linna ulatuses on paneelide kasutamine lubatud ja soovitatav rajatistel ja seadmetel, mis ise tarbivad elektrit (nt bussiootepaviljonid, parkimisautomaadid jt elektritoitel seadmed), kui eelnimetatud nõuded ja tingimused on täidetud. Päikeseenergia tootmiseks spetsiaalselt püstitatavad rajatised avalikus linnaruumis peavad olema arhitektuurselt kõrgetasemelised ja võimaluse korral multifunktsionaalsed.

#### **Päikesepaneelide ja -kollektorite paigaldamise tingimused**

Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamist käsitlev planeeringu- ja projektlahendus peab olema koostatud selliselt, et seal on piisavalt selgelt kajastatud seadmete rajamisel nende sobivus keskkonda. Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, ehitusprojekt) on vaja näidata süsteemi eesmärk kütmiseks ja/või elektrienergia tootmiseks, võimsus, eeldatav tootlus, tüüp. Detailplaneeringu plaanil või projektdokumentatsioonis peab olema näidatud süsteemi paiknemine, selle tehnoloogilised ühendused. Projektis tuleb muu hulgas kajastada seadmete tasuvusaeg, ette näha võimalus süsteemi hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks.

Looduskaitsealade tähenduses kaitsealadel võib päikesepaneelide ja -kollektorite süsteeme rajada aladel, kuhu on lubatud rajada hooneid ja maapealseid rajatisi.

#### **13.8.4. Tuuleenergia**

Teema käsitlemiseks on koostatud uurimustöö „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Taastuvate energiaallikate kasutamine 21. sajandi linnas.“  
<http://info.raad.tartu.ee/uurimused.nsf/0/DFE85EF5E585A0AFC2257C2F00290BD7>.

Maastikku arvestades on tuuleenergia kasutamiseks paremad eeldused Tartu ääres, eriti edelaosas Arvestama peab alltoodud tuuliku püstitamise tingimustega. Vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis, kinnismälestistel ja nende kaitsevööndis, miljöövärtuslikel aladel ning looduskaitsealade tähenduses kaitsealadel on tuulegeneraatorite püstitamine keelatud.

Tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi kahjustada vaateid kaitsealustele piirkondadele ja objektidele.

Riigikaitsealistest kaalutlustest tulenevalt on tuulegeneraatorite kõrgus piiratud maksimaalse tipukõrgusega (mast koos labadega) maapinnast kuni 95 meetrit. Koostöös Kaitseministeeriumiga tuleb tuuliku kõrgus ja asukoht võimalikult varajases kavandamise staadiumis igakordselt täpsustada.

#### **Tuulegeneraatorite paigaldamise tingimused**



Tuulegeneraatori paigaldamise soovi korral tuleb esmalt koostada tehniline kirjeldus, mis kajastab:

13.8.4.1. tehnilisi põhinäitajaid (nimiandmed, planeeritav energiatootus, info seadme tekitatava müra jms kohta);

13.8.4.2. asukohavalikut;

13.8.4.3. riskianalüüsi;

13.8.4.4. ohutuskuja määramist (et selgitada välja kujasse jäävate kinnistute omanikud, keda tuulikute püstitamine otseselt mõjutab ning kellega on vaja projekt kooskõlastada. Kuja moodustub jääohutustsoonist, mis on vähemalt poolteistkordne tuuliku kogupikkus, müra tsoonist ja vilkumise nähtavustsoonist);

13.8.4.5. illustreerivat materjali.

Tehnilise kirjelduse alusel saab linnavalitsus:

13.8.4.6. anda põhimõttelise nõusoleku linnaruumi sobivuse aspektist;

13.8.4.7. anda hinnangu tuuliku paiknemiskõrguse (masti ja labade kõrgus kokku) ja kukkumiskauguse (u 10% paiknemiskõrgusele lisaks) sobivuse kohta;

13.8.4.8. määrata täiendavate kooskõlastuste vajaduse asjakohaste ametitega.

Linnavalitsusel on õigus nõuda lisamaterjale rajatava tuuliku mõjude eelhindamiseks. Avalikku huvi, elukvaliteeti ja/või looduslikku mitmekesisust kahjustavate arenduste takistamiseks on linnavalitsusel õigus tehniline kirjeldus tagasi lükata. Tehnilise kirjelduse sobivusel väljastatakse taotlejale projekteerimistingimused või lähteülesanne/nõuded, milles täpsustatakse projekti maht, lisategevused ja objekti lubatud parameetrid.

Lähteandmete alusel koostatakse ehitusprojekt, mis olenevalt objektist ja selle asukohast sisaldab vähemalt järgmist infot:

13.8.4.9. tehniline osa;

13.8.4.10. arhitektuurne osa, sh vaated ja muu illustreeriv materjal;

13.8.4.11. tasuvusanalüüs;

13.8.4.12. müra hindamine;

13.8.4.13. riskide hindamine;

13.8.4.14. valgusreostuse analüüs;

13.8.4.15. hooldusjuhend ja soovitused paigaldamiseks.

Tuulegeneraatorite paigaldamise arhitektuursed tingimused

13.8.4.16. Mast on monoliitne või terastorudest, ilma tõmmitsateta.

13.8.4.17. Metallsõrestikuga mast on lubatud erijuhtudel. Näiteks kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab selle kasutamist või kus paiknevad metallsõrestikuga elektrimastid).

13.8.4.18. Tiivikud on voolujoonelised ja aerodünaamilised.

13.8.4.19. Metall-lehtedest kokku keevitatud, nurgelised ja sõrestikuga tiivikud on lubatud kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab sellelaadsete tiivikute kasutamist (nt tööstuspiirkonnad).

Elektrivõrku tootmise soovi korral tuleb projekteerida ja ehitada kooskõlas elektriette võtte tehniliste tingimustega.

## 14 Jäätmemajandus

Tartus on toimiv korraldatud jäätmevedu. Senine jäätmejaamade maakasustus Ropka tööstuse ja Jaamamõisa asumis säilitatakse.

## 15 Looduskaitse

Tartu linna territooriumil asub Ropka-Ihaste **looduskaitseala**, Anne looduskaitseala ja osaliselt jääb linna piiridesse Raadi looduskaitseala.

Ropka-Ihaste looduskaitseala on Eestis ja Euroopas oluline rändlinnuliikide läbirändeala ning linnustiku elupaikade kaitse ala ja luhaala kuulub **Natura 2000** võrgustiku alade – linnualade ja loodusalade nimekirja. Natura 2000 alade hulka kuulub ka Anne loodusala, mis kattub Anne looduskaitseala piiridega.

Lisaks on linnas järgmised kaitsealad: Aruküla koopad ja Kalmistu paljand (Tartu devoni paljand) ning kaitsealused pargid: Toomemäe park, Raadi mõisa park, Läänepärnaallee, Riia tänava tammeallee, ebatsuugaallee, A. Kurvitsa selektsiooniaed.

**Püsielupaigad.** Tartu linnas on Aruküla käpaliste püsielupaik, Kalda tee pehme koeratubaka püsielupaik, Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaik, Ihaste tee mägi-piimputke püsielupaigad, Uus-Ihaste 1 mägi-piimputke püsielupaik, Uus-Ihaste 2 mägi-piimputke püsielupaik, Kiigemäe mägi-piimputke püsielupaik ja Männimetsa tee mägi-piimputke püsielupaik. Püsielupaikades, mis on määratletud parkmetsa maa-alana, on lubatud rajada väikesemaid puhkeotstarbelisi ehitisi vaid juhul, kui need ei lähe vastuollu püsielupaikade kaitsekorra ja alade kaitseväärtusega ning kooskõlastades vastavad tegevused eelnevalt Keskkonnaametiga.

Aruküla käpaliste püsielupaik on juba moodustatud, ülejäänud on projekteeritavad püsielupaigad. Leevendusmeetmed ja soovitused on seoses püsielupaikadega ühetaolised olenemata püsielupaiga staatusest.

I kaitsekatekooria **loomaliikide** elupaiku Tartu linnas teadaolevalt ei esine.

II katekooria loomaliikidest on Tartus enam levinud nahkhiired, kelle elupaiku on registreeritud kogu linna läbivas Emajõe vööndis, Toomemäe-Kassitoome piirkonnas, Tähtvere pargis ja Karlova parkides.

II ja III kaitsekatekooria linnuliigi elupaigad paiknevad Ropka-Ihaste luhaniitudel. III kaitsekatekooria kahepaiksed elutsevad Supilinna tiigis, Ropka-Ihaste luhal paiknevates tiikides ning Raadi piirkonna tiikides. Samuti Annelinnas Lammi tee lähistel asuvas tiigis. Ihaste tee äärse korterelamute rajamiseks algatatava detailplaneeringu või muude ehitusdokumentide andmisel tuleb eelnevalt läbi viia kahepaiksete elupaiga- ja rändeteede uuring, mille tulemusel hinnatakse planeeritava mõju kahepaiksete elu- ja kudealadele ja töötatakse välja asjakohased leevendavad või kompenseerivad meetmed.

Vee-elupaikadele ja nendega seotud kaitstavatele kala- ja putukaliikidele planeeringuga kavandatav maakasutus ega rajatiseid pikaajalisi mõjusid kaasa ei too.

Tähelepanuväärne on kolme I kaitsekatekooria **taimeliigi** elupaikade esinemine Tartu linna alal. Linna kaguosas Ropka-Ihaste luha ning Annelinna piirkonnas on rohkelt II kaitsekatekooria taimeliikide elupaiku, lisaks Kvissentali piirkonnas. Peamiselt Ropka-Ihaste luha ja Annelinna piirkonnas, vähemal määral ka Jaamamõisa-Raadi ning Ujula-Kvissentali piirkonnas leidub mitme III kaitsekatekooria taimeliigi elupaiku – suures osas on elupaigad hõlmatud olemasolevate ja kavandatavate kaitstavate aladega, kuid neid paikneb rohkelt ka väljaspool.

**Kaitstavad looduse üksikobjektid** ja nende staatus on esitatud üldplaneeringu lisis 5.

Leevendusmeetmed ja soovitused kaitstavatel aladel või nende naabruses planeeringu realiseerimiseks on antud seletuskirja ptk-s 18.

Üldplaneeringus kajastatud kaitstavad loodusobjektid on esitatud Joonisel 16 „Looduskaitseadusest tulenevad maakasutuse piirangud. Riigikaitsepiirangud”.

Joonisel 16 on muu hulgas kajastatud planeeritavate hoonestusaladega kattuvate kaitsealuste taimede keskkonnaregistrijärgsed leiukohad. Joonisel märgitud kaitsealuste taimede leiukohad ei välista täielikult kõnealuste alade hoonestamist, kuid need alad vajavad enne ehitustegevust detailsemat planeerimist-projekteerimist, mille käigus määratletakse täpsemalt säilitamist vajavad kasvukohad ja keskkonnatingimused, et oleks tagatud looduskaitseaduse §-s 55 seatud liigikaitsepiirangud. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kaitstavaid liike võib esineda ka mujal kui joonisel 16 kujutatud planeeringuga kavandatavate hoonestusaladega kattuvates leiukohtades ning kaitstavate liikide leiukohti võib kahjustada ka muu tegevus, mitte vaid hoonestamine (nt maapinna planeerimine, kuivendamine). Seega tuleb ka muude keskkonda ümberkujundatavate tegevuste puhul arvestada vajadusega tagada looduskaitseaduse §-s 55 seatud liigikaitsepiirangud.

## 16 Emajõe kallaste kasutamise- ja ehitustingimused

- 16.1.1 Emajõgi on laevatatav veekogu. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist eri aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).
- 16.1.2 Emajõe ühendava rolli suurendamiseks rajatakse jalakäijate sildade otstesse suuremad või väiksemad linnaväljakud, mis on seotud olemasoleva või uushoonestusega.
- 16.1.3 Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikuna ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilt sobivana. Kaldapromenaadide rekonstrueerimiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlused. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vaja kaldapromenaad täielikult rekonstrueerida ning rajada uus, mis sobitub rajatava uushoonestusega arhitektuurselt ja funktsionaalselt. Kaldapromenaadide arendamisel peetakse silmas ka vajadust säilitada Emajõe kallaste rohekoridori potentsiaal, kavandades kallastele mitmekesise rindelisusega haljastust. Arhitektuurivõistlustesse tuleb kaasata maastikuarhitektid, et tagada esinduslik linna väliruumi kujundus.
- 16.1.4 Linna keskseks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala.
- 16.1.5 Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.
- 16.1.6 Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vaja arendada ka Tartu muid osi. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoja väljaehitamine, kämpingu rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale ning sadama rajamine Ropka tööstusrajooni.
- 16.1.7 Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH vajadust.

- 16.1.8 Ülejõe ja Sadama asumis tuleb alade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusrisiki. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest 34 m abs. Balti 1977. a kõrgussüsteemis.
- 16.1.9 Joonisel 18 määratud sildumisrajatiste alale kesklinnas võib kavandada ka üle kaldakinnisaja piiri ja avaliku veekogu (Emajõgi) põhjale toetuvat kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).
- 16.1.10 Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinnas kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.

## 17 Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine

**Üldplaneeringuga** on kallaste ehituskeeluvööndit täpsustatud. Ehituskeeluvöönd on täpsustatud kooskõlas looduskaitseeaduse ja selle erisustega, mis kehtivad linna veekogude kohta (keskkonnaregistrisse kantud või seal viidatud veekogudele). Lisaks on arvestatud planeeringute raames vähendatud/suurendatud ehituskeeluvööndit. Ajaliseks versta-postiks määrati 2004. a, võttes aluseks mh asjaolu, et ehituskeeluvööndi seadmise regulatsiooni ajakohastati just sel ajal (nt alluviaalsete muldade temaatika sätestamine jms).

Ehituskeeluvööndi piirangut ei kajastata üldplaneeringus linna piires kohtades, mis tulenevad looduskaitseeaduse erisusest, et järve või jõe kaldal metsamaal (metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses) ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Metsi Tartu linnas veekogudel kallastel ei paikne, metsamaad (kalmistu, parkmets jms) linna territooriumil maakatastri mõistes ei käsitleta ja sellest tulenevat vööndit ei näidata. Looduskaitseeaduse kohaselt on Tartu linnas asuvate veekogude kallaste piirangu- ja ehituskeeluvöönd ka maaparandussüsteemidel. Ihaste põigu äärest kulgevat kraavi vööndit planeeringus ei kajastata, sest kraavi asemel on sajuveesüsteem ja maaparandussüsteemi eesvoolu kasutusotstarve loeti 2016. aastal Tartu idapoolse ringtee III projekti jooniste alusel Kabina maaparandusehitisel lõppenuks alates Tartu idapoolsest ringteest Emajõeni. Raeremmelga tänava piirkonnas rakendab linn looduskaitseeaduse §38 lg 4 p 1'1 erandit, kus ehituskeeluvööndi ehituspiirangud ei laiene kruntidele, mis jäävad Ranna tee 36 krundist maa poole.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kallaste ehituskeeluvööndit järgmiselt:

- 17.1.1 suurendada Ujula tn 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, et tagada rohe- ja puhkeala säilimine ning parem kasutus – u 40 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.2 vähendada Narva mnt 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, kus on varem väljakujunenud ehitusjoon, et võimaldada õppehoone ehitus – u 20 meetrini tavalisest veepiirist;

- 17.1.3 vähendada Fortuuna tänava äärsed krundid kavandatud korterelamumaa piirini lõigus Fortuuna tn 11 kuni Fortuuna tn 35 tervikliku uushoonestuse rajamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.4 vähendada Pikk tn 65 krundil Sõpruse silla juurde kämpingu, sh veematkaturismiga seonduva ööbimiskoha ja teenindusasutuse rajamiseks – u 10 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.5 vähendada Ihaste tee 6a krundil korterelamumaal – u 10 meetrini tiigi veepiirist kavandatava elamugrupi sisemusse jääva poolloodusliku veekogu sidumiseks elamutega ning veekogule maastikukujunduse võtetega parema ilme andmiseks;
- 17.1.6 vähendada Ihaste tee 11 krundil piki idaringteed, kuna alluviaalsete soomuldade ala Salutähe tänava hoonestatud kruntidel ja maa-alal kuni idaringteeni on täidetud ja maa-ala isoleeritud Emajõest;
- 17.1.7 suurendada F. R Kreutzwaldi tn 7 krundil Tähtvere dendropargis valdavas osas roheala piirini, et tagada puhkeala säilimine;
- 17.1.8 vähendada Tähtvere dendropargi ja linna piiriga külgnevatel elamukruntidel, et võimaldada hoonestamata kruntidele ehitustegevus – u 150 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.9 vähendada Vabaduse pst ääres Lai tn 38/40 krundil botaanikaaia müürini (u 20 meetrini tavalisest veepiirist) ja Emajõe tänava ääres lõigus Kroonuaia 70/76 krundist kuni Emajõe tn 12 krundini korterelamumaa piiril – u 20 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.10 vähendada Vabaduse pst ja Magistri tänava vahelisel alal ala täiendavaks hoonestamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.11 vähendada Turu tn 18 krundil täiendavaks hoonestamiseks – u 22 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.12 vähendada Tehnika tn 4b, Turu 56a, Ringtee tn T45, Ringtee tn 45 krundil väikeettevõtlus- ja tootmiskaani, lähtudes alluviaalsete soomuldade levikualal täisehitatud ja täidetud pinnasega aladest.

Üldplaneeringuga täpsustatud kaldaalade ehituskeeluvööndi ulatus on esitatud joonisel 16 „Looduskaitseadusest tulenevad maakasutuse piirangud. Riigikaitsepiirangud”. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus.

## 17.2 Keslinna erisused kalda ehituskeeluvööndi täpsustamisel

Kalda ehituskeeluvööndi muutmisel kesklinnas on aluseks põhimõte, kus hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi suurendada kallaste turvalisust. Kesklinnas seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks suurendada Emajõe kallaste kasutusaktiivsust, säilitada vaba liikumine ja juurdepääs, arendada kallaste piirkonda edasi ja siduda see ülelinnalise Emajõe kallasradade võrguga. Jõe kaldal kujundatakse olulist kasutusaktiivsuse suurenemist Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal (nn jõeväljaku kujundamine) ning Sadama asumis jõesadama piirkonnas.

Alad, kus on taotletud kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, piirnevad enamasti poollooduslike tehiskallastega või tehiskallastega. Seetõttu ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine

olemasolevaid poollooduslikke kooslusi jõe kallastel ega lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega. Alade kasutusintensiivsuse suurenemist soosib jõepiirkonna traditsiooniliselt aktiivne kasutus nii elamis- kui ka puhkepaigana, samuti ettevõtluspiirkonnana. Emajõe kaldad on ajalooliselt olnud asustuse koondumiskohad, mida siiani toetavad kinnisasjade piirid ning olemasolevad teede- ja tehnovõrgud.

Üldplaneeringuga täpsustatakse Emajõe kalda ehituskeeluvööndit kesklinnas järgmiselt:

17.2.1 Emajõe-äärsete väikeste kohvikute ja toitlustusasutuste rajamiseks:

17.2.1.14 krundil Vabaduse pst 5 (Vabaduse silla juures) – 15 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.1.15 krundil Vabaduse pst 1b (Võidu silla juures) – 10 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.1.16 krundil Vabaduse pst 1c – 15 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.1.17 krundil Narva mnt 2b (Kaarsilla juures) – 20 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.1.18 krundil Fortuuna tn 3a (Võidu silla juures) – 25 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.2 krundil Narva mnt 2f – 20–40 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada Riigimaja Holmi parki;

17.2.3 krundil Narva mnt 2a – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada konverentsikeskus Holmi parki;

17.2.4 krundil Narva mnt 2b – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada õppehoone Ülejõe parki;

17.2.5 kruntidel Soola tn 5b, Soola tn 5 ja Soola tn 7 (end. jõesadam) – Tartu kesklinna üldplaneeringu joonise 2 järgi 20–40 meetrini tavalisest veepiirist;

17.2.6 krundil Turu tn 18 – 20 meetrini tavalisest veepiirist.

Täpsustatud ehituskeeluvööndid kehtivad joonisel 16 kujutatud lahenduse järgi. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus.

## 18 Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud säästvat ja tasakaalustatud arengut tagavate meetmetega üldplaneeringu täpsustamises. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel tuleb arvestatakse järgnevate meetmetega.

### 18.1 Natura 2000 alad

18.1.1 Ropka silla (viaduktina üle luhaala) rajamiseks tuleb eelprojekti koostamisel välja töötada **Ropka-lhaste loodus- ja linnualale** (ühtlasi Ropka-lhaste looduskaitseala) olulisi negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed lähtuvalt konkreetsest tehnilisest lahendusest, sh teha Natura asjakohane hindamine. Juhul kui Natura asjakohane hindamine ei välista olulisi mõjusid, tuleb Ropka silla rajamiseks taotleda Vabariigi Valitsuselt Natura ala mõjutamise lubamiseks erandit, mis on võimalik vaid avalikkuse jaoks esmatähtsa huvi korral. Kahjustatava Natura 2000 ala loodusväärtuste asendamiseks tuleb rakendada hüvitus-meetmeid, millest tuleb Euroopa Komisjoni teavitada.

- 18.1.2 **Anne loodusalaga** (ühtlasi Anne looduskaitseala) piirneva väikeettevõtlus-tootmismaa edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel ette näha ehitustehnoloogiline lahendus ja vajaduse korral täiendavad leevendusmeetmed (nt hüdrotõkete või muude ehitustehniliste lahenduste rakendamine), mis välistavad loodusala veerežiimi mõjutamise.

## 18.2 Kaitstavad loodusobjektid

- 18.2.1 Kavandatava Muuseumi tee pikenduse rajamisel Tartu linna idapoolse ringteeni eeldab tehnilise lahenduse koostamisel eeluuringute tegemist, et selgitada võimalik mõju **Raadi looduskaitsealale** veerežiimi muutumise kaudu ning vajaduse korral leevendusmeetmete väljatöötamist.
- 18.2.2 Kavandatava tänava rajamine läbi **Aruküla käpaliste püsielupaiga** eeldab tee asukoha või kaitse-eeskirja või püsielupaiga piiri muutmist. Püsielupaiga piiridele kavandatava väikeelamumaa edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada võimalik mõju püsielupaiga alale ja liikide elupaikadele ning vajaduse korral ette näha leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.
- 18.2.3 Üldplaneeringu kohaste arenduste elluviimisel tuleb tagada tehniliste lahendustega **projekteeritavates püsielupaikades** (PEP) Hipodroomi 4 mägi-piimputke, Ihaste tee mägi-piimputke ning Kalda tee pehme koeratubaka PEPi veerežiimi säilimine.
- 18.2.4 Väljaspool kaitstavaid alasid paiknevatele **kaitsealuste liikide elupaikadele** säilitamine on soovitatav. Elupaikadele, mis asuvad võimalikel hoonestatavatel aladel, on keerukas seada ÜP etapis konkreetseid tingimusi, mis tagaks kaitstavate taimeliikide säilimise, kuna arenduste täpne iseloom ja maht ei ole teada. Liikide säilimine hoonestuse vahel on võimalik vaid siis, kui hoonestuse vahel säilib piisavalt hoonestamata ja muutmata taimkattega alasid (elupaiku) ning säilib alale iseloomulik veerežiim.

Kokkuvõttes tuleb kaitsealade ja püsielupaikade piirkonnas arenduste elluviimisel konkreetsete tehniliste lahenduse väljatöötamisel selgitada võimaliku olulise negatiivse mõju esinemine ja vajaduse korral ette näha täiendavad leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.

- 18.2.5 **Kahepaiksete** sigimis- ja talvituspaikade sidususe tagamiseks säilitada rohealade ühendused ja kahepaiksete liikumisteed Ropka-Ihaste luhaalade ja teisel pool Ihaste teed olevate elupaikade vahel. Selleks tuleb ette näha Ihaste tee äärse tiigi piirkonda konnatunnel või -tunnelid. Konnatunnelite rajamise vajadust tuleks kaaluda ka idapoolse ringtee pikendamisel. Ropka-Ihaste luhtade ja Ihaste tee piirkonna märgalade kahepaiksete ning Lohkva-Ihaste piirkonna kahepaiksete populatsioonide ühenduse säilitamiseks elupaikade vahel on samuti vaja elupaikadevaheliste ühenduskoridoride säilitamine.

### 18.2.6 Elurikkus ja rohealad

- 18.2.6.14 Elurikkuse suurendamiseks tuleks parkide vähem käidavatesse ääreesadesse jätta alad, mida niidetakse vaid kord või paar korda aastas.
- 18.2.6.15 Säilivate rohealade kvaliteedi parandamine majandamisvõtete muutmisega – peamiselt luhaniitude niitmise teel.

### 18.2.7 Müra, õhusaaste, vibratsioon

- 18.2.7.14 **Kvissentali liiklussõlmest edelas** tuleb mürasituatsiooni parandamiseks esmajärjekorras pöörata tähelepanu hoonete heliisolatsiooni parandamisele, olulise mürataseme vähendamise meetmena ja vastavusse viimiseks kindlaks määratud nõuetega on sõidutee äärde vaja rajada müraekraanid.
- 18.2.7.15 Kui perspektiivis soovitakse **kaubarongide** osas raudtee kasutamise intensiivsust suurendada, tuleks kogu linnasisese raudteekoridori ulatuses hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust (lähtudes raudtee liikluskoormustest ja ka linnasisesest sõidukiirusest) ja otstarbekust.
- 18.2.7.16 **Konkreetsete tööstusobjektide või müratundlike hoonete kavandamisel** tuleb iga kord analüüsida, kas müra võib muutuda probleemiks, ning vajaduse korral rakendada leevendavaid meetmeid või leida kavandatavale objektile sobivam asukoht. Kohades, kus tööstusmüra on praegu probleemiks (müratundlikud eluhooned), tuleb leida juhtumipõhised lahendused.
- 18.2.7.17 **Kõrge müratasemega piirkondade** (vt KSH ptk 4.4.2.1) arendamisel lähtuda keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas välja toodud meetmetest. Nt korruselamute puhul on optimaalseim lahendus hoonete teepoolse välispiirde heliisolatsiooni parandamine (eelkõige akende vahetamine helipidavamate vastu), mis annab märgatava efekti hoone sees. Väikeelamute puhul on mõeldav ka müratõkkeseinte rajamine või olemasolevate aedade/piirete kõrgemaks ehitamine ning helipidavuse suurendamine – tüüpiliselt on õuealal saavutatav 5–10 dB mürataseme vähenemine. Koolide, lasteaedade ja ainult päevast teenust osutavate meditsiinasutuste puhul tuleb eelkõige keskenduda päevase ülemäärase müra vähendamisele, elamute ja kogu ööpäeva töötavate meditsiinasutuste puhul tuleb leida meetmed, mis toimivad terve ööpäeva. Uute müratundlike hoonete ehitamine kriitilise tasemega aladele on üldjuhul keelatud. Uute teede ja tänavate projekteerimisel tuleb seada eesmärgiks mitte suurendada mürahäiringut olemasolevatel müratundlikel aladel, vajaduse korral koostada liiklusemüra prognoos ning hinnata müratasemete muutusi.
- 18.2.7.18 **Müratundlikel aladel** on võimalik liiklusemüra vähendada ka järgmiste meetmetega: kiirusepiirangud, raskeliikluse liikumise piiramine või ümbersuunamine.
- 18.2.7.19 Järgmiste tasandite planeeringute (teema- ja detailplaneeringud) ja projektide käigus tuleb, niipalju, kui teemaa laius võimaldab, kavandada **kergliiklusteed** sõiduteest eemale.
- 18.2.7.20 Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel on soovitatav vibratsiooni võimalikku mõju hinnata, kui ehitised jäävad raudteele lähemale kui 50–60 m. Vibratsiooniuuringut või eksperdiarvamust on vaja, kui uusi objekte kavandatakse raudteele lähemale kui 20–30 m, sh uusi elamuid ei tohiks sinna planeerida, v.a erandjuhul ja leevendusmeetmeid rakendades (nt hoonete välispiirde suure helipidavuse tagamine, tundlikumate eluruumide planeerimine raudtee vastasküljele, vibratsiooni levikut vähendavate materjalide ja konstruktsioonilahenduste kasutamine jne). Konkreetsed meetmed määratakse detailplaneeringu ja/või ehitusprojekti koostamisel.



### 18.2.8 Kalda ehituskeeluvöönd

18.2.8.14 Üldplaneeringuga on ette nähtud rajada Tähtvere spordikeskuse pumpla, mis asub veekogu kalda ehituskeeluvööndis (50 m) ja piiranguvööndis (100 m). Pumpla kavandamisel tuleb täpsemate mahtude selgumisel koostada KMH eelhinnang.

### 18.2.9 Töökohtade ja teenuste kättesaadavus

18.2.9.14 Erivajadustega inimestega arvestamise nõue planeerimise ja projekteerimise eri etappides ning objektide kasutuse korraldamisel tuleks ÜP-sse sisse kirjutada kõiki maaomanikke ja -valdajaid ning teenuseosutajaid puudutava üldise põhimõttena. ÜP koostamisel ning järgmiste tasandite planeeringutele ja projektidele lähtetingimuste väljatöötamisel on soovitatav rakendada juhendmaterjalis „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”<sup>3</sup> esitatud soovitusi.

### 18.2.10 Elamute ja tootmisalade paiknemine

18.2.10.14 Tootmis- ja ärimaade aladel võib tundlikumate alade (elamualad, puhkealad jms) lähedusse kavandada väiksema mõjuga ettevõtteid, mis vajaduse korral võivad toimida puhvrina suuremat mõju avaldavatele ettevõtetele. Siiski peavad igasugused saastennormid olema ettevõtte territooriumi piiril vastavuses kehtestatud piirväärtustega.

18.2.10.15 Rajatavate ettevõtete korral on oluline iga kord analüüsida, mis toimub kontaktvööndis ja kas pole ohtu negatiivsete mõjude kumuleerumiseks.

18.2.10.16 Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on tähtis jälgida, et need peaksid kinni keskkonnanõuetest. Kui on ettevõtte, mis on probleemne või millel ei ole antud asukohas arenguruumi, siis tuleb sellega tegeleda juhtumipõhiselt ja vajaduse korral kuni selleni, et leida ettevõttele uus sobiv asukoht.

### 18.2.11 Ohtlikud ettevõtted

18.2.11.14 Uute suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva maakasutusega.

18.2.11.15 Asukohavalikul tuleb samal ajal kavandada ka konkreetse ohtliku ettevõttega seotud ohtlike veoste marsruudid.

18.2.11.16 Ohtlike ettevõtete kavandamisel on oluline ja vajalik koostöö päästkeskusega ning võtta arvesse Lõuna-Eesti päästeala hädaolukordade riskianalüüsi.

### 18.2.12 Üleujutusala

18.2.12.14 Üldplaneeringule järgnevate tasandite planeeringutes tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku

---

<sup>3</sup> Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”. Koostajad: Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia

[http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki\\_kasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_\\_\\_loomine.pdf](http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine___loomine.pdf)

meetmeid. Põhjendatud vajadusel võib määrata lisapiirkondi (nt jõe lammialad jms), kus üleujutus võib osutada probleemiks kohalikul tasandil ja kus tuleb nt vältida ehitamist või rakendada meetmeid (tehnilisi lahendusi), mis arvestavad üleujutusohuga (nt hoonete vundamendid, sademeveesüsteemid, juurdepääsuteed jms). Sellest lähtuvalt tuleks Üldplaneeringule koostamise käigus täiendavalt analüüsida, kas ja mil määral on mõistlik näha ette uut hoonestatavat maakasutust (uusi ehitisi) üleujutusosalal, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on üks kord 10 aasta jooksul (nt Kvissentalis, Ihaste tee piirkonnas, Turu tn, Ringtee ja Emajõe vahelisel alal jm), sest sellega kaasnevad ka linnale teatud vastutus ja kohustused.

- 18.2.12.15 ÜP-s on soovitatav määrata projekteerimisel arvestatavaks kõrgveepiiriks üleujutusosalal 34 m. See vähendab ohtu, et inimeste vara saaks üleujutuse tagajärjel olulisi kahjustusi.

### 18.2.13 Taastuvad energiaallikad

- 18.2.13.14 Päikeseenergia arendamisel tuleb pöörata tähelepanu konstruktsiooni piksekaitsesele ja nõuetekohasele maandusele. Kui päikesekollektor või -paneel on paigaldatud otse hoone pinnale, siis tuleb tagada nende pindade kuumakindlus ja tuleohutus. Soovitatav on luua ka ventileerimiseks piisav õhupilu, kuna kuumendes paneelide tõhusus kahaneb.

Lisaks arvestatakse KSH käigus tehtud ettepanekute ja soovitustega:

- 18.2.13.15 ÜP-ga ei ole soovitatav kavandada linna põhjapiirile **Kvissentali asumisse** (vastu Tartu valla Vahi aleviku maid) **väikeelamuala vahetult tulevase põhjapoolse ringtee kõrvale** vähemalt tee kaitsevööndisse. Müra ja õhusaaste mõju vältimiseks tuleks tagada piisava laiusega kõrghaljastatud puhverala ringtee ja elamuala vahele. Põhjapoolse ümbersõidutee äärde jääv ala Kvissentalis tuleb lahendada ühe detailplaneeringu raames, võttes seejuures arvesse ringtee eelprojekti lahendust ja teest lähtuvaid negatiivseid mõjusid, ning selle alusel kavandada asjakohased leevendusmeetmed.
- 18.2.13.16 Samal põhjusel (müra ja õhusaaste, vt eelmist punkti) ei ole soovitatav kavandada elamualasid jm müratundlikku maakasutust vahetult Tartu idapoolse ringtee äärde. Müratundlikud hooned tuleks planeerida olemasolevatest põhimagistraaltänavatest piisavalt kaugele (või kasutada müratõrje meetmeid).
- 18.2.13.17 Elamumaa vm tundliku maakasutuse ja suuremate tootmisalade vahele on soovitatav ette näha kõrghaljastatud vöönd, mis vähendab tootmisest tulenevat võimalikku mõju (müra, õhuheitmed, visuaalne mõju).

## 19 Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Kuritegevust ennetavate meetmete loetelu üldplaneeringule on koostatud kooskõlas Eesti standardiga EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Nimetatud standardi kohaselt eristatakse linnaruumis kaheksat tüüpi ala:

- 19.1.1 elamupiirkonnad;  
19.1.2 koolid/noorterajatised;

- 19.1.3 äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad;
- 19.1.4 ostukeskused ja kaubandus;
- 19.1.5 pargid ja üldkasutatavad aiad;
- 19.1.6 vabaajakeskused;
- 19.1.7 ühistransport ja parklad;
- 19.1.8 linnakeskused ja üldkasutatavad alad.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud lähtuda detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel kuritegevuse riskide ennetamiseks järgmistest linnakujunduslikest strateegiatest.

- 19.1.9 Tuleb arvestada iga linnaosa eripäraga.
- 19.1.10 Kogu linna territooriumil on vaja tagada aladel hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteedel, parklates) ja valgustatus. Kuritegevuse riske saab vähendada territoriaalsuse tagamisega (eraala selge eristamine, piiramine ja selgepiiriline tsoonimine) ning selgelt eristatavate juurdepääsude ja parklate sissepääsu kontrolliga. Nimetatud riske on võimalik vähendada atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamisega, ka parklate ja transpordi puhul; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud) ja atraktiivse maastikukujundusega, eriti elamupiirkondades, ostu- ja vabaajakeskuste juures ning parkides, linnakeskustes ja üldkasutatavatel aladel.
- 19.1.11 Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed eri tüüpi alade kohta.
- 19.1.12 Kuritegevuse riske elamupiirkondades saab vähendada valdusele piiratud, selgelt eristatavate juurdepääsude ja liikumisteede ehitamisega, sissepääsu piiramise, tagumiste juurdepääsude ning umbsoppide vältimisega.
- 19.1.13 Kuritegevuse riske koolide/noorterajatiste puhul saab vähendada, kui rajatiste planeerimisel arvestada, et nende paiknemine elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedal vähendab kuriteohirmu ja probleeme ühiskonnas; koolid paigutada asustatud linnaalale, mitte eraldatud kohta, samas jälgida piisavat vahemaad elamupiirkonnas, et kool ei häiriks elanikke; tagada kompaktne lahendus, arvestades hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse, mänguväljakuid jne; parklad integreerida hoonestuse süsteemi.
- 19.1.14 Kuritegevuse riske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades saab vähendada, piirates valduse sissepääsude arvu. Kuritegevust vähendab ka büroohoonetele (äridele) kaasnevate õhtuste funktsioonide (korterid, majutus- ja toitlustusasutused) kavandamine.
- 19.1.15 Kuritegevuse riske ostu- ja vabaajakeskuste puhul saab vähendada, tagades elava keskkonna ja kavandades hoone jagamine seksioonideks.

- 19.1.16 Kuritegevuse riske parkide, linnakeskuste ja üldkasutatavate alade puhul saab vähendada naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega; elamurajooni funktsioonide põimumise kaudu teiste funktsioonidega; suurte üldkasutatavate alade jaotamisega väiksemateks osadeks; atraktiivse tänavate planeeringu, kõnniteede, haljasalade kujundamisega; sissepääsude paigutatusega rahvarohketesse kohtadesse; riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega; üldkasutatavate läbikäikude kavandamisega, kusjuures vahikäigud peavad olema piisavalt avarad. Vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve. Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Parkide rajamisel või rekonstrueerimisel jaotada need eri sihtrühmadele määratud osadeks ning osad rühmade vajaduse järgi kujundada ja sisustada, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne.
- 19.1.17 Kuritegevuse riske parklate ja ühistranspordi puhul saab vähendada parklate ja bussipeatuste planeerimisega rahvarohkesse keskkonda / tiheda asustusega kohta / elavatele aladele, millel on ka elamurajooni funktsioon. Allmaaparklate sisse- ja väljapääsud varustada turvakardinate või võredega.

## 20 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Detailplaneeringute vajadus ja järjestus tuleneb linna ruumilise arengu üldpõhimõtete elluviimise vajadusest.

Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks määratakse linna arengukava ja eelarvestrateegiaga.