

6. Miljööväärtuslikud alad, nende kaitse- ja kasutamistingimused

6.1. Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom

Senine areng. Tartu linnas on 10 miljööväärtuslikku ala, 6 miljööväärtuslikku üksikobjekti, 1 arheoloogiline miljööpiirkond ja 1 arheoloogiline üksikobjekt. 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 alade eelkäijateks olid aastatel 1995 ja 1996 Tartu Linnavalitsuse määrustega kehtestatud neli linnaehituslikku kaitseala Tammelinna, Toometaguse-Vaksali piirkonnas, Karlovas ja Tähtveres.

2005. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga lisandus üheksa kaitstavat piirkonda: Supilinna, ajalooliste militaarehitiste, Jaama ja Puiestee tänava, Maarjamõisa, Tähtvere mõisa, Ujula ja Peetri tänava, Aleksandri tänava, Filosoofi tänava ning Kastani tänava miljööväärtuslik ala. 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 (10 m veepiirist kummalgi pool jõge) vastavalt plaanile. Arheoloogilise miljööpiirkonna üksikobjekt on Tähtvere mõisa arheoloogiline miljööpiirkond. Arheoloogilise miljööpiirkonnana on määratletud ala, kus võib olla seni teadmata kultuuriväärtusega leide ja arheoloogilisi kihte. Nende leidmisel tuleb sellistel aladel enne tööde alustamist või tööde käigus 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 kultuurikihiga aladel ja matmispaikadel.

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

19. sajandi I poolel oli see elu- ja suvituspiirkond, kus olid valdavalt ühele perele elamiseks kuulunud ühekorruselised majad. Olukord muutus 19. sajandi lõpupoole, mil linna siirdus hulgaliselt eestlasi, kes vajasid eluaset. Seetõttu ehitati paljud ühekorruselised majad 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul kahekorruselisteks üürimajadeks. Enamiku Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtuslike alade 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, Rooski tänav alates Puiestee tänava nurgalt, kohati Puiestee tänav).

Ajalooline krundistruktuur (enne 1927), mille osaks olid pikad kitsad u 1000–2000 m² krundid, sekka üksikud suured mitme tuhande ruutmeetri suurused krundid, on tänaseni säilinud vähem kui poole ulatuses. Paremini on kitsad krundid alles Kivi ja Mäe tänava paremal küljel ning Jaama tänaval. Piirkonna suurem kruntide jagamine toimus kahe maailmasõja vahelisel ajal, kui rajati Kingu tänav ja selle äärde krundid ning moodustati väiksemad krundid Rooski 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, Rooski ja Puiestee tänaval) hele krohv. Majadel, mille krunt maja taga tõuseb, esineb tänava 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 ala. 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.

Miljööväärtusliku ala 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 rikutud, algse ilme taastamiseks tuleb 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 ala 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 m², siis paljud Kalmistu ja Peetri tänava vahelised krundid olid juba 1927. aastaks keskmiselt 400–800 m² suurused. Mujal jäi kruntide keskmine suurus 800–2000 m² 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 miljööväärtuslikul alal 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. Üksikutes 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 tavapäraste küljega tänavajoonel asuvate majade kõrval on palju ühekorruselisi maju, mis paiknevad otsaga tänava poole.

Peetri-Ujula miljööväärtusliku hoonestusala majad on tavapäraselt ühe- või kahekorruselised. Vanemad majad Liiva tänava jõepoolses otsas ja Puiestee tänavast põhjas – Peetri, Kalmistu, Maarjaturu ja Risti tänaval – on üldjuhul kaetud rõhtlaudisega. Majad on viilkatusega, mille kalle on ühekorruselistel majadel keskmiselt 35–45 kraadi ja kahekorruselistel majadel keskmiselt 25–40 kraadi. Ühekorruseliste majade esiküljel on levinud uuk. 1940.–1960. aastatel ehitatud Staadioni ja Ujula tänava majadele on iseloomulik hele krohv. Staadioni tänava majasid iseloomustab kõrge viil- või 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 lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

Toometaguse miljööväärtuslik ala. 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

täna vahele. Viimasena eraldati 20. sajandi esimesel kümnendil mõisamaast Kastani täna va alguse ja Kooli täna va piirkonna krundid.

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

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

Kastani täna va Riia täna va poole jäävale vanemale osale oli Iseloomulik ehitada täna va äärde kahe suure korteriga (3–6-toalised korterid) kahekorruseline üürimaja ja selle taha hoovi ühe- või kahekorruseline elamu. Kastani täna va alguse majad olid samuti suurte korteritega (3–6-toalised), kuid täna vaäärsetes majades polnud kortereid kaks, vaid enamasti neli. Ka hoovimaju ei kavandatud enam väikestena ja täna vaäärsest majast tagasihoidlikumana, vaid needki olid peaaegu sama esinduslikud kahekorruselised suurte korteritega majad. Sama muster kehtib ka Kooli täna va kohta, kus mitmel puhul esitati projekt, mis nägi samal ajal ette nii täna vaäärse maja kui ka peaaegu sama suure kahekorruselise hoovimaja ehitamise. Erinevus Kooli ja Kastani täna va majade vahel seisneb esinduslikkuses. Kooli täna vale 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 miljööväärtslikul alal mitu ühiskondlikku hoonet: endine korporatsioon Neobaltia konvendihooone 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 täna vaajoonel või 4,3-meetrise tagasiastega, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. J. Kuperjanovi tänaval asuvad kõik majad tagasiastega. Nii tekib vaksali poole suundudes majasteetlik vaade vaksalihoonele. Ajalooliselt on nende J. Kuperjanovi täna va majadel olnud maja ees krundi piiril madal piire, nagu on täna päeval taastatud J. Kuperjanovi 44 maja ees. Kui enamikku miljööalasi iseloomustab abihoonete paiknemine täna vaga paralleelselt täna vaäärse hoone

taga, siis Toometagusel on see vähelevinud. Toometaguse miljööväärtuslikul alal on levinud abihoonete asumine krundi piiril, sest kesklinna läheduse, krundi hinna ja rikkama elanikkonna tõttu oli piirkonna hoonestustihedus suur ning vajadust ja võimalust aiamaa pidamiseks ei olnud. Levinud on 2- korruselised kuurid.

Toometaguse miljööväärtuslikku ala 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 lamekatus.

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

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

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

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

Kastani tänava miljööväärtuslik ala. Kastani tänava miljööväärtuslik ala 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 esiuks. Osa maju ehitati hiljem kahekorruseliseks. Tänavateisel küljel on valdavalt kahekorruselised väikeste üürikorteritega majad, kus majas kümnekond kööktuba või kahetoalist (kööktuba ja tuba) korterit. Üksikutes majades olid suuremad korterid, kus köögile lisandus 2–4 tuba. Kastani tänava kesklinnast kaugemale jääva tänavakülje majad on ehitatud enamasti 19. ja 20. sajandi vahetuse paiku, majade valdav ehitusaasta on 1902. Piirkonnas erandlik on tapamaja direktori villa Kastani

183 ja tänava lõpus 1930. aastatel ehitatud Kastani 169, 171 ja 173. Kastani tänava selles osas elas peamiselt vaesem elanikkond, eelkõige eestlased.

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

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

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

Karlova miljöövärtuslik ala. Ala koosneb ajaloolisest All-Karlovast ja Ees-Kalrovast. 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 (algselt mantelkorstnaga). 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 tänavaäärsest majast väiksemad. Mitmeeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned paiknevad tänavaäärse maja taga tänavaga paralleelselt või krundi piiril tänavaga risti. Väga levinud on 2-korruselised kuurid. Krundi tagumise osa moodustab tarbeaed.

Karlova miljööväärtuslikku hoonestusala iseloomustavad kahekorruselised rõhtlaudisega puithooned, mis on dekoreeritud puitpitsi jt ehisdetailidega. Paljudel majadel on või on olnud dekoratiivne torn. Mitmetel majadel on akendealune püstlaudadest vöö. Palju on suuri maju, millel on nii tänava kui ka hoovi pool kaks trepikoda. Kahekorruselistele majadele on iseloomulik 25–40-kraadise kaldega viilkatus. Üksikud majad, peamiselt Aleksandri tänava lõpuosas ja hoovimajad, on ühekorruselised. Nendele majadele on iseloomulik 35–40-kraadise kaldega viilkatus.

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

Tammelinna miljööväärtuslik ala. 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 tolaaegne linnaarhitekt Arved Eichhorn. Tema surma järel (1922) teostas planeeringu arhitekt Edgar Johan Kuusik. Planeering valmis 1923. aastal. Kindlustamaks Tammelinnale aedlinnalikku iseloomu kehtestas Tartu linnavolikogu 1932. aastal määruse (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59), mis sätestas ehitamisele üksikasjalised nõuded.

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

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

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

Kuigi Tammelinna planeeringu eesmärk oli abihoonetest (kuurid, loomapidamishooned) risustamata villalik aedlinn, ehitati juba alguskümnenditel ka abihooneid. 1932. aasta määrus lubab ehitada krundile ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal. Määruse kohaselt võib abihoone olla ainult ühekorruseline ega tohi ületada $\frac{2}{3}$ 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 tänava poole, harvem tänavaga paralleelselt. Suure krundi tagumine osa on ilma ehitisteta.

Tammelinna miljööväertusliku ala 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 iseloomulikku muljet. Miljööalale annavad iseloomu ja eripära kõrged katused, mille kalle võib olla ka üle 50 kraadi, jäädes keskmiselt 45–50 kraadi vahele. Paljud majad ja katused on keerulise konfiguratsiooniga. Omaette rühma moodustavad funktsionalismist lähtuvad 1930. aastatel ja pärast II maailmasõda ehitatud majad, millel on enamasti madal 15–25-kraadise kaldega 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 miljööväärtslik ala. Tähtvere linnaehituslik kaitseala kehtestati 18. aprillil 1996 linnavalitsuse määrusega nr 7. Tähtvere miljööväärtslik ala on kõige uuema hoonestusega miljööväärtslik ala. Tähtvere planeeringu koostas linnaarhitekt Arnold Matteus 1929. aastal. Aedlinna planeering lähtus 19. sajandi lõpus Lääne-Euroopas populaarsest eesaiaga avarate kruntide, väikeste linnaväljakute-haljakute ja romantilisust loova kaartänavaga aedlinnaideest, mida varem oli Tartus rakendatud Tammelinnas. Linnaosa peatänavateks kavandati tammedega ääristatud Taara pst ja sellega ristuv J. Hurda tänav. Vaheldust ja pinget loovad kaarekujuline Vikerkaare tänav ja diagonaalidena kulgevad L. Koidula ja J. V. Jannseni tänav. Tähtvere algses planeeringus oli osa tänavaid kavandatud eesaiaga majadega, osa tänavaid tänaväärsete majadega. Täna miljööväärtuslikul hoonestusalal on enamik maju eesaiaga, ainult Taara pst äärsed majad ja Vikerkaare tänavaga ristuvate tänavate nurkades on tänaväärset majad. Taara pst ja C. R. Jakobsoni tänav ristumiskohta oli ette nähtud kinnisel viisil hoonestatav linnaosa ärikeskus. Kindlustamaks linnaosa aedlinnaikkude iseloomu kehtestas Tartu linnavolikogu 1932. aastal määruse (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59), mis sätestas ehitamisele üksikasjalised nõuded.

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

Tähtvere planeeringut iseloomustavad suured rikkalikult haljastatud krundid ja väike hoonestustihedus. Nõukogude perioodil toimunud Tähtvere planeeringu muutmine ja väiksemate kruntide moodustamine puudutas miljööväärtsliku 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 miljööväärtsliku hoonestusala hooned on ehitatud peamiselt 1930. aastatel. Esimesed majad valmisid 1930. aastate algul Tähtvere pargi poolses osas K. A. Hermann, J. Hurda, C. R. Jakobsoni ja Vikerkaare tänav 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 lamekatust 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 kelpkatust 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 ala 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.

Kasarmu tänava sõjaväeosa kirik ja tall (Peetri tn 92 ja Jänese tn 23).

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

Põhjapoolne ja lõunapoolne lennukiangaar, Roos tn 83.

Lennukiangaarid kuulusid lennuvälja kompleksile, 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 puust angaari. Need kaks puidust angaari on märgitud 1927. aasta Tartu linna plaanile. Arvatavasti ehitati praeguseni säilinud lõunapoolne raudbetoonist lennukiangaar 1930. aastate alguses. Angaar on ehitatud raudbetoonsõrestikul ning sõrestikuvaheline müüri osa on laotud betoonplokkidest. Põhjapoolne angaar ehitati 1935-1936 (ins August Komendant). Selle põhimaht koosneb kesksest kõrgest raudbetoonist hallist ja kahel küljel paiknevatest madalamatest tiibehitistest. Angaar on ehitatud raudbetoonsõrestikul ning sõrestikuvaheline müüri osa on laotud betoonõneskividest, kaarjal katusel on katuseaknad. Uuema angaari raudbetoonkonstruktsioonis on innovaatilise ehitustehnilise võttena kasutatud (vähemalt osaliselt) eelpingestamist, mistõttu on tegemist ühega esimestest pingbetoonkonstruktsioonidest Eestis.

Tamme mõisa eluhoone (Suur kaar 54).

Tamme mõis oli Tähtvere mõisa karjamõis. Elumaja on ehitatud tõenäoliselt 19. sajandi II poolel või 20. sajandi algul. Iseloomulik arhitektuurne element on puitsammastele toetuv läbi kahe korruse ulatuv lodžataoline varjualune.

Tamme mõisa kõrts (Riia tn 93).

19. sajandi I poolel ehitatud kõrts ja võõrastemaja oli 19. sajandil tudengite populaarne väljasõidukoht. Aastatel 1857-1869 töötas seal suveteater.

Maarjamõisa miljööväertuslik ala. 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. Miljööväertuslike alade kaitse eesmärk

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

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

6.3. Miljööväertuslike alade ehitus- ja kasutustingimused

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

6.3.2. Miljööväertuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide katematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste

avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, 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.

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 klompkiivid, kõnnitee sillutusplaadid, graniitpostid, veekivid jt kividetailid taaskasutada samas kohas või linna teistel miljööväärtuslikel aladel või muinsuskaitsealal.

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

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

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

6.4. Miljööväärtuslike hoonete restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise nõuded

6.4.1. Miljööväärtuslikud hooned on näidatud joonisel 4. Miljööväärtuslikeks hooneteks loetakse lisaks ka 2-korruselisi kuure Karlovas ja Toometaguse miljööväärtuslikel aladel.

6.4.2. Restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslike 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, profile 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 m² 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 asetuse välisseina suhtes, katuseräästa laius) taastamine 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 arhitektuurse detailid, mh aknad.

6.4.14. Plekist torukorstnate, õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Tehnoseade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhe värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Tehnoseadmete eelistatud asukoht on maapind.

6.4.15. 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. Algse ehituskonstruksiooni asendamine algsest erinevaga 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 õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- 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 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 miljööväärtuslike alade uutele hoonetele esitatud nõuetest.

6.6. Uute hoonete ehitamise nõuded

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

6.6.2. Uus hoone tuleb ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Kui uus hoone kavandatakse olemasoleva tänaväärse hoone taha, siis tuleb see ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitisealune pind ja madalam) kui tänaväärne põhihoone. Erand on lubatud väikese tänaväärse hoone puhul. Toometagusel on lubatud ka tänaväärse majaga ühesuurune hoovimaja, kompaktne puhkeaed võib olla väike. Tammelinna on lubatud teise elumaja ehitamine, kui selle saab paigutada tänaväärsele ehitusjoonele ja on täidetud 1923. aasta Tammelinna planeeringust tulenev nõue, et maja on tänavast 5,35 m kaugusel, krundi külgiiridest vähemalt 4,25 m kaugusel ja maja ei ole pikem kui $\frac{2}{3}$ 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 m² 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 m² ja krundi kompaktne haljastatud osa vähemalt 50% krundi pinnast. Koormusindeks täpsustatakse igal konkreetset juhul eraldi naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide vastavate näitajate põhjal.

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

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

6.6.6. Eluhoonete põhimaht tuleb kavandada viilkatusega, krundi piiril asuvatel hoovimajadel on lubatud ka pultkatus. Tammelinna on lubatud kelp-, viil- ja mansardkatus olenevalt ümbritsevate hoonete katusetüübist, eelistatud on vähemalt 45-kraadine katusekalle.

Tähtveres on lubatud kelpkatus ja lamekatus. Muud katusetüübid ja kõrgused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate miljööväärtuslike hoonete katusetüpe ja -kaldeid.

6.6.7. Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähimbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, räästa 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 lähimbruse majade viimistlusest. Lubatud on ainult puitavatäited. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.

6.6.10. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid ega teisi tehnoseadmeid. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega ühele tasapinnale.

6.6.11. Tammelinna ja Tähtveres tohib ühe eluhoone kohta ehitada ühe mitteeluhoonest abi- ehk kõrvalhoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on 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 miljööpiirkonna nõuded

6.7.1. Arheoloogilise miljööpiirkonna 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 arheoloogiapärand tuleb arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni mõistes säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.

6.7.4. Arheoloogilise väärtusega esemeteks loetakse kõiki elanikkonna olmega seotud üksikleide (keraamika ja klaasesemete katked, töö- ja tarbeesemed ning nende osad, relvad jms) ning osteoloogilist ja paleobotaanilist materjali.

6.7.5. Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada 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, keskse trepikojaga, kõrge või keskmise viilkatusega üürimaju. Sellise hoonestusviisi kõige ühtlasemaks näiteks on Lepiku tn. Alates 1920ndate teisest poolest hakati püstitama modernistlikke, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselisi, madala kelpkatusega krohvitud korterelamuid. Oma sõnumilt ja vormikeelelt eristuvad need selgelt eelnenud ehitustraditsioonist. Enamasti paiknevad need üksikult traditsioonilise hoonestuse vahel, erandiks on Tähtvere tn algus. Eespool nimetatud 19. saj ühekorruselise hoonestusega haakuvad hästi hilisemad, peamiselt kuni 1950ndate lõpuni ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja viilkatusega puiteramud. Tegemist on lihtsa, põhjamaise, väiksemahulise hoonetüübiga, mis on tihti paigutatud kas eesaia taha või krundi keskele. Alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud või silikaatviimistlusega eramutel on vastupidi 1950ndateni püstitatud eramajadele hulk modernistlikke detaile, nagu väike katusekalle, rõhtaknad ning väike ümaraken sissepääsu juures. Taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal on Supilinna ehitatud võrdlemisi vähe. Üldiseid suundumusi välja tuues võib hoonestuse poolest Supilinna esindustänavateks lugeda Herne ja Kroonuaia tänavat, kus on

suures osas säilinud ajalooline hoonestustiil. 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 miljöö
- 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 püstitamisaaja 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 põhituumiku kujundajatena. Paljud neist on oma autentse välisilme ja hästi säilinud arhitektuursete detailidega väärtuslikud ka üksikobjektidena.

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

1950ndad. Siia rühma kuuluvad peamiselt 1950ndatel ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja kõrge viilkatusega puiteramud. Väiksemahulise hoone põhimahuga võib liituda sellega risti või paralleelselt asetsev abihoone maht. Hoone on tihti paigutatud 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 kelpkatus, rõhtaknad ja ümaraken sissepääsu juures.

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

Joonisel 20 on hooned nende väärtuse järgi jagatud nelja kategooriasse:

Ehitismälestis – hoone, millel on kõrge arhitektuuriline väärtus ning mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korrast 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 miljöoalale kõige omasem ning moodustab koos teiste samalaadsetega miljöoala tuumiku. Need on peamiselt tsaariaegsed puitlaudisega ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned, samuti 1920ndatel–1930ndatel ehitatud krohvviimistlusega kahe- kuni kolmekorruselised mansard- või kelpkatusega hooned, mille esialgne välisilme on säilinud. Mõnede selle kategooria hoonete puhul on tehtud ettepanek tunnistada need kultuurimälestiseks, vastav tähistus on kaardil. Siia kategooriasse kuuluvad ka kultuurilooliselt väärtuslikud kõrvalhooned ja rajatised.

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

Üldplaneeringuga on seatud suundumus säilitada linnaosa ajaloolise välisilme. Sellega kaasnevad erinõuded hoonete renoveerimisel muudavad elamispiinad 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 gentrifikaatsiooniprotsessi juhtimiseks kasutatava raamistiku, mida tuleb pidada positiivseks. Keslinna läheduse tõttu on Supilinn hinnatud elukeskkond. On tõenäoline, et linnaosasse jääb rohkem elama neid inimesi, kes hindavad säilitatavat ja loodud elukeskkonda ning sellega kaasnevat identiteeti. Miljööväärtusega keskkonda hindava kodanikkonna jaoks on ilmselt ületatavad ka seatavad nõuded, näiteks eri toetusfondide vms vahendite toel. Suurte kruntide säilitamine ja rangemate nõuete seadmine hoonete renoveerimisel muudab Supilinnas elamise vähem kindlustatud peredele siiski raskemini kättesaadavaks ning on tõenäoline, et vähemkindlustatud elanikkonna osakaal linnaosas väheneb, juhul kui ei rakendata meetmeid, mis nimetatud sotsiaalseid ebakõlasid reguleeriksid. Sotsiaalne mitmekesisus, mis seondub erinevate erialade ja huvidega, säilib. Neid inimesi aitavad ühendada juba linnaosas toimuvad üritused ning ka tulevikus lisanduvad avalikku huvi pakkuvad väljundid. Linnaosa elanike omavaheline suhtlemine hoogustub, kuna planeeringut järk-järgult realiseerides luuakse uusi ja säilitatakse olemasolevaid sotsiaalse sidususe suurendamiseks vajalikke tingimusi.

Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala kaitse eesmärk

Supilinna moodustab peamiselt 19. sajandil ja 20. saj esimesel poolel väljakujunenud tänavavõrk ja hoonestus, mida on pärast II maailmasõda täiendatud enamjaolt individuaalelamute ning pärast Eesti taasiseseisvumist ka uute korterelamutega. Hoonete rekonstrueerimisel on eesmärgiks tagada nende ajastuomase välisilme ja ehituskehandi ning arhitektuursete detailide maksimaalne säilitamine ja korrastamine. Hoonestuse tihendamisel on eesmärgiks järgida konkreetsetes kvartalis või 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 miljööväärtusega alaks, mille eesmärk on muu hulgas miljöölise omapära ja säilinud algse krundi struktuuri säilitamine, mistõttu ei ole võimalik tänavate kavandamisel enam üheselt 2001. a linnaosa üldplaneeringust lähtuda. Üldplaneering keskendub olemasolevate tänavate rekonstrueerimislahenduse üldpõhimõtete määramisele. Eesmärgiks on kujundada inimestele mugavam tänavaruum, mis arvestab ajaloolist konteksti, kohaliku elaniku kasutajamugavust ja erinevate liiklejate vajadusi.

Ruumilise arengu põhimõtete seadmine, et tagada tasakaalustatud areng. Supilinna hoonestuse 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 kaasneda 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 laenutus 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 kvartalisemustest. 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, pliidad) kütmiseks.

Uued hooned ei tohi ületada kvartalile iseloomulike olemasolevate hoonete mahtusid. Uute hoonete kavandamisel seni hoonestamata kruntidel paigutada hooned krundile nii, et need

asuks tänavajoonel. Suurematele kinnistutele võib rajada hoovidesse eluhoonetest eraldi seisvaid väiksemaid abihooneid.

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

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

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

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

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

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

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

6.8.2. Miljööväärtusliku ala 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 miljøöväärtusliku ala kruntidest ja selle alusel kujunenud hoonestusprintsipiidest oli välja kujunenud 1927. aastaks.

6.8.2.2. Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldjuhul olema vähemalt 120 m² krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 150 m² 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 miljööväärtuslikul alal 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 (ehitisesalune pindala ja kõrgus) kui tänavaäärne põhihoone ning sellele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Erandid on lubatud väikese tänavaäärse hoone puhul.

6.8.2.5. Miljööalal asuvate ajalooliste kvartalite sisealade hoonestamine ei ole lubatud.

6.8.2.6. Hoonete põhimahud tuleb kavandada viilkatusega, muud kaldkatused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe. Hoonete põhimahule on lubatud lisada trepikoda ja veranda(d), mille katused võib lahendada terrassina.

6.8.2.7. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse või pööningu. Lubatud on ka kolm täiskorrust, juhul kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.

6.8.2.8. Elamute põhimahu suurim lubatud laius on üldjuhul 10 m, erandid on lubatud juhul, kui ajaloolised naaberhooned on laiemad.

6.8.2.9. Hoonete +/- 0,00 minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34,00 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 tänavaäärne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänavaäärsel pikiküljel peab olema sissepääs.

6.8.2.13. Hoonete tänavapoolsele küljele pole lubatud ehitada tehnoseadmeid.

6.8.2.14. Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada samas 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 miljöövärtuslike 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. Katusekattmaterjalina 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 $\frac{2}{5}$ ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada $\frac{1}{5}$ katuseräästa pikkusest.

6.8.2.21. Hoonete tänavalt vaadeldaval küljel on lubatud elamu puhul kuni 3 m² 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 piirDED (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.

6.8.2.23. Treppe ja panduseid ei või rajada tänavamaale. Treppe võib rajada tänavamaale ainult juhul, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid.

6.8.2.24. Lubatud sokli kõrgus on kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).

6.8.2.25. Tehnorajatised (alajaamad, elektrikilbid, gaasi rõhuregulaatorkapid, ventilatsiooniseadmed jms) peavad sobima miljösse.

6.8.2.26. Rammvaiade kasutamine on keelatud.

6.8.2.27. Ehitustöödel tuleb järgida head ehitustava.

Miljöövärtusega hoonete restaureerimine ja rekonstrueerimine

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

6.8.2.29. Hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb lähtuda p-s 3.2 antud põhimõtetest (vt teemaplaneeringus kasutatud mõistete selgitust).

6.8.2.30. Algsete ehituskonstruksioonide asendamine uutega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist (kehtib eelkõige nn pinnasesse uputatud sokli puhul). Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel lähtuda võimaluse korral hoone ehitusaegsest materjalikasutusest.

6.8.2.31. Säilitada tuleb hoone maht, katuseharja- ja räästajoon. Pööningukorruse võib ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded, krundi koormusindeks ja parkimine krundil põhimõttel üks koht ühe korteri kohta. Detailplaneeringu olemasolul peab nimetatud võimalus kajastuma planeeringus.

6.8.2.32. Lubatud on uukide tegemine. Katuseharja tõstmine on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas.

6.8.2.33. Hoonete fassaadidel tuleb säilitada ja restaureerida kõik algsed fassaadi dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, korstnapitsid, akende profileeritud piirlauad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Kui hoone algsed (ehitusaegsed) detailid ei ole säilinud, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detaili kujundusest.

6.8.2.34. Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlusmaterjal. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudist. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algsele ligilähedast koostist ja pinnastruktuuri.

6.8.2.35. Detailide lisamisel kasutada miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidikuid, numbrisilte jms.

6.8.2.36. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendusi.

6.8.2.37. Katusekattematerjalina on keelatud kasutada imiteeriva profiiliga katuseplekki, bituumensindlit jm Supilinnale mitteomaseid katusekattematerjale. Vihmaveerennide ja -torude kujunduses lähtuda traditsiooniliselt hoonetüübile omasest lahendusest.

6.8.2.38. Maja algsed ehitusaegsed aknad ja ukSED tuleb restaureerida. Kui avatäited on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud need asendada algsete akende koopiatega, järgides seejuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. 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 on olnud 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 (tsellulivill, kanepivill jms). Soojapidavuse parandamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) säilimine.

6.8.2.41. Juurdeehitised (nt rõdud, trepid, trepikojad, katuseuugid, verandad) on väikeses mahus lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse puhul.

6.8.2.42. Hoone tänavalt vaadeldaval seinal pole lubatud plekist torukorstnate ja ventilatsiooniseadmete ehitamine. Õhksoojuspumbad tuleb paigaldada varjestatult hoone hoovipoolsele küljele või otsafassaadide ette, soovitatavalt maapinnale.

6.8.2.43. Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.

6.8.2.44. Lammutamine on lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lõppjäreldeuste 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, taotlede 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. Miljööväärtuslikul alal soovitatakse peale põhihoonete säilitada ka hoovil asuvad ajaloolised piirkonnale iseloomulikud ning algse kuju säilitanud pesuköögid ja puukuurid.

6.8.2.49. Linnaosa probleemiks on osaline liigniiskus ja üleujutusohu. Planeerimisel tuleb arvestades maa-alade vertikaalplaneerimise tingimuste ja veekaitse nõuetega (sh kruntide ja hoonete sokli minimaalse kõrguse määramine niiskuskahjustuste vältimiseks seada nõue sokli kõrgusele ($\geq 34,00$ m abs 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 miljööväärtuslikku ala peab üldjuhul korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², 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 miljööväärtuslikul alal 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 soovitusel hoone niiskuskahjustuste leevendamiseks või vältimiseks.

6.8.3.9. Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid”, eelprojekt (AS K&H, 2004).

6.8.3.10. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlik hoone ja lasteaed moodustaksid Supilinna territooriumile aktiivse linnaosa keskuse, on oluline tagada parim võimalik arhitektuurne ja linnaehituslik lahendus. Seetõttu tuleb nn Europani ala detailplaneeringuga kavandatud lasteaia ja ühiskondliku hoone parima 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 2/5 ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada 1/5 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. Kruntide 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 elumumaa kasutusotstarbe määramine ja ehitusõiguse seadmine hoone(te) ehitamiseks.

6.8.4. Piirded ja hoovid, heakord

6.8.4.1. Vältida plankaaia rajamist majade ette.

6.8.4.2. Pärast 1930. aastat ehitatud majadele on tänaväärse piirdena lubatud kasutada kuni 1,2 m kõrgust vertikaalsetest puitlappidest aeda või heki ja võrkaia kombinatsiooni.

6.8.4.3. Piirde tüübi valimisel tuleb lähtuda konkreetse hoone arhitektuursest lahendusest ja ajaloolistest allikatest.

6.8.4.4. Võimaluse korral lammutada miljööväärtusega keskkonda 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 sobival 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 Emajõega 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 miljööväärtusliku ala iseloom seda võimaldab, lubatakse üldplaneeringuga uute hoonete kavandamine.

6.9.3. Kasutus- ja ehitustingimustest tulenevate ajalooliselt väärtuslike detailide restaureerimise ja taastamise osaline kompenseerimine.