

# TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 2040+ (EELNÕU)



Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse  
osakond

<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 põhimõtted, rahvastiku paiknemine</b> .....	<b>7</b>
2.1. Ruumilise arengu põhimõtted.....	7
2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika .....	10
2.3. Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted .....	15
<b>3. Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused</b> .....	<b>17</b>
3.1. Maakasutuse üldtingimused ja maakasutuse juhtotstarbed .....	17
3.2. Hoonestus.....	26
3.3. Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord.....	28
<b>4. Tiheasustusalad ja asustuse arengut suunavad tingimused</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Üldised ehitustingimused asustusüksustes ja asumites</b> .....	<b>33</b>
5.1. Annelinn .....	33
5.2. Haage küla .....	35
5.3. Ihaste .....	35
5.4. Ilmatsalu alevik.....	36
5.5. Ilmatsalu küla .....	36
5.6. Jaamamõisa .....	36
5.7. Jalaka .....	37
5.8. Kandiküla .....	38
5.9. Kardla küla .....	38
5.10. Karlova.....	38
5.11. Kastani-Filosoofi .....	40
5.12. Kruusamäe.....	40
5.13. Maarjamõisa.....	41
5.14. Märja alevik .....	42
5.15. Pihva küla .....	42
5.16. Raadi .....	42
5.17. Rahinge küla .....	42
5.18. Riiamäe.....	43
5.19. Ropkamõisa .....	43
5.20. Ropka tööstuse.....	44
5.21. Ränilinn.....	45
5.22. Rõhu küla.....	45
5.23. Sadama .....	45
5.24. Supilinn .....	46
5.25. Tammelinn.....	46
5.26. Toometaguse.....	48
5.27. Tähtvere .....	48
5.28. Tähtvere küla.....	49
5.29. Tüki küla .....	49
5.30. Ujula-Kvissentali .....	49
5.31. Uueturu .....	50
5.32. Vaksali.....	51

5.33.	Vanalinna .....	52
5.34.	Variku .....	52
5.35.	Veeriku .....	53
5.36.	Veeriku tööstuse .....	54
5.37.	Vorbuse küla.....	54
5.38.	Ülejõe .....	54
<b>6.</b>	<b>Miljööväärtuslikud alad, nende kaitse- ja kasutamistingimused .....</b>	<b>54</b>
6.1.	Tartu arheoloogilise kultuurikihhi piirkond .....	54
6.2.	Filosoofi tänava miljööväärtuslik ala .....	55
6.3.	Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtuslik ala .....	55
6.4.	Karlova miljööväärtuslik ala .....	56
6.5.	Kasarmu tn ajalooliste sõjaväehoonete miljööväärtuslik ala (tall, Jänese tn 23 ja kirik, Peetri tn 92) .....	58
6.6.	Kastani tänava miljööväärtuslikala.....	58
6.7.	Lennukiangaarid (Roosi tn 83).....	59
6.8.	Maarjamõisa miljööväärtuslik ala (N. Lunini tn 12).....	59
6.9.	Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslik ala.....	60
6.10.	Supilinna miljööväärtuslik ala.....	61
6.11.	Tamme mõisa eluhoone, Suur kaar 54.....	63
6.12.	Tamme mõisa kõrts, Riia 93 .....	63
6.13.	Tammelinna miljööväärtuslik ala .....	63
6.14.	Toometaguse miljööväärtuslik ala .....	65
6.15.	Tähtvere miljööväärtuslik ala .....	67
6.16.	Kahekorruselised kuurid.....	68
<b>7.</b>	<b>Väärtuslikud põllumaad .....</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Väärtuslikud maastikud ja maastikuelamendid .....</b>	<b>69</b>
<b>9.</b>	<b>Transpordivõrgustik .....</b>	<b>71</b>
9.1.	Üldosa.....	71
9.2.	Tänavaj- ja teedevõrk .....	73
9.3.	Sillad ja tunnelid .....	77
9.4.	Kergliiklus .....	78
9.5.	Ühistransport.....	80
9.6.	Raudteetransport .....	81
9.7.	Sadamad ja veeliiklus .....	81
9.8.	Parkimine.....	83
9.9.	Tulevikutranspordi lahendused.....	86
<b>10.</b>	<b>Rohestruktuur ja puhkealad .....</b>	<b>87</b>
10.1.	Üldosa.....	87
10.2.	Linna- ja lähialade rohe- ja puhkealade arendamise ruumiline kontseptsioon .....	88
10.3.	Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused hajaasustusaladel ...	91
10.4.	Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused tiheasustusaladel....	93
10.5.	Nõuded haljastusele hoonestatavatel kruntidel.....	96
10.6.	Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud.....	97
10.7.	Koerte jalutusladad .....	99

10.8.	Linnaaiandus.....	100
10.9.	Krundi roheväärtus (KRV).....	101
10.10.	Rohevõrgustik kesklinnas.....	101
10.11.	Toomemägi.....	105
<b>11.</b>	<b>Haridusasutused.....</b>	<b>115</b>
11.1.	Alusharidus (koolieelsed lasteasutused).....	115
11.2.	Põhiharidus ja gümnaasiumid.....	117
11.3.	Hariduslike erivajadustega laste haridus.....	118
11.4.	Kutseharidus.....	118
11.5.	Kõrgharidus.....	119
<b>12.</b>	<b>Spordiasutused ja –rajatised.....</b>	<b>121</b>
12.1.	Tervisesport.....	122
12.2.	Staadionid.....	123
12.3.	Spordiasutused ja rajatised.....	124
<b>13.</b>	<b>Kultuuriasutused.....</b>	<b>125</b>
13.1.	Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad.....	125
13.2.	Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad.....	127
<b>14.</b>	<b>Sotsiaalne taristu.....</b>	<b>127</b>
14.1.	Tervishoiuasutused.....	128
14.2.	Hoolekandeesutused.....	128
<b>15.</b>	<b>Veekogud ja nende kaldad.....</b>	<b>128</b>
15.1.	Emajõe kallaste üldised ehitus- ja kasutustingimused.....	129
15.2.	Emajõe kallaste avaliku kasutuse tagamine.....	132
15.3.	Emajõe kõrgveepiir ning sellest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused.....	136
15.4.	Tartu linna teiste veekogude kallaste üldised maakasutus- ja ehitustingimused.....	138
15.5.	Ettepanekud kalda ehituskeeluvööndi suurendamiseks ja vähendamiseks.....	140
<b>16.</b>	<b>Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks.....</b>	<b>145</b>
16.1.	Natura 2000 alad.....	145
16.2.	Kaitstavad loodusobjektid.....	145

## Joonised

- [1. Ruumilise arengu suundumused](#)
- [2. Maa- ja veealade üldised kasutustingimused](#)
- [3. Maa- ja veealade üldised ehitustingimused](#)
- [4. Miljööväärtuslikud alad](#)
- [5. Liiklusskeem](#)
- [6. Rohevõrgustik ja puhkealad](#)
- [7. Looduskaitseeadusest tulenevad maakasutuse piirangud. Riigikaitsepiirangud](#)

## Lisad (eraldi dokumentidena)

- LISA 1** [Tartu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne](#)  
**LISA 2** [Tartu linna mälestistele ja vanalinna muinsuskaitsealale avanevate vaatesuundade lõiked](#)  
**LISA 3** [Tartu linna üldplaneeringuga planeeritud tänavahaljastus](#)

EEENNOU

## 1. Üldosa

### 1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ning kestmise oluliseks eelduseks on kvaliteetse ja toimiva **üldplaneeringu** olemasolu ning eesmärgipärane koostöö kavandatu elluviimiseks. **Üldplaneeringul** on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel, olles aluseks vajalike investeeringute ja ehitust ettevalmistavate detailplaneeringute koostamisele ning linna arengule tervikuna. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse §14<sup>1</sup> lõike 11 kohaselt algatab haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu uue **üldplaneeringu** koostamise ühe aasta jooksul valimistulemuste väljakuulutamise päevast arvates ning kehtestab dokumendi kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates. Tartu Linnavolikogu algatas **13.09.2018 otsusega nr 93** Tartu linna **üldplaneeringu** koostamise ja keskkonnamõju strateegiline hindamise. Uue **üldplaneeringu** koostamise eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides ruumiliseks tervikuks, kujundada linna arengu ruumilised põhimõtted ning kaasajastada planeerimislahendust. Tartu linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna praegu kehtivas üldplaneeringus on maakasutus planeeritud paindlikuna põhimõttel, et detailplaneeringute koostamisel oleks üldplaneeringu muutmise vajadus minimaalne ja muudatusettepanek võetakse menetlusse üksnes erandjuhtudel. Ka uue üldplaneeringu koostamisel lähtutakse samast põhimõttest. **Üldplaneeringuga** on antud teistele linna ja endise Tähtvere valla strateegilistele dokumentidele tuginev ning linnalist ja maalist asustust siduv ja vastastikku toetav terviklik ruumiline visioon linna prioriteetide, investeeringute jaotuse, maa omandamise ja võõrandamise vajaduse, ühiskondlike objektide realiseerimise, tehnilise taristu väljaehitamise, avaliku ruumi arendamise kavade ja muu seesuguse kohta. Tähtustades linna ja endise Tähtvere valla ruumilist sidumist on dokumendi koostamisel läbi vaadatud maalised piirkonnad, puhkealad ja tiheasustusalad ning esitatud tingimused ruumiliseks arenguks.

### 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 arvestatud maakonnaplaneeringu nõudeid ning tehtud koostööd maavalitsusega, et Tartu ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu planeeringuga kehtestatav oleks kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

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. Üldplaneeringuga kehtestatud nõudeid kohaldatakse ka varasemate detailplaneeringute realiseerimisel. 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 haldusterritooriumi täpsemalt käsitletud asumitena – väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele.

## 2. Ruumilise arengu põhimõtted, rahvastiku paiknemine

### 2.1. Ruumilise arengu põhimõtted

Ruumilise arengu visioon tugineb linna arengustrateegiale „Tartu 2030”. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt toimub uue Tartu linna arengustrateegia „Visioon 2040” koostamine, mille tulemusi vastastikku arvestatakse mõlema dokumendi edasisel koostamisel. „Visioon 2040” koostamise eesmärk on Tartu linna strateegiadokumendi koostamine arvestades Targa Tartu strateegia projekti, Tartu kultuuristrateegiat Tartu 2030, Euroopa kultuuripealinnaks kandideerimise kontseptsiooni Arts of Survival (Tartu 2024), Tartu Energia 2030+ ehk Tartu uut energia- ja kliimakava projekti ja kehtiva arengustrateegia aktuaalsete eesmärkidega. Kesklinna puhul on ruumilise arengu visiooni 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 keskkonnas 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 sektorialse arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega. Lisaks kompaktse linnaruumi kujundamisele nähakse ette maalise asustuse arengut ja elanikele puhkealade tagamist linna territooriumil asuvate haljasalade ja puhkemetsade baasil.

Kõikide eri funktsioonidega alade arendamisel tuleb muu hulgas kaaluda turvalisuse küsimusi.

Eri funktsiooniga maa-alade arendamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

#### 2.1.1. Linna üldkeskus – kesklinn

**Üldplaneeringu** eesmärk on kujundada Tartu keskkonnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, nüüdisaegselt 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 linnakeskusena arendada ka töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine keskusesse.

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 küllastajale 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; võetakse suund, kus elanikele teenuseid osutavate ettevõtete (nt võrguettevõtted) harukontorid paikneksid ka kesklinnas. Kesklinnas areneb teadmispõhine ettevõtetus 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 ettevõtete 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 küllastajatele pakutavaid puhkamisvõimalusi, parandatakse sidet Emajõe-äärsete pargialadega.
- 2.1.1.8. Kesklinna lasteaiaid 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 osutavate ruumidega. 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 laiendamiseks 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. Muu hulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute, sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel.

Kesklinn on rattateedega 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. 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 järgsele planeeringuvõistluse alale.

#### 2.1.2. Maalise asustuse ala

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade ning metsamaade säilitamist, andes samas võimalused hajaasustuse põhimõtetest lähtuva asustuse arenguks.

#### 2.1.3. Elamumaad

Eesmärgiks on looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästva kasutamise arvestamine ning inimese tervise ja heaolu tagamine nii uute elamupiirkondade määramisel, olemasoleva elamumaa tihendamisel hoonestuslaadi ja arhitektuuristiili arvestavate korter- ja väikeelamute ehitamisega. Samuti seatakse eesmärgiks tiheasustusealade arengut endises Tähtvere vallas linnalise hoonestuse põhimõttel ja maalise asustuse aladel hajaasustuse põhimõtete kinnipidamist. Linnas (asustusüksus Tartu) soositakse aiamajade piirkondade ümberkujundamist elamupiirkondadeks koos vajaliku infrastruktuuri rajamisega; detailplaneeringute koostamisel hoonete ehitamise sidumine tehnovõrkude ja tänavate ehitamisega.

#### 2.1.4. Ettevõtluse alad

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-alade

planeerimine äri- ja büroohonetele kesklinnas; maa-alade planeerimine lokaalsetele teeninduskeskustele ning ülelinnalise regionaalse tähtsusega logistilistele keskustele. Maapiirkonnas soositakse põllumajandusliku tootmise ja suure materjalimahukuse ning transpordivoogusid kaasa toovate ettevõtete arengut. Eesmärgiga pakkuda kohapealseid teenuseid soositakse planeerimislahendusega võimalusi Haigel, Vorbusel, Rahinges ja Ilmatsalus kohaliku jaekaubanduskeskuse arendamiseks.

#### 2.1.5. Tööstusmaad

Eesmärgiks seatakse olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist, reserveeritakse innovaatilisele uusettevõtlusele maa-alad, oluliseks peetakse Maarjamõisa teadus- ja tehnoloogialinnaku arendamist aga ka olemasolevate tootmisalade tihendamist. Maapiirkonnas soositakse põllumajandusliku tootmise ja suurt materjalimahukust ning transpordivoogusid kaasa toovate ettevõtete arengut. Selleks reserveeritakse eelkõige suurem maa-ala Vorbuse külas.

#### 2.1.6. Ühiskondlike hoonete maad

Eesmärgiks on maa-alade krundipõhine reserveerimine regiooni- ja riigiasutustele ning linna haridus-, kultuuri-, spordi- ja sotsiaalsfääri arendamiseks. Ülikoolide, teiste kõrgemate õppeasutuste ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi maade puhul – maa-alade reserveerimine kõrgkoolide territoriaalsete arengukavade elluviimiseks; kliinikumi väljaarendamine Maarjamõisa linnaosas. Oluliseks peetakse Ilmatsalu alevikus haridusasutuste maa säilitamist senistes piirides ja ühiskondlike hoonete maa reserveerimist Haage tiheasustusosal.

#### 2.1.7. Puhke- ja virgestusalad

Proportsionaalselt hoonestusalade kasvule on oluline territooriumi reserveerimine puhkealade, tervisespordikeskuste jaoks; Emajõe-äärse roheline 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. Eesmärgiks seatakse katkematu terviseraja ja matkaraja ja puhkekohtade kujundamine Emajõe kallastel. Samuti on planeeringu eesmärgiks linnalähedased puhke-eeldustega metsad säilitada ja arendada puhkealadena.

#### 2.1.8. 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 raudtee maa-ala vähendamine Riia ja Näituse tn vahelisel alal; jõetranspordi ja -liikluse elavdamine.

## 2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika

**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 rahvastikuprognosis aastani 2035**” käsitleb kahte stsenaariumit: baas-stsenaariumit ja rändestsenaariumit. **Baas-stsenaarium** väljendab Tartu linna sisemist rahvastiku taastootmise võimet ega arvesta rännet, eeldades üliõpilaste elama jäämist Tartusse. See mõjutab positiivselt sündimust ning tõstab Tartu rahvaarvu 97 500 inimeselt ligi 103 000-ni 2035. aastal.

**Rändestsenaariumis** eeldati väljarände peatamist ning rändesaldo muutumist positiivseks (+100 inimest aastas). Samuti eeldati tudengirände püsivust tänases liikumises. Selle stsenaariumi järgi püsib Tartu rahvaarv 2035.a ettevaates stabiilsena ning ajutine rahvastikukasv 2020ndatel taandub 98 300 inimeseni. Rändestsenaariumi puhul ei toimu ulatuslikku rahvastiku vananemist, mis võib kerkida ülikoolilinna probleemiks baas-stsenaariumi kohaselt. Asumite arvestuses muutub elanikkond rändestsenaariumis suuremal määral, rahvastiku kasv kandub rohkem linna äärealade madalhoonestusega piirkondadesse ja kesklinna, elanikkond väheneb suurtorterelamutega asumites.

Tartu linna rahvastiku suurendamine sõltub Tartu kui Lõuna-Eesti regionaalse keskuse tugevdamisest, Tartu konkurentsipositsiooni parandamisest võrreldes Tallinnaga ja rahvusvaheliselt ning üliõpilaskonna kinnistamisest Tartusse, pakkudes siin lisaks üldiselt tunnustatud linnakvaliteedile uusi elu- ja töökohti.

Linnapiirkonna siseselt määrab Tartu linna elamuarengut ennekõike eeslinnastumine. Perede elama asumine eeslinna vähendab leibkondade keskmist suurust kõigis linnaasumites, kiirendab muuhulgas rahvastiku vananemist ning põhjustab peatselt elamufondi ülejääki Tartu linnas. Tartu linna elamuarengu põhiküsimusteks on, kuidas:

- 1) konkureerida elamuturul eeslinnaarendustega ja tuua korteriturg linna tagasi;
- 2) uuendada vananevad paneelilamurajoonid.

Kehtestatud planeeringutest on ellu viidud üle kolmandiku, kusjuures praegune reserv 5000 eluruumi võimaldaks uut kodu 10 000 elanikule. Selle planeeringuvaru realiseerimine praegustes ehitusmahtudes ja turutingimustes tähendaks 15 aastat, mis vastab üldjoontes elamuprognosis uueehitusmahtudele. Kokku saab mahutada üldplaneeringu arendamata ja hoonestamata elamumaale 15 600 eluruumi, millest 2035 säiliks varuna 10 400. Arvestades rahvastiku- ja elamuprognosis on üldplaneeringus linnas tervikuna elamumaid piisavalt ja isegi suure varuga. Elamumaade puudujääk 2035 perspektiivis puudutab tihedalt hoonestatud Kesklinna ja selle lähiseid asumeid, kuid siin pakub täiendavaid lahendusi elamukruntide taaskasutus, amortiseerunud elamute lammutamine ja laiendavad arendused.

Tartut koos eeslinnaaladega tuleb käsitleda tervikliku elamuturuna, mis on suhteliselt väike (230 miljonit eurot aastas) ja tundlik – uute korterite pakkumised küllastavad kiiresti elamuturu, eramuehitus ja -turg on juba languses. Poole elamuturu mahust hõlmab jätkuvalt linna korteriturg, kuid see segment annab oma turuosa ära eeslinna uuskorteritele ja ridaelamutele. Elamuturu geograafiat mõjutab üha enam korterite taskukohasus, mis tihedas konkurentsivõimelises (kesk)linna kahjuks. 2014–17 suundumuseks on uute üürikorterite ja asustamata korterite osakaalu suurenemine.

**Tartu elamuprognosis 2035** kohaselt on optimaalne Tartu linnapiirkonna elamuturu maht 650 uut eluruumi aastas, mis teeb 2035. aasta perspektiivis ligi 12 000 täiendavat eluruumi. **Linnastsenaariumi** kohaselt võiksid elamuarendus püsida linna ja eeslinna vahel enam-vähem tasakaalus, 300 +350 uut eluruumi aastas. 2015–17 elamuarengud väljendavad siiski **eeslinnastsenaariumi**, mille kohaselt valmib keskmiselt 250 uut linnakodu ja 400 uut eeslinnakodu aastas. Eeldades leibkonna keskmise suuruse püsivust Tartu linnas 2-1 inimesel, rajataks linnastsenaariumi realiseerumisel Tartu linna 5200

uut kodu 10 400-le inimesele, eeslinnastsenaariumi kohaselt aga 4500 uut kodu 9000-le elanikule. Linna uuselamuarenduse mahud sõltuvad teataval määral ka renoveerimistest, kuivõrd miljööväertuslike asumite renoveeritud väikekorterelamud vastavad uue eluruumi kvaliteedile. Renoveeritud väikeelamukorterite arv on viimasel paaril aastal piirdunud 40-50-ga ehk seitsmendikuga uute eluruumide koguarvust.

Elamuarengutüübilt jagunevad asumid kasvavateks, uuenevateks ja kestlikeks. Tõenäosuslikum on elamuarendus Kesklinnale lähemas jalakäiguvööndis või vastupidi linnaserva suurematel elamuala planeeringutel, kusjuures servalinna arendused on tugevas konkurentsisis eeslinnaarendustega. Mõlemas stsenaariumis on linnaarengu võtmeks kesklinn koos jalakäiguvööndiga, kuid eeslinnastsenaariumi kohaselt jätkub linnast massiivsem elamuareng linnaga sidusas eeslinnavööndis. Linnastsenaariumi eduteguriteks on linnauuenduse kiirenemine viimastel aastatel Ülejõel ja teistes Kesklinna ja sellega külgnevates asumites – Karlovas, Supilinnas, Tähtveres, Kastani-Filosoofis, Riimäel. Teiselt poolt jätkub elamuareng seni hoonestamata elamumaadel servalinnas – Uus-Tammelinnas (Savi tn), Jaamamõisas (Ladva tn), Kruusamäel (Kummeli), Kvissentalis ja Maarjamõisas. Elamuarenduse avangut senisest suuremates mahtudes on oodata Raadil, Tartu linna põhja- ja kirdesektoris, aga ka Annelinna ja Ihaste vahelisel hoonestamata alal ning linna edelapiiril Ränilinnas.

**Tabel 1.** Rahvastiku ja elamufondi lähte- ja prognoosarvud asustusüksuste ja asumite lõikes

Asustusüksused ja Tartu linna asumid	Rahvastik			Elamufond			Elamu- arengu tüüp	Elamumaa reserv 2035, eluruume
	Rahva- arv 2011	Rahvastiku- prognoos 2035	Rahvastiku muutus 2012-35	Eluruumid 2017	Elamu- prognoos 2035	Eluruumide muutus 2018-35		
Ees-Annelinna	4470	3350	-1120	2410	2410	-	Kestlik	*
Ees-Karlova	5920	7020	1100	3330	3680	350	Uuenev	400
Haage küla	282							
Ilmatsalu alevik	331							
Ilmatsalu küla	63							
Jaamamõisa	3400	4300	900	1850	2150	300	Uuenev	750
Kandiküla	92							
Kardla küla	70							
Kastani-Filosoofi	970	690	-280	600	640	40	Uuenev	*
Kesk-Annelinna	21640	17710	-3930	10280	10680	400	Uuenev	2260
Kesk-Tammelinna	2220	1980	-240	820	820	-	Kestlik	*
Kruusamäe	3610	3690	80	1700	1800	100	Uuenev	*
Maarjamõisa	1460	1660	210	450	550	100	Kasvav	40
Märja alevik	494							
Pihva küla	66							
Raadi	970	1080	110	530	780	250	Kasvav	610
Rahinge küla	385							
Riiamäe	3120	3290	170	1660	1910	250	Uuenev	480
Ropka-Jalaka	2440	2090	-350	880	880	-	Kestlik	*
Ropkamõisa	2640	2370	-270	1320	1320	-	Kestlik	150
Ropka-Tööstusr.	3250	3070	-180	1180	1330	150	Uuenev	100
Ränilinna	1680	1310	-360	850	1000	150	Uuenev	1230
Rõhu küla	176							
Supilinna	1930	2490	560	1100	1400	300	Kasvav	330
Taga-Annelinna	940	1660	720	460	710	250	Kasvav	2500
Taga-Karlova	3710	4480	770	1800	2100	300	Uuenev	180
Toometaguse	1300	1320	10	790	790	-	Kestlik	*
Tähtvere	3430	3150	-290	1300	1340	40	Uuenev	*
Tähtvere küla	141							
Tüki küla	258							
Ujula-Kvissentali	1760	2800	1040	760	1410	650	Kasvav	490

Uus-Kesklinn	1640	1670	40	1130	1170	100	Uuenev	*
Uus-Ihaste	1350	1600	250	370	410	40	Kasvav	*
Uus-Tammelinna	2780	2860	80	1280	1480	200	Uuenev	120
Vaksali	2580	2610	30	1400	1440	40	Uuenev	150
Vana-Ihaste	1340	2050	710	380	530	150	Kasvav	100
Vanalinna	940	950	10	500	500	-	Kestlik	130
Vana-Tammelinna	1710	1300	-410	780	780	-	Kestlik	*
Variku	1770	1740	-30	660	660	-	Kestlik	*
Veeriku	5230	5140	-90	2380	2420	40	Uuenev	*
Vorbuse küla	212							
Ülejõe	7350	8830	1490	3480	4480	1000	Kasvav	*
<b>Tartu linn</b>	<b>97520</b>	<b>98260</b>	<b>740</b>	<b>46430</b>	<b>51620</b>	<b>5200</b>		<b>10430</b>

- eluruumide muutus kuni 20 eluruumi, prognoosvea piires.

\* reserv alla 40 eluruumi või puudub.

**Rahvaarv 2011** – 2011. aasta rahvaloenduse andmed ning täpsustused statistikaametist ja rahvastikuregistrist.

**Rahvastikuprognosis 2035** – prognoosiarv 2035. aastaks rändestsenaariumi järgi. Tartu ja asumite rahvaarv juhul, võttes arvesse rände tagamaa muu Eesti ja välismaaga.

**Rahvastiku muutus 2012–35** – rahvaarvu 2011 ja üldplaneeringu 2035 elluviimise vahe.

**Eluruumid 2017** – eluruumide arv Tartus 2017. aastal, aluseks 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduse andmed ning 2000–2017 valminud uuselamud ehitusregistrist.

**Elamuprognosis 2035** – eluruumide arv linnastsenaariumi kohaselt aastaks 2035 järgmistel eeldustel:

(1) uuselamuarenduse eelduseks on vaba elamumaa varu (realiseerimata detail- ja üldplaneeringud)

(2) Tartu linna rahvastikuprognosisi rändestsenaariumi elanike arv

(3) eluruumide vajaduse hindamisel leibkonna suuruse vähenemine 0,1 võrra

(4) asumite elamufondi uuenemise trend 2000.–2017. aastal, sh 2014-17 muutused (uuenemismäär protsent, aga ka trendide murdumisi või muutust planeeringulisel ja asumi elukaare alusel – eeldused: Kesklinna jalakäiguvööndi atraktiivsus, Uus-Ihaste ja Veeriku ei jätka kiiret kasvu 2000–2011 trendis).

**Elamuruumide muutus 2018–35** – eluruumide arvu 2017 ja üldplaneeringu 2035 elluviimise vahe.

**Elamumaa reserv 2035** – üldplaneeringu arendamata elamumaa jääk 2035 (eluruumides) linnastsenaariumi realiseerimisel.

### 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 igapäevase kasu oöpäeva või kokku lepitud aegadel kõigile kasutatav.
- 2.3.2. Avaliku ruumi kuuluvad muu hulgas matkarajad, metsad metsaseaduses sätestatud tingimustel, rohealad, tänavaruum, avalikud kasutuses olevad teed, 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 nagu näiteks 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 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.
- 2.3.7. Kvaliteetse avaliku ruumi saavutamiseks tuleb tagada visuaalselt võimalikult puhas ruum. Avaliku ruumi kujundamisel peab muu hulgas järgima tööd „Juhised Tartu kesklinna, vanalinna ja miljöolade piirkonnas tänava inventari valimiseks”.
- 2.3.8. 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.

2.3.9. Kesklinnas jagatakse tänavad aktiivsuse järgi I, II ja III klassi (vt joonis ). 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, Kүүni tn, Riia tn, Rүүtli tn, Vabaduse pst, Aleksandri tn, Turu tn, Ülikooli tn, Kүүtri 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 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, Roosni 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. 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.



### 3. Maa-alade üldised kasutamis- ja ehitustingimused

#### 3.1. Maakasutuse üldtingimused ja maakasutuse juhtotstarbed

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

**Üldplaneeringuga** antakse territooriumile 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 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 ehitustingimuste, sh arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust. Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba.

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 on maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil 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:

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;

- krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus.

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

Piirkonda 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.

### 3.1.1. Linna üldkeskuse maa-ala (V)

Planeeringus määratud üldkeskuse maa-ala on linna keskuse ala, kus kontsentreeritult võivad asuda ärihoonete, ühiskondlike hoonete, kõrgharidushoonete, korterelamute jms keskusesse sobiva otstarbega hooned. Keskuse alal peavad hoone esimesel korrusel olema avalikkusele suunatud otstarbega ruumid. Vanalinnas märkimisväärset toitlustuskohtade pinna kasvu ei kavandata. Pigem on oluline olemasolevate kohtade majanduslik tugevnemine (sh ruumiline laienemine, sisehoovide katmine jms) ning mõnede toitlustuskohtade asendumine muude funktsioonidega, sh vanalinna mitmekesisust suurendavate kaupluste ja teenindusasutustega. Samas jääb see asumiks, kus valdav on siiski toitlustusteenust pakkuva kasuliku pinna osakaal.

Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise kompetentsikeskuse kujundamiseks soositakse kesklinnas selliste büroohoonete 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 ärikeskus ja targa majanduse töökohtade koondumiskoht, kaalutakse väljaspool kesklinna suuremahulise bürookinnisvara arendamise soovi korral taotlust iga kord eraldi, hinnates ka sotsiaal-majanduslikke mõjusid.

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.

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

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

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

### 3.1.2. Väikeelamu maa-ala (EV)

Planeeringus määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeesutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud erandina kolme ja enama korteriga elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala, mis jagatakse elamukruntideks detailplaneeringu koostamise käigus, tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), kuhu on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks suhtluseks ja tervislike eluviiside harrastamiseks. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine ja/või sellele seatavad kitsendused tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Toetavaid otstarbeid on täpsustatud peatükis 4.

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

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 või ptk 4 toodud tingimused ei näe ette teisiti.

Hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri.

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. Piired peavad üldiselt asuma krundi piiril, välja arvatud juhul, kui naaberkruntide omanikud lepivad kokku teisiti. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 30%.

### 3.1.3. Kortereelamu maa-ala (EK ja EK\*)

Üldplaneeringus määratud kortereelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le isikule jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda

teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala.

Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Tärniga (EK\*) on tähistatud maa-ala, kus hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtte ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumiseks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood.

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

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

Lubatud on krundi suurim täisehitusprotsent määrata igakordse kaalutusotsusega arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri jms.

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

Korterite kavandamisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul 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. Miljöövärtuslikel aladel peab korteri kohta olema vähemalt 120–150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Erandid on määratud Tammelinna ja Tähtvere miljöövärtuslikel aladel. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Keskkonnas täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljöövärtuslikul alal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.

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 igakordse kaalutusotsusena pööningukorruse ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

#### 3.1.4. Maalise asustuse ala

Maalise asustuse maa-ala on väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, säilitatavaid metsaalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh. puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Ala hõlmab endas nii metsa- kui põllumaid aga ka teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega.

Maalise asustusega maa-alal kehtivad lisaks allpool toodud nõuetele väärtusliku põllumajandusmaa (ptk ), rohevõrgustiku (ptk), väärtusliku maastiku (ptk) lisatingimused. Hoonestamise põhimõtted on toodud ptk. Hoonestus.

Maakasutustingimused maalise asustusega maa-alal:

- kahjuliku mõjuga tootmise kavandamisel arvestada Tootmismaa peatükis toodud tingimusi;
- väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja nendele tuleb tagada juurdepääs, v.a keskkonnaregistris arvel oleva maardla alal, kui alale on maapõueseaduse alusel antud kaevandamis luba;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- tuleb vältida väärtusliku põllumajandusmaa metsastamist ja metsastumist ning keelata sellelt huumuskihi koorimine, v.a maavara kaevandamise eesmärgil;
- põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb järgida õigusaktidega kehtestatud mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid;
- aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllupeenrad tuleb niita kord aastas sügisel või üle kahe aasta;
- põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav jätta metsatukad.

### 3.1.5. 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 lubatud 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 toitlustuskohtade 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 ruumilahendus.

Äritänaval asuvate ühiskondlike ja ärihoonete krunte ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (lasteaed, kaupluse või teenindushoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamiseks 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.

### 3.1.6. Ärihoone maa-ala (Ä ja Ä\*)

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke-

või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide maa-ala. Kaubandus- ja teenindushoone 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 standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimiskoostust muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi. Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgratastele katusega kaetud hoiualad. Kaubanduse ja vabaajakeskuse kavandamisel või ümberehitamisel tuleb koostada töö „Erinevate liiklemisviiside võrdlev analüüs ja parkimise nõudluse väljaselgitamine”. Hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

**Ä\*- ärihoone maa-ala tärniga** –ärihoone maa-ala, millest kuni 40% ulatuses võib olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid. Muus osas kehtivad ärihoone maa-ala kohta toodud üldtingimused.

#### 3.1.7. Ettevõtluse maa-ala (ÄV)

Ettevõtluse maa-ala on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Piirkonnas kehtivad tulenevalt krundi sihtotstarbest ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused.

#### 3.1.8. Tootmishoone maa-ala (T)

Tootmishoone maa-ala on tööstus-, põllumajandus- või kalamajandushoone või hoonete kompleksi maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla maa-ala.

Taastuenergeetikast on juttu eraldi peatükis, mis koostatakse põhilahenduse juurde.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks (DP) või projekteerimistingimuste (PT) väljastamiseks:

- juhul, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa tuua ehitisest või krundilt väljuvat kahjulikku mõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), tuleb anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) või keskkonnamõjude hindamise (KMH) eelhinnang, mis määrab:
  - KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
  - võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
  - leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba, kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) kavandatava tegevuse elluviimiseks;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid kuid kahjulik mõju ei välju arendatavalt krundilt, kaalutakse naabrite või avalikkuse kaasamise vajalikkust igakordselt lähtuvalt kavandatava tegevuse võimalikust õiguste riivist;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, mille mõju/kuja ulatub naaber maaüksustele tuleb:
  - määrata kuja vahemikus 10...300 meetrit sõltuvalt tootmise iseloomust ning fikseerida see kas servituudina kinnistusraamatus või detailplaneeringu, mille koostamisel kaasatakse kujaga piiratavaid maaomanikke, kehtestamisega;

- kui tootmismaa piirneb elamu-, majutus või ühiskondliku hoone maaga, tuleb krundi elamu- või sotsiaalmaa poolsesse külge kavandada mitmerindeline haljastus (võimalusel laiusuga 30- 50 m) – oluline on, et haljastus kaitseks võimaliku negatiivse keskkonnamõju eest.
- krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema minimaalselt 10 %.

### 3.1.9. Ühiskondliku hoone maa-ala (ÜH)

Ühiskondliku hoone maa-ala on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhuone, lauluväljaku, kultus- ja tavandihoone, ja kasumi saamise eesmärgita büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone, loomade varjupaiga maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa.

Hoone 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.

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

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

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

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

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on puhke- ja spordirajatise, kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa. Tartu Ülikooli IT-keskuse krundile on lisaks lubatud kuni 30% büroohoone maa funktsiooni. Krundile Ravila tn 14a // 14b // W. Ostwaldi tn 1 on muid funktsioone lubatud kuni 50%. 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.

### 3.1.11. Haridusasutuse maa-ala (ÜHP)

Haridusasutuse maa-ala on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala.

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

Haridusasutuse hoone 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.

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

### 3.1.12. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala (PV)

Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatise, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi otstarbeline sildumisala, kogunemiskoht (iseseisev jaanikuplats, kiigeplats, hiiekoht jne). Juhtotsarvet toetavad otstarbed on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga teenindus- ja toitlustushoone maa-ala, parkimisrajatise maa-ala, juhul, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. 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.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada projekteerimistingimuste taotluses või detailplaneeringu algatamise staadiumis, millest lähtuvalt tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivale parkimismäärle;
- eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise kavandamisel tuleb juhul, kui maa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, detailplaneeringuga samaaegselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või projekti koostamisega paralleelselt keskkonnamõju hindamine.

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

Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi.

### 3.1.13. Riigi- ja sisekaitsehoone ja rajatise maa-ala (RR ja RS)

Riigikaitsehoone või rajatise, sisekaitsehoone maa-ala.

### 3.1.14. 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 (supelkohale) esitatud nõuded. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindavat hoonet (toitlustus, pood, vetelpääste ruumid, riietevahetus jne) vajadusel koos ehituskeeluvööndi vähendamiseks konkreetses asukohas; supelranda teenindavat rajatist, nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietevahetuskabiinid, välisvalgustus jms).

Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindavat rajatist nagu sild, hüppetorn, liumägi, veega seonduva puhkefunktsiooniga rajatist jne.

### 3.1.15. 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 .

### 3.1.16. Veekogude maa-ala



Veekogude maa-ala on looduslik ja tehisveekogu, selle osa alune või kaldajoonega külgnev maa. Veekogu kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt ptk.

#### 3.1.17. **Kaitsemets**

Kaitsemets on asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud mets.

#### 3.1.18. **Puhkemets**

Puhkemets on metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mis on metsaseaduse eesmärke silmas pidades üldplaneeringuga määratud elanike sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste rahuldamiseks puhke- ja virgestusala eriliigiks.

#### 3.1.19. **Mets**

Mets on väljaspool puhke- ja kaitsemetsa metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mille otstarve kuulub säilitamisele. Metsamaal on lubatud üksikelamu püstitamine rohevõrgustiku ptk. toodud tingimustel.

#### 3.1.20. **Jalg- ja rattaeelistusega tänava maa-ala (LJ)**

Jalg- ja rattaeelistusega tänava maa-ala on jalakäijatele ja ratturitele mõeldud tänav ja väljak, kus lubatud on asutusi ja ettevõtteid teenindava transpordi juurdepääs linna poolt määratud aegadel.

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

Tee ja tänava maa-ala on tee või tänav koos selle koosseisu kuuluva kõnnitee ja rattatee, haljastuse, parkla, puhke- ja teenindusobjekti, ühissõiduki peatumiseks jms. ette nähtud maa-ala.

#### 3.1.22. **Linnaväljak (LV)**

Linnaväljaku maa-ala on jalakäijatele ja ratturitele mõeldud esinduslikult kujundatud väljak, kus on võimalik läbi viia vabaõhuüritusi.

#### 3.1.23. **Parkimisehitise maa-ala (LP)**

Parkimisehitise maa-ala on sõidukite, jalgrataste vms parkimise ehitise (sh. avaparkla, korrusparkla, parkimishoone, garaaži) maa-ala.

#### 3.1.24. **Reisiterminal (LB)**

Reisiterminal on raudteejaama, bussijaama jm reisijate teenindamiseks kavandatud hoone maa-ala.

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

Raudtee maa-ala on raudtee ja seda teenindavate hoonete ja rajatiste maa-ala.

#### 3.1.26. **Sadama maa-ala (LS)**

Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja veekogu akvatoorium või kanal

#### 3.1.27. **Linnaaianduse maa-ala (AM)**

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

#### 3.1.28. Roheala (H)

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

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

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

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

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

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

Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel võib täpsustada üldplaneeringus esitatud tehnovõrgulahendusi.

### 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. Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitise peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

3.2.2. Olemasolevate hoonete laiendamisel või kruntide uushoonestamisel tuleb hoone kõrguse määramisel arvestada naaberhoonete hoonestuslaadi. Tingimus kehtib üldprintsipiina, aga eelkõige aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud.

3.2.3. Keskkonnas ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kuna olulisemate ja suuremat analüüsimist eeldavate alade 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 tänavaäärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
- 3.2.5. Järgnevate tasandite planeeringutes ja projekteerimisel, samuti hoonete rekonstrueerimisel, tuleb määratleda, kas planeeringuala või hoone asub kõrge müratasemega piirkonnas, ning selle järgi näha ette asjakohased müra leevendavad meetmed.
- 3.2.6. Kesklinna hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassi järgi. Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänavaäärsel krundil hoone põhimaht paigutada planeeritud tänava äärde. Hoone vundament, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus. Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ja olemasolevaid hooned tuleb võimaluse korral kohandada universaalsidaini 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 tänavaäärses osas keskkonnas 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. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist.
- 3.2.9. Krundile pinnase juurde toomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud.
- 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 talvitumispakades keldrites, sh kesklinna piirkonnas. Arvestada tuleb, et osad nahkhiired talvituvad ka hoonete maapealsetes konstruktsioonides.
- 3.2.12. Emajõe lammil hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega (vt. Ptk. Veekogud ja kaldad).
- 3.2.13. Hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb muu hulgas arvestada loomuliku valgustuse tagamisega elu- ja bürooruumides.

- 3.2.14. Ehitised 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. Hoonete kõrguspiirang antakse **üldplaneeringus** korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.
- 3.2.16. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaaeldavasse asukohta. Hoonete püstitamisel või laiendamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.
- 3.2.17. Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ning miljööväärtuslikel aladel käsitletakse eraldi peatükis.
- 3.2.18. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ega haljastatava ala sisse.
- 3.2.19. Eesmärgiga säilitada Tartu linnaruumi arhitektuurset ja ajaloolist mitmekesisust tuleb ümberehitamisel ja laiendamisel arvestada hoonete algupärase arhitektuurikeelega.
- 3.2.20. 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.
- 3.2.21. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasolevate garaaži gruppide 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 (spordihooned, 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 konkurs.

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

#### 4. Tiheasustusalad ja asustuse arengut suunavad tingimused

Kõige lihtsamal ruumilises vaates jaguneb Tartu linna haldusterritoorium linnaks ja maaks. Linn koosneb 17 asumist ja maa on haldusreformi järel Tartu linna koosseisu arvatud endine Tähtvere vald, täpsemalt selle kaks alevikku ja 10 küla. Külad omakorda jaotuvad tihedamalt ja hajusamalt asustatud piirkondadeks.

Üldplaneeringu üks peamisi ülesandeid on määrata suundumused asustuse arenguks. Kui Tartu linna arengusuundumused on kokku lepitud 2017. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga ja uus üldplaneering teeb suundumustes pigem korrektsioone, siis maal tuleb 2006. aastal kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu suundumusi hinnata ja kujundada uuem ruumipilt, mis ühelt poolt arvestab linna poolt seatavaid arengueesmärke ning teisalt Tartu linnapiirkonna eluasemenõudluse prognoose ja riigi poolt seatud suuniseid.

Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud 2019) sätestab suunised tihendada olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendada vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke. Linna lähialade taristu arendamisel tuleb tugineda olemasolevale võrgustikule ning võimalusele, et uued linnalähedased arendusalad on valmis taristuga liituma.

Üldplaneeringu eelnõu koostamisel on Tartu linn välja töötanud planeeringulahenduse uute **asustuse arengualade määramiseks** linna lähivööndis. Planeeritavate **uusasumite** piiride määramisel on linnavalitsus lähtunud järgnevatest põhimõtetest ja suundumustest:

Tartu maakonnaplaneeringu põhimõtted asustuse suunamisel linnapiirkonnas, mille kohaselt ruumikvaliteedi kiiremaks saavutamiseks soovitatakse piiritleda alad, kus asustuse arendamisel saab tugineda juba rajatud ruumistruktuurile, kus on piisav elanike arv ja asustustihedus ning on olemas eeldused ühtse tehnilise ja sotsiaalse taristu kujundamiseks.

2. Kogu linna haldusterritooriumil olevad kitsendused ja keskkonningimused (sh ehitustegevuse piiramine suurte üleujutusalaadega siseveekogu kallastel), mis oluliselt piiravad võimalike uushoonestusalade planeerimist.

3. Linnale teadaolev suur nõudlus eramukruntide osas, eesmärgiga arendada Tartu linnalist osa tiheda ja kompaktsena, on planeerimiseks oluliselt piiratud eramute ehitamise võimalusi linnas.

Nii on linn planeerimisettepanekuga loobunud Tähtvere üldplaneeringuga ette nähtud lausalise ulatusega detailplaneeringu kohustusega aladest ja asustuse suunamine on kavandatud järgnevalt:

2.1. Kandiküla - Rahinge - Ilmatsalu suunal, kus olemas vajalik taristu, aga ka Ilmatsalu kool ja lasteaed ning väljakujunenud keskusala.

2.2. Märja - Haage suunal, kus olemas hea ühendus linnaga ja juba olemasolev tihehoonestusala, jalgrattateed ja puhkealad.

2.3. Tähtvere - Vorbuse suunal, seob ruumiliselt olemasoleva tihehoonestusega Vorbuse küla linnaga ja võimaldab elanike arvu kasvades arendada välja kohalik ettevõtluskeskkond.

#### Mõistete kasutamine asustuse arengut suunavate tingimuste seadmiseks

Planeerimisseadus seab üldplaneeringu üheks ülesandeks määrata tiheasustusega alad maareformi seaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses.

Lisaks planeerimisseaduses nimetatud kahele seadusele on mõiste *tiheasustusega ala* (ka tiheasustusala) kasutusel kümnetes eri valdkondi reguleerivates seadustes ja määrustes, kus see mõiste tähendab linna, alevit, alevikku ja küla selgelt piiritletavat (olemasolevat) kompaktselt asustusega ala. Samas on üksikuid õigusakte, kus tiheasustusega aladeks nimetatakse üldplaneeringuga määratavaid kompaktselt asustusega alasid, mille ehitusõigus realiseerub alles millalgi tulevikus. Seadusandlusesse on jõudnud ka mõiste uus planeeritav ala, milleks loetakse väljaspool tiheasustusala või kompaktselt hoonestusega piirkonda kavandatavat seni hoonestamata uut (müratundlikku) ala.

Tartumaa maakonnaplaneeringus kasutatakse mõistet *tiheasum*, mis on olemasoleva kompaktselt asustusega territooriumi osa koos kompaktselt asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Mõiste kasutuselevõtt tuleneb vajadusest eristuda terminist tiheasustusega ala maareformi- ja looduskaitse seaduse tähenduses, viimaste määramine on üldplaneeringu ülesanne. Kõik tiheasustusalad ei pruugi vastata tiheasumi kriteeriumitele.

Teistmoodi tuleb üldplaneeringus käsitleda looduskaitse seaduse (LKS) kohast tiheasustusega ala mõistet, kuna *uue tiheasustusala* (vastav termin ja nimekuju looduskaitse seadusest) moodustamine ja *olemasoleva tiheasustusala laiendamine* on vastavalt LKS §-le 41 lubatav ainult üldplaneeringuga.

Eelneva tõttu ei kasutata üldplaneeringus mõistet tiheasustusega ala üldmõistena ja ruumilise arengu suunamise kontekstis, vaid seotuna kahe seadusega – looduskaitseadusega ja maareformi seadusega.

Asustuse suunamise kirjeldamiseks kasutatakse mõistet *kompaktse asustuse arenguala*.

Üldplaneering käsitleb kompaktse asustuse arengualadena (edaspidi arengualad) neid alasid, mis sobituvad maalisel keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt ja millel on tulevikku suunatuna head arenguvõimalused ja eeldused kujuneda tiheasustusega alaks (maareformi seaduse tähenduses) selle parimas mõttes. Asumi arengu tulemusel kujunev tiheasustusega ala on kompaktse ja linnalise ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandva hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala, mida iseloomustavad tihe, korrapärane krundistruktuur, ühtsed arhitektuurinõuded, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustuse lahendus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste, avalike haljasalade ja rajatiste (n. sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Tiheasustusega alad maareformi seaduse tähenduses

Üldplaneeringuga märgitakse tiheasustusega alad maareformi seaduse tähenduses, milleks on olemasolevad selgelt piiritletud kompaktse asustusega alad Tartu linna maalises piirkonnas. Nendeks on kaks alevikku - Ilmatsalu ja Märja, külade olemasolevad kompaktse asustusega keskused Haigel, Kandikülas, Pihva, Rahinge, Rõhu, Tähtvere, Tüki ja Vorbuse külates ning detailplaneeringute alusel moodustatud ja väljakujunenud (varustatud planeeringu kohase taristuga ning enam kui 50% kruntide ulatuses hoonestatud) kompaktse asustusega alad.

Tiheasustusega alade (maareformi seaduse tähenduses) piiride määramine ehk selgelt piiritletud kompaktse asustusega alale üldplaneeringus kindla ruumikuju andmine ei ole otstarbekas.

Selgelt piiritletud kompaktse asustusega alade märkimisega jäetakse omavalitsusele võimalus tiheasustusega ala (maareformi seaduse tähenduses) piire kindla aja tagant üle vaadata ja neid vastavalt asustuse arengule ja topograafiliste ruumiandmete muutustele täpsustada ilma selleks üldplaneeringu lahendust muutmata.

Tiheasustusega alad looduskaitseaduse tähenduses

Teistmoodi tuleb üldplaneeringus käsitleda looduskaitseaduse (LKS) kohast tiheasustusega ala mõistet, kuna uue tiheasustusala (vastav termin ja nimekuju looduskaitseadusest) moodustamine ja olemasoleva tiheasustusala laiendamine on vastavalt LKS §-le 41 lubatav ainult üldplaneeringuga. Seega, kui Tartu linna üldplaneeringus tehakse ettepanek aleviku või küla tiheasustusega ala (maareformi seaduse tähenduses) veekogu piiranguvööndis laiendada, siis tulenevalt looduskaitseaduse konkreetsest sõnastusest tuleb sel puhul kasutada mõistet tiheasustusala.

Üldplaneering väärtustab looduslikke jõekaldaid, kus on olemas kõik eeldused linnalähedaseks puhkuseks ja sportimiseks. Eelneva tõttu on jõega vahetult külgnevatel, puhketegevuseks sobivatel maadel lubatud maakasutust muuta ja/või sinna ehitada üksnes avalikes huvides.

Jõe kaldaaladele hoonete ehitamise või maakasutuse tingimuste seadmisel arvestatakse nii kaldaalale ulatuva looduskaitsepiiranguid, sealhulgas kalda ehituskeeluvööndi ulatust kui ka Emajõe kui korduva üleujutusega veekogu üleujutusohust lähtuvaid piiranguid. Eelnev tähendab, et looduslike ja

maastikuliste tingimuste tõttu ulatuvad Emajõe kaldast lähtuvad tegevuspiirangud kohati mitmete sadade meetrite kaugusele jõe kaldajoonest.

Emajõe kalda piiranguvööndisse ei kavandata üldplaneeringuga looduskaitseaduse § 41 mõistes uusi tiheasustusalasid ja ei laiendata olemasolevaid, milleks on Tähtvere valla üldplaneeringuga laiendatud Vorbuse küla Jõerahu tänava, Ööbiku tee ja Piibu tee väikeelamute piirkondade tiheasustusega alad.

Üldplaneering teeb ettepaneku laiendada olemasolevaid tiheasustusalasid teiste Tartu linna maalises piirkonnas asuvate veekogude kalda piiranguvööndis, milleks on:

- Rahinge küla tiheasustusalala laiendamine Rahinge paisjärve kaldal
- Tüki küla tiheasustusalala laiendamine Ilmatsalu jõe, Tüki paisjärve ja Ilmatsalu paisjärve kaldal
- Haage ja Pihva külade tiheasustusalade laiendamine Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal

#### Asustuse arengu suunamine üldplaneeringuga

Arengualad on andmekihil punase punktiirjoonega ümbritsetud alad, mille hulka ei loeta tiheasustusega alasid maareformi seaduse tähenduses, jagunevad oma suunitluselt väikeelamumaa (EV), tootmismaa (T) ja ettevõtluse maa (ÄV) juhtotstarbega arengualadeks.

Asustuse arengus domineerivad on elamute ehitamise suunitlusega alad, mis paiknevad valdavalt olemasolevate asumite ehk külakeskuste ja alevike naabruses. Teiste hulgas erandlik on asustuse arengukoridor piki Vorbuse-Kardla riigimaanteed, kus Tartu linna eraldab lähimast kompaktselt ja integreeritud tehnovarustusega asumist Vorbusel ligikaudu kolm kilomeetrit.

Tootmise suunitlusega suurem arenguala on kavandatud Vorbuse lautade ja Tiksoja puidutööstuse ning logistikakeskuse vahelisele alale ning ettevõtluse suunaga (väiketootmise, logistika, laomajanduse) maa-ala Ravila tööstuspargiga ja Ravila tn pikendusega külgnevale maa-alale (nn Tammevardi piirkond).

Arengualade määramise eesmärk on läbi mõelda ja kujundada piirkondadele uued terviklikud linnaruumilised lahendused ja tagada alade laiapõhjaline ja tasakaalustatud arendus. Terviklahenduste koostamist korraldab kohalik omavalitsus lähtuvalt arengualadele seatud tingimustest koostöös maaomanike ja teiste asjast huvitatud pooltega. Tervikliku lahenduse saamiseks tuleb arengualasid (nt Tüki-Ilmatsalu piirkonna arenguala, Kandiküla arenguala, Haage-Pihva arenguala, Ravila piirkonna ettevõtluse maa-ala jt) planeerida piirkonnas ühekorruga. Erandina, linna kaalutusotsuse alusel, on arengualadel võimalik arenguala piirides mitme väiksema järjestikuse (detail)planeeringu koostamine, kui see ei ole vastuolus arenguala põhieesmärgiga.



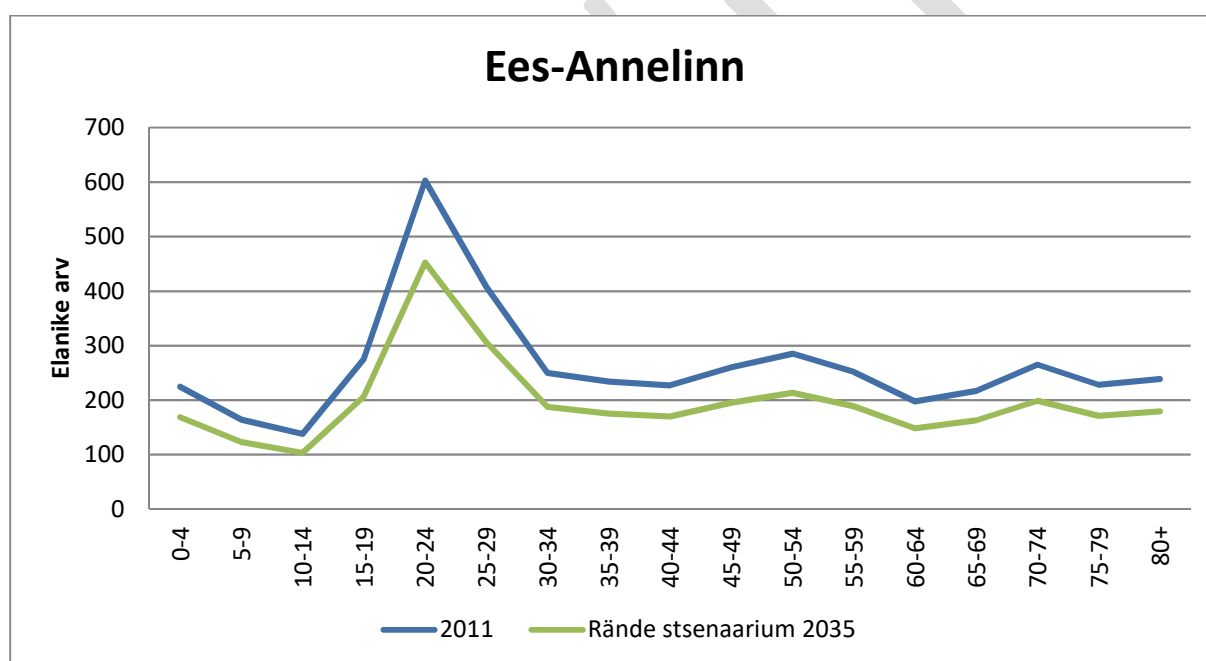
## 5. Üldised ehitustingimused asustusüksustes ja asumites

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.

### 5.1. Annelinn

#### 5.1.1. Ees-Annelinn

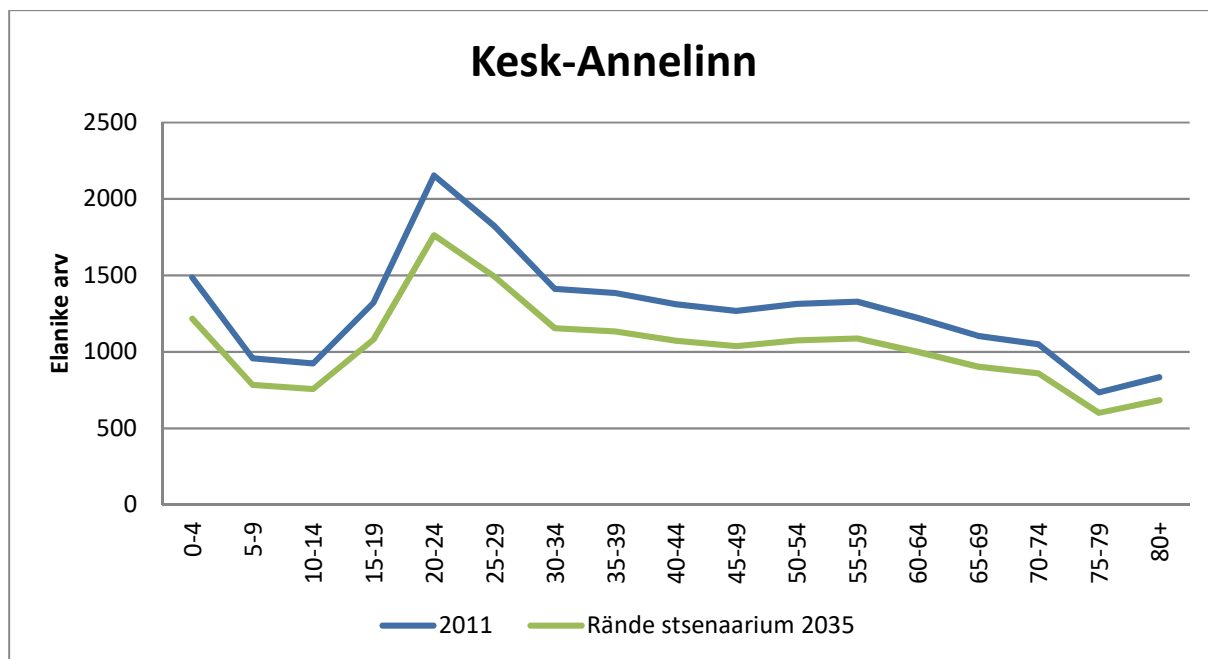
Ees-Annelinnas elas 2011. aasta rahvaloenduse järgi 4468 elanikku. Rahvastikuprognosi rändestsenaariumi järgi väheneb asumi rahvastik 2035. aastaks ligi 1000 inimese võrra. Vaadeldavatel aastatel on kõige arvukam 20-29-aastaste vanuserühm. Ülejäänud vanusegruppide elanike arv jääb 2035. aasta prognoosi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



Ees-Annelinna asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: EA1-EA5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### 5.1.2. Kesk-Annelinn

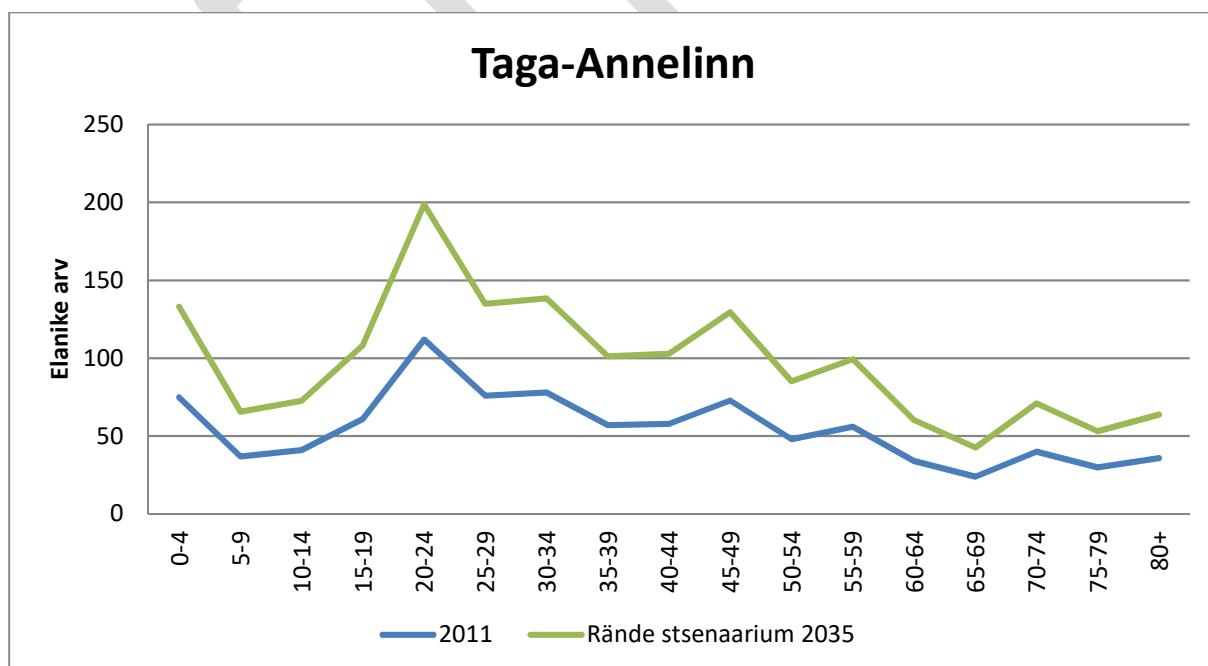
Kesk-Annelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 21 644. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist 2035. aastaks ligikaudu 3900 elaniku võrra. Kesk-Annelinnas on kõige rohkem just 20-24-aastaseid. Arvukamad grupid on ka lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 25-39. Kui keskmiselt 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.



Kesk- Annalinna asum koosneb kaheteistkümnest arhitektuuriüksusest: KA1-KA12. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### 5.1.3. Taga-Annelinn

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



Taga Annalinna asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: TA1-TA5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.2. Haage küla

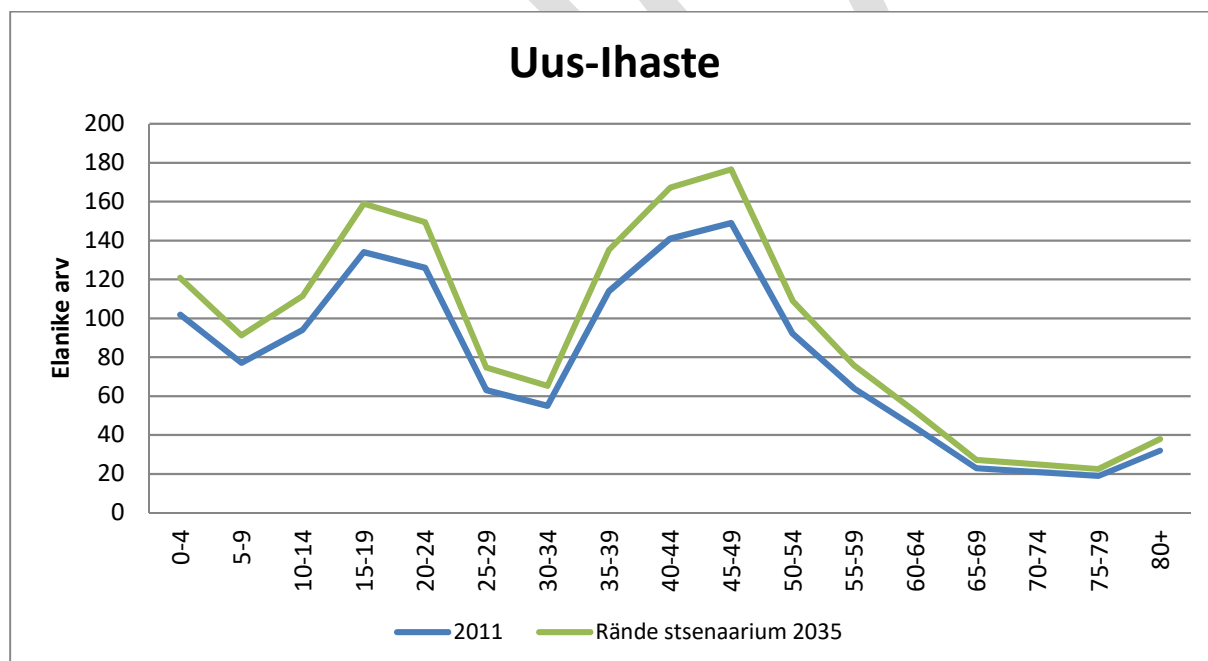
Haage küla koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: HAG1-HAG6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.3. Ihaste

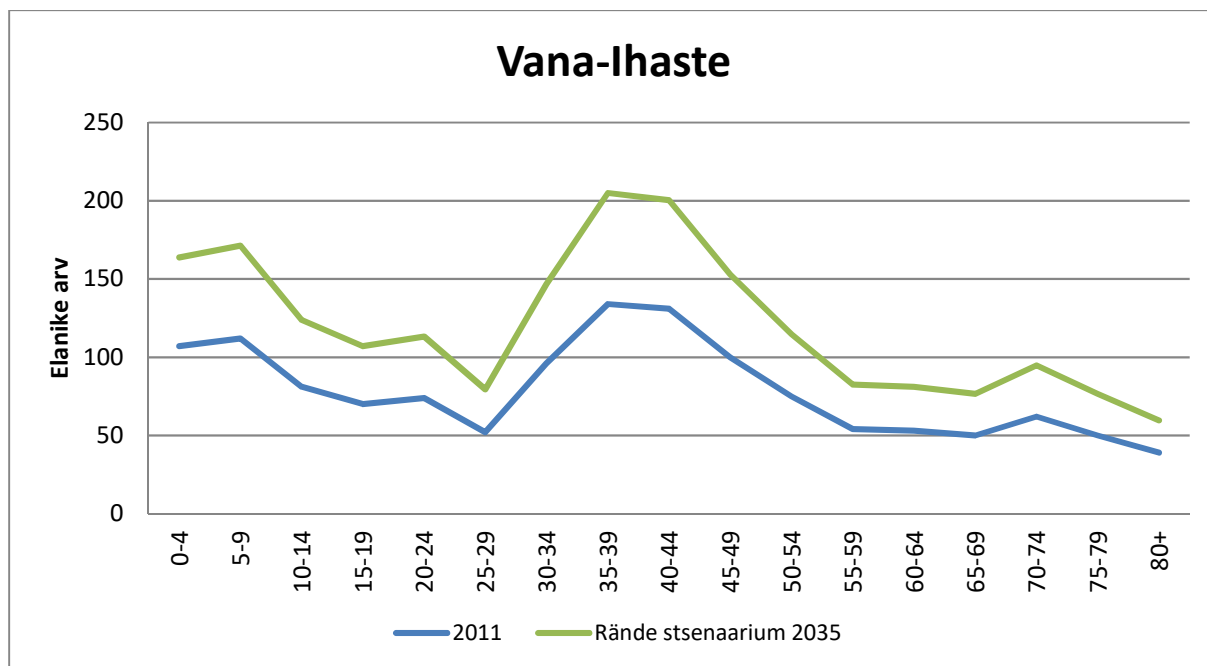
### 5.3.1. Uus-Ihaste ja Vana-Ihaste asumid

Uus-Ihastes elas 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1350 elanikku ning Vana-Ihastes 1340 elanikku. Ihaste linnaosas domineerivad tööealised vanuses 20-64 aastat, kes moodustavad 61% kogu Ihaste elanikkonnast. Prognoosi kohaselt on rändesaldo Ihastes positiivne, see tähendab, et pigem inimesed kolivad sinna, kui sealt välja. See võib olla seotud ka inimeste jõukuse kasvuga ning elutsükliga. Paneel eramutest 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 tööealise elanikkonna arvukuse suurenemist ning ka laste arv mõlemas piirkonnas kasvab.



Uus-Ihaste asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: UI1-UI6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.



Vana- Ihaste asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: VI1-VI6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### 5.4. Ilmatsalu alevik

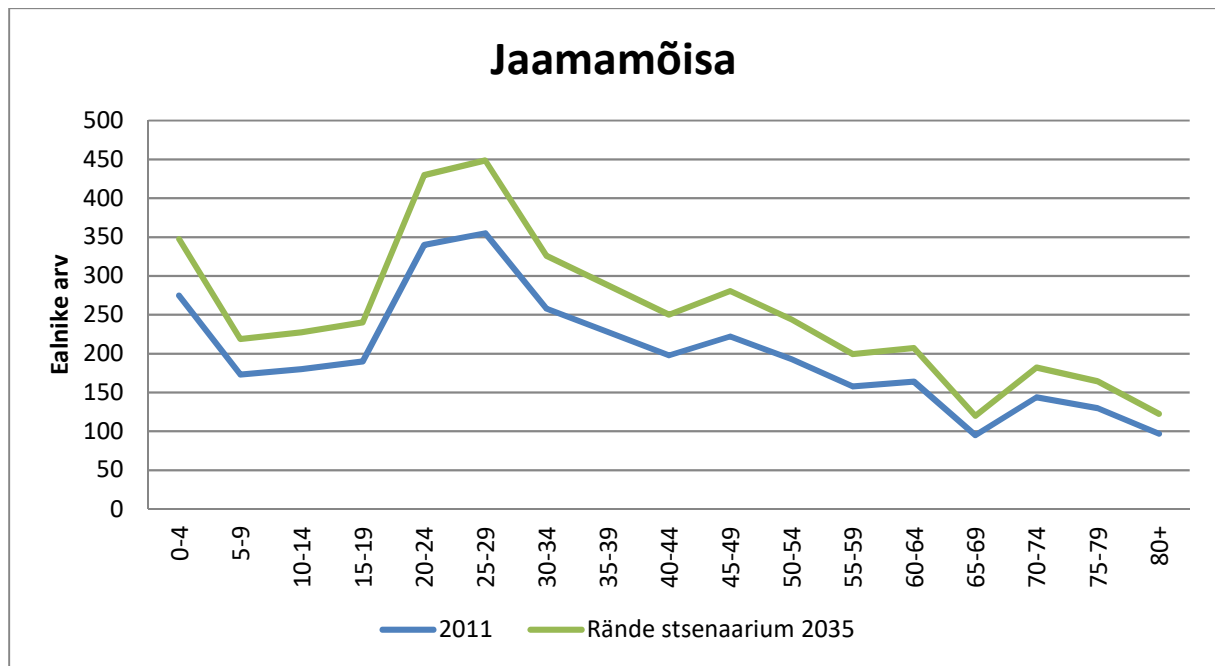
Ilmatsalu alevik koosneb kaheksast arhitektuuriüksusest: ILM1-ILM8. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### 5.5. Ilmatsalu küla

Ilmatsalu küla koosneb kolmest arhitektuuriüksusest: IMT1-IMT3. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### 5.6. Jaamamõisa

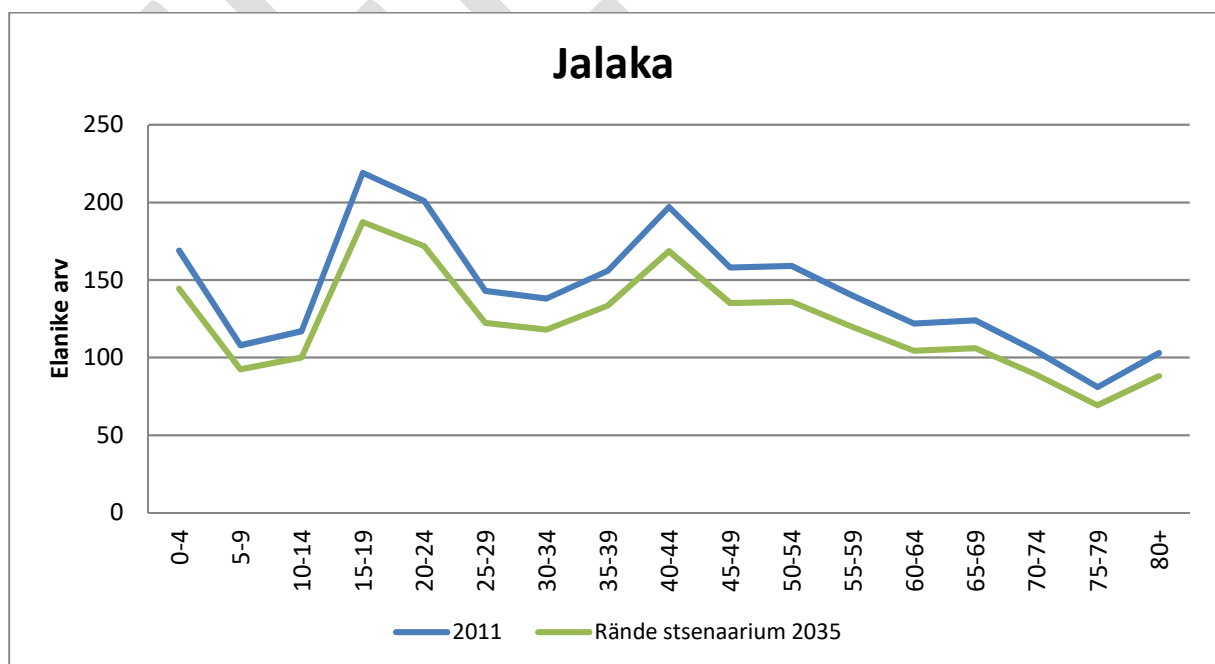
Jaamamõisas oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 3400 elanikku. Elanike arv 2035. aastaks on rändestsenaariumi järgi ligi 4300. See on ligi 900 inimest rohkem kui 2011. aastal. Rändestsenaariumi järgi on Jaamamõisa asumis kõige enam alla 5-aastaseid lapsi ja noori vanuses 20-34. Vähem on Jaamamõisas elanikke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



Jaamamõisa asum koosneb kaheksast arhitektuuriüksusest: J1-J8. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.7. 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.



Jalaka asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: JAL1-JAL5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.8. Kandiküla

Kandiküla koosneb kolmest arhitektuuriüksusest: KAN1-KAN3. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.9. Kardla küla

Kardla küla koosneb kahest arhitektuuriüksusest: KAR1 ja KAR2. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.10. Karlova

### 5.10.1. 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 (tänavate-kvartalite 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.

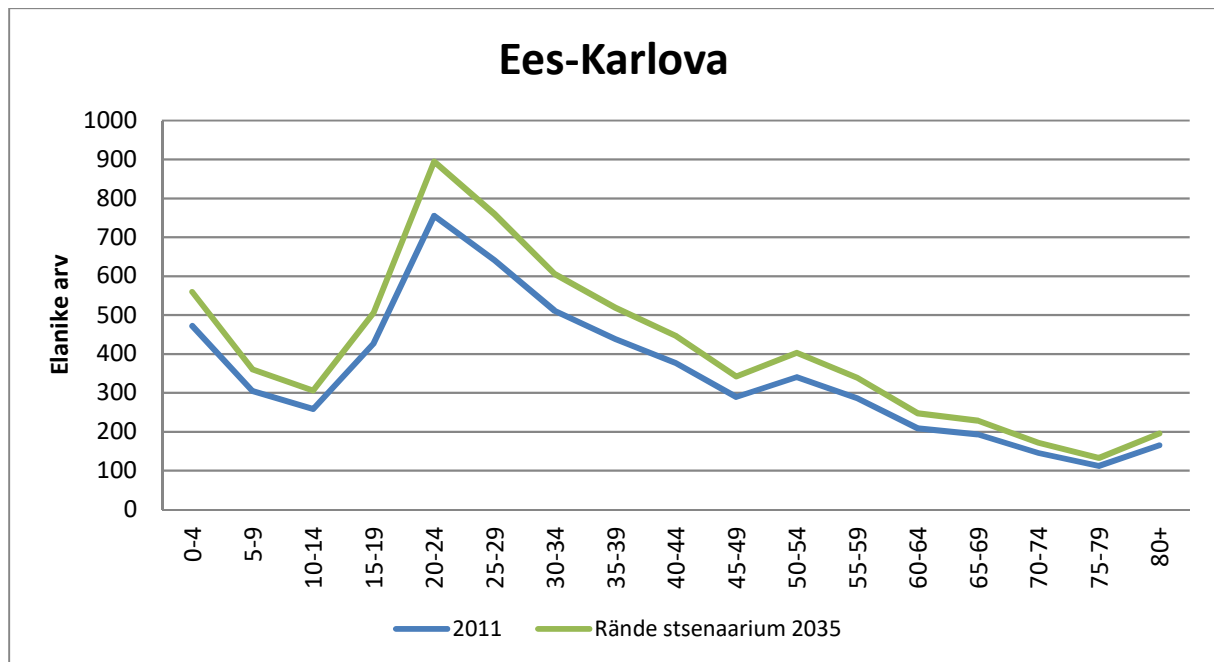
#### **Hoovide ja aiaruumi väärtused:**

- 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 LÄHEDAL ideed.
- Kujundada tänavaruumi, eelistades esiteks jalakäijat ja teiseks kergliiklejat, luues mõlemale soodsad ja ohutud tingimused.
- Tänav on ka sotsiaalruum, tänavakunstiruum, kõrvaltänavail ka mänguruum.
- Tänaval on ka ökoloogiline väärtus (sh tänavahaljastus).

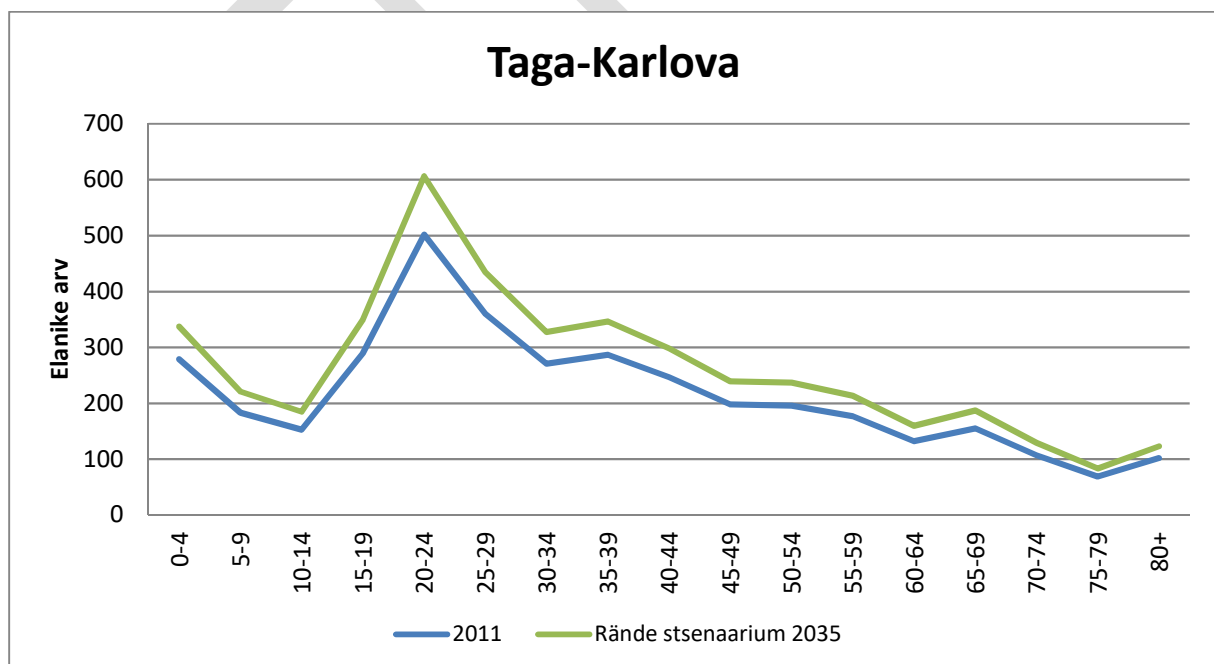
Ees-Karlovas oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 5922 elanikku. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks selles asumis rahvastiku kasvu ligi 1100 inimese võrra. Kasv toimub peamiselt noorte arvelt, vanuses 20-29. Prognoos näitab, et Ees-Karlova on väga jätkusuulik piirkond, sest domineerib pigem nooremaealine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



Ees-Karlova asum koosneb kaheksast arhitektuuriüksusest: EK1-EK8. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

#### Taga-Karlova

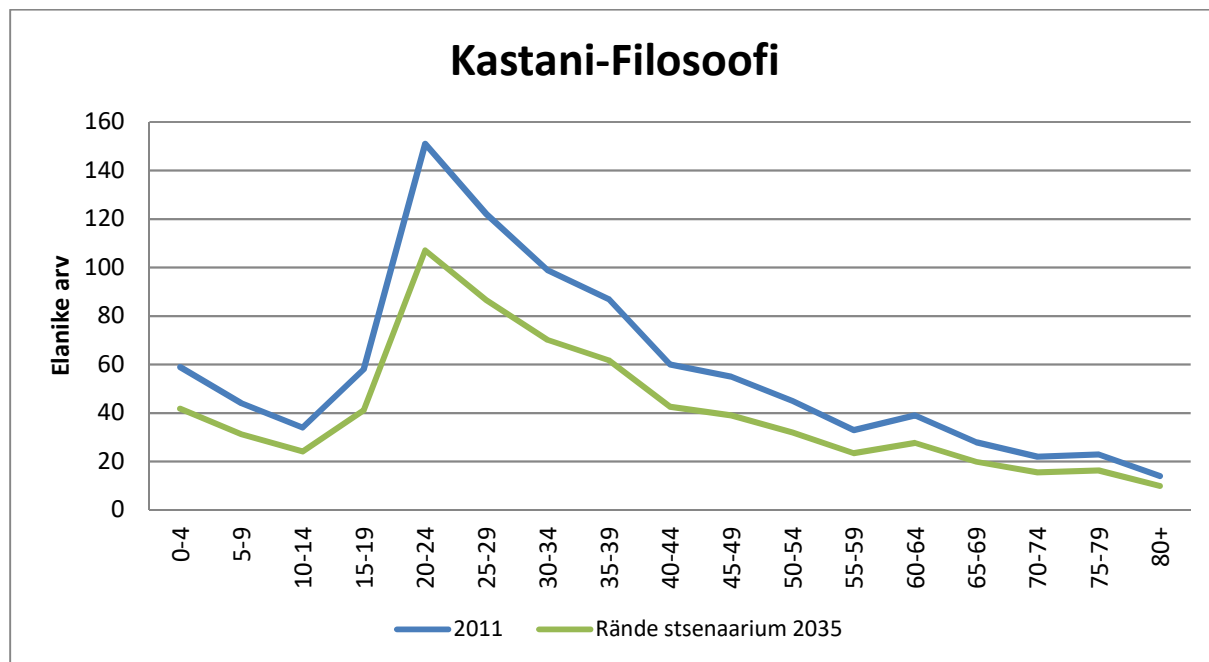
Taga-Karlova elanike arv oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 3707. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks selles asumis rahvastikku tõusu 800 inimese võrra. Enamus Taga-Karlova elanikest on tööealised noored vanuses 20-29. Lisaks sellele võib välja tuua ka lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses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



Taga-Karlova asum koosneb üheksast arhitektuuriüksusest: TK1-TK9. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.11. Kastani-Filosoofi

Kastani-Filosoofi asum elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 973 inimest. Rändestsenaarium näitab asum 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.

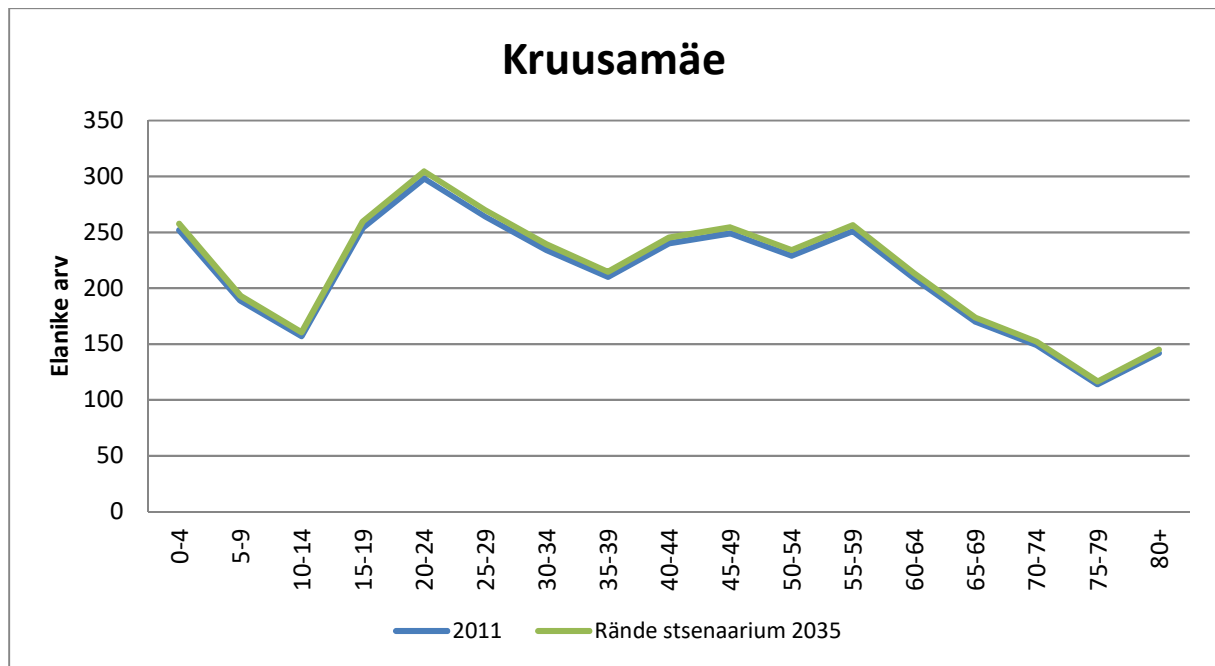


Kastani-Filosoofi asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: KF1-KF6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.12. Kruusamäe

Kruusamäe asum 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 5-aastaste laste ja 45-59-aastaste vanusegrupid.

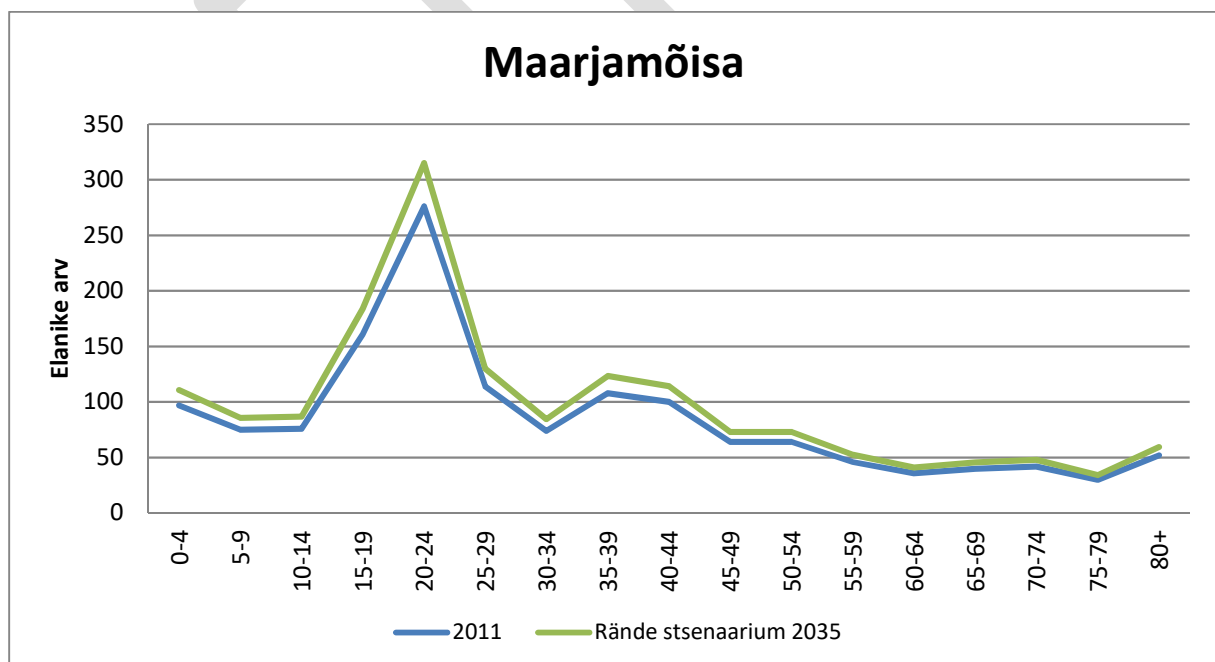




Kruusamäe asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: KR1-KR6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.13. 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+.



Maarjamõisa asum koosneb üheteistkümnest arhitektuuriüksusest: M1-M11. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.14. Märja alevik

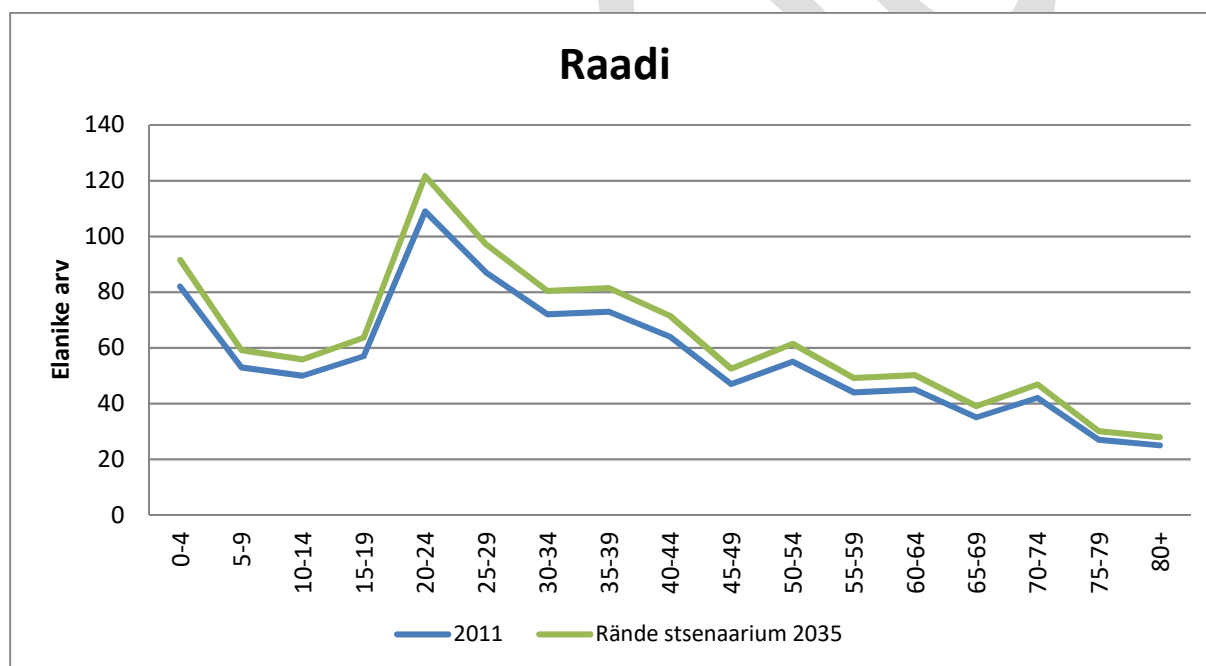
Märja alevik koosneb viiest arhitektuuriüksusest: MÄR1-MÄR5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.15. Pihva küla

Pihva küla koosneb kolmest arhitektuuriüksusest: PIH1-PIH3. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.16. 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.



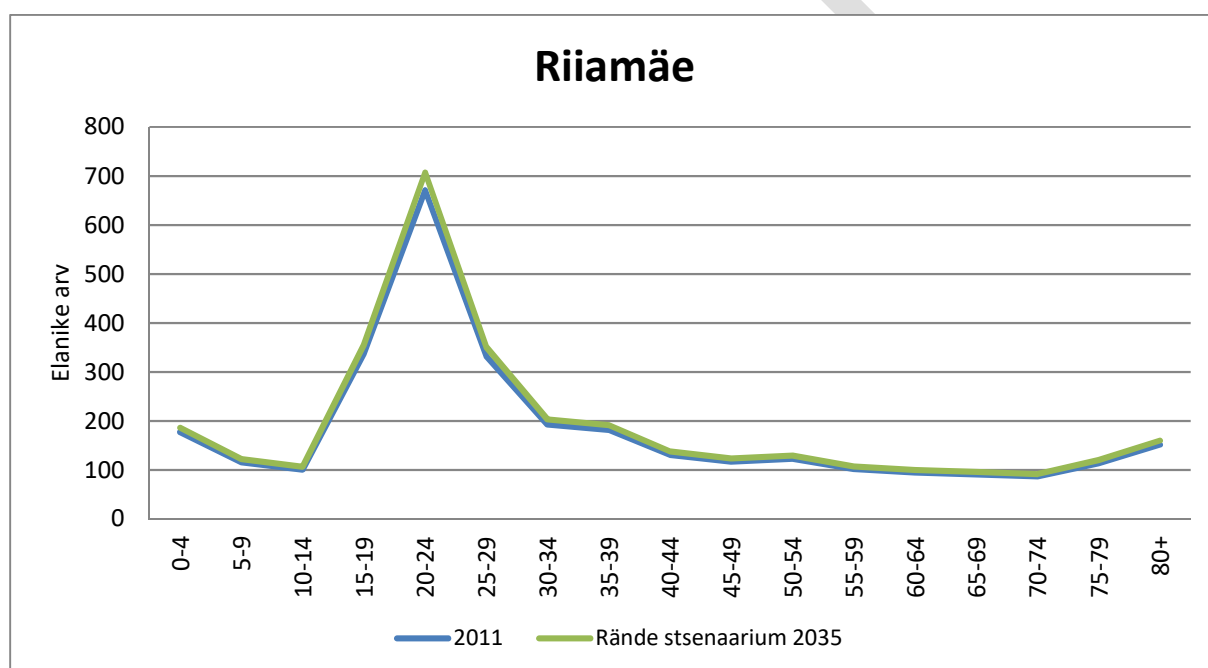
Raadi asum koosneb kümnest arhitektuuriüksusest: RD1-RD10. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.17. Rahinge küla

Rahinge küla koosneb seitsmest arhitektuuriüksusest: RAH1-RAH7. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.18. Riiamäe

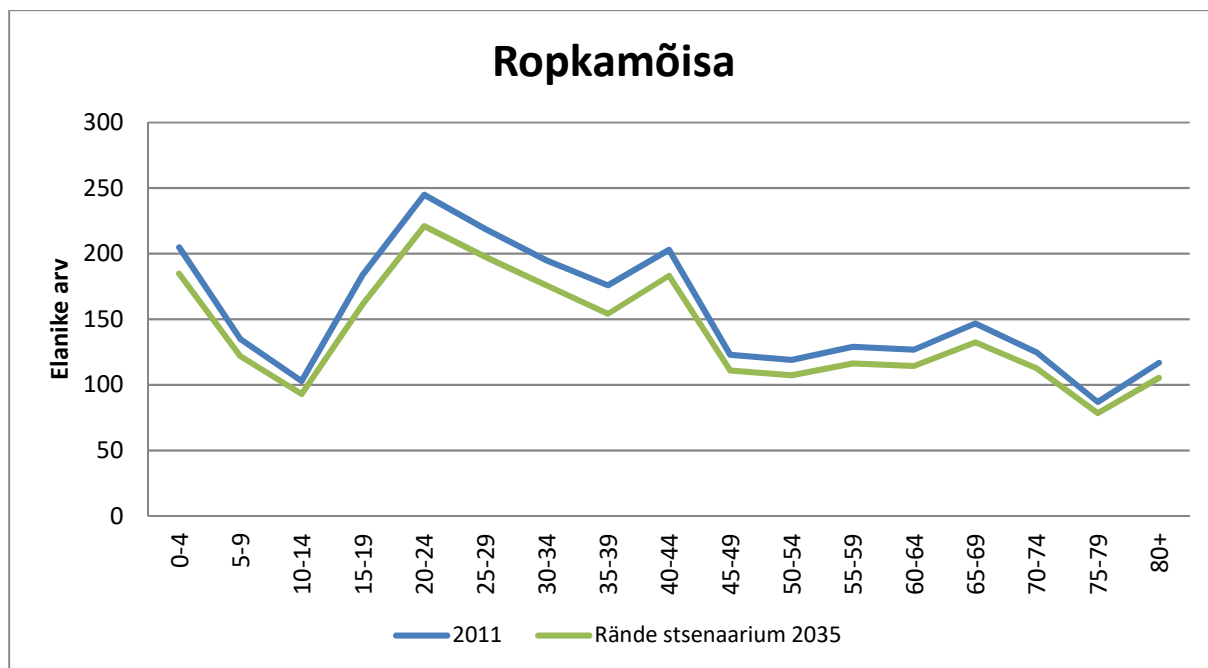
Piirkond on välja kujunenud väga erinevatel ajaperioodidel ja seepärast on sealne hoonestus äärmiselt mitmekesine. Enamikus hoonetes tegutsevad eri ettevõtted ja asutused, mistõttu liigub piirkonnas iga päev hulk inimesi. Sinna on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi: lasteaiaid, 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.



Riiamäe asum koosneb seitsmeteistkümnest arhitektuuriüksusest: R1-R17. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.19. Ropkamõisa

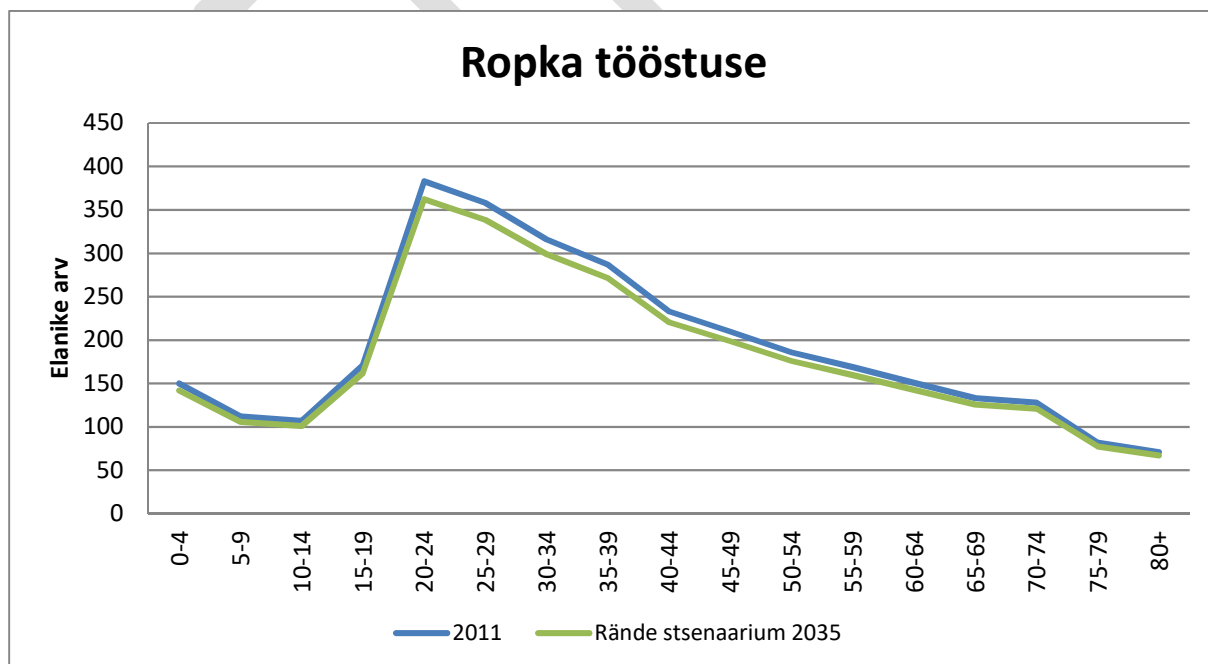
Ropkamõisa elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 2639. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu vähenemist 267 inimese võrra. Arvukamalt on esindatud lapsed vanuses 0-4, noored vanuses 20-24 ning 40-44-aastased tööealised. Keskmisest vähem on elanikke vanuses 5-14. Ropkamõisa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



Ropkamõisa asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: RM1-RM5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.20. Ropka tööstuse

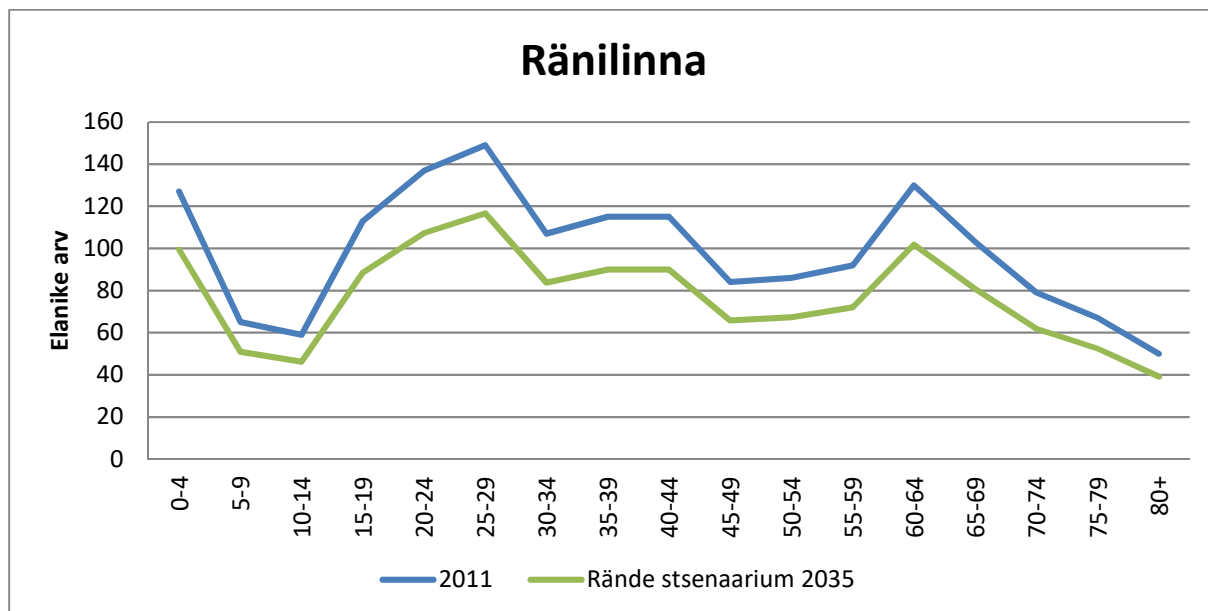
Ropka tööstuse elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 3247. Rände stsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu vähenemist selles asumis 175 inimese võrra. Kõige arvukamalt on selles asumis esindatud 20-29-aastased noored. Alla 15-aastaste laste ning eakate, vanuses 60+ osakaal on suhteliselt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



Ropka-Tööstuse asum koosneb üheksast arhitektuuriüksusest: RT1-RT9. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.21. Ränilinn

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



Ränilinna asum koosneb seitsmest arhitektuuriüksusest: RL1-RL7. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.22. Rõhu küla

Rõhu küla koosneb viiest arhitektuuriüksusest: RÕH1-RÕH5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.23. 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 naaber asumite ja kallasrajaga. Suur osa Sadama asumis 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.

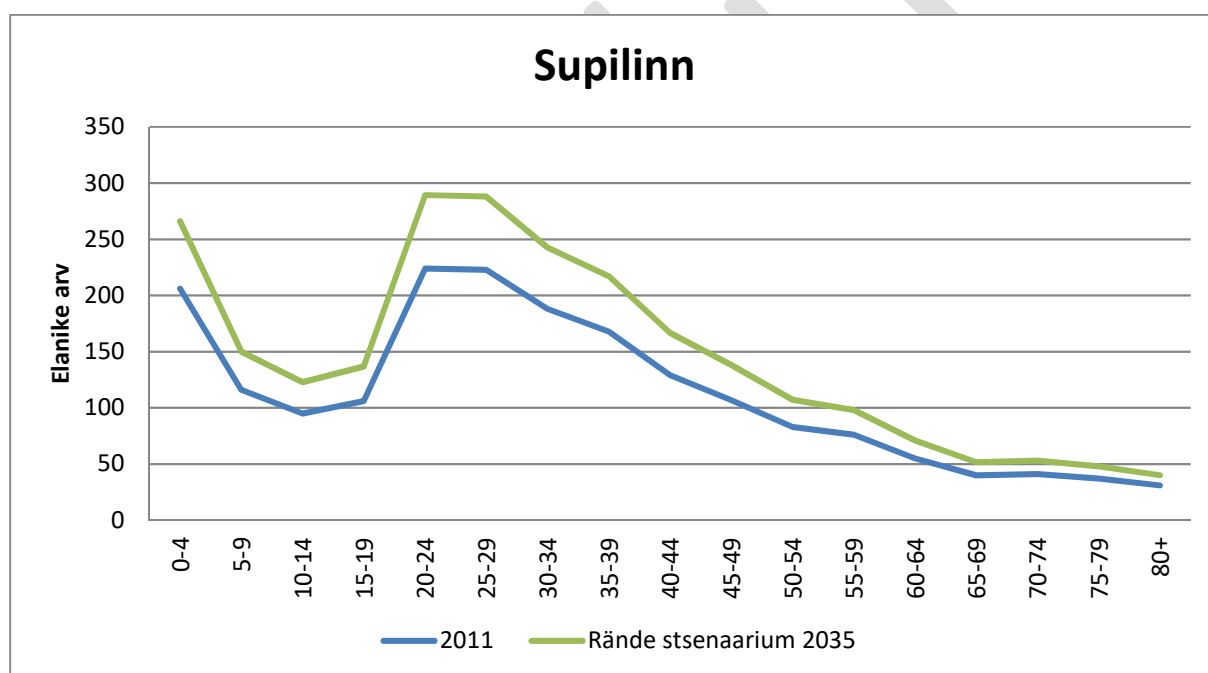
Avaturu ja jõesadama piirkonna linnaruum kujundatakse suuremas mahus täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak. Jõesadama piirkonna üheks funktsiooniks jääb Tartu Reisisadam. Avaliku ruumi tagamiseks määratakse üldplaneeringuga tingimus, et vähemalt 20% sealse asumis kruntide pindalast peab olema avalikus kasutuses. Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laieneda Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinibussijaam. Aura Keskust laiendatakse suurema juurdeehitise (basseinid), mis

suurendab Kaluri promenaadi väärtust. Võidu sillast Sõpruse sillani rajatakse esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Sadama asum koosneb neljast arhitektuuriüksusest: S1-S4. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.24. 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.

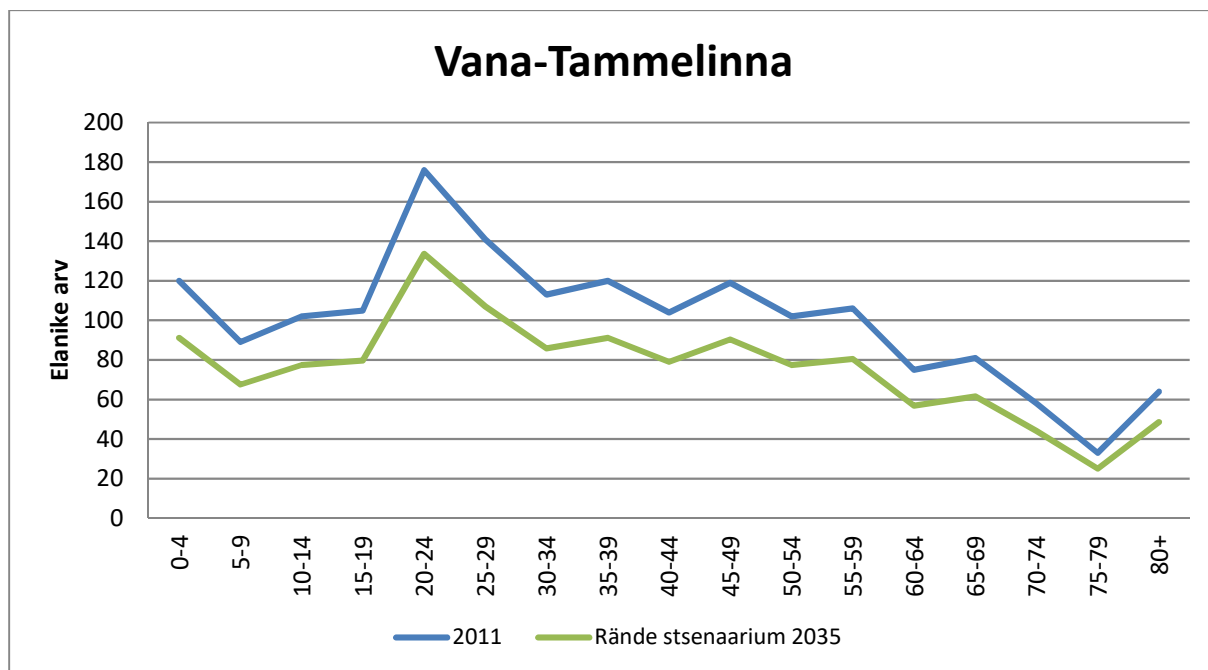


Supilinna asum koosneb kahest arhitektuuriüksusest: SU1 ja SU2. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.25. Tammelinn

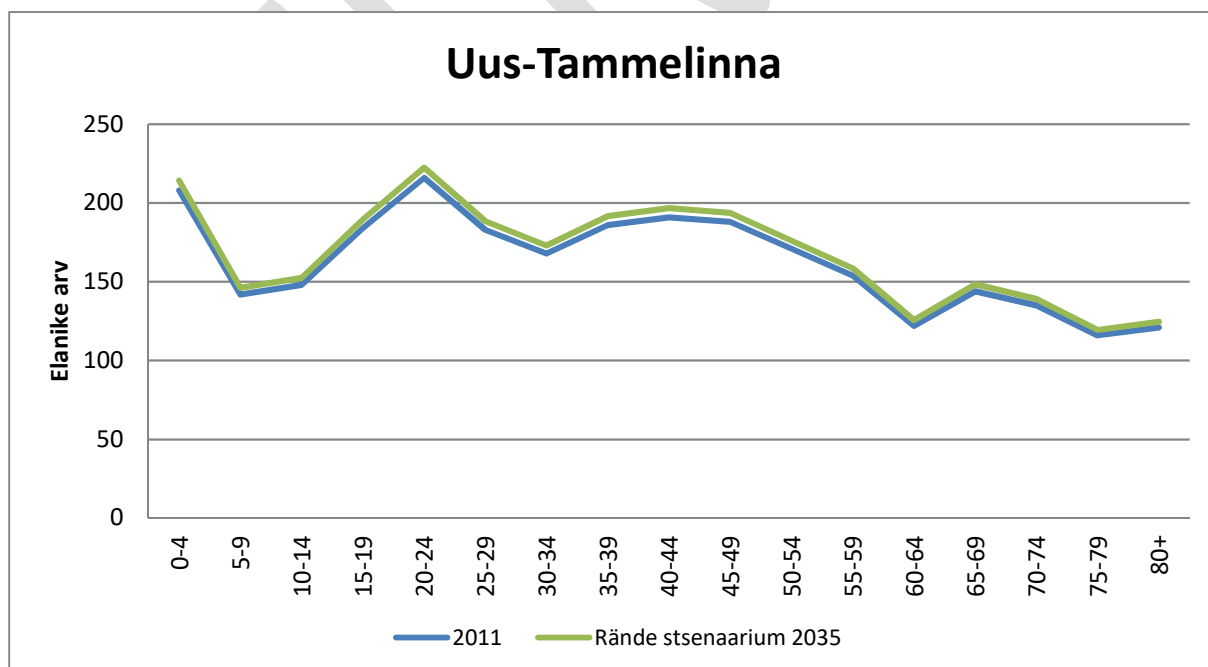
### 5.25.1. Vana- ja Uus-Tammelinn

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.



Vana-Tammelinna asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: VTM1-VTM5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

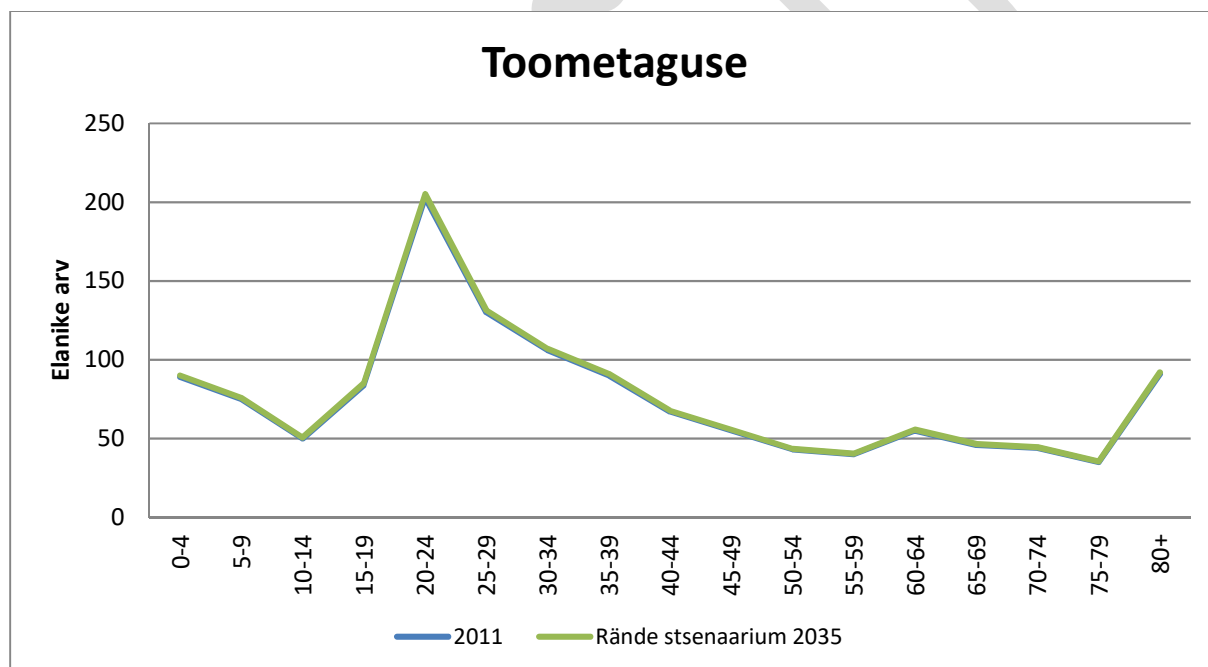
Uus-Tammelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 2777 ja rändestsenaariumi järgi suureneb see ligi 80 inimese võrra. Piirkonnas domineerivad nooremad vanusegrupid (0-4, 15-29, 35-49), moodustades 49% kogu Uus-Tammelinna rahvastikust. Kuna arvukalt on selles piirkonnas just noori peresid,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



Uus Tammelinna asum koosneb seitsmest arhitektuuriüksusest: UTM1-UTM7. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.26. 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, Fraternitas Livienis, 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 naaberasumitega. Tähtis on lahendada piirkonna ristmike ületamine turvaliselt kõikidele liiklejatele. Oluline on muuta Pepleri ja J. Kuperjanovi tänav 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.

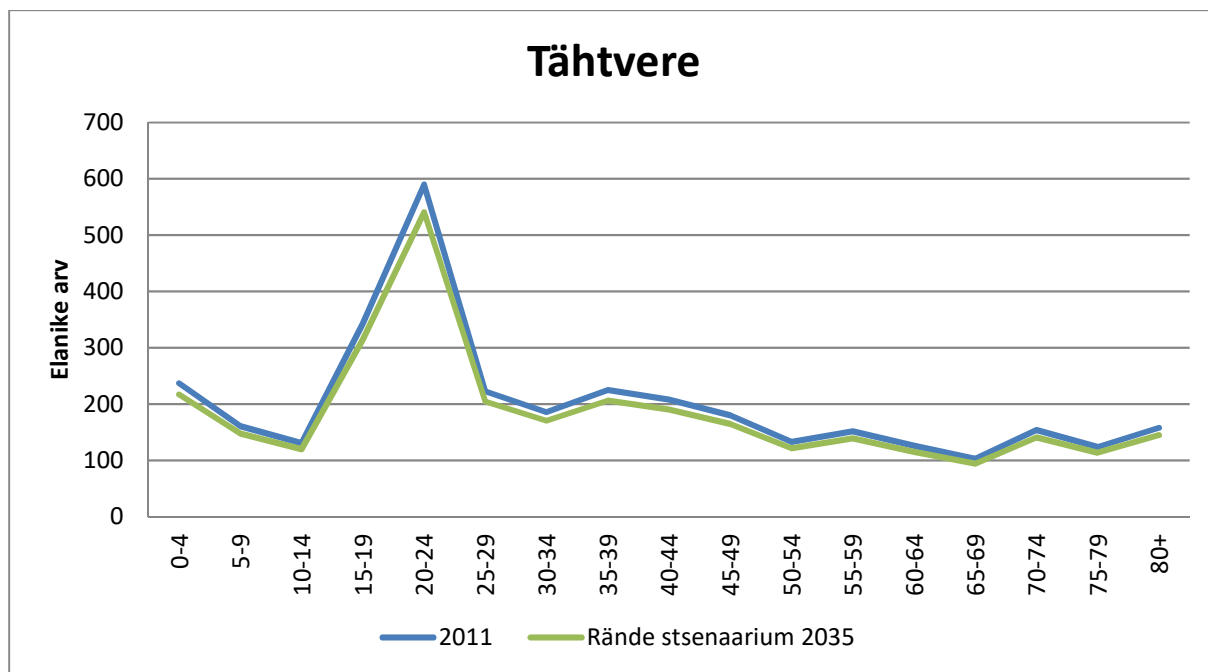


Toometaguse asum koosneb seitsmest arhitektuuriüksusest: T1-T7. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 5.27. 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.





Tähtvere asum koosneb kaheksateistkümnest arhitektuuriüksusest: TH1-TH18. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.28. Tähtvere küla

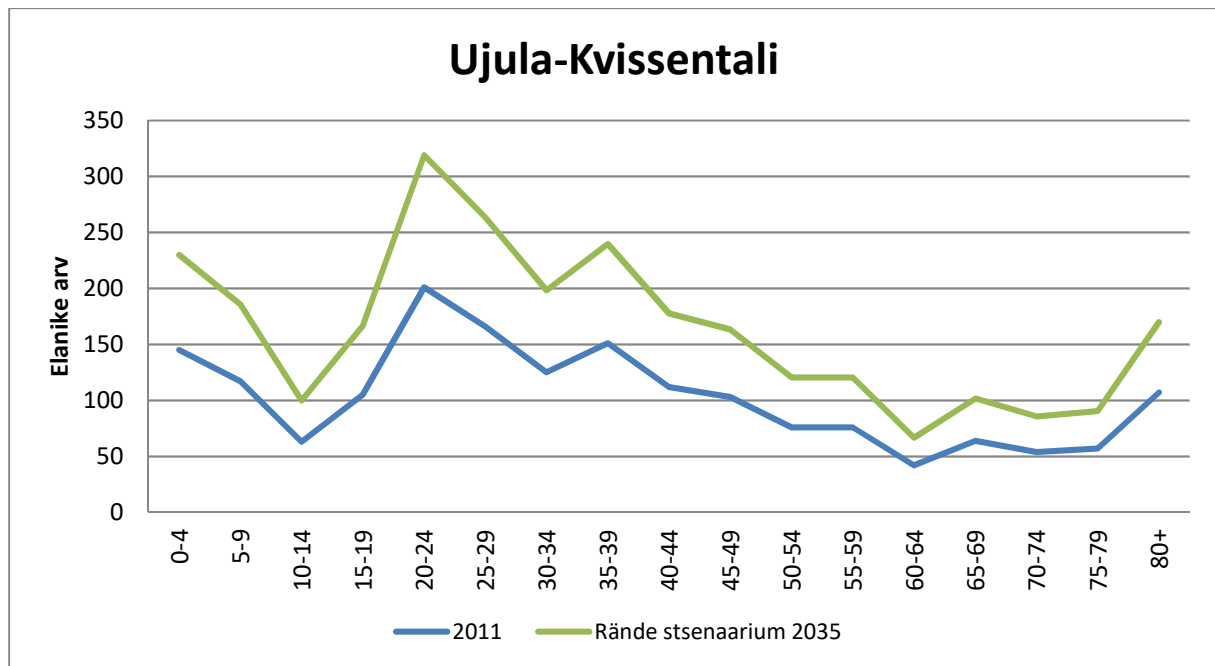
Tähtvere küla koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: TÄH1-TÄH6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.29. Tüki küla

Tüki küla koosneb neljast arhitektuuriüksusest: TÜK1-TÜK4. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.30. Ujula-Kvissentali

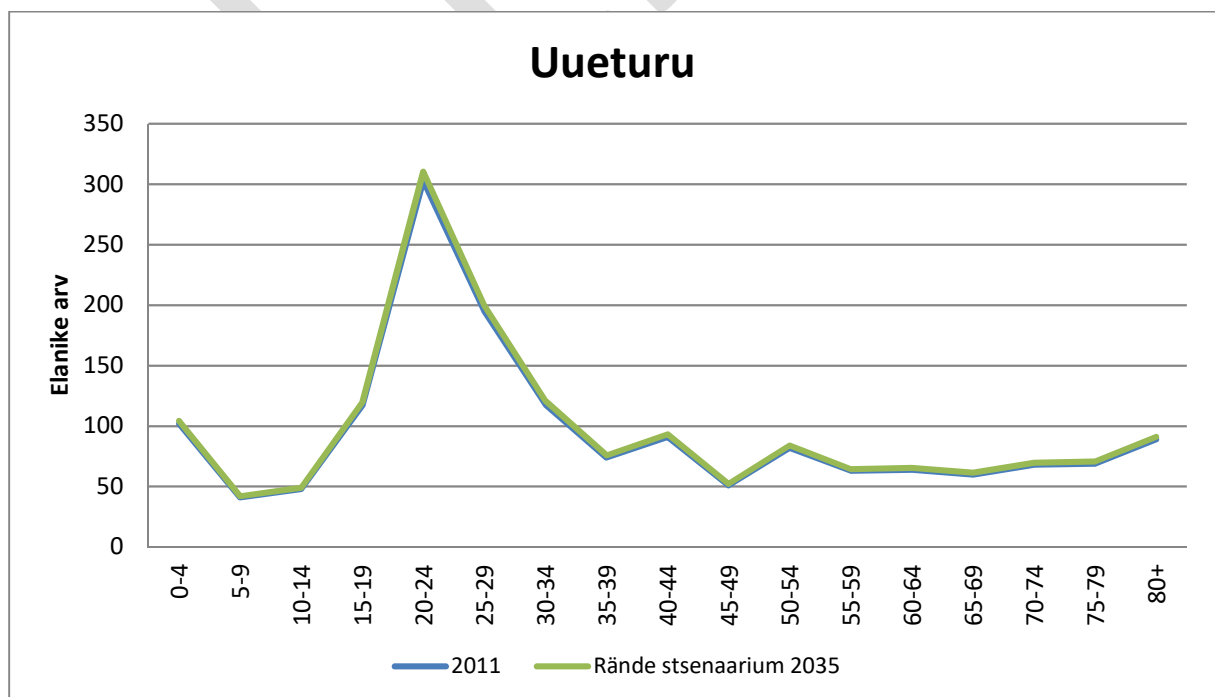
Ujula-Kvissentali elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 1764. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu kasvu selles piirkonnas 1036 elaniku võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on lapsed vanuses 0-9 ning tööealised vanuses 20-44. Seda piirkonda iseloomustab noorte perede suhteliselt 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.



Ujula-Kvissentali asum koosneb kaheksateistkümnest arhitektuuriüksusest: UKV1-UKV18. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.31. 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 stsenaariumi prognoos on väga sarnane 2011. aasta rahvaloendusega.



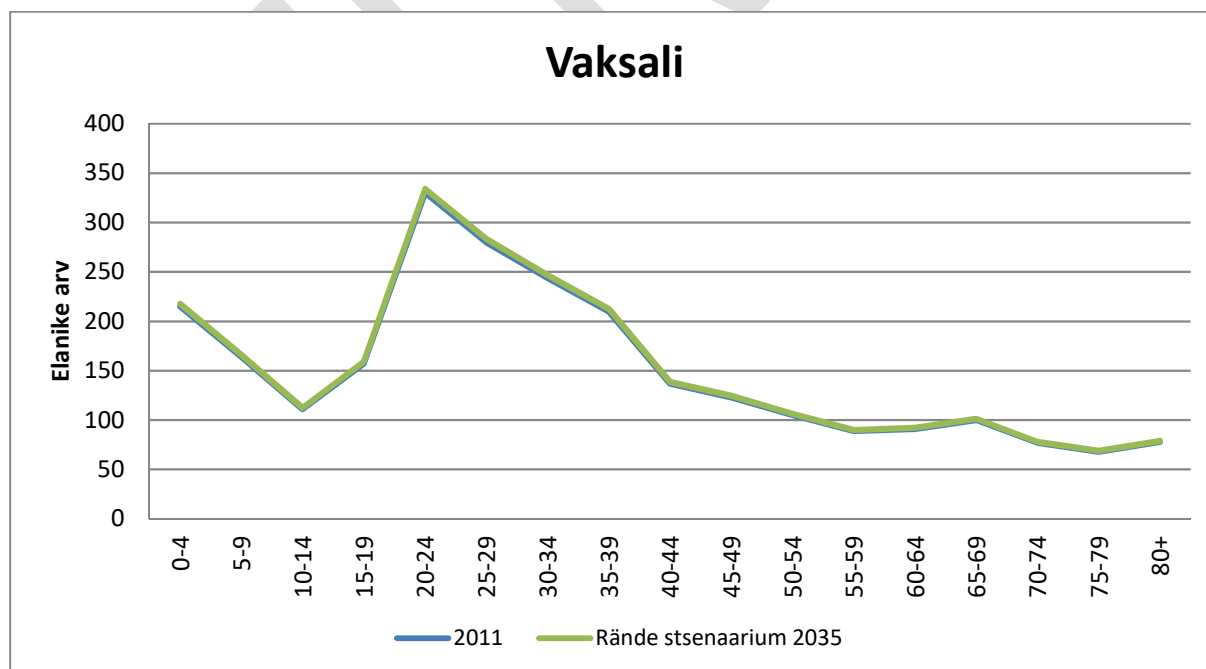
Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu moodsa ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu kaubakeskust ning mõnel määral büroopindu ja kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama ja Vanalinna asumiga (n-ö uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks asub alal kesklinna suurim mänguväljak ja Tartu 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 naaberasumitega. Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus. Uueturu asumiga hoonestuses on tähtsal kohal ka büroo- ja haldushooned ning vabaajasuutused. 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 tänavaneni 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.

Uueturu asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: U1-U6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.32. Vaksali

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

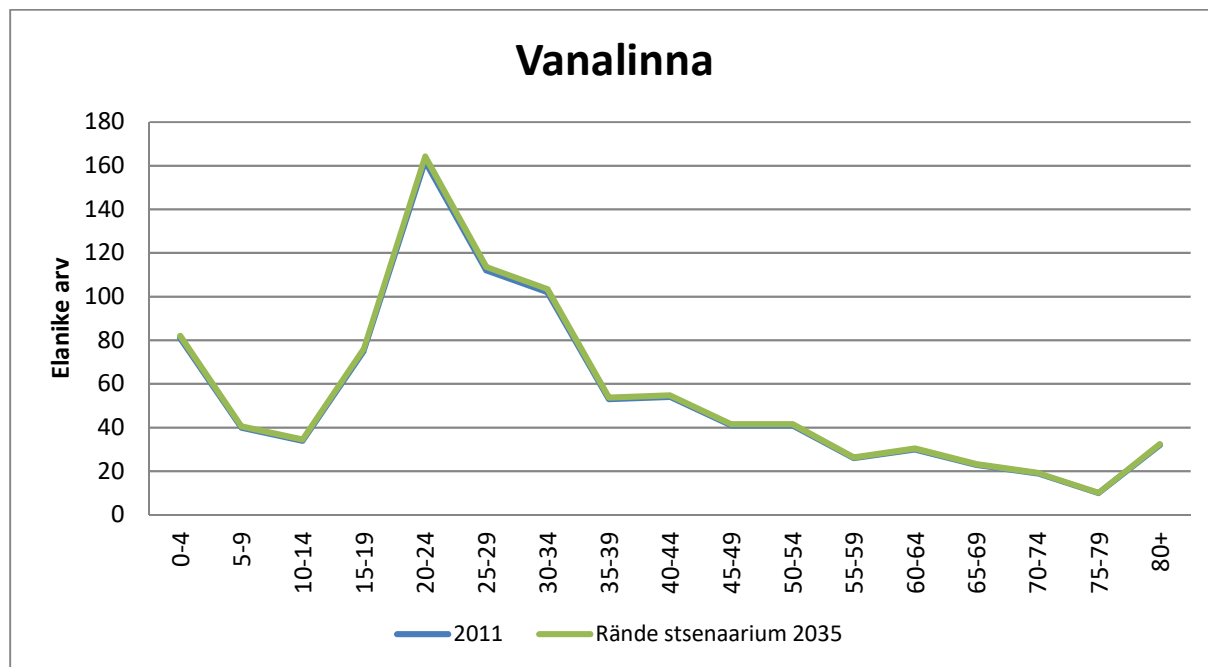
Kõige enam on selles asumis noori vanuses 20-24, ent oma arvukuses tulevad esile ka lapsed vanuses 0-4 ning tööealised vanuses 25-34. Kokku moodustavad need vanusegrupid poole Vaksali asum elanikkonnast. Sellest võib järeldada, et tegemist on suhteliselt jätkusuutliku asumiga.



Vaksali asum koosneb kuuest arhitektuuriüksusest: VK1-VK6. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.33. 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.

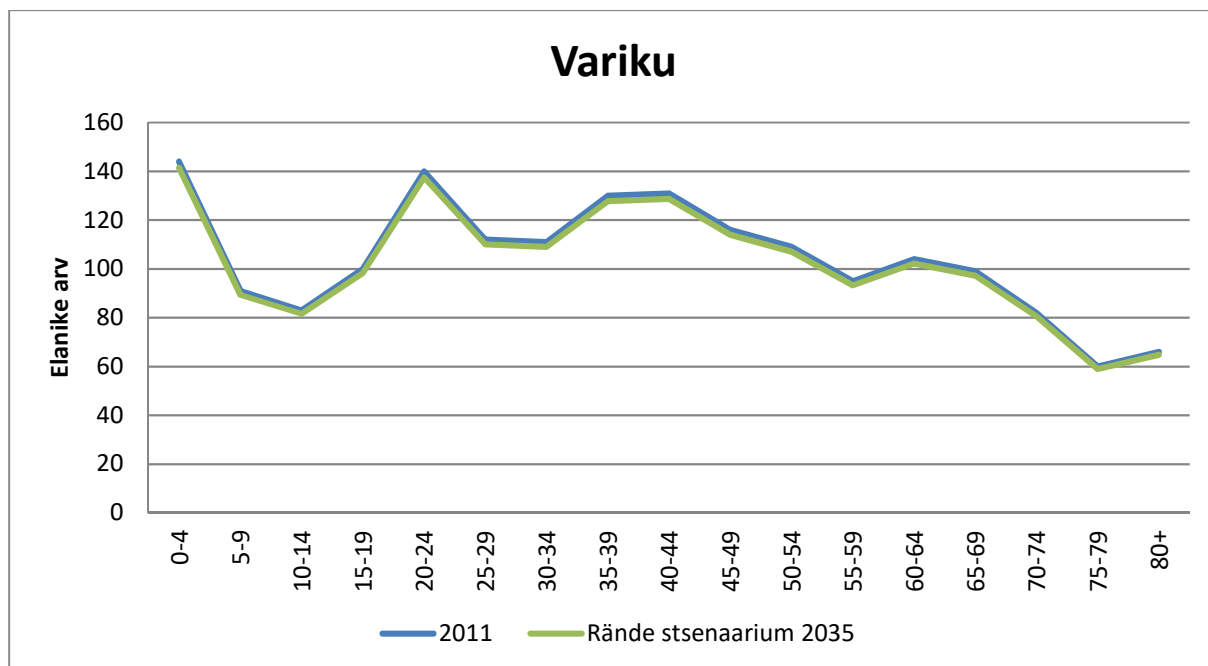


Vanalinna ajaloolistes tänavafrootides taashoonestatakse olulisemad tühimikud segafunktsiooniga hoonetega, lähtudes naaberhoonete mahust ja muinsuskaitse eritingimustest. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele mõeldud teenuste osutajatele. Vanalinn ja Toomemägi seotakse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

Vanalinna asum koosneb kuueteistkümnest arhitektuuriüksusest: V1-V16. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.34. Variku

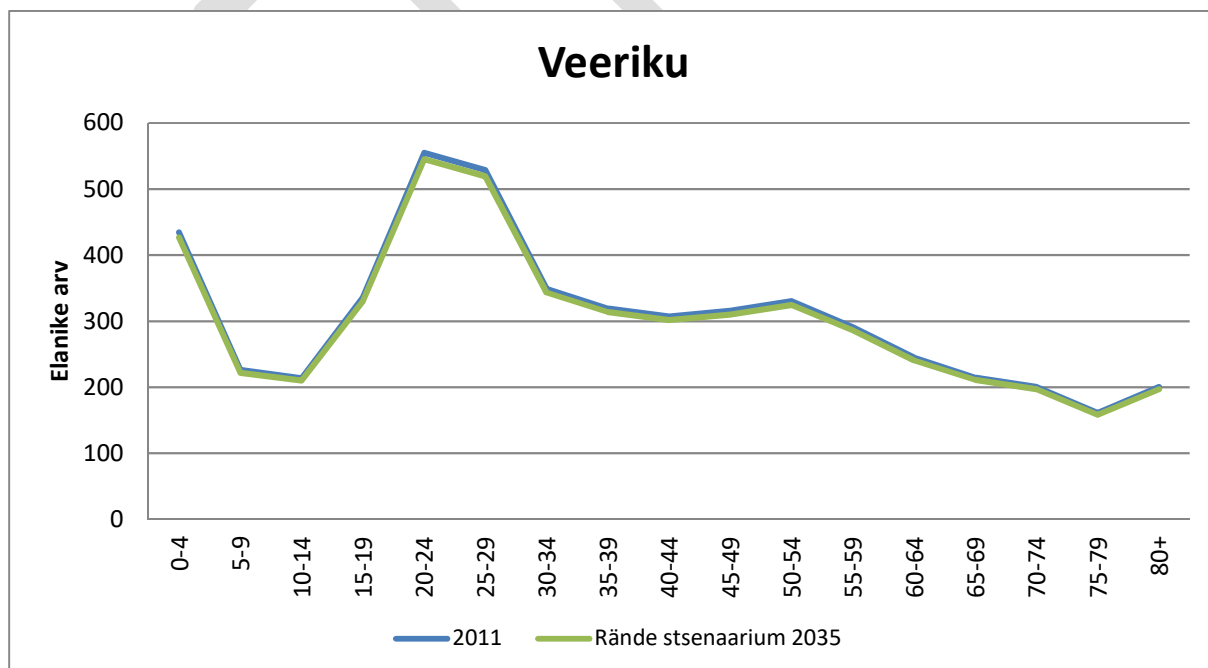
Variku asumis oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1770 elanikku. Rändestsenaariumi järgi kahaneb 2035. aastaks rahvaarv 30 inimese võrra. Arvukamad vanusegrupid on 0-4, 20-24 ja 35-44, mis tähendab, et piirkonnas on elujõuline rahvastik.



Variku asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: VA1-VA5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.35. Veeriku

Veeriku asum 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.



Veeriku asum koosneb üheksast arhitektuuriüksusest: VE1-VE9. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.36. Veeriku tööstuse

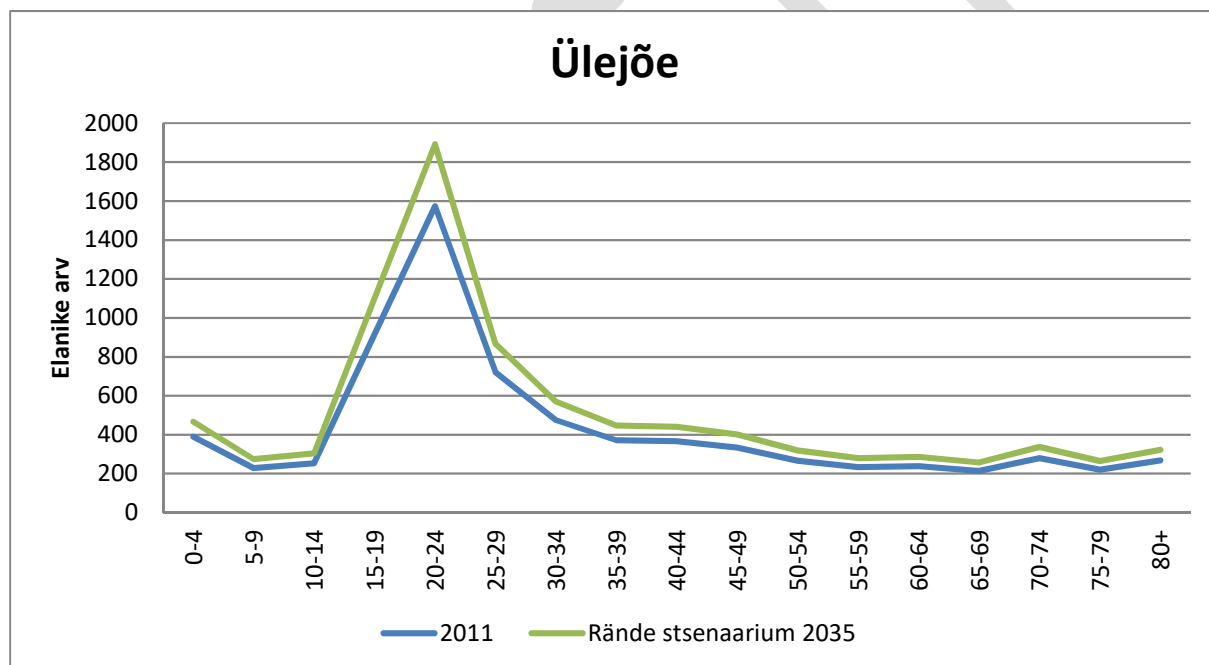
Veeriku-Tööstuse asum koosneb viiest arhitektuuriüksusest: VT1-VT5. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.37. Vorbuse küla

Vorbuse küla koosneb kaheksast arhitektuuriüksusest: VOR1-VOR8. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 5.38. Ülejõe

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



Ülejõe asum koosneb viieteistkümnest arhitektuuriüksusest: Ü1-Ü15. Arhitektuuriüksuste maakasutus- ja ehitustingimused on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 6. Miljööväärtsuslikud alad, nende kaitse- ja kasutamistingimused

### 6.1. Tartu arheoloogilise kultuurikihi piirkond

Hõlmab vanalinna muinsuskaitseala ja kulgeb sellest väljaspool piki Pepleri, Riia, Lille, Päeva tänava pikenduse, Kalevi, Soola, Turu, Riia tänavat ning Emajõe ääres Fr. Tuglase ja Rebase tänavate vahel (10 m veepiirist kummalgi pool jõge) ja Ülejõel Kivi, Jaama, Sauna tänavate vahelisel alal ning Tähtvere mõisa tuumikalal vastavalt plaanile.

Tartu arheoloogilise kultuurikihi piirkonna suurus on määratud arvestades aegade jooksul kujunenud linnaruumi laienemist ning tekkinud ühendusteid. Arheoloogilise väärtusega kultuurikiht pole tekkinud ja säilinud igal pool ühtlaselt nagu vanalinnas. Selle olemasolu tuvastatakse kaevetööde käigus.

Tartu arheoloogilise kultuurikihi piirkonna suurus on määratud arvestades aegade jooksul kujunenud linnaruumi laienemist ning tekkinud ühendusteid. Arheoloogilise väärtusega kultuurikiht pole tekkinud ja säilinud igal pool ühtlaselt nagu vanalinnas. Selle olemasolu tuvastatakse kaevetööde jälgimisega.

Arheoloogilise kultuurikihi piirkonna kaitse eesmärk ja nõuded on antud andmekihil Arheoloogilise kultuurikihi piirkond.

## 6.2. 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 tänaväärse maja taga asuv hoovimaja.

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 miljööväärtuslikku ala iseloomustav majatüüp on kahekorruseline rõhtlaudisega puitmaja. Maja põhimahu laius on keskmiselt 11 m. Mitmel majal on esifassaadi akendealune pind kaetud püstlaudisega. Enamlevinud on viilkatus, mille kalle on 30–40 kraadi.

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

## 6.3. Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtuslik ala

Ala vanimad tänavad on Kivi, Roosi ja Mäe tänav, mis 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 1930. aastatel.

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

Ajalooline krundistruktuur (enne 1927), mille osaks olid pikad kitsad u 1000–2000 m<sup>2</sup> krundid, sekka üksikud suured mitme tuhande ruutmeetri suurused krundid, on tänaseni säilinud vähem kui poole ulatuses. Rohkem on pikki kitsaid krunte säilinud 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 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 risti tänavaga.

Piirkonnas on levinud ühe- ja kahekorruselised majad, leidub ka üksikuid kolmekorruselisi maju. Peamine viimistlusmaterjal 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. Enamlevinud 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.

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaet, 1930. aastate eesajaga majade puhul madalam lippaet.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

#### 6.4. Karlova miljööväärtuslik ala

Ala vanem osa on ajalooliselt Tartu linna koosseisu kuulunud Tartu 2. linnaosa ehk All-Karlova, mis algselt hõlmas Kalevi ja Aleksandri tänava piirkonna linnamüürist Rebase tänavani. Ees-Karlova hõlmas Karlova mõisa maid Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänaval ja piki Kalevi tänavat kulgenud 1916. aasta eelse linnapiiri ning Kalevi, Saekoja, Tähe ja Võru tänavate vahelisel alal 20. sajandi kahel esimesel kümnendil kerkinud linnaosa. Ees-Karlova liideti Tartu linnaga 1916. aastal.

Karlova miljööväärtusliku ala 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 juba varemgi. Praeguse Kalevi tänava algusosa (Lille tänavast Pargi tänavani) vanemad majad pärinevad 18. sajandi lõpust ja on kantud 1811. aasta kaardile. See on Karlova miljööväärtusliku ala 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 majade vanuse ja tüübi tõttu üks Tartu väärtuslikumaid.

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

Põhiosa Ees-Karlova tänavatest ja hoonestusest kujunes 20. sajandi algul umbes kümne aasta jooksul enne I maailmasõda, mil endistele Karlova mõisa põldudele kerkis puitasum, mille elanikkonna enamiku moodustasid eestlased. Esimene plaan, mille 1905. aastal valmistas maamõõtja L. Jacobsenn, jättis Tähe tänavast mõisa keskuse poole jääva ala mõisale (Tähe, Päeva/Väike-Tähe, Võru ja Sõbra tänavate vaheline 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 laiendas elamualasid itta Aleksandri tänavani ja lõunasse Ropka mõisa maadel asunud Tehase tänavani. 1909. aasta kaardil kannab osa Karlova miljööalale jäävaid tänavaid juba praeguseid nimesid, kuid Linda tänav kannab Valeeria, Salme tänav Vladimiri, Koidu tänav Jekateriina, Päeva tänav Päikese, Eha tänav Jelisaveeta tänava nime.

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

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

Karlova miljööväärtuslikku ala 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. Elamu põhimahu keskmine laius on 11 m. 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.

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

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.5. Kasarmu tn ajalooliste sõjaväehoonete miljööväärtuslik ala (tall, Jänese tn 23 ja kirik, Peetri tn 92)

Sõjaväeosa ehitati välja põhiosas tsaariajal 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul, hooned lisandus 1930. aastatel ja nõukogude ajal. 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 Kasarmu tänava vahelisel alal asunud sõjaväeosast, mis rajati tsaariajal, oli 1930. aastatel Eesti Vabariigi ratsarügemendi ning kuni 1990. aastateni nõukogude sõjaväe asukoht. Tall ja kirik on iseloomulikud, kuid vähesäilinud näited 20. sajandi alguse militaarkompleksi hoonetüüpide ja arhitektuurikeelest.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.6. Kastani tänava miljööväärtuslikala

Kastani tänava miljööväärtuslik ala Riia ja Võru tänava vahel oli 19. sajandi I poolel Tähtvere mõisa põllumaa. 1877. aasta kaardil on tänav olemas. Varem hoonestati tänava kesklinnapoolne külg, kuhu esimesed majad kerkisid 1888. aastal. Enamus kesklinna poolseid paarisnumbriga maju valmis 1890. aastatel. Suur osa tänava selle poole maju olid ühekorruselised elamud, milles 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 kümmekond kööktuba või kahetoalist (kööktuba ja tuba) korterit. Üksikutes majades olid suuremad korterid, kus köögile lisandus 2–4 tuba. Kastani tänava kesklinnast kaugemale jääva tänavakülje majad on ehitatud enamasti 19. ja 20. sajandi vahetuse paiku, majade valdav ehitusaasta on 1902. Piirkonnas erandlik on tapamaja direktori villa Kastani 183 ja tänava lõpus 1930. aastatel ehitatud Kastani 169, 171 ja 173. Kastani tänava selles osas elas valdavalt vaesem elanikkond, eelkõige eestlased.

Tänava kesklinna poolisel küljel on kõiki krunte kvartali sügavuses kärbitud, ka raudteepoolisel 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. Maja põhimahu keskmine laius on 10 m, otsaga tänava poole olevatel majadel 8 m. Iseloomulik on viilkatus, mis 1-korruselistel majadel on 40–45 kraadi ja 2-korruselistel majadel 30–40 kraadi.

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.7. Lennukiangaarid (Roosi tn 83)

Lennukiangaarid kuulusid lennuvälja hoonete ja maandumisradade kompleksi, millest enamik jääb tänapäeval Tartu valla territooriumile. Esimeste puidust angaaride kohta on märkmed 1919. aastast, kui Eesti iseseisvumisel kolis Raadile lennurügemendi 2. eskadrill ning Raadile toimetati kaks Tallinna 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 keskest kõrgest raudbetoonist hallist ja kahel küljel paiknevatest madalamatest tiibehitistest. Angaar on ehitatud raudbetoonsõrestikul ning sõrestikuvaheline müüri osa on laotud betoonõõneskividest, kaarjal katusel on katuseaknad. Uuema angaari raudbetoonkonstruktsioonis on innovaatilise ehitustehnilise võttena kasutatud (vähemalt osaliselt) eelpingestamist, mistõttu on tegemist ühega esimestest pingbetoonkonstruktsioonidest Eestis. Lennukiangaarid on väheesinevad näited maailmasõdade vahelisest militaararhitektuurist, põhjapoolne angaar on ühtlasi üks esimesi eelpingestatud betoonkonstruktsiooni näiteid Eestis.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.8. Maarjamõisa miljööväärtuslik ala (N. Lunini tn 12)

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 ajalugu on vähe uuritud. Teateid mõisa kohta on alates 17. sajandist. Ühtedel andmetel oli tegemist 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. Mõis varustas haiglat piima-, põllu- ja aiasaadustega. Mõisa järgi nimetatakse TÜ

Kliinikumi haiglaid Maarjamõisa haiglateks. Peahoone tagaküljel olnud ait-kuivati ning mõisa karjakastelli kohale rajatud küünid ja kuurid on hävinud või põhjalikult ümber ehitatud. Säilinud on üks mõisa tiik. Miljööalale jäävad 19. sajandi II poolel ehitatud peahoone ja tall. Mõisa peahoone on ühekorruseline uusklassitsistlik puidust ehitus, mille algne ruumilahendus ja välisilme on valdavalt säilinud algupärasena. Hästi säilinud algupäraga puidust mõisahoone on väheesinev mõisahoone näide 19. sajandist, mil mõisahooned ehitati enamasti kivist. Tall on mõisakompleksi paljudest abihoonetest säilinud iseloomulik abihooone. Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.9. Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslik ala

Ala 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 piirkonna tänavad. Piirkonna hoonestamisele aitas kaasa surnuaia rajamine Raadile 1773. aastal. See linnasüdamest kaugemal asuv piirkond oli koduks vaesemale elanikkonnale.

Miljööväärtusliku ala tänaseni säilinud vanemad majad asuvad Liiva tänaval ja Puiestee tänavast põhjas – Peetri, Kalmistu ja Risti tänaval. Need ehitati 1880. aastatel ja 1890. aastate esimesel poolel tillukeste ühekorruseliste elamutena, millel tihti puudus tänavapoolne esiüks. Suur osa Puiestee tänavast põhja poole jäävaid maju on tänaseni säilinud ühekorruselisena. Paljude majade viimistlus on viimase poolesaja aasta jooksul niivõrd rikutud, et algse ilme taastamiseks tuleks kogu maja praegune viimistlus 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 erineva suuruse ja kujuga. Kui Ujula tänava jõe poolse külje krundid olid pikad, ulatudes jõeni, kruntide suurus oli 1500–3000 m<sup>2</sup>, siis paljud Kalmistu ja Peetri tänavate vahelised krundid olid juba 1927. aastaks keskmiselt 400–800 m<sup>2</sup> suurusel. Mujal jäi kruntide keskmine suurus 800–2000 m<sup>2</sup> vahele. Tänapäevaks on krundid oluliselt muutunud, enam-vähem 1927. aasta kujul on säilinud Risti ja Maarjaturu tänava krundid.

Piirkonnale on iseloomulik hoonete asumine kinnistu tänavajoonel, vahel asub peahoone taga hoovis teine elumaja, kuid hoovimajad ei ole Peetri-Ujula tänavate miljööväärtuslikul alal väga levinud. Abihooned paiknevad kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või risti tänavaga kinnistu piiril. Suure tõusuga kinnistutel (Ujula tänava jõest kaugem külge), on aedlinlik iseloom, maja asub aia sügavuses. Üksikutes kohtades (nt Staadioni tänava paaritute numbritega külge) asub peahoone vastavalt 1882. aasta ehitusmääruses lubatule 4,3 või rohkem meetrit tänavast eemal. Puiestee tänavast põhja jäävale alale on iseloomulik, et tavapäraste küljega tänavajoonel asuvate majade kõrval on palju ühekorruselisi maju, mis asuvad otsaga tänavaga poole.

Peetri-Ujula miljööväertusliku ala majad on tavapäraselt 1- või 2-korruselised. Vanemad majad Liiva tänava jõepoolses otsas ja Puiestee tänavast põhjas – Peetri, Kalmistu, Maarjaturu ja Risti tänaval – on üldjuhul kaetud rõhtlaudisega. Majade põhimahu keskmine laius on 10 m. Majad on viilkatusega, mille kalle on ühekorruselistel majadel keskmiselt 35–45 kraadi ja kahekorruselistel majadel keskmiselt 25–40 kraadi. Ühekorruseliste majade esiküljel on levinud uuk. 1940.–1960. aastatel ehitatud Staadioni ja Ujula tänava majadele on iseloomulik hele krohv. Staadioni tänava majasid iseloomustab kõrge viil- või kelpkatus, mille kalle on reeglina 40–45 kraadi. Ujula tänava aia sügavuses asuvaid maju iseloomustab kaks ristuvat viilkatuse mahtu, millest vähemalt üks on kõrge, ligi 45-kraadise kaldega.

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

Miljööväertusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväertuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.10. Supilinna miljööväertuslik ala

Supilinna nimetus võeti kasutusele alles 20. sajandil, kuid linnaosa ise on üks vanemaid Tartus. Kuni 19. sajandi II pooleni oli ala suures osas kasutusel aia- ja karjamaa, kus juba 18. sajandil asus ka üksikuid maju. Valdav osa hoonestusest pärineb siiski 19. saj teisest poolest ja 20. saj alguskümnenditest. Supilinna hoonestamine algas vanimate tänavate – Tähtvere, Emajõe, Kroonuaia ja Oa tänava äärsete kruntide hoonestamisega. 19. saj algul rajatavatele uutele tänavatele (Herne, Kartuli, Marja ja täispikkuses Meloni) ehitati maju kõigepealt Meloni tänavale, Herne tn lõppu ja Kartuli tänavale, seejärel Herne tn algusesse ning viimaks Marja tänavale. Allika tänava säilinud vanemad hooned pärinevad 20. saj esimesest kümnendist.

19. saj esimese poole hoonestust iseloomustab ühe täiskorrusega maht, mis paikneb tänava ääres esi- või otsafassaadiga, majal on rõhtne laudis, kõrge viilkatus ning võrdlemisi väikesed aknad. Alates 19. saj teisest poolest kuni 1920. aastate keskpaigani püstitati Supilinnas peale ühekorruseliste majade ka palju kahekorruselisi keskse trepikoja ja kõrge või keskmise viilkatusega üürimaju. Sellise hoonestusviisi kõige ühtlasemaks näiteks on 20. sajandi algul hoonestatud Lepiku tn. Alates 1920. aastate teisest poolest hakati püstitama modernistlikke kahekorruselisi madala kelp- või mansardkatusega krohvitud korterelamuid. Oma sõnumilt ja vormikeelelt eristuvad need selgelt eelnenud ehitustraditsioonist. Enamasti paiknevad need üksikult traditsioonilise hoonestuse vahel, erandiks on Tähtvere tn algus, kus sellised majad on järjestikku. Eespool nimetatud 19. saj ühekorruselise hoonestusega haakuvad hästi hilisemad, peamiselt kuni 1950. aastate lõpuni ehitatud ühekorruselised rõhtsa laudise ja viilkatusega puiteramud. Tegemist on lihtsa, põhjamaise, väiksemahulise hoonetüübiga, mis on tihti paigutatud tänavast veidi kaugemale, kas eesaia taha või

krundi keskele. Alates 1960. aastatest levima hakanud krohvitud või silikaatviimistlusega eramutel on vastupidi 1950. aastateni püstitatud eramajadele hulk modernistlikke detaile: väike katusekalle, rõhtsad aknad ning väike ümaraken sissepääsu juures. Seega on Supilinna majad ehitatud pika aja vältel ja seetõttu eriilmelised, kõige enam iseloomustab piirkonda 1–2 korruseline puitlaudisega viilkatusega hoone.

Supilinna krundid on aja jooksul muutunud, kuni 19. sajandi teise pooleni oli tegemist peamiselt üksikute suurte kruntidega, 19. sajandi teisel poolel toimunud kruntide jagamise tulemusel moodustus 20. sajandi alguseks välja eripärane ja tänaseni suures osas säilinud kruntide kuju ja kvartalite ülesehitus, mida iseloomustavad pikad ja kitsad krundid (näha 1927. aasta kaardil). Kõige ilmekamatel juhtudel võib krundi tänaväärne kitsas külg olla isegi ligi 8 korda lühem kui krundi sügavusse ulatuv pikem külg. Krundid olid erineva suurusega, valdavad olid suured krundid pindalaga 1000–3500 m<sup>2</sup>.

Hooned paiknevad peamiselt tänavajoonel, pärast II maailmasõda hoonestatud kruntidel ka mõnemeetrise tagasiastega. Tänaväärse maja puhul võib sellest mõne meetri kaugusel asuda väiksem hoovimaja. Abihooned paiknevad kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või kinnistu piiril risti tänavaga. Krundi tagaosas on hoonestamata tarbe- või puhkeaed.

Piirkonnas on levinud ühe- ja kahekorruselised majad, leidub ka üksikuid kolmekorruselisi maju. Maja põhimahu keskmine laius on 10 m. Peamine viimistlusmaterjal on rõhtne puitlaudis, 1920.–1930. aastatel ja pärast sõda ehitatud majadel ka hele krohv. Enamlevinud on viilkatus, 20. sajandil ehitatud krohvitud majadel ka kelp- ja mansardkatuse. Viilkatuste valdav katusekalle on 30–40 kraadi, hilisematel kelpkatustega majadel 20–30 kraadi. Mitmel põhiosas ühekorruselisel majal on sümmeetriliselt maja keskel ilma räästata 2–3 akna laiune ärklikorrus. Pärast II maailmasõda ehitatud viilkatusega majadel on levinud uuk maja esiküljel.

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

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 klinkertellist. Põiktänavatel on kõnniteed olnud välja ehitamata. Nõukogude perioodil said tänavad 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 kommunikatsioonide uuendamisel.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.11. 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. Arhitektuurse väärtuse kõrval on oluline hoone ajalooline väärtus asustus- ja majandusajaloo seisukohalt.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.12. Tamme mõisa kõrts, Riia 93

19. sajandi I poolel ehitatud kõrts ja võõrastemaja oli 19. sajandil tudengite populaarne väljasõidukoht. Aastatel 1857-1869 töötas seal suveteater. Kõrts on osaliselt ümber ehitatud, kuid siiski kunagiste linlaste elu peegeldava hoonena ajalooliselt ja arhitektuuriliselt väärtuslik.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.13. Tammelinna miljööväärtuslik ala

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

Linnaosa vanim tänav on Riia tänav, mis on ajalooline Tartut Riiaga ühendav maantee. Tammelinna planeeringut iseloomustab Tamme staadionilt algav tsentraalse teljena jooksev ja tollase linnapiirini kulgenud Tamme puiestee, mida lõikab kolm kaarjat tänavat (Väike, Kesk ja Suur kaar). Kaarjad tänavad olid 20. sajandi aedlinnaidee iseloomulik element, mis Tammelinna puhul on seatud raudtee ja raudtee äärsel Raudtee tänavaga vastupidisesse kaarde.

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

Majad paiknevad veidi eemal tänavast, määruse kohaselt 5,35 m tänavast, olles tänavast eraldatud iluaiaga. Lisaks ühepereelamutele nähti Riia tänava ja Tamme puiestee vahelisel alal ette ka

korterelamuid. Tegelikult ehitati korterelamuid ka mujale, kandes välimuselt enamasti siiski ühepereelamu iseloomu (kahekorruseline elamu ühe korteriga kummalgi korrusel), kuid oli ka keskse trepikoja ning rohkema 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 ehitusalusest pinnast. 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 miljöövärtusliku 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. Elamu põhimahu laius on keskmiselt 10 m. Hooned on viimistletud kas krohviga või laudisega. Puudub valitsev katusetüüp, enamlevinud on kelp-, viil- ja mansardkatuse. Vastavalt määrusele pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20 kraadi ja kiviga kaetavate kalle üle 45 kraadi. Keelatud oli tõrvapapp katusekatte materjalina ja muu musta värvi katus oli lubatud ainult siis, kui selle kalle oli alla 20°. Seega eelistas määrus kivist katust, soovides vältida agulile iseloomulikku ilmet. Tammelinna miljöövärtuslikule alale 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 grupi moodustavad funktsionalismist lähtuvad 1930. aastatel ja pärast II maailmasõda ehitatud majad, millel on enamasti madal kelpkatuse, mille kalle on 15–25 kraadi. 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.



Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

#### 6.14. Toometaguse miljööväärtuslik ala

Ala maa oli 19. sajandi II pooleni Tähtvere mõisale kuuluv põllumaa. Veski tänava piirkonda hakkas Tähtvere mõis elamukrunte müüma 1860.–1870. aastatel. Järgmisel kümnendil laienes elamukruntide müümine J. Kuperjanovi tänavale ja Kastani tänava lõigule, mis jääb J. Kuperjanovi ja Riia tänava vahele. Viimasena eraldati 20. sajandi esimesel kümnendil mõisamaast Kastani tänava alguse ja Kooli tänava piirkonna krundid.

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

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

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

Peale elumajade asub Toometaguse miljööväärtuslikul alal 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 vastavalt 1882. aasta ehitismääruses lubatule 4,3 meetrise tagasiastega. J. Kuperjanovi tänaval asuvad kõik majad tagasiastega. Nii tekib vaksali poole suundudes majasteetlik vaade vaksalihoonele. Ajalooliselt on J. Kuperjanovi tänava majade ees krundi piiril olnud madal piire nagu on tänapäeval taastatud J. Kuperjanovi 44 maja ees.

Kui enamikku miljööalasi iseloomustab abihoonete paiknemine tänavaga paralleelselt tänaväärse hoone taga, siis Toometagusel on see vähelevinud. Toometaguse miljööväärtuslikul alal 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. Toometagusele on iseloomulik kahekorruseliste kuuride rohkus.

Toometaguse miljööväärtuslikku ala iseloomustavad kahekorruselised puitlaudisega puitmajad ja vähemal määral kahekorruselised krohvitud või tellisest kivihooned. Majade põhimahu laius on keskmiselt 12 m, otsaga tänava poole olevatel majadel 8 m. Majad on rikkaliku dekooriga, eriti Kastani tänava alguses Näituse ja J. Kuperjanovi tänava vahelisel lõigul. Valdavalt on majadel viilkatus, mille kõrgus võib olla väga erinev, kuid suuremal osal on katus madal, jäädes 20–30 kraadi vahele.

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

Piirkonnale iseloomulik ajalooline piire on tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, J. Kuperjanovi tänaval maja ees madal sepi- või muust materjalist piire. Uhkematele majadele iseloomulikult on ka piirded esinduslikumad ja uhkemad kui mujal. 1930. aastatest pärinevate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.15. Tähtvere miljööväertuslik ala

Tähtvere linnaehituslik kaitseala kehtestati 1996. Tähtvere planeeringu koostas linnaarhitekt Arnold Matteus 1929. Planeering lähtus 19. sajandi lõpus Lääne-Euroopas populaarsest eesaiaga avarate kruntide, väikeste linnaväljakute-haljakute ja romantilisust loova kaartänavaga aedlinnaideest. Linnaosa peatänavateks kavandati tammedega ääristatud Taara pst ja sellega ristuv J. Hurda tänav. Tähtvere alguses planeeringus oli osa tänavaid kavandatud eesaiaga majadega, osa tänavaid tänaväärsete majadega. Täna sel miljööväertuslikul alal on enamik maju eesaiaga, ainult Taara pst äärsed majad ja osal Vikerkaare tänavaga ristuvate tänavate nurkades on tänaväärset majad. Taara pst ja C. R. Jakobsoni tänav ristumiskohta oli ette nähtud kinnisel viisil hoonestatav linnaväljakuga ärikeskus. Aedlinnaliku iseloomu kindlustamiseks kehtestas Tartu linnavolikogu 1932 ehitamisele üksikasjalised nõuded (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59).

Tähtvere kavandati villade ja suurte korteritega majade piirkonnana, tegelikkuses kujunes villade osakaal väikeseks, valdavalt ehitati 2–4 korteriga elamuid.

Tähtvere planeeringut iseloomustavad suured rikkalikult haljastatud krundid ja väike hoonestustihedus. Nõukogude perioodil toimunud kruntide jagamine puudutas miljööväertusliku ala krunte vähesel määral. Kruntide algne suurus ja kuju on hästi säilinud.

Tähtvere miljööväertusliku ala hooned on ehitatud peamiselt 1930. aastatel. Osa maju, peamiselt J. Hurda tänaval (Taara puiesteelt raudtee poole jäävas lõigus), Vikerkaare tänaval (C. R. Jakobsoni ja L. Koidula vahelises lõigus), aga üksikud majad ka L. Koidula ja Fr. R. Kreutzwaldi tänaval, on ehitatud 1940.–1950. aastatel. Pärast sõda jätkati sealt, kus enne sõda jäi pooleli, seepärast on piirkond arhitektuuris ühtne. Tähtvere majade arhitektuuriks eeskujuks on rahvusvaheline funktsionalism, mida iseloomustab kivi, betoon, asümmeetrilised mahud, heledad dekooriga (krohvi)pinnad, parapetiga lamekatust ja laiad aknad. Ehitusoskuslikel ja finantsilistel põhjustel kujunes Eestis ja Tähtveres sellest oma funktsionalismi versioon. Erinevalt rahvusvahelisest funktsionalismist ehitati Tähtvere majad peamiselt puitsõrestikehitistena või palkkonstruktsioonina. Kiviehitisi on vähe. Lamekatust on vähe, esinevad üle ulatuva räästaga madal kelpkatust ja kõrge kelpkatust. Nii mõnelgi majal leidub ekspressionistlikke, heimatlikke või barokseid dekoorielemente. Elamu põhimahu laius on keskmiselt 12 m. 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 miljööväertusliku ala majad on 2-korruselised kelpkatusega hooned. Vastavalt määrusele pidi plekiga kaetava katuse kalle olema alla 20 kraadi ja kiviga kaetava katuse kalle üle 45 kraadi. Reaalselt jääb katusekalle 5–35 kraadi vahele. Katusekiviga on kaetud kõrged katused, kuid plekk-katuseid on ka

üle 20-kraadise kaldega katuste puhul. Määruses nimetatud üle 45-kraadise kaldega majad alal puuduvad.

Vältimaks agulimiljöö teket oli kõrvalhoone ehitamine keelatud.

Krundi tagumise osa moodustab tarbe- või puhkeaed. Määruse kohaselt tuli krundi ja tänava vahele püstitada 1–1,25 m kõrgune piire või hekk, keelatud oli plank ja okastraadist piire.

Miljööväärtusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused on koondatud Miljöö teema alla, andmekihtidele „Miljööväärtuslik ala“ ning „Miljööalade hooned“.

### 6.16. Kahekorruselised kuurid

Kahekorruselised kuurid on Tartule iseloomulik abihoone tüüp, mida üksikute näidete näol on olemas ka mujal Eestis, kuid laia levikuga on kahekorruselised kuurid olnud ainult Tartus. Kahekorruselised kuurid asuvad reeglina kas tänavaäärse maja taga sellega paralleelselt või risti krundi piiril. Kuuri teise korruse uste ees on piirdega käik ehk galerii ehk rõdu, kuhu pääseb välise trepi kaudu. Esimese ja teise korruse ustega sein võib asuda ühel joonel, sellisel juhul moodustab käigu põrand esimese korruse kohale varjualuse, kuid teine korrus võib olla ka tagasiastega. Enamasti asuvad kuurid nii esimesel kui ka teisel korrusel, üksikutel juhtudel võib esimesel korrusel olla kuuride asemel või kuuride kõrval ka tall, garaaž, varjualune, kivist pesuköök vm funktsiooniga ruum. Kahekorruselised kuurid on puitkonstruktsiooniga ehitised, mis kaetud servamata laudadega, üksikjuhtudel ka profileeritud laudadega. Krundi piiril olevatel kuuridel võib olla tellisest tulemüür, kuuri koosseisus olevad pesuköögid ja garaažid ehitati samuti kivist. Enamlevinud on madala kaldega pultkatus või viikatus, mis ajalooliselt oli kaetud tõrvapapiga, valtsplekiga või kiviga.

## 7. Väärtuslikud põllumaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ning sellele kaitse- ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa on piiratud ja taastumatu ressurss, mida tuleb säilitada toidu tootmiseks ja toidujulgeoleku tagamiseks. Väärtuslik põllumajandusmaa jaotub haritavaks maaks (põllumaa), püsirohumaaks ja püsi kultuuride all olevaks maaks.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud põllumajandusmaad, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 41 hindepunkti (Eesti keskmine kaalutud boniteet) ning mis ei jää üldplaneeringuga määratud asustuse arengualale, tiheasustusalale (olemasolevale kompaktsel hoonestusega alale) või millele ei ole kehtestatud detailplaneeringut.

Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks ja hoida harimiskõlblikuna, vältida tuleb selle metsastamist ja metsastumist. Väärtuslikul põllumajandusmaal on ehitustegevus üldjuhul keelatud.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maa põllumajanduslikul otstarbel kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on oluliselt ebaotstarbekam
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist
- säilib väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise (edaspidi koos elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele põllusopile
- elamu ehitamine muule maale on oluliselt ebaotstarbekam
- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist
- säilib väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevat olemasolevat ehitist võib laiendada väärtuslikule põllumajandusmaale, kui on täidetud vähemalt järgmised tingimused:

- laiendatav hoonete ja õuemaala alune ala on kuni 0,5 hektarit
- ehitise laiendamine muule maale on oluliselt ebaotstarbekam
- ehitise laiendamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist
- ehitise laiendamise tulemusena säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise vajaduse korral võib kaalutusotsusena kõrvale kalduda asumit kirjeldavas arhitektuuriüksuses määratud hoonete vahelise minimaalse vahemaa nõudest, kui see tagab põllumassivi tervikliku säilimise.

## 8. Väärtuslikud maastikud ja maastikuelamendid

Maakonnaplaneeringu kohased väärtuslikud maastikud on Emajõe luhaalad (R7), Tartu Toomemägi ja selle ümbrus (R8), Kardla-Vorbuse (M5) ja Rahinge-Ilmatsalu (K2) väärtuslikud maastikud. Üldplaneering täpsustab Tartumaa maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike kaitse- ja kasutustingimusi neis maastikukategooriates, mis vajavad enim kaitset.

Hästikaitstud Toomemägi ja selle ümbrus on maastikuliselt väärtuselt kõrgeimal kohal olles linna sümbol ja maamärk. Toomemäe park ehk Toomemägi (koos Kassitoomega) on ajalooline kõrge kultuuriväärtusega objekt, mis ühtlasi omab looduskaitselist väärtust. Toomemäele liigirikkale pargile on koostatud muinsuskaitse eritingimused pargi heakorrastamiseks, kus üheks olulisemaks aspektiks vaadete avamine ja suunamine, seda nii pargi eri osade vahel kui ka pargist välja linnavaadetele.

Emajõe luhaala väärtuslikust maastikust jääb linna territooriumile napp ala Ilmatsalu jõe ja Emajõe ühinemiskohal. Ala on osa Alam-Pedja looduskaitsealast ja Natura 2000 loodusalast.

Ilmatsalu-Rahinge kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik on tähelepanuväärne tänu mitmetele paisjärvedele, avatud maastikele ja väikestele metsatukkadele. Maastiku liigendatus metsatukkadega on oluline ka rohevõrgustiku toimimise seisukohast. Paisjärvet on valdavalt avalikult kasutatavad ja paisutamiseks antud vee erikasutuslubade omanik on Tartu linn. Piirkonnas väärtustatakse hooldatud põllumajandusmaastikku, Tartust Ilmatsallu suunduva riigimaantee äärset kaseallee ning punastest tellistest kunagise Tüki vesiveski hoonet. Säilitamist väärrib ka piirkonna maamärk – Ilmatsalu tellisetehase korsten.

Maastikukaitse täna katmata vajadusi silmas pidades väärtustab üldplaneering enim ja tõstab esile maakondliku tasandi väärtuslikku maastikku. Kõrget hinnet väärrib suhteliselt hästi säilinud talumaastik Vorbuse ja Kardla külates, sealsed muistsed asulakohad, Vorbuse mõisapark. Vorbuse on põline mõisaagene tüüpiline hajaküla, mille väärtus seisneb avatud vaadetega väärtuslikes põllumaades ja üksikutes suurte kruntidega talukohtades. Kardla-Vorbuse tee välisringilt avanevad looduslikku ja esteetilist elamust pakkuvad avatud vaated Emajõe orulammile ja hooldatud põllumajandusmaastikule. Piirkonnas on hulgaliselt põliseid talukohti ja algupäraseid hooneid (nt Kivisäki talu, Marguse talu, Soomeküla-Johani talu, Vanaaseme tellisetehase hoone).

Üldplaneeringuga määratakse Kardla-Vorbuse väärtusliku maastiku üldised kaitse- ja kasutustingimused järgmiselt:

- säilitada väljakujunenud hajaküla talumaastik ja miljöo Vorbuse ja Kardla külates ning jätta avatuks vaated Emajõe orule.
- Vorbuse-Kardla teest jõe poole säilitada ja avada vaated Emajõe, vajadusel eemaldada selleks otstarbeks võsa. Säilitada avatud vaated põldudele, metsadele ja talukohtadele. Väärtuslikud põllumajandusmaad kuuluvad säilitamisele. Talukohtade õuealade ümber säilitada kõrghaljastus, uushoonestuse õuealade ümber kavandada kõrghaljastus ja soovitatavalt hekid, kasutada kohalikke taimeliike. Suurte sillutatud platside, müratõkkevallide, päikeseparkide jm tehnilike objektide rajamine ei ole lubatud.
- uute asumite planeerimisel ja alale hoonestuse või haljastuse kavandamisel tuleb tagada, et säiliks kõrghaljastatud maastiku avatus ja vaadeldavus. Vältida piirkonda sobimatut krundistruktuuri ja hoonestust.
- maa-alal kehtivad juhtfunktsiooni kohased üldplaneeringuga määratud üldtingimused. Piirkonnas on lubatud ainult üksikelamud, kahe ja enama korteriga elamud ei ole lubatud. Lisaks üksikelamutele on krundi kohta lubatud kuni neli majandus- või abihoonet. Lubatud on taluturismile suunatud ettevõtted elamute toetava otstarbena.
- põlistes talukohtades säilitada ajalooliste hoonete katusekuju (poolkelp) ja hoonete maht, renoveerimisel kasutada algupäraseid materjale ja arhitektuurivõtteid. Hoonete laiendamine või uute ehitamine on võimalik ainult, kui see sobitub taluõue hoonestusstruktuuri. Ebatüüpiliselt järjestikku moodustatud kruntide hoonestus paigutada miljöosse sobilikult taluõuedena teest võimalikult kaugele, et ei moodustuks ehitusjoont - ehitusõiguse andmisel tuleb ehitusalad ja juurdesõiduteed vastavalt määrata. Elamukoha õueala suuruseks on mitte rohkem kui 1/3 ehitusõigust taotleva krundi suurusest. Õueala sees tuleb lahendada hoonestus ja rajatised ning maastikustruktuurid (nt kaevatud tiigid), ülejäänud ala peab jääma haljas- või põllumaaks. Õueala tuleb ümbritseda haljastusega vastavalt haljastusnõuetele. Keelatud on laenatud ning linnamajadele omased arhitektuurivõtted. Keelatud on lamekatused ja ameerikalikud kelpkatused. Päikesepaneelid jt tehnoseadmed ei tohi olla teelt vaadeldavad.
- vältida tänapäevaste tihedalt hoonestatud uusasumite moodustamist. Juhul kui asustuse kavandamine avatud maastikule on vältimatu, tohib uuasumeid kavandada hoonete

gruppides ja üksnes linnaga piirnevale alale Vorbuse-Kardla tee äärde. Uusasumi planeerimisel Vorbuse-Kardla tee ja Emajõe vahelisele maa-alale tuleb seada tingimuseks, et hoonestatava maa-ala pikim külg ei tohi ületada 600 meetrit ning et hoonetegruppe peab eraldama vähemalt 300 meetri laiune jõe orulammile avatud vaateid võimaldav põllumajandusmaa või madalhaljastusega roheala. Lisaks tuleb tagada, et Vorbuse-Kardla tee äärde uushoonestuse kavandamisel säilitatakse mõlemal pool teed alates tee servast vähemalt 60 m laiune avatud maastikuga koridor, st alale ei ole lubatud rajada piirdeid ja hekke ega istutada viljapuid ning maa-ala peab jääma põllumajanduslikku kasutusse.

- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga

#### Soovitused

- väärtuslikule maastikule on soovitatav koostada maastikuhoolduskava, mille alusel on kava koostajal õigus väärtuslike maastike piire täpsutada. Hoolduskavad on aluseks väärtuslike maastike säilimisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid, samuti on need aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel väärtuslikel maastikel. Olenevalt väärtusliku maastiku iseloomust tuleks hoolduskavas käsitleda järgmisi teemasid:
- väärtust loovate objektide (hooned, väikeobjektid, poollooduslikud kooslused) korrastamine, lagunevate ehitiste likvideerimine, konserveerimine või ohutust tagades teadlikult lagunevana hoidmine
- väärtust loovatele objektidele parema vaadeldavuse võimaldamiseks hoida vaated avatuna ja avada uusi vaateid, vajadusel ehitada vaatekohtadesse vaateplatvorme
- uusehitiste kavandamisel tagada vaated väärtust loovatele objektidele, vaatekoridoridesse reeglina mitte ehitada
- säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel

Väärtuslikule maastikule ehitise kavandamisel tuleb tagada eespool toodud põhimõtete elluviimine ning vajadusel kasutada avalikku (kas projekteerimistingimused avaliku menetlusena või detailplaneering) menetlust piirkonna elanike ja maaomanike kaasamiseks.

## 9. Transpordivõrgustik

### 9.1. Üldosa

Üldplaneeringu eesmärk on ohutu ja hästi toimiva tänava- ning teedevõrgu määramine. Tänavavõrgu määramisel on lähtutud eesmärgist vähendada linnasisest liiklust ühendusteguri vähendamiseks. Ühendustegur leitakse piki tänavaid mõõdetud teekonna pikkuse ja nn linnulennulise kauguse suhtena. Ühendusteguri võib määrata kahe punkti, mingi ala või terve linna tänavate- ja teedevõrgu kohta. Täiendavate Emajõe ja raudtee ületustega ning sidusa magistraaltänavate võrgustikuga suunatakse Tartuga mitte seotud transiitliiklus välimist ringteed pidi linnast mööda. Ühendustegurite vähendamine loob lühemate marsruutidega võimalused sõiduautoliikluse asemel valida jalgsi, rattaga või ühistranspordiga liikumise.

Tänavataristu ümberehitamisel tuleb arvestada tuleviku transpordilahendustega. Suuremaks väljakutseks on autonoomsete sõidukite lisandumine liiklusesse. 4. ja 5. taseme autonoomsusega sõidukid esitavad uued nõuded tänavadisainile.

Tulevikutransport on valdavalt elektrimootoriga sõiduk (tõukeratas, tasakaaluliikur, ratas, auto, kaubik, buss jms) ja elektritaristu, parklate, teenindusjaamade, elamute jms kavandamisel peab olema valmisolek elektrilaadimispunktide rajamiseks.

Üldplaneeringuga kavandatu tagab lühemate liikumisteede ning ökoloogiliselt puhtamate liikumisviiside ja sõidukite kasutusele võtuga Euroopa Liidu eesmärki transpordist tuleneva CO<sub>2</sub>, müra ja õhusaaste vähendamiseks. Kõik see tagab meeldivama elukeskkonna ja Tartu linna konkurentsivõime tõusu.

Määratud on kergliiklusteede põhi- ja tugivõrk. Liiklusskeemi eelnõul on üldplaneeringu täpsusastmega näidatud planeeritavate maanteelõikude, tänavate, teede, raudteede, sildade ja avalike parklate asukohad ning ristlõiked erinevatele teeliikidele.

Tartu linnas planeeringute ja projektide koostamisel on linnal õigus nõuda lähtumist Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning majandus- ja taristuministri määrusest „Tee projekteerimise normid”.

Hoonestuse kavandamisel tuleb muu hulgas koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurde pääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusest ja kinnistu ühendustegurist erinevate ühiskondlike, äri-, puhke-, transpordiobjektidele ja teedevõrgustikule on võimalik Standardiga EVS 843:2016 määratud parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine.

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

Tänavate ja tee ristlõike määramisel arvestatakse kõikide liiklejatüüpide vajadustega. Erinevate liiklejatüüpide teede kavandamisel tuleb lähtuda ohutusest ja tee-ehituslikest nõuetest autonoomsetele sõidukitele.

Tänavavõrgu planeerimisel ja tänavate projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:

- lapsed, vanurid, puuetega inimesed,
- teised jalakäijad,
- jalgratturid,
- ühistransport,
- avarii- ja hooldusteenistus,
- muu motoriseeritud liiklus.

Üldplaneeringu eesmärgiks on vähendada eelkõige kergliiklejate ühendustegurit.

Taristu (teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega.



Tänavate ja teede arendamisel lähtutakse reaalsest liikumisnõudluse muutustest tulenevalt ruumilistest arengutest. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud maakasutusega ja selle mõjuga liiklusnõudlusele.

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.

Tänavate ja teede ümberehitamisel tuleb rajada kergliiklejatele sõiduteest eraldatud kergliiklusteed. Asulas peab kergliiklejal olema võimalik liigelda mõlemal teepoolel.

Esimeseks oluliseks osaks liikluse ümbersuunamiseks oli Tartu idapoolse ringtee osa koos lhaste sillaga valmimine. Liikluse linnast ümbersuunamise järgmise olulisemaks objektiks on Tartu põhjapoolse ringtee väljaehitamine koos Emajõe ületava sillaga (Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega). Nende liiklusobjektide realiseerimine võimaldab suunata raskeveokite liiklust linnast mööda ning vähendada liikluse koondumisest tingitud negatiivseid keskkonnamõjusid Tartu linnas.

Arvestades üldplaneeringu täpsusastet ja üldistuse taset, ei kuva üldplaneeringu Maa- ja veelade üldised kasutustingimused joonisel kvartaliseseid juurdepääsusi. Avalikud juurdepääsud tuleb säilitada. Kui ilmneb, et juurdepääsud kaotavad avaliku huvi, siis võib need huvitatud naaberkinnistu omanikele rendile anda või võõrandada.

Teema- või detailplaneeringutega määratud kogujateed ja juurdepääsud tuleb teede ümberehitamisel ning maa-ala arendamisel välja ehitada.

Eelprojekteeritud ja/või teema- ja detailplaneeringuga kavandatud liiklusobjektid on Maa- ja veelade üldiste kasutustingimuste joonisel markeeritud vastava tingmärgiga.

## 9.2. Tänav- ja teedevõrk

Tänav- ja teedevõrgu arendamise peamine eesmärk on elanike liikumisvajaduse ja sellest tuleneva transpordikasutuse toimimiseks vajalike tingimuste tagamine. Eesmärgiks on kõikide liikumisviiside ühendusteguri vähendamine, ohutuse tagamine, 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 lühema lahenduse.

Tartu linna tänavatele ja teedele rajatakse turvalised liiklemisruumid kõikidele liiklejatüüpidele.

Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb parameetrite määramisel ühena lähteandmetest arvestada tänavaliiki.

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

Tartu linnaga mitte seotud liiklus suunatakse Tartust mööda välimise ringtee abil. Tartu linna välimise ringtee moodustavad põhimagistraalid: Tartu linna läänepoolne ringtee, Tartu linna idapoolne ringtee, Jõhvi-Tartu-Valga maantee, sild üle Emajõe, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee.

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

Uute põhi- ja jaotustänavate lõikude või olemasolevate põhi- ja jaotustänavate ümberehitamise kavandamisel tuleb rakendada sobivaid müra ja vibratsiooni leevendavaid meetmeid, mis realiseeritakse teede ehitamisega samal ajal.

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

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.

Krundile kavandatud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on nõuetekohase juurdepääsu rajamine.

Üldplaneeringuga määratakse erinevate teede ja tänavate liikidele tee- ja tänavamaa minimaalsed laiused. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ning teehoiu korraldamiseks. Teemaale peavad mahtuma nii tee kui sellega seotud elemendid (kergliiklusteed, parklad, bussipeatused, tehnovõrgud, veeviimarid jne). Teemaa minimaalsed laiused on toodud tüüpristlõigetel. Täpset teemaa piiri liikluskemil määrata ei ole võimalik, kuna teemaa piiri arvestatakse äärmise sõiduraja välimisest servast, mis omakorda selgub alles projekteerimises käigus. Tänavamaa minimaalsed piirid sätestatakse standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Maanteede teemaa minimaalset piiri õigusaktidega ei määratleta.

Kõigil avalikult kasutatavatel teedel ja tänavatel määratakse Ehitusseadustiku alusel tee kaitsevöönd. Kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee ehk Euroopa teedevõrgu maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.

Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast põhimagistraaltänavatel 15 meetrit ja ülejäänud tänavatel 10 meetrit. Vajaduse korral võib detailplaneeringu koostamisel kaitsevööndit laiendada kuni 50 meetrini.

Riigi põhimaanteedele nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa ja nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga on määratud kaitsevöönd koostatud maantee rekonstrueerimisprojektide alusel.

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

Ohtlike veoste veotee võib läbida asula, 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.

### 9.2.1. Magistraaltänavad

Tartu linna üldplaneeringus on magistraaltänavatest põhimagistraaltänavad ja jaotusmagistraaltänavad.

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 magistraaltänavade funktsioonile, tuleb tänaval rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

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

- lähtuvalt magistraaltänavate funktsioonist tuleb neil tagada kiire ja sujuv ühendus,
- magistraaltänavatel tuleb ristmikud kavandada, kas: eritasandilisena, kanaliseeritult foorjuhitavana või ringristmikuna,
- kergliiklejate ülekäigukohtadel tuleb üldjuhul rajada tee keskele ohutussaared, vajaduse korral ülekäigurajad reguleerida foorjuhitavana või rajada eritasandiline jalakäijate ületuskoht,
- olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööratel. Kui vasakpöörderadu ei ole võimalik rajada, siis võivad vasakpöörded olla keelatud. Vasakpöörde keeld võib olla kellaajaline,
- põhimagistraaltänavatel on üldiselt parkimine keelatud,
- alati tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele ja põhitänavale suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi,
- 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,
- jaotusmagistraaltänavatel võib erandkorras liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänavaaäres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt),
- põhimagistraaltänavatel liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Samuti ei ole soovitatav ühiskondlike ehitiste ja lasteasutuste juurdepääsude kavandamine põhimagistraaltänavate äärde,
- olemasolevas linnastruktuuris on tänavakoridoride laiused määratud olemasolevate krundipiiridega. Planeeritavate põhimagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 37 meetrit, jaotusmagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 27 meetrit.

### 9.2.2. Juurdepääsutänavad

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

Juurdepääsutänavate planeerimisel ja liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

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

tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid.

### 9.2.3. Teed väljaspool tiheasulat

Tartu linna territooriumit läbivad kaks suure liiklussagedusega maanteed: Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa ja Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme maantee. Nimetatud maanteedelt on uute mahasõitude rajamine keelatud, kasutada tuleb olemasolevaid või varem planeeritud mahasõite.

Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme maantee äärde kavandatud elamupiirkondade väljaehitamisel tuleb liiklusohu vähendamiseks rajada Haage–Pihva lõigus kogujatee (on detailplaneeringutega määratud). Olemasolevate ja planeeritavate asumite teenindamiseks tuleb planeerida kogujateed, kui see osutub vajalikuks liiklusohutuse seisukohast. Maanteede ümberehitamisel tuleb varem planeeritud kogujateed rajada või koostatakse maantee ümber ehitamise käigus uus piirkonna teedevõrgustiku skeem, mis ehitatakse välja koos maanteega. Maanteede ümberehitamisel tuleb rajada maanteest eraldiseisev (haljasribaga eraldatud) kergliiklustee koos kergliiklejate ohutute teeületuskohtadega.

Piirkonna kohalike teede võrk on hästi väljakujunenud. Kohalike maanteede ja tänavate kasutus peab olema avalik. Uute teede ja tänavate asukohad, juurdepääsud alale ning ehitustingimused määratakse detailplaneeringutega. Detailplaneeringu koosseisus koostatakse liiklusskeem, mis lahendab teedevõrgu kuni V klassi teeni.

Kohalike teede kaitsevööndi laiuks on 10 meetrit välimise sõiduraja välisservast.

Ohutu liikluse huvides tuleb rajada kergliiklusteed, mis ühendavad Tartu linna erinevaid tiheasulaid ning külakeskuseid ja puhkepiirkondi. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ näeb ette jalgrattamarsruuti, mis saab alguse Eurovelo marsruudist Jõhvi–Tartu–Valga maanteelt, kulgeb mööda Külitse–Haage maanteed, suundub põhja suunas Haage–Rahinge, Rähni–Rahinge ja Tiksoja–Vorbuse maanteed mööda ja suundub siis Vorbuse–Kardla teed mööda taas Tartu linna.

Riigi kõrvalmaanteede kaasajastamiseks tuleb need lähiajal ümber ehitada kruuskattega teedest kõvakattega teedeks.

Kergliiklejatele (jala ja rattaga) peavad olema läbitavad ka kõik olemasolevad ja planeeritavad matkarajad.

### 9.3. Sillad ja tunnelid

Geograafilise asukoha tõttu on sillad Tartu linna jaoks äärmiselt olulised. Tartu asub Emajõe ääres Võrtsjärve ja Peipsi järve vahelisel alal. Lisaks järvedele ja jõele mõjutavad teede asukohtade kujundamist Laeva soo ja Emajõe suursoo. Tartu linna jagab kaheks Emajõgi koos allavoolul asuvate lammialadega.

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.

Väljaspool Tartut on Emajõel kolm autosilda (Rannu–Jõesuu sild, Kärevere sild, Luunja sild), üks praamiga (Kavastu parv) Emajõe ületamise võimalus ja üks raudteesild (Jänese raudteesild).

Üldplaneeringuga määratakse järgmiste sildade, tunnelite ja raudteeviaduktide rajamise vajadus:

- **Tartu põhjapoolse ümbersõidu sild.** Sild on osa Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu projektist. Töö eesmärgiks on kahe riigimaantee (Jõhvi – Tartu – Valga maantee ühendamine Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteega) ühendamine. Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu rajamise järgselt ei ole Narva mnt ja Riia tn riigimaantee (Jõhvi–Tartu–Valga maantee) osad. Tööde teostaja on Maanteeamet;
- **Tuglase kergliiklussild.** Sild ühendab Tartu linnas Emajõe vasakkaldal Ujula-Kvissentali ja Kruusamäe linnaosaid ning Emajõe paremkaldal Supilinna, Tähtvere, Veeriku ja Ravila linnaosaid;
- **Marja ja Lubja tn vaheline kergliiklussild.** Sild suundub Supilinna Marja tänava sihilt üle jõe asuvale Lubja tänavale ühendades Supilinna Ujula-Kvissentali asumiga. Silla rajamiseks on läbi viidud arhitektuurivõistlus.
- **Keslinna piirkonda kergliiklussild.** Sillale ei ole täpset asukohta veel määratud. Võimalikud variandid on: Munga tn pikendusel, Holmi kvartalis või Põik tn pikendusel;
- **Rebase tn pikendusele kergliiklussild.** Sild ühendab Annelinna Ropka linnaosaga;
- **Ropka – Annelinna ühenduse kergliiklussild.** Kergliiklustee võib rajada praeguse tüürite teenindustee peale ja kergliiklussilla rajamine üle Emajõe on võimalik.
- **Kergliiklustunnelid/sild Vitamiini tn ja raudtee ristumisel.** Eritasandiline raudtee ületus kergliiklejatele;
- **Betooni tn eritasandilise raudteeülesõit.** Eritasandilise ülesõidu rajamiseks on koostatud Ühtekuuluvusfondi projekti nr 2002/EE/16/P/PA/009.002 Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel raames tööprojekt „Betooni tn eritasandiline raudteeületuskoht Tartu linnas“;

- **Näituse tn eritasandiline raudteeülesõit.** Ülesõidukohale on koostatud töö „Näituse tänava liiklustunneli uusehituse ja sellest tuleneva tänavavõrgu rekonstrueerimise eelprojekt“;
- **Vanemuise ja Lembitu tn sihis eritasandiline raudteeülekäigukoht.** Eritasandilise ülekäigukohale on koostatud eskiisprojekt „Tartus, Maarjamõisa ja kesklinna vaheline kergliikluse kahetasandiline raudteeületus“;
- **Aardla tn eritasandiline raudteeülesõit.** Eritasandilise ülesõidu rajamiseks on koostatud Ühtekuuluvusfondi projekti nr 2002/EE/16/P/PA/009.002 Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel raames eelprojekt „Aardla tn eritasandiline raudteeületuskoht Tartu linnas“.

Arvestades kavandatavate sildade olulist rolli ühendusteguri vähenemisega teenuste kättesaadavuse parandamise osas on täiendavate Emajõe ületuskohtade ja nende pikenduste kavandamine pigem soodsa mõjuga, kuna võimaldab paremini siduda Tartu linna Emajõe erinevate kallaste vahel. Arvestades Emajõe kallaste ühendamise vajadust ühelt poolt ja teiselt poolt ühenduskoha asetumist linnaruumis tuleb sildade rajamise projektlahenduste välja töötamisel leida sobiv arhitektuurne, keskkonda rikastav, kaasaegne lahendus, mis võimalikult palju arvestaks ümbritsevat keskkonda ning säilitaks ja minimaalselt riivaks linna rohe- ja puhkealade väärtusi. Tuglase kergliiklussilla rajamiseks tuleb koostada detailplaneering.

AS Eesti Raudtee kavandab olemasoleva, üle Emajõe kulgeva Jänese raudteesilla asendamist uue sillaga ning väikese raadiusega kõverate õgvendamist ca 2,2km pikkusel trassil Tartu linnas ja Tartu vallas, tõstmaks rongide liikumiskiiruse kuni 135 km/h. Pärast uue silla ja rööbasteede õgvenduse valmimist jääb olemasolev metallsild raudtee kasutusest välja. Üldplaneeringu koostamise ajal toimuvad läbirääkimised raudtee kasutusest välja jääva silla üleandmiseks Tartu linnale. Vana sild on võimalik ümber ehitada Tartu linna ja Tartu valda ühendavaks kergliiklussillaks.

#### 9.4. Kergliiklus

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalgsi, jalgrattaga vms kergliiklusvahendiga liikumist. Nendel liikumisviisidel on linna suurust arvestades oluline osakaal linlaste igapäevases liikumises. Üldplaneeringuga on määratud rattateede põhivõrk ja tugivõrk. Põhivõrk ühendab äärelinna linnakeskusega ja suuremaid naaberasumite keskusi omavahel (mõeldud pikemate ja kiiremate ühenduste jaoks) või teenindab kõrvuti asetsevate linnaosade vahelist liiklust. Tugivõrk teenindab asumisest liiklust ja jalgsi liikumise osa on domineeriv.

Kergliiklusteede võrgustiku rajamisel tuleb lähtuda järgmistest nõuetest:

- ohutus: liikumine peab olema maksimaalselt ohutu, liikluskorraldus üheselt ja selgelt arusaadav, st võrgustik peab olema rajatud nii, et ühes piirkonnas oleks võimalikult vähe eri põhimõttega lahendusi, et kõik eri liiklejagrupid saaksid aru, kuidas ise käituda ja mida oodata teistelt liiklejatelt;
- sidusus: võrgustik peab ühendama kõiki peamisi sihtpunkte, olema loogiline ja pidev;
- otsesus: lähte- ja sihtpunktide vaheline teekond peab olema lühim võimalik (mis lähtuvalt konkreetsetest oludest, ei pruugi alati olla sirge). Hästi kavandatud võrgustik peab looma võimaluse jõuda sihtpunkti ilma viivituste ja ootamiseta;
- atraktiivsus: liikumine peab olema meeldiv ja huvitav. See sõltub olulisel määral ka linnalise keskkonna kvaliteedist;

- mugavus: võrgustik peab olema rajatud nii, et seda oleks mugav kasutada;
- kättesaadavus: võrgustikku peavad samaväärselt saama kasutada erineva võimekuse ja vajadustega inimesed, sh nii liikumis- kui nägemispuudega inimesed.

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.

Üldplaneeringuga seatakse kergliikluse arendamiseks järgmised nõuded:

- asulas tuleb kergliiklejatel tagada liikumisvõimalused mõlemal teepoolel, väljaspool asulat tuleb vähemalt ühele poole teed rajada teest haljasribaga eraldatud kergliiklustee koos teeületuskohtadega;
- kergliiklusteede rajamisel lähtutakse tee-elementide, nende laiusgabariitide ja ehitustöödega hõlmatud tänava- ning teemaa-ala ümberehitamisel tänava ja tee ning kergliiklustee liigist;
- tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning oluliste tömbekeskustele;
- jalakäijate ja jalgratturite liikumisrajad peavad olema võimaluse korral eraldatud;
- magistraaltänaval ja kohalikul jaotustänaval tuleb jalakäijad eraldada autoliiklusest;
- jalakäigualadel, kus on vaja säilitada autoga juurdepääs hoonetele, tuleb autoliiklusala selgelt eristada;
- kvartalisestel, jalakäijate eelistusega 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;
- tupik- ja lingteedel peab olema tagatud kergliiklejate läbipääsemine naaberkvartalitesse;
- 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;
- liiklusohutuse suurendamiseks tagatakse ülekäiguradadel nähtavus. Nähtav ja valgustatud peab olema ka ülekäiguraja lähiala. Ohutuse tagamiseks rakendatakse ülekäiguradadel liiklust rahustavaid meetmeid;
- jalgrattahoidikud peavad asuma krundil soovitatavalt varju all;
- jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga;
- linna tömbekeskustesse ja huvipunktidesse tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgratate hoiukohad ja jalgrattalaenutuspunktid;
- koolide ja teiste haridusasutuste ja laste ja noorte vabaajaveetmise tömbekeskuste (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;

- jalgratta- ja jalgtsiiklust aitab soodustada ka üksnes kergliiklusele mõeldud sildade rajamine. Uute sildade rajamisega lüheneb liikumisteed ja seeläbi kasvab kergliikluse atraktiivsus;
- autosildade rajamisel tuleb kergliiklusteed rajada 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;
- 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;
- linna tõmbekeskustesse, transpordisõlmedesse ja huvipunktidesse tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgratate hoiukohad (soovitavalt videovalvega jalgrattaparklad).

## 9.5. Ühistransport

Ühistranspordi peamine eesmärk on luua alternatiiv autokasutusele. Tartu linn on eri arengudokumentides määratlenud ühistranspordi prioriteetse liikumisviisina. Tihe tänavavõrk ning ühistranspordi liinivõrk on heaks eelduseks katva ja konkurentsivõimelise ühistranspordisüsteemi loomiseks ning toimimiseks. Linna peamiste tõmbeobjektide lähedusse bussipeatuste rajamine 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 busi asukoha reaalajas saadava informatsiooni kättesaadavus bussireisijale tagavad minimaalse ooteaja bussipeatustes. Bussipeatustes paiknevad elektroonilised reaalaja busiinfortablood.

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 on rahuldavalt seotud nende teenindamiseks bussiliinide ja bussipeatustega.

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

Ühistranspordi atraktiivsuse suurendamiseks on oluline:

- tagada elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustele,
- viia ühistranspordi liinivõrk ja sõidugraafik vastavusse elanike vajaduste ja ootustega,
- eri transpordiliikide integreeritus ja ümberistumise võimalused,
- arvestada liikumispuudega inimeste vajadustega,
- tagada bussiootepaviljonide hea seisukord ja heakord peatustes,
- suurendada teadlikkust ühistransporditeenuste kättesaadavuse kohta,
- Pargi ja Reisi süsteemi (edaspidi P + R) tervikliku arendamise eesmärgil lahendatakse P + R parklad hästi seotult teiste transpordiliinidega.

Linna ühistranspordivõrgustiku selgroo moodustavad planeerimisperioodi jooksul endiselt bussiliinid, kuid pikemas perspektiivis võib kaaluda ka alternatiivseid ühistranspordi meetodeid.



Teostatud on Tartu linna kergrööbetranspordi teede määramine ning teostatavus- ja tasuvusanalüüs. Tööst selgus, et trammivõrgu rajamine Tartusse on soovitav ja tasuv. Tegemist on positiivse meetmega nii ühistranspordi osakaalu tõstmisel, elanikele paremate liikumisvõimaluste pakkumisel kui ka üldisemalt linna transpordiprobleemide lahendamisel.

Finantsmajanduslikult on trammivõrgu rajamine tasuv, kui ehituseks saab Tartu linn kasutada 75–85% ulatuses tagastamatut abi, mis on Euroopa Liidu fondide tavapärane toetuse osakaal, või Eesti riigi toetust.

Arvestades Tartu linna väljakujunenud tänavavõrgustikku, on minimaalselt 6m laiuse kahe-suunalise trammitee mahutamise olemasolevasse tänavaruumi keeruline. Trammiliinide rajamiseks ja sellega kaasnevate taristute ümberehitamise mahtu arvestades on uue transpordiliigi efektiivsus ebaproportsionaalselt väike, eriti kui arvestada, et praegu teostatakse liinivedu liinibussidega ühes tänavaruumis muu liiklusega.

Üldplaneeringus ei reserveerita trammiliinide rajamiseks maad, aga määratakse kiire ja paindliku, tulevikku suunatud ühistranspordi ala.

Tuleviku ühistranspordi väljaarendamiseks tuleb koostada vastavad analüüsid ja uuringud.

Valmis tuleb olla erinevat tüüpi sõidujagamise teenuste ning isesõitva ühistranspordi arenguks ja võtta seda kui võimalikku täiendust praegusele ühistranspordile.

## 9.6. Raudteetransport

Raudtee maa-ala juhtotstarve 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 ümber ehitada olemasolevad Betooni, Näituse ja Aardla tänava ülesõidud eritasandilisteks. Lisaks on kavas rajada kesklinna Maarjamõisa linnaosaga ühendav eritasandiline raudteeületus.

Tartu linnas on kolm raudteepeatust: Tartu rongijaam, Aardla (Tartu–Valga raudteeharul) ja Kirsi (Tartu–Koidula raudteeharul).

Arvestades Ravila tööstusparkis toimuvat arendustegevust, Eesti Maaülikooli koondumist F. R. Kreutzwaldi tn piirkonna linnakusse, Tartu Waldorfgümnaasiumi asukohta, F. R. Kreutzwaldi tn 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.

Täiendavate raudteeharude ehitamist võib teha Veeriku tööstuse asumis.

## 9.7. Sadamad ja veeliiklus

Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ära kasutamiseks on vaja rajada nii veesõidukite hoiukohti kui ka randumisrajatisi. Viimased on mõeldud lühiajalisteks peatusteks või

veeatraktsioonide (sõudepaadi- või huvireisipaatide rent, jõetrammi peatuskohad jms) teenuse korraldamiseks.

Emajõe-äärse tegevuse mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel tagatakse neile sobiv juurdepääs veelt ja maalt.

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).

Kesklinnas on reserveeritud koht Peipsi–Emajõe veetee liiklust teenindavale jõesadamale koos reisijaterminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse keslinna kaatrite ja paatide randumissildu ning paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemata.

Kesklinnas ei ole olemasoleva ja perspektiivse sildumisrajatise alast mujale jääval alal planeeringuala piires sildumisrajatiste rajamine lubatud.

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.

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.

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).

Sadamaregistris on linna territooriumil registreeritud järgmised sadamad:

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

Üldplaneeringuga reserveeritakse peale reisisadama kesklinnas sadamateks järgmised alad:

- Ihaste tee 7b – Väike-Anne kanal. Väike-Anne kanali paadisadama rajamiseks on vajalik koostada detailplaneering ja keskkonnamõju (eel)hindamine, kuna lahendamata on kanali ühendus Emajõega, kaasa arvatud ehituskeeluvööndist tulenevad kitsendused;
- Pikk tn 65 – Emajõe ja Anne kanali vahelisel kämpingualal kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga;
- Ropka tee 29 – olemasolev kaubasadam;
- Raeremmelga tn 8 ja Raeremmelga 15 – Ihaste sadam;

- Turu tn 56a – Ropka tööstuspargi sadam;
- Madruse tn 14 – Ülejõe sadam;
- Ujula tn 98 – Lodjakoja sadam;

Supilinnas nähakse üldplaneeringuga sadamatena ette Kartuli tn pikendusest kuni Kroonuaia sillani (maksimaalselt 21 ankrukohta) ning Marja ja Lubja tänava sihis planeeritud jalakäijate silla juures 50 ankrukohta).

Samuti nähakse ette väikelaevade sildumiskohad Luha matkaraja äärde.

Antud sildumisrajatiste asukoht on põhimõtteline, sildumisrajatiste tehnilised näitajad (sh kaugus kaldast, sildumisnurk jne) täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades muuhulgas sportpaatidel treenijate ohutuse tagamise vajadusega. Sildumisalad peavad olema õnnetuste vältimiseks piisavalt valgustatud.

## 9.8. 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:

- 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;
- piirkondades, kus autoliiklus ja parkimisnõudlus tekitavad probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist parkimiskorraldust;
- arvestades Tartu linna tõmbepunktide paiknemist ja sellest tulenevat parkimisnõudlust, on otstarbekas parkimismajad rajada suurema parkimisnõudlusega piirkondadesse;
- suurte avaparklate kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna parkimisnõudlusest ja kavandatavate hoonete mahust. Suured avaparklad liigendatakse väiksemateks, kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, pöösarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne;

- 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;
- 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;
- eelistatud lahendus parklate 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 sadevetekanaliseerimisele;
- tähelepanu tuleb pöörata pargi- ja kõnni- ning pargi- ja sõida-süsteemi arendamisele. Pargi- ja sõida-süsteemi arendamiseks tuleb rajada parklad Tartu linna sisesõiduteede äärde ühistranspordipeatuste lähedusse.

Parkimise korraldamisel lisanduvad eelnevatele veel täiendavad nõuded vabaplaneeringuga korterelamumaadel:

- tagatakse olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja garaažialade korrashoid vabaplaneeringuga aladel ning nende naaberaladel;
- parkimiskohtade loomisel lähtutakse otstarbekast ruumikasutusest, kasutades uute parkimiskohtade rajamiseks eelkõige juba olemasolevat tehiskattega pinda. Juba olemasolevate tehiskattega pindade kasutamine aitab säilitada olemasolevaid väärtuslikke haljasalaseid maksimaalsel määral. Samas tuleb tähelepanu pöörata sellele, et parkimiskohtade rajamine ei toimuks mänguväljakute ja palliplatside arvelt;
- leitakse parklale võimalikult hea lahendus, tihendades autokohtade paigutust ja kitsendades ridadevahelisi käike. Tänavas ääres pargitavad autod ei tohiks tänavapildis domineerida;
- 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;
- samal ajal autode parkimisprobleemiga lahendatakse piirkonnas (eelkõige hoonete juures) jalgrataste ohutu ja mugava igapäevase hoiustamise võimalused;
- tagatakse normikohane valgustus;

- eelistatakse asukohti, mis võimaldavad teha järelevalvet akendest või möödakäivate inimeste poolt;
- 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;
- hoonetevahelise lisaparkimisala lahendamisel eelistatakse mitme krundi parkimisvajaduse kompleksset käsitlemist. Käsitletava ala suurus ja kruntide arv oleneb piirkonna iseloomust ning konkreetse asukoha parkimisvajaduse võimalikest lahendustest;
- kui krundil olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähiümbrusesse parkimiskohti rajada 80% ulatuses standardis toodud mahust;
- kui piirkonnas on juba väljastatud tingimused lisaparkimiskohtade rajamiseks, tuleb iga kord täiendava parkimismahu arvestamisel arvesse võtta juba laiendatud parkimisala ulatust;
- täiendava parkimisvajaduse lahendamist linna põhi- ja jaotustänavate äärde välditakse;
- 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;
- uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine kooskõlas standardis toodud mahuga, juhul kui linnavolikogu või linnavalitsus ei ole määranud teisiti. 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;
- parklad rajatakse üldjuhul kõvakattega. Tagamaks võimalused sadevee ära juhtimiseks, on väiksema koormusega ja ajutise iseloomuga (suviste) parklate (või suuremate parklate puhveralade) puhul murukivide ja teiste vett läbilaskvate pinnakatete rajamine rakendatav;
- olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal;
- 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.

## 9.9. Tulevikutranspordi lahendused

Kogu maailm on uue liikumisviiside-teenuste ootuses.

Esimene kaasaja suurim muudatus oli hobuste asendamine sõidukitega, mis toimus USA suurlinnades 1900–1915.

Praegusel ajal toimub intensiivne uute liikumisteenuste ja -harjumuste väljatöötamine. Ennustatakse, et kogu maailmas toimub muudatus aastatel 2025 kuni 2037.

Iseõitvad sõidukid ja sõidujagamisteenused muudavad traditsioonilise sõidukite omamise põhimõtet. Uue suunana ei oma tiheasulate inimesed enam autosid. Autosid omavad hajaasustuses elavad inimesed, kellele autojagamise teenuse kasutamine on ebamugav liigse ooteaja kulu tõttu.

Autotööstuse tulevik on elektriline, isesõitev ja sõltub suuresti sõidujagamisest. Autotootjad, tarnijad ja edasimüüjad peaksid - ja juba praegu - valmistama ette hoopis teistsugust tulevikku kui see, millega nad on viimase poole sajandi jooksul harjunud. Sama kehtib ka tarbijate kohta.

Üks enam levinud suundi on, et autod on ja jäävad. Jagatud autonoomsete sõidukite tulekuga väheneb autode arv, aga suureneb oluliselt sõidukite läbisõit. Kuna üha rohkem inimesi hakkab kasutama jagatud autonoomset sõiduteenust, siis sõidukite intensiivsema kasutamise korral on autod pidevalt liikluses. Praegu sõidukid pargivad enamiku ajast, aga autonoomsete sõidukite lisandumisel peatuvad sõidukid remondiks, hoolduseks, akude laadimiseks ja klientide ootamiseks ning pealevõtmiseks/väljalaskmiseks. Ühe sõiduki läbisõit aastas kümnekordistub. Sõidukite eluiga väheneb praegusest 15 aastalt neljale-viiele aastale, olles selle ajaga läbinud ligikaudu 400 000 km.

Selline autode kiire vahetamine/uuendamine loob võimaluse järjest säästvamate ja uuendatud sõidukite tootmise, mis muudab liikluskeskkonna inimeste teenindamisele suunatuks, ohutumaks, säästvamaks ja paremaks.

Kui käsitleda isejuhtivusega seonduvaid muutusi tänavavõrgu kasutuses, siis saab esile tuua järgmist.

Esiteks on oluline, et isejuhtivad sõidukid suudavad planeerida oma teekonda lühima, kiireima või „parimana“ soovitatud teekonnana sihtpunkti. Seoses tänavavõrgu osade funktsionaalsusega saab seega liiklusvooge suunata just enam magistraalidele, eriti transiitliiklust, ja vältida kohalikel tänavatel mittesoovitavat liiklust. Isejuhtivad sõidukid kasutaksid sel juhul ka vastava funktsiooniga tänavaid vastavalt sellele, milline on nende planeeritud sihtpunkt.

Selleks, et isejuhtivad sõidukid kasutaksid tänavaid nende funktsiooni põhiselt, tuleb tänavad kujundada vastavalt nende funktsioonile, see tagaks neil tänavail soovitud kiirusrežiimi ja kasutuse. Seega on oluline tagada magistraalide sujuv ja võimalikult hea ühilduvus nii omavahel kui ka muude tänavatega.

Teiseks aspektiks on võimalik isejuhtivate sõidukite liikumise spetsiifikast tulenev läbilaskvuse muutumine. Teatavasti on tänavate ja nende sõlmede läbilaskvuse olulisemaks parameetrik sõidukite pikivahe, mis omakorda tuleneb juhi reageerimisvõimest. Just sellest asjaolust lähtuvalt on ka Liiklusseaduses sätestatud näiteks pikivahe nõue (linnatingimustes 2 sekundit). Isejuhtivuse puhul on aga reaktsiooniaega võimalik olulisel määral vähendada. Sellest tuleneb ka teoreetiline tänavaelementide läbilaskvuse kasv, kuna ühes ajaühikus saab tänav ristlõiget läbida rohkem sõidukeid. Sama efekt toimib näiteks ka fooride lubava tule puhul startimisega, mis võimaldab suurendada foorjuhitavate ristmike läbilaskvust ajaühikus.

Kolmandaks oluliseks positiivseks efektiks võib olla ka liiklusohutuse oluline paranemine. Suure arvu andurite olemasolu sõidukitel võimaldab avastada ja piisavalt vara reageerida võimalikele ohuolukordadele ja neid vältida, sealhulgas „päästes“ ka nn vähemkaitstuid liiklejaid.

Hinnates isejuhtivate autode osakaalu kasvu autopargis ja sellega kaasnevaid seoseid taristule, võib prognoosida järgmist. 20 järgmisel aastal ei muutu isejuhtivad sõidukid (tasemel 4 või 5) veel liiklusvoos domineerivaks. Kuid juba aastaks 2040, see on ligikaudu 20 aasta perspektiivis, võivad uute müüdavate autode hulgas isejuhtivad juba domineerida. Kui käsitleda seda momenti just teedevõrgu arengu seisukohast, siis oleks otstarbekas, et teedevõrgu areng oleks teatavas sünkroonis ka isejuhtivuse arenguga, et tagada nende uute tehnoloogiliste võimaluste realiseerimine linna arengu üldiste eesmärkide saavutamiseks. Tänapäevane Eesti autopark on suhteliselt vana ja kuni 2-aastaste autode osakaal pargis moodustab vaid ca 0,7% pargist. Seega ei hakka isejuhtivus olulisel määral mõjutama liikluspilti veel ligikaudu 30 aasta jooksul. Kuid umbes 30 aasta perspektiivis oleks oluline, et enamus olulistest magistraaltänavatest oleks välja ehitatud, see annaks võimaluse realiseerida ka sellega kaasnevat võimalusi, eelkõige suunata olulisi liiklusvooge just magistraaltänavatele ja vältida tundlikke piirkondi.

Mõistagi ei ole isejuhtivus ainus ja isegi mitte peamine asjaolu, mis määrab magistraaltänavavõrgu realiseerimise tähtsust. Kui hinnata Tartu tänavavõrgu toimimist sellele 30 aastale eelneval perioodil, siis oleks selle võrgustiku realiseerimine vajalik juba varem, vähemalt 20-aastasest perspektiivist.

## 10. Rohestruktuur ja puhkealad

### 10.1. 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 -strateegias.

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 tuginedud:

10.1.1. rohelise võrgustiku elementide ruumilistele kriteeriumitele (tugialadel – pindala, ribastruktuuridel laius) ja looduslike alade osatähtsusele

10.1.2. loodus- või keskkonkakaitsetele väärtuskriteeriumitele (haruldus, ohustatus, kaitstuse aste, looduslikkus jne)

10.1.3. ökoloogilistele, keskkonkakaitsetele 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.

## 10.2. 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 (roheliste 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 tükkideks ning ei kaoks ühendus linna ja lähiala vahel.

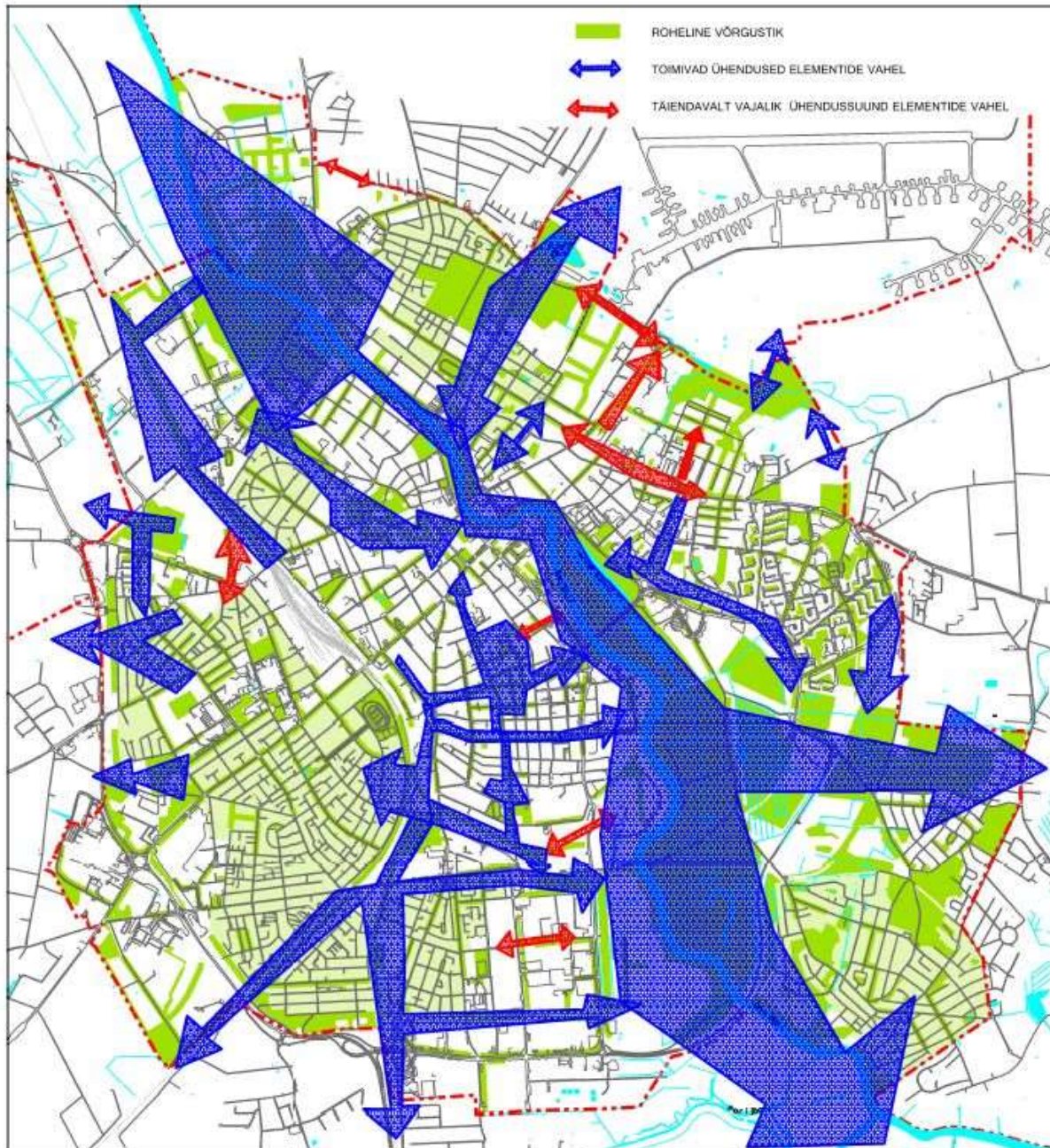
Otsesed ühendused Emajõe rohekoridoriga on: Annelinn–Ihaste, Annelinn – Emajõe luht, Jaamamõisa – Anne kanal, Raadi mõis – Emajõgi, kesklinna pargid, Kvissentali–Emajõgi, Veeriku tööstusrajoon – Tähtvere valla metsaala, Maarjamõisa–Haage, Tamme staadion (Tammelinn) – Emajõgi, Tammelinn – kesklinna pargid – 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 tn 10, kallasrada avaturust kuni Idaringtee valminud sillani, kallasrada Lodjakojast linna piirini) ning kujundada rohkem multifunktsionaalseid rohealasid, mis on erinevatele linnaelanikele suurema kasutusväärtusega. Eesmärk on, et igal elanikul on ligipääs pargile 0,5 km jooksul. Rohelisele võrgustikule seatud ülesannete rohkuse tõttu on keeruline välja tuua vajalikumaid või tähtsamaid. Võrgustiku jõud ja mõte seisnebki paljususes ja ühendatuses. Lähtudes võrgu ühendatuse kitsaskohtadest ja ka puhkeotstarbelisusest, on tähtsaimateks tuumikaladeks Toomemägi koos Kassitoomega, Anne kanali park (Pikk tn 65), Ropkamõisa park (Ropka tee 10 ja Ropka tee 21), Sanatooriumi park (Riia tn167a), 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 pinnaniiskussrežiim). 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 3. Rohelise võrgu toimimine ja ühendused

### 10.3. Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused hajaasustusaladel

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Rohelise võrgustiku toimimine tugineb suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus.

Rohevõrgustiku hulka loetakse ka linna mageveekogud ehk sinivõrgustik – Emajõgi ning väiksemad jõed, samuti järved, ojad, kraavid, kanalid jm. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

Üldplaneeringus täpsustati Tartu maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustikku.

Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, toimunud ja perspektiivsete ruumiliste arengutega ning lisati uusi struktuurielemente. Täpsustamise peamiseks eesmärgiks oli parandada rohevõrgustiku, kui terviku sidusust. Sidususe parandamiseks lisati kohaliku tasandi rohevõrgustiku elemente.

Planeeritud rohevõrgustiku struktuur on järgnev:

- maakondliku tasandi rohevõrgustik
- kohaliku tasandi rohevõrgustik
- püsirohuma

Üldplaneering seab hajaasustuses (väljaspool kompaktset asustatud alasid) paikneval rohevõrgustikul järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- maakondliku tasandi rohevõrgustikku ehitamisel tuleb elustiku liikumiseks tagada 100 m laiune katkematu ehitiste vaba koridor (vahekaugus nt hoonegruppide, tarastatud õuealade jms vahel). Lubatud on ehitada võrgustiku servaaladele tingimusel, et vähemalt 100 m koridori laius oleks tagatud. Raadamine on lubatud ehitamiseks vajalikus mahu. Hoonestatavate kruntide vähim lubatud suurus on 1 hektar
- kohaliku tasandi rohevõrgustikul ei ole lubatud ehitada väljapoole olemasolevat õueala ja laiendada õueala (ehitada uusi piirdeid) olemasolevatest piiretest väljapoole, raadamine ei ole lubatud. Kohaliku tasandi mitte-metsamaa rohevõrgustik peaks olema välja arvatud aktiivsest põllumajandusest, niitmine peaks toimuma kord aastas või kord kahe aasta jooksul
- rohevõrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine
- püsirohumaale ei ole lubatud ehitada, selle maakasutus peab säilima püsirohumaana
- veekogu kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale rajatavad ehitised, s.h paadikanalid ei tohi kalda piiranguvööndis rohevõrgustiku ala katkestada
- sadamate, maanteed ja muude suurte taristuobjektide kattumisel rohevõrgustikuga tuleb edasisel planeerimisel/projekteerimisel tagada rohevõrgustiku toimine.
- Puhke- ja virgestusalade asukohtade ning nendest tekkivate kitsenduste määramise eesmärk on tagada Tartu linna suurema puhkeväärtusega alade avalik kasutatavus virgestustegevuseks ning arendada lähipuhkealade võrgustikku, mida saab Tartust külastada jalgsi või jalgrattaga.
- Tartu linna maalise piirkonna puhke- ja virgestusaladeks on määratud olemasolevad ja kavandatavad matkarajad ning neid teenindavad puhkekohad, mis asuvad esteetiliselt kaunites paikades suuremate veekogude ääres ja linnalähedases vabaõhupuhkuseks avalikult kasutatavas riigimetsas.
- Üldplaneeringus on esitatud puhke- ja virgestusalad ning -koridorid. Puhke- ja virgestusalade rajamiseks ning nende avaliku kasutamise tagamiseks on vajalik teha koostööd riigimetsa esindajatega ning eraomandis kinnistute omanikega ning seada maadele puhkekoridoride ja -kohtade ulatuses sundvaldus.

- Puhke- ja virgestuskoridorid peavad võimaldama inimeste liikumist jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil esteetiliselt looduslikus või poollooduslikus keskkonnas, sealhulgas metsas, rabas ja veekogude kallastel. Kui koridorides peavad olema tagatud võimalused liikumiseks, siis peatumiseks ja puhkamiseks on koridoridesse kavandatud puhkekohad. Osa Emajõe äärseid puhkekohti on kavandatud koos telkimis- ja parkimisala ning ööbimisvõimalusega. Lisaks Emajõe äärsele puhkekoridorile, Emajõe matkarajale on puhkekoridor ja -kohad koos linnuvaatlustorniga kavandatud Ilmatsalu jõe äärde, puhkekoht ja supelrand Leetsi järve äärde (endine Kärevere karjäär), puhkeala Rahinge paisjärve äärde ja puhkeala Vorbusemäele. Viimane neist kujuneb veekoguga puhkealaks alles pärast Liivaaugu ehitusliiva maardla ammendumist. Haage paisjärve kaldale kavandatud supelrand asub kesklinnast paarikümne minutise jalgrattasõidu kaugusel.
- Riigimetsa puhkekohtade (lõkkeasemed, varikatusega lauad-pingid, kuivkäimla, parkla jmt) asukohad on planeeringus märgitud, nende kavandamine riigimetsas on soositud ja võib toimuda ka väljaspool puhkekoridore. Metsa majandamisel puhke- ja virgestuskoridorides ja riigimetsa rajatavates puhkekohtades tuleb arvestada metsa puhkekasutusega, mistõttu neil aladel on lageraie keelatud.
- Juhul kui uue taristu asukoht kattub puhke- ja virgestusala või –koridori alaga, tuleb planeerides ja/või projekteerimisel tagada, et uus taristu ei lõikaks puhkekoridoride võrgustikku läbi, vaid see toimiks samaväärsena edasi.

#### 10.4. Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused tiheasustusaladel

Linna rohe- ja puhkealad, mille sees on ka maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustik 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.

Ökoloogiliselt kõige väärtuslikumad rohealad 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 kaitse-eeskirjad, mis on alade kujundamisel aluseks. Teistel aladel tuleb nende hooldamisel säilitada alade looduslik olemus.

Parkmetsa maa-ala on 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.

Haljasalad (sh pargid vms) on üldkasutatavad, sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimeestikuga 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.

Muu rohevõrgu toimimiseks ja elanike lühiajaliseks puhkuseks kavandatud maa-ala.

Nimetatud maa-alad jagunevad kaheks. Suures osas on need maa-aluste tehno- või liinirajatiste ja nende kaitsevööndite maad, mis toimivad loomuliku haljasalana, akumulierides sademevett, võimaldades elupaiku väikeloomadele, putukatele, lindudele, tasakaalustades õhuniiskuse režiimi. Maa-aluste rajatiste või õhuliinide tõttu ei ole alad tavaliselt kõrghaljastatud, kuid võivad olla kõrghaljastusega piiratud. Nendel maadel tuleb tagada 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.

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

Kalmistu maa-ala on 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:

10.4.1. Raadi kalmistud Kalmistu tn 24 (Vana-Jaani, Peetri, Sõjaväe, Uspenski, Maarja, Vana-Juudi kalmistu)

10.4.2. Puiestee piirkonna kalmistud (Baptisti ja Vana-Peetri kalmistu – Puiestee 1; Uus-Peetri kalmistu – Muru tn 2A; Uus-Jaani kalmistu – Puiestee 3A)

10.4.3. Võru tn 75C kalmistud (Pauluse ja Aleksander Nevski kalmistu)

10.4.4. Tuigo kalmistu Haaslava vallas

10.4.5. Rahumäe kalmistu Luunja vallas. Koostöös Luunja vallaga kavandatakse Rahumäe kalmistu laiendamist kuni perspektiivse Vahi tänavani

10.4.6. Vanausuliste ja Vana-Juudi kalmistud Roosi tn 44, Roosi tn 46A

10.4.7. 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.

Veekogu on 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 tn 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 rekonstrueerimistöodel pöörata tähelepanu sademevee akumulatsioonide võimalustele (kärksüsteemid vaba murupinna alla, viibetiik, kõrghaljastuse suurem osakaal, pargiteede katte valik).

Supelranna maa-ala on 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 supelrannas. 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 ühendused kõigile liiklejatele. Supelrannas kavandatud ka allavoolu (Vana-Ihaste asumis).

Aedlinlik elumumaa on suure haljastuse osakaaluga elumumaa. Rohke haljastusega, vähese kõvakattega elumupiirkonnad, mis on rohevõrgustiku toetavad osad.

Tänavahaljastus. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks võimalikult maksimaalse kõrghaljastusega tänavaruumi arendamine. Tänavahaljastus tuleb liigituse järgi tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taastatud 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 hakkab, 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).

### 10.5. 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 kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Tagamaks paremaid kasvutingimused tuleb uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Kui mõlemad võimalused puuduvad, siis tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisisesetele 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 laoplatid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Haljastuse protsent krundi pinnast on antud ptk-s 3. Protsent võib olla väiksem juhul, kui hoonete rajatakse haljaskatus või krundil asuv olemasolev kõrghaljastatud ala säilitatakse suures mahus. Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn jäätmaad, 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 prügiurnidega 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 tänavasuhetes. Põhjakaare krundipiiri ääristamine kuuseheki või naabrile tähendava lõunapäikese varjamist. Kruntide eesadade 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 põetavaid 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 liikumiskustega inimestele ja päästetehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt katusealused. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav.

## 10.6. 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.

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 haljasalasisid. Eraldi funktsiooniga on Emajõe ja Anne kanali vaheline ala, kuhu on kavandatud kámpinguala ja karavaniplats.

Kehtivate detailplaneeringutega kavandatud veel realiseerimata avalikud mángu- ja spordiväljakud: Sálu 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 kavandatud 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 trenžööridel. Samas peab siin asuma ka väikelastele mõeldud mänguala.

Täiendavalt reserveeritakse alad: Annemõisa 1a (pallimängud, trenžöörid), Kotka tn 11a (väikelaste ala), Öuna tn 27 (kiigeplats, puhkeala pinkidega), Puiestee tn 73b (noortele pallimángu ja turnimisala), Pargi tn 2a (lastele ronila, miniseikluspark koos pinkidega), Jaama tn 14 (väliteatri ala, mida iga páev 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 tn 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), Öonne 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 tn 1a (lastemänguväljak).

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

Mõisavahe tn 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 páikseline 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.

## 10.7. Koerte jalutusalad

**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 tn 73 – suurem ala vabalt jooksmise võimaldamiseks ja treeningplatsiks. Ala on võimalik liigendada selliselt, et säiliks väärtuslikud taimede kasvukohad.

Nõlvaku tn 3 – mitmekülgne harjutus- ja treeningväljak.

Ravila tn 80j – treeningväljak ja vabajooksuala liinirajatiste kaitsevööndis.

Laseri tn 31 – looduslik jooksuala väikese harjutusväljakuga.

Tähtvere park – väike treeningväljak.

Voolu tn 10 – mitmekesine treeningväljak.

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

Ujula tn 120- piirkonna treeningväljak ja vabajooksuala.

Kõigil koerte jalutusaladel peab olema sobilik inventar, piirdeaiad ja jäätmemahutid. Oluline on, et kohe sissepääsu juures oleks selgesti mõistetav info ala kasutuse kohta (soovitav välja töötada ühtne kujundus kõigile linna aladele). Samuti tuleb n-ö koerakastid panna tihedama kasutusega kergliiklusteede äärde ja avalikele haljasaladele. Alal parkimine ja mootorsõidukiga (v.a hooldus)

viibimine on keelatud. Alasid tuleb korrapäraselt niita ning jälgida atraktsioonide korrasolekut. Niitmine ei pea olema ühtlane kogu ala ulatuses, eriti aladel, kus see on väärtuslike taimeliikide tõttu vastunäidustatud. Võimaluse korral säilitada alade olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Turvalisuse ja alade kasutatavuse seisukohalt on oluline, et alad oleks piisavalt valgustatud.

## 10.8. 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 aiandusalast lhaastest on saanud arvestatav elurajoon. Ilmatsalu tänava lõpus tegutseb aga siiani linna suurim aiandusala, mis oli algselt mõeldud Tartu elektrijaama 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 juhtotstarvete 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 iluaiaa- ja alale tuleb tagada juurdepääs Ihaste põik tänavalt ja Ihaste teelt.

Mõisavahe tn 69 – endine põllumaa, kavandada iluaiana, säilitades väärtuslikku looduskooslust

Laseri tn 7 – endine põllumaa, sobib nii tarbe- kui ka iluaiaanduseks.

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 dreenaži- ja pinnavee ärajuhtimine. Kõrghaljastuse likvideerimine toimub siingi linnas kehtiva üldise korra järgi. Haljasjäätmete kompostimine peab toimuma aiandusalal ja lubatud on kompostida ka olmetarbimises tekkivaid biojätmeid, jäätmete 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 toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 10.9. 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 valmistada kliimamuutuste tagajärjel üha suurenevaks üleujutuse ohtu. Taimestik leevendab üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikku mõju tervisele. Üldplaneeringuga on soovitatav KRV meetodi alusel krundile määrata planeeringute ja projektide koostamisel roheväärtuse sihttase. Planeerijal/projekteerijal tuleb erinevate rohelist elementide kombineerimisel saavutada sihttase, arvestades iga elemendi kaalutud punktisummat olenevalt selle ökoloogilisest tähtsusest, toimivusest, maastikust ja hooldusest. Haljastuse minimaalse osakaalu nõude ja roheväärtuse vastuolu korral rakendatakse välja töötatud roheväärtuse regulatsiooni. Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja krundi suhtena.

## 10.10. Rohevõrgustik kesklinnas

10.10.1. Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

- 10.10.1.1. Avalikult kasutatavad haljasalad, linnaväljakud ja jalakäijate tänavad on näidatud joonistel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” ja 17.
- 10.10.1.2. Traditsioonilistest kõvakattega väljakutest on muinsuskaitsealal säilinud Raekoja plats. Uusrajatistena asuvad avaliku kasutusega platsid Gildi tn 2a krundil ja Jaani tn 5 kiriku esisel.
- 10.10.1.3. Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ning perspektiivseni ka Turusilla ümbruses ja Promenaadi–Vallikraavi–Küüni tn ristumisel. Linnaväljakulaadsed platsid on kavandatud Uueturu ja Küüni tn ristmiku piirkonda, Riia tn 11 hoone esisele alale, Vanemuise tn 33 krundile, Sadama tn 1 krundi esisele ning Promenaadi tänaval asuvasse hoovi.
- 10.10.1.4. 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.
- 10.10.1.5. Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud alal (nt Tiigi tn äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tn kvartal) jääb õu ühiskasutusse ega ole piiratud.
- 10.10.2. **Kaitse ja kasutamise tingimused**
- 10.10.2.1. Avalikult kasutatavate haljasalade liigirohkus tuleb säilitada ja võimaldada avaraid vaateid. Jõgi tuleb muuta inimestele kättesaadavaks ning jõekaldaid on vaja hoida veekõrguse muutuste ja uhtumise eest.
- 10.10.2.2. Vaateid tuleb säilitada ulatusliku kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega kogu muinsuskaitsealal ja selle ümber kaitsevööndis ning madalama või puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal, eriti lõigus Kaarsild – Võidu sild. Samuti tuleb vaadete säilitamiseks vältida Emajõe vasakkalda poole suunduvate tänavakoridoride kinniehitamist.
- 10.10.2.3. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel on Toomemägi, Toomemäe park ja N. Pirogovi park (pindalaga 4,2 + 2,4 ha) kesklinna vaiksed alad. Vaikne ala on avalikus kasutuses olev piirkond, kus müraallikate tekitatud müra ei ületa kehtestatud Lden-väärtust. Vaikse ala funktsiooni täidab ka Vanemuise park. Planeeringus määratud vaiksete alade säilitamiseks ja laiendamiseks tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis on esitatud Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas.
- 10.10.2.4. Uushoonestuse planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kõrge müratasemega elamualade läheduses peaks leiduma ka (suhteliselt) vaikseid alasid, kus saab puhata.
- 10.10.2.5. Linnaruumi planeerimisel tuleb hinnata seni vähe aktiivselt kasutatud vaiksete alade (sh Toomemägi) intensiivsema kasutuselevõtu võimalusi ning tagada, et müratasemed puhke- ja virgestusaladel jäävad piisavalt madalaks ka tulevikus.
- 10.10.2.6. Ülejõe linnaosas on kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohaselt realiseeritud või võimalik realiseerida mitut elamute mahtu, mille kasutamine on otseselt või kaudselt seotud Emajõe-äärsete haljasalade säilimisega. Nimelt on vastavate kruntide haljastuse osakaal minimaalne või puudub üldse ning lühiajalise puhkuse võimaldajana kodu lähedal on nimetatud Emajõe-äärseid haljasalasid.
- 10.10.2.7. **Planeeringuga** määratakse, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev haljasala/park ei ole elamust kaugemal kui 300 m, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (3–5 min).
- 10.10.2.8. Kesklinnas asub kaks suuremat haljasalakompleksi: Toomemägi ja Emajõe-äärne ala. Kuna katkematu haljasalaga pole kahe objekti vahel võimalik ühendust luua, tuleb ühendus

tagada kasutajatele ohutute ühendusteedega. Samuti tuleb võimalikult ohutu ja otse kulgev ühendus tagada teiste väiksemate haljasalade ja väljakute vahel ning Emajõe eri kallaste vahel. Kesklinna ja kogu Tartu kompaktsuse tõttu on sellisel juhul võimalik luua väga mitmekesine looduslähedane keskkond.

- 10.10.2.9. Haljasaladid tuleb täiendada erinevate vaba aja veetmise ja sportimisrajatistega, laste mänguväljakutega ning piknikukohtadega. Rajada tuleb koerte jalutusväljakuid.
- 10.10.2.10. Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Kui puud istutatakse alla 3 m haljasalale, tuleb kasutada kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada linnakeskkonnas vastupidavate liikidega vajaduse järgi.
- 10.10.2.11. Uute tehnovõrkude paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et uusi tehnovõrke ei paigutataks lähemale kui juba olemasolevad puude kasvu tõkestavad rajatised ning kaevetööde kaugus oleks võraulatusest väljas. Kohtades, kus tehnovõrkude kaitsevööndis asub puu/põõsas, tuleb peale selle raiumist koostöös võrguvaldajaga leida samas kohas või piirkonnas lahendus uue puu/põõsa istutamiseks.
- 10.10.2.12. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust.
- 10.10.2.13. Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.
- 10.10.2.14. Parkidega ääristatud tänavatel tuleb haljastuslahenduse väljatöötamisel arvestada parkide kujundust.
- 10.10.2.15. Vanalinna kvartalite parkimisvajadus, mis on praegu lahendatud väärtuslikes sisehoovides, tuleb edaspidi lahendada olemasolevate või rajatavate parkimisalade/majade baasil. Sisehoovide kasutus peab olema elanikele mugav ja arvestama hoonetega ning väärtustama vanalinna miljööd. Sisehoovide täisehitamise ja katmise osa on käsitletud arhitektuurinõuetes.
- 10.10.2.16. Planeeringualal asuvate vabaplaneeringuga alade õuedes ja sisehoovides tuleb peale parkimise säilitada ka teised õue traditsioonilised elemendid, nagu haljastus, pingid, mängukohad, majandusõu. Sisehoovide ühise funktsionaalse kasutuse tõttu ei ole soovitatav takistada või piirata nendes liikumist läbi vabaplaneeringuga alade ja hoovide. Hoovides asuvate garaažigruppide amortiseerumisel on soovitatav teha remont ühise projektlahenduse alusel, arvestades nüüdisaegseid tuleohutus- ja keskkonnanõudeid.
- 10.10.2.17. Planeeritavate osalise äriotstarbega korterelamute kavandamisel tuleb elanikele tagada võimaluse korral vähemalt poolprivaatsete õuealade olemasolu.

### 10.10.3. **Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine**

- 10.10.3.1. Tartu kesklinna tasandil saab rääkida Euroopa Liidu rohevõrgustiku madalaima astme võrgust, mis on osaks linna rohevõrgus ning seejärel maakonna ja üle-eestilises võrgus.
- 10.10.3.2. Tartumaa rohevõrgustiku osana on Tartu linnas esindatud kaks piirkondliku tasandi ribastruktuurina defineeritud ala, milleks on mõlemal pool Emajõe kaldaid olevad alad. Alad katkevad mõlemal pool kesklinna. Kesklinnale ehk Toomemäele ja selle ümbrusele on omistatud riiklikult väärtusliku maastiku tunnus (nii esteetilise, loodusliku kui ka identiteedi ala väärtused max 3 palli). Säilimist tagavate meetmetena on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus välja toodud kehtiv Toomemäe üldplaneering ning vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tegutsemise kitsendused, kus Toomemäe ja selle ümbrust aga ei ole kavandatud rohevõrgustiku ühendusülina.
- 10.10.3.3. Hoolimata sellest, et alal on riikliku rohevõrgustiku seisukohalt marginaalne tähendus, on vaja hoida Emajõe kui sinise võrgustiku osa äärsed alad looduslähedasena. Vältida tuleb ribastruktuuride taandumist linna piiri poole. Tartu linna rohevõrgustiku seisukohalt on

- jõeäärsete haljasalade korral tegemist ühe olulisema ribastruktuuriga, mis on ühenduslüli paljudele väiksematele rohestruktuuridele (jõe poole kulgevad alleestruktuurid).
- 10.10.3.4. Et säilitada linnasiseste haljasalade ühendus Emajõe kaldaaladega, tuleb edasisel planeerimisel tagada olukord, kus kruntidele rajatakse haljastust ja Emajõe-äärseid alasid käsitletakse täiendava boonuspuhkevõimaluse pakkujana. Selliselt on võimalik jõeäärseid alasid kujundada ülelinnaliste vajaduste järgi (esindushaljasalad, sportimisvõimalused).
- 10.10.3.5. 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.
- 10.10.3.6. Piirkonna suurim ja liigrikkaim roheala kulgeb kitsa ribana mööda Emajõe kallast. See ala toimib potentsiaalselt ka rohekoridorina. Kaldapromenaadi rajamine Võidu sillast Sõpruse sillani likvideeriks osa sellest suhteliselt liigrikkast rohekoridorist. Leevendava meetmena tuleb rajada rannapromenaadi linnapoolsesse külge mitmekesise rindelisusega ja terve promenaadi ulatuses paiknev haljastus. Eriti tähtis on põõsarinde piisav olemasolu.
- 10.10.3.7. Kogu kesklinna territooriumil säilitatavad keskmised ja suured avaparklad tuleb nende rekonstrueerimisel liigendada või piirata haljastusega.
- 10.10.3.8. Haljasalade pindala vähenemine kompenseeritakse bioloogilist mitmekesisust ehk elurikkust hoidvate meetoditega, millel on linnaelustiku säilitamisele suur mõju. Haljasalade pindala vähenemise hüvitamiseks tuleb parandada elupaikade kvaliteeti ja näha ette bioloogilist mitmekesisust suurendavad ja toetavad hooldusvõtted.
- 10.10.3.9. Meetodid, kuidas säilitada ja suurendada praeguste koosluste (aiad, pargid, hoonestatud alad) elurikkust ning toetada linna rohevõrgustiku toimimist, on järgmised:

#### **Üldplaneeringuga antakse haljasalade kujundamiseks järgemised soovituslikud suunised.**

Tiheda hooldustsükliga (sage niitmine, rehitsemine jms) alad (nt puhke- ja spordialad) tuleb kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ning jalgteede äärde, harva hooldustsükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigirikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid.

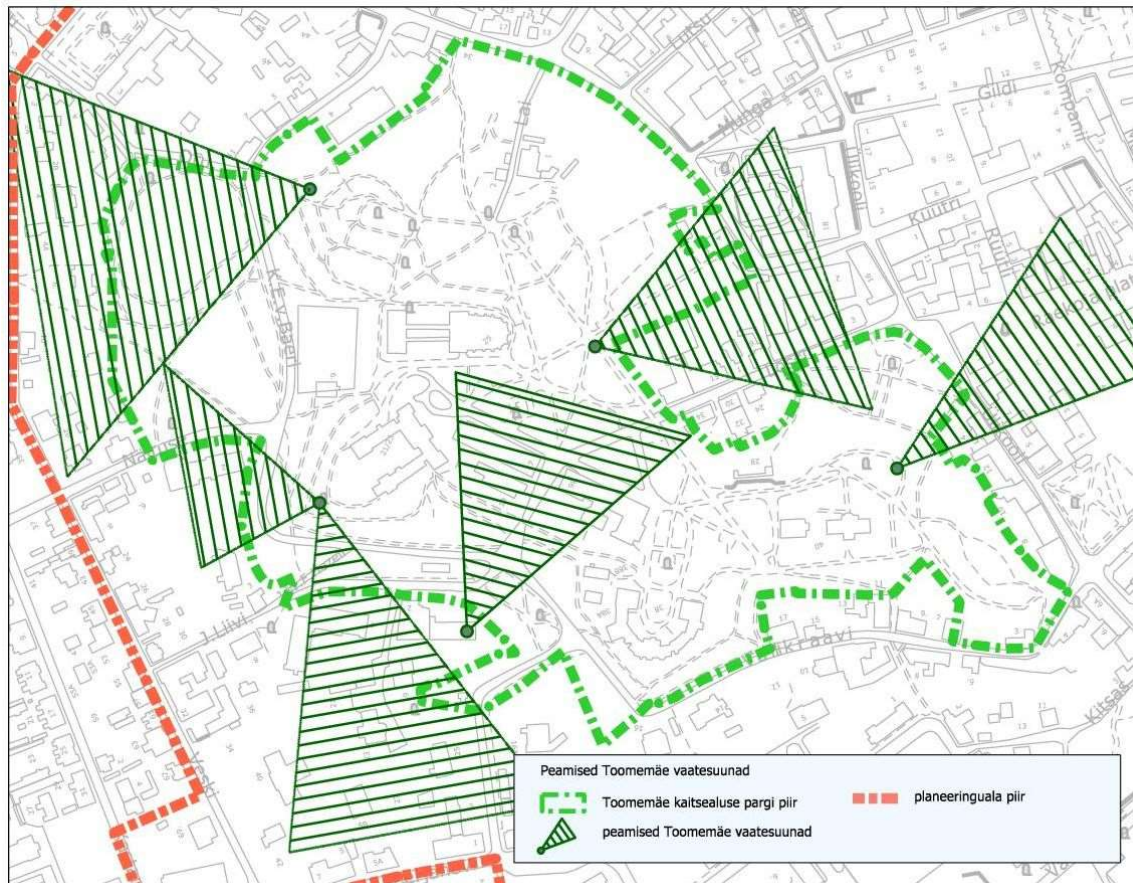
Parkide vähem käidavatesse ääreosadesse jätta alad, mida niidetakse vaid paar korda aastas, või luua nn metsik nurk, kus kasvavad ebatraditsioonilised haljastustaimed. Luua võimalused, et metsikute alade võrgustik ulatuks läbi linna haljasalade sidusalt, võimaldades elurikkusel linnas ka kergemini levida. 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. Puude väärtus elustikule suureneb koos vanusega. Võimalust mööda on tarvis säilitada ja istutada kaldaäärseid puid, mis on olulised nahkhiirte elupaigad. Toomemäe pargi puurinde uuendamisel tuleks kasutada ka harilikku pärna. Eelnimetatud tingimustega arvestamine on tähtis vähemalt haljastuse



hoolduskavade koostamisel, et kaitsta nahkhiiri. Vertikaalhaljastuse kasutamine rajatiste komponentidena, hoonete välisseintel, piiretel ja müüridel loob pesitsusvõimalusi värvulistele ning pisiloomadele; lisaks peituvad seal päikesevalguse eest nahkhiired. Taimed loovad hoone ümber termilise puhvertsooni, parandavad mikrokliimat, puhastavad õhku ja rikastavad piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Taimede valimisel peaks eelistama selliseid, mis pakuvad eri loomarühmadele kõige rohkem toitu ja elupaiku (nt metsviinapuu, lõhnav kuslapuu). Hoone arhitektuurse kavandamise faasis (kõrgete fassaadide haljastamisel) või rajatise projekteerimisel tuleb näha ette ronitaimede kasvatamiseks sobiv toetuslahendus, mida mööda ronitaimed kasvama hakkavad (orvad, võre vms). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb looduslike koosluste kadumise leevendamiseks soodustada haljaskatuste rajamist. Rohealade ja -koridoridega piirnevatel arendusaladel toetavad ning täiendavad haljaskatused koos vertikaalhaljastusega piirkonna rohevõrgustiku toimimist (loovad uusi elu- ja 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.

### 10.11. Toomemägi

- 10.11.1. 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.
- 10.11.2. Samuti on vaja säilitada, korrastada, eksponeerida ja järk-järgult parandada Toomemäge kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikut, talle omast haljastust, miljöölisi ja pinnamoe iseärasusi, kõiki seal paiknevaid ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitisi, monumente, arheoloogilisi ja muid kinnismälestisi ning neile omast keskkonda.
- 10.11.3. Planeering seab eesmärgiks vähendada ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toimet, järk-järgult kaotada hoonetele sobimatud kasutusviisid ja arendada hoonete avalikke funktsioone kandvat juhtotstarvet.
- 10.11.4. Planeering seab eesmärgiks tagada Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalne avalik kasutamine ning luua võimalused aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.
- 10.11.5. Tuleb säilitada vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavus ja vaadeldavus. Toomemäelt avanevad ja avatavad vaated on kajastatud joonisel 4 „Peamised Toomemäelt avanevad vaatesuunad”.



10.11.6. Toomemäe kasutuskoormust 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.

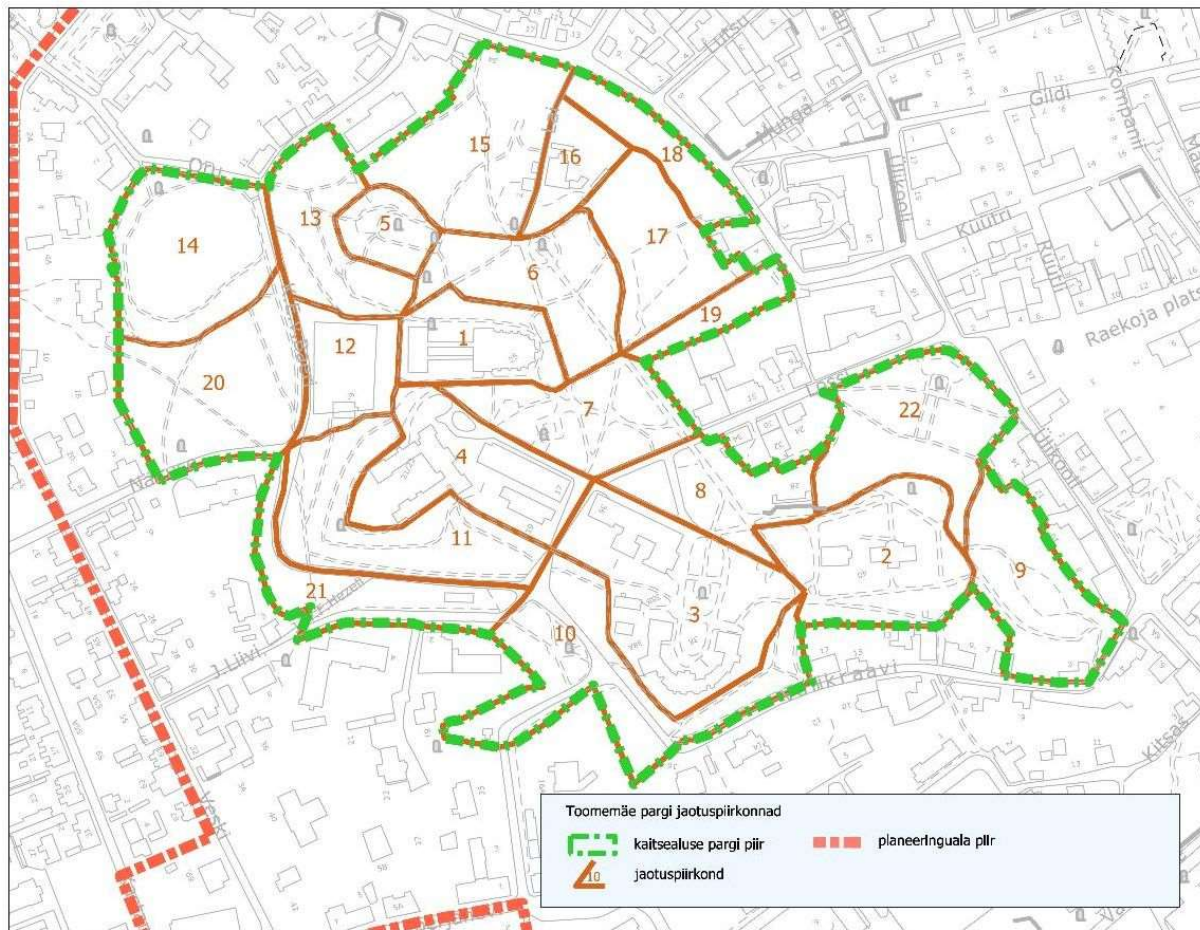
Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada kuni üks heategevuslik või tasuta ja avalikkusele mõeldud massiüritus kuus, kusjuures enne selle toimumist hinnatakse murukamara seisundit. Üritust ei lubata korraldada kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat põuda, vihmaperioodi või 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.



Joonis 5. Toomemäe pargi jaotuspiirkonnad.

### 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 kõrghaljastuseta 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. Jaotuspiirkondades 6 ja 7 kõrghaljastusalade rekonstrueerimisega ning jaotuspiirkondades 11 ja 13 bastionidel kõrghaljastuse vähendamise ja parendamiseks toomkiriku eksponeeritust.

## T-2 „Tähetorn”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav. Vähendatakse tähetorni olemasolevat teenindusmaad ja liidetakse see üldmaaga. Püsirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala juhtotstarbega ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus, sh Petzvali torn, säilitatakse, uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Tähetorni eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel. Jaotuspiirkonna ülejäänud üldmaal kõrghaljastus säilitatakse. Platoo nõlvadele nähakse ette 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 terrasstrepistiku 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 terrasstrepistiku jaoks nähakse ette kõvakattega jalgteed jalakäijate hajutamiseks.

Vaated. Avatakse panoraamvaade vanalinnale. Jaotuspiirkonnas 22 nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine tähetornipoolse nõlva keskosas ja harvendamine tiibadel.

## T-3 „Anatoomikum”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Olemasolevat kõrgharidusasutuste maad vähendatakse ja see liidetakse üldmaaga. Anatoomikumi hoonele nähakse ette avalik funktsioon. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav (v.a Tartu Ülikooli õppehoone majandushoov ja elamukrundid).

Hoonestus. Kõik hooned säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse ja renoveeritakse; ajalooline puuderida Tartu Ülikooli õppehoone ees markeeritakse põõsashkegiga (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 elamutagasel alal.

Vaated. Jaotuspiirkonnas 11 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel. Säilitatakse hoonete eksponeeritus ja avatud vaated pargile.

#### T-5 „Musumägi“/grotigrupp

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, välja arvatud groti renoveerimisega kaasnevad likvideerimised. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette asukoht skulptuuri ja vee-elementi paigutamiseks groti piirkonda. Paigaldatakse kohtvalgustid groti valgustamiseks. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse. Jaotuspiirkonna rekonstrueerimisel tuleb tagada ohvrikivi puutumatus praeguses asukohas.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Uute vaadete avamist ette ei nähta.

#### T-6 „K. E. von Baeri monument“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse harvendamine. Ajalooline peaaltee Inglisilla teljel renoveeritakse. Korrastatakse ja markeeritakse ajalooline alleestruktuur V. Reimani monumendi suunal. Puistu osatähtsus 85%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid monumentide valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated monumentidele jaotuspiirkondadest 7, 15 ja 16.

### T-7 „Rotund”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, olemasolev kohvik rekonstrueeritakse. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Kõrghaljastus. Ajalooline peaaltee 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 koosus ja pinnavormid säilitatakse. Murukate renoveeritakse idapoolses osas, toomkirikuesise lõunanõlva põõsarühmi tihendatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht riigikohtu hoone keskel. Paigaldatakse kohtvalgustid rajatava monumendi ja riigikohtu hoone illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse olemasolevad vaated toomkirikule, riigikohtule, Tartu Ülikooli õppehoonele ja Inglisillale.

### T-8 „Inglisild ja Püssirohukelder”

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänav, 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 põõsarindega erosiooni 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 koosus ja pinnavormid säilitatakse. Silla nõlvade munakivisillutised säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Püssirohukeldri külgede erosiooni 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 pödsarinde 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 poolsetl nõlvalt.

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 põõsarsindega.

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 tänava tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Lai tn 1 ja Morgensterni monumendi vaheline ala rekonstrueeritakse puhkealaks.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse trepistik pääsuks Laialt tn-lt jaotuspiirkonnas 17 asuvale mänguväljakule.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lai tn säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Säilitatakse olemasolevad vaated Laialt tn-lt ning jaotuspiirkondadest 6 ja 17.

### T-17 „Uus Suveteater”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine platool ja Jakobi tn 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 teisaldatavad pingid ja atribuutika suveteatri korraldamiseks (kuni 500 kohta) ning ajutise suurtelgi püstitamise võimalus. Laste mänguväljak säilitatakse. Vabaõhuürituste toimumispaigas tuleb tagada elektrivõtmise koht.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, rajatakse uued juurdepääsuteed krundi Lai tn 1 naabrusest.

Vaated. Jakobi tn poolsel nõlval avatakse vaated vanalinna vaatesuundadele.

### T-18 „Jakobi tänava äär”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolevat kõrghaljastust likvideeritakse valikuliselt. Tugimüüri serv puhastatakse puudest. Nõlvale nähakse ette põõsarinne. Puistu osatähtsus 65%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Korrastatakse tugimüür.

Puhkeotstarbega rajatised. Puhkeotstarbega rajatisi ette ei nähta. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Pöösarinde 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 pöösarinne 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.

## 11. Haridusasutused

Linna maadel võivad aja jooksul paikneda erinevad linna ülesannete täitmiseks vajalikud asutused, kuid lubatud ei ole muuta maa-alade juhtivat otstarvet. Haridusasutuste maa-alad on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 11.1. Alusharidus (koolieelsed lasteasutused)

**Senine maakasutus säilitatakse:**

11.1.1. A. H. Tammsaare tn 10 (Tartu Lasteaed Tähtvere)

11.1.2. Aardla tn 138 (Tartu Lasteaed Hellik)

11.1.3. Akadeemia tn 2 (Tartu Lasteaed Rõõmupesa)

11.1.4. Aleksandri tn 10 (Tartu Lasteaed Sass)

11.1.5. Anne tn 67 (Tartu Lasteaed Kröll)

11.1.6. Anne tn 69 (Tartu Lasteaed Poku)

11.1.7. Anne tn 9 (Tartu Lasteaed Annike)

11.1.8. Ida tn 8 (Tartu Lasteaed Lotte)

11.1.9. Ilmatsalu tn 24A (Tartu Lasteaed Meelespea)

11.1.10. Kalevi tn 52A (Tartu Lasteaed Helika)

11.1.11. Kaunase pst 22, Kaunase pst 67 (Tartu Lasteaed Tripsik)

11.1.12. Kaunase pst 69 (Tartu Lasteaed Kelluke)

- 11.1.13. Kesk tn 6 (Tartu Lasteaed Karoliine)
- 11.1.14. Kivi tn 44 (Tartu Lasteaed Kivike)
- 11.1.15. Kummeli tn 5 (Tartu Lasteaed Klaabu)
- 11.1.16. Puusepa tn 10 (Tartu Maarjamõisa Lasteaed)
- 11.1.17. Lubja tn 14 (Tartu Lasteaed Sirel)
- 11.1.18. Mõisavahe tn 32 (Tartu Lasteaed Mõmmik)
- 11.1.19. Pargi tee 4 (Tartu Lasteaed Lepatriinu)
- 11.1.20. Pepleri tn 1, Tiigi tn 25, Õpetaja tn 10 (Tartu Lasteaed Naerumaa)
- 11.1.21. Ravila tn 43 (Tartu Lasteaed Kannike)
- 11.1.22. Ropka tn 34 (Tartu Lasteaed Piilupesa)
- 11.1.23. Ropka tee 25 (Tartu Lasteaed Ristikhein)
- 11.1.24. Sepa tn 18 (Tartu Lasteaed Rukkilill)
- 11.1.25. Sõpruse pst 12 (Tartu Lasteaed Pääsupesa)
- 11.1.26. Tamme pst 43A (Tartu Lasteaed Tõruke)
- 11.1.27. Vanemuise tn 28 (Tartu Lasteaed Midrimaa)

**Täiendavad maad reserveeritakse:**

- 11.1.28. Kulli tn 1 (lasteaed Kulli 1)
- 11.1.29. Oa tn 23 (lasteaed Supilinna)
- 11.1.30. Ihaste tee 18 (lasteaed Ihaste tee 18)
- 11.1.31. Aleksandri tn 32 / Lina 4 / 6 / 8 / 11 (lasteaed Lina kvartal)
- 11.1.32. Ränilinna (lasteaed Ränilinna)
- 11.1.33. Looga tn 15 (Märja lasteaed)
- 11.1.34. Puiestee tn 126c (lasteaed Maarja), kehtib DP
- 11.1.35. Saekoja tn (lasteaed rajatavale Rebase-Siili tn uuselamupiirkonnale).

## 11.2. Põhiharidus ja gümnaasiumid

### Senine maakasutus säilitatakse:

- 11.2.1. Tähe tn 103 (Tartu Forseliuse Kool)
- 11.2.2. Kroonuaia tn 7 (Tartu Kesklinna Kool)
- 11.2.3. Vanemuise tn 48 ja Riia tn 25 (Tartu Mart Reiniku Kool)
- 11.2.4. Raatuse tn 88a (Tartu Raatuse Kool)
- 11.2.5. Veeriku tn 41 (Tartu Veeriku Kool)
- 11.2.6. Puiestee tn 126 (Tartu Maarja Kool)
- 11.2.7. Kreuzwaldi tn 64 (Tartu Waldorfgümnaasium)
- 11.2.8. Munga tn 12 (Hugo Treffneri Gümnaasium)
- 11.2.9. Vanemuise tn 35 (Tartu Jaan Poska Gümnaasium)
- 11.2.10. J. Tõnissoni tn 3 (Miina Härma Gümnaasium)
- 11.2.11. Kaunase pst 68 (Tartu Annelinna Gümnaasium)
- 11.2.12. Anne tn 65 (Tartu Descartes'i Kool)
- 11.2.13. Nooruse tn 9 (Tartu Tamme Gümnaasium).
- 11.2.14. Kaunase pst 71 (Tartu Kivilinna Kool)
- 11.2.15. Kaunase pst 70 (Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium)
- 11.2.16. Kooli tee 5 (Ilmatsalu Põhikool)
- 11.2.17. Anne tn 63 (Tartu Hansa Kool)
- 11.2.18. Aianduse tn 4//Piima tn 1 (Tartu Variku Kool)
- 11.2.19. Tamme pst 24a (Tartu Tamme Kool)
- 11.2.20. Uus tn 54 (Tartu Aleksander Puškini Kool)
- 11.2.21. Nooruse tn 9 (Tartu Täiskasvanute Gümnaasium)
- 11.2.22. Tähe tn 4 (Tartu Erakool)
- 11.2.23. Ööbiku tn 10a (Tartu Kristlik Põhikool)
- 11.2.24. Jakobi tn 41 (Tartu Katoliku Hariduskeskus)

- 11.2.25. Veski tn 1/3 (Tartu Rahvusvaheline Kool)
- 11.2.26. Küttri tn1, Narva mnt 104 (Tartu Luterlik Peetri Kool)
- 11.2.27. Lina tn 2 (Tartu Karlova Kool)

**Täiendavad maad reserveeritakse või muudetakse, täiendatakse senist maakasutust:**

- 11.2.28. Salme tn 1a (piirkonna põhikool)
- 11.2.29. Puiestee tn 62 (Raadi-Kruusamäe piirkonna põhikool)
- 11.2.30. Raja tn 24 (piirkonna põhikool)
- 11.2.31. Vanemuise tn 33 (J. Poska Gümnaasiumi laiendus juhul, kui H. Masingu kool ehitatakse uuele maa-alale)
- 11.2.32. Kooli tn 14 krunt (MHG algkooli hoone).

### 11.3. Hariduslike erivajadustega laste haridus

**Senine maakasutus säilitatakse:**

- 11.3.1. Munga tn 16 // Vabaduse pst 14 (Tartu Emajõe Kool)
- 11.3.2. Hiie tn 11 (Tartu Hiie Kool)
- 11.3.3. Puiestee tn 126 (Tartu Maarja Kool)
- 11.3.4. Puiestee tn 62 (Tartu Kroonuaia Kool) kuni piirkonna põhikooli arendamiseni krundil.

**Täiendavad maad reserveeritakse:**

- 11.3.5. Kasarmu tn 3 (HEV-kool)
- 11.3.6. Peetri tn 94 (HEV-lasteaed)
- 11.3.7. Ploomi tn 1 (HEV-kool)

### 11.4. Kutseharidus

**Senine maakasutus säilitatakse:**

- 11.4.1. Kopli tn 1 ja Põllu tn 11 (Tartu Kutsehariduskeskus).

## 11.5. 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.

### 11.5.1. Üldised põhimõtted

11.5.1.1. Kõrgharidusasutustega seotud hoonestu ja aktiivse õppetegevuse arendamine on tähtis kõikidel planeeringus vastavalt määratud aladel. Eraldi tuleb esile tõsta ülikooli hoonestu senise kasutuse säilitamist Tartu kesklinna piirkonnas (Vanemuise tänavast botaanikaaiani), et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohkus linnapildis.

11.5.1.2. Ajalooliste ja märgilise tähendusega hooned säilitatakse haridus- ja/või kultuurivaldkonnaga seotud avalikus kasutuses.

### 11.5.2. Ülikoolide ruumiline areng

11.5.2.1. Tartu Ülikooli ruumiline areng koondub kesklinna linnakusse (*humaniora* ja *socialia* valdkond) ning Maarjamõisa linnakusse (*realia et naturalia* ja *medicina* valdkond). Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena, kus lisaks õppe- ja teadushoonetele ehitatakse ka spordihooneid ja teenindushooneid. Ravila – W. Ostvaldi – Sanatooriumi tänava ja Viljandi mnt-ga piirneva kvartali maakasutus täpsustatakse üldplaneeringu põhilahendusega.

11.5.2.2. Uute üliõpilaselamute või külalismajade ehitamise vajaduse ilmnemisel kaugemas tulevikus kavandatakse need kesklinna, kasutades olemasolevat hoonestust või vähendades proportsionaalselt elamutele reserveeritud alade osakaalu.

11.5.2.3. Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak areneb tervikliku kampusena / õppe- ja teaduskeskusena praegusel maa-alal, oluline on hoonetevaheliste liikumisteede ja avaliku ruumi kvaliteetne väljaarendamine ning mugav ligipääs linnakule kesklinna poolt.

11.5.2.4. Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste peahoone säilib endises asukohas Riia mnt-l, võimaluse korral laienedes naaberkinnistutele. Täiendav õppetegevusega seotud maa-ala (matkekeskus, tagala jms) arendatakse välja Raatuse tn 110 piirkonnas, mis võimaldab

sõjalise õppetehnika liikumisega seotud liiklusvoogude eemalejuhtimist kesklinna piirkonnast ja linna peamistelt liiklussoontelt.

**Tabel 2.** TÜ kruntide sihtotstarbed

JRK nr	Kinnistu aadress	Juhtotstarve	Märkus
1.	Staadioni tn 21	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	staadion
2.	Ujula tn 4	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	teaduskond koondub Ujula tn 4 laiendusse
3.	Oa tn 4/6/6A	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	botaanikaaed
4.	Näituse tn 13a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
5.	Näituse tn 20	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
6.	Tiigi tn 14	ühiselu maa-ala (ÜK)	
JRK nr	Kinnistu aadress	Juhtotstarve	Märkus
7.	Kalevi tn 24	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Üliõpilasmaja
8.	Salme tn 1a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHP)	kooli maa-ala
9.	Purde tn 27	ühiselu maa-ala (EÜ)	võib minna EK-ks
10.	Raja tn 32	roheala (R)	
11.	Nooruse tn 7	ühiselu maa-ala (EÜ)	
12.	Nooruse tn 1	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
13.	Ravila tn 19	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
14.	Ravila tn 14a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
15.	Ravila tn 14b	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
16.	Ravila tn 14c	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
17.	Riia tn 191	äri ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)	

**Tabel 5.** EMÜ-ga seotud maa-alaide 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 tn 1	haldus- ja õppehoonete maa-ala	3 906	33 787	12%	12%	5
Kreutzwaldi tn 3	õppe- ja teadushoonete maa-ala	2 845	27 014	11%	11%	3
Kreutzwaldi tn 3b	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	18 836	0%	70%	3
Kreutzwaldi tn 5	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 355	35 472	24%	30%	3
Kreutzwaldi tn 5a	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	7 910	0%	0%	0
Kreutzwaldi tn 62	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 154	80 199	10%	30%	2
Kreutzwaldi tn 56	õppe- ja teadushoonete maa-ala	12 076	38 436	31%	31%	5
Tuglase tn 7 / Kreutzwaldi tn 52	üliõpilaselamu te maa-ala	2 255	23 316	10%	10%	16



Kreutzwaldi tn 56a	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	471	1 052	45%	45%	2
Kreutzwaldi tn 56b	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	430	1 296	33%	33%	2
Kreutzwaldi tn 56c	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	549	2 044	27%	27%	2
Kreutzwaldi tn 56d	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	465	1 045	44%	44%	2
<b>Maa-ala aadress</b>	<b>ÜP-ga määratav juhtotstarve</b>	<b>Ehitiste alune maa m<sup>2</sup></b>	<b>Maaüksuse pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Maa-ala täisehituse osakaal %</b>	<b>Maa-ala täisehituse osakaal %</b>	<b>Hoone korruselisus</b>
Kreutzwaldi tn 56e	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	721	3 335	22%	22%	2
Kreutzwaldi tn 56f	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	0	3 513	0%	30%	2
Kreutzwaldi tn 62a	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	0	41 311	0%	60%	3
Kreutzwaldi tn 46	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	1 670	6 721	25%	25%	3
	Kokku	41 897	325 287	13%		

### 11.5.3. Liikumine ja liikluskorraldus

- 11.5.3.1. Teaduslinnakuid seovad kesklinnaga läbimõeldud liiklemisteed, kus on eelistatud säästlikud liiklemisviisid.
- 11.5.3.2. Tartu linna kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamisel lähtutakse kõrgkoolide paigutusest ning tudengite liikumisvajadustest.
- 11.5.3.3. Tartu Ülikooli Maarjamõisa ja Kesklinna kampuse ühendamiseks luuakse kergliiklejatele mugavad raudtee ületusvõimalused. Ülekäigukoha täpne asukoht ja iseloom lahendatakse detailplaneeringu ja eelprojekti käigus.
- 11.5.3.4. Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak seotakse tõhusamalt kesklinnaga, arendades välja kergliiklejate vajadustest lähtuvad liikluskorraldused.

## 12. Spordiasutused ja -rajatised

Spordiasutused ja -rajatised võivad asuda erineva maakasutuse juhtotstarbega maa-aladel (nt ÜH, ÜHP, Ä) ning on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

## 12.1. 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:**

12.1.1. Herne tn 67 ja F. R. Kreutzwaldi tn 7 (Tähtvere spordipark koos dendropargiga), kus eelistatavad spordialad on suusatamine, jalgrattasõit, rulluisutamine ja tervisejooks.

12.1.2. Muuseumi tee 7 ja 9 (Tartu JK Welco staadion)

12.1.3. Muuseumi tee 5 (Tartu Lumepark)

12.1.4. Pikk tn 65 (Anne kanali ümbrus), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, pallimängud, ujumine, suusatamine.

12.1.5. Lammi tee 8, (Annelinna spordipark), sise- ja välisväljakud.

12.1.6. E. Wiiralti tn 2 ja Sangviini tn 17 (Ihaste terviserada), kus eelistatavad spordialad oleksid suusatamine ja tervisejooks.

12.1.7. Riia tn 167a (Raja park), kus eelistatavad spordialad oleksid tervisejooks jms.

### **Tervisespordiradadena reserveeritakse ja märgitakse üldplaneeringus alad järgmiselt:**

12.1.8. Emajõe kallasrajad kogu linna territooriumi ulatuses

12.1.9. Jalakäijate kiir Annelinnas kuni Ihaste linnaosani

12.1.10. Tähtvere pargi ring

12.1.11. Raudtee tänav (Elva tn – linna piir)

12.1.12. Raja pargi ring

12.1.13. Veeriku park – Raja tn park

12.1.14. Ilmatsalu Roheline Klass

12.1.15. Vorbusemäe puhkeala.

Linn seab eesmärgiks siduda linna terviserajad maakonna terviseradadega. Peamised suunad on Kvissentali, Rõõmu tee, Kabina, ERM-i, Haaslava. Linn seab eesmärgiks Tartu-Elva kergliiklustee valmimise.

## 12.2. Staadionid

Linn seab eesmärgiks tagada piisava arvu ja kvaliteediga võistlusstaadionite olemasolu ning treeningute ja harrastusspordi võimaluste tagamise kõigis linna asumites või nende läheduses.

**Ülelinnalise tähtsusega staadionid on:**

12.2.1. Tamme pst 1 (Tamme staadion)

12.2.2. Sepa tn 15a (Sepa staadion)

12.2.3. Lauulupeo pst 29 ja Lauulupeo pst 33 (vabaõhu tenniseväljakud ja Skatepark)

12.2.4. Jänese tn 23 välimaneerž (Tartu Ratsakool)

12.2.5. Staadioni tn 21, Staadioni tn 8a (TÜ staadion)

12.2.6. Lammi tee 6, (Lammi staadion)

12.2.7. Kaunase pst 68b, Annemõisa 7 (Annelinna staadion ja staadionihoone).

Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatakse koolistaadionid ning elurajoonide spordi- ja mänguväljakud. **Kohaliku tasandi** tervisespordi tugikeskusteks arendatavad koolistaadionid on järgmised:

Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni tn 3)

Tartu Descartes'i Kool (Anne tn 65)

Tartu Forseliuse Kool (Tähe tn 103)

Tartu Hansa Kool (Anne tn 63)

Tartu Aleksander Puškini Kool (Uus tn 63d)

Tartu Karlova Kool (Lina tn 2)

Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)

Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee tn 62)

Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli tn 1)

Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu tn 11)

Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise tn 48)

Tartu Raatuse Kool (Raatuse tn 88a)

Tartu Variku Kool (Aianduse tn 4)

Tartu Veeriku Kool (Veeriku tn 41)

Tartu Hiie Kool (Hiie tn 11)

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

Salme perspektiivse kooli staadion (Salme tn 1a)

Märja spordiväljak (kt 83101:003:0807).

### 12.3. Spordiasutused ja rajatised

**Ülelinnalise tähtsusega spordihooneteks reserveeritakse üldplaneeringuga järgmised krundid:**

- 12.3.1. Ihaste tee 7 (A. Le Coq Sporti spordimaja)
- 12.3.2. Annemõisa tn 1 (Annemõisa spordihall)
- 12.3.3. Roosi tn 89 (Raadi hall universaalsaalina ja piirkondlik spordihall)
- 12.3.4. Ujula tn 4 (Tartu Ülikooli spordihoone)
- 12.3.5. F. R. Kreutzwaldi tn 7 (EMÜ spordihoone)
- 12.3.6. Lauupeo tn 19 (Tähtvere tennisekeskus, Tähtvere tantsukeskus)
- 12.3.7. Turu tn 10 (Aura veekeskus)
- 12.3.8. Turu tn 8 (Spordihoone)
- 12.3.9. Raba tee 2 (Ilmatsalu spordihoone)
- 12.3.10. Ranna tee 3 (Tartu sõudmis- ja aerutamiskeskus)
- 12.3.11. Ringtee tn 75a (Lõunakeskuse liuväli)
- 12.3.12. Maarjamõisa ülikoolilinnak (universaalhall)
- 12.3.13. Kvissentali tee 5 (Tartu Kalevi veemotokeskus)
- 12.3.14. Betooni tn 9a (Arena tervise- ja spordiklubi)
- 12.3.15. Aianduse tn 4 (Variku spordikeskus)
- 12.3.16. Rahinge järveäärne spordikeskus

**Piirkondlikeks sporditegevuse tugikeskusteks arendatakse välja järgmiste koolide saalid:**

- Hugo Treffneri Gümnaasium (Munga tn 12)
- Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni tn 3)
- Tartu Aleksander Puškini Kool (Uus tn 54)
- Tartu Annelinna Gümnaasium (Kaunase pst. 68)
- Tartu Descartes'i Kool (Anne tn 65)
- Tartu Forseliuse Kool (Tähe tn 103)
- Tartu Hansa Kool (Anne tn 63)
- Tartu Herbert Masingu Kool (Vanemuise tn 33)
- Tartu Karlova Kool (Lina tn 2)
- Tartu Kesklinna Kool (Kroonuaia tn 7)
- Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)
- Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium (Kaunase pst 70)
- Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee tn 62)

Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli tn 1)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu tn 11)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise tn 48)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Riia tn 25)  
Tartu Raatuse Kool (Raatuse tn 88a)  
Tartu Veeriku Kool (Veeriku tn 41)  
Tartu Hiie Kool (Hiie tn 11)  
Tartu Tamme Kool (Tamme pst 24a)  
Tartu Katoliku Hariduskeskus (Oru tn 3)  
Salme perspektiivse kooli spordisaal (Salme tn 1a).

**Lisaks reserveeritakse piirkondliku tähtsusega spordihallide ehitamiseks järgmised krundid:**

- 12.3.17. Ravila tn 80 (Visa hall)
- 12.3.18. Raudtee 114b (Ränilinna hall)
- 12.3.19. F. Tuglase tn 11 (Betooni Hall)
- 12.3.20. Nõlvaku tn 3 (Nõlvaku Hall)
- 12.3.21. Ihaste tee 9, 9a (spordihallid)
- 12.3.22. Riia 195 (uus ujula).

## 13. Kultuuriasutused

Linna maadel võivad aja jooksul paikneda erinevad linna ülesannete täitmiseks vajalikud asutused, kuid lubatud ei ole muuta maa-ala juhtivat otstarvet. Kultuuriasutused asuvad järgmistel kruntidel või maa-aladel ning kultuuriasutustele reserveeritavad maa-alad on toodud maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil.

### 13.1. Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad

13.1.1. 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)

Ilmatsalu harukogu (Kooli tee 5)

13.1.2. 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).

#### 13.1.3. 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).

#### 13.1.4. Teater Vanemuine:

Vanemuise suur maja (Vanemuise tn 6)  
Vanemuise väike maja (Vanemuise tn 45a)  
Vanemuise Kontserdimaja (Vanemuise tn 6)

#### 13.1.5. Tartu Mänguasjamuuseum ja Teatri Kodu (Lutsu tn 2/4 ja Lutsu tn 8)

#### 13.1.6. Tartu Kunstimuuseum (Raekoja plats 18)

#### 13.1.7. Eesti Rahva Muuseum (Muuseumi tee 2, Narva mnt 177), sh Postimuuseum

#### 13.1.8. Eesti Kirjandusmuuseum (Vanemuise tn 42)

#### 13.1.9. Eesti Spordimuuseum (Rüütli tn 15)

#### 13.1.10. Tartu Uus Teater, Genialistide Klubi (Lai tn 37)

#### 13.1.11. Lodjakoda (Ujula tn 98)

#### 13.1.12. Apraaditehas (Kastani tn 42)

#### 13.1.13. Tartu Loomemajanduskeskus (Kalevi tn 13//15//17)

#### 13.1.14. Antoniuse õu (Jakobi, Munga, Jaani ja Lutsu tänavate vahelises kvartalis)

#### 13.1.15. Ahhaa keskus (Sadama tn 1)

#### 13.1.16. Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1)

#### 13.1.17. Tartu Rahvaülikool (Pepleri tn 4, Vaksali tn 7)

#### 13.1.18. Tähtvere Puhkepark, sh Tartu laululava (Laulupeo pst 25)

#### 13.1.19. Tiigi Seltsimaja (Tiigi tn 11)

#### 13.1.20. Tampere Maja (Jaani tn 4)

#### 13.1.21. Tartu I Muusikakool (Tähe tn 5)

- 13.1.22. Tartu II Muusikakool (Kaunase pst 23)
- 13.1.23. Tartu Kirjanike Maja (Vanemuise tn 19)
- 13.1.24. Tartu Kunstimaja (Vanemuise tn 26)
- 13.1.25. Tartu Lastekunstikool (Tiigi tn 61), sh Jakobi galerii (Jakobi tn 52)
- 13.1.26. Noorsooasutuste maad:
  - Tartu Lille Maja (Lille tn 9)
  - Anne Noortekeskus (Uus tn 56)
  - Tartu Keskkonnahariduse Keskus / Tartu Loodusmaja (Lille tn 10)

## 13.2. Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad

- 13.2.1. Raadi Hall (Raadi asum)
- 13.2.2. Vanemuise tn 1 (Keskpargis raamatukoguhoone/kunstimuseum)
- 13.2.3. Roosi tn 83 (Lennukiangaarid)
- 13.2.4. J. Kuperjanovi tn 9
- 13.2.5. Aardla tn 25k (Tartu Skatehall).
- 13.2.6. Järve tee 8 (Ilmatsalu Huvikeskus)
- 13.2.7. Tellise tee 2 (piirkondliku tähtsusega Ilmatsalu külakeskus).
- 13.2.8. Haage kt 83101:003:0262 (kultuuriasutus)

## 14. Sotsiaalne taristu

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.

Linna maadel võivad aja jooksul paikneda erinevad linna ülesannete täitmiseks vajalikud asutused, kuid lubatud ei ole muuta maa-ala juhtivat otstarvet.

### 14.1. Tervishoiuasutused

Tervishoiuasutused jagunevad järgnevalt: esmatasandi tervisekeskused ja perearstiasutused, kiirabijaamad, SA TÜ Kliinikum.

**Senises kasutuse olevad, säilitatavad maad:**

14.1.1. Mõisavahe tn 34b // 34c (esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus)

14.1.2. Riia18 (kiirabijaam)

14.1.3. Puusepa tn 1A, L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8, N. Lunini tn 6 // 8, Raja tn 31, Riia tn 167 (SA TÜ kliinikum)

14.1.4. Kesklinnas (Raatuse tn 21), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus.

### 14.2. Hoolekandeesutused

Elamumaal võivad paikneda sotsiaalhoolekandeseaduses nimetatud kodulaadsed teenused, nagu näiteks toetatud elamise teenus, kuni kümnele inimesele mõeldud kogukonna elamise teenus. Elamumaal ei saa toetava otstarbena määrata ööpäevaringse erihooldusteenuse pakkumist, sellise teenuse ruumidele seatakse seadusega erinõuded. Ööpäevaringse erihooldusteenuse osutamise asukohad määratakse üldplaneeringuga ja käesolevalt reserveeritakse selliseks hoolekandekeskuseks hoonestamata maa-ala Rahinge alevikus Kulli tee 5, Kulli tee 5c ja Kulli tee 5d kruntidel (kehtiv DP).

**Senises kasutuse olevad säilitatavad maad:**

Krundid: Puiestee tn 13a, Kaunase pst 22, Tiigi tn 25 // 55, Jaama tn 72, Mäe tn 33, Koidu tn 13, Era tn 2, Puiestee tn 126, Vaksali tn 14, Liiva tn 32 //34 // 34a, Veski tn 35, Jaamamõisa tn 38, Lubja tn 7, Rahu 8, Nõlvaku tn 12.

**Täiendavad maad reserveeritakse:**

14.2.1. Kulli tee 5, Kulli tee 5c, Kulli tee 5d (Rahinge hoolekandekeskus)

14.2.2. Nõlvaku tn 10 laiendus (hoolekandeesutus)

14.2.3. Tulika tn 1 (sotsiaalkeskus)

14.2.4. Ropka tee 21 (Ropka-Karlova sotsiaalkeskus)

14.2.5. Lammi tn 17 ja Lammi tn 17a (hoolekandeesutus)

14.2.6. Anne 67a (sotsiaalkeskus)

## 15. Veekogud ja nende kaldad

Tartu linna suurim ja linna arengut enim mõjutav veekogu on Emajõgi, mille pikkus haldusreformi järgses Tartus ulatub 30 kilomeetrini. Suur-Emajõgi on Tartu ainus laevatatav ja avalik veekogu ning



veekogu, mis koos vanajõgedega kuulub kogu ulatuses suurte üleujutusalaadega siseveekogude hulka. Eelnimetatud erisuste tõttu käsitletakse üldplaneeringus Emajõe ja jõe kaldaid teistest linna veekogudest eraldi. Veekogude ja nende kallaste kasutamisel tuleb arvestada piirangutega, mis peamiselt lähtuvad looduskaitse-, vee- ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest. Veekogude ja nende kallaste avalikku kasutamist reguleerib [keskkonnaseadustiku üldosa seadus](#) (KeÜS). Veekogude kallaste maakasutust ning sinna ehitamist reguleerib [looduskaitse seadus](#) (LKS).

### 15.1. Emajõe kallaste üldised ehitus- ja kasutustingimused

Arvestades Tartu linna arengu üldisi suundumusi ja keskkonnatingimusi seab üldplaneering Emajõe kallastele Tartu linnas ja Tartu linna maalises piirkonnas oluliselt erinevad maakasutus- ja ehitustingimused.

Tartu linnale (asustusüksus) on läbi pika ajaloo olnud omane asustuse ja aktiivse tegevuse koondumine jõe äärde ning seda arvestades sätestatakse Emajõe kallastele üldplaneeringuga järgmised üldpõhimõtted:

- 15.1.1. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõel liikumist erinevat tüüpi veesõidukitega (sh kanuud, süstad, sõudepaadid).
- 15.1.2. Emajõe ühendava rolli suurendamiseks rajatakse jalakäijate sildade otstesse suuremad või väiksemad linnaväljakud, mis on seotud olemasoleva või uushoonestusega.
- 15.1.3. Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikuna ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilt sobivana. Kaldapromenaadide arendamisel peetakse silmas ka vajadust säilitada Emajõe kallaste rohekoridori potentsiaal, kavandades kallastele mitmekesise rindelisusega haljastust.
- 15.1.4. Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vaja kaldaid arendada ka mujal linnas. Selleks nähakse üldplaneeringuga ette kogukonna jõekohvikuid, Lodjakoja aktiivset toimimist, kämpingut Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale, rohkeid sildumisasasid ja katkematud terviserajad kogu linna territooriumil.
- 15.1.5. Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH vajadust.
- 15.1.6. Kaldaalade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusriski. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehonorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest mis sõltuvalt ala asukohast on Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000) 34.18. m abs.
- 15.1.7. Üldplaneeringus näidatud aladele 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).

15.1.8. Sildumisvõimaluste 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 ülejutusrisiki.

Tartu linnas (asustusüksuses) määratakse üldised ehitus- ja kasutustingimused järgmistele Emajõe kalda-ala ehitistele ja neid teenindavatele maa-aladele:

#### 1.1.1. Paadisildade alad

Paadisild on veesõidukite sildumiseks, kinnitamiseks ja hoidmiseks mõeldud rajatis või rajatiste kompleks linnalises keskkonnas, mis võib olla kas ujukvai või maapinna suhtes fikseeritud kõrgusega, postidele (vaiadele) toetuva sillatekiga kergethis.

Üldplaneeringuga paadisildadele kavandatud alal ei ole lubatud hoida saunaga ja/või majutuskohaga aluseid. Paadisildade eelistatud asukohad (maa- ja veealad) on kavandatud vastavalt Emajõe kalda- ja veealade kasutamise uuringu ettepanekule. Paadisildu tohib ehitada jõe kalda ehituskeeluvööndisse selleks planeeringut koostamata.

Tartu linnalisse piirkonda on planeeritud järgmised paadisillad (allavoolu liikudes): Kvissentali, Kapteni, Supilinna, SAK (Tartu Sõudmise ja Aerutamise Klubi), TÜ ASK (Tartu Ülikooli Akadeemiline Spordiklubi), Ujula Konsumi, Holmi, Kesklinna, Auriku, Ahhaa, Sõbra, Siili ja Ihaste paadisillad.

#### 1.1.2. Kaldaga püsivalt ühendatud aluste alad

Kaldaga püsivalt ühendatud alus on pikaajaliselt ankurdatud alus, millel pakutavad teenused peavad olema suunatud avalikkusele. Lubatud on navigatsiooniks sobimatute laevade kasutamine, kuid need peavad olema heas, linnaruumi sobivas seisukorras. Paatmajade ja paatsaunade pikaajalist ankurdamist linna territooriumile üldplaneeringuga ei kavandata.

#### 1.1.3. Jõeäärsete puhkekohtade alad

Puhkekoht on jõe kaldal asuv avalikkusele suunatud ehitiste kompleks, mis teenindab matkaraja külastajaid, puhkajaid ja veeliiklejaid (sõudepaadid, süstad, kanuud, kaatrid jm väikealused). Puhkekohta on lubatud ehitada: ettevalmistatud lõkkease, puukuur, lauad-pingid, erinevad varjualused, käimla, telkimisplats; sildumiseks ning randumiseks vajalik tehniline taristu (paadikanal, paadisild, slipp vmt); mootorsõidukite parkla ja juurdepääsutee. Jõeäärsed puhkekohad on Emajõe vabaujula puhkekoht ja Vana-Ihaste puhkekoht.

#### 1.1.4. Sadamad

Sadam on veesõidukite sildumiseks ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala, kus asuvad teenuse osutamiseks vajalikud ehitised-

Üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitiste kompleks on vee-ala, aga ka veekogu kalda maa-ala, mille suhtes rakendub looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 kohane erand st sadamaehitisi on lubatud ehitada kalda ehituskeeluvööndisse.

Tartu linnakeskkonda on kavandatud valdavalt huvisadamad või paadisadamad, mis teenindavad alla 24 meetrise kogupikkusega veesõidukeid. Paadisadamatel ei pruugi kõigil olla teenindushooneid sadama maa-alal. Sel juhul täpsustatakse sadamahoonete paiknemine detailplaneeringu või projekteerimise käigus.

Kaubasadama ja kuivdoki jaoks on linnas planeeritud Tartu vangla tagune Idaringteega külgnev umbes 7 hektari suurune maa.

Emajõe sadamad linnakeskkonnas on (allavoolu liikudes): Kvissentali paadisadam, Lodjakoda, spordihoone sadam, Turu sadam, Väike-Turu sadam, Jõe paadisadam, Karlova paadisadam, Rebase paadisadam, Ropka paadisadam, Tehnika paadisadam, Tartu Kaubasadam ja Vana-Ihaste paadisadam.

Ainus Emajõe kaldast kaugemale planeeritud sadam on Väike-Anne kanali paadisadam.

#### 1.1.5. Supelranna alad

Supelrand on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres puhkamiseks ja suplemiseks koos selleks vajalike rajatistega.

Üldplaneeringus kasutatakse mõistet supelrand lähtuvalt planeerimisseadusest (§75 lg 1 p 7) ja looduskaitseadusest (§ 38 lg 4 p 3). Üldplaneeringuga supelrannaks määratud maa-alale ja külgnevale veealale tohib kaldakaitse piiranguteta paigaldada või ehitada muuhulgas järgmisi randa teenindavaid rajatisi: riietuskabiinid, pingid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, teisaldatavate tualettide alused, varjualused, ujumissillad, vettehüppetornid, valgustid, teenindavad parklad ja juurdepääsuteed veekogule. Supelranda teenindavaid hooneid Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse üldplaneeringuga ei kavandata. Emajõe supelrandadeks Tartu linnas on Linnaujula jõe vasakkaldal ja Vabaujula paremkaldal.

#### 1.1.6. Terviserajad

Terviserada on kas looduslikul reljeefil sõelmete jms täitematerjalidega, sildadega ja truupidega läbitavaks kujundatud rajad või kesklinnas ja selle lähialal paiknevad kõvakattega jalg- ja rattateed ja alleed ja promenaadid.

### **Tartu linna maalises piirkonnas seab üldplaneering Emajõe kallastele valdavalt konservatiivsed ja looduskeskkonda säästvad maakasutus- ja ehitustingimused.**

Üldplaneering väärtustab looduslikke jõekaldaid, kus on olemas kõik eeldused linnalähedaseks puhkuseks ja sportimiseks. Eelneva tõttu on jõega vahetult külgnevatel, puhketegevuseks sobivatel maadel lubatud maakasutust muuta ja/või sinna ehitada üksnes avalikes huvides.

Jõe kaldaaladele hoonete ehitamise või maakasutuse tingimuste seadmisel arvestatakse nii kaldaalale ulatuva looduskaitse piiranguid, sealhulgas kalda ehituskeeluvööndi ulatust kui ka Emajõe kui korduva üleujutusega veekogu üleujutusohust lähtuvaid piiranguid. Eelnev tähendab, et looduslike ja maastikuliste tingimuste tõttu ulatuvad Emajõe kaldast lähtuvad tegevuspiirangud kohati mitmete sadade meetrite kaugusele jõe kaldajoonest.

Emajõe kalda piiranguvööndisse ei kavandata üldplaneeringuga looduskaitseaduse § 41 mõistes uusi tiheasustusalasid ja ei laiendata olemasolevaid, milleks on Tähtvere valla üldplaneeringuga laiendatud Vorbuse küla Jõerahu tänava, Ööbiku tee ja Piibu tee väikeelamute piirkondade tiheasustusalad.

Üldplaneeringuga seatakse linna maalises piirkonnas Emajõe kaldaalale maakasutus- ja ehitustingimused, mis tagavad kaldaala looduslikuna säilimise võimalikult suures ulatuses. Tingimuste

määramisel lähtutakse jõelammi tegelikust kaldareljeefist ja maapinna looduslikust kõrgusest, mille muutmine on lubatav üksnes olemasolevatel Jõerahu tänava ja Ööbiku tee tiheasustusaladel Vorbuse külas ja Piibu tiheasustusalal Tähtvere külas. Mujal Emajõe kaldaaladel ei ole maapinna tõstmise lubatud. Uusi hooneid ehitada ja maakasutust muuta on lubatud üksnes neil kaldaaladel, mida kõrgvesi ei ohusta.

Üldplaneeringuga seatakse linna maalises piirkonnas Emajõe kaldaalale maakasutus- ja ehitustingimused, mis hoiavad ja säilitavad jõe kalda väärtuslikku maastikku ja loodusväärtusi laiema. Looduslikud üleujutatavad alad on suurvee perioodidel puhvriks, kuhu koguneb vesi, mis ületab jõe süngi lühiajalise vastuvõtuvõime. Kui kalda puhveralad täidetakse maapinna tõstmisega või isoleeritakse jõest, siis võib üleujutatav ala tekkida või üleujutuse esinemise tõenäosus suurendada mõnes teises piirkonnas.

Looduslike puhveralade säilitamisega välditakse üleujutusega kaasnevat võimalikke negatiivseid mõjusid (sh üleujutusest tingitud kahju inimeste varale) kogu Tartu linna territooriumil.

Emajõe kaldaala ehitiste ja neid teenindavate maa-alade üldisi ehitus- ja kasutustingimusi Tartu linna maalises piirkonnas käsitletakse üldplaneeringu seletuskirja teistes peatükkides, milleks on ptk XX Emajõe kallaste avaliku kasutuse tagamine (Emajõe matkarada, matkaraja sillad, jõeäärseid puhkekohad, juurdepääsud kallasrajale, Kärevere Heinasadam), ptk XX Emajõe kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine (Emajõega ühenduses olevad paadikanalid)

## 15.2. Emajõe kallaste avaliku kasutuse tagamine

Veekogude kallaste vaba kasutamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS), mis sätestab kallasraja mõiste. Kallasrada on avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kaldariba laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Kallasraja võib sulgeda ülekaaluka avaliku huvi korral ja üksnes üldplaneeringuga. KeÜS kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas, joogi- ja tootmisvee veehaarde vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas, enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale ehitatud ehitisel, hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisel, kalakasvatusehitisel, hüdroelektrijaama vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas. Emajõe kui laevatatava veekogu kallasraja laius on kümme meetrit.

Üldplaneering seab eesmärgiks tagada Tartu linnas pidev ja takistusteta liikumisvõimalus kogu Emajõe kalda ulatuses.

Üldplaneeringuga määratakse Emajõe kallaste vaba kasutamise tingimused, sealhulgas tingimused kallasraja kasutamiseks ja seal takistamatult liikumise tagamiseks, kallasrajale juurdepääsude tagamiseks ning erandlikel juhtudel kallasraja sulgemise ning suletud kallasrajast möödapääsu tagamiseks.

Tartu linnas (asustusüksuses) on Emajõe avalik kasutamine ja vaba liikumine jõe kallastel valdavalt tagatud nii kallasraja vööndis kui ka sellest veidi kaugemal. Terviserajad ja jõeni viivad juurdepääsutanavad paiknevad valdavalt linna maal ulatudes jõe vasakkaldal Tartu valla piirist kuni Luunja valla piirini ja paremkaldal Tähtvere spordipargist kuni Kambja valla piirini.

Jõe kaldal saab liikuda mööda avalikult kasutatavaid linnatänavad või linna omandis kaldapromenaade ja rohealasad aga ka üle eraomandis olevate kinnistute, mille osas seab üldplaneering eesmärgiks avaliku läbipääsu tagamise. Jõeäärse vaba liikumiskoridori tagamiseks erakinnistutel ning seal vastavate rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks tuleb kinnistute omanikega sõlmida kokkulepped.

Terviserajad paiknevad muuhulgas ka aladel, kus kallasrada puudub (sadamad jm).

Peale Tartu Kaubasadama peab kõikidel sadama maa-aladel olema tagatud jalgsi ja rattaga avalik läbipääs tänavana, kaldapromenaadina, jalg- ja rattateena või terviserajana võimalikult kalda läheduses. Veeteede Ameti sadama osas on linn andnud oma seisukoha 17.04.2019 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003. Terviseradasid on Tartus erinevaid tüüpe. Kesklinna piirkonnas on välja ehitatud või kavandatud promenaadid spetsiaalse haljastuse, pinkide, platvormide, piirete, valgustuse ja kohvikutega. Annelinna ja Ropka suunal nähakse ette kõvakattega valgustatud jalg- ja rattateed vastavalt kuni Rebase sillani ja Ropka suunal kuni Ihaste sillani. Supilinna ja Ujula tn piirkonnas on liikumiskoridor lahendatud puistena. Mujal leiab kitsas jalgrada ise endale tee valdavalt linna maal paikneva loodusliku haljastuse vahel, kus radade ühendatusele aidatakse kaasa purrete jms.

Esinduslike promenaadide rajamise juures tuleb tähelepanu suunata ka kaldahaljastusele. Just kesklinnas katkeb haljastus kõrge tehiskalda tõttu täielikult ning on vaja rajada kompenseeriv haljastus. Eriti tähtis on see Uue-Turu ja Ees-Karlova kaldapromenaadide kujundamisel. Rohevõrgu toimimiseks on oluline, et radade haljastus ei oleks pelgalt muru ja puuderead. Lünklikult tuleb säilitada või luua looduslikumaid (põõsa, pilliroo vms) haljassaari, mis annaksid vajadusel korral varju veelindudele. Ropka tee 29 krundil ja Siili tn kruntide juures, kus ala senise kasutuse tõttu terviserada puudub, tuleb see rajada. Oludes, kus see on võimalik (puudub looduskaitse piirang), tuleb tervise- ja rattarajad kavandada jalgsi ja jalgrattaga aasta ringi läbitavaiks. Lisaks tuleb kavandada astmelisi alasid eri veetasemetele ligipääsuks ja/või eri kõrgusel kulgevaid käiguteid (näiteks laudteedena). Terviseradadele tuleb panna istumiseks pingid ja varjualused, mille juurde kuuluvad kindlasti ka prügiurnid ja jalgrattahoidikud. Raja kasutust tuleb rikastada kultuuriloolise või loodusõpetliku infoga.

Tartu linna maalises piirkonnas nähakse üldplaneeringuga Emajõe paremkaldale paarikümne kilomeetri pikkune matkarada (Emajõe matkarada). Peamiselt jõe kallasaraja vööndisse planeeritav puhkerajatiste kompleks koosneb tugevdatud pinnasega jalgteest, matkaraja sildadest ja mitmetest jõeäärsetest puhkekohtadest ning nende juurde kuuluvast teenindusmaast.

Avalikke Emajõe supelrandu ei ole Tartu maalisse piirkonda kavandatud.

Emajõe matkarada on puhkamise ja virgestuse eesmärgil kavandatud, maastikul kulgev avalikult kasutatav rada, millel võib liikuda jalgsi, suuskadel, jalgrattaga või muul sarnasel viisil. Rajal on keelatud mootoriga sõiduvahendil liikumine. Matkaraja turvalisuse ja katkematus tagamiseks on lubatud matkarada kindlustada (katta kruusaga või muul moel rajaalust pinnast tugevdada), raiuda ja eemaldada rajal liikumist takistavat võsa, ehitada purdeid, laudteid ja sildu üle kraavi ja kanali jms.

Matkaraja sild on üle oja, harujõe või muu veekogu ehitatud rajatis, mida mööda kulgeb matkarada. Matkaraja silda tohib rajada ka üle maa-ala, mida ei loeta veekoguks (maaparandusehitis, paadikanal, ajutiselt kuiv kraav või muu negatiivne pinnavorm, madal turbane kaldaala, liigniiske pinnas jõe soodialal vms).

Üldplaneeringus käsitletakse jõeäärse puhkekohana jõe kaldal asuvat avalikkusele suunatud ehitiste kompleksi, mis teenindab matkaraja külastajaid, puhkajaid ja veeliiklejaid (sõudepaadid, süstad, kanuud, kaatrid jm väikealused).

Puhkekohta on lubatud ehitada:

ettevalmistatud lõkkease, puukuur, lauad-pingid, erinevad varjualused, käimla, telkimisplats; sildumiseks ning randumiseks vajalik tehniline taristu (paadikanal, paadisild, slipp vmt); mootorsõidukite parkla ja juurdepääsutee.

Planeeritavad Emajõe äärsed puhkekohad on (piki jõge allavoolu liikudes): Kärevere, Prosta, Näkiluha, Kraaviääre, Tõnise, Raudteesilla ja Jaanipõllu puhkekoht maalises piirkonnas ning Emajõe vabaujula ja Vana-lhaste puhkekohad Tartu linnas.

Valdavas osas paikneb Emajõe matkarada kallasraja vööndis. Kallasrada võib olla takistatud või raskesti läbitav kas looduslikel või inimtekkelistel põhjustel.

Emajõe kallasraja looduslike takistustena saab käsitleda muuhulgas liigniisket või soostunud kaldaala, tugevalt võsastunud ja kaldal kõndimist takistavat võsa, looduslikke ojasid või veega täitunud lohke. Olulisemateks inimtekkelisteks takistusteks, mis ei võimalda kallasrajal liikumist, on maaparanduskraavid, samuti Emajõega ühenduses olevad lühemad või pikemad paadikanalid. Selleks, et Emajõe matkarada oleks puhkelana kasutatav, lepitakse kaldaala maaomanikega kokku matkaraja ja selle koosseisus olevate puhkekohtade asukohas ning kogu rada teenindava taristu rajamise, hooldamise ja kasutamise tingimustes.

Kallasrada läbi lõikavate paadikanalite puhul on kaldakinnisasja omanikul võimalik kaaluda kahte varianti: kas sobivam on kallasrada üldplaneeringuga paadikanali ulatuses sulgeda ja leppida kokku ja määrata kallasraja uus asukoht vahetult ümber kanali või rajada üle paadikanali turvalist liikumist võimaldav sild, mis tagab kallasraja kasutamise selle seaduslikus asukohas.

Üldplaneeringuga on kavandatud Tartu linna maalises piirkonnas Emajõe kallasraja sulgemist ja raja viimist vahetult ümber kanali järgmistes asukohtades:

- Anna-Marie kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Kardla külas
- Näkiaasa kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Kardla külas
- Näki kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Kardla külas
- Jõeääre tee 6 kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Vorbuse külas
- Jõeääre tee 5 kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Vorbuse külas
- Jõeääre tee 3 kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Vorbuse külas
- Veskioja kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Vorbuse külas
- Jäneseraja kinnistul paikneva paadikanali ulatuses Vorbuse külas

Mujal maalises piirkonnas Emajõe kallasrada üldplaneeringu alusel ei sulgeta, vaid liikumine kallasrajal tagatakse üle paadikanali rajatud turvalise väikesilla kaudu.

Üldplaneeringuga kavandatakse linna maalises piirkonnas Emajõe kallasrajale mitmeid avalikult kasutatavaid juurdepääse, mis tinglikult jagunevad sõiduteedeks ehk juurdepääsudeks mootorsõidukitele ja jalgteedeks. Jalgteed on looduslikult tugevad või tugevdatud pinnasteed, kus on lubatud liikuda vaid jalgsi, jalgratastega ja muul sellesarnasel viisil. Jalgteed paremaks kasutamiseks on sellele lubatud ehitada väikesildu ja/või truupe.

Mootorsõidukite jaoks on juurdepääsud kallasrajale ette nähtud üksnes neis kohtades, kuhu on planeeringuga kavandatud kas slipp või poollooduslik kaldaala, mis on spetsiaalselt kohandatud paatide jm veeliiklusvahendite vette laskmiseks ja veest välja tõmbamiseks või kuhu on kavandatud puhkekoha parkla. Kui parkla on planeeritud puhkekohast ja kaldaalast eemale, siis ei ole lubatud mootorsõidukitega vee ääres parkida ja pikemalt peatuda. Sõidutee kallasrajale on pinnasteed, kruusateed vmt tee koos vastavate rajatistega. Tee peab olema vastupidav muutlikele loodusoludele sh üleujutustele. Lisaks mootorsõidukitele peab tee olema kasutatav ka kergliiklejatele ja jalgsi liikujatele.

Juurdepääsud Emajõe ja kallasrajale on planeeritud järgmistes asukohtades (allavoolu liikudes):

- sõiduteed Kärevere silla piirkonnas riigi ja linna maadel: neist kaks juurdepääsuks jõe paremkaldale ja üks jõe vasakkaldale. Sõiduteed (ligikaudsed pikkused 300 m, 350 m ja 380 m) on ühtlasi planeeritud juurdepääsudeks Kärevere heinasadamale ja Kärevere puhkekohale.
- sõidutee linna omandis Prosta tee ja Prosta sildumiskoha kinnistute kaudu kuni Emajõe kaldal asuva Prosta puhkekohani, sõidutee pikkus on ligikaudu 1 km.
- jalgteed Näkineitsi tee ja Näkiluha eraomandis kinnistute kaudu kuni Emajõe kaldal asuva Näkiluha puhkekohani, jalgteed pikkus on ligikaudu 500 m.
- jalgteed Allikavärava, Pilvepiiri ja Veepiiri eraomandis kinnistute kaudu kuni Emajõe kallasrajani, jalgteed pikkus on umbes 370 m.
- jalgteed Näki kraavi läänepoolsel kaldal Sirli, Arvo ja Näkineitsi eraomandis kinnistute kaudu kuni Emajõe kallasrajani, jalgteed pikkus on umbes 260 m.
- jalgteed eraomandis Aasanäki kinnistu kaudu kuni Emajõe kallasrajani, jalgteed pikkus on umbes 160 m.
- jalgteed eraomandis Aadu kinnistu kaudu kuni Emajõe kallasrajani, jalgteed pikkus on umbes 320 m.
- jalgteed Emajõe kallasrajani, mis paikneb eraomandis Väikeses- ja Suure-Tulli kinnistutel ja Laeva metskond 67 ja Tullipõllu riigimaadel, jalgteed pikkus on umbes 450 m.
- sõiduteed Kraaviääre tee T1 ja Kraaviääre tee T2 eraomandis kinnistute ja Kraaviääre tee T3 linna omandis kinnistu kaudu kallasrajani ja Kraaviääre puhkekohani, sõiduteed pikkus on ligikaudu 1 km.
- jalgteed mööda eraomandis Raali tee kinnistut Emajõe kallasrajani pikkusega umbes 550 m.
- sõiduteed Säde tee, Säde tee T1 ja Säde tee T3 linna omandis kinnistute ja eraomandis Tõnise kinnistu (reg.osa 322704) kahe lahustüki kaudu kallasrajani ja Tõnise puhkekohani, sõiduteed pikkus on ligikaudu 1,2 km.
- sõiduteed Voore tee T1 ja Voore tee T2 linna omandis kinnistute ja eraomandis Voore kinnistu (reg.osa 1772104) ja Eesti Raudtee omandis Tapa-Tartu 419,9-421,6 km kinnistu kaudu kallasrajani ja Raudteesilla puhkekohani, sõiduteed pikkus on ligikaudu 1 km. Puhkekoha ja juurdepääsu asukohti täpsustatakse raudtee õgvenduse projektiga.
- jalgteed kallasrajani eraomandis Jänese raja kinnistu kaudu, jalgteed pikkus ligikaudu 100 m.
- kaks jalgteed kallasrajani kummalgi pool Jõerahu tn 13b kinnistut. Jalgteed moodustavad osa Jõerahu tee T4 eraomandis kinnistust, jalgteede pikkus kokku on ligi 180 m.
- jalgteed kallasrajani linna omandis Jänese tee T2 ja Jänese jalgteed kinnistute kaudu, jalgteed pikkus ligikaudu 230 m.
- jalgteed kallasrajani linna omandis Kase tee (400m ) ja naaberkinnistute kaudu, jalgteed pikkus ligikaudu x m.
- jalgteed kallasrajani linna omandis Piibu tee, Jõe ja Soosaare kinnistute kaudu, jalgteed pikkus ligikaudu 530 m.
- 
- Lisaks üldplaneeringuga kavandatule on lubatud teid ja jõeäärset puhkajat (telkijat, kalastajat) teenindavaid parklaid ehitada jõe kaldavööndis ka mujale, kuid kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada üksnes avalikult kasutatavaid teid ja parklaid ning üksnes planeeringu alusel.
- Veekogu kalda piiranguvööndis on mootorsõidukitega sõitmine väljaspool selleks määratud teid reeglina keelatud (LKS § 37 lg 3 p 6). Emajõe kalda piiranguvööndis on mootorsõidukitega sõitmine muuhulgas lubatud maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks ning tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks. Üldplaneeringuga täpsustatakse, et jõe piiranguvööndis korrastus- ja hooldustööde tegemiseks tohib Emajõe matkarajal ja kallasrajani viivatel jalgteedel sõita kergekaaluliste hooldusmasinatega.

Maalisse piirkonda on planeeritud üks võimalik koht sadamale - Kärevere heinasadam, mis paikneb Kärevere sillast veidi ülesvoolu. Sadama alaks on planeeritud maa-alad jõe vasak- ja paremkaldal.

### 15.3. Emajõe kõrgveepiir ning sellest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused

Suur-Emajõgi koos vanajõgedega kuulub kogu ulatuses suurte üleujutusalaadega siseveekogude hulka. Kehtiva seadusandluse kohaselt on suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates.

Korduva üleujutusega veekogu kalda ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast (määratletakse Maa-ameti geoportaali mullastikukaardi alluviaalsete, lammi-madalsoomuldade levikupiiri alusel) ning looduskaitseaduses sätestatud ehituskeeluvööndi laiusest, mis Emajõe kaldal on 50 meetrit. Metsaga kaetud kalda-alal on ehituskeeluvööndi ulatus 100 meetrit, mis vastab jõe piiranguvööndi laiusele.

Planeerimisseaduse kohaselt on suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiri märkimine kohaliku omavalitsuse kohustus ja ülesanne.

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arvestada Emajõest lähtuva üleujutusohuga, sealhulgas kliimamuutustega (veetaseme tõusust ja sademete rohkusest tingitud üleujutuste võimendumine) kaasnevate võimalike riskidega kogu linna haldusterritooriumil ja kavandada ruumilised lahendused riskide maandamiseks.

2018. aastal linna tellimisel valminud töö „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel“ (Alkranel OÜ) kirjeldab viimaste aastakümnete andmetele tuginedes prognoositavaid ilmastiku muutusi (sademeveehulgad, sajuperioodide aeg ja pikkus, äkktulvade sagedus) Tartus aastani 2050+ ja muutuste seoseid jõe veerežiimiga. Töö üheks väljundiks on erineva tõenäosusega esinevaid üleujutusriske (riskialasid) kajastav prognooskaart, kuhu kantud erivärvilised samakõrgusjooned kajastavad (uus)ehitiste rajamiskõrgusi arvestades üleujutuste esinemistõenäosusi (1% - 25% tõenäosuse tsoonid). Töös on jõutud tulemini, mille kohaselt Emajõe lammiala üleujutuse riskidevabaks kõrguseks on õige märkida (uus)hoonestuse põrandapinna 1% kõrgusjoonele vastav kõrgus.

2017. a. kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on antud soovitus määrata eluhoonete projekteerimisel arvestatavaks kõrgveepiiriks üleujutusalaal 34 meetrit kogu linna asustusüksuse piires. Uutes halduspiirides Tartu linna Emajõest lähtuvate üleujutusriskide vältimiseks ei ole kõrgveepiiri (kaldapiirangute lähtejoone ja/või ehitusliku nulljoone) kinnistamine ühele kindlale absoluutkõrgusele sobilik, sest sellisel juhul jääks arvestamata Emajõe jõe langust tingitud kõrguste erinevus. Arvestades Emajõe languga Tartu linna piires, st ligi 30 km ulatuses alates Kärevere sillast kuni Ihaste luhani, on absoluutkõrguste vahe 1,2 meetrit. Eelnevat arvestades on 1% tõenäosuse kõrgusjooneks Kärevere silla juures 34,7 m ja Ihastes või Tartu vangla piirkonnas 33,5 m.

Emajõe kaldaala maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel võetakse üldplaneeringus aluseks monitooritud Emajõe tasemed ja uuringutega täpsustatud üleujutuskaardid ning tuginetakse monitooritud kõrgveepiiri asukohale. Uute hoonete ehitamisel Emajõe kaldaalale ei lähtuta lammi-madalsoomuldade leviala kaardist põhjendusega, et nimetatud kaart erineb uuringutes tuvastatud üleujutuse andmetest, sh harvade üleujutuste andmetest.

Vähendamaks üleujutustest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele märgitakse üldplaneeringuga Emajõe kõrgveepiiriks üleujutuste riskialade töös kajastuv 1% kõrgusjoonele vastav absoluutkõrgus Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000), mis Tartu linna piires jääb vahemikku 34,7 m (Kärevere silla piirkond) kuni 33,5 m (Ihaste piirkond).



Tartu linnas (asustusüksus) paiknevad kõrgveepiirist madalamal ja jäävad üleujutuse ohutsooni Supilinna, Kesklinna, Uueturu, Sadama, Ees-Karlova, Taga-Karlova, Ropka Tööstuse, Ujula- Kvissentali, Ülejõe, Ees-Annelinna, Kesk-Annelinna ja Vana-Ihaste asumid.

Linnapiirkonnas määratakse Emajõe kalda üleujutuste riskialadele järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku meetmeid.
- Emajõe kallastel tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses rohealadid, mis toimivad nii üleujutuse puhveraladena kui kaitsevad kallaste erosiooni eest.
- üleujutatavatel aladel tuleb anda planeeringuala ja selle lähiümbruse vertikaalplaneerimise lahendus detailplaneeringu staadiumis. Planeerimisel üleujutusega aladele tuleb hinnata pikemas perspektiivis kaasnevat mõju, sh kumulatiivset mõju, üleujutuste ulatusele.
- uusarenduste planeerimisel kinnise sajuveesüsteemiga arvestada 1% veetaseme tõenäosusele juurde vähemalt 0,5 m (sh maapealsed rajatised) ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m ehk 0,5 m, millele lisatakse veel 0,3 m (sokli kõrgus), mis teeb kokku 0,8 m. Eelpool kirjeldatu vastab Kvissentali piirkonna üleujutustsoonis abs kõrgusele 34,7 m, tsoonis Piiri tänavast ja Lodjakojast kuni Holmi sillani kõrgusele 34,5 m ning Holmi sillast linna piirini kõrgusele 34,3 m.
- kui sajuveesüsteemi projekteerimise/planeerimise kontrollarvutused näitavad, et nimetatud kõrgustega ei ole võimalik toimivat sajuveesüsteemi rajada (nt suur sajuvee vooluhulk), siis tuleb maapinna kõrgust suurendada maapinna täitmise teel või muuta tegevuselahendust / asetust. Samuti tuleb suurendada hoonete sokli kõrgust kui see on vajalik arhitektuursetel või konstruktiivsetel kaalutlustel. Hoone null- tasandi ja maapinna kõrguse madalamaks viimiseks on vajalik kontrollarvutuste koostamine ja/või lahtise sademeveesüsteemi rajamine.
- olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada üleujutusest tulenevaid riske, aga samuti hoone ruumilist sobivust keskkonda. Linnaruumilistel kaalutlustel võib erandkorras lubada eluhoone korruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui üleujutusest lähtuva ohu vastu rakendatakse muid efektiivseid meetmeid.
- üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (nt maapinna täitmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi).
- ojade/kraavide asendamine torustikega ning nende sulgemine lokaalse üleujutuse vältimiseks reeglina ei ole lubatud. Erandina on see lubatav Insener- tehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.
- madalamate ehituskõrguste korral, üleujutuspiirkondades, kui selline valik on vältimatu (olemasolev olukord nt Supilinnas või Ihastes), saab alternatiiviks olla üleujutusvastaste kaitsetammide rajamine, üleujutusvee süsteemide sulgurite paigaldamine ja ülepumpamine. Konkreetsed lahendused antakse vastavate projektidega või tegevuskavadega.
- madalamale ehituskõrgusele tohib rajada: Emajõe äärde viivaid tupikteid, mis ei ole juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikele- või tootmishoonetele ning laoplatesidele, looduslähedase kattega kergliiklusteid, spordi- ja loodusradu, loodusliku katendiga puhkealadid, samuti neid teenindavad ning vett läbilaskva katendiga parklaid ja ujuvvahendeid teenindavad rajatisi: kaisid, slippe, teenindusplatse.

Tartu linna maalises piirkonnas on lubatud Emajõe kaldaalale püstitada uusi hooned vaid üldplaneeringuga Emajõe kõrgveepiiriks märgitud ja andmekihti kantud kõrgusjoonele vastavast maapinna looduslikust absoluutkõrgusest kõrgemale. Eelnev tähendab, et uute hoonete ehitamisel ei ole lubatud maapinda tõsta, vaid ehitamiseks sobliku ala määramisel tuginetakse kaldaala maapinna looduslikele, inimtegevusest mõjutamata kõrgusandmetele.

Üldplaneeringus märgitud kõrgveepiirist tulenev ehituskeeld ei laiene:

- uue hoone ehitamisele Vorbuse külas Jõerahu ja Jõekääru tänavate, Ööbiku tee ja Piibu tee piirkondade Emajõe kalda tiheasustusosalal. Neis piirkondades on sõltumata kõrgeveepiiri asukohast lubatud uusi hooneid ja taristut ehitada vastavalt kehtestatud planeeringutele, kuid uute eluhoonete ehitamisel peab maapealse korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus vastama kõrgveepiiri 1% kõrgusjoone absoluutkõrgusele antud asukohas. Olemasolevate elamute vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada üleujutusest tulenevaid riske, kuid ka uute hoonete ruumilist sobivust ümbritsevasse keskkonda. Esteetilistel, ehitustehnilistel ja keskkonnakaalutlustel võib erandkorras lubada eluhoone korruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui üleujutusest lähtuva ohu vastu rakendatakse muid efektiivseid meetmeid.
- hoonetele, millele on väljastatud projekteerimistingimused ja/või ehitisluba enne üldplaneeringu kehtestamist.
- hoonetele teenindavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele, sh erakinnistut teenindavatele teedele
- eluhoone õuealale püstitatavale abihoonetele
- üldplaneeringuga kavandatavatele veekogude äärsete puhkealade ehitistele sh Emajõe ja Linnutee matkarajale ja nende puhkekohtadele, looduslähedase kattega kergliiklusteedele, loodusliku katendiga spordi- ja loodusradadele, avalikke puhkekohti teenindavatele vett läbilaskva katendiga sõiduteedele ja parklatele.

#### 15.4. Tartu linna teiste veekogude kallaste üldised maakasutus- ja ehitustingimused

Üldplaneeringu üks ülesannetest on määrata linna puhkealad, sealhulgas luua eeldused puhkamiseks ja sportimiseks veekogudel ja nende kallastel. Selleks peavad veekogud ja nende kaldad, aga ka juurdepääsud veekogudele olema avalikult kasutatavad. Lisaks maa- ja veetalade vabale kasutusele tuleb üldplaneeringus kokku leppida ja määrata, millistel tingimustel on lubatud veekogusid ja nende kaldaid kasutada ja sinna ehitada.

Kuna veekogudesse ja kallastele ehitamisega ja ehitiste hilisema kasutamisega kaasneb veekogudele arvestatav keskkonnamõju, siis soosib üldplaneering veekogude kallastel pigem avalikkusele ehk laiemale kasutajagrupile suunatud tegevusi, vastavaid ehitisi ja maakasutust.

Linnal on õigus lähtuvalt seadusest seada üldplaneeringuga kalda kinnisasjale avalik-õiguslikke kitsendusi (seades sundvalduse kas kokkuleppe alusel või ilma), kinnisasi kokkuleppe teel omandada või sundvõõrandada. Avalik-õiguslikud kitsendused võivad hõlmata veekogude äärde planeeritavaid erinevaid puhkeobjekte, avalikke sadamaid, matkaradu kui rajatisi veekogude kallastel liikumiseks ja juurdepääse veekogudele.

Lisaks Emajõeale on Tartu linna haldusterritooriumil Keskkonnaregistri andmetel 34 suuremat või väiksemat veekogu, millest on puhkeotstarbelises mõttes olulisemad:

Anne kanal – tehisjärv, veepeegli pindala 9,4 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Väike-Anne kanal – tehisjärv, veepeegli pindala 5,5 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Haage järv – paisjärv, veepeegli pindala 9 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Rahinge järv – paisjärv, veepeegli pindala 12 ha, avalikult kasutatav, linna omandis

Ilmatsalu järv – paisjärv, veepeegli pindala 22,5 ha, avalikult kasutatav osaliselt, linna omandis

Leetsi järv – tehisjärv, veepeegli pindala 10,8 ha, suund muuta veekogu avalikult kasutatavaks, järve põhjaosa on riigi omandis lõunaosa eraomandis

Jummissaare järv – tehisjärv, veepeegli pindala 1,2 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Raadi järv – looduslik järv, veepeegli pindala 4,5 ha, avalikult kasutatav, riigi omandis

Rõhu järv – paisjärv, veepeegli pindala 1,2 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Supilinna tiik – tehisjärv, veepeegli pindala 2,5 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis

Ilmatsalu jõgi - tugevasti muudetud veekogu, pikkus koos lisajõgedega 26,2 km, valgala suurus 133,8 km<sup>2</sup>, osaliselt avalikult kasutatav.

Üldplaneeringuga kavandatakse linna haldusterritooriumile lisaks kahte uut veekogu. Ühte neist Vorbuse külla Liivaaugu liivamaardla asemele. Veekogu tekkimise aeg sõltub liivamaardla kasutuselevõtust, selle ammandamisest ja karjääriala korrastamisest. Teine tehisjärv on kavandatud Suurtiikide kinnistule Ilmatsalu külas praeguste amortiseerunud Ilmatsalu kalatiikide asemele.

Tartu linnapiirkonna supelrannaks on määratud Anne kanali supelrand. Uus supelrand on planeeritud Raadi järve äärde. Anne kanali supelranna maa on linna omandis, Raadi järve alune maa ja kallas on riigi omandis. Maalise piirkonna supelrannad on planeeritud Rahinge, Ilmatsalu ja Leetsi järvede põhjapoolsele kalda-alale ja Haage järve idapoolsele kaldaosale. Leetsi järv on Kärevere ja Kärevere II kruusakarjääri korrastamisprojekti tulemusel kujundatud laugenõlvaliseks puhkeotstarbeliseks veekoguks, mille põhjakaldale on kavandatud supelrand. Rahinge ja Haage järvede supelrannad on aktiivses hooajalises kasutuses ja seetõttu on ÜP-s tehtud ettepanek munitsipaalomandis supelranna maa-alade laiendamiseks kõrvalasetsevatele kinnistutele. Ilmatsalu paisjärve idakallas on 2,7 hektari ulatuses munitsipaalomandis, supelranna laiendamist seal ei kavandata.

Reeglina on juurdepääs supelrandadele määratud munitsipaalomandis teede ja tänavate kaudu. Haage järveni viib jalg- ja jalgrattatee. Kavandatud on jalg- ja jalgrattatee, mis ühendab linna Ilmatsalu ja Rahinge järvede äärsete puhkekohtadega. Leetsi järve supelranna juurdepääs riigimaanteelt on kavandatud avalikku kasutusse määratava eratee kaudu, supelranna maa valitseja on Keskkonnaministeerium. Liivaaugu kinnistule kavandatud tehisjärveni viib linna omandis Vanaaseme tee, järve ja supelranna maa on riigi omandis.

Veekogude kaldakaitselised piirangud on esitatud taustteabena andmekihina 2020. aasta maikuu seisuga.

Tartu linna maalise piirkonna veekogude kalda ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Rahinge paisjärve puhkekoha ulatuses ning Ilmatsalu paisjärve kaldal ühe elamu, kõrvalhoone ja tee ulatuses kuni 30 meetrini järve kaldast. Linnas (asustusüksuses) taotletakse Väike-Anne kanali kalda ehituskeeluvööndi vähendamist Ihaste tee 7b krundil Emajõe Väike-Anne kanaliga ühendava paadikanali ulatuses ja Jummissaare järve kalda elamuala tarbeks ehituskeeluvööndi vähendamist 10 meetrini kaldast.

Järve või jõe kaldale ehitamisel tuleb arvestada kaldal paikneva metsamaa kõlvikust lähtuva ehituskeeluvööndi erisusega vastavalt looduskaitseadusele, mille kohaselt laieneb neil aladel kalda ehituskeeluvöönd kaldal piiranguvööndi piirini.

Looduskaitseaduse mõistes uusi tiheasustusalasid linna veekogude kallastele üldplaneeringuga ei kavandata. Jätkuvalt määratakse tiheasustusaladeks looduskaitseaduse mõistes Tähtvere valla üldplaneeringuga laiendatud tiheasustusalad Rahinge paisjärve läänekaldal, Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal (Haage-Pihva elumupiirkond).

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek laiendada/mitte laiendada valla üldplaneeringuga Ilmatsalu jõe ja paisjärve kalda tiheasustusalad (Tüki küla uushoonestusala) Tükipõllu kinnistul.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata avalikult kasutatavateks veekogudeks Haage järv, Leetsi järv ning Ilmatsalu paisjärv ja Ilmatsalu jõgi kogu ulatuses.

### 15.5. Ettepanekud kalda ehituskeeluvööndi suurendamiseks ja vähendamiseks

**Tartu linnas (asustusüksus)** tehakse ettepanek Emajõe kallaste ehituskeeluvööndi täpsustamiseks. 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 ehituskeeluvööndid. 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 suurendada ja vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit järgmiselt:

- 1.1.7. suurendada Ujula tn 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, et tagada rohe- ja puhkeala säilimine ning parem kasutus – u 40 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.8. vähendada Narva mnt 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, kus on varem väljakujunenud ehitusjoon, et võimaldada õppehoone ehitus – u 20 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.9. vähendada Fortuuna tänaval kavandatud korterelamumaa piirini lõigus Fortuuna tn 11 kuni Fortuuna tn 35 tervikliku uushoonestuse rajamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.10. vähendada Pikk tn 65 krundil Sõpruse silla juurde kämpingu, sh veematkaturismiga seonduva ööbimiskoha ja teenindusasutuse rajamiseks – u 10 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.11. 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
- 1.1.12. suurendada F. R Kreutzwaldi tn 7 krundil Tähtvere dendropargis valdavas osas roheala piirini, et tagada puhkeala säilimine

- 1.1.13. vähendada Tähtvere dendropargi ja linna piiriga külgnevatel elamukruntidel, et võimaldada hoonestamata kruntidele ehitustegevus – u 150 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.14. vähendada Vabaduse pst ääres Lai tn 38/40 krundil botaanikaia müürini (u 20 meetrini tavalisest veepiirist) ja Emajõe tänava ääres lõigus Kroonuaia 70/76 krundist kuni Emajõe tn 12 krundini korterelamumaa piiril – u 20 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.15. vähendada Vabaduse pst ja Magistri tänava vahelisel alal ala täiendavaks hoonestamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.16. vähendada Turu tn 18 krundil täiendavaks hoonestamiseks – u 22 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.17. 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.
- 1.1.18. vähendada Fr. R. Kreutzwaldi tn 9 krundil Emajõe vabaujula puhkekoha ulatuses xx m kauguseni kaldajoonest põhjusel xx
- 1.1.19. vähendada Raeremmelga tn 8 krundil Vana-Ihaste puhkekoha ulatuses xx m kauguseni kaldajoonest põhjusel xx
- 1.1.20. vähendada Ihaste tee 7b krundil Väike-Anne kanalit Emajõega ühendava paadikanali ulatuses

Üldplaneeringuga suurendatud ja vähendatud Emajõe kaldaala ehituskeeluvööndi ulatus on esitatud joonisel. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseadusest tulenev ehituskeeluvööndi ulatus.

#### **Keslinna erisused Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamisel**

Kalda ehituskeeluvööndi muutmisel keskkonnas on aluseks põhimõtte, kus hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi suurendada kallaste turvalisust. Keskkonnas 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 tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit keskkonnas järgmiselt:

- 1.1.21. Emajõe-äärsete väikeste kohvikute ja toitlustusasutuste rajamiseks:

- 1.1.21.1. krundil Vabaduse pst 5 (Vabaduse silla juures) – 15 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.21.2. krundil Vabaduse pst 1b (Võidu silla juures) – 10 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.21.3. krundil Vabaduse pst 1c – 15 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.21.4. krundil Narva mnt 2b (Kaarsilla juures) – 20 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.21.5. krundil Fortuuna tn 3a (Võidu silla juures) – 25 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.22. krundil Narva mnt 2f – 20–40 meetrini tavalisest veepiirist ühiskondliku otstarbega hoone ehitamiseks Holmi parki
- 1.1.23. krundil Narva mnt 2a – 20 meetrini tavalisest veepiirist, ärihoone ehitamiseks Holmi parki
- 1.1.24. krundil Narva mnt 2b – 20 meetrini tavalisest veepiirist, õppehoone jaoks Ülejõe parki
- 1.1.25. kruntidel Soola tn 5b, Soola tn 5 ja Soola tn 7 (end. jõesadam) – Tartu kesklinna üldplaneeringu joonise 2 järgi 20–40 meetrini tavalisest veepiirist
- 1.1.26. krundil Turu tn 18 – 20 meetrini tavalisest veepiirist.

Lisaks tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Narva mnt 2 krundil joonisel märgitud ulatuses kuni 5 meetrini veepiirist arhitektuurivõistluse võidutööga Emajõgi antud hoone varjualuse ja hoonega seotud treppide-panduste ehitamiseks.

Vähendatud ehituskeeluvööndid kehtivad joonisel kujutatud lahenduse järgi. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus.

Üldplaneeringuga tehakse lisaks ettepanek Tartu linnas (asustusüksuses):

- 1.1.27. vähendada Jummissaare järve kalda ehituskeeluvööndit Ihaste tee 6a krundil korterelamumaal umbes 10 meetri kaugusele järve kaldajoonest kavandatava elamugrupi sisemusse jääva poolloodusliku veekogu sidumiseks elamutega ning veekogule maastikukujunduse võtetega parema ilme andmiseks
- 1.1.28. vähendada Väike-Anne kanali kalda ehituskeeluvööndit Ihaste tee 7b krundil Emajõge Väike-Anne kanaliga ühendava paadikanali ulatuses.

Üldplaneeringuga esitatakse täiendavad põhjendused kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse kohta järgnevalt.

Ihaste tee 6a krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust korterelamumaal – u 10 meetrini tiigi veepiirist. Vähendamise eesmärgiks on võimaluste andmine tiigi kujundamiseks tulevase elamupiirkonna puhkealaks, mis võib eeldada kaldajoone õgvendamist, puhkeotstarbeliste rajatiste, pargiinventari ja paviljonide ehitamist, mille iseloom võib koondina olla vastuolus EKVsse lubatavate ehitiste nimistuga. Samas võib osutada vajalikuks elamute ehitamine ehituskeeluvööndisse arvestades hea juurdepääsu tagamist kallasrajale ja tiigi ümbruse rohevööndile. 10 m ulatuses säilitatakse maa-ala avalikus kasutuses oleva roheala funktsiooni ja vastava kujundusega alana, millega on tagatud kalda kaitse põhimõtted.

Ihaste tee 7b krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust Väike-Anne kanali ja Emajõe vahelisel rohealal eesmärgiga rajada kanalit jõega ühendav paadikanal või veekoridor, mille kaudu toimub laevaliiklus

Tartu linna maalises piirkonnas esitatakse üldplaneeringuga ettepanek vähendada veekogude ehituskeeluvööndit valdavalt puhkemajanduslikul eesmärgil, et luua võimalused jõeäärsete puhkekohtade mitmekülgselt välja arendamiseks ja kasutuseks. Jõeäärse puhkekoha all mõeldakse jõe kaldal asuvat avalikkusele suunatud ehitiste kompleksi, mis teenindab matkaraja külastajaid, puhkajaid ja veeliiklejaid (sõudepaadid, süstad, kanuud, kaatrid jm väikealused).

Puhkekohta on lubatud ehitada ettevalmistatud lõkkease, puukuur, lauad-pingid, erinevad varjualused, käimla, telkimisplats. Sildumiseks ning randumiseks vajalik tehniline taristu (paadisild, slipp, parkla vmt) on planeeritud vaid neisse puhkekohtadesse, kuhu on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt sõiduteelt.

Puhkeotstarbeliste rajatiste ehitamine Emajõe matkarajaga ühendatud puhkekohtadesse vahetult jõe kaldale muudab puhkeala kasutajatele atraktiivsemaks, rikastab ja mitmekesistab selle kasutamise võimalusi. Maaomanike ja linna vahel kokku lepitud ja spetsiaalselt kohandatud puhkekohtade loomisega tagatakse kaldaala kasutamisel heakord, turvalisus ja loodushoid.

**Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit piirkonnas järgmiselt:**

- 1.1.29. Kärevere puhkekoha ulatuses Emajõe vasakkaldal 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Laeva metskond 201 kinnistutel Kardla külas
- 1.1.30. Kärevere puhkekoha ulatuses Emajõe paremkaldal 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Kärevere looduskaitseala 5 kinnistutel Kardla külas
- 1.1.31. Prosta puhkekoha ulatuses Prosta paadisilla kinnistul Kardla külas
- 1.1.32. Näkiluha puhkekoha ulatuses Näkiluha kinnistul Kardla külas
- 1.1.33. Kraaviääre puhkekoha ulatuses Laeva metskond 68, Laeva metskond 69 ja Kraaviääre tee T3 ulatuses Kardla ja Vorbuse külas
- 1.1.34. Tõnise puhkekoha ulatuses Tõnise ja Rästa kinnistutel Vorbuse külas
- 1.1.35. Raudteesilla puhkekoha ulatuses raudtee maal ja Jäneseraja kinnistul Vorbuse külas
- 1.1.36. Jaanipõllu puhkekoha ulatuses Jänese jalgteel ja Jaanipõllu kinnistutel Vorbuse külas

Emajõe kalda olulisimateks ehitisteks maalises piirkonnas on paadikanalid, mille rajamine on suurima mõjuga nii looduskeskkonnale kui ka inimeste võimalusele kallasrajal liikuda. Paadikanalid on paatide ja muude väikealuste randumiseks ja sildumiseks rajatud püsivalt või ajutiselt veega täidetud ehitised või ehitiste kompleksid (veeteed), millel on ühendus jõega. Sõltuvalt veeseisust võib paadikanal olla hooajaliselt kasutatav.

Üldplaneering kavandab paadikanalid ehitiste kompleksina, kus lisaks maapinna süvendamisega rajatud veeteele on lubatud rajada sildumis- ja randumisrajatisi, nt paadisild, slipp.

Emajõega ühenduses olevad paadikanalid erinevad oma vanuselt ja tekkelt, osa neist on rajatud seadusekohaselt, osal puuduvad tegevusload ning osa on täna veel rajamata. Üldplaneeringus kajastatavad Emajõe paadikanalid jagunevadki olemasolevateks ehk erinevatel aegadel seaduslikult rajatud kanaliteks ja planeeritavateks, mille seadusekohaseks ehitamiseks tuleb taotleda Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist. Ülejäänud kaldaga ühenduses olevaid inimtekkelisi kanali taolisi süvendeid üldplaneeringus ei käsitleta. Jõeäärseid maaparandusehitisi käsitletakse üldplaneeringu tehnorajatiste peatükkides.

Kallasrada läbi lõikavate paadikanalite puhul on paadikanaliga kaldakinnisaja omanikul võimalik kaaluda kahe varianti: kas nõustuda, et kallasrada üldplaneeringuga paadikanali ulatuses suletakse ja

kallasraja uus asukoht määratakse kulgevana vahetult ümber kanali või et üle paadikanali tuleb rajada turvalist liikumist võimaldav sild, mis tagab kallasraja kasutamise selle seaduslikus asukohas.

Kallasraja läbitavuse mõttes saab erandina käsitleda Väike-Taraski ja Olmere kinnistutel asuvaid enne 1993. aastat rajatud paadikanaleid, mis paiknevad soostunud jõeluhal, kus kallasraja läbimine on ka kanali puudumisel looduslike tingimuste tõttu raskendatud.

Varasemate planeeringute alusel on rajatud Anna-Marie, Jäneseraja ja Jõekanal kinnistute paadikanalid, millest viimase puhul seab planeering kohustuse rajada üle kanali sild.

Prosta sildumiskoha kinnistule Kardla külas kavandatakse paadikanal, mis looduses täna puudub. Kinnistule on kavandatud ka Emajõe matkarada ning jõeäärne puhkekoht, milleni viib sõidutee. Suur osa kinnistust paikneb Kärevere looduskaitsealal ja Natura 2000 alal.

Näkiaasa paadikanal on rajatud maa kuivendamiseks maaparandusehitisena. Süvendamise korral oleks rajatist võimalik kasutada ka paatide hoidmiseks. Paadikanalina kasutamiseks tuleks süvendada ka Jõeääre ja Jõekalda ja Veskioja tegevuslubadeta paadikanaleid.

**Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit järgmiste paadikanalite ulatuses:**

- 1.1.37. Prosta paadikanal Prosta sildumiskoha kinnistul Kardla külas
- 1.1.38. Näkiaasa paadikanal Näkiaasa kinnistul Kardla külas
- 1.1.39. Jõeääre tee 6 paadikanal Jõeääre tee 6 kinnistul Vorbuse külas
- 1.1.40. Jõeääre tee 5 paadikanal Jõeääre tee 5 kinnistul Vorbuse külas
- 1.1.41. Jõeääre tee 3 paadikanal Jõeääre tee 3 kinnistul Vorbuse külas
- 1.1.42. Veskioja paadikanal Veskioja kinnistul Vorbuse külas
- 1.1.43. Jõekalda paadikanal Jõekalda, Ööbiku tee 12, Ööbiku tee 19 ja Einopõllu kinnistutel Vorbuse külas

Emajõe kallasraja sulgemist ja seaduslikku läbimist võimaldava raja viimist vahetult ümber kanali kavandatakse järgmistes asukohtades: Anna-Marie, Näkiaasa ja Näki kinnistutel paiknevate paadikanalite ulatuses Kardla külas, Jõeääre tee 3, Jõeääre tee 5, Jõeääre tee 6, Veskioja ja Jäneseraja kinnistutel paiknevate paadikanalite ulatuses Vorbuse külas. Mujal Tartu linna maalises piirkonnas Emajõe kallasrada üldplaneeringu alusel ei sulgeta, vaid liikumine kallasrajal tagatakse üle üldplaneeringus käsitletud paadikanalite rajatud turvaliste väikesildade kaudu.

Paadikanalid, kallasraja sulgemised ja sulgemise tõttu muudetud raja asukohad on vastavasse andmekihti.

**Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Emajõe kõrgveepiirini, st üleujutuse 1% tõenäosusele vastava maapinna absoluutkõrguseni järgmistel kinnistutel:**

- 1.1.44. Meika, Tõllu, Mosso ja Johani kinnistutel Tähtvere külas
- 1.1.45. Suuroja, Simmu, Allikavärava, Sirli, Näki tee ja Liisu kinnistutel Kardla külas

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada veekogude kalda ehituskeeluvööndit avalikult kasutatavate puhkekohtade ulatuses:



- 1.1.46. Ilmatsalu jõgi – Vaatetorni puhkekoht Ilmatsalu külas Suurtiikide kinnistul
- 1.1.47. Ilmatsalu jõgi – RMK puhkekoht Ilmatsalu külas Laeva metskond 64 kinnistul
- 1.1.48. Rahinge järv – järveäärne puhkekoht, väliruum ja ekstreemspordi keskus Rahinge külas
- 1.1.49. Ilmatsalu paisjärv –Tüki-Üleoja tn 2 elamu, abihoone ja juurdepääsutee ulatuses

## 16. Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud säästvat ja tasakaalustatud arengut tagavate meetmetega üldplaneeringu täpsusastmes. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel tuleb arvestatakse järgnevate meetmetega.

### 16.1. Natura 2000 alad

- 8.1.1 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 hüvitusmeetmeid, millest tuleb Euroopa Komisjoni teavitada.
- 8.1.2 **Anne loodusala** (ühtlasi Anne looduskaitseala) piirneva väikeettevõtlus-tootmismaa edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel ette näha ehitustehnoloogiline lahendus ja vajaduse korral täiendavad leevendusmeetmed (nt hüdrotõkete või muude ehitustehniliste lahenduste rakendamine), mis välistavad loodusala veerežiimi mõjutamise.

### 16.2. Kaitstavad loodusobjektid

- 8.1.3 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.
- 8.1.4 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.
- 8.1.5 Üldplaneeringu kohaste arenduste elluviimisel tuleb tagada tehniliste lahendustega **projekteeritavates püsielupaikades** (PEP) Hipodroomi tn 4 mägi-piimputke, lhaste tee mägi-piimputke ning Kalda tee pehme koeratubaka PEPi veerežiimi säilimine.

8.1.6 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.

8.1.7 **Kahepaiksete** sigimis- ja talvituspaikade sidususe tagamiseks säilitada rohealade ühendused ja kahepaiksete liikumisteed Ropka-lhaste luhaalade ja teisel pool lhaste teed olevate elupaikade vahel. Selleks tuleb ette näha lhaste tee äärse tiigi piirkonda konnatunnel või -tunnelid. Konnatunnelite rajamise vajadust tuleks kaaluda ka idapoolse ringtee pikendamisel. Ropka-lhaste luhtade ja lhaste tee piirkonna märgalade kahepaiksete ning Lohkva-lhaste piirkonna kahepaiksete populatsioonide ühenduse säilitamiseks elupaikade vahel on samuti vaja elupaikadevaheliste ühenduskoridoride säilitamine.

#### 8.1.8 Elurikkus ja rohealad

8.1.8.14 Elurikkuse suurendamiseks tuleks parkide vähem käidavatesse ääreesadesse jätta alad, mida niidetakse vaid kord või paar korda aastas.

8.1.8.15 Säilivate rohealade kvaliteedi parandamine majandamisvõtete muutmisega – peamiselt luhaniitude niitmise teel.

#### 8.1.9 Müra, õhusaaste, vibratsioon

8.1.9.14 **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.

8.1.9.15 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.

8.1.9.16 **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.

8.1.9.17 **Kõrge müratasemega piirkondade** 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 liikluse müra prognoos ning hinnata müratasemetete muutusi.

- 8.1.9.18 **Müratundlikel aladel** on võimalik liikluse müra vähendada ka järgmiste meetmetega: kiirusepiirangud, raskeliikluse liikumise piiramine või ümbersuunamine.
- 8.1.9.19 Järgmiste tasandite planeeringute (teema- ja detailplaneeringud) ja projektide käigus tuleb, niipalju, kui teemaa laius võimaldab, kavandada **kergliiklusteed** sõiduteest eemale.
- 8.1.9.20 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.

#### 8.1.10 Kalda ehituskeeluvöönd

- 8.1.10.14 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.

#### 8.1.11 Töökohtade ja teenuste kättesaadavus

- 8.1.11.14 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>1</sup> esitatud soovitusi.

#### 8.1.12 Elamute ja tootmisalade paiknemine

- 8.1.12.14 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.

---

1 Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”. Koostajad: Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia  
[http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki\\_kaasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_\\_\\_loomine.pdf](http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki_kaasava_elukeskkonna_kavandamine___loomine.pdf)

- 8.1.12.15 Rajatavate ettevõtete korral on oluline iga kord analüüsida, mis toimub kontaktvõõndis ja kas pole ohtu negatiivsete mõjude kumuleerumiseks.
- 8.1.12.16 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.

#### **8.1.13 Ohtlikud ettevõtted**

- 8.1.13.14 Uute suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva maakasutusega.
- 8.1.13.15 Asukohavalikul tuleb samal ajal kavandada ka konkreetse ohtliku ettevõttega seotud ohtlike veoste marsruudid.
- 8.1.13.16 Ohtlike ettevõtete kavandamisel on oluline ja vajalik koostöö päästkeskusega ning võtta arvesse Lõuna-Eesti päästeala hädaolukordade riskianalüüsi.

#### **8.1.14 Üleujutusala**

- 8.1.14.14 Üldplaneeringule järgnevate tasandite planeeringutes tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku 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.