

## **Tartu Ülikooli ruumilise arengu strateegia aastani 2025**

Võttes aluseks Tartu Ülikooli põhikirja paragrahvi 9 lõike 2 punkti 2, otsustab Tartu Ülikooli nõukogu kinnitada Tartu Ülikooli ruumilise arengu strateegia aastani 2025.

### **I. Strateegia lähtekohad**

1. Tartu Ülikooli (edaspidi: ülikool) ruumilise arengu strateegia aastani 2025 (edaspidi: strateegia) eesmärk on tagada õppe- ja teadustöö keskkonna ning töötingimuste nüüdisajastamine, kestlikkus, keskkonna- ja energiasäästlikkus ning kinnisvarakulude optimaalsus.
2. Strateegia toetab ülikooli arengukava aastani 2025 (A2025), mille ülesannete täitmiseks on strateegia keskmesse seatud muu hulgas järgmised ülikooli arengut mõjutavad tegurid:
  - 2.1. ülikooli ajalooliste hoonete säilitamine ja arendamine;
  - 2.2. (info)tehnoloogiline elu- ja töökeskkonna areng ja selle muutumise kiirus;
  - 2.3. rahastamise võimalused ja allikad;
  - 2.4. ruumivajaduse muutused;
  - 2.5. tänapäevased töö- ja õppevormid (nt e-õpe, videoloengud, paindlik tööaeg);
  - 2.6. kulutõhusus;
  - 2.7. rahvastikumuutused.
3. Strateegiast juhindutakse pikaajaliste investeerimisplaanide kujundamisel, kinnisvaraga seotud juhtimisotsuste langetamisel, sh investeerimisotsuste ja kinnisvaratehingute tegemisel, ning finantsplaanide koostamisel.
4. Strateegia on aluseks ülikooli uute hoonete ja rajatiste (edaspidi: hooned) kavandamisel ja projekteerimisel, olemasolevate hoonete arendamisel, ruumilisel planeerimisel ning omandis ja kasutuses oleva kinnisvara koosseisu optimaalsuse hindamisel.
5. Investeeringuid kinnisvarasse rahastab ülikool eelkõige kapitalieelarve kaudu. Investeeringute planeerimiseks ja tegemiseks koostab ülikool vähemalt kolmeaastase kapitalieelarve tulevikuvaate.

### **II. Hoonete arendamise ja kavandamise põhimõtted**

6. Ülikool kasutab olemasolevaid hooneid oma põhitegevuseks, milleks on õppetöö, teadus- ja arendustöö ning ühiskonna teenimine ja selleks vajalike tugiteenuste osutamine. Hooneid arendades toetab ülikool oma põhitegevusi ning tagab ressursside parima kasutamise.
7. Investeerimisotsuste tegemisel järgib ülikool iga hoone kvaliteetse ruumilahenduse kriteeriumeid. Kvaliteetne ruumilahendus hõlmab hoone arhitektuuri, välis- ja siseruumi ning säästvat keskkonda. Kvaliteetse ruumilahenduse korral arvestatakse ülikooli üksuste arenguvajadusi, ühendades tehnoloogilised ja majanduslikud lahendused, ligipääsetavuse ja hoone füüsilise asukoha tasakaalustatud tervikuks.
8. Ruumilist arengut planeerides ja korraldades lähtub ülikool eelkõige järgmistest eesmärkidest:
  - 8.1. õppe- ja teadustegevuse keskkond, töötingimused ja taristu toetavad ülikooli arengukavas seatud ülesannete saavutamist;
  - 8.2. ülikooli ajaloolised hooned kui urbanistlik tervik säilivad ja neid arendatakse;
  - 8.3. hooned on keskkonna- ja energiasäästlikud;
  - 8.4. ruumid on rist- ja ühiskasutuses;
  - 8.5. eri sihtrühmadele on loodud sobivad õppe- ja töötingimused, sh on arvestatud erivajadustega inimeste ja nende liikumisvõimaluste tagamise nõuetega ja muude universaalse disaini põhimõtetega;

- 8.6. üliõpilastele on hariduse omandamise toetamiseks loodud nüüdisaegne, turvaline ja mugav elu- ja õpikeskkond;
- 8.7. hooned ja ruumid võimaldavad õppe- ja tööaega paindlikult kasutada;
- 8.8. kasutuseta ruume on võimalikult vähe.
9. Kantsler ja kinnisvaraosakond jälgivad pidevalt hoonete seisundit, tänapäevastamise vajadusi, keskkonna- ja energiasäästlike lahenduste elluviimise ning kasutatava pinna ja kinnisvarakulude optimeerimise võimalusi. Ülikool analüüsib hoonete kasutuskulusid vähemalt üks kord aastas ja avalikustab tulemused siseveebis.
10. Ülikool vähendab omandis ja kasutuses olevaid hooned, koondades sarnase ja/või sünergiat loova tegevuse võimaluse korral ühte hoonesse või linnakusse, eelistades funktsionaalsemate lahendustega hooned ning võttes võimaluse korral kasutusse ülikooli ajaloolisi hooned. Kasutuseta seisvate ruumide jaoks leitakse parim võimalik kasutusotstarve või need antakse ajutiselt kolmandatele isikutele üürile.
11. Ülikool töötab välja hoonetesse investeerimise põhimõtted ja investeerimisettepanekute menetlemise korra. Kinnisvaraotsuste tegemisel hindab ülikool hoonete kasutusaktiivsust, hoone funktsionaalsust, kulusid ja seisukorda. Investeeringud pingereastatakse eelarve koostamise ja kaitsmise käigus.
12. Ülikool teeb kinnisvara arendamisel koostööd ülikooliväliste partneritega ja kaalub nendega sünergia loomise võimalusi, kui see toetab otseselt ülikooli põhitegevust. Ülikool kaalub hoonete omandamise ja arendamise kõrval ka võimalust võtta neid kasutusse pikaajaliste üürilepingute alusel.
13. Ülikool ei arenda hooned ärilistel eesmärkidel. Ülikool ei väärinda talle ebavajalikku kinnisvara lisatulu teenimise eesmärgil.
14. Ülikool haldab hooned eelistatult ise, et tagada tehnoloogiline ja turvaline ühtsus, ühtne haldusstandard, kulutõhusus ning kulude arvestuse läbipaistvus ja võrreldavus.
15. Ülikool tagab oma hoonetes ise või koostöös ülikooliväliste partneritega nõuetekohased tingimused ülikooli väärtusliku vallasvara (raamatukogu kogud, museaalid, kultuurivara jmt) hoidmiseks ja säilimiseks.

### **III. Ülikooli hooned Tartu linnas ja nende arendamine**

16. Ülikool tagab Tartu kesklinna piirkonnas oma ajalooliste hoonete säilimise ja väärindamise ning suurendab nende kasutamise aktiivsust.
17. Ülikool hoiab ja arendab oma hooned kahe tervikliku linnakuna kesklinnas ja Maarjamõisa piirkonnas.
- 17.1. Kesklinna piirkonda kuuluvad:
- 17.1.1. ülikooli ajaloolised hooned Tartu südalinnas: ülikooli peahoone, seda ümbritsev hoonete tuumik ning hooned Toomemäel vastavalt strateegia lisale;
  - 17.1.2. Riia ja Vanemuise tänava hoonestu;
  - 17.1.3. Delta keskuse õppe- ja teadushoone ning ettevõtlusmaja;
  - 17.1.4. Ujula tänava spordihoone ja Staadioni tänava spordirajatised.
- 17.2. Maarjamõisa piirkonna arendamine jätkub kehtestatud detailplaneeringu etapiviisilise realiseerimisega. Maarjamõisa piirkonna hoonetes arendatakse ja katsetatakse keskkonnasäästlikku taastuvenergia tehnoloogiat. Maarjamõisa piirkonda kuuluvad:
- 17.2.1. olemasolevad ja kavandatavad tänapäevased teadushooned Maarjamõisa väljal ja selle lähiümbruses;
  - 17.2.2. teaduspõhiseks arendus-, tootmis- ja koostöötegevuseks ning linnaku arendus- ja tugitegevuseks hoonestusõiguse alusel ülikooliväliste partnerite rajatavad hooned;
  - 17.2.3. planeeringuala keskossa planeeritav üldkasutatav nüüdisaegne pargiala koos rekreatsiooni-, spordi- ja puhkerajatiste ning teenindusehitiste rajamisega.

18. Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum asutajaliikmena tagab ülikool koostöös sihtasutusega meditsiiniteaduste valdkonna meditsiinialaseks õppeks parima funktsionaalsuse ja koosseisuga õppe- ja teadustöö ruumid. Tartu Ülikooli kliinikumi ruumide rist- ja ühiskasutus toimub meditsiiniteaduste valdkonna piires.
19. Koostöös Tartu linnaga lähtub ülikool ruumiliselt eraldi seisvate piirkondade omavahelise sidumise ja ühtse tervikuna toimimise võimalustest:
  - 19.1. logistika tõhustamine ja kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamine;
  - 19.2. sundliikumise vähendamine, sh spordi- ja vaba aja veetmise taristu loomine õppe- ja teadushoonete ning üliõpilaselamute lähedusse;
  - 19.3. linna kultuuritegevuse koondamine ühte hoonesse või linnakusse.

#### **IV. Üliõpilaselamud Tartus, Viljandis ja Narvas ning nende arendamine**

20. Ülikooli üliõpilaselamute arendamise eesmärk on toetada üliõpilasi hariduse omandamisel, pakkudes nüüdisaegset, turvalist ning mugavat elu- ja õpikeskkonda. Tartus, Viljandis ja Narvas asuvaid üliõpilaselamuid haldab MTÜ Tartu Üliõpilasküla, mille liikmete hulka kuulub ka ülikool ise. Ülikool lepib üliõpilaskülaga pikaajalise üürilepingu alusel kokku ülikooli investeeringute katmise tingimused ja üüri suuruse.
21. Ülikool jätkab üliõpilaselamute uuendamist pikaajaliste investeeringute kava alusel, eelistades investeeringuid, mis on kulutõhusad ja võimaldavad tehnoloogilisi uuendusi.
22. Ülikool kaalub üliõpilaselamute arendamisel eraraha kaasamise võimalusi.

#### **V. Ülikooli hooned mujal Eestis ja nende arendamine**

23. Ülikool jätkab regionaalsete kolledžite arendamist Narvas, Pärnus ja Viljandis ning taotleb riiklikke ja kohalike omavalitsuste toetusmeetmeid kolledžite kestlikkuse tagamiseks. Ülikool tagab Tõraveres asuva Tartu observatooriumi hoonestu funktsionaalse terviklikkuse.
24. Ülikool hoiab funktsionaalselt käigus loodus- ja täppisteaduste valdkonna väli(praktika)baaside võrku, kuid ei laienda seda. Ülikool võib arendada olemasolevat väli(praktika)baaside võrku toetusmeetmete jm ülikoolivälise rahastuse toel. Ülikool soodustab välibaaside tihedat ja laiapõhjalist kasutamist, suurendades nende kaudu tulu teenimise võimalusi õppe- ja teadustööst vabal ajal.
25. Ülikooli omandis oleva Kääriku spordikeskuse arendamise eesmärk on ehitada välja nüüdisaegne keskus, kus on maailmatasemel tingimused üliõpilastele treening- ja õppetegevuseks ning Eesti tippspordilastele ja noortele treeninguteks. Kääriku spordikeskust arendab ja haldab ülikooliga sõlmitud pikaajalise kasutusvalduse lepingu alusel SA Tehvandi Spordikeskus. Kompleksi arendatakse ja majandatakse ülikooli, sihtasutuse ja Eesti Olümpiakomitee osalusel tegutseva investeerimisnõukoja kinnitatavate investeerimiskavade alusel.
26. Ülikool tugevdab oma kohalolekut Tallinnas ja tagab ülikooli struktuuriüksuste ruumilise paiknemise parima lahenduse. Sünergia loomiseks koondab ülikool oma tegevuse ühte hoonesse või hoonekompleksi. Eesti Mereinstituut jätkab tegevust praeguses asukohas.

#### **VI. Ruumilise arengu sidumine digiarenguga**

27. Hoonete kuluhaldus on digitaalne ja see seotakse ülikooli infosüsteemidega.
28. Rist- ja ühiskasutuses ruumide broneerimiseks võtab ülikool kasutusele digitaalse keskkonna, mis võimaldab analüüsida ruumide kasutamise dünaamikat.
29. Hoonete tehno-, läbipääsu- jm süsteemide juhtimine viiakse järk-järgult üle keskselt hallatavatele digilahendustele.

#### **VII. Ruumilise arengu põhinäitajad**

30. Põhinäitajatenä jälgib ülikool järgmisi suundumusi, suhtarve või nende aluseks olevaid absoluutnäitajaid:
  - 30.1. iga-aastase töörahulolu uuringu tulemusena saadav hinnang tööruumile ja füüsilisele töökeskkonnale;
  - 30.2. valdkonna või struktuuriüksuse
    - 30.2.1. ruumikulude suhe valdkonna või struktuuriüksuse tuludesse protsentides,
    - 30.2.2. ruumikulu valdkonna või struktuuriüksuse ühe töötaja või üliõpilase kohta eurodes;
  - 30.3. ruutmeetrite arv valdkonna või struktuuriüksuse ühe töötaja või üliõpilase kohta valdkonna või struktuuriüksuse kasutuses oleva ruumipinna kasulikust pindalast;
  - 30.4. auditoorse õppetöö ruumide, sealhulgas nende rist- ja ühiskasutuse ning ajalise kasutustõhususe analüüs vastavalt digitaalsest keskkonnast saadavatele ruumide kasutaja ja kasutusaja andmetele.
31. Põhinäitajate saavutamise või säilitamise eest vastutab valdkonna või struktuuriüksuse juht. Põhinäitajate muutumise jälgimise korraldab rektor. Vähemalt kord aastas tehtava analüüsi tulemusena esitatakse vajaduse korral rektori kaudu põhjendatud ettepanekud pädevatele otsustuskogudele.
32. Tartu Ülikooli nõukogu 20. aprilli 2015. a otsus nr 9 „Ruumilise arengu põhimõtted Tartu linnas aastani 2020“ tunnistatakse kehtetuks.

**Tartu Ülikooli ajalooline hoonestu**

|    | <i>Kinnistu aadress<br/>Tartus</i>    | <i>Hoonete kirjeldus</i>                                     | <i>Kinnistu nr</i> | <i>Katastritunnus</i> |
|----|---------------------------------------|--|--------------------|-----------------------|
| 1  | Lai 38/40                             | kasvuhooned, õppehoone,<br>botaanikaaed                      | <u>91903</u>       | <u>79507:001:0002</u> |
| 2  | Vanemuise 46/46a                      | õppehoone, loodusmuuseum                                     | <u>92703</u>       | <u>79507:036:0001</u> |
| 3  | Jakobi 2 // Lossi 3 //<br>Ülikooli 16 | humanitaarteaduste ja kunstide<br>valdkonna hoonete kompleks | <u>93603</u>       | <u>79507:019:0002</u> |
| 4  | Jakobi 1 // Ülikooli<br>18/18a/20     | ülikooli peahoone, haldushoone,<br>ajalooline kohvik         | <u>93703</u>       | <u>79507:010:0001</u> |
| 5  | Uppsala 10                            | vana anatoomikum   | <u>191003</u>      | <u>79501:002:0381</u> |
| 6  | Lossi 25                              | ülikooli muuseum, toomkirik ja<br>varemed                    | <u>191303</u>      | <u>79507:019:0007</u> |
| 7  | Lossi 36                              | sotsiaalteaduste valdkonna<br>õppehoone                      | <u>436503</u>      | <u>79501:002:0380</u> |
| 8  | Jakobi 5 // Lutsu 1 //<br>Munga 4     | haridusteaduste õppehoone,<br>ajalooline spordihoone         | <u>2393703</u>     | <u>79507:009:0007</u> |
| 9  | Näituse 2                             | uus anatoomikum  | <u>3031403</u>     | <u>79507:021:0011</u> |
| 10 | Uppsala 4/6/8                         | tähetorni hoonete kompleks                                   | <u>4381903</u>     | <u>79507:023:0010</u> |