



**Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt
vahelise kvartali detailplaneering**

eskiislahendus

Tellijaja:

Tartu Linnavalitsus

Planeerija:

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Riia 4, Tartu
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7
gsm 5162107; siim@arhidee.ee

Tartu, november 2016

Eskiislahenduse koosseis:

1. Seletuskiri
2. Situatsiooniskeem joonis 1
3. Planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs joonis 2
4. Eskiislahendus joonis 3 m 1: 500
5. Mahuline illustratsioon joonis 4
6. Planeeringu lähteseisukohad

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu eskiislahendus on koostatud Tartu Linnavalitsuse tellimisel. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda võimalused planeeringualale tervisekeskuse rajamiseks, ning leida terviklahendus kaasatud kruntide hoonestamiseks.

Antud ala osas on Tartu Linnavalitsuse 29. jaanuari 1998. a korraldusega nr 215 kehtestatud Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõe piirneva ala detailplaneering. Kehtiv detailplaneering on jäänud ajale jalgu, ning vajab uut lähenemist seoses muutunud tõekspidamiste ja ootustega hoonestuse, liikluskorralduse ning maakasutuse osas.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse 30.06.2016 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringust.

Detailplaneeringu eskiislahenduse alusmaterjalina on kasutatud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 2016 aastal koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500.

Planeeritav ala, suurusega 1,2 ha, asub Ülejõe linnaosas.

Tervisekeskuse ruumilise arengu soovidega arvestamise tagamiseks on planeeringualasse kaasatud Tartu linnale kuuluvad krundid Raatuse tn 21, Narva mnt 7, Narva mnt 5b, Narva mnt 1, Põik tn 5, Fortuuna tänav T5 ja T7 ja Fortuuna tn 5a. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Raatuse ja Põik tänava nurgas asuvad Raatuse tn 23, Raatuse tn 25 ja Raatuse tn 27 krundid. Krundid on hoonestamata.

Planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs (joonis 2).

Planeeritav maa-ala paikneb vahetult vanalinna asumi lähistel- piki Raatuse tänavat on Raekoja platsini vaid 400m. Linnamuuseum asub 100m kaugusel, Raatuse kool 400m kaugusel, turuhoone ning ärikeskused 200m kaugusel. Lähinaabrid Narva mnt 3 ja 9 kruntidel on büroohooned, Fortuuna 1 ja 5 kruntidel on korterelamu-ärihooned ja Fortuuna 1a krundil parkimishoone. Teisel pool Fortuuna tänavat on avar kaldapromenaad kõnni- ja jalgrattateedega. Põik tänavaga külgnevad krundid on hoonestamata, ning ootavad korterelamute arendust. Lääne poole jäävad Raatuse tn äärsed krundid on ette nähtud hoonestada büroo- ja ärihoonetega.

Planeeringuala ümbritsevad väljakujunenud linnatänavad ja seetõttu on juurdepääs kavandatavatele hoonetele hea.

Narva maanteel, Raatuse tänaval ja Fortuuna tänaval kulgevad ühistranspordiliinid, mis võimaldavad ühendusi linna teiste asumitega. Lähimad olemasolevad bussipeatused paiknevad Narva mnt/Raatuse ristmikul, Pikk tn/Raatuse tn ja Pikk tn/Fortuuna tn ristmikul.

Detailplaneeringu eskiislahendus (joonis 3).

Detailplaneeringu eskiislahendusega on antud võimalus kavandada Raatuse tänava äärde kaasaegne tervisekeskus, hoonestada Raatuse ja Põik tänavate nurk majutushoonega (omaniku arenduskava) ning ehitada kvartali keskele ärihoone. Liikluslahendus ja planeeritud hoonete paiknemine on saavutatud, analüüsid ja modelleerides erinevaid variante, kaaludes ka parkimishoone rajamise võimalusi. Planeeringuga esitatud kava teha ümberkruntimine olemasolevate kinnistute osalise liitmise ja piiride ümberkujundamisega, on mõjutanud nii arendajate soovid kui ka kesklinna üldplaneeringuga tehtud otsus loobuda kvartalit läbivast tänavakoridorist. Arvestades olemasolevat olukorda Fortuuna tn ja Narva mnt ääres olevatel

kruntidel, ning vajadust anda transpordile ligipääsud hoonete teenindamiseks, on pos 1 tee- ja parklate maa osaliselt siiski säilitatud.

Detailplaneeringu eskiisiga on tehtud ettepanek kinnistu ümberkruntimiseks. Planeeringuala 11-st krundist moodustatakse 6 krunti.

Planeeritud krundipiirid ja kasutamise otstarbed on esitatud joonisel nr 3.

Hoonestusõigused antakse 4-le krundile (pos 3 on olemasolev alajaam).

Tervisekeskus (pos 5) on kavandatud krundile, mis saab juurdepääsu Raatuse tänavalt, Põik tänavalt ja Narva mnt-le ulatuvalt teemaalt. 5-6 korruseline hoone on kohustusliku ehitusjoonega Raatuse tänava poole, vastu Raatuse 19 krundi piiri. Peasissepääs tervisekeskusesse kavandada Raatuse tänavalt, teine sissepääs on ette nähtud kvartali keskele planeeritud jalakäijate platsilt. Keskele platsile on hea ligipääs Võidu silla poolt ja Põik tänavalt. Autode parkimine on kavandatud hoone mahus 1-2 korruse ulatuses. Krundil asuvale keskplatsile on ette nähtud ka jalgrattahoid ning madalhaljastus pargiinventariga. Kaguosas säilitatakse kasvavad kased. Raatuse tn ääres säilitada kasvavad pärnad.

Esitatud planeeringueskiis on lähiaastatel realselt elluviidav kava, millele on oma heakskiidu andnud ka huvitatud isikud (Raatuse 23, 25, 27 ning Põik 3).

Majutus- ja teenindushoone (pos 6) paikneb Raatuse-Põik tänavate nurgal, peafassaadiga Raatuse tänavale. Planeeritud hoone on 5-6 korruseline, 1korruse tasandile on hoone mahtu planeeritud parkimine. Raatuse tn äärsed pärnad tuleb säilitada.

Ärihoone (pos 4) on planeeritud 5-korruseline, parkimisega hoone mahus. Krundil säilitatakse maksimaalselt kasvavat kõrghaljastust ja tagatakse jalakäijatele läbipääsuteed tervisekeskuse krundi suunas.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, linnaruumi sobiv ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

Arhitektuurinõuded:

- Välisviimistlus kestav ja väärikas
- Katused - lamekatust

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb enne ehitusprojekti koostamist läbi viia arhitektuurivõistlused kavandatavatele hoonetele.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus kõrghaljastuse ja rohealade paiknemiseks moodustatavatel kruntidel. Olemasolev kõrghaljastus säilitada planeeringualal niipalju kui võimalik ja kavandada täiendav kõrg- ning madalhaljastus pargiinventariga. Kvartalit läbivad jalakäijate suunad on avaliku kasutusega kõnniteed.

Piirete paigaldamine ei ole lubatud.

Vertikaalplaneeringuga ei muudeta oluliselt olemasolevat maapinda, jälgitakse väljaehitatud tänavaid ning hooneid.

Planeeringueskiisi koostas arhitekt Jüri Siim.