



TEGURI 37B, TARTU 50107
TEL.: 7300 310
FAKS: 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR T 063

**RIIA TN 193 KRUNDI
DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE
SELETUSKIRI JA KAARDID**

Objekti asukoht: TARTU LINN, RÄNILINNA LINNAOSA

*Planeeringu
koostamisest*

huvitatud isik:

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

MIHKEL LEMBER

Planeerija:

TEELE NIGOLA

TARTU 2008

SISUKORD

1. RIIA TN 193 KRUNDI PLANEERINGUESKIISI KONTSEPTSIOON.....	3
1.1. LINNAEHITUSLIK KÜLG. "TARTU VÄRAVAD"	3
1.2. ASUKOHA KIRJELDUS. "LÖUNAVÄRAV"	3
1.3. ALA LÄHIÜMBRUS.	3
1.4. KINNISTULE PLANEERITAV HOONESTUS JA FUNKTSIONAALSUS.	4
1.5. PLANEERINGUALALE TAOTLETAV EHTUSÕIGUS	4
2. KAARDID JA PLANEERINGUESKIISI ILLUSTRERIVAD MATERJALID	5
2.1. ASENDISKEEM M 1:10 000.....	6
2.2. ESKIISLAHENDUS M 1:1000.....	7
2.3. RIIA TN 193 KRUNDI PLANEERINGUESKIISI RUUMILINE VISIOON PLANEERIJA NÄGEMUSES. DETAILSEM VAADE.	8
2.4. RIIA TN 193 KRUNDI PLANEERINGUESKIISI RUUMILINE VISIOON PLANEERIJA NÄGEMUSES. ÜLDISEMAD VAATED.	9

1. Riia tn 193 krundi planeeringueskiisi kontseptsioon.

1.1. Linnaehituslik külg. "Tartu Väravad".

Ajaloolised linnad olid reeglina ümbritsetud müüri, mille ülesandeks oli pakkuda kaitset linnale ja selle asukatele vaenulike sissetungijate eest. Linnamüüri kaitsefrondis olid kaitsetornid ja väravaehitised. Viimased olid olulised läbipääsuks linna ja ühenduse pidamiseks linnaümbruse ning teiste linnadega. Linnad on nüüdseks laienenud ja müüride tähendus kaitseobjektina on pea olematuks muutunud. Kaasaegsetel linnadel ümbritsevaid müüre küll ei ole, kuid kusagile ei ole kadunud linnade sissepääsude - väravate tähendus. Väravatornid ei pea ilmtingimata kandma kaitsevõi valvefunktsiooni. Vastupidi, nüüdisaegsed väravad saavad sümboliseerida avatust ja külalislahkust.

1.2. Asukoha kirjeldus. "Lõunavärv".

Riia tn 193 kinnistu asub Tartu linna ja Ülenurme valla piiril kesklinnast edelas. Asukoht ei ole ainult tähtis liikluskeskus, vaid on üheks oluliseks sissepääsuks linna. Tartu kui suure tömbekeskuse peamised ühendusmagistraalid-tuiksooned on Jõhvi, Tallinna, Viljandi-Pärnu, Valga ja Võru suunalised.

Sisuliselt teede ristumiskohas asuvale kinnistule loodav hoonestus toimiks tänu oma unikaalsele asukohale nii praktilise kui kõrgema hoone puhul ka visuaalse sissesõiduna Viljandimaa, Valgamaa ja Võrumaa poolt. Tavapärasest kõrgem hoone märgib struktuurset ja füüsilist piiri maa ja linna vahel ning kannaks maamärgi tähendust. Loodav hoonestus on tihedalt seotud olemasoleva ja loodava teedevõrguga.

Tallinna poolt Tartusse sisenedes on Fr. R. Kreutzwaldi tänaval "värava" motiivina selline näide olemas Eesti Põllumajandusülikooli ühiselamu "Torn" näol. Kinnisvarabüroo Ober-Hausi järgi on kõrgemat hoonestust planeeritud ka Jõgeva-Jõhvi poolt sissesõidul linna piiris, kuid Tartu valla territooriumil.

Senini puudub lõuna poolt Tartusse sisenedes kindel märk Tartu linna piirist, mis oleks kaugemalt nähtav. Planeeritav hoonestus kõrvaldab selle probleemi, 15 -korruselise hoone paistab kilomeetrite kaugusele.

1.3. Ala lähiümbrus.

Planeeritavast kinnistust põhjas asub mastaapselt laiuv Lõunakeskus, mis hõlmab endas lugematul arvul poode-teenuseid, liuvälja, elamuskindo, laste mängudžunglit jne. Samuti asub põhjas ja ida pool Tartu Teaduspark, mis seisab hea teadus- ja tehnoloogiamahukate ettevõtete tekke, arendamise ning tegevuse toetamise eest, pakkudes infrastruktuuri- ja äriarendusteenust Tartu regioonis. Lääne ja lõuna poole jääb väga tiheda liiklusega tee, mida läbib Maanteeameti 2007. aasta loenduse andmetel päevas ligi 10 000 autot

Lähiümbruses on nii madalaid eramuid kui ka kuni 5korruselisi paneelilamuid ja teadushooneid.

Kui linnaehituslik argument annab planeeritavale alale vormi, siis lähinaabus annab sellele sisu.

1.4. Kinnistule planeeritav hoonestus ja funktsionaalsus.

Arvestades kinnistu üle 2 ha suurust pinda on mõistlik jagada ala kõrgemaks ja madalamaks hoonestatud osaks.

Madalamas osas asuvad kaubandus-, teenindus- ja äripinnad. Madalam osa on kuni 5-kordne. Hoonestuse kõrgema osa kuni 15 korruselises hoones on esimestel korrustel samuti kaubandus- ja teeninduspinnad, ülemistel äripinnad ning hotell-spaa. Ülemistel korrustel oleks seeläbi mitmeid avalikke ja pool-avalikke pindasid: restoran, kohvikud, klubi, millest avanevad vaated Tartu kesklinna visuaalselt atraktiivsele siluetele ja mis on avatud ka õhtuti, et oleks tagatud ka pimedal ajal torni tipu valgustatus, tähistades nii Tartu linna lõunapoolset sissesõitu.

Klientide sihtgrupiks on eelkõige Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargiga seotud ettevõtted ning kinnistu asukoha eeliseid vajavad ettevõtted. Hotelli klientideks on samuti eelkõige Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi külalised, kohalikud linnaelanikud aga spaa osas. Vahetult kinnistu kõrvale loodav Lõunakeskuse sissesõit, mida ilmselt tulevikus kasutavad väga paljud inimesed, annab võimaluse selle rahvavoolu kasutamiseks ja klientidele atraktiivseks tegemiseks.

Koos moodustub struktuur, mis toob kokku mitmekülgse efektiivse ja paindliku moodsa töökeskkonnaga ärihoone, kus kõrgem ja madalam osa moodustab arhitektuuriselt terviku. Lõpliku detailse hoonete paiknemise ja visuaalse kuju annab hoonetekompleksile arhitektuurne konkurss peale detailplaneeringu protsessi.

Hea hoone on hea naaber - ta ei hoia kõike endale, vaid annab panuse kogu ümbrusele.

1.5. Planeeringualale taotletav ehitusõigus

Kinnistu jaotus: otsus, kas jagada kinnistu kaheks või enamaks krundiks ning nende kruntide täpsustatud funktsionaalsus teha peale esmast mahuanalüüsi ja seaduste nõuete arvestamist detailplaneeringu käigus.

Sihtotstarve: 100% ärimaa.

Täisehitus: maksimaalne, arvestades nõudeid parkimiskohtadele, haljastusele ja maantee laienduse alla jäävat ala.

Korruselisus: suuremas osas kuni 5 korrust, väiksemas osas kuni 15 korrust.

Detailplaneeringuga taotletavad muudatused muudavad nii maakasutuse kui korruselisuse osas üldplaneeringut.

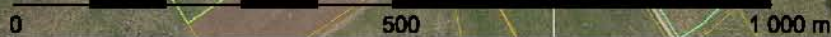
Tekstilise osa koostanud Rene Teimann, OÜ Incorpor Invest.


2. Kaardid ja planeeringueskiisi illustreerivad materjalid

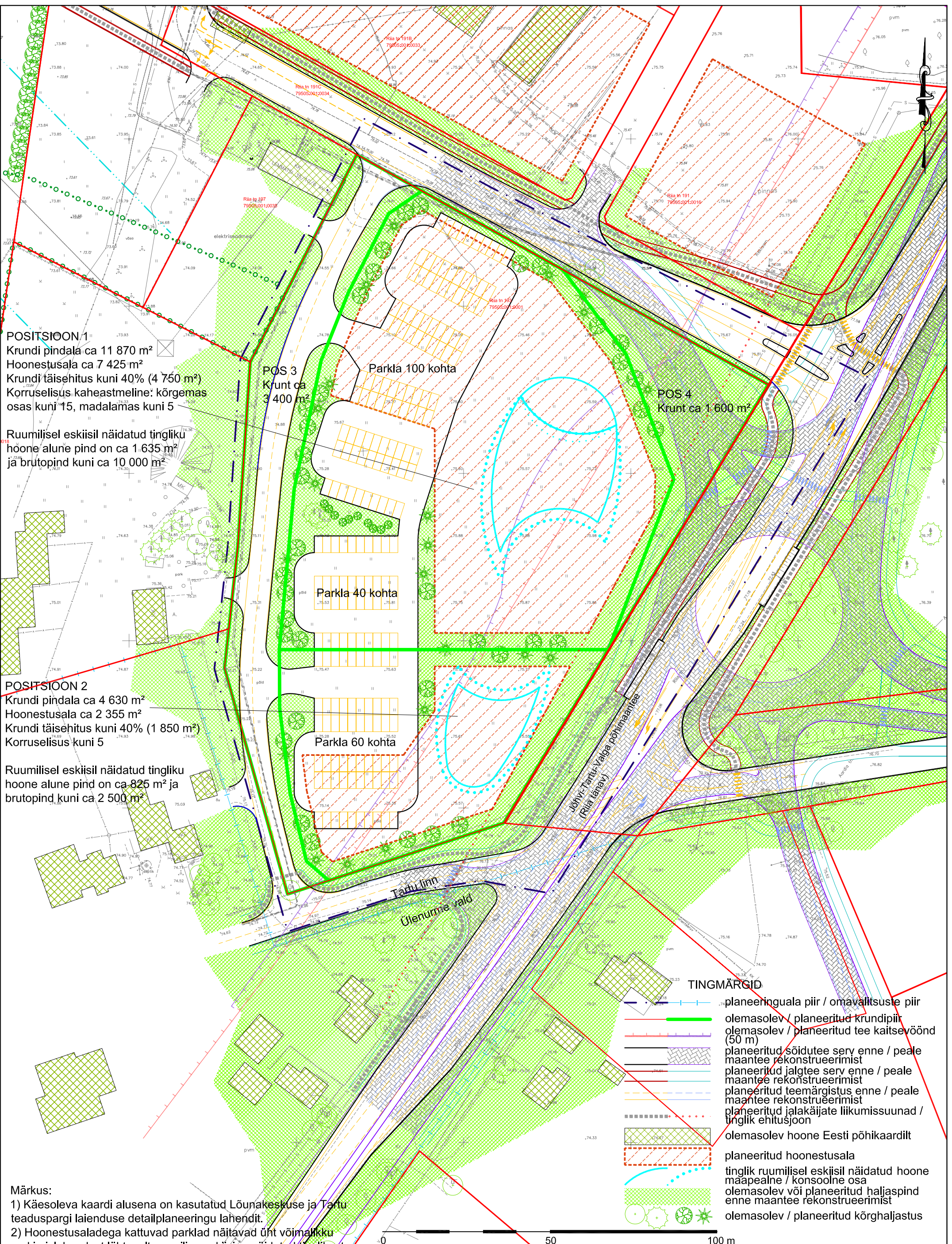


Märkused:

1) Käesoleva kaardi alusena on kasutatud Maa-ameti 2007. a Tartu linna ortofotod.



 Kobras AS Teguri 37b www.kobras.ee tel. 7300 310 Tartu 50107 kobras@kobras.ee		Planeeringu koostamisel huvitatud isik		OÜ INCORPORA INVEST			
		Tõõs nimetus		RIIA TN 193 KRUNDI DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE			
Planeerija Mihkel Lember		Juhataja Urmas Uri urmas@kobras.ee		Kaardi nimetus ASENDISKEEM			
Planeerija Teele Nilgola		Kuupäev 24.11.2008	Kaart 1	Kaarte 2	Mõõtkava M 1:10 000	Tõõs nr T 083	Lk 1



POSITSIOON 1
 Krundi pindala ca 11 870 m²
 Hoonestusala ca 7 425 m²
 Krundi täisehitus kuni 40% (4 750 m²)
 Korruselisus kaheastmeline: kõrgemas osas kuni 15, madalamas kuni 5

Ruumilisel eskiisil näidatud tingliku hoone alune pind on ca 1 635 m² ja brutopind kuni ca 10 000 m²

POS 3
 Krunt ca 3 400 m²

Parkla 100 kohta

POS 4
 Krunt ca 1 600 m²

Parkla 40 kohta

Parkla 60 kohta

POSITSIOON 2
 Krundi pindala ca 4 630 m²
 Hoonestusala ca 2 355 m²
 Krundi täisehitus kuni 40% (1 850 m²)
 Korruselisus kuni 5

Ruumilisel eskiisil näidatud tingliku hoone alune pind on ca 825 m² ja brutopind kuni ca 2 500 m²

TINGMÄRGID

- planeeringuala piir / omavalitsuste piir
- olemasolev / planeeritud krundipiir
- olemasolev / planeeritud tee kaitsevöönd (50 m)
- planeeritud sõidutee serv enne / peale maantee rekonstrueerimist
- planeeritud jalgte serv enne / peale maantee rekonstrueerimist
- planeeritud teemärgistus enne / peale maantee rekonstrueerimist
- planeeritud jalakäijate liikumissuunad / tinglik ehitusjoon
- olemasolev hoone Eesti põhikaardilt
- planeeritud hoonestusala
- tinglik ruumilisel eskiisil näidatud hoone maapealne / konsoolne osa
- olemasolev või planeeritud haljaspind enne maantee rekonstrueerimist
- olemasolev / planeeritud kõrghaljastus

Märkus:
 1) Käesoleva kaardi alusena on kasutatud Lõunakeskuse ja Tartu teaduspargi laienduse detailplaneeringu lahendit.
 2) Hoonestusaladega kattuvad parklad näitavad üht võimalikku parkimislahendust lähtuvalt ruumilise eskiisiga näidatud tinglikust hoonestusest, kus hoonestusala kasutatakse suhteliselt väikeses ulatuses. Tegelik parkimislahendus antakse vastavalt projekteeritava hoonestusele, arvestades normatiividega. Hoonealuste pindade suurendamisel tuleb vajadusel kasutada hoonetesisest või -alust parkimist, otstarbekas on parklaid kruntide vahel riskasutada.
 3) Positsioon 1 kuni 15korruselise hooneosa lubatud paiknemisala määratakse vajaduse korral täpsemalt detailplaneeringu käigus.

 Kobras AS Teguri 37b www.kobras.ee tel. 7300 310 Tartu 50107 kobras@kobras.ee		Planeeringu koostamisest huvitatud isik			
		OÜ INCORPARE INVEST			
Planeerija		Töö nimetus			
Mihkel Lember		RIIA TN 193 KRUNDI DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE			
Planeerija		Juhataja		Kaardi nimetus	
Teele Nigola		Urmas Uri urmas@kobras.ee		ESKIISLAHENDUS	
Kuupäev	Kaart	Kaarte	Mõõtkaava	Töö nr	Lk
16.12.2008	2	2	M 1:1000	T 063	2



PERSPEKTIVNE OLUKORD PEALE MAANTEE REKONSTRUEERIMIST



VAADE LÖUNAST, LINNAPIIRILT

PERSPEKTIVNE OLUKORD ENNE MAANTEE REKONSTRUEERIMIST



VAADE LÖUNAST, LINNAPIIRIST KAUGEMALT



VAADE AARDLA TÄNAVA POOLT



VAADE RIIA RINGI POOLT

