



## **Ravila 14 a / b / c krundi detailplaneering**

eskiislahendus

Tellija: Tartu Linn

Huvitatud isik: Tartu Ülikool

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, märts 2016

## **Eskiislahenduse koosseis:**

1. Seletuskiri
2. Planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs  
joonis 1 m 1: 10000
3. Eskiislahendus  
joonis 2 m 1: 1000
4. Planeeringu lähteseisukohad
5. Detailplaneeringu liiklusanalüüs
6. Mahuline illustratsioon

## ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Ravila 14 a / b / c krundi detailplaneeringu eskiislahendus on koostatud krundi omaniku Tartu Ülikooli algatusel ja Tartu linna tellimisel. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda võimalused Tartu Ülikooli Maarjamõisa kampuse arendamiseks lähitulevikus.

Krundil kehtib 2013 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng“ ning Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering aastast 2001, mis on koostatud eesmärgiga rajada krundile haiglakompleks. Täna on arengusuunad muutunud ning krundile on juba ehitatud Tartu Ülikooli Keemia Instituut, Siirdemedit siini Instituut ning Füüsika Instituut. Haiglakompleksi ehitus toimus aga hoopis Puusepa tn kliinikumi laiendusena.



Asukoha skeem

Detailplaneeringu alusmaterjalina on kasutatud Metricus OÜ koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr 15G7301), Sanatooriumi tänava ehitusprojekti ning olemasolevate hoonete tehnilisi andmeid.

Ravila 14a/b/c krundi suurus on 197971 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste (haridus- ja teadusasutuste) maa. Suurem osa krundist on hoonestamata, kaetud rohumaaga kus kasvavad mõned kased.

Krundile on ehitatud keemia Instituudi, Siirdemedit siini Instituudi ja Füüsika Instituudi hooned koos teede-platside ja abihoonetega.

Planeeringu alal asuvad Tartu linna geodeetilise põhivõrgu 1. järgu punkt nr 5100 ning 2. järgu punktid nr 10110 ja nr 1433. Kõik kohaliku geodeetilise võrgu punktid kuuluvad Tartu linnale ja on riikliku kaitse all. Geodeetilised punktid paiknevad pinnases ja nende kaitsevöönd on kolm meetrit punkti keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.



Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.



Keemia Instituut



Füüsika Instituut

Maarjamõisa asumis olev planeeringuga hõlmata ala koos tänavatega on 21,2 ha suurune ning vastavalt teemaplaneeringule õppe- ja teadushoonete maa-ala. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on alal maakasutuse juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa hoonestusõigusega kuni 9 korrust, ning üldkasutatavate haljasalade maa

*Planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs (joonis 1).*

Ravila 14 a/b/c krunt on olnud aastakümneid Tartu Ülikooli teaduslinnaku arenguks reserveeritud maa-ala.

Krundi kagukülge piirneb Tartu Ülikooli Teaduspargi (7 korruselise), Rahvusarhiivi (6 korruselise), Meditsiinikooli (1-5 korruselise), ühiselamute (9 korruselise) ja Tamme Gümnaasiumi (4 korruselise) hoonetega. Kaguküljele rajatud tänav on nimetatud Wilhelm Ostwaldi tänavaks.

Üle Ravila tänava paikneb Biomeedikumi hoone (5 korruseline) ja edasi Maarjamõisa asumi Kliinikumi hooned. Kliinikumi hooned on ka lähedalasuva Raja tänava ääres. Raja ja Sanatooriumi tänavate vahelisel alal on mitu parkmetsa ala ning väikeelamute maad. Peamiselt 2-korruseliste väikeelamutega hoonestatud kvartalid on ka planeeringualast põhja pool, üle Viljandi maantee ja teisel pool Ravila tänavat. Lähim kauplus Veeriku Konsum asub Viljandi mnt ja Tulbi tn ristmikul.

Planeeringualaga piirnevad põhitänavad Viljandi mnt ja Ravila tn, mis tagavad hea ühenduse kesklinna ja riigimaanteedega. Sanatooriumi tänav on saanud ajutise tolmuvaba katte.

Ravila tänaval on osaliselt välja ehitatud jalgrattatee, mis on ühendatud Kliinikumi ja kesklinna suunas olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga. Kergliiklusteed on olemas ka Viljandi maanteel suunaga linnast välja ja Sanatooriumi tänaval (planeeringuala piires ajutine lahendus).

Ravila tänaval ja Viljandi maanteel kulgevad ühistranspordiliinid, ja paiknevad olemasolevad bussipeatused.

#### *Detailplaneeringu eskiislahendus (joonis 2).*

Krundi omanikul Tartu Ülikoolil on soov koostada paindlikke lahendusi võimaldav detailplaneering järgmisteks aastateks.

Detailplaneeringu eskiislahendusega on tehtud ettepanek krundi jaotamiseks sisetänavatega, et võimaldada pikas perspektiivis arendada ala etapiviisiliselt, lisades hooned ning parkimis- ja haljasalasad vastavalt arenguprojektide reaalsele vajadusele.

Ehitusetapid kulgevad, hoonestuse perimetraalset printsiipi ning kujunenud situatsiooni järgides, piki Ravila tänavat Viljandi maantee suunal ning Füüsika Instituudist Sanatooriumi tänava suunal.

Detailplaneeringu eskiisiga on tehtud ettepanek kinnistu ümberkruntimiseks seoses ala ümbritsevate tänavate laiendamise vajadusega ja kagupiirile Wilhelm Ostwaldi tänava moodustamisega. Planeeritud hoonestuse etapiviisilise arendamise hõlbustamiseks on tehtud ettepanek kruntida Ravila 14 a/b/c krundi kampuse ala 13-ks eraldi hoonestusõigusega krundiks:

1. Keemia Instituut – olemasolev 1-6 korruseline hoone
2. Siirdemeditsiini Instituut – 1-3 korruseline hoone juurdeehituse võimalusega
3. Füüsika Instituut - olemasolev 1-6 korruseline hoone
4. Planeeritud 1-6 korruseline õppe/teadushoone
5. Planeeritud 2-4 korruseline õppe/teadushoone
6. Planeeritud 2-4 korruseline õppe/teadushoone
7. Planeeritud 2-4 korruseline õppe/teadushoone
8. Planeeritud 2-4 korruseline õppe/teadushoone
9. Planeeritud 2-4 korruseline õppe/teadushoone
10. Planeeritud 1-4 korruseline õppe/teadushoone
11. Planeeritud 1-2 korruseline kaubandus/teenindushoone
12. Planeeritud 2-6 korruseline õppe/teadushoone
13. Planeeritud rekreatsiooniala/park spordiväljakute ning 1-2 korruseliste teenindavate hoonetega

Hoonete mahud on planeeritud sarnaselt olemasolevatega, 1-6 korruselistena, kaasaegse arhitektuuriga. Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kampuse olemasolevaid hooned arvestav ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

Arhitektuurinõuded:

- Välisviimistlus kestev ja väärikas
- Katused - lamekatvus

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

Detailplaneeringuga jäetakse võimalus esitatud hoonestusalade omavaheliste ühenduste loomiseks kui ka vajadusel väiksemate üksuste moodustamiseks.

Viljandi maantee ja Ravila tänava nurgale on planeeritud anda hoonestusõigus 1-2 korruselise kaubandus-teenindushoone rajamiseks.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisega samaaegselt on tehtud detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 1215/28). Vastavalt liiklusanalüüsile on planeeritud olemasoleva Viljandi mnt ja Ravila tn võrdse ristmiku ümberehitamine foorilahendusega ristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale.

Vastavalt liiklusanalüüsile rahuldab Sanatoorimi tn – Viljandi mnt – Maisi tn ristmik lihtristmikuna, kus peateeks on Viljandi mnt. Planeeritud sisetänavate ristumised olemasolevate tänavatega on samuti lihtristmikud, kus peateeks on olemasolev tänav.

Planeeringualale rakendada kiiruse piirangu (30 km/h) ja samaliigiliste teede ristmike ala. Sõidukiiruse reaalseks tagamiseks on planeeritud tõstetud ristmikud ja väikerigid.

Parkimiskohtade arvestused ja sisetänavad on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003 ning on vastavalt liiklusanalüüsi hinnangule, mis tugineb olemasoleva olukorra analüüsile, piisavad. Parkimiskohtade kasutus ei ole kavandatud rangelt jaotatud kruntide kaupa, vaid segakasutusega vastavalt kujunevale olukorrale.

Koos põhihoonetega kavandada vastavalt standardile ka jalgrataste hoiu ehitised või hoiualad arvestades hoone suletud brutopinda 1k/200 sb m<sup>2</sup>.

Olemasolev kõrghaljastus säilitada planeeringualal niipalju kui võimalik. Säilitatakse kaseallee Ravila tänava ääres. Samas on pärnarida ning paplid Viljandi mnt ääres ette nähtud likvideerida.

Sanatooriumi tänava äärde on planeeritud istutada allee ja laiendada tänavakoridori, et tagada üldplaneeringuga ette nähtud rohekoridor.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus kõrghaljastuse ja rohealade paiknemiseks moodustatavatel kruntidel.

Planeeritud keskne rekreatsiooniala haljastuse, spordiväljakute ning teenindushoonetega kavandada komplekselt, esitatud lahendus on illustratiivne. Rekreatsioonialale tuleb teha maastikuarhitektuuri projekt koos valgustuse ja heakorraelementidega.

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

Planeeringueskiisi koostas arhitekt Jüri Siim.