



KALDA TEE 49 DETAILPLANEERINGU KONTSEPTSIION

20.12.2023

Tellija: Kaarsilla Kinnisvara OÜ
Kontaktisik: Viljar Jänes
viljar@kaarsilla.ee

Projekteerija: KOKO arhitektid OÜ
Kontaktisik: Raivo Kotov
kotov@koko.ee

Peamised printsiibid:

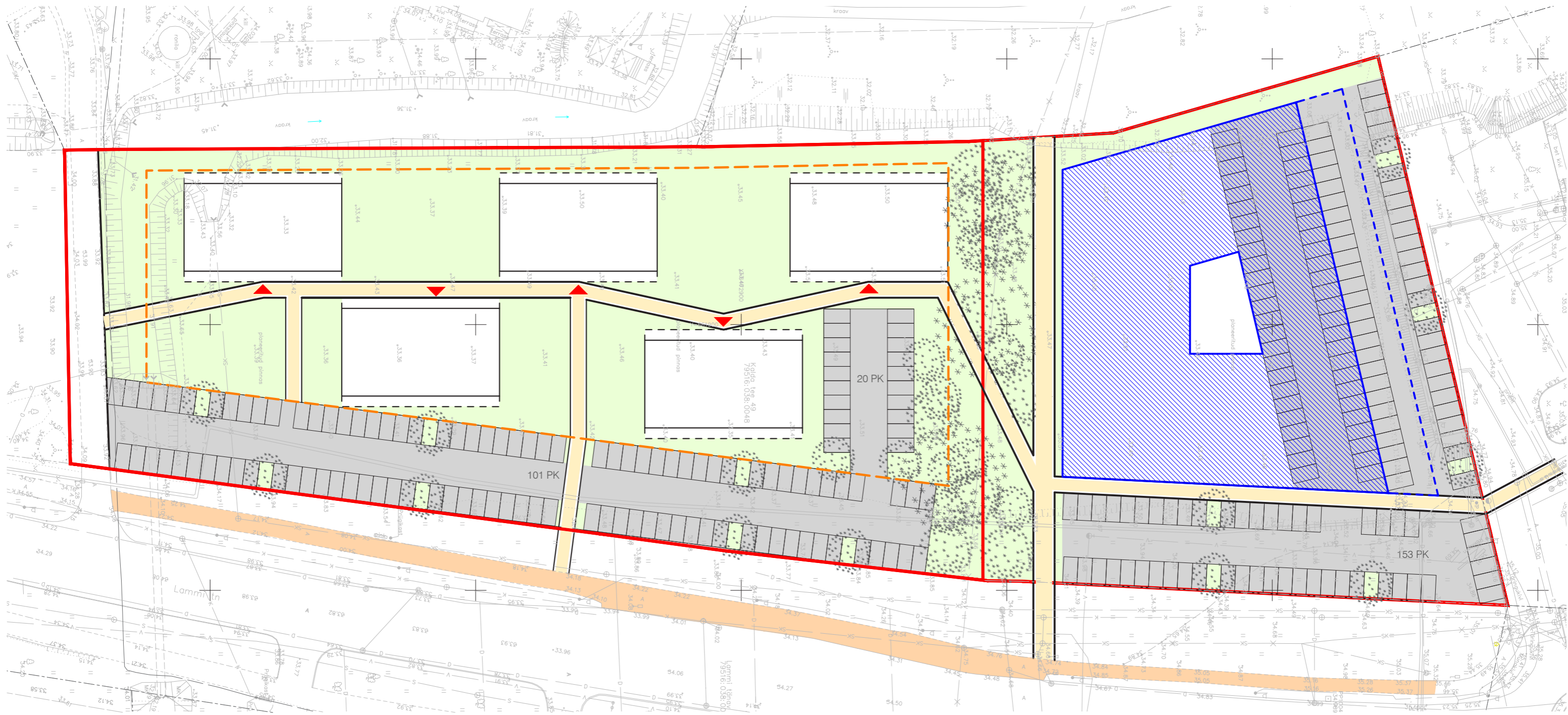
- Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu arhitektuur-mahuline eskiislahendus lähtub Tartu LV korraldusest nr 533, 16.05.2023 "Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"
- Olemasolev krunt on jaotatud kaheks - põhjapoolses osas asub ärimaa ning keskel ja lõunaosas elamumaa. Oluliseks on puhverala kavandamine ärihoone ja kortermajade vahel mis liitub juba olemasoleva rohelusega lhaste põik 40 krundil. Puhverala jääb olemasoleva ülekäiguraja teljele.
- Oluliseks mõjutajaks on ka kinnistu idaosas 2019.aastal rajatud soojatrass, mille peale on kavandatud parklad.
- Ärihoone on väga hästi nähtav piki Mõisavahe tänavat. Ehitisealune pind 3986 m², suletud brutopind 11 160 m², parkimiskohti krundil 153.
- Elamumaa hoonestusala ettepanek võimaldab krundile kavandada hoonestust nii versiooni 1 kui 2 kohaselt ja toetab algatamise korralduses olnud nõuet korraldada enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss.

Versioon 1:

- Kavandatud on viis kolmekorruselist korterelamu mahtu viie trepikojaga, kokku suletud brutopinnaga 7200 m², igas hoones ca 20 korterit, kokku ca 100 korterit, parkimiskohti krundil minimaalselt 118.
- Kortereelamud on asetatud üksteise suhtes nihkesse, et vältida sissevaateid naabermaja korteritesse ning luua eristuv avalik ala hoonete vahel.
- Kortermajade vahelised alad võimaldavad mänguväljakute kavandamist ning haljasalade tekkimist.

Versioon 2:

- Kavandatud on kaks kolmekorruselist korterelamu mahtu viie trepikojaga, kokku suletud brutopinnaga 7200 m², kokku ca 97 korterit, parkimiskohti krundil minimaalselt 109.
- Kortereelamute asetus tekitab elanikele privaatse siseosa, kuhu saavad avaneda nii rõdud kui terrassid, asetseda mänguväljakud, rekreatsiooni- ning haljasalad.
- Kitsas jätkuv kortermaja maht on liigendatud viieks osaks võimaldades alale ligipääse ka mahtude vahelt.



KORTERELAMUMAA

eh.-alune pind 608,8 x 5tk = 3044 m²
max.20 korterit majas -> kokku: ca 100 korterit

sbr - 7200 m²
parkimiskohti krundil 121 (arvutuslik 118)

Haljastus 5060 m² (arvutuslik min.4885,6 m²)

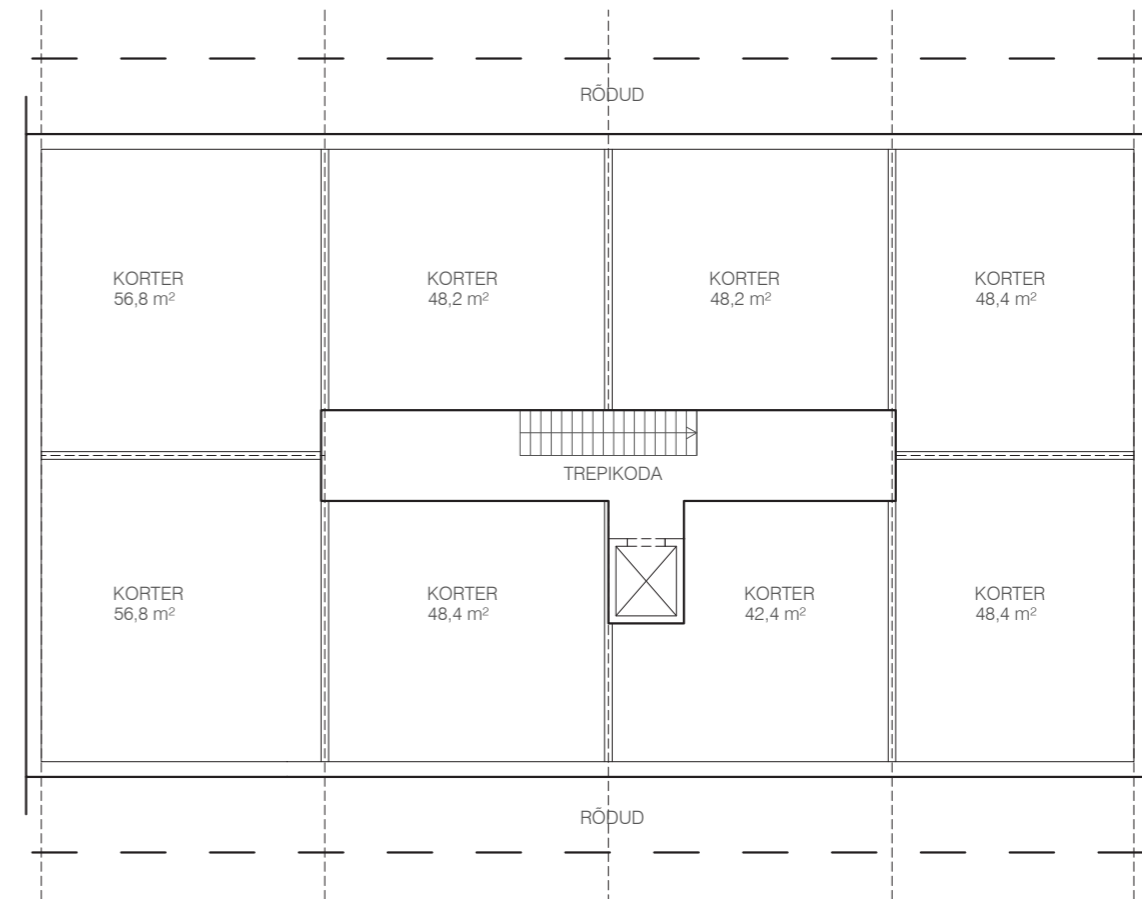
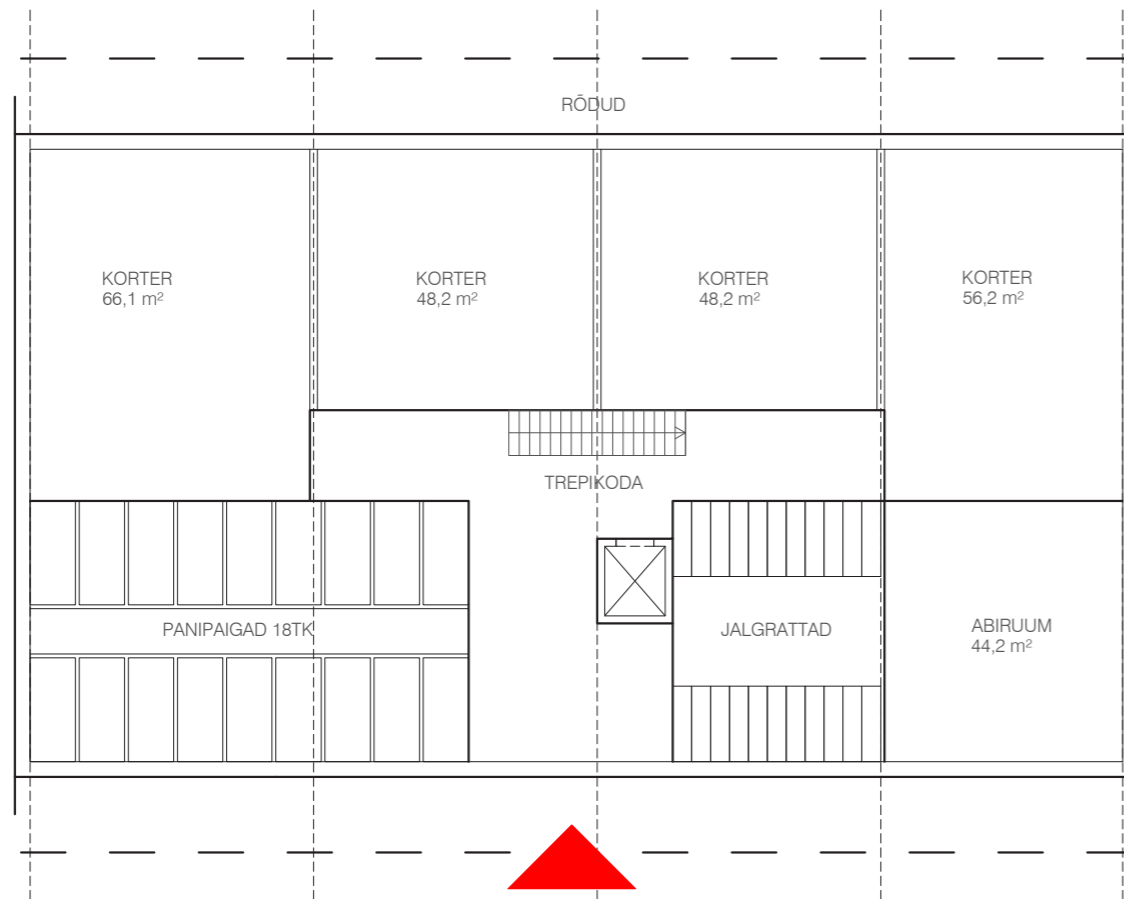
ÄRIMAA

eh.-alune pind = 3986 m²

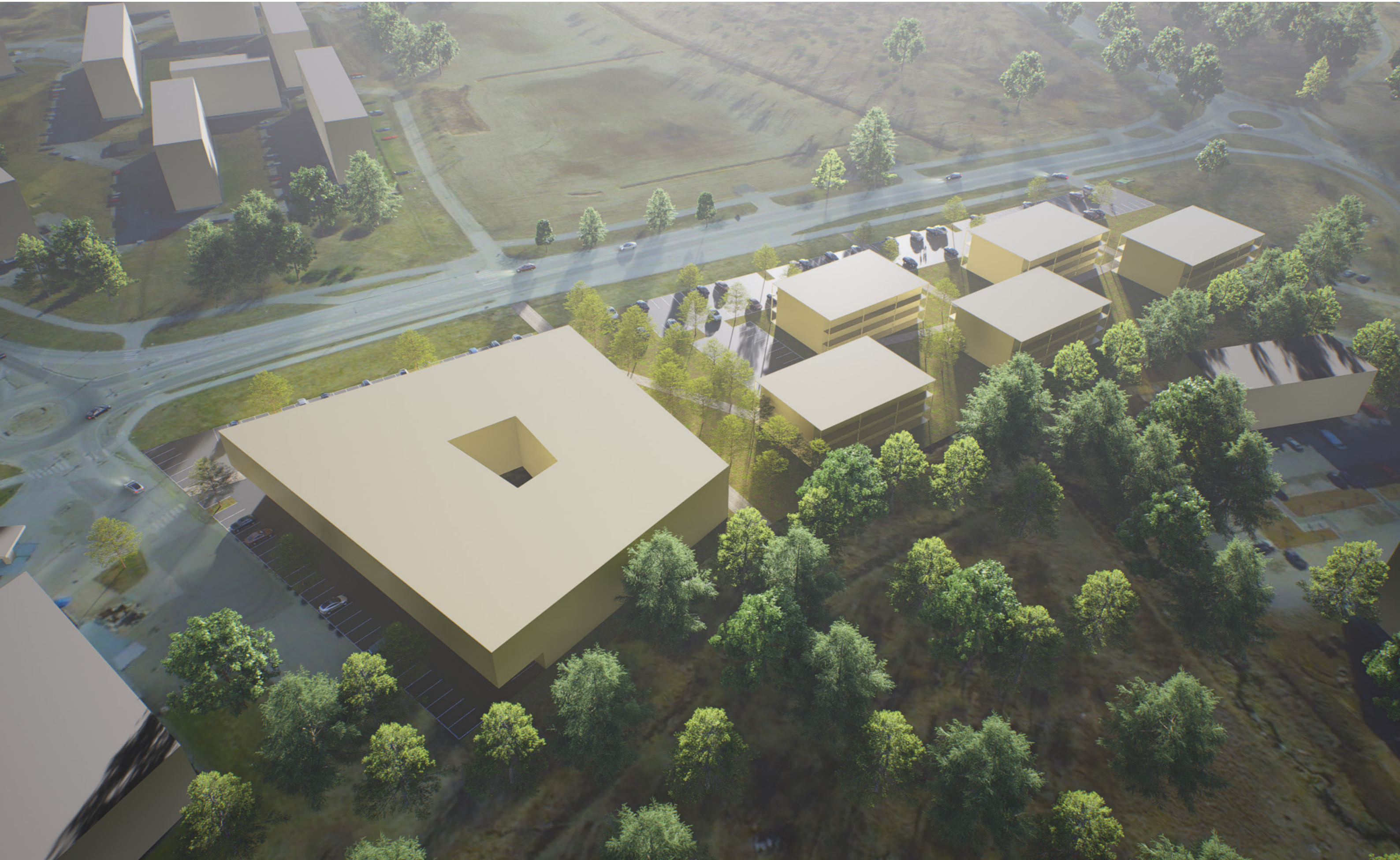
sbr - 11160 m²
parkimiskohti krundil 153 (arvutuslik 153)

Haljastus 1188 m² (arvutuslik min. 797,2 m²)

- kinnistu piir
- hoonestusala ettepanek
- ärihoone maht / konsool
- eluhoone maht / rõdud
- kõnniteed
- asfaltkate - parkimine
- haljastus
- sissepääsud hoonesse



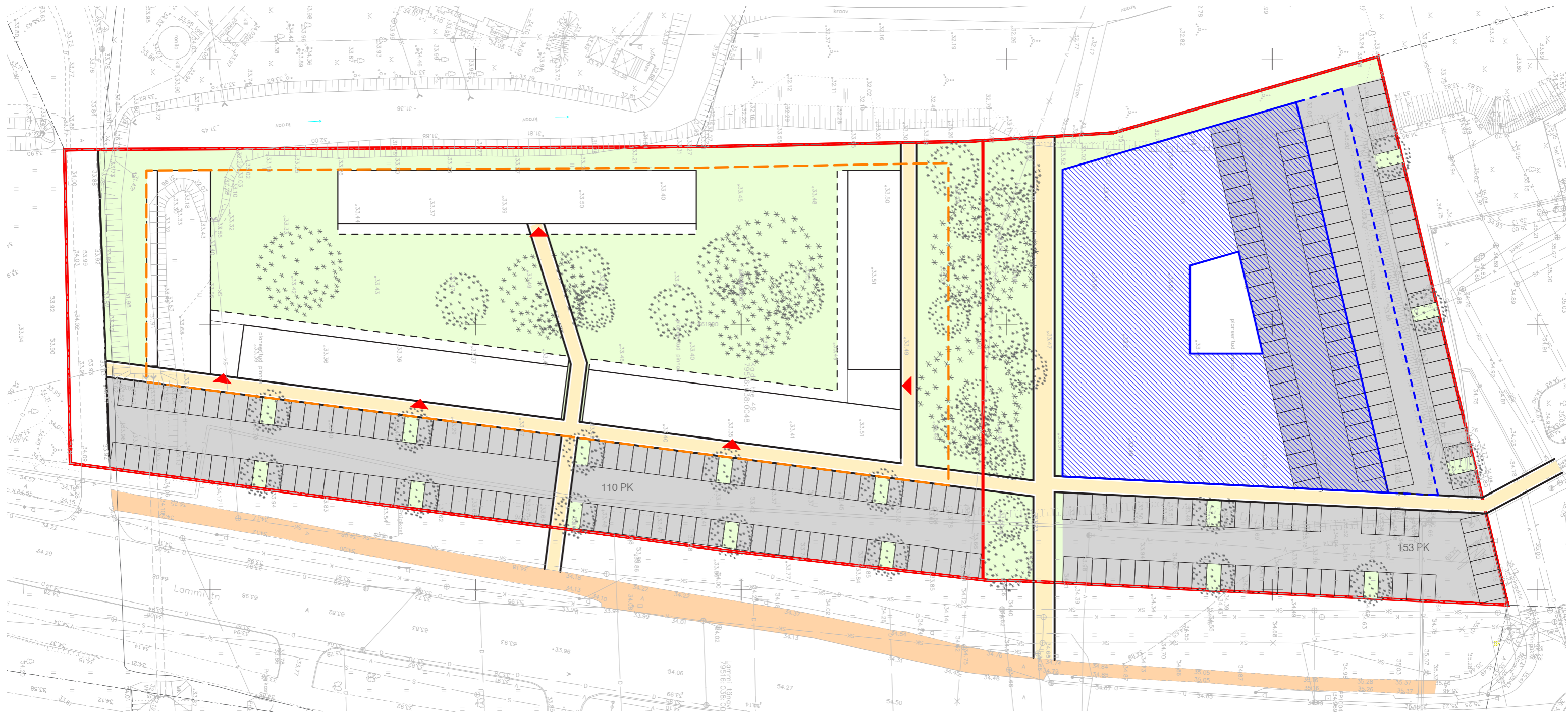












KORTERELAMUMAA

eh.-alune pind = 3272,8 m²
kokku 97 korterit

sbr - 7200 m²
parkimiskohti krundil 110 (arvutuslik 109)

Haljastus 5009 m² (arvutuslik min.4885,6 m²)

ÄRIMAA

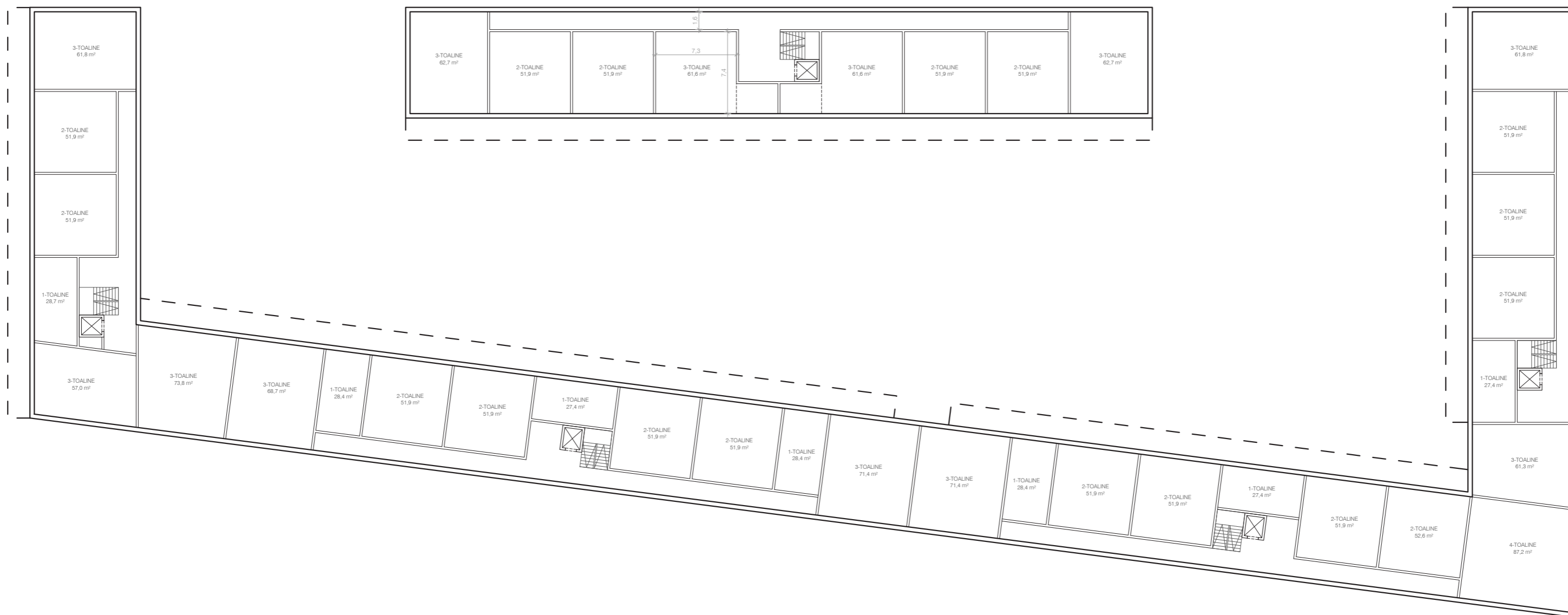
eh.-alune pind = 3986 m²

sbr - 11160 m²
parkimiskohti krundil 153 (arvutuslik 153)

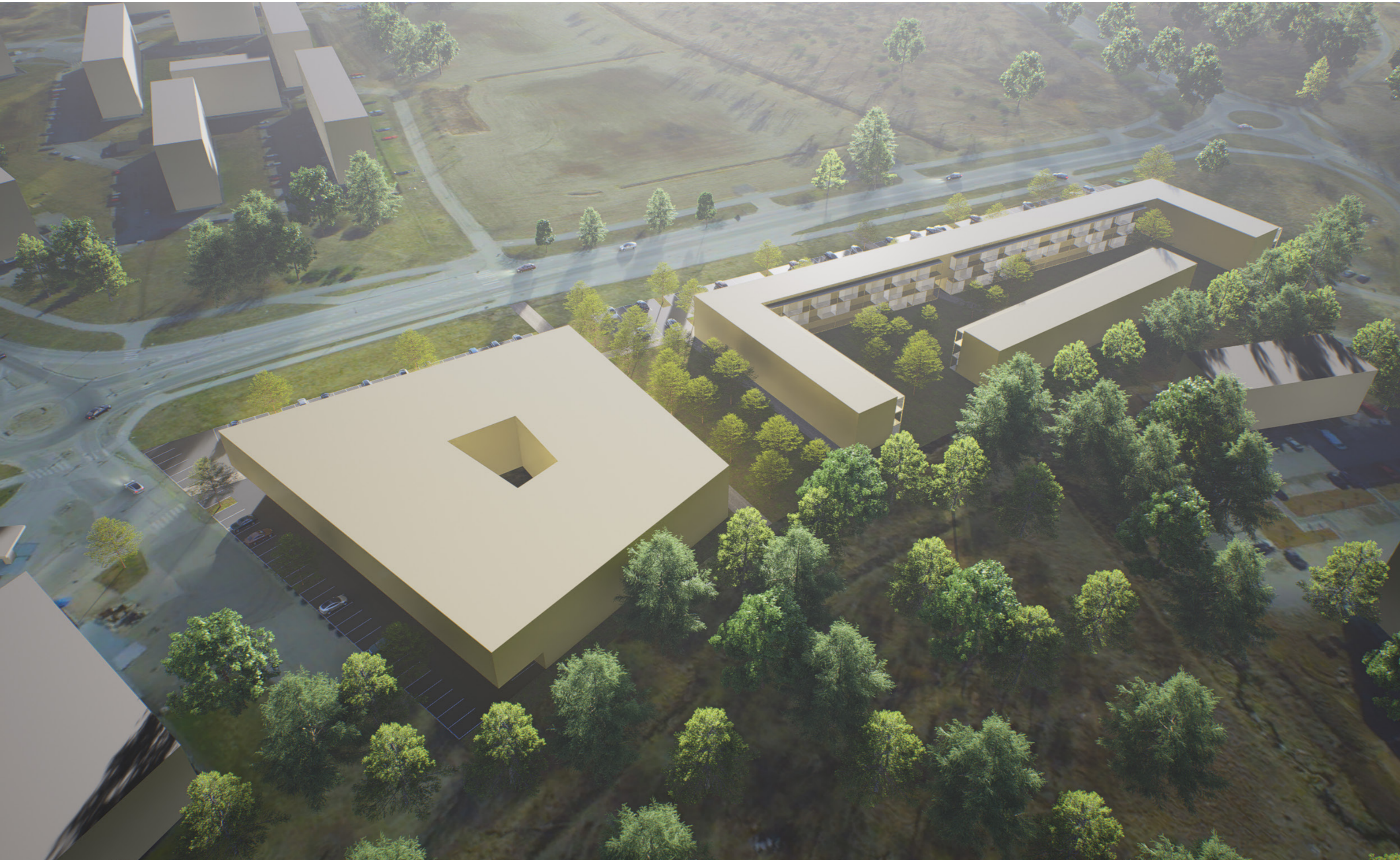
Haljastus 1223 m² (arvutuslik min. 797,2 m²)

- kinnistu piir
- hoonestusala ettepanek
- ärihoone maht / konsool
- eluhoone maht / rõdud
- kõnniteed
- asfaltkate - parkimine
- haljastus
- sissepääsud hoonesse















KOKO

ARHITEKTID