

# O Ü A R H I T E K T I B Ü R O O P E I L

TOOMPUIESTEE 17A TALLINN 10137 REG 12206221 IBAN EE682200221054879972  
[YLO@PEIL.EE](mailto:YLO@PEIL.EE) GSM 5052071 TEL 6775005 KMKR EE101552936 EEP002596

## Arhitektuuri-linnaehituse kontseptsioon

AR ES V01

## Pille kinnistu ja lähialade arendusvõimalused, kinnistu arendusperspektiivid

Pille kinnistu on Tartu linna ja valla piiril, Tartu- Jõgeva maantee ja tulevase Tartu ringtee Põhjapoolse ümbersõidu ääres asuv kinnistu, mis on hoonestamata, küll aga omab suurt potentsiaali kohaliku ja laiema piirkonna keskuse tekkimiseks:

Jõgeva mnt ja Jõhvi mnt on Põhja-Tartumaa kõige tähtsamad ühendusteel ja nende tähtsus tõuseb veelgi liiklussõlme ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamisega.

Kogu Tartu valla territoorium Tartu linnast põhjas on elamuarenduse osas jõudnud ette teenustest ja avalikest funktsioonidest. See ala vajab lokaalset keskust ja funktsionaalset mitmekesisust.

Pille kinnistu on erilise potentsiaaliga, nii nüüd kui ka Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamise järgselt on selge, et kinnistu areng erinevaid funktsioone hõlmavaks keskusalaks on kasulik Tartu vallale, Tartu linnale ja Põhja-Tartumaale ning Jõgevamaale laiemalt. Kindlasti aitab uue keskuse rajamine vähendada transiitliiklust Tartu linnas, pakkudes kohalikele elanikele vajalikke teenuseid kodu lähedal.

Pille kinnistu asub maantee ristumispunktis, kaugus nii valla keskusest kui ka muudest tõmbekeskustest (ERM, Tartu raekoja plats, Tasku keskus jt) on 3–4 km, Põhja-ümbersõidu ja silla rajamise järgselt Lõunakeskusest jt Tartu lõunapoolsel Ringteel asuvatest tõmbekeskustest ca 6 km.

**Meie koostatud hoonestusskeemilt lähtub, et ala on potentsiaalse ehitisealuse pinnaga 20–25 000 m<sup>2</sup> ja orienteeruva brutopinnaga kuni 65 000 m<sup>2</sup>. Seega on arenduse orienteeruv parkimiskohtade arv ca 750 parkimiskohta, mis mahuvad suuremas osas parkimistasandile korrusel -1/ abs 37.00.**

# O Ü A R H I T E K T I B Ü R O O P E I L

TOOMPUIESTEE 17A TALLINN 10137 REG 12206221 IBAN EE682200221054879972  
[YLO@PEIL.EE](mailto:YLO@PEIL.EE) GSM 5052071 TEL 6775005 KMKR EE101552936 EEP002596

Ala vajab loogilisi ja häid ühendusi riigimaanteedelt, nii esialgses kui vahepeelses etapis ning kogu liiklussõlme ja Taru ümbersõiduteede lõplikku valmimist.

Järgneb väljavõte seletuskirjast DP algatamise taotluse juurde, planeerija Mart Hiob:

Planeeringu koostamise eesmärk;

Jagada maatulundusmaa ärimaa kruntideks vastavalt juuresolevale eskiisskeemile.

Kui vald ei pea võimalikuks üldplaneeringut muuta, palume algatada detailplaneeringu üldplaneeringu kohasena ehk kavandades ärimaa asemele ridaelamukrundid.

Planeeringuala aadress ja olemasoleva olukorra kirjeldus (maaüksuse olemasolev aadress, suurus, sihtotstarve, olemasolevad hooned ja maa-ala üldine iseloomustus)

Pille maaüksus, katastritunnus 79401:006:1093, suurus 77 050 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa, hoonestamata.

Maa-ala kruntideks jagamine ja/või krundipiiride muutmine, moodustatavate kruntide ligikaudne suurus

Vastavalt juuresolevale eskiisskeemile ärimaa krundid – kauplused, majutus ja kontorid, võimalik tankla kavandamine.

Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve

Anda krundi kasutamise sihtotstarbe %. Ühele krundile võib määrata kuni 3 kasutusotstarvet täpsusastmega mitte alla 5%.

Ärimaa.

Puuduvad.

Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/ kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks

Arhitekt Ülo Peili täiendus paksus kirjas:

**Igale krundile 2–4 hoonet, kõrgus kuni 3 korrust, kõrgus kuni 14 m.**

**Jõgeva mnt poolses ja Ringtee poolses tsoonis 4 korrust, kõrgus 28 m.**

# O Ü A R H I T E K T I B Ü R O O P E I L

TOOMPUIESTEE 17A TALLINN 10137 REG 12206221 IBAN EE682200221054879972  
[YLO@PEIL.EE](mailto:YLO@PEIL.EE) GSM 5052071 TEL 6775005 KMKR EE101552936 EEP002596

## Arhitektuuri kontseptsioon:

Tartu ümbruses on märgata erinevaid linnaehituslikke kitsaskohti:

Lõunapoolne Ringtee toimib hästi ja selle ümber on koondunud äriarendusi ning ka elamuarendusi.

Tartu linnast põhja poole jääv ala seevastu koosneb põhiliselt elamuarendustest ja ERMist. See tekitab olukorra, kus Tartu linnast põhja jäävatel elanikel puudub ligipääs igapäevaselt vajalikele teenustele ja nad tarbivad neid põhiliselt Tartu linnas või isegi kaugemal Lõunakeskuses.

See ei ole jätkusuutlik, kuna koormab Tartu kesklinna ebavajaliku transiitliiklusega ning jätab Põhja-Tartumaa ja Jõgevamaa sootuks perifeeriasse.

Seetõttu on omal kohal arendus sellises liikumisteede ristumiskohas.

## Eskiislahendus PILLE kinnistu: Äripinda 40000, büroopinda 6000, majutust 9000

**NB!** Eskiislahendus on esialgne ja mõeldud ennekõike DP algatamiseks, siiski tihedusnäitaja on sellise aktiivsusega asukohas minimaalne vajalik, et tagada linnalik struktuur.

Keskne väljak, mis hargneb kõrval platsideks ja kaetud väljakuteks;

väljaku ümber koondatud erinevad hoonemahud poodide, *outlet*ide jt asutustega;

võimalikud *Big-Boxid* kinnistu lääneosas, väljaku sopistus.

B1: 4-korruseline büroohoone, büroohood (1950 x 4 = 7800 m<sup>2</sup>):

aktsent-büroohoone(d), orientiir(id) lähenemisel Jõgeva ja Jõhvi suunalt;

võimalik erinev funktsioon (osaliselt hostel, *hubid*, spordiklubid).

Parkimine põhiliselt -1. korrusel, 1. etapis lubatud parkimine perspektiivse liiklussõlme aladel

## Pille N (kinnistu põhjaosa)

Multifunktsionaalne keskus

A	Market	3040 m <sup>2</sup>	2 korrust
B	Outlet 1	3470 m <sup>2</sup>	2 korrust
C	Outlet 2	3140 m <sup>2</sup>	2 korrust
D	Outlet 3	2140 m <sup>2</sup>	2 korrust
A1, B1 ja C1	Büroomajad	4440 m <sup>2</sup>	4 korrust
E ja F	Big-Boxid	3540 m <sup>2</sup>	1 korrus

# O Ü A R H I T E K T I B Ü R O O P E I L

TOOMPUIESTEE 17A TALLINN 10137 REG 12206221 IBAN EE682200221054879972  
[YLO@PEIL.EE](mailto:YLO@PEIL.EE) GSM 5052071 TEL 6775005 KMKR EE101552936 EEP002596

## **Pille S (kinnistu lõunaosa)**

Pille kinnistu lõunaosas on planeeritud kaks kinnistut. Läänepoolsel kinnistul on kavandatud 4-korruselise põhimahuga eakate kodu. Idapoolsel kinnistul on planeeritud üliõpilasküla, 2 ja 3-korruselised hostelihooned, igas 20 või 25 hostelituba, seega kokku kuni 115 hostelituba. Tihedus 0,5. Parkimiskohti eakate kodu ja hosteli normi järgi kokku 46.

## **Juta kinnistu: kokku 8 äripinda, 145 korterit, hoonestustihedus 0.51**

**NB!** Eskiislahendus on esialgne ja mõeldud ennekõike DP algatamiseks, siiski tihedusnäitaja on sellise aktiivsusega asukohas minimaalne vajalik, et tagada linnalik struktuur. Kinnistute mahust suure osa moodustab haljaskoridor ja metsaala.

Kooskõlas Transpordiameti soovitusel rajada ringristmik Juta ja Heigo kinnistute piirile (E) kujuneks Juta kinnistul vööndite kaupa äri- ja elamukvartal.

**Ärikinnistud:** ca 8 suuremat äripinda ja nende vajalik teenindusala.

Maanteeäärsed ärikinnistud 1 ja 2: kahe-kolme-korruselised ärihooned, kusjuures vastavalt reljeefile oleks sissepääs nii kogujateelt (1. korrusele) kui ka maanteeäärselt kogujateelt (2. korrusele).

Ärihooned oleks jaotatud kesksete teenindushoonete-kohvikute-passaažidega.

Ärihooned moodustavad

Korterimajade vöönd 3 ja 4: kuni neljakorruselised korterimajad, millel moodustuksid siseõued kvartali sisemusse, vaatega läände, Emajõe suunas. Kokku ca 120 korterit kuues majas.

Kruntide 1.2.3.4. parkimine lahendatud ristparkimisega piki kogujateid, korruselamutel osaliselt ka omal krundil hoone-sisese parkimisega.

Paarismajade vöönd 5 ja 6: 2-korruselised peremajad, kõrghaljastusega omal krundil.

Parkimine lahendatud omal krundil. Kokku ca 25 korterit 11-es majas.

DP koostamise käigus võivad kinnistute sisesed teed-kogujateed muutuda vastavalt DP lahendusele. Parkimislahendus võiks jääda põhimõttelt samaks, et võimaldada korterimajade parkimist ühiskasutuses maanteeäärsete ärihoonetega ja ka Pille kinnistu -1. korruse parklaga.

# O Ü A R H I T E K T I B Ü R O O P E I L

TOOMPUIESTEE 17A TALLINN 10137 REG 12206221 IBAN EE682200221054879972  
[YLO@PEIL.EE](mailto:YLO@PEIL.EE) GSM 5052071 TEL 6775005 KMKR EE101552936 EEP002596

## **Arendusvariandid:**

Pille ja Juta kinnistu väljapakutud arendus on võimalik välja ehitada kohe:

- 1 arvestades Transpordiameti liiklussõlme projektidega, nii liiklussõlme 1.etapi lahendusega kui ka kahe-tasandilise liiklussõlme lahendusega ja arvestades Transpordiameti soovitustega rajada ringristmik Juta ja Heigo kinnistute piirile
- 2 perspektiivselt koos Juta ja Heigo kinnistutega (ei sisaldu käesolevas eskiis-ettepanekus). Heigo ja Juta kinnistud ei ole DP alas.
- 3 Pille ala põhja ja lõunakvartal on võimalik ühendada tunneliga kunagi rajatava Ringtee Põhja-ümbersõidu alt (eraldi kokkulepe arendaja ja Transpordiameti vahel)
- 4 Plaanil tähistusega F: koostöö vormis Tartu linna ja valla vahel on võimalik kohalik tänavavõrk ühendada Tartu linna tänavavõrguga Kvissentali tn 13 ja 15 baasil, samas on võimalik ühendused kinnistu lõunaosasse anda ka autonoomselt, Pille kinnistult, **seega see ühendus pole detailplaneeringu algatamiseks ega elluviimiseks oluliselt vajalik.**

**NB! Pille kinnistu lõunaosas, ühendus Tartu linnaga (F), on esitatud hea tahte ettepanekuna, see lahendatakse DP käigus, võimalikud variandid:**

**Ringristmik/ kergliiklusteedega ristmik/ haljaskoridor kergliikleja-ühendustega (3)  
Ühendus Kvissentali tee 15 kinnistuga kas kinnistu idapoolses otsas (1) või  
läänepoolses otsas (2). Ühenduste ettepanekud on tehtud Kvissentali tee 15 DP  
parklate kohalt. 46 parkimiskohta Kvissentali tee 15 liikluskoormust oluliselt ei tõsta**

Arhitekt Ülo Peil, volitatud arhitekt 7, DP algatamise AR eskiisi juhtiv autor

10.11.22