Võistlustöö „EMAJÕGI“

Holmi kvartali arhitektuurivõistlus.

Seletuskiri

20. SAJANDI ALGUS

VANA HOONESTUS + OL. OL. HOONESTUS

I Linnaehituslik analüüs, idee kirjeldus.

1. **Ilmselt on Emajõgi olnud Tartu linna väga oluliseks tekkepõhjuseks**. Jõe näol oli tegemist peamise transpordikoridoriga, mida mööda liikusid nii inimesed kui kaubad. Ennesõjaaegne Holmi kvartal Tartus oli hea näide linliku kogukonna ja avara jõe koostoimest. Holmi kvartalis paiknes kalaturg, teisel pool jõge söögiturg, jõgi oli arvestatav taristuelement ning palistatud erinevate praktiliste ja vaatemänguliste majandusilmingutega (lotjade randumiskohad, ümbritsevad turud, kaubahoovid jm)

2. **Tänasel päeval on linnaehituslikult olulisim aspekt Holmi kvartalis tulevase hoonestuse ja avaliku ruumi avamine jõele**, kvartali ja jõe omavaheline orgaaniline sidumine uuenenud tingimustes. Kõigist planeeringuvisioonidest kavandatavatest hoonestusmahtudest ja avalikust loodavast linnaruumist on tagatud silmside jõesihiga, samuti üle jõe vaadeldava endise Puuturu/Söögituru aladega. Endised jõge ümbritsevad turualad (kalaturg, söögiturg jm) kui linnasüdames väga suurt potentsiaali omav piirkond oleks vajalik pikemas perspektiivis täita tänapäevaste avalike funktsioonidega. Endise söögituru alal võiks ette näha praeguse turu laienemist. Viimase aja arengud näitavad, et trammiliikluse sisseviimine Tartusse on edasi lükatud tulevikku ning trammikoridoriga võistlustöö otseselt ei arvesta, kuid Uus-Holmi tänava sihti on trammiliiklus hiljem paigutatav.

3. **Praeguseks välja kujunenud pargimaastikul Holmi kvartalis on välja kujunenud teatav traditsioon avalike ürituste läbiviimiseks**. Esitatud visioon pakub välja lõuna-õhtusuunalisele kaldatrepistikule rajatud, osaliselt katustatud avatud linnaruumi, mis sobib ulatuslikeks väliüritusteks, etendusteks, kontsertideks. Tajuruumi maastikulahendus lahendus leiab võistlustöös sujuvat integreerimist. Holmi kvartalisse hõlpsalt ja orgaaniliselt rajatavad kaldaäärsed trepistikud on sobivad nii igapäevaseks puhkealaks kui ka ürituste toimumise kohaks.
   Tänapäeval on jõe praktiline transpordifunktsioon sisuliselt kadunud. Holmi kvartali hoonestuse ja rekreatsioonialade jõele avanemine kesklinlikus kontekstis vägagi aktuaalne.
4. Hoonestuse paigutuse osas on arvestatud hoonete insolatsioonitingimustega, eelistades elamute puhul lõuna- ja õhtuvalgust ning paigutades büroo- ja riigiasutuse pinnad kulgema piki Narva maanteed. Materjalikasutus innovatiivne, rakendades CLT – tüüpi või analoogseid puidukasutustehnoloogiaid, energiasäästlikke kütte- ja ventilatsioonilahendusi ning päikesepaneele. Päikesekaitsesüsteemidena kasutada muuhulgas vertikaalset fassaadihaljastust.

PERSPEKTIIVNE LINNARUUMILNE ARENG

OLOL HOONESTUS | UUS HOONESTUS | KÕRGHALJASTUS

5. **Siinkohal arvestab esitatav visioon olemasolevatel pargialadel asuva kõrghaljastusega maksimaalsel määral**.

MAA-ALADE EHITUSTINGIMUSED (ÜP ESKIIS)

UUSHOONESTUSALA | DP KEHTESTATUD HOONESTUSALA | MUU HOONE | ORIGINAALKUJUL SÄILITATAV HOONE | MÄLESTIS | ETTEPANEK NIMETADA MÄLESTISEKS

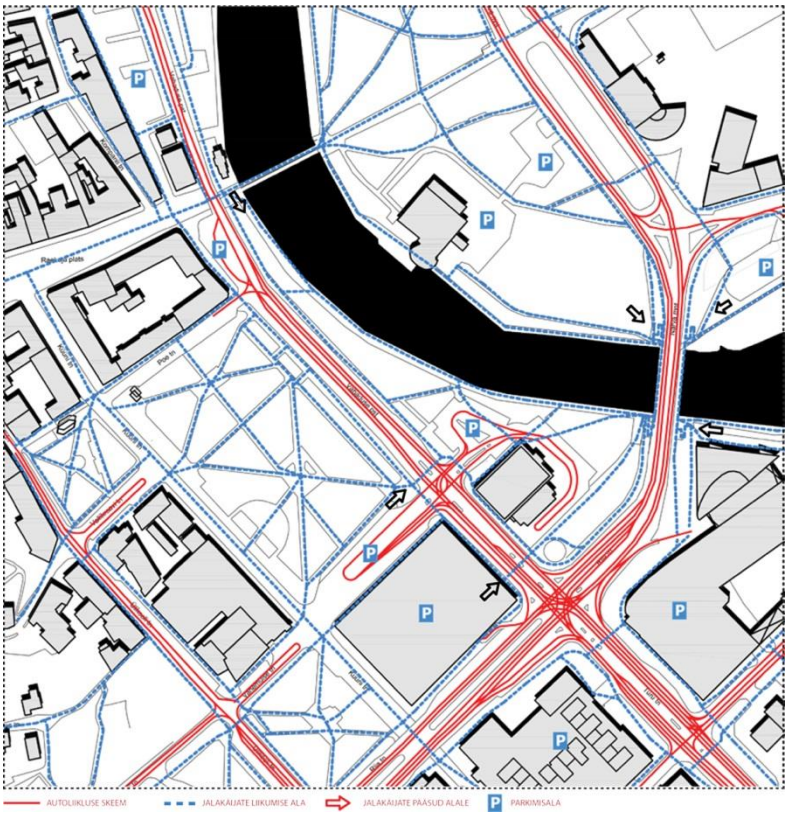
6. **Võistlustöö kavandamisel on arvestatud olemasoleva, aegade jooksul tekkinud linnaehituslike kihistustega**. Kahjuks on praegu alal paiknev Kaunas/Atlantis kaotanud

enamuse oma võimalikust väärtusest, mistõttu on otstarbekas ajale jalgu jääv ümberehitistega risustatud kompleks lammutada.
Mõneti võib Holmi kvartalit võrrelda Rotermanni kvartaliga Tallinnas, mis asub vanalinna ja uuema, modernistliku linnakoe vahevööndis.

7. **Kompleksi kandva idee moodustab kvartali avatus Emajõele**. Jõele paigutatavad väliujula, puhkekai ja võimalik lava/ekraan võimaldavad laugel jõekaldal paiknevate astmestik/tribüünidel erinevate vabaõhuürituste läbiviimist. Ažuurne varikatus muuhulgas ülikoolile reserveeritud konverentsikeskuse kohal rõhutab kvartali olulisust, tõmbab tähelepanu seal asuvale väärikale asutusele annab hea võimaluse ürituste läbiviimiseks ka heitliku ilmaga.
8. Lisaks Uus-Holmi tänavale ja jõeranna rajatistele paigutub kvartali avalikku ruumi diagonaalne tuulte eest varjatud sisekvartali passaažtee välikohvikute ja puhkealadega, sellele avaneb ka laste mänguväljak, mis on kasutatav/osaliselt eraldatav lastehoiu tarbeks.

II Funktsionaalse idee kirjeldus.

1. Lähtudes võistlustingimustes soovitatust, **kinnistupiire ei muudeta**, lahendus on maapealses osas realiseeritav ka praeguste piiridega.
2. **Piki tänavaid kulgev hoonestusviis on kinnine**, varjatud olemasoleva kõrghaljastuse poolt (loodesse jääval Raatuse tänaval ja põhjakülge piiraval Narva maanteel). Tänavaid ääristavad ehitusmahud on võimalik rajada polüfunktsionaalsetena, kus alumisel korrusel asuvad avalikud ärid, kohvikud, kuid ka lastehoiu, üliõpilasomavalitsuste jms ruumid.
3. **Nn Riigimaja** on võimalik rajada Holmi kvartali põhjapoolsetele hetkel linna/riigi omanduses olevatele kruntidele, kulgema pea kogu kvartali Narva maantee ulatuses.
4. Raatuse tänavale ja Emajõele avanevas hoonestuses paiknevad alates 2. korrusest **korterid, osaliselt ka büroopinnad**. Jõepoolsesse nn Uus-Atlantise kompleksi , mis rajatakse olemasoleva amortiseerunud Kaunase/Atlantise asemele, on otstarbekas rajada konverentsikeskus/bürood ja mingil määral ka elupindu, mida saaks kasutada kas Tartu Ülikool.
5. Jaapani kirsipuudega pargialale avanevad hooned on otstarbekas reserveerida **korteritele,** mis tagavad elutegevuse kvartalis ööpäevringselt.
6. Kõikide hoonete alumistel korrustel peab sisalduma **linnaruumi elavdav ja avalikku ruumi suunatud tegevus** (äri, ühiskondlik, sotsiaalne, pedagoogiline jm).



III Liiklus- ja parkimislahendus.

1. Olemasolev liikluslahendus ei ole toonud praegustele pargialadele autoliiklust, laadimisala ja parkimine on hetkel Atlantise taga. Parkimine viiakse pea täies ulatuses maa-alusele korrusele. Planeeringuvisiooni realiseerimisel toimub allasõit parkimisalale Narva maantee sõiduridade eraldusribalt.
2. Tingituna vajadusest avaliku ruumi järele kvartalis on **parkimine on põhimahus kavandatud maa-alusele korrusele** ja maapealne parkimismaht oma tehnitsistliku massiivsuse ja suletusega ei ole antud kesklinlikku asukohta sobiv.
3. Territooriumil asuvate hoonete teenindamiseks on ette nähtud liiklus minimaalses mahus, pääsuga Narva maanteelt, mis võimaldab piiratud sissesõidu ja peatumisvõimaluse vaid kiirabi- ja päästeameti autodele, invatranspordile, prügiveomasinatele, ala teenindavatele bussidele ja lastehoiu kasutajatele, kolimis- ja remondimasinatele. Väljasõit uuelt Holmi tänavalt. Olemasolev bussipeatus Narva maanteel säilitatakse.

IV Haljastus.

1. Lähteülesandes esitatud dendroloogilise skeemi kohaselt kuuluvad säilitamisele Raatuse tn ja Narva mnt poolsed kõrged pärnaalled, samuti jaapani kirsipuud. Kuna kirsipuude lähedusse jääv kõrghaljastus (jõeäärsed pärnad, kvartalis asuv kasesalu) on heas seisukorras ja märkimisväärsete mõõtmetega, otsustati need säilitada. Samasuguste mõõtmetega puude kasvatamine võtab ka hea puukoolist tuleva ettekasvatamise korral aega aastakümneid.
2. Kvartalisse rajatakse jõemaastikule sobivate kõrreliste ja maranate ning enelase enamusega kõrgpeenraid, lisatakse inventaarse haljastusena puid (pihlakas, kuslapuu) ning Holmi tänava sihile rajatakse skulptuur/purskkaev meenutamaks omaaegset tegusat kvartalit. Lisatakse

pargi- ja linnakeskkonda sobiv valgustuslahendus ning väikeinventar ja linnadisaini elemendid.

V Tehnilised näitajad kruntide kaupa.

jrk	Omand	Aadress/Funktsioon	Krundi pind	Maapealne ehitusalune pind	Korruseli-sus	Brutopind kokku	Maa- aluseid parkimiskohti
1	Tartu linn	Narva mnt 2A („Riigimaja“, üks tiib Ülikooli maja)	18120 m²	4077m²	5-6	21101m²	195
2	?Tartu linn/ Eraomand?	Narva mnt 2 (Ülikooli maja)	18120 m²	1892m²	4-5	7668m²	64
3	Eraomand	Narva mnt 2C (Elumaja koos äride/lastehoiuga)	18120 m²	465m²	8	3248m²	12
4	Tartu linn	Narva mnt 2E (Riigimaja vahelüli)	18120 m²	1137m²	6	6112m²	50
5	Eraomand	Narva mnt 2F (Elumaja koos äridega)	18120 m²	390m²	8 (erandi-na)	2925m²	13
		Ligikaudneparkimis-vajadus 1/100m²					400
		Kokku		7961m²		41054m²	334

Märkused.

1. Praegune Atlantise krunt Narva mnt 2 on tulenevalt oma asukohast otstarbekas võõrandada linna omandisse. Muud linna/riigi krundid jäävad linna omandisse, eraomanike krundid Narva mnt 2F ja 2C võib jätta eraomandisse. Maakorralduslikult on eraomandi kruntide all parkimiskohti võimalik vähe rajada, mistõttu on otstarbekas osa ühisparklast anda ristkasutusse (päeval äri/avalik, öösel elufunktsioonile)
2. Maapealsed ehitusmahud ja maa-alune parkla on võimalik rajada 3-5 eri ehitusetapis. Maa- aluse parkla osas sõlmitakse omanike vahel kasutuskord ja servituudilepingud.
3. Arvestades asukohta kesklinnas ning autostumise potentsiaalset peatumist linnades võib maa-aluste parkimiskohtade arvu pidada piisavaks. Tabel ei arvest maapealsete inva- ja külastajate kohtadega, mida võib hinnanguliselt olla võimalik alale paigutada kuni 40.