VÕISTLUSTÖÖ EESMÄRGID:

- Säälitada ja täiendada Katlamaja kvartali identiteeti
- Avada Linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui funktsionaalselt
- Elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel
- Tagada 24/7 toimiv mitmeküljne ja segahoonestusega ala
- Pakkuda välja ikooniline ja vaadeldav hoonestus
- Tagada paindlik ja mitmeküljne arendusmudel
OLEMASOLEV OLUKORD

Võistlusala paikneb Tartu Sadama (S5) asumi kagupoolses otsas. Katlamaja ala saab oma erilise kiikujulise kuju Emajo ja Turu tänavu koondumisel. Ala kaugus Raekoja platsist on 1,1km ja Riia/Turu tänavate ristmikust 700m (kaks peatust bussiga). Kesklinnaga side tekib põhielset nii Turu tänavu kaudu kui mõnda jõeäärset promenaadi ja Emajo.

Võiks öelda, et Tartu mõistes on hetkel tegemist kaudseks kesklinnaga: vahekaugused kesklinna objektidega on suhteliselt pikad ning alast kaugemal ei jää ühtegi olulist sihtkohta, st ala ei jää nö. tee peale. Katlamaja alast saaks tulevikus tekkida jõeäärse telje lõpp-sihtkoht, kuhu kesklinn mõõda jõge välja venituks. Ala sümboliks on kindlasti katlamaja 90m kõrgune korsten, mis toimib igas suunas maamärgina.

Turu 18 krundil on alles suurem katlamaja ning paar väiksemat hoonet. Hiljuti on ala puhastatud tsisternidest ning muudest tehnorajatistest. Endise tehnomaatikuna puudub alal oluline kõrghaljastus. Olulise keskkonna rikastajana on säilitatud raudtee estakaad, mis koos korstonaga jäävad edasi kandma katlamaja koha tähendust.

Paiknedes olulise liikluskoridoril servas ning piirnedes põhjast promenaadi ja jõega, on alal suur potentsiaal saada aktiivseks kesklinnikus kvartaliks. Turu tn 18 krundi kaguotsa tipp sobib hästi Turu tänavu suunalise maamärgilise hoone (teravenea tipuga nurghoone) rajamiseks, mis linna poole liikujate jaoks muutuks kvartali ikooniks ja kutsiks kogu ala külastama.


Ala linnapoolne ots kaubanduskeskuse (Zeppelin keskus), Turu 16 alajaama ja külmaamagaga (Turu 16a) on lodega linnaolise struktuuriga (puuvuud selged ehitusjooned) ning vajab uute mahtude paigutusel täpseid kontekstuaalseid otsuseid.
LINNAEHITUSLIK IDEESTIK

Jaotumine neljaks:
Ala pikkusest, ehitusalade ning olemasoleva paiknemisest lähtuvalt oleme käsesev võistlustöö jaotanud neljaks eri iseloomuga tooniks:

1. Kesklinna poolne hoonestus – Alajaama ja külmaaja krundid (Turu 16 ja 16a.)


2. Lõpused – elu ja äriinna – Katlamaja krundi linnapoole osa

3. Katlamaja hotell ja SPA – Katlamaja krundi keskne osa
Linnaline aktsendikoht tekib kiilukujuliselle hoonestusalale ehitusala Soprüse silla poolsesse otsa. See on sobiv koht kvartali linnalseks lõpetuseks ning maamärkhooneks. Katlamaja korsten jääb antud alale ning
annab võimaluse seda kasutada avaliku hooneosana (vaateplatvorm) ning maamärgina. Krundile oleme planeerinud Hotelli ning Spa-keskuse (ühes hoones) ning pakkinud võimaluse hoonete liigendamiseks selliselt, et tekiksid olulised sissepääsupunktid nii Turu kui Katla tänavale.

4. Jõesadam ja Salong - Katlamaja krundi Söpruse silla poolne osa
Söpruse silla pool paiknevad Katlamaja krundil veel kaarhalli asemele rajatav salongihoone ning selle kõrval paiknev jõesadama hoone (ei kuulu võistlusalasse). Hoonestus on väikese mõõtkavat võrreldes muu kvartali mahulise ülesehitusega. Tegemist on olulise jõeääre ruumi ääristajaga, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale.

![Diagram](image)

**Jõe äärne tänavaruum – Katla tänav**

kvartali eri külgedele ning tuleb luua viis nende koostoimeks. Jagatud ruumi põhimõttel rajas tänava fokusseerib elu kvartali jõe ääresele küljele ning koondab ühte alasse ärid, sissepääsud, peatumiskohad ning avaliku ruumi fookuspunktid.

Tänava äärne hoonestus on planeeritud madaltihedana - tänavad ääristavad hooned langevat jõe suunas. Tänal on loodud eri katendeid kasutades ruum, mis tõstab jalakäija esikohale ning tagab sõidukite rahustatud läbiviikumise. Tänava ühesuunalisus võimaldab liiklusmaal olla piisavalt kitsas, et mitte eraldada jõeäärset promenaadi / kergliiklusteed ning hoonestust. Tänav on planeeritud rütmilisena, kus vahelduvad kvartalite rahulikumad alad (alłe) avaliku ruumi fookuspunktidega (platsikesed, sissepääsud, estakaad jne)

**Jõe ja linna sidumine**


**Eriilmelised mahud**

Vöölaststöös jaotub hoonestus morfoloogiliselt eriilmelisteks tüüopideks (salongihoone, hotell, korsten, eluhooned, büroohooned, ärihoone), mis joonduvad linnaesialsetel selgetele tänavajoontele (Katla tänav, Turu tänav). Sama funktsionaalsusega hooned on sarnase ülesehitusega, kuid kordumatus tagab iga hoone erinev fassaadimaterjal. Sarnased hoonemahtude kordusürtm (kontorihooned ja eluhooned) loob kvartali siluetile meldejäävuse (Kolm ödel).
MAASTIKUARHITEKTIUUR

Kaldapuistu

Emajõe aärse kaldapuistu käsitlemisel oleme lähtunud Kino maa- ja veekaitseprojektide kordajusse, kus antud ala raames on nähtud ette jõe kallastipside haljastuse hõreendamine ning harvendamine, et luua vaateid. Kaldapuistu täpne lahendus ning sinna kuuluvad avaliku ruumi lahendused ei ole käesolevas projektsi läbi lahendatud ning antakse hiljem.

Kergliiklustee / Promenaad

Emajõe kallasrada osas oleme võtnud aluseks Kino maa- ja veekaitseprojektide haljastuse, kus kallal liiguvad paralleelselt jalgrattatee ning jalakäijate tee (promenaad). Kergliiklusteed läbivad olemasolevat raudtee estakaadi, mille juurde oleme planeeritud (lähtuvat Kino projektist) ka trepitiku veeni.

Kergliiklusteed hoonestusest eraldav haljastus on rõõmlik ülesehitusega allee. Liikumine Emajõe aäres on jaotatud lõikudeks, mille eesnäitused (hoonestusega seotud väljakud) allee katkeb.

Turu tänav

Vastavalt üldplaneeringule on ka Turu tänav aärde planeeritud puudeallee, mis tagab kergliikluse ja hoonestuse eraldatuse kõrge intensiivsusega tänavast.

Turu 16

Lisaks puueteedele on olulised kõrghaljastatusid, Turu 16 ja 16a kruntide Turu tänav ja jõe poolsetes otstes, kuhu oleme ette näinud keskmise-kasvuliste puude grupid. Lisaks eelmaintule on Turu 16 krundil paiknev maa-ja veekaitseparkimine katkestatud haljastusega väiksemateks üksusteks.

Lõpuse


Korstna väljak

Kvartali kese on korstna esine väljak, mis on jagatud kasutusega ruum nii jalakäijatele, autodele kui kergliikjatele. Väljakuruumi servadesse on koondunud aktiivsed tänavafrondid: kohvikuala "Löpuste" kvartalis, SPA sissepääs ja välialad ning (projekteeritav) sissepääs korstnasse (vaatetorn). Väljaku jõepoolses servas paikneb trepistik, mis lisab väljakule puuduva küllt ning piiritlem väglihakuruumi. Õhtupäikesesse vaatav trepistik toimib ka väikse vaateplatvormi ning sündmusruumi toimimiseks vajaliku linnalavana. Väljakul paikneb Katlamaja alal varem paknenud tsistemide geomeetrilist lähtuvate ümarate vormiga välimõöbel ning purskkaev.

Sadama / Salongi ümbrus

Planeeringuala kaguotsas, kergliiklusteede ristumiskoha lähedal oleme näinud ette mänguväljakud ning piknikulauad, mille ümbrus on jätud murukatte ja madalama haljastusega alaks. Planeeringuala kaguotsa ette nähtud salong-kaubandushoone jõepoolne külg on ette nähtud haljastatud 45kraadise muldvalina, sulandades hoone paremini jõeäärsese asukohta.

Haljastuse osakaal ületab nõutavat 10%.
ARHITEKTIUR

Ārihoone - Turu 16

Turu 16 ārihoone on planeeritud kahe erineva mahu- ja fassaadikäsitlusega ühe hoonena. Hoone Turu tänava poolses osas on madalam ühekordne äripind (kaabandus) ning kõrgem kolmekordne hoonesa on sobilik nii kaubanduseks kui büroohooneks. Kolmekordse hoonengravidus varieerub 14,5-20 m vahelemikus.

ĀRI-ELU kvartal - Lõpused


Elu ja būroohoone on võimalik ehitada väga paindlikult ning etapiiselt, vajadusel ka ühe kaupa. Võimalik on arenenda ainult eluhooneid, rajades vaid väikesa maa-aluse osa kontorīhoonetele (parklate maaaluse ühenduslõik), või ainult kontorīhooneid. Samuti on võimalik arenenda omavahel liituvaid hooneid kahekaupa (elu + āri) liikudes samma haaval kvartaliga linna poolt eemale (arenud algus lähtuvalt maaaluse parkla sisserõdust kvartali põhjatipus).

Korsten

Korsten sisse on planeeritud vajalikud trepid ning lihtid, et rajada korsten tipu vaateplatvorm. Korsten on ühenduses ka SPA mahuga, mis võimaldab ka korsten ruumi kasutamist veekeskuse osana. Korsten täpne lahendus ning vaateplatvormi arhitektuurine vorm antakse hiljem.

Hotell / SPA
Hotelli ja SPA mahtu on suurendatud peale 1. suuri tagasiside ja lähteülesande täpsustamist. Hotell ning SPA jagavad võistluses pakutavas mahus 1. korrust. Hoone ülemised 5 korrust on planeeritud hotellile.

SPA on paigutatud sissepääsuga Katla tänava ärde ning korstna kõrval. Esimene korruse mahus on SPA'le reserveeritud 1755 m2. Võistlustöö lahendus näeb ette basseinide ala paigutamise SPA mahu jõepoolsesse serva sobitades nii -1 korrusele ulatuvad basseinide mahud (ja basseinitehnika ruumid) parkimisega (millele on reserveeritud Turu tänava poolne mahauline osa). Turu tänava pooleseesse SPA osasse on võimalik rajada rietusruumid, spordisaal ning saunablokid.


**Salongihoone**

Olemasoleva kaarhalli kohale on planeeritud väike salongihoone (316 m2). Hoone on ühekordne ning rikkaliku välisperimetriga, mis on hästi vaadeldav nii Turu tänava kui jõeäärset kergliiklusteelt.
PARKIMINE JA LOGISTIKA

Maapealne parkimine

Maapealse parkimisena on rajatud Turu 16 parkla (26 kohta) ning Salongihoone / Sadama esine parkimine (11 kohta). Eelmainitule lisandub külmajaama ees 10 parkimiskohta. Lisaks oleme projekteerinud Katla tänava äärde lühiajaliseks parkimiseks 14 parkimiskohta (millest 2 peatumiskohad SPA sissepääs ees) ning hotellil ette 6 peatumiskohta.

Maa-alune parkimine


SPA/Hotelli teeninduspääsus

SPA teenindus ja hoolduspääsud on projekteeritud maa-alusesse parklass. Hotelli teeninduspääsud on projekteeritud maa-alusesse parklass ning maapealne hoone kagutippu. Maapealsete teeninduspääsutele on planeeritud prügikäsitlus ning teeninduspääs suuremate kaubaautode jaoks. Maapealne teeninduspääs võiks olla kasutusel vaid reguleeritud kellaaegadel (hommikuti), et teeninduspääsust esine, ala saaks toimida avaliku ruumi osana ülejäänud päeva lõikes.
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Turu tn 16</td>
<td>1</td>
<td>1601</td>
<td>3938</td>
<td>3644</td>
<td>26</td>
<td>1,5</td>
<td>33</td>
<td>26</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 16a</td>
<td>2</td>
<td>702</td>
<td>702</td>
<td>3024</td>
<td>10</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18</td>
<td>3</td>
<td>705</td>
<td>3053</td>
<td>3692</td>
<td>6</td>
<td>21,5</td>
<td>33</td>
<td>30</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>4</td>
<td>111</td>
<td>2253</td>
<td>3-6</td>
<td>Kaub-elu</td>
<td>21,5</td>
<td>38</td>
<td>38</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18</td>
<td>5</td>
<td>585</td>
<td>3492</td>
<td>6</td>
<td>Buroid</td>
<td>21,5</td>
<td>25</td>
<td>22</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>6</td>
<td>411</td>
<td>2253</td>
<td>3-6</td>
<td>Kaub-elu</td>
<td>21,5</td>
<td>38</td>
<td>38</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18</td>
<td>7</td>
<td>357</td>
<td>2182</td>
<td>6</td>
<td>Buroid</td>
<td>21,5</td>
<td>16</td>
<td>13</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>8</td>
<td>411</td>
<td>2253</td>
<td>3-6</td>
<td>Kaub-elu</td>
<td>21,5</td>
<td>38</td>
<td>38</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18</td>
<td>9</td>
<td>2195</td>
<td>1755</td>
<td>1-6</td>
<td>SPA-Siseujula</td>
<td>21,5</td>
<td>18</td>
<td>28</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>10</td>
<td>357</td>
<td>2182</td>
<td>1-6</td>
<td>Vaateplatvorm-kohvik</td>
<td>21,5</td>
<td>21</td>
<td>22</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>11</td>
<td>308</td>
<td>316</td>
<td>1</td>
<td>Kaubandus</td>
<td>5</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**KOKKU**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Turu tn 18a</td>
<td>10</td>
<td>91,2</td>
<td>74,6</td>
<td>374</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Turu tn 18</td>
<td>3</td>
<td>705</td>
<td>74,6</td>
<td>374</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

*Tabel ei kajasta maa-aluse parkimise mahtu*