

KAUSS

arhitektuur

MIKRO-MAKRO

KATLAMAJA PLANEERINGUVÕISTLUS, II ETAPP

MAI 2018

Urmo Mets, Lisete Tiirik, Kaur Talpsep

** Füüsilises ruumis eksisteerib arusaadavalt vaid üksainus mõõtkava – üks ühele – ning kõik teistsugused mõõtkavad kujutavad endast selle abstraktsioone ehk vaatlemise viise erinevast „kaugusest“.*

Iga mõõtkava avab erineva vaateulatuse ning paljastab vaadeldava erinevas detailsuses.

Sündmused ei leia avalikus linnaruumis mitte ainult aset, vaid aitavad seda konstrueerida (Panu Lehtovuori).

*Planeering võiks olla platvorm, mis ei loo takistusi isetekkivusele ehk „spontaansele eluvormile“ (Henri Lefebvre).**

VÖISTLUSTÖÖ EESMÄRGID

- KOHA IDENTITEEDI VÕIMENDAMINE = KATLAMAJA + LOODUS
- ÄRILINNAKU ORIENTEERITUS JÕELE JA MAJADEVAHELISE AKTIIVSUSE TEKKELE
- SPA-HOTELLI PARIM PAIGUTUS
- KASUTUSE LEIDMINE VÄHEKASULIKELE KRUNDIOSADELE
- ALA SIDUSUS SADAMA KVARTALI JA TURU TN KARLOVAPOOLSEMA KÜLJEGA
- TARTU KONKURENTSIVÕIME TÕSTMINE AMBITSIOONIDEGA LINNARUUMI ABIL

KATLAMAJA PIIRKOND JA LINNAEHITUSLIKUD PROBLEEMID

Linna teeb huvitavaks ja sisukaks mitmekihilisus, seetõttu tuleb ruumi „ümbekirjutamisel“ meeles pidada, et iga füüsilise jälje jätnud ajaperiood kannab potentsiaali tugeva sisekõne tekkeks, seda ka siis, kui see ei juhtu kohe praegu...

Keskkatlamaja piirkond on linnasüdames paiknev endine tööstuskompleks, mille jäljed on endiselt tugevalt kohal. Korsten, estakaad ja jupp raudteed, mis kunagi viis tänase Turu sillani, on vaid mõned atribuudid, mida tasub säilitada ning mille abil uuele linnaruumile tugevat iseloomu pärandada.

Linnaehituslikult on ala suurimateks probleemideks suletud territoorium, mis ei luba Emajõe kallast avalikult kasutada, ning aja jooksul laienenud Turu tänavale liiga lähedale jäänud hoonestus. Turu tänava Emajõe poolne hoonestus ei ole ühtsel tänavajoonel ning Turu tänava koridor on kohati tabetult lai. Tähelepanu vajab uute tehnorajatiste - alajaama ja külmajaama sidumine uue hoonestusega. Linna arendamisel tuleb edaspidi tähelepanu pöörata Aleksandri ja Turu tänava vahelise piirkonna tugevamale lõimimisele Emajõe suunal. Poleemiline on veel Emajõeäärne haljastus - üldplaneering näeb ette täiendava puudeallee lisaks tänasele tihedale kaldapuistule - leida tuleb hea tasakaal piisava kõrghaljastuse ja vaadetele avatud jõe vahel.

Vaadates Sadama kvartalit tervikuna, on alal suur potentsiaal uue kesklinna aktiveerimiseks ning Emajõe kohalolu suurendamiseks igapäevases linnaelus.

PLANEERINGULAHENDUS = MIKRO-MAKRO

Võistlustöö pakub välja mikro- ja makroskaala sidumise. Katlamajast säilivad industriaalsed väikeobjektid, kaldapromenaad, ning planeeritavad väikesed minikontorid/kohvikud aitavad koos paadisadamaga luua võimaluse ajutisteks arendusteks, mis panustavalt tugevalt kohaloomesse – edukas linnaruum tekib vaid sinna, kus on piisavalt potentsiaali spontaanseteks ja väikeses skaalas tegevuste tekkeks. Promenaadi ääristava mikroskaala kõrval on katlamajast inspireeritud industriaalsema loomuga tihe linnaeskkond, mis panustab aktiivse avaliku ruumi tekkesse ning võimaldab arendada tugeva identiteediga ärilinnakut.

Võistlustöö uus hoonestusstruktuur jaotub tinglikult kolmeks: Turu tn 16; Turu tn 18 nn Katlamaja ärilinnak ning Turu tn 18 spa-hotell ja ärihoone. Viimane on kujundlikult nn uus katlamaja, ärilinnakuks on aga katlamaja tehnoloogilised plokid, Turu tn 16 hoonestus on üleminekufaas Turu tänavat ääristavate olemasolevate suuremate ja lakooniliste hoonemahtude ning uue liigendatud ruumi vahel.

KATLAMAJA ÄRILINNAK

Võistlustöös nähakse ärilinnakut Telliskivi ja Apraaditehase sarnaselt loovettevõtlusele suunatud mitmeotstarbelise töö- ja kaubanduskeskkonnana, mille oluliseks eelduseks on tugev ruumiline karakter. Hoonetevaheline sishoov tagab intuiitselt hästi leitavaid sissepääse erinevatesse äripindadesse ning genereerib atraktiivse keskkonna, mis on aina enam oluline parimate spetsialistide eest võistlevatele tööandjatele mitte ainult Tartu, vaid terve Euroopa skaalas.

Hoov on avatud linnaku kasutajate igapäevategevusteks ja initsiatiivipõhiseks hoovi kasutamiseks. Hoovis on piisavalt päikesevalgust (vt päikesevalguse skeemid) ja sealt

avanevad vanevad jõele. Hea ühendus promenaadiga loob eeldused kogu piirkonna aktiivseks kasutamiseks.

Ärilinnakus on põhiliselt eriotstarbelised kontoripinnad, esimestel korrustel ka kauplused ja toidukohad. Jõepoolsete hoonete kõrgematel korrustel asuvad korterid. Astmeliste hoonete vaheline ruum on pool-privaatne ala, mida kasutavad 2-4.korrusel paiknevad korterid.

Päris jõe ääres kaldapromenaadi kõrval ja endise raudtee kohal markeeritud alale on oodatud väikeste ca 60m² moodulehitiste teke. Moodulehitised on olulised promenaadi aktiveerijad, tuues jõe äärde igapäevase kohalolu. Moodulehitistes võivad paikneda mikrokontorid, disainerite minitöökojad või tänavakohvikud. Moodulehitiste sihile on planeeritud terrassid jõe veepiirini.

Turu tn äärse hoone saab ehitada mitmes etapis. Planeering võimaldab ala arendamist eraldi hoonetena, sealjuures saab ka maa-alust parklat ehitada etapiti.

ESTAKAAD

Endine raudteeestakaad korrastatakse ja antakse kasutusele avalikuks ruumiks. Estakaadi saab osaliselt hooneks ehitada (ca 200m²) - see toetab koha aktiveerumist ning aitab hoida heakorda. Estakaadi alune on läbitav promenaadi osana. Estakaadi juurde on hea ligipääs autodega – seal on Turu 16 ja 16a ees avalik parkla kogu piirkonna külastajatele (eramaale avaliku parkla luues võidab kogu piirkond).

SPA-HOTELL

Hoonele on püütud alal leida parim asukoht. Selleks on Turu tn ja kaldapromenaadi teravnurk Sõpruse silla pool. Siin on spa-hotell kõige paremini linnaruumist nähtav – asukoht võimaldab luua arhitektuurselt muljetavaldava hoone, mis on seotud nii tänava, jõe kui ka vana korstnaga. Lisaks toetab asukohta ka erakinnistule kuulub maa-ala, mis jääb ehitusalast väljapoole ja kuhu on otstarbekas seetõttu luua avalik parkla, mis teenindab spa-hotelli esimese korruse poodide, kohvik-restorani,

vaateplatvormi ja ka väikese paadisadama küllastajaid.

Hoone esimesel korrusel on fuajee ja administratsioon, kohvik ja restoran koos abiruumidega, konverentsiruumid ja poepinnad. Hoone teisel korrusel asub spa ning 3-6 korrusel hotell (võistlustöös 160 tuba).

Spa-hotelli kõrgemad korrused astuvad konsoolsetena nii Turu tänava kui jõe poole. Spa korruse brutopind on 2350m², ruumi on piisavalt ka ilma emajõepoolse konsoolse osata – ca 1950m².

Mõlemal suunal on konsool õigustatud aga linnaruumi tihendajana – see moodustab tänavatasandil huvitava ruumi ning konsooli alune maa kuulub kinnistu omanikule. Konsool ei sega Turu tänavale planeeritavat puudeallee. Konsooli viimine kaldakaitsevööndisse on põhjendatud, kuna kaldapromenaadi küljel on vaba ruumi külluses ning efektne hoone võimendab promenaadi ruumikogemust. Efektsete ja jõega hästi suhtlevate hoonete loomine on kogu Tartu linna huvides – peame meeles pidama, et linn võistleb parimate teadurite ja spetsialiste linna meelitamisel teiste atraktiivsete keskkondadega. Jõelinna staatus peab saama ka linnaehituses väärilt kasutatud ja arhitektuuril on siin oma roll.

KORSTEN

Korsten kui maamärk pannakse toimima tõmbekeskusena. Korsten seotakse spa hoonega ning võetakse ka eraldiseisvalt kasutusele ainulaadse vaateplatvormina, kuhu mahub korraga ca 30-40 inimest. Vaateplatvormi siseruumi ümbritsevad värvilised klaaspinnad pakuvad elamuslikku kogemust (vt nt Arhusingis asuv klaasist katuseplatvorm). Korsten on teisel korrusel ühendatud spa baari ja vabaaja alaga, kolmandal korrusel asub väljastpoolt eraldi sissepääsuga restoran. Eraldi restorani ja vaateplatvormile saab kahe lifti abil, teeninduseks kasutatakse teeninduslifti. Liftide plokki ümbritseb evakuatsioonitrepp. Seda kõike võimaldab korstna läbimõõt, mis on ca 8,4m (sisemine ava on ca 4...5m läbimõõduga).

Vaateplatvormil, spa hoones või ärilinnakus võib kaaluda kohaturismi eesmärgil nt katlamajade, või laiemalt tööstusliku soojatootmise temaatikale keskenduva muuseumi loomist. Saastava ja säästlikku sooja- ja elektritootmise tagamaid valgustav muuseum sobib hästi keskkonnatemaatikat oluliseks pidavale Tartule.

TURU TN 16 HOONE

Turu tn 16, kohe Zeppelini keskuse kõrvale planeeritud kolmekordne hoonemaht sulandub Turu tn ääres olemasolevate lakoonilisemate hoonemahtudega. Hoone proportsioonid on sobivad siseatriumiga kaubandus- ja büroohoone planeeringuks.

Turu tn poolsel küljel täna asub elektri alajaama saab perspektiivselt nõ hoone mahtu kolida. Samuti võib hoone rajada sealpool küljes konsoolsena, jättes maapinnale alles tänases asukohas alajaama.

TURU TN 16a

Vastavalt üldplaneeringule ei ole võistlustöös uusi mahte planeeritud. Linnaehitusliku sobivuse seisukohast on aga soovitatav tuleviku detailplaneeringute käigus krundi hoonestust tihendada. Krundi arenguperspektiivist lähtudes on õigustatud uue juurdepääsutee rajamine Väike-Turu tänavalt ja kuni Turu 18 kinnistuni.

KERGLIIKLUS

Ala on piirkonna kergliiklusvõrgustikuga hästi seotud – lisaks Turu tn ja kalda äärsele kergliiklussuunale on piirkond avatud Karlovalt poolt jõe suunas kulgevatele jalgteedele. Uued ühendused on planeeritud Lina tänava pikendusele ning spa-hotelli teisele küljele. Ka spa avaparkla küljele suunduva perspektiivse jalgteee ettenägemine on põhjendatud – suure tõenäosusega on kinnistute omanikud huvitatud rajamaks jõelinnakusse lisapääse, kui alustatakse kinnistute arendamise plaanidega.

Lisaks on otstarbekas kaaluda täiendava ülekäigu rajamist Turu tn olemasoleva ja

planeeritud bussipeatuse juurde. Kogu ärilinnak on avalikult läbitav territoorium, vaid astmikhoonete vahelised alad on käsitletud poolprivaatsete hoovialadena, mida aga linlased ja linnaku küllastajad võivad läbida.

ARHITEKTUURSED PRINTSIIBID

Hoonemahtude morfoloogia tuleneb katlamaja industriaalsest identiteedist inspireerituna. Ala keskmes, Turu tn ääres ja Zeppelini keskuse poolsel küljel on kahekordne hoonemaht, mille peal asuvad liigendatud hoonemahud. Liigendatud hoonemahud seostuvad katlamaja tehnoloogiliste plokkidega, planeeritud spa-hotelli maht seevastu võtab korstna kõrval kuju kui uus katlamaja. Turu tn 16, kohe Zeppelini keskuse kõrvale planeeritud kolmekordne hoonemaht sulandub Turu tn äärsete olemasolevate suurte hoonemahtudega, küll aga on rõhku pandud hoone Väike-Turu tn kurvi poolsele osale, mis konsoolsena liigendatult avaks häid vaateid promenaadi algusele. Fassaadikäsitlustes on soovitatav kasutada tänapäevaseid materjale ja eelistada industriaalset iseloomu.

HALJASTUS

Emajõe kaldapromenaadi servas on märkimisväärses koguses kõrghaljastust. Parema sidususe tekitamiseks jõega ei ole promenaadi äärde uut alleed planeeritud ning soovitatav on jõeäärset haljastust harvendada. Uut kõrghaljastust rajatakse tihedamate kompaksete gruppidega strateegiliselt valitud kohtadesse emajõe ääres ja hoonegruppide vahel.

Astmikhoonete vahelisel alal lahendatakse madaltiheda haljastuse ja tihedamate puudegruppidega. Kogu alale nähakse ette madaltihedaid haljasalaid. Ärilinnaku sisehoovis kasutatakse konteinerhaljastust. Emajõe ääres seevastu jäädakse isetekkelisema madalhaljastuse juurde.

Turu tn äärde on planeeritud uus puudegrupp.

AUTOLIIKLUS JA PARKIMISKORRALDUS, TEENINDUSPÄÄSUD

Juurdepääsud alale on planeeritud Turu tänavalt Lina tänava pikenduse sihile ning Väike-Turu tänavalt. Võistluslalal on kaks maapealset parkimisala – estakaadi ja sadamahoone juures. Lisaks on taksode peatumiskohad spa-hotelli ees ning mõned võimalukud “jagatud ruumi” põhimõttel kasutatavad kohad ärilinnaku hoovis.

Valdav osa parkimismahust asub hoonete all maa-aluses parklas. Sisse ja väljasõidud ärilinnakusse ja spa-hotelli parklasse on lina tn pikendusel ja Väike-Turu tänavalt läbi kinnistute Turu 16, 16a ja 18.

Parkimismaht on planeeritud maksimaalne lubatud - maapealsetes parklates on 54 kohta ja maa-all ca 330, **kokku 384 kohta** (Üldplaneering lubab kuni 384 kohta).

Teeniduspääsudena kasutatakse Turu 16 hoone ning ärilinnaku tagust juurdepääsuteed. Spa-hotelli teenindatakse promenaadi poolisel küljel (hoone vahetu serv on varjus külg) läbipääsuga läbi Turu tn parkla ala. Teenindustee osa, mis läbib avaliku väljakut, markeeritakse eraldi pinnakattega, kuid ilma äärekivideta (vt Kvartali ja Aleksandri tn näide). Teeniduspääsu ette lahendatakse teenindava transpordi manööverdusplats.

Promenaadile tuleb tagada juurdepääs politseipatrullidele ja kiirabile, seega rajatakse jalg- ja rattatee katendid ka sõiduautodele sobivalt. Vajadusel saab mikro-kontorite/kohvikute teeninduseks (kasutatakse vaid väikesõidukeid) kasutada samuti sedasama promenaadi.

Ärilinnakus on valdavalt büroopinnad, mis vajavad minimaalselt teenindust. Esimeste korruste kohvikuid teenindatakse vajadusel läbi sisehoovi, mis planeeritakse jagatud ruumi põhimõttel, võimaldades autodel seal laadimiseks peatuda. Laadimiseks määratakse kellaajalised piirangud.

TEHNILISED NÄITAJAD

Turu 16 (79508:046:0002)

Krunt (m ²)	3644
Ehitusalune pind (m ²)	1500
Brutopind (m ²)	5199
Parkimine	70 MAA-ALUST KOHTA JA 20 MAAPEALSET
Korruselisus	1-3

Turu 18 (79501:002:0458):

Krunt (m ²)	20218
Ehitusalune pind (m ²)	5115
Brutopind kokku (m ²)	28573
Parkimine	190+70 MAA-ALUST KOHTA JA 15+4+3 MAAPEALSET

18-1 ÄRIHOONE

Korruselisus	1-6
Brutopind (m ²)	5333.6

18-2 ÄRIHOONE

Korruselisus	1-7
Brutopind (m ²)	5542

18-3 ÄRI- JA KORTERMAJA

Korruselisus	4
Brutopind (m ²)	1481.8

18-4 ÄRI- JA KORTERMAJA

Korruselisus	4
Brutopind (m ²)	1205.6

18-5 ÄRI- JA KORTERMAJA

Korruselisus	4
Brutopind (m ²)	550.3

18-6 SPA JA ÄRIHOONE

Korruselisus	6 + osaline tehnikokorrus *
Brutopind (m ²)	8473.2

18-7 MIKRO-OFFICE (6 TK)

Korruselisus	1
Brutopind (m ²)	360.0

18-8 ESTAKAAD (nt toitlustus)

Korruselisus	1
Brutopind (m ²)	163.4

18-9 ÄRIHOONE (nt autopood-töökoda)

Korruselisus	1
Brutopind (m ²)	263.8

* Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused

§ 18. Korrus

(2) Katusel asuvat üksikut hoone tehnoruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seesugust, ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korrusena arvesse.