

Mõisanurme planeeringuvõistlus

VÕISTLUSTINIGMUSED JA -EESKIRI

1 SISSEJUHATUS

Kirs Consult OÜ korraldab eelvalikuga planeerimisvõistluse, mille eesmärk on kujundada Tartu vallas, Tartu linna piiril asuvast Mõisanurme kinnistust ja lähialast multifunktsionaalne, meeldiv peresõbralik keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ning ettevõtluseks. Lisaks soovitakse leida tervikut toetavad parimad kortermajade hoonetüübid.

Tegu on Tartu linna vahetul piiril asuva kiiresti areneva alaga, mida soovitakse kujundada linlike tegevuste rikkaks ja linnaehituslikult mitmekesiseks piirkonnaks. Rajatav ehitatud keskkond peab olema roheline, jalgratturi- ja jalakäijasõbralik paik, millel on oma tuntav identiteet, lahendus peab olema kvaliteetne 15 minuti linn, kus on oma koht büroodel, poodidel ja vaheldusrikkal avalikul ruumil.

Võistlusala koosneb kahest osast. Kirs Consult OÜ otsib lahendust Tartu vallas asuvale Mõisanurme maaüksusele (katastriüksuse nr 79403:002:1376). Võistlusala esimese osa suurus on 129957 m². Lisaks liidetakse võistlusala koosseisu ka kaks Tartu valla maaüksust aadressiga Ermi tänav 7 (katastriüksuse nr 79403:002:1622, suurus 34880 m²) ja Väikepargi (katastriüksuse nr 79403:002:1573, suurus 15538 m²). Võistlusalasse jäävad ka kinnitustega külgnevad teed.



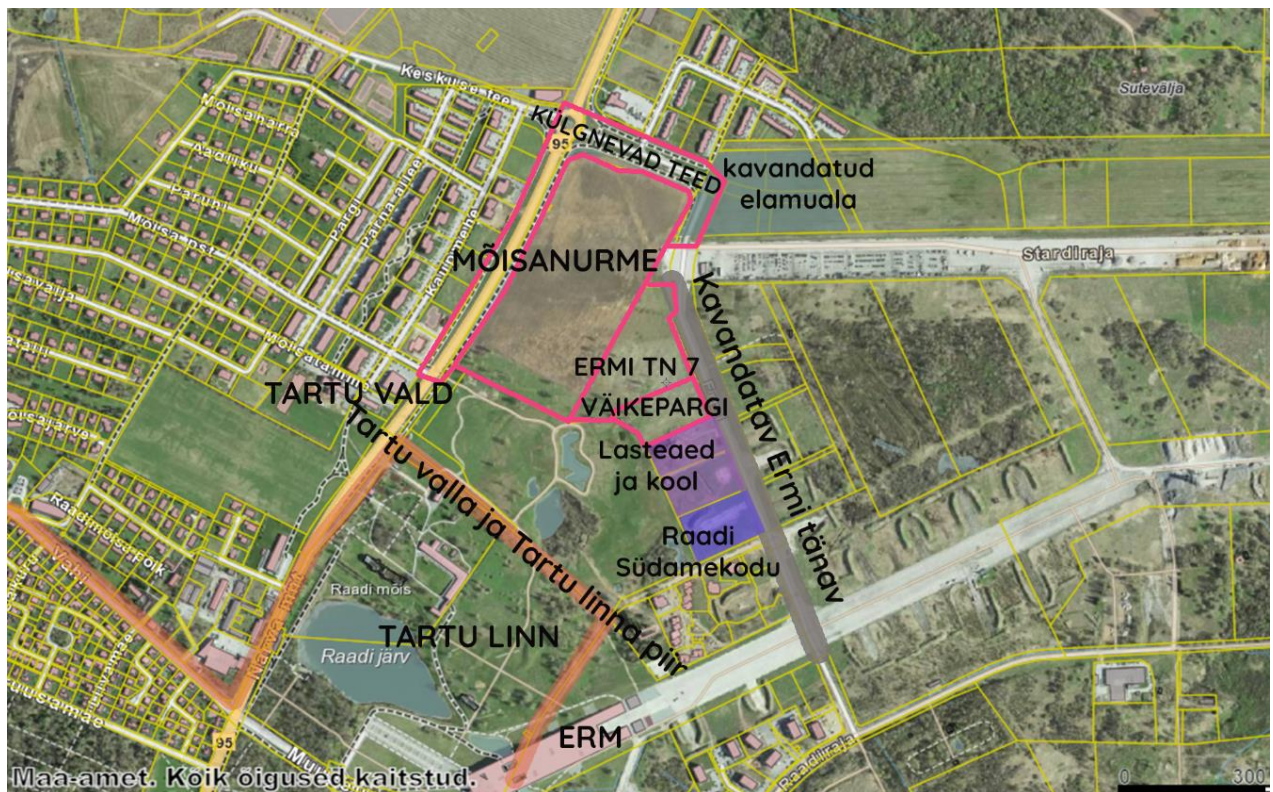
Joonis 1. Võistlusala koosneb mitmest kinnistust, lisaks külgnevad teed. Maa-amet / Merle Karro-Kalberg

Vald soovib oma maade peale linnaehituslikku visiooni, mis kõlaks kokku Mõisanurme kinnistu lahendusega. Kolme kinnistu peale kokku peab moodustuma üks terviklik ja linnaehitusliku katkestusteta sidus ja loogiline linnaruum. Kavandatud lahendus peab rikastama funktsioonide osas ka olemasolevat suhteliselt monofunktsionaalset elamupiirkonda ja olema sillaks Raadi varasemalt rajatud uusasumi ja uuema kavandatava keskkonna vahel.

Võistluse võitnud lahenduse põhjal alustatakse detailplaneerimise protsessi. Võitjatega asutakse läbirääkimistesse konsultatsiooniteenuse osutamiseks edasises etapis.

1.1 Võistluse taust

Mõisanurme maaüksus asub vahetult Tartu linna piiril, Tartu vallas, kiirelt arenevas atraktiivses piirkonnas. Võistlusala mõjuvõondisse jäävad arhitektuuripärl ja tõmbekeskus Eesti Rahva Muuseum, Raadi mõisaansambel ja rahva seas populaarsed elamualad.



Joonis 2. Võistlusala seosed ümbritsevaga.

Mõisanurme maaüksus asub Tartu linna väravas, sellel on potentsiaal kujuneda multifunktsionaalseks ja linlikult tihedaks piirkonnaks, kus põimuvad elamine, ettevõtlus, looduskeskkond ja kultuur.

Eesmärk on rajada 850 taskukohase hinnaga korterite, büroohoone, toidupoe, hea avaliku ruumiga – rohealad ja kesksed väljakud – piirkond, mis toetaks Tartu valla eesmärki kavandada piirkonnast linlik ja terviklikult välja arendatud keskkond.

Tartu valla soov on kaasata võistlusesse ka kaks nende maaüksust, et leida kogu piirkonnale linnaehituslikult terviklik lahendus.

1.2 Ümbrisevate alade arendusplaanid ja seosed võistlusala

1.2.1 ERMi tänav

Mõisanurme idaserva mõjutab tugevalt ERMi tänava kavandamine. Planeeritav tänav asub Raadi endise sõjaväelennuvälja territooriumil ja on endise sõjaväelennuvälja ruleerimisrada, mis ühendab uut ja vana lennurada. Kavandatav tänav ühendab võistlusala Eesti Rahva Muuseumiga ning lisab piirkonnale vaheldust ning atraktiivsust.

2021. aastal viis Tartu vald läbi Ermi tänava ideevõistluse, mille eesmärk oli leida idee, mille põhjal hakata projekteerima ja ehitama Ermi tänavat ümber kaasaegseks linnatänavaks, piirkonna peatänavaks. Võistluse võitis Tajuruum OÜ ja arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks ühendmeeskonna töö „Ermi elamustänav“. Endisest ruleerimisrajast on kavandatud lineaarpark, omalaadne vabaõhumuuseum, koos arhitektuurivormide ehk väravatega. Võistluse võidutöö ja projekt on lisatud võistluse materjalidele, vt Lisa 2

1.2.2 Lasteaed

Võistlusala vahetusse lähedusse (Krundid Ermi tn 9 ja Ermi tn 11) kavandab Haridusruum OÜ rajada Tartu Erakooli lasteaia ja kooli. Projekt on lisatud võistluse materjalidele, vt Lisa 3.

1.2.3 Südamekodu

Aadressil Ermi tn 13 kavandatakse hooldekodu Raadi Südamekodu rajamist. Plaanitakse 2korruselist hoonet 180 kliendile ja kuni 50 personali liikmele. Projekt on lisatud võistluse materjalidele, vt Lisa 4.

1.2.4 Elamuarendus

Võistlusala vahetusse lähedusse jäävad valmis ehitatud ulatuslikud elamualad. Lisaks kavandatakse võistlusala kirdepiirile uut ja suuremahulist elamuehitust, mis lisab piirkonnale linliku olemust. Sellest tulenevalt otsitakse võistlusega lahendust, mis täiendaks ja sobiks juba välja kujunenud linnaehitusliku situatsiooniga.

1.2.5 Rohelised väärtused ja seosed

Võistlusala jääb kahe kaitsealuse piirkonna mõjuvälja. Otseselt mõjutab võistlusala tiigikonna (*Pelophylax lessonae*) levila, mille kaitseala ulatub osaliselt ka

Mõisanurme maaüksusele. Võistluse eel peetud arutelude ja läbirääkimiste tulemusel on otsustatud, et tiigikonna elu- ja leviku tingimusi parandatakse vastassuunas, mistõttu ei pea praegusel juhul võistlusalale ulatuva kaitsealuse liigi levila tõttu linnaehituslikku erilahendust välja töötama. Plaanis on konnade levila osas teha uued uuringud ning parandada konnade elutingimusi avalikus kasutuses olevas Majoraadi pargis. Sellega tegeletakse projekteerimise edasises faasis.

Võistlusala vahetusse lähedusse jäävad ka Raadi mõis, Raadi järv ja Majoraadi park (kattub osaliselt tiigikonna levilaga) ka Raadi mõisa park. Raadi mõisa park on kaitse all.

Need rohelised üksused moodustavad rohelise tervikliku ala, mis mõjutab Mõisanurme võistlusala. Võistlusele esitatav lahendus peab selle ala ning loodusväärtustega arvestama ning põimima need planeeringulahendusse.



Joonis 3. Võistlusala ja ümbritseva keskkonna rohelised väärtused.

1.2.6 Üldplaneeringu nõuded

Tartu valla üldplaneeringus (kehtiv alates 1.08.2022, koostas Hendrikson&Ko OÜ, leitav: <https://tartuvald.ee/kehtiv-uldplaneering>) on Mõisanurme maaüksus määratud segahoonestatavaks arengualaks. Siia kavandatakse mitmekesisest hoonestust ja funktsionaalsust, oluline on ka üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb segahoonestatavaks alaks määratud maa-ala planeerimisel lähtuda järgnevast:

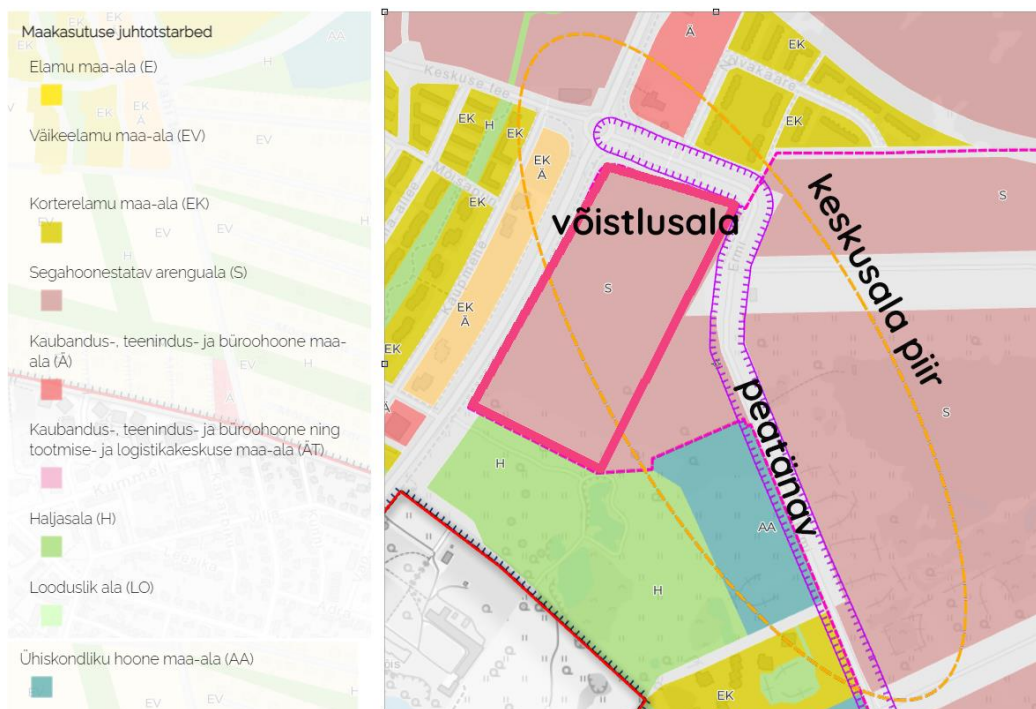
- Maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. See tähendab, et täpsemal planeerimisel tuleb kavandada alale nii elamuid, kaubandus-, teenindus ja/või büroohooneid ning üldkasutatavaid alasid.

Üldkasutatavad alad peavad sisaldama nii haljasalaid ja/või parke ja/või taskuparke ja/või mänguväljakuid vm tegevusplatse;

- Alale võib planeerida ühiskondlikke hooned;
- Alale võib planeerida keskkonnasäästlike ja -sõbralike ettevõtteid (st tootmine);

Erineva kasutusotstarbega hoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega ning arhitektuursed lahendused olema esteetilised;

- Arvestada tuleb avaliku ruumi ja haljastuse kujundamise põhimõtetega;
- Raadi terviklik ja tihe linnaline keskkond on ala, kus tuleb iga kord kaaluda idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamise (või muu võistlusvormi kasutamise) vajadust. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele.



Joonis 4. Üldplaneeringu visioon võistlusalast ja selle ümbrusest.

2 VÕISTLUSÜLESANNE

Võistlusega soovitakse saada Mõisanurme maaüksusele, Väikepargi, Ermi tn 7 ja külgnevatele teedele parim terviklik ruumiline lahendus, mis võetakse edasiseks detailplaneeringu koostamise aluseks. Oluline on luua rahakotisõbralik, noortele, oma elu alustavatele peredele suunatud taskukohane keskkond, mis väärtustab kvaliteetset keskkonda ja kõlab kokku kiirelt areneva Tartu vallaga. Tekkiv keskkond peab olema mõnus elamiseks, töötamiseks, vaba aja veetmiseks, esmatasandi

teenused peavad olema kättesaadavad kodu lähedal ning tekkima peab sidus, mitmekesise ning põnev ümbruskond.

Kavandada nii, et ärihoonete piirkond võiks moodustada kogu piirkonna keskuse ja südame.

Vältida monotoonsete kvartalite tekkimist. Ühte kvartalisse kavandada soovitatavalt eri tüüpi ja korruselisusega hooned. Iga kvartal peaks moodustama eri iseloomu ja atmosfääriga koha, kodupaiga, kus elanikud sõltumata vanusest, soost või rahvusest end mõnusalt tunnevad. Vältima peaks liiga sarnase ilmega kvartalite loomist. Oluline on tähelepanu pöörata fassaadide eriilmelisusele, samuti eri suuruse ja iseloomuga vaheruumide tekitamisele. Pakutav lahendus peab andma kohale selge identiteedi ning ühendama naaberalad ja ümberkaudse kavandatava linnaruumi üheks tervikuks.

Lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada selle etapiviisilise väljaehitamisega. Anda tuleb uue keskkonna rajamise loogilised etapid (eraldi skeemina), arvestada sellega, et ühe etapi suurus on ca 70–80 korterit.

Lisaks anda visandlik linnaehituslik lahendus (tänavavõrgustik, haljastus, võimalikud ehitusala kohad) Tartu valla maadele aadressi Ermi tn 7 ja Väikepargi. Valla soov on, et tulevikus oleks kogu võistlusala ümbritsev piirkond terviklik sidus keskkond ja seetõttu soovitakse Mõisanurme kinnistu võistlusala ümbrus laiemalt läbi mõtestada.

Võistlusalaga külgnev suur liiklusmagistraal Narva mnt plaanib vald riigilt omandada ning kujundada sellest linliku iseloomuga tiheasustusala sisese tänava.

Kavandatavad kvartalid ei tohi seista seljaga Narva maantee ja Ermi tänava poole, st planeeritav keskkond peab nende kahe olulise tänavaga suhtlema, mitte jätma need tagahoovi staatusesse.

2.1 Korterimajad

- Võistlusalale soovitakse ehitada 850 korterit;
- Kavandada 4 kortermaja tüüpi:
 - Töötada välja üks tüüp 2kordseid, välise trepikojaga kortermaju;
 - Kaks tüüpi 4kordseid kortermaju;
 - Üks tüüp 8kordseid kortermaju;
- Ühe hoone ehitisealune pind kavandada ca 500–600 m². 8kordsetele hoonetele kavandada ehitisealune pind ca 280 m²;
- Ühte hoonesse kavandada ca 20–30 korterit;
- Esitada hoonestuse väljaehitamise etapid koos jaotustänavate lahendustega. Ühe etapi mahuks kavandada 70–80 korterit;
- Hooned polsterdada haljastusega, esimeste korruste korterite ette kavandada võimalusel privaatsemad terrassid või pisikesed hoovialad;
- Hea linnaehitusliku lahenduse korral on võimalikud ka erilahendused.

2.2 Ärihooned

- Kavandada tornhoone-büroo, mis on kogu piirkonna maamärk, arhitektuuriliselt silmapaistev linnaehituslik dominant. Pakkuda tornhoonele välja arhitektuuriliselt ja linnaehituslikult sobiv korruselisus. Arvestada sellega, et Ermi tänavale kavandatakse arhitektuurivõistluse võidutöö kohaselt vaatetorne, pakutav tornhoone lahendus peab nendega pidama linnaehituslikku dialoogi;
- Hoonesse võib kavandada lisaks büroodele ka kortereid;
- Büroohoone 1. ja 2. korruse ehitusalune pind kavandada 1500 m², teistel korrustel 500m²;
- Kavandada toidupood, mille ehitusalune pind on 3000m², selle peale või kõrvale võib kavandada korterid;
- Toidupoe või büroohoone lähedusse jäävatesse kortermajadesse kavandada 1. korrusele kokku kuni 10 äripinda suurusega 50–100m²;
- Äripinnad peaksid olema kavandatud selliselt, et need saaks kasutusele võtta nii lastehoiu kui tervisekeskuse või kontorina;
- Anda hoone toimimisloogika (trepikojad ning üldstruktuur) ja suhestumine ümbritsevasse keskkonda;
- Narva maantee äärde võib kavandada tänavaga suhtlevaid esimese korrusega hoonefronte vaid liikluse sõlmpunktidesse, nt sissesõidu tänavate äärde. Maantee äärde täies ulatuses aktiivset tänavaf fronti mitte kavandada.
- Hea linnaehitusliku lahenduse korral on võimalikud ka erilahendused.

2.3 Haljastus ja väliruum

- Hoonete vahele kavandada mõnus ja inimlik keskkond, mis toetaks hoonete funktsioone. Näiteks miniväljakud või hingetõmbekohad poe ette; kogunemiskohad tänavate äärde, lõunapausi tegemise kohad büroohoone lähedusse, argielu ja -olu toetavad õuefunktsioonid kortermajade lähedusse;
- Kavandada keskne ühiskasutatav mänguväljakuala ja elanikke kokku toov keskne väljak, mis toetaks eri vanuses elanike viibimist õues;
- Kavandada mitmerindeline kodumaistest liikidest haljastus, mis looks erinevaid rohelisi ruume ning kõlaks kokku piirkonna üldise rohelise ilmega;
- Kavandada mitmekesise haljastusega tänavad;
- Kavandada mitme iseloomuga väliruumid: haljak, taskupark, miniväljak, park jne. Oluline on mitmekesisus. Vältida võimalikult palju pöetavat monotoonset murupinda;
- Tiigikonna levilasse näidata hoonestus viimase etapina selliselt, et ka ilma selleta oleks kvartali lahendus terviklik.

2.3.1 Üldplaneeringu väliruumi ja haljastuse nõuded

Kvaliteetne avalik ruum on valla üldplaneeringu järgi inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise

vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Arvestada tuleb nii kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetega kui ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega.

Avaliku ruumi ja haljastuse kujundamisele tuleb erilist tähelepanu pöörata loodaval Raadi keskuse alal, mille sisse jääb ka võistlusala, kus keskseks tuiksooneks ehk peatänavaks on Ermi tänav. Vältida tuleb autokeskse keskuse loomist, soodustades ühistranspordi kasutust, jalgteede ja rattateede võrgustikku eelkõige kohaliku liikuvuse parandamiseks ning mõistlikuks suunamiseks.

2.3.2 Keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid

- Arvestades nii liikuvuslahenduste kui väliruumi planeerimisel erinevate sihtrühmade ja vanusegruppide vajadustega. Arvestada tuleb ka erivajadustega inimestega ehk lähtuda planeerimisel universaalsaini põhimõttest;
- Kasutada kujundust, mis loob ja rõhutab omanditunnet;
- Kasutada materjalide üleminekut ja haljastust, et tähistada avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist piiri;
- Rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Meetmed peavad tagama sujuva liikluse, mida iseloomustab madal müratase;
- Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks.

2.3.3 Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada

- Segahoonestatavast arengualast min 15%;
- Puhkeala peab pakkuma nii aktiivse kui passiivse puhkamise nurki ning tegevusi kõikidele sihtrühmadele;
- Mänguväljakuid rajada suurematele avalikele rohealadele, kergliiklusteede olulisematele trajektooridele, korterelamute õuemaale. Mänguväljaku rajamisel lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest (lisaks atraktsioonidele paigutada mänguväljaku juurde istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms);
- Korterelamute õuemaale mänguväljaku rajamisel tuleb reeglina arvestada väikelastega, sest nende liikumised kaugemale on piiratud;
- Luua eraldi mängu- ja olemisalad noortele. Sobilikud on nii väljõusaalid, rattasõidualad, palliväljakud. Arvesse võtta, et poistele on sobilikud pigem

aktiivset tegevust võimaldavad paigad, tüdrukud eelistavad rahulikult istuda ja koos olla. Kavandada sobilikke alasid mõlemale;

- Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Võimalusel integreerida lahendustesse ka väheväärtuslike liikidega metsastunud alasid, looduslikke kraaviservasid jms;
- Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- Ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1–2 korda);
- Sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusala sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik;
- Tänavahaljastust tuleb näha tänavaruumi kujundamise, hubasuse loomise ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmise võttena. Tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsasrida, olemasoleva puude- ja/või põõsasrea täiendus või muu inimlik ning kasutajasõbralik lahendus.
- Rajada kaitsehaljastus suurema liiklussagedusega teede äärde. Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik liikluse ja tootmistegevusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust;
- Parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega, „automere“ tüüpi parkimislahendused ei ole lubatud. Üldplaneeringu kohaselt tuleb

2.3.4 Raadi elu- ja ettevõtluspiirkonnas

- Rajada haljasalaga ääristatud kergliiklusteede äärde mänguväljakuid ja/või taskuparke 300–400 m vahemaa tagant, mis pakuksid piisavalt tegevust erinevatele sihtrühmadele;
- Spordirajatisi tuleb rajada suurematele avalikele rohealadele ja kergliiklusteede olulisematele trajektoridele, soovitatavalt 500–600 m raadiuses elukohast.

2.4 Tänavad ja liiklus

- Kavandada juurdepääsud võistlusalale nii autoga, jalgsi kui jalgrattaga liikujale;
- Arvestada sellega, et Narva maanteest kavandatakse praeguse maantee asemel võistlusala ulatuses linliku liikumiskiiruse ja ilmega tänavat. Anda lahendus ka Narva maanteele, näidata, kuidas kujundada linnaäärsest maanteest aeglasema liikumiskiirusega, kergliikujale ja jalakäijale atraktiivne tänav, mida toetaks võistlusalaga planeeritav hoonefront;
- Sissesõite võistlusalale ja uusi tänavaid on lubatud kavandada ka Narva maanteelt;
- Kavandada võistlusalasisene tänavate võrgustik, kus on eelkõige arvestatud nii jalakäija kui jalgratturiga. Erilist tähelepanu tuleks pöörata jalakäijate ja

jalgratturite ühendamiseks ümbritsevasse võrgustikku. Planeeritud ühendused on toodud joonisel 5.;

- Arvestada sellega, et eri liikluskoormusega tänavatel peaks olema ka eri ilme, kavandada ka tänavaruum selliselt, et see ei soodustaks tarbetut autoga läbisõitmist ning annaks vihjeid tänava iseloomu kohta. Nt suuremad liiklusarterid on ühe iseloomuga, väiksemad kvartalisised tänavad aga kitsamad ja intiimsema iseloomuga, et soodustada jalgsi liikumist ning tekitada kodutänavatunnet.
- Ühistranspordi peatused on kavandatud Ermi tee ja Narva maanteele. Pakkuda võistlustööga välja ühistranspordi peatuste kohad, mis sobivad nii kavandatava uue Mõisanurme elurajooni kui ka olemasolevate kvartalite teenindamiseks;
- Näidata ühendused ümbritsevate aladega: Eesti Rahva Muuseum, ERMi tänav, Majoraadi park, Ermi mõisa park ja muu vajalik;
- Eriti pöörata tähelepanu üldplaneeringus toodud liikuvuse visioonidele ja kergliiklusteede ühendusperspektiivile (joonis 4).

2.4.1 Üldplaneeringust tulenevad ühistranspordi ja liikluse plaanid

Üldplaneeringu järgi on võistlusala määratud tulevikku suunatud ühistranspordi alaks. See tähendab soovi tulevikus välja ehitada piirkonda Tartu linnaga seotud trammitee. Üldplaneeringuga ei reserveerita trammitee rajamiseks maad, aga määratakse kiire ja paindliku, tulevikku suunatud ühistranspordi ala. Tulevikku suunatud ühistranspordi väljaarendamiseks koostatakse vastavad analüüsid ja uuringud. Praegu on trammitee tarbeks kavandatud ruum Ermi tänavale.

- Ühissõidukipeatus elukohast peab olema kuni 500 m kaugusel;
- Tagada elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühissõidukipeatustele kergliiklusteede/jalgteede kaudu.



Joonis 5. Üldplaneeringus liikuvuse visioonid.

2.5 Parkimine

- Igale majale kavandada oma jalgrataste parkimismaja;
- Autode parkimise normiks võtta 1,2 parkimiskohta kohta korteri kohta, lisaks kavandada külalistele mõeldud parkimiskohad;
- 20% parkimisest planeerida hoonete alla pool maa-alustena või maa-aluse külmparklana;
- Toidupoodi teenindav parkla kavandada tänava tasapinda. Parkimiskohtade arv arvestada standardi järgi.
- Büroohoone parkimiskohtade arv kavandada vastavalt normile, sellest 50% kavandada parkimismajja.
- Vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad.
- Pakkuda parklate ristikasutamise võimalust: nt päeval kasutavad parklat teeninduspindade külastajad, õhtuti elanikud vms.

2.5.1 Üldplaneeringu parkimise visioonid

Parkimise korraldamisel tuleb lähtuda järgnevast:

- Lubatud on kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja küllastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
- Jalgrattaparklad rajada nii üldkasutatavate alade ja hoonete, korterelamute kui ka ettevõtlusalade juurde;
- Vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalaid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatumisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist;
- Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad;
- Avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliikleja sõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalaid;
- Anda keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine).

2.6 Ermi tn 7 ja Väikepargi

Valla maadele pakkuda välja ühiskondlikud-avalikud tegevused-hooned. Eelkõige on valla soov arendada Raadi piirkonda ühtse tervikuna ning vältida krundikaupa planeerimist, seetõttu on ka Ermi tn 7 ja Väikepargi kinnistud võistlusalale liidetud, et saada üks terviklik linnaehituslik nägemus.

Tartu vald on korraldanud ideekorje, mille tulemused võib võtta otstarvete väljapakkumisel inspiratsiooniks. Elanikud tunnevad enim puudust alljärgnevatest funktsioonidest:

- Ujula-bassein-spaa;
- Skeitpark;
- Meditsiini- ja tervisekeskus;
- Kogukonnakeskus;
- Huvihariduse andmise paik laiemas mõttes, ka täiskasvanutele.

Hoonestus kavandada tänavate äärde, eriti pidada silmas planeeritavat Ermi tänavat, et tekiks linlik tänavafont.

Ette näha ka sademevee immutamise märgala/tiik, mis siduda lahenduse rohevõrgustikku

3 VÖISTLUSEESKIRI

3.1 Vöistluse korraldus

Korraldaja ja tellija: Vöistluse korraldaja on Kirs Consult OÜ.

Vöistluse nimi: Mõisanurme planeeringuvöistlus.

Vöistluse eesmärk: Vöistluse eesmärk on kujundada Mõisanurme kinnistust ja lähialast multifunktsionaalne, taskukohane, meeldiv keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks, koolis- ja lasteaias käimiseks ning ettevötluseks. Soovitakse leida tervikut toetavad parimad kortermajade hoonetööbid. Lisaks leida linnaehituslik terviklahendus Ermi tn 7 ja Väikepargi kinnistule.

Vöistluse vorm: Tegu on eelvalikuga vöistlusega. Avatud vöistlusvoorus esitavad vöistlusest huvitatud arhitektuuribürood portfoolio seni tehtud töödega. Portfooliote põhjal valib žürii välja viis bürood, kes saavad vöimaluse pakkuda alale oma lahenduse. Pärast vöistlustöö esitamist kutsutakse osalejad oma lahendusi žürii ette esitlema. Vöistlustööde ideelahenduste ja esitluste põhjal valitakse välja parim lahendus.

Osalustasu: Portfoolio voorus välja valitud ja õigeaegselt vöistlustöö esitanud büroodele tasutakse 7500 €+KM (20%) iga osaleva arhitektuuribüroo kohta. Väljamaksed osalejatele toimuvad arвете alusel. Osalustasud maksavad korraldajad välja hiljemalt kahe nädala jooksul pärast vöitja väljaselgitamist.

3.1 Vöistluse materjalid

- Tellija, Tartu valla ja Eesti Arhitektide Liiduga kooskõlastatud vöistlustingimused ja -eeskiri;
- Lisa 1: Mõisanurme kinnistu, Ermi tn 7 ja Väikepargi kinnistute geodeetiline alusplaan;
- Lisa 2: ERMi tänava arhitektuurivöistluse vöidutöö ja projekt;
- Lisa 3: Tartu Erakooli lasteaia ja kooli projekt;
- Lisa 4: Südamekodu hooldekodu projekt.

3.2 Hindamine

Esitatud töid hindab võistluseeskirjas ette nähtud koosseisus žürii. Hääletus ainult žürii liikmetel. Võitluse korraldajal on õigus žüriisse kaasata eksperte. Ekspertidel on õigus võtta osa žürii koosolekutest, kuid tal puudub otsustamisel hääleõigus.

3.3 Portfooliote esitamine ja hindamine

Võistlusel osalejad valib portfooliote alusel välja võistluse žürii.

Osalejate valiku hindamiskriteeriumid:

- Kogemus sarnaste lahenduste või alade kavandamisel või osalemine võistlustel;
- Büroo arhitektuursete lahenduste innovaatus;
- Võistlustööd lahendama hakkava meeskonna professionaalsus.

Portfooliote üles laadimise link:

<https://www.dropbox.com/request/cfIOiSUKi3B57Mg5EHa2>

3.4 Võistluse ajakava:

Võistlus algab: 1. veebruar 2023

Portfooliote esitamise tähtaeg: 14. veebruar 2023

Osalejate valik: ca 26. veebruar 2023

Võistlustööde esitamise tähtaeg: 31. mai 2023

Žürii töö lõpeb eeldatavalt: 14. juuni 2023

3.5 Žürii ja eksperdid:

Žürii liikmed:

Kalev Kase, tellija esindaja, žürii esimees;

Hannes Kirs, tellija esindaja;

Jarno Laur, Tartu vallavanem;

Jiri Tintera, Valga linnaarhitekt, volitatud arhitekt tase 7;

Ove Oot, volitatud arhitekt tase 7;

Terje Ong, volitatud maastikuarhitekt tase 7;

Heiki Kalberg, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7.

Ekspertid:

Egle Nõmmoja, Tartu valla arhitekt;

Tellijal on õigus kaasata hindamisprotsessi täiendavaid eksperte.

Žürii sekretär:

Tiit Sild, volitatud arhitekt-ekspert tase 8.

3.6 Osalemise õigus, kvalifitseerimistingimused

Portfooliovoorus on õigus osaleda kõigil arhitektuurbüroodel. Teises voorus on võistlusel osalemise õigus büroodel, kes portfooliovoorus välja valiti.

Koos portfoolio esitamisega tuleb esitada ka kavandatava meeskonna koosseis. Meeskonnas peavad olema nii arhitekt kui maastikuarhitekt, soovitav on kaasata ka teedeinsener.

Arhitektuurivõistlusest osa võtva meeskonna hulgas peab olema arhitekti kutsekvalifikatsiooniga isik, kellele on omistatud arhitekti kutsekvalifikatsioon volitatud arhitekt, tase 7 või volitatud arhitekt-ekspert, tase 8. Väliruumi lahendamiseks on vajalik kaasata maastikuarhitekti kutsekvalifikatsiooniga (tase 7 või 8) spetsialist.

3.7 Konkursil osalejate autori- ning omandiõigused

Osalejal peavad olema teose avalikustamise, realiseerimise ja omandi õigused.

Auhinnatud kavandite omandiõigus läheb üle tellijale. Konkursile esitatud võistlustöö autorile kuuluvad vastavalt kehtivatele seadustele võistlustöö isiklikud ja varalised autoriõigused.

Võistlustöö esitamisega annab osaleja nõusoleku oma võistlustöö avalikustamiseks ja näitustel eksponeerimiseks. Võidutööde kavandeid võib tellija kasutada pressimaterjalide koostamisel ning avaldada oma kodulehel, tuues välja võistlustöö autorid, samuti võib neid peale tulemuste selgumist eksponeerida teistele võistlejatele.

Osaleja kinnitab võistlustööd esitades, et ta on võistlustöö autor või tal on võistlustöö autoriga sõlmitud kokkulepe võistlustöö isiklike ja varaliste autoriõiguste kasutamiseks ja käsutamiseks.

Osaleja loovutab intellektuaalomandi varalised õigused tellijale ja garanteerib, et loovutamise seoses ei rikuta kolmandate isikute õigust autorsusele.

Võistlustöö esitamisega kinnitab osaleja, et on valmis sõlmima lepingu võistlustöö edasiarendamiseks detailplaneeringu faasis. Nende tööde maht, tingimused ja tasustamine lepitakse kokku võistluse järgselt.

Võistlustöö omandiõigus, samuti varalised autoriõigused (sh õigus nõuda töö muutmist ning vastavaid õiguseid üle anda) lähevad tellijale üle pärast detailplaneeringu teostamist (detailplaneeringu valmimist) ning selle eest tasumist.

Korraldajad deklareerivad, et soovivad tellida peale detailplaneeringu kehtestamist või selle menetlemise ajal vähemalt 2 hoonetüübi arhitektuursed lahendused võistluse võitjalt. Juhul, kui tellija ei saavuta võistluse võitjaga konkreetse hoone projekteerimise osas kokkulepet, on tellijal õigus tellida projektid kolmandalt osapoolelt või mõnelt teiselt võistlusel osalenud arhitektuuribüroolt.

Osaleja sõlmib pärast detailplaneeringu kehtestamist projekteerimistöode ja autorijärelevalve töölepingu sõlmimise korral tsiviilvastutuskindlustuse lepingu hüvitsipiiriga, mis on võrdne projekteerimistöode ja autorijärelevalve töölepingu maksumusega ja mis peab kehtima vähemalt 24 kuud projekteerimistöode ja autorijärelevalve teostamise töövõtulepingu lõppemist.

3.8 Võistlustööde sisu, vorm ja esitamine

- Võistluse keel on eesti keel.

Osaleja on kohustatud võistlustöö koosseisus esitama järgmised materjalid:

- Mõisanurme maaüksuse ja lähiala planeeringuline lahendus, asendiplaan;
- Võistlusala seotus ümbritseva keskkonnaga, nii ühenduste roheluse kui linnaehituse mõttes;
- Joonised ja illustratsioonid pakutud lahendusest;
- Arhitektuurilahenduse kontseptsioon ja lahendused;
- Skeemid:
 - Väli- ja avaliku ruumi ja haljastuse kontseptsioon;
 - Liikluse, teede ja tänavate kontseptsioon;
- Kortermajade korruse plaanid soovitavalt mõõtkavas 1:200;
- Vaated ja lõiked soovitavalt mõõtkavas 1:200;
- Ärihoone-tornmaja osas näidata hoone toimimisloogika ja selle suhestumine ümbritsevasse keskkonda (vabad mõõtkavas);
- Illustratiivsed visuaalid ümbritsevast keskkonnast;
- Näidata eraldi skeemil lahenduse väljaehitamise etapid. Ühe etapi mahuks arvestada 70–80 korterit. Ettevõtluspiirkond, võistlusala süda, arvestada üheks väljaehitusetapiks;
- Anda tabel hoonestuse ja väliruumi põhiandmetega. Tabelis peab olema välja loetav:
 - Kavandatud korterite arv;
 - Ruumiprogramm;
 - Kavandatud brutopind;
 - hoonete suletud netopind, pindade suletud netopind (ruumide kaupa, summeerides funktsiooni põhiselt);
 - Parkimiskohtade arv;

- Teede, tänavate, haljasalade ja eri tüüpi avaliku ruumi hulk protsentuaalselt;
- Kinnistute täisehitusprotsent;
- Mõisanurme kinnistu lahenduse sõiduteede ruutmeetri suhe parkimiskoha kohta;
- Hoonete elamispinna suhe suletud netopinda;
- Krundi koormusindeks.
- Seletuskiri ja tehnilised andmed anda planšeti osana;
- Võistlustööde esitluse järgselt tuleb lisada võistlusmaterjalidele ka ettekanne (algus ja toimumiskoht lepitakse eraldi kokku).

3.9 Võistlustööde esitamine

Võistlustöö tuleb esitada digitaalselt. Võistlustöö joonised ja seletuskiri tuleb vormistada A3 formaadis lehtedele, mida oleks vastavalt vajadusele võimalik välja printida.

Võistlustöö (ühe pdf failina, nimeks võistlustöö märgusõna) tuleb digitaalsel kujul laadida üles allolevale lingile:

<https://www.dropbox.com/request/CnU9HZKUVuVCGDdm5pbQ>

3.10 Küsimuste esitamine

Igal ideekonkursi osalejal on õigus taotleda täiendavat informatsiooni ja selgitusi võistlustingimuste kohta.

Osalejad võivad võistlusülesande ja -eeskirja kohta esitada kirjalikult e-posti teel küsimusi aadressile: olari.pihlapuu@ehitustrust.ee või helistada +372 508 1606

Küsimused peavad olema laekunud vähemalt nädal enne võistlustööde esitamise tähtaega; küsimustele vastatakse kirjalikult esimesel võimalusel, edastades küsimused ja vastused kõigile võistlusel osalejatele.

Küsimusi ja vastuseid saab lugeda allolevalt lingilt:

<https://docs.google.com/document/d/1B27JvCpFbLpqxITwyN-LRT2JRASVG7B6fW79kUdcDKY/edit?usp=sharing>

3.11 Võistlustööde hindamine

Võistlustöid hindab žürii.

Korraldaja kutsub võistlejad žürii ette esitatud töid tutvustama. Selleks tuleb ette valmistada esitus, kus tuuakse välja lahenduse peamised ideed ning selle edasiandmist toetavad detailid ja 3D vaated.

Žürii lõpliku otsuse kohta koostatakse protokoll, mis saadetakse kõikidele võistlejatele.

Osalejaid teavitatakse arhitektuurivõistluse käigus tehtud otsustest e-kirja teel.

Võistlustööde hindamiskriteeriumid

Võistlustöö hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- Ala lahenduse kvaliteet, funktsionaalsus, sobivus ümbruskonda;
- lahenduse teostamise realistlikkus, ruumiprogrammi ratsionaalsus, sihtgrupi (noored, oma elu alustavad pered) kõnetamine;
- Lahenduse väljaehitamise hinnangulise maksumuse tasukohasus võistluse korraldajale ;
- Väli-alade terviklikkus, sidumine lähiümbrusega;
- Vastavus võistlusülesandele ja –eeskirjale.
- Kavandi teostatavus, mõistlikud ülalpidamiskulud ning energiatõhusus;

3.12 Võistlusele järgnev tegevus

Võitjaga alustatakse läbirääkimisi konsultatsioonilepingu sõlmimiseks. Edasise tegevuse aluseks võetakse edukaimaks osutunud töö koos žürii poolsete ettepanekutega lahenduse edasiseks täiendamiseks. Võidutöö alusel asutakse koostama detailplaneeringut.

Kui tellija ei jõua võistluse võitjaga edasise tööprotsessi osas kokkuleppele, on tal õigus alustada läbirääkimisi teise auhinna saanud võistlustöö autoritega ja nii edasi.

Osalustasude maksmisega antakse tellijale üle auhinnatud tööde omandiõigus; kõik võistlustööd jäävad tellija omandisse.

3.13 Ideekavandi kasutamisest loobumine

Võistluse korraldajal on õigus loobuda esimese koha saanud ideekavandi või muu koha saanud ideekavandi kasutamisest, kui seda tingivad majanduslikud olud, ideekavandi mitesobimine arendusplaanidega, tellija arengukavade või investeerimisplaanide muutumine või muud tellijast sõltumatud asjaolud, mida loetakse tavapäraselt vääramatuks jõuks. Juhul, kui võistluse võitnud arhitektuuribürooga ei jõuta konsultatsiooni osas kokkuleppele, on arendajal õigus alustada läbirääkimisi võistlusel teise koha saanud arhitektuuribürooga, võttes aluseks selle ideelahenduse.