

## RAADI PLANEERINGUVÕISTLUS

### ŽÜRII PROTOKOLL

27.02.2023

Planeeringuvõistluse eesmärgiks oli kavandada endisest lennuvälja piirkonnast kaasaegne linnaline keskkond, mis sisaldaks erinevate funktsioonidega hoonestust, teenindavat ja sidusat teedevõrgu lahendust (sh kergliiklusteed), üldkasutatavat rekreatiivsete elementidega haljasala ja muid kaasaegse ja mitmekesise linnaruumi tekkeks olulisi komponente.

Võistluse ülesandeks oli kasutajasõbraliku linnalise ruumi loomine, mis lubaks erinevate kasutusviiside (elamine, töötamine, puhkamine, ühiskondlik teenus – lasteaed, kogukonnamid) ja kasutajate kombinatsioone.

Lisaks pidi planeeringulahenduses olema selgelt tajutav loodava ruumi identiteet pöörates seejuures eraldi tähelepanu jätkusuutlikkusele, toetades inimese toimetulekut ja elurikkust ning tagama sotsiaalse suhtluse võimalused.

### ŽÜRII KOOSSEIS

Liikmed:

Jarno Laur	Tartu vallavanem
Egle Nõmmoja	Tartu vallaarhitekt
Jiri Tintera	Tartu vallavalitsuse linnaehituskomisjoni liige
Mattias Agabus	Eesti Arhitektide Liit
Tiit Sild	Eesti Arhitektide Liit
Reigo Randmets	Reterra Estate OÜ
Priidik Luks	Reterra Estate OÜ
Kristjan Rebane	Raadi Kinnisvara OÜ
Priit Piiriste	Top Parts AS

Protokollija:

Krista Koppel                      Reterra Estate OÜ / Kinnisvara arendusjuht

### ŽÜRII KOOSOLEKUD

Koosolekud toimusid:

01.02.2023 kell 10:00 – 17:00 / ERM (Muuseumi tee 2, Tartu)

09.02.2023 kell 13:30 – 15:00 / Teams'i veebikeskkond

### ŽÜRII OTSUS:

Žürii otsusel on Raadi planeeringuvõistluse võitja Molumba arhitektide poolt esitatud võistlustöö „Kes aias“.

Võidutöö vajab enne detailplaneeringu algatamist järgmiseid täiendusi/muudatusi:

1. Lisada liiklusskeemile ala loomulikult läbivat bussiliiklusele ja avalikkusele mõeldud tänava hierarhia, mis haakub ka pakutud lahenduse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede lahendusega. Asukohaliselt soovitame seda lahendada ühiskondlike funktsioonide juures. Kaaluda keskse pargiala juurde või keskväljaku lähedale planeeringuala ja looduskaitseala külastavatele inimestele parkimiskohti, eelistatult ristkasutatuna mõne muu funktsiooni juurde või siis omaette kui ristkasutus ei ole võimalik.
2. Kaalutleda läbi asumile tekkivaid tervikidentiteetide variante, mida esitatud lahendus kõnetab. Leida nime või nimede ettepanekud asumi osadele või tänavatele või platsidele, millega asum orienteerub ja paigastub linnageograafilises võrgustikus, millise nime-identiteediga võiks see autorite ettepanekul omaseks saada?
3. Kui vaadata sellele alale kui asumile, tekkivale ca 1 800 inimesega väikeasumile, Tartu vallas, siis kaaluda linnaväljaku lisamist, avaliku ruumi kogunemisele mõeldud ühisala, mis haakuks planeeringu tervikideega ja bussijaama või bussipeatus(-te) asukohtadega ning võiks olla omane Tartumaale.
4. Eluhoonete klasteritele pakkuda mitmekesisemat hoonestuse tüpoloogiat lisaks korruselisusele. Näiteks 2-kordsete elamute puhul omaette sissepääsudega lahendust ja vahetut hoonet ümbritsevat haljastust rakendavalt korteritele kuuluvaid terrasse. Ühes sellega analüüsida veelkord läbi pakutavate hoonete korruselisus oma asukohtades.
5. Pakkuda välja arhitektuursetes reeglites kirjelduse või näite kujul, kuidas parendada asukohta mitte-tundvate liiklejate orienteerumist nii autoliikluses kui kergliikluses rakukesteni jõudmisel ja klasterite eri hoonete sissepääsude üles leidmist linnaruumist. Kas ja milline ning kus võiks asuda see „arusaadav värav“ (võib olla plats, rajatis, valgustus, kõrge puu vms), mis on kõige lähim ja loogilisem iga klasteri jaoks lähenejatele looduskaitseala kergliiklustee poolt ja Raadiraja tee poolt lähenejatele jalgsi/rattaga ning samas ka autoga. Vajadusel täiendada linnaruumi lahendust vastavalt välja pakutud ideele.

Protokollile on lisatud žürii kommentaarid.

/allkirjastatud digitaalselt/

Jarno Laur	Tartu vallavanem
Egle Nõmmoja	Tartu vallaarhitekt
Jiri Tintera	Tartu vallavalitsuse linnaehituskomisjoni liige
Mattias Agabus	Eesti Arhitektide Liit
Tiit Sild	Eesti Arhitektide Liit
Reigo Randmets	Reterra Estate OÜ
Priidik Luks	Reterra Estate OÜ
Kristjan Rebane	Raadi Kinnisvara OÜ
Priit Piiriste	Top Parts AS

# ŽÜRII KOMMENTAARID VÕISTLUSTÖÖDELE

## I KOHT MOLUMBA „KES AIAS“



Pika arutelu ja mitmete aspektide kaalumise tulemusena hindas žürii Molumba arhitektide võistlustöö „Kes aias“ antud planeeringuvõistluse võitjaks. Töö tugevuseks on selgelt omanäoline linnaruumi identiteet, kus on hästi paigas privaat- ja avalikud tsoonid. Avaliku ruumi paigutamine planeeringuala keskele loob avatud ja selgelt eristatava ühiskasutusala, mis pikendab looduspargi planeeringuala keskmesse, avab kavandatud elamute korteriakendest looduspargile kõige rohkem vaateid. Roheala põhja-lõunasuunaline telg annab ühest küljest võimaluse metsaraja ühenduse loomiseks Tartu linnaga ning teisest küljest jääb tulevikuperspektiiv rohetelje pikendamiseks põhjasuunas, edasi üle Raadiraja tee.

Tekkivad kvartalite sisesed suured hoovid on atraktiivsed ning soodustavad väliruumi kasutamist ja inimeste koosviibimist, seejuures on tagatud turvalisus ka kõige pisematele elanikele.

Töö peamiseks nõrkuseks on vähene teede hierarhia, st. puudub eristatav peatee ning kõrvalteed, mis raskendab alal orienteerumist. Sõidutee ääres asuvad parkimiskohad on väga optimaalne lahendus piirates seejuures oluliselt ka planeeringualal sõiduvahendite liikumiskiirust. Oluline on, et sõidutee äärsed parkimiskohad vahelduksid kõrghaljastusega haljasaladega, et ei tekiks suuri parkimiskohtade rivisid.

Võistlustöö on selge ja arusaadava kontseptsiooniga. Kortermajad on paigutatud nelja erinevasse raku, kus hoonete kõrgus varieerub vahemikus kolm kuni viis korrust. Hetkel mõjuvad kortermajad üsna monotoonselt ja tekib liiga üheülbaline elukeskkond, mis on ühtlasi ka antud võistlustöö üheks peamiseks nõrkuseks – puudub hoonestuse ja linnaruumi varieerumine.

Žürii hinnangul vajab töö edasi arendamist hoonestuse mitmekesisemaks muutmise näol ning liiklusvõrgustiku osades paremale orienteerumisele lahenduste leidmises. Iga tekkiv kortermajade klaster võiks olla erineva tüüpprojekti arhitektuuriga, et muuta planeeringuala vaheldusrikkamaks. Lisaks võiks tööd täiendada ühe selgelt eristatava peatänavaga, et tekiks arusaadav teede hierarhia.

## ALLIANSS ARHITEKTID „RAADI LOODUSPARGI“



Allianss Arhitektide võistlustöö „Raadi looduspargi“ oli žürii hinnangul samuti üks antud konkursi favoriitidest ja veenev näide lisaväärtusest, mida toob maastikuarhitektide kaasamine. Töö peamiseks tugevuseks on väga vaheldusrikas hoonestus ja eri identiteetiga linnaruumi osade teke. Uus-Karlova ja teiste mitmete elustiilitüpoloogiatega hulk ja iseloom on sümpaatne ning tüpoloogia alade hoonestuse läbipõimimine teineteisest hea, siis teedevõrgustiku idee võiks haakuda planeeringuala lahendusega enam. Kui ühest küljest on teede hierarhia väga hästi paigas ja teede tüübid ning ristmikud silmapaistvalt huvitavad ja tagatud on ka võimalus kergesti teede võrgustiku väljakruntimiseks, siis vaadates kogu planeeringuala, ja teekoridoris olevate teede ja kattega pindade maht suur, on teisest küljes küsitav kas tavaline ortogonaalne teede/kvartalite struktuur on kõige õigem valik.

Antud planeeringulahendus on ajas püsiv ja annab laiemad võimalused ehitusõiguse realiseerimiseks, st. et ajas on võimalik teha muudatusi kvartalite kaupa ilma, et muutuks kogu ala kontseptsioon.

Küsitav on planeeringulahenduse keskväljaku paiknemine, mis ühest küljest loob kogu alale ajaloolist praktilist väärtust olemasoleva angaari säilitamisega, kuid teisest küljest asub see tänasest planeeringualast väljas ning eeldab sarnase elamuarenduse piirkonna jätkamist ka kõrval asuvatel kinnistutel, oleks oodanud planeeritud teedevõrguga tegelemist, et siduda see asukoht paremini kogu planeeritud alaga.

Töö tugevuseks, aga samas ka nõrkuseks, on niivõrd paljude eritüüpsete hoonete ja piirkondade kontseptsioon. Hoonete mitmekesisus annab küll arendajale võimaluse samaaegselt eri tüüpi hoonete arendamiseks, kuid teisest küljest mõjub üsna killustatult, mis ei kannu end lõpuni välja. Tekkiva asumiga paigastumise identiteediga on Uus-Karlova näitel veenvalt tegeletud, kuid oleks oodanud et sarnaselt oleks läbi analüüsitud ka teised hoonetüübid ning püütud neid linnaruumi ja teedevõrguga iseloomulikumalt esile tuua.

Antud töö kontseptsioonile avaldab negatiivset mõju ka asjaolu, et taolises vabaplaneeringuga kortermajade piirkonnas on ettenähtud osaliselt parkimine hoonete soklikorrusel, mis ei ole piirkonda arvestades otstarbekas valik. Tuues aga soklikorrusel asuvad parkimiskohad maapinnale muutub oluliselt selle hoonetüübi lähiümbruse planeeringuline idee, väliruumi kasutatavus, selle atraktiivsus.

## ARHITEKT MUST „METS LINNAS“



Arhitekt Must võistlustöö „Mets linnas“ lähtub planeeringulahenduses avatud ruumi kontseptsioonist pikendades ala lääne- ja lõunaküljes asuvat Raadi looduskaitseala hoonete vahele. Planeeringuala hoonestus on piisavalt mitmekesine pakkudes piisaval hulgal eritüüpi kortermajade lahendusi koos rida- ja üksikelamutega.

Töös on selgelt aru saada planeeringuala alumise osa looduspargiga seotud kontseptsiooni väärtus, mis kahjuks ei kandu aga edasi ülemisele planeeringuala osale. Kui looduspark on toodud planeeringualasse kiirtena sisse terrassmajade ja punktmajade juures, pakkudes palju ja kauneid vaateid avatud loodusele, siis hoonetevaheline mastaapne parkimismaailm ei loo hoonete ümbruse linnaruumis tasakaalustatud kvaliteeti. Tasakaalus linnaruumi kvaliteediga ka kogu planeeringuala ulatuses.

Probleemkohaks on puudulikult eristatud avatud ja privaattsoonid, st. kortermajade vahele ei teki ainult elanike kasutamiseks mõeldud kinniseid ja turvalisi rekreatsioonialasid.

Antud töö üheks nõrgaks kohaks on kindlasti ka selgelt eristatav kogukonnaplats. „Mets linnas“ võistlustöö keskväljak asub teede ristis kolmnurga sees, kus puuduvad selle toimimist toetavad rajatised ja hooned. Avaliku väljaku ja park võetakse seda paremini kasutajate poolt vastu, kui selle ääres on toetavaid funktsioone või asub see käiguteena kahe teineteist tõmbava avaliku funktsiooni vahel. Paigast on ära hoonete paiknemise loogika planeeringuala keskel, kuhu hetkel on planeeritud kolm põhja-lõuna suunalist suurt kortermaja. Võistlustöö üldkontseptsioon ei tule hästi esile ja lahenduse terviklikkus on kahjuks nõrk.

## KADARIK TÜÜR ARHITEKTID



Kadarik Tüür Arhitektide võistlustöö on näide üsna klassikalisest hästi lahendatud uuselamutega arenduspiirkonnast, mis tänaseks on muutunud üsna tavapäraseks, vähe eristuvaks. Kahjuks ei ole töös ära kasutatatud asukoha unikaalsust, st. sama planeeringu võiks üle viia teise asukohta ilma seda korrigeerimata ja see toimiks seal sama hästi. Töö sidusus looduspargiga on nõrk, linnaruumis puudub selgelt eristatav ühenduskoht elamupiirkonna ja looduspargi vahel.

Teisest küljest on aga töös paigas teede hierarhia koos parkimislahendusega, st. parklad on paigutatud kinnistutele hoonete vahele selliselt, et ei teki mastaapse parkimisala efekti nagu „Mets Linnas“ töös. Küsimust tekitab kas pikad teekoridorid võimaldavad rahustatud liiklemist ning kas teederuum ei ole liiga linnalik. Tekkiva asumi identiteedi- ja mastaabianalüüsist ei tule välja järeldusi ega kandvat väärtuspõhist kontseptsiooni, mida see lahendus pakub siia asukohta kodu soetavale perele.

Töö tugevuseks on kindlasti ka selge ja loogiline ning sümpaatselt eripäraste haljas- ja rekreatsioonialade omavaheline ühendamine, mis teeb nii elanikule kui küllastajale liikumise ja orienteerumise planeeringualal lihtsaks ja mugavaks. Teisest küljest on aga kogu ala justkui üks avatud ruum, kus puuduvad ainult kohalikule elanikule mõeldud privaattsoonid.