

Funktsionaalne lahendus

Töö lähtub olemasolevast linnakoest ja Tartu arenguperspektiividest. Aluseks on võetud aeglasema liikleja teekonna mugavamaks muutmise ja kompaktse inimhõõtmelise linnakeskuse loomise vajadus Tartu südalinnas. Võistlusala kvartal on Kõuni-Rüütli jalakäigutäna lõpetuseks, siitkaudu toimub enamik jalakäijate liikumisi sihil Kesklinn-Annelinn. Kogu kvartali perimeeter on seetõttu lahendatud kergliiklejasõbralikult.

Suurlinnades on levinud keskuste hoonetüpoloogia- vertikaalne park-aatrium, maja sees, südames, Tartu linna omapära ja vaimu ning atmosfääri arvestades peaks kasutama pigem tüpoloogiat – maja pargis, pargi südames, horisontaalselt kulgev park-aatrium. Antud tüpoloogia on ka esitatud kavandi kandev idee.

Kvartali kujundamisel on arvestatud linnasüdame peamiste liikumissuundadega, pääsud hoonesse ja selle teisel tasandil olevasse parki on kavandatud loogilise linnatänavate võrgustiku jätkuna. Sisepääsud on kavandatud selgesti eristuvatena, nende ette on kavandatud hajumisväljakud, aja veetmise võimalused ning pea kogu hoone gabariiti ääristavad linnaruumi elavdavad ärid ja teenused.

Bussipeatused asuvad Riia ja Turu täna ääres, moodustades oma asetusega turvalise ja ühtse tasku. Koht arvestab Eesti kliimaga ja püüab ootajale tagada maksimaalse mugavuse: on kaetud varjualusega, asub soojale ruumile lähedal.

Jalgrattaga saab liikuda nii hoone perimeetris jätkuvate sügavate varikatuste all kui ka hoone sisehoovis asuvas pargis. Hoone perimeeter on kergliiklejale sõbralik: liikumisteed on sujuvad, katendid rattale head, parkimiskohad paiknevad hajutatult kõikide sisepääsude juures.

Maa-alusesse autoparklasse pääseb Turu tänavalt.

Kaubautode sisenemine hoonesse toimub Soola tänavalt, manööverdamine ja laadimine toimub hoone 0.korruse tasapinnas, mis ei tingi kaubautode panduse vajadust. Rakseveokitele on kavandatud sõiduautodest eraldi sisepääs. Tagatud on jalakäijate sujuv liikumine. Jalakäia ja kaubaauto tee ei ristub.

Uue keskuse peamised ülesanded:

- olla loomulik ühendusliik jalakäija teekonnal linnaruumi läbimisel
- pakkuda võimalust valida aktiivne liikumine tänavafondis, kiire sisemine suunav diagonaaltänav või aeglane nauding hoone sisemise pargiilu näol
- olla mitmetasandiline atraktiivne sise- ja välisruum
- jätta ettepakutud funktsioonide kõrval piisavalt palju lahtiseid otsi võimaldamaks uhiuusi tegevusi
- olla lihtsalt toimiv kaubandus-, äri- ja meelelahutuskeskus
- võimaldama endas sisalduvate funktsioonide sulandumist avaliku vabaruumiga.

Mahuline ettepanek

Kavandi puhul on hoitud kinni detailplaneeringu nõuetest. Mahust väljuvad lubatult varikatused, mis muudavad mugavaks tänavale avanevate äride kasutamise ning hõlbustavad aja veetmist hoone perimeetris.

Kavandatud kvartali kompleks on liigendatud mahtudeks, et rikastada linnaruumi ning avada vaateid. Samas tihendab hoone oma tornide lahendusega linnaruumi.

Hoone esimesed korrused on täismahus kaubanduse päralt, alates pargi korrusest (teine korrus) liigendub kompleks kolmeks nõtkeks mahuks. Arvestades nõutud funktsioone on see põrandapinna ja välisperimeetri optimaalseim lahend. Turu tänavat ääristav büroode maht on kavandatud kõige kõrgemana (siia on ette nähtud ka II etapi juurdeehitus nelja korruse näol). Kõrge büroomahu paigutus Turu tänava fronti on loogiline, kuna see suhestub jõeäärse kõrghoonestusega. Korterid on kavandatud eraldi mahtu Soola tänava poole (kõige päikselisem osa krundist), sissepääsudega Soola tänavalt ja pargist. Meelelahutuse torn on kavandatud südalinna teljele Aaleksandri ja Riia tänava nurgale, sissepääsuga avalikust linnaruumist selles tsoonis. Meelelahutuse asukoht lubab seda linnaruumis selgelt reklaamida ja kutsuvalt esitada.

Aleksandri tänavast soovitakse käesoleva konkursiga kujundada aktiivne tänavafont. Käesoleva tööga laieneb avalik ühisruum hoonemahtude vahele parki, mida Aleksandri tänavaga ühendab lai maastikuline trepistik. Trepistik on aktiivseks avalikuks alaks koos kohvikute ja teatri/välikino vaatamise/esitamise võimalustega. Avaliku ruumi hoonega sidumisega jäävad ära keerulised kinnistute omanikevahelised läbirääkimised.

Hoonesisesed liikumised on lahendatud diagonaalsel printsiiбил, mis baseeruvad konkursi lähteülesandes välja pakutud koonuse kujulisel lahendusel. Liikumist soodustavad voolavad ning jätkuvad eskalaatorid, mistõttu korrustevahelised kõrgused on mugavalt läbitavad. Hoonesisesed äripindade vahelised liikumisteed sarnanevad tänavale – need on kohvikute, haljastuse, valgustuse ja väikevormide abil kujundatud õdusaks linnatänavalaadseks aja veetmise kohaks. Säärane linnalik miljöo seob interjööri eksterjööri pargiga ning tekitab ühtse tervikliku kvartali.

Plaanilahendus

Plaanilahendus peegeldab selgesti funktsionaalseid ambitsioone.

Hoone neli esimest korrust (-2...2 korrused) on kavandatud kaubandusele. Arripindade paigutuse puhul avanevad vastavalt võistlustingimustele osa väikestest ja keskmise suurusega äripindadest otse Aleksandri, Turu, Soola ja Riia tänavale. Ruumide paigutus ja asetus lubavad neid kasutada iseseisvatena ning on sobilikud kõikvõimalikele äridele. Ankurrentnike pinnad on paigutatud kõige apetiitsematele -1, 0, 1 ja 2 korrusele. Õhuruumide abil on pinnad läbi hoone kergesti hoomatavad. Vajadusel saavad suuremad ankurrentnikud rajada eraldi sissepääsu otse 2 korruse pargist.

Bürooplokk on programmiselt väga selgesti eristuvalt eraldi hoone mahtu (torni) kavandatud, et taga privaatsus. Kolmas korrus on kujundatud büroodeks, büroode vaheline ühisala on kavandatud

ühisruumideks (koosolekute ruumid, puhkeruumid). Neljanda korruse bürooruumid on kavandatud läbi kahe korruse, mis lubab mitmekülgse interjööri kujundamist ning ruumide hõlpsamat tsoneerimist.

Korterite planeeringus on silmas peetud mugavust ja ratsionaalsust (panipaigad, funktsionaalselt selge skeem) ning kõik omavad rõdu.

Meelelahutuse mahu korruste planeering lubab paindlikku lahendust ning kauneid vaateid nii linnale kui parki.

Energiasäästlikkus

Hoone on projekteeritud madala energiatarbega hoonena. Kogu hoone on väga hästi soojustatud, on väga hea õhutihedusega ning projekteeritud ilma külmasildadeta- sooja kontuur on katkematu, k.a. Kõigil astmelistel fassaadiosadel.

Lähtutud on päikeseenergia passiivsest kasutamisest- kolmekordsed klaaspakett aknad, mille välimine klaas peegeldab soojuskiirguse hoone sisemusse tagasi. Kolmekordne klaaspakett on antud maja funktsiooni arvestades vajalik ka seest välja ja väljast sisse liikuva helireostuse vähendamiseks. Hoone jahutamiskulude vähendamiseks on välditud suvise otsese päiksekiirguse langemist aknapindadele- rihitektuursetel eesmärkidel loodud astmeline hoone fassaaad tekitab vajalikud enduvad varikatused, pea kõigil korrustel. Varjud on ka kohati korruse kõrguse keskosas, hägustades hoone korruste arvu välisfassaadis ning samas annavad need varjud võimaluse teha normaalkõrgusega aknapindu, kuigi korrus ise on väga kõrge.

Hoone katustel või eenduvatel hooneosadel, mis ei ole käidavad terrassi- neil pindadel asuvad päikese paneelid ja patareid

Peamised ehitus- ja viimistlusmaterjalid

Hoone kandekonstruktsioon on standardne post-plaat süsteemis lahendus, kus postide asemel on kandma pandud massiivsed vaheseinad – need samad vaheseinad on toodud fassaadi välja, katkestades akende rivi, andes hoonele arhitektuurse eesmärgiga taodeldud välimuse.

Hoone kandekonstruktsiooni eksponeerimine ongi hoone fassaaadilahendus.

Massiiv-vaheseinad tagavad hea helipidavuse ning nende asukohtades on ka läbi korruste vajalikud tehnilised ühendussahetid.

Massiivseinad ning vahelaed on betoonist, võimalusel tehase paneelidena.

Kergvaheseinad on väikeplokk-ladu või siis teraskonstruktsioonis kergsein.

Rõdude ja terrasside piirded on terasest kergkonstruktsioonil või siis kirkas klaas.

Hoone fassaadi kattematerjal on alumiinium/teras komposiitplaat, mis on paigaldatud ühe jätkuva sileda pinnana, ilma vuuremate vuukideta.

Komposiitplaat on hinnasõbralik materjal ning kergesti hooldatav ning mustust hülgev, mis on hoone asukohast sõltuvalt väga oluline materjali omaduse eelis. Fassaadikatte materjali toon on soe ning hubane- veidi pronksja olemusega toon, milels on kuldse värvuse mõjusid.

Tooni vähene kuldne nüanss lisab hoonele esinduslikkust, mis on vajalik hoonele linna tähtsaimas sõlmpunktis.

Bussiootepaviljonide konstruktsioon on teraspostidele kinnitatud liimpuittalade sueremõõtmeline ruumiline konstruktsioon, mis oma ruumilisuse ära kasutamisele, kannab ennast suures osas ise ning saab olla konsoolne. Liimpuit mängib ühte mängu hoone fassaadidega- olles soe ja sõbralik materjal just kasutaja liikumiskõrgusel pinnal.

Aatriumi põrandad on kaetud suuremõõtmeliste heledate graniitplaatidega, kestmaks ja püsivaks ajas kaua. Aatriumi läbi diagonaal on kaetud erikujuliste tänavakiviplaatidega, millel on pronksjas toon, eristamaks diagonaalis läbivat põrandapinda ülejäänud kaubanduskompleksi pindadest.

Ümber hoone tänavatel ja hajumisväljakutel on täringukivikate, mis kandub ka Aleksandri tänava pinnast hoone kesksesse parki.

II etapi maht

Kuni 10 000m². Eraldi funktsioonidena tornid/mahud lubavad II etappi arhitektuurselt hõlpsalt realiseerida ning sellega hoone välisilme ei kannata ning hoone mahuline põhimõte jääb samaks. Pigem muutub veel paremaks- kõrgemad mahud muutuvad kõrgenedes üldises vaates saledamaks ning kogu kompleks veel nõtkemaks. Kavand esitab võimalusega tulevikus taotleda detailplaneeringu mahu suurendamist pealeehitustega Riia-Turu nurgal 4 korruse jagu ning Riia tänava ääres 2 korruse jagu.

Haljastus

Säilitatakse Turu ja Riia tänava nurgal olevad puud, v.a. üks puu, mis takistab sõiduautode allasõitu parklakorrusele. Pargis ja hoone suurematel terrassidel on konteinerhaljastus.

Interjöö

Siseruumis, aatriumi perimeeter on identne hoone välisfassaadile, mis on korrusesti tagasiastuv, tekitades aatriumi servadesse ringliiklusena toimivad astmelised tänavad, millede ääres on ärid. Selline käistlus hägustab sise ja välisruumi piire, välistades kaubanduskorraldusel liikujas tunnet, et ta on kapseldatud.

Elmar Kitse sgrafiitotehnikas seinapannoo on paigutatud kõige nähtavasse , käidavasse kohta – toidumaailma viiva ja esimesel kaubanduskorrusele viivate eskalaatorite kõrval asuvasse suurde seinale. Pannoo ja jälgitav aatriumi igast punktist.