



ESKADRILLI 1 JA 4 ARHITEKTUURIVÕISTLUS

IDEEKAVAND: **DOOMINO**

JUULI 2024

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Eskadrilli tn 1 ja 4 arhitektuurivõistluse ala asub Raadil endise sõjaväe lennuvälja asukohas. Olemasolevad lennurajad on piirkonnas jõulised maamärgid ja rikastavad kesskonda omanäolise ajaloolise kihistumisega. Eesti Rahva Muuseum ja planeeritava Ermi elamustänav kujundavad piirkonnast tõmbekeskuse, mille läheduses elamine ja töötamine muutub aja jooksul aina atraktiivsemaks. Detailplaneeringuga on planeeringuala lõunaosasse jääv lennurada ette nähtud parkimisalaks, mida on võimalik vajadusel ürituste korraldamiseks kasutada. Lennuraja betoonplaadid säilitatakse ajaloolise väärtuse hoidmiseks olemasoleval kujul.

2. VÕISTLUSTÖÖ DOOMINO EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON

Eesmärgid

- Pakkuda välja korterelamute, ärihoonete ja avaliku ruumi lahendus, mis rikastab kiiresti arenevat atraktiivset piirkonda Raadil.
- Luua inimsõbralik keskkond, mis pakub nauditavat avalikku ruumi nii kohalikele kui ka ligikaudsete alade elanikele.
- Kujundada atraktiivse arhitektuurse ilmega piirkond, mis on samaaegselt ka süsteemne ja hästi läbimõeldud praktiliste lahendustega.

Kontseptsioon

Justkui domino lauamängus on ka käesoleva võistlustöö aluseks ruudustik, millesse on asetatud sarnaseid klotse üksteise suhtes nihkesse paigutatult. Võistlustöö kontekstis on klotsideks küll hooned, mida on nihutatud nii asendiplaaniselt kui ka vormiliselt. Seeläbi tekivad hoonete vahele pikad vaated ja avarad õuealad. Dominorütm on jätkatud ka hoonete fassaadidel, kus erinevate materjalide kombineerimisega on jäetud mulje, et iga hoone koosneb paljudest erinevatest tahkudest. Nii on võistlustöös seotud range geomeetria, mis suhestub kõrvalasuva lennuväljaga, ja seda tasakaalustav orgaanika, mis suhestub ümbritsevate rohe- ja rekreatsioonialadega. Nii on võistlustöös kombineeritud range geomeetria, mis

suhestub kõrvalasuva lennuväljaga, ja seda tasakaalustav orgaanika, mis muudab ruumi selles viibivatele inimestele nauditavaks.



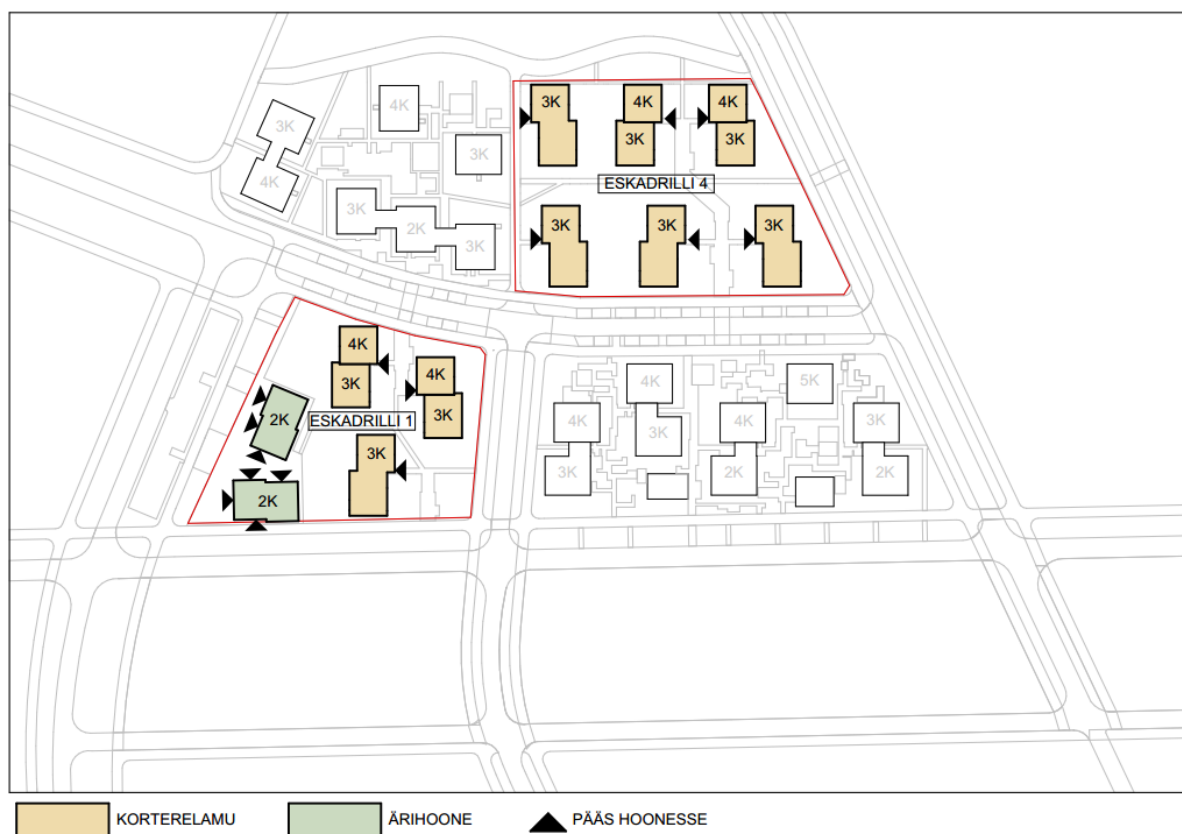
3. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

3.1 Hoonestusmahtude paiknemine ja funktsioonid

Võistlusala hoonestuse paigutuse ja välialade kujundamisel on võetud arvesse varem korraldatud Eskadrilli 2 ja 3 võidutööd, detailplaneeringuga välja pakutud ühiskondlike hoonete ja rekreatsioonialade paiknemist ning inimeste loogiliseimaid liikumissuundasid.

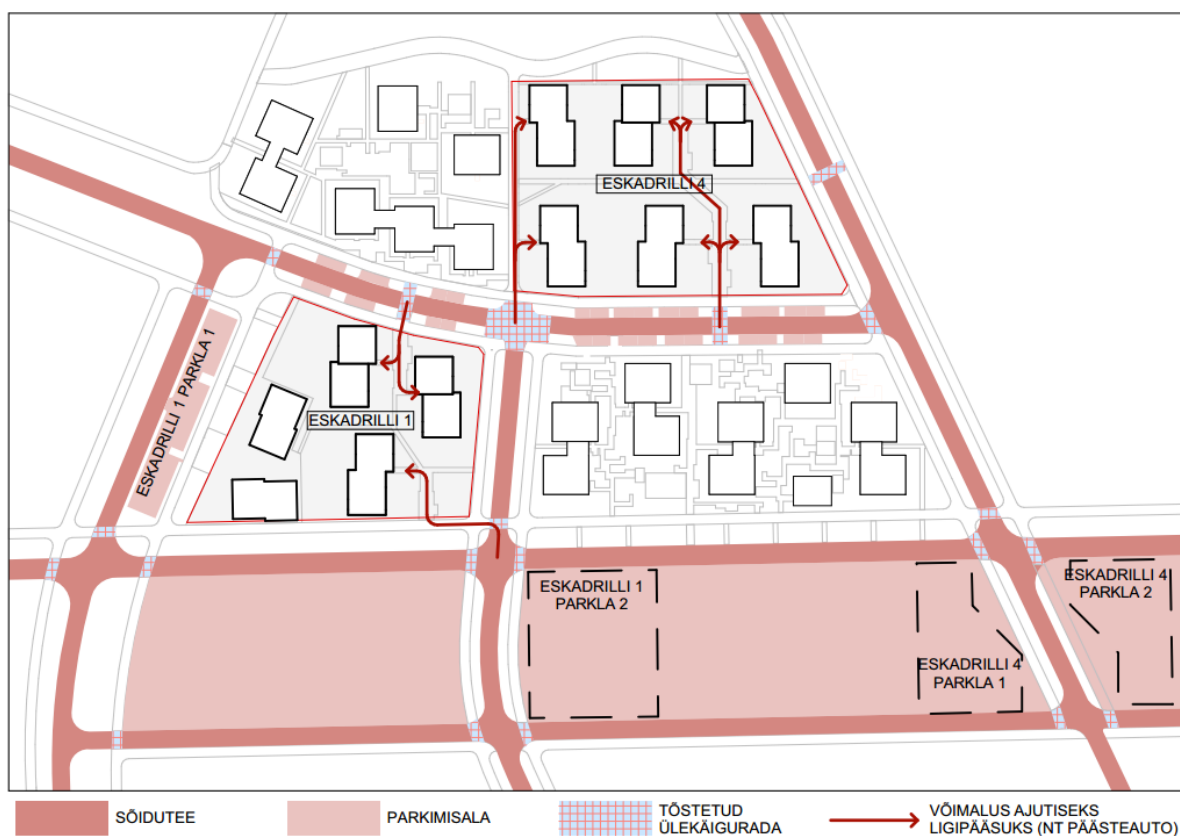
Eskadrilli 1 kinnistule on kavandatud 2 ärihoonet ja 3 kortermaja. Ärihooned on paigutatud Ermi elamustänavale ja Lennuraja parkimisala ristumiskohta. Selliselt kujuneb ärihoonete esisest väljakust jätk elamustänavale ja korterelamutele moodustub vaiksema loomuga sisehoov.

Eskadrilli 4 kinnistule on kavandatud 6 korterelamut. Kortерelamud on kaht tüüpi – kogu mahus kolmekorruselised või osaliselt neljakorruselised. Kõik eluhooned on paigutatud krundile põhja-lõuna suunaliselt, et tagada kõigis korterites piisavalt päevavalgust. Seejuures on neljakorruselised mahud paigutatud just põhjapoole, et need ei heidaks varju madalamale hoonestusele.



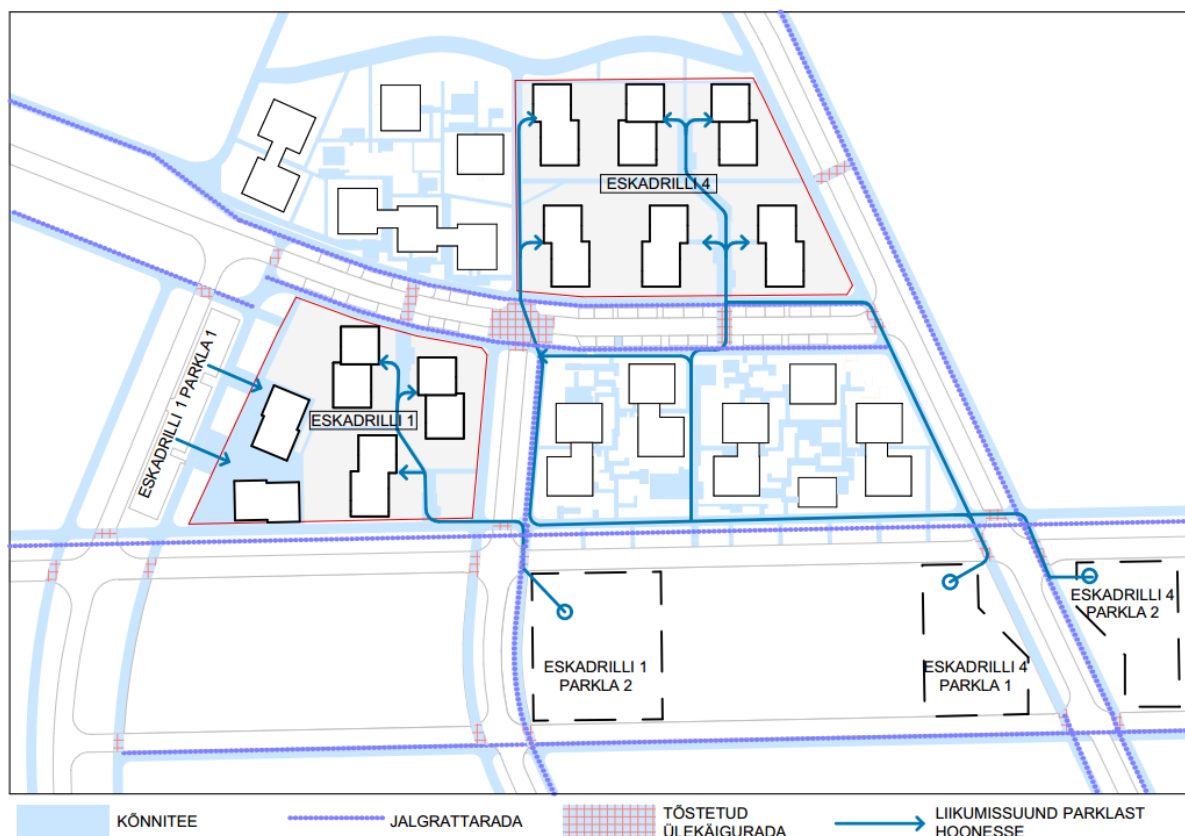
3.2 Autoliiklus

Kinnistute vaheline autoliiklus on planeeringukohaselt koondunud Eskadrilli, Ermi ja Nõlvakaare tänavale ning Stardirajale. Hoonetevahelisele alale parkimist ega autoliiklust ette nähtud ei ole. Pääste- või kolimisauto ligipääsuks viib iga hooneni vaid laiem jalgtee. Korterelamute põhiline parkimine toimub Stardirajal. Lisaks on kavandatud parkla ärihoonetega külgnevale alale Ermi tänaval ja loodud paralleelparkimiskohad Eskadrilli tänava äärde. Liikluse rahustamiseks ja jalakäijate ohutuse tõstmiseks on kõik ülekäigurajad planeeritud künnisena.



3.3 Jalg- ja rattateed

Võistlusala jalakäiguteede planeerimisel on arvestatud parklate paiknemisega ja loodud ligipääsud, mis kulgevad võimalikult otse, ent külgnevad ka mitmekülgse ja nauditava väliruumiga.



3.4 Haljastus ja maastikuvormid

Põhiidee

Võistlustöös välja pakutud maastikuarhitektuuriga luuakse kavandatavate hoonete vahele ja vahetusse ümbrusesse inimsõbralik keskkond, milles on rikkalikult haljastust ja mis pakub samaaegselt võimalust nii aktiivseks tegutsemiseks, rahulikuks kulgemiseks kui ka privaatseks ajaveetmiseks kortermajade terrassidel. Stardirajale planeeritud parkimisaladale on ette nähtud eri suuruses taimekastid, mida on võimalik vajadusel teisaldada.

Taimestik

Haljastuse kavandamisel on peetud silmas mitmekesisust. Selle tulemuse saavutamiseks on kortermajade vahelisele alale ette nähtud pigem kitsama kujuga lehtpuid, mis aitavad luua korteritele privaatsust. Sama põhimõtet on järgitud ka põõsaste ja hekkide kujundamisel. Kortermajade esimesel korrusel paiknevad terrassid ääristatakse hekkidega. Kõrghaljastus on ette nähtud ka sõiduteede äärde, et vähendada võimalikku visuaalset häiringut ja tolmu levimist.

Lisaks luuakse kortermajadevahelistele aladele, mida ei läbi teed, elurikkuse suurendamiseks niidualasid ja integreeritakse ronitaimi hoonete rõdudele

Võistlustöö asendiplaanil on näidatud puude ja põõsaste asukohad. Täpsemad liigid selguvad edasise projekteerimise käigus. Allpool on toodud mõned näited võimalikest haljastuse liikidest.

Keskmisekasvulised puud (kasvukõrgus 10-20 m)

Püramiidtamm



Väikesekasvulised puud (kasvukõrgus kuni 10 m)

Arukask 'Youngii', Serbia kuusk, harilik pihlakas 'Fastigiata'



Põõsad ja kõrrelised

Lamarcki toompihlakas, Pfitzeri kadakas 'Mint Julep', võnk-pärgenelas 'Crispa', Siberi kontpuu 'Baton Rouge', teravaõiene kastik 'Karl Foerster', harilik sinihelmikas 'Heidebraut'



Väikevormid

Võistlustöö pakub läbi erinevate väikevormide õuelalal võimalusi kortertmajade elanike kogukondlikeks tegevusteks. Nii saab iga korteriomanik tunda end majade vahel liikudes justkui oma hoovis.

Liikumisteedeäärsete terrasside juurde on kavandatud tõstetud maapinnaga maastikuvormid, mis loovad jalgteedel jalutajatele paeluva ruumi ja tagavad 1. korruse korterite privaatsuse.



Katendid

Planeeringuala sõiduteed ja jalgrattateed on kavandatud asfaltkatendiga. Kvartalisisesed jalgteed on põhimahus tiheda betoonkivikatendiga, mis on kasutajasõbralik ka näiteks lapsevankriga liikujale ja vaegliikujale. Kõik ülekäigurajad on tõstetud kõnnitee tasandile.

Jalgteede ristumiskohtades ja katendite servades kasutatakse katendite sujuvaid üleminekuid n-ö hõredamaks ja vihmavett paremini läbi laskvaks katendiks.

- Visuaalselt põnev elukeskkond
- Täis- ja teravnurkade "pehmendamine" ja seeläbi liikumisteede sujuvamaks muutmine
- Sademevee puhveralad kõnniteede ääres





4. HOONED

4.1 Välisilme

Kavandatud hooned koosnevad kahest lihtsavormilisest ristkülikujulisest mahust, mis on omavahel nihkesse lükatud. Korterelamud on osaliselt neljakorruselised, ent ka siis püsib kandeskelett korruste lõikes ühtsena. Ärihooned on kahekorruselised.

Selleks, et mahulist liigendatust võimendada ja tuua alale arhitektuurset mitmekesisust, on hoone fassaadidel mängitud erinevate fassaadimaterjalide- ja toonidega. Hoonete põhilised välisviimistlusmaterjalid on naturaalsed heledat tooni diagonaalne fassaadilaud ja hele- ning tumehall fassaadiplaat

4.2 Plaanilahendus

Hooned on ühe keskse trepikojaga, et vähendada üldruumide mahtu hoones ja hoida seeläbi ka hoonete hilisemad ülalpidamiskulud minimaalsena. Korterelamute esimese korruse põhjapoolsesse osasse on projekteeritud panipaikade ja tehnoruumide ala. Seeläbi on ära kasutatud hoonete päikesevaesem pind ja jäetud rohkem ruumi eluruumidele lõunaküljes.

Ärihoonete esimesel korrusel asuvad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvad äripinnad, millesse on võimalik pääseda otse väliruumist. Teisele korrusele kavandatud büroopinnad ja kontorid.

4.3 Konstruktiivne lahendus

Hoonete gabariitmõõdud ja kandeseinte asukohad võimaldavad hooneid lihtsasti lahendada suure valiku kandekonstruksioonimaterjalidega. Seejuures on sillete pikkused, avade suurused projekteeritud selliselt, et hooneid on võimalik rajada betookiviseintele toetuvate monteeritavate raudbetoonpaneelidega.



5. TEHNILISED NÄITAJAD

5.1 Kinnistute põhilised tehnilised näitajad

Eskadrilli 1

	DP-kohane	Projekteeritud
Pindala (m ²)	7358 m ²	-
Krundi kasutamise sihtotstave	75...90% EK 10...25% ÄK	75% EK 25% ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5 + abihoone	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2207 m ²	2207 m ²
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	78,5 m	75,9 m
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	18 m	15,4
Lubatud korruste vahemik ja vajadusel osakaal	2k: 20...60%, 3k: 30...60%, 4k: 10...20%, 5k: 0...10%	2k: 35% 3k: 45% 4k: 20%
Suurim lubatud korterite arv krundil	74	72 sh 64 kahetoalist 8 kolmetoalist

Eskadrilli 4

	DP-kohane	Projekteeritud
Pindala (m ²)	9605 m ²	-
Krundi kasutamise sihtotstave	75...90% EK 10...25% ÄK	100% EK
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6 + abihoone	6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2882 m ²	2867 m ²
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	76,0 m	76,0 m
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	15 m	15,0 m
Lubatud korruste vahemik ja vajadusel osakaal	2k: 20...60%, 3k:30...60%, 4k: 10...20%, 5k:0...10%	2k: 0% 3k: 85% 4k:15%
Suurim lubatud korterite arv krundil	96	96 sh 22 kahetoalist 50 kolmetoalist 24 neljatoalist

Eskadrilli 1 ja 4 kokku arvestatuna

Kasutamise sihtotsarve: 90% EK, 10% ÄK

Korruste vahemik ja osakaal: 2k 15% , 3k 67% , 4k 17%

5.2 Hoonete tehnilised näitajad

KORTERMAJA A

Ehitisealune pind: 480,5 m²

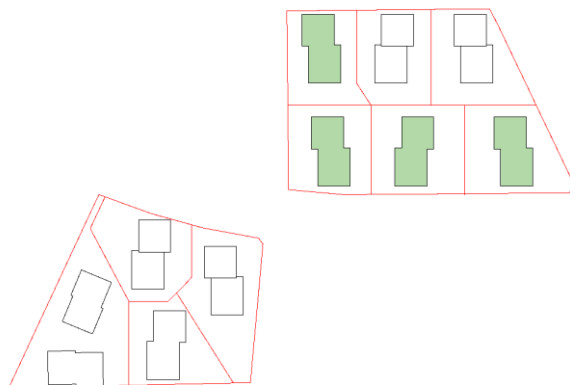
Netopind: 1150,0 m² (sh müüdav pind 922,1 m²)

Brutopind: 1376,3 m² (müüdava ja brutopinna suhe 0,7)

Korruselisus: 3 korrust

Kõrgus: 12,0 m

Korterite arv: 22 (sh 20 kahetoalist, 2 kolmetoalist)



KORTERMAJA B

Ehitisealune pind: 477,9 m²

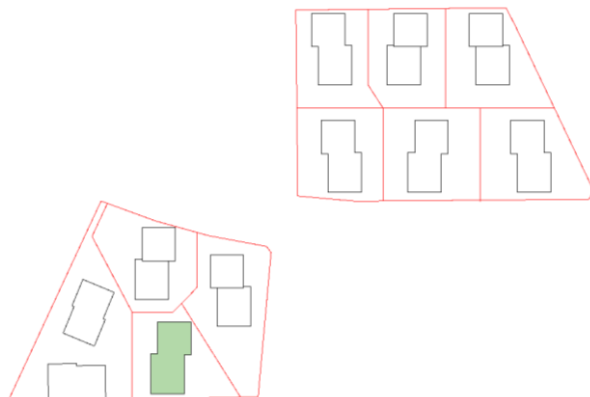
Netopind: 1161,6 m² (sh müüdav pind 933,7 m²)

Brutopind: 1376,3 m² (müüdava ja brutopinna suhe 0,7)

Korruselisus: 3 korrust

Kõrgus: 12,0 m

Korterite arv: 15 (sh 3 kahetoalist, 8 kolmetoalist 4 neljatoalist)



KORTERMAJA C

Ehitisealune pind: 480,5 m²

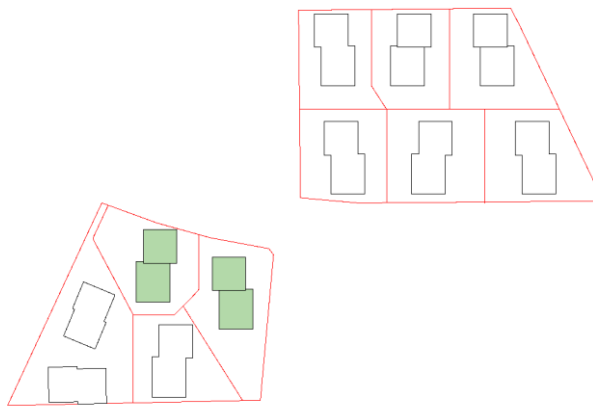
Netopind: 1323,9 m² (sh müüdav pind 1064,1 m²)

Brutopind: 1589,0 m² (müüdava ja brutopinna suhe 0,7)

Korruselisus: 4 korrust

Kõrgus: 15,0 m

Korterite arv: 25 (sh 22 kahetoalist, 3 kolmetoalist)



KORTERMAJA D

Ehitisealune pind: 477,9 m²

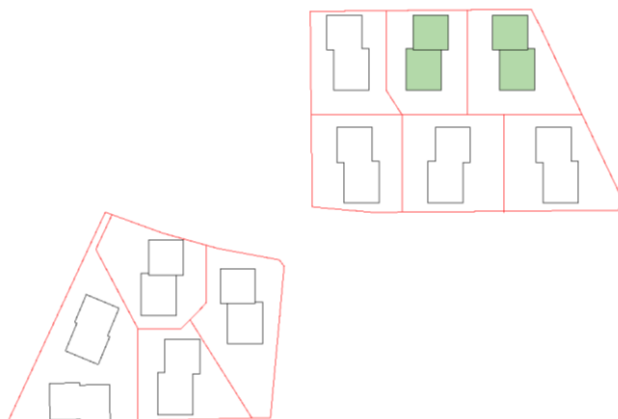
Netopind: 1331,7 m² (sh müüdav pind 1071,9m²)

Brutopind: 1589,0 m² (müüdava ja brutopinna suhe 0,7)

Korruselisus: 4 korrust

Kõrgus: 15,0 m

Korterite arv: 18 (sh 5 kahetoalist, 9 kolmetoalist, 4 neljatoalist)



ÄRIMAJA 1

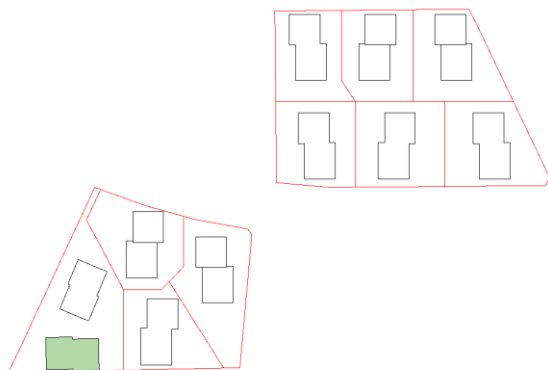
Ehitisealune pind: 393,0 m²

Netopind: 659 m² (sh müüdav pind 531 m², 8 äripinda)

Brutopind: 786,0 m²

Korruselisus: 2 korrust

Kõrgus: 8,8 m



ÄRIMAJA 2

Ehitisealune pind: 367,0 m²

Netopind: 668 m² (sh müüdav pind 518 m², 8 äripinda)

Brutopind: 786,0 m²

Korruselisus: 2 korrust

Kõrgus: 8,8 m

