



HOONE TEHNILISED NÄITAJAD	A	B	C
HOONE TÜÜP			
EHITISEALUNE PIND	579,4 m ²	497,6 m ²	579,4 m ²
SULETUD BRUTOPIND (kokku)	1046,4 m ²	1807,1 m ²	2095,6 m ²
SULETUD BRUTOPIND (maapealne)	1046,4 m ²	1345,5 m ²	2095,6 m ²
SULETUD BRUTOPIND (maa-alune)	-	461,6 m ²	-
SULETUD NETOPIND	1219,7 m ²	1199,1 m ²	1761,4 m ²
ELURUUMIDE PIND	1027 m ²	977,6 m ²	1210,5 m ²
TEHNOPIND	9,8 m ²	18,2 m ²	13,9 m ²
ÜLDKASUTAV PIND	182,9 m ²	203,3 m ²	280,5 m ²
ÄRIPIND	0 m ²	0 m ²	256,5 m ²
KÕETAV PIND	1219,7 m ²	1199,1 m ²	1761,4 m ²
KORRUSTE ARV (maapealne / - alune)	2 / 0	3 / -1	4 / 0
EHITISE KÕRGUS (maapinnast)	7,4 m	10,1 m	13,4 m
EHITISE PIKKUS	39,7 m	27,7 m	39,7 m
EHITISE LAIUS	21,3 m	21,9 m	21,3 m
EHITISE SÜGAVUS	-	3,0 m	-
EHITISE MAHT (maapealne)	2100 m ³	4050 m ³	8400 m ³
EHITISE MAHT (maa-alune)	-	1350 m ³	-
EHITISE MAHT (kokku)	2100 m ³	5400 m ³	8400 m ³
KORTERITE ARV	13	18	24+ÄRIPINNAD
KÄTUSE KALLE	0°	0°	0°
TULEPÜSIVUSKLAAS	TP-2	TP-1	TP-1

TINGMÄRGID

- PLANEERINGU ALA PIIR
- PLANEERITUD KINNISTU PIIR
- DP-järgne HOONESTUSALA
- KINNISTU PIIRIDE ETTEPANEK
- PROJEKTEERITAV HOONE TÜÜP A / 2-KORRUSELINE
- PROJEKTEERITAV HOONE TÜÜP B / 3-KORRUSELINE
- PROJEKTEERITAV HOONE TÜÜP C / 4-KORRUSELINE
- PROJEKTEERITAV PUITTERRASS
- PROJEKTEERITAV PEENIKKUSTIKKATEND
- PROJEKTEERITAV KOORMUSTALU ASFALTKATEND
- PROJEKTEERITAV KÕNNITEE ASFALTKATEND
- PROJEKTEERITAV BETOONKIVI
- PROJEKTEERITAV BETOONKIVI
- PROJEKTEERITAV MADALHALJASTUSE ISTUTUSALA DEKORATIIVSED PÕOSAD
- OLEMASOLEV / PROJEKTEERITAV MURUALA
- PROJEKTEERITAV MÄNGUVÄLJAK LIIVAKATENDIGA
- PROJEKTEERITAV MOLOK KONTEINERI ASUKOHT
- KÕRGHALJASTUS
- MADALHALJASTUS
- SISSEPÄASUD KINNISTULE/HOONESSE
- VALGUSTI
- JALGRATA PÄRKIMISKOHAD

MAA-ALA TEHNILISED NÄITAJAD / HOONESTUS KOKKU	POS 1		POS 2	
	PROJEKT-LAHENDUS	LÄHTE-ÜLESANNE	PROJEKT-LAHENDUS	LÄHTE-ÜLESANNE
KINNISTU ADDRESS	Eskadrilli tn 2		Eskadrilli tn 3	
KINNISTU PINDALA	7330 m ²		9119 m ²	
SIHTOTSTARVE	EK 90% A 10%	EK 75-90% A 10-25%	EK 90% A 10%	EK 75-90% A 10-25%
HOONETE ARV KRUNDIL	4 / 0	4 / abihooned	5 / 0	5 / abihooned
EHITISEALUNE PIND	2154 m ²	2201 m ²	2651,6 m ²	2736 m ²
BRUTOPIND KOKKU (maapealne / - alune)	6756,2 (5833,0 / 923,2) m ²	8563,3 (7178,5 / 1384,8) m ²		
HOONE SUURIM KÕRGUS (maapinnast)	13,4 m	15 m	13,4 m	18 m
KORTERITE ARV	73+ÄRIPINNAD	73	91+ÄRIPINNAD	91
KORRUSTE VAHEMIK JA OSAKAAL	2k 27% 3k 46% 4k 27%	2k 20-60% 3k 30-60% 4k 10-30%	2k 22% 3k 56% 4k 22% 5k 0%	2k 20-60% 3k 30-60% 4k 10-20% 5k 0-10%
ALA HOONESTUSTIHEDUS	0,80	-	0,79	-
EHITISE MAPEALNE MAHT	18 600 m ³	-	22 650 m ³	-
PÄRKIMISKOHTADE ARV	kokku 255 parkimiskohta, 200 kohta parklas ja 55 külaliskohta tänava ääres			
HALJASTUSE PROTSENT ALAL KOKKU	55%	min 40%	50%	min 40%
MÕUDAVA PINNA JA BRUTOPINNA SUHE	72%	min 65%	75%	min 65%

KORTERITE EKSPLIKATSIOON POS 1		
KORTERI TOALISUS	LÄHTE-ÜLESANNE	PROJEKT-LAHENDUS
1-TOALINE KORTER	5% / 3,7 tk	3% / 2 tk
2-TOALINE KORTER	45% / 32,8 tk	42% / 31 tk
3-TOALINE KORTER	45% / 32,8 tk	51% / 51 tk
4-TOALINE KORTER	5% / 3,7 tk	4% / 3 tk
KOKKU	100% / 73 tk	100% / 73 tk

KORTERITE EKSPLIKATSIOON POS 2		
KORTERI TOALISUS	LÄHTE-ÜLESANNE	PROJEKT-LAHENDUS
1-TOALINE KORTER	5% / 4,6 tk	3% / 3 tk
2-TOALINE KORTER	45% / 40,9 tk	42% / 38 tk
3-TOALINE KORTER	45% / 40,9 tk	51% / 46 tk
4-TOALINE KORTER	5% / 4,6 tk	4% / 4 tk
KOKKU	100% / 73 tk	100% / 73 tk

Üldosa
Tegemist on konkursi tööga, mille käigus on koostatud arhitektuurne eskiplaan Tartu, Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistute hoonestamiseks eluruumide ja äripindadega korterimajade arhitektuurilise, funktsionaalse ning neid ümbritseva ruumile. Töö käigus on teostatud piirkonna analüüs ning leitud parim võimalik lahendus hoonete mahulisele ja seda ümbritsevale siduval ruumile. Läbi on töötatud hoonete paiknemine kinnistul, arhitektuurne mahuline vorm ja nende sobivus omavahel ja keskkonda. Lisaks on antud tööga ära lahendatud liikluskorraldus, autode parkimine, jalgrataste hoiustamine, hajastus, jäätmekorraldus ja avalik ruum.

Linnaehituslik analüüs ja ehitusõigus
Käsitlevad kinnistud paiknevad Tartumaal, Tartu vallas, Raadi alevikus, aadressidel Eskadrilli tn 2 Eskadrilli tn 3- endise lennuvälja stardiraja ääres. Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistud on hoonestamata, neil puudub madal- ja kõrghaljastus. Sealne maapind on tasase reljeefiga. Võistlustöö kontaktvõõndis asuvad valdavalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbelised kinnistud.

Antud kinnistute raames on koostatud detailplaneering "Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneering" (koostas AB Artes Terrae, töö nr 1973DP3). Lennurada ning peamine rüütmistee ala lõunaosas säilitatakse ja suunatakse edasiseks kasutamiseks jalakäijatele ning parkimiseks. Eelmainitud alad jäetakse hoonestusest vabaks, et säilitada piirkonna identiteet. Detailplaneeringu järgi sooviks piirkonda rajada suuremahuline spordikompleks - staadione, jalgpalliväljakuid, korvpalliväljakuid, jalgpallihalle, korvpallihalle ja teisi sportimisega seotud ehitisi ning osaliselt ka korterelamute ja rekreatsiooni alasid.

Vastavalt detailplaneeringule on Eskadrilli tn 2 kinnistule ette nähtud 4- hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 2201m² ning Eskadrilli tn 3 kinnistule on planeeritud kuni 5- hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 2736m². Mitte ehitusalokohustusele hooned võib kinnistule planeerida rohkem kui 1 (prügimajad jt väikeehitised). Tulevikus soovib arendaja kinnistud jaotada väiksemateks osadeks, et iga hoone oleks eraldi kinnistul. Kavandatud maakasutuse sihtotstarve on mõlemal kinnistul 10-25% ärimaa ja 75-90% elamumaa. Eskadrilli tn 2 kinnistul on lubatud hoone kõrgus vastavalt ümbritsevast maapinnast 15 m (maksimaalne absoluutkõrgus on 76 m) ja Eskadrilli tn 3 kinnistul on lubatud hoone kõrgus vastavalt ümbritsevast maapinnast 18 m (maksimaalne absoluutkõrgus on 78,7 m). Minimaalselt 40% kinnistust peab olema haljasala ning minimaalselt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Eluruumidega seotud parkimiskohad on ette nähtud Stardiraja kinnistule.

Asendiplaaniline lahendus ja arhitektuur
Projekt lahenduse aluseks on Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 detailplaneering ja arhitektuurikonkursi lähteülesanne.

Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistutele on projekteeritud 3 tüüpi korterelamuid: Tüüp A- kahekorraline; Tüüp B- kolmekorraline; Tüüp C- neljakorraline hoone. Tüüp A on projekteeritud 13 korteriga, ehitusaluse pinnaga 579,4m². Kahekorralises hoones on 2-toalisi 5tk, 3-toalisi on 7tk ja 4-toalisi on 1tk. Tüüp B on projekteeritud 18 korteriga, ehitusaluse pinnaga 497,6m². Kolmekorralises hoones on 1-toalisi on 1tk, 2-toalisi 7tk, 3-toalisi on 9tk ja 4-toalisi on 1tk. Tüüp C on projekteeritud 24 korteriga, ehitusaluse pinnaga 579,4m². Neljakorralises hoones on 2-toalisi 12tk, 3-toalisi on 12tk. Kahekorralise ja neljakorralise hoone arhitektuurne lahendus on väga sarnased. Võib isegi öelda, et tegemist on tüüphoonega, mille erinevus seisneb kummutatsioon ja funktsioonis. Nimelt on neljakorralise hoone esimesele korrusele ette nähtud äripind. Äripinda planeerimisel on lähtutud külliskorteri teemadest. See tähendab, et ruumid vastavad eluruumidele esitatavatele nõuetele ja neid võib kasutusele võtta nii äripindadena aga ka näiteks külaliskorteri teemad.

Hoonete esimestel korrustel paiknevad tehno- ja abiruumid, abiruumid ja panipaigad, välja arvatud tüüp B, millele on ette nähtud keldri korrus. Keldri korrus moodustab teatud osa hoonealusest pinnast. See tähendab, et see ei ole tervenisti hoone alid vaid täpselt nii palju, et oleks võimalik ära paigutada panipaigad ja tehnilised ruumid. Igat tüüpi hoonesse on projekteeritud üks panipaik iga korteri kohta. 4 ja 3 korruselise hoone on varustatud liftiga. Nagu öeldud, 4 korruselise hoone esimese korruse kortereid on võimalik kohandada ärisihtotstarbeliseks pinnaks.

Hoonete paiknemine kinnistul järgib põhimõtteid, mis tagavad korterite insulatsiooninõuded ja privaatsuse. Hoonemahtude suurus ja paigutus kinnistul moodustavad omavahelise suhtluse ja ühtse ruumi, luues terviku. Eskadrilli tn 2 kinnistule on projekteeritud 4 hoonet, millest üks on 2- korruseline, kaks 3- korruselised ja üks 4- korruselise hoone. Kinnistul 4- korruselise hoone jääb kinnistul idapoolsele osale, kinnistul keskel on 3- korruselised hooned ja 2- korruselised hooned jäävad läänepoolsele alale, et sobitada sealse kahekorralise hoonetega. Antud kinnistul on kokku 73 korterit. Vastavalt vajadusele saab kortereid kohandada ümber ärisihtotstarbeliseks pinnaks.

Eskadrilli tn 3 kinnistul paikneb 5- hoonet, millest üks on 2- korruselise, kolm on 3- korruselised ja üks on 4- korruselise. Viimane on paigutatud kinnistul lääne poolele, kinnistul keskele jääb kolm 3- korruselise hoonet ja ida suunda jääb üks 2- korruselise hoone. Hoone mahud kasvavad ida suunas läände. Kokku on antud kinnistul 91 korterit. Vastavalt vajadusele saab kortereid kohandada ümber ärisihtotstarbeliseks pinnaks.

Arhitektuur on kaasaegne, dünaamiline ja innovaatiline ja samal ajal lihtne ja loogiline. Hoone põhiplaan on olemuselt riskilikk. Hoone ise on vormilt aga liigendatud, et saavutada meeldejääv ja skulpturaalne vorm igasse ilmakaarde. Vormid tekivad hoonel mängulised liigendused, mis on lahendatud omanäoliste rõdude rütm, vormi ja paiknemisega. Tööl on hoone silmale pehmetes toonides, kus omavahel on sümbioosis harjumuspäraseid toonid-pruun, hall, valge ja must. Fassaadivormistuse ja materjalide osas samuti kasutades looduslikke ja looduslike kasutades olevaid kivi, puit ja liimastikke. Hoone kuu ja arhitektuur on planeeritud viisil, et ei tekiks raskeid ja ajas lagunevaid keerukaid sõlmi. Samuti ei ole planeeritud liialt suuri aknaid, mis üldjuhul tõstavad ehitismaksumust ja on keerukad eksploatatsioon.

Hoonel on tagatud loogiline konstruktiivne ülesehitus. Kandeseinad on kõigil korrustel kohakuti, väiksemate ühkute planeerimisel on arvestatud kergkonstruktsiooni vaheseintega. Maksimaalne sille on arvestatud 8m.

Projekteerimisel on järgitud energiatõhususe põhimõtteid. Hoone kuu, avatähtede ja konstruktsioonide valikul on arvestatud ilmakaartega (suuremad klaaspinnad ei paikne lõunas, päikesepaneelid paigalduvad ja suund) ning valitud on soojapaidavad avatähted ja soojusmaterjalid. Lisaks töötavad ilmastiku eest varjusest ja päikese eest liikumisenemis eest rõdude kohal olevad varikatused. Hoone katusel paiknevad päikesepaneelid.

Hoonete vahelisele alale on kujundatud puhkeala koos mänguväljakutega. Kvartali sees teed on loodud loogiliste ühendustega hoonete vahel ja ümbritsevate kergliiklusteedega. Hoonete vahelised teed on projekteeritud 1,5 m ja laiemad 2,5 m laiusega, et elanikel on võimalusel nt kolmeks liikuda maja ette või vajadusel saab hoone ette sõitmis kasutada erisõiduk (kiirabi, päästeauto jne). Teed ja platsid on võrreldes kõrval kvartaliga mängulisemad ja rahustavad ruudu ja ristküliku motiivi, mis on tugevaks kandjaks Ermi 10 konkursi võidutões. See annab planeeritavale alale omanäolise ja vaheldusrikka ilme.

Vastavalt detailplaneeringule jäävad autode parkimine Stardiraja kinnistule, kuhu on projekteeritud normide kohased parkimisruumid. Parkimiskohad on ilmastatud haljastusega, et suurt ala ilmastada ja muuta keskkonnasõbralikuks. Samuti on parkimisalasid varustatud varjualustega, mille katustele võib planeerida päikesepaneelid. Varjualuse moodul varjestab 10 parkimiskohta ning on kinnistule paigutatud maaleaust motiivina.

* haljastuse protsendi sisse ei ole arvestatud kõnniteid ja mänguväljakute pindalaid