

Üldosa

Tegemist on konkurssi tööga, mille käigus on koostatud arhitektuurne eskiislahendus Tartu, Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistute hoonestamiseks eluruumide ja äripindadega kortermajade arhitektuurile, funktsionaalsusele ning neid ümbritsevale 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, haljastus, jäätmekorraldus ja avalik ruum.

Linnaehituslik analüüs ja ehitusõigus

Käsitletavad 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 kontaktvõondis 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 ruleerimistee ala lääneosas säilitatakse ja suunatakse edasiseks kasutamiseks jalakäijatele ning parkimiseks. Eelnimetatud alad jäetakse hoonestusest vabaks, et säilitada piirkonna identiteet. Detailplaneeringu järgi soovitakse 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 ehitusloakohustuslike hooneid võib kinnistule planeerida rohkem kui 1 (prügimajad jt väikeehitised). Tulevikus soovib arendaja kinnistud jaotada väiksemateks osadeks, et iga hoone oleks eraldi kinnistul. Kavandatav 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

Projektlahenduse 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- kahekorruseline; Tüüp B- kolmekorruseline; Tüüp C- neljakorruseline hoone.

Tüüp A on projekteeritud 13 korteriga, ehitusaluse pinnaga 579,4m². Kahekorruselises hoones on 2-toalisi 5tk, 3-toalisi on 7tk ja 4-toalisi on 1tk.

Tüüp B on projekteeritud 18 korteriga, ehitusaluse pinnaga 497,6m². Kolmekorruselises 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. Neljakorruselises hoones on 2-toalisi 12tk, 3-toalisi on 12tk.

Kahekorruselise ja neljakorruselise hoone arhitektuurne lahendus on väga sarnased. Võib isegi öelda, et tegemist on tüüphoonega, mille erinevus seisneb korruselisuses ja funktsioonis. Nimelt on neljakorruselise hoone esimesele korrusele ette nähtud äripinnad. Äripindade planeerimisel on lähtutud külaliskorterite lahendusest. See tähendab, et ruumid vastavad eluruumidele esitatavatele nõuete ja neid võib kasutusele võtta nii äripindadena aga ka näiteks külaliskorteritena.

Hoonete esimestel korrustel paiknevad tehnoruumid, abiruumid ja panipaigad, välja arvatud tüüp B, millele on ette nähtud keldri korrus. Kerdi korrus moodustab teatud osa hoonealusest pinnast. See tähendab, et see ei ole tervenisti hoone all 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 insolatsiooninõuded ja privaatsuse. Hoonemahtude suurused ja paigutus kinnistutel moodustavad omavahelise suhtluse ja ühtse ruumi, luues terviku.

Eskadrilli tn 2 kinnistule on projekteeritud 4 hoonet, millest üks on 2- korruselise, kaks 3- korruselised ja üks 4- korruselise hoone. Kinnistu 4- korruselise hoone jääb kinnistu idapoolsele osale, kinnistu keskel on 3- korruselised hooned ja 2- korruselised hooned jäävad läänepoolsele alale, et sobituda sealsete kahekorruseliste 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 kinnistu lääne poolsesse ossa, kinnistu keskele jääb kolm 3- korruselise hoonet ja ida suunda jääb üks 2- korruselise hoone. Hoone mahud kasvavad ida suunast 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 riskülik. Hoone ise on vormilt aga liigendatud, et saavutada meeldejääv ja skulpturaalne vorm igasse ilmakaarde. Vormilt tekivad hoonel mängulised liigendused, mis on lahendatud omanäoliste röödude rütmi, vormi ja paiknemisega. Toonilt on hoone silmale pehmetes toonides, kus omavahel on sümbioosis harjumuspärased toonid-pruun, hall, valge ja must. Fassaadiviimistlusmaterjalidena on samuti kasutuses tuttavad ja laialdaselt kasutuses olevad krohv, puit ja ilmastikukindel ehitusplaat. Hoone kuju ja arhitektuur on planeeritud viisil, et ei tekiks raskeid ja ajas lagunevaid keerukaid sõlmi. Samuti ei ole planeeritud liialt suuri aknaid, mis üldjuhul tõstavad ehitusmaksumust ja on keerukad eksploatatsioonis.

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

Projekteerimisel on järgitud energiatõhususe põhimõtteid. Hoone kuju, avatäidete ja konstruktsioonide valikul on arvestatud ilmakaartega (suuremad klaaspinnad ei paikne lõunas, päikesepaneelide paigaldus ja suund) ning valitud on soojapidavad avatäited ja soojustusmaterjalid. Lisaks töötavad ilmastiku eest varjustusena ja päikese eest ülekuumenemise eest rõdude kohal olevad varikatused. Hoone katusel paiknevad päikesepaneelid.

Hoonete vahelisele alale on kujundatud puhkeala koos mänguväljakutega. Kvartali sisesed teed on loodud loogiliste ühendustega hoonete vahel ja ümbritsevate kergliiklusteedega. Hoonete vahelised teed on projekteeritud 1,5 m ja laiemad 2,5 m laiusena, et elanikel on võimalusel nt kolimiseks liikuda maja ette või vajadusel saab hoone ette sõitmist 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 võidutöös. See annab planeeritavale alale omanäolise ja vaheldusrikka ilme.

Vastavalt detailplaneeringule jäävad autode parkimine Stardiraja kinnistule, kuhu on projekteeritud normide kohased parkimistingimused. Parkimiskohad on ilmestatud haljastusega, et suurt ala ilmestada ja muuta keskkonnasõbralikuks. Samuti on parkimisalasid varustatud varjualustega, mille katustele võib planeerida päikesepaneele. Varjualuse moodul varjestab 10 parkimiskohta ning on kinnistule paigutatud malelaua motiivina.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatud arhitektuurne kontseptsioon sobitub antud piirkonda, aga on ka ühtlasi omanäoline luues vaheldusrikka ja väärtuslikku elukeskkonna.

Hoonestuse ja välisalade ehitusmaksumus jääb vahemikku 1300€ - 2000€ +km brutopinna ruutmeetri kohta ja on suuresti sõltuv lõplikest projektlahendustest, ehitusettevõtete kasumimarginaalidest, globaalsest (geo-)poliitilisest ja majanduslikust olukorrast.