

Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3  
korterimajade ideekavand  
**KODU KUS ELU ÕITSEB**  
seletuskiri

*Meie visioonis Eskadrilli tänav, Tartu linna südamest väljaspool asuv tuleviku satelliitlinn, on justkui maalitud pilt, kus iga joon ja nurk peegeldab sügavamat tähendust ja loob ühtse terviku. Meie projekti keskmes on loodud väikesemahulised kortermajad, mis on palju enam kui lihtsalt eluasemed – need on unistuste kodud, kus iga detail on mõeldud ja loodud elanike heaolu ja ühtsustunde edendamiseks. Hooneid vaadates ei tunneta te nende suurust, vaid hoopis intiimsust ja kogukonna hõngu.*

*Päike, see igapäevane kaaslane, mängib olulist rolli meie hoonete disainis. Hoonete kõrguste ja asetusega oleme taganud, et päikesekiired jõuavad iga aknani, ilma et naaberhooned heidaksid varje. See on nagu tants valguse ja varju vahel, kus iga hoone on paigutatud just õigesse kohta, et päevavalgus saaks vabalt voolata.*

*Haljasalad ja kogukonna aiad ei ole lihtsalt taimed ja puud – need on elavad kohtumispaigad, kus naabrid kohtuvad, lapsed mängivad ja elu õitseb. Iga puu, pöösas ja lillepeenar on hoolikalt valitud, et luua mitte ainult silmailu, vaid ka puhastada õhku ja pakkuda värskust.*

*Esimesel korrusel asuvad äripinnad on rohkem kui lihtsalt poed ja kontorid. Need on elu südamelöögid, mis toovad tänavale elu ja energia. Siin saavad inimesed kohtuda, jagada uudiseid või lihtsalt nautida tassikest kohvi.*

*Eskadrilli tänava projekt on midagi enam kui lihtsalt uus arendusala. See on uus peatükk Tartu vallas – lugu, kus iga maja, iga puu ja iga kivike räägib loo ühtsusest, innovatsioonist ja tulevikust. Meie eesmärk on luua keskkond, kus inimesed tunnevad, et nad kuuluvad kuhugi; kus iga päev on võimalus kohtuda sõpradega ja luua uusi mälestusi. Eskadrilli tänav ei ole lihtsalt aadress, see on kodu, kus elu õitseb.*

## / OLEMASOLEV OLUKORD /

Ideekavand on koostatud eluruumide ja äripindadega kortermajade arhitektuurile, funktsionaalsusele ning neid ümbritsevale väliruumile Tartu maakonnas Raadi alevi Eskadrilli tn 2 (79601:001:1527) ja Eskadrilli tn 3 (79601:001:1525) kinnistutele. Nimetatud kinnistud asuvad Tartu valla lõunaosas, endise sõjaväe lennuvälja stardiraja ääres. Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistud on hetkel hoonestamata, kinnistutel puudub madal- ja kõrghaljastus ning maapind on tasase reljeefiga. Käesolev ideekavand on koostatud Tellija lähteülesande alusel, arvestatud on kinnistutel kehtiva detailplaneeringuga.

Võistlusalast põhjapool asuvad elamukrundid, mis on hoonestatud 2-korruseliste ridaelamutega, teisel pool Kõrveküla-Tartu maanteed asub suur elamupiirkond 3- ja 4-korruseliste korterelamutega ning 2-korruseliste rida- ja ühepereelamutega. Võistlusalast ca 0,5 km lõunapool asuvad Raadi mõis ja park, samuti piirkonda suuresti mõjutav Eesti Rahva Muuseumi peahoone. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on võistlusala lähedusse kavandatud Raadi alevi keskus, detailplaneeringu kohaselt võib võistlusala ligidusse kerkida ka kõrghoone. Kavandatava keskuse lähiümbrus on viimastel aastatel kiiresti arenenud ning erinevate planeeringute järgi soovitakse piirkonda rajada hulgaliselt sportimisega seotud ehitisi (staadioneid, jalgpalliväljakuid, korvpalliväljakuid, jalgpallihalle, korvpallihalle jms).

## / ASENDIPLAANI LAHENDUS JA LOGISTIKA /

### ESKADRILLI TN 2

Kinnistule on projekteeritud neli erineva suurusega hoonet. Hoonemahud on paigutatud peamiselt kinnistu perimeetrisse nii, et hoonete vahele tekiks hoiviala ning Eskadrilli tänava äärde linlik hoonestusfront. Äripinnad on paigutatud kvartalisisese tänava äärde, tulevikus loodava Raadi alevi keskuse lähedale.

Hoonemahud on paigutatud nii, et liikumine kinnistul on kergesti hoomatav ja loogiline, arhitektuurse lahendusega on rõhutatud hoonete sissepääsusi, mis paiknevad madalamas mahus.

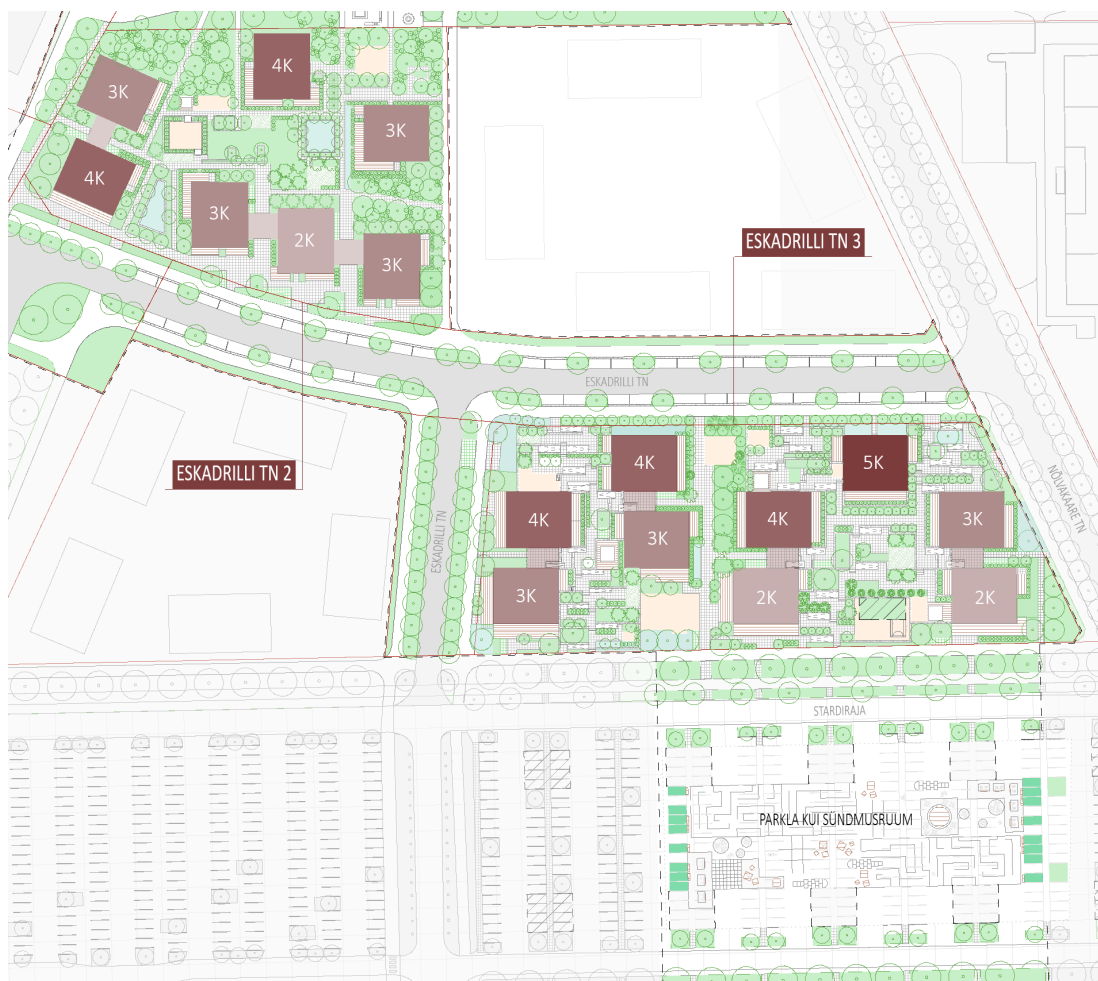
### ESKADRILLI TN 3

Kinnistule on projekteeritud viis hoonet, mis paiknemisel imiteerivad piirkonnale iseloomulikke lennuvälja äärseid muldvalle. Hooned on paigutatud peamiselt põhja-lõuna suunaliselt, hoonegruppide vahele tekib sisetänav, mis tagab mugava läbipääsu lõunapoole jäävalt Stardirajalt põhjapoole jäävale kinnistule.

Pakutud lahendusega on kõikides projekteeritud korterites tagatud piisav päevavalgus.

Korterimajade parkimine projekteeritud võistlusalast lõunapoolsele jäävale Stardiraja tänavale. Tegemist on endise sõjaväe lennuvälja alaga, mille teede-platside-radade struktuuri on soovitud rõhutada. Lennurada ning peamine ruleerimistee ala võistlusalast lõunas säilitatakse ja suunatakse edasiseks kasutamiseks jalakäijatele ning parkimiseks. Eelnimetatud alad jäetakse hoonestusest vabaks, et säilitada piirkonna identiteeti.

Stardirajale ette nähtud parkla on saab olla mitmefunktsionaalne ruum - taoline avarus on harukordne ja võiks lisaks parkimisele meelitada ka teisi avalikke tegevusi ja üritusi. Ideelahendusena on tehtud ettepanek ristkasutada parkimiala ajutiste sündmusteruumina. Liigendamiseks mõeldud suured haljaskastid saab lükata külgedele ning autod ajutiselt mujale suunata. Alale mahutab ajutise lava ja muud teisaldatavat inventari. Olemasolevat säilitatavat betooni saab ilmestada mustritega.

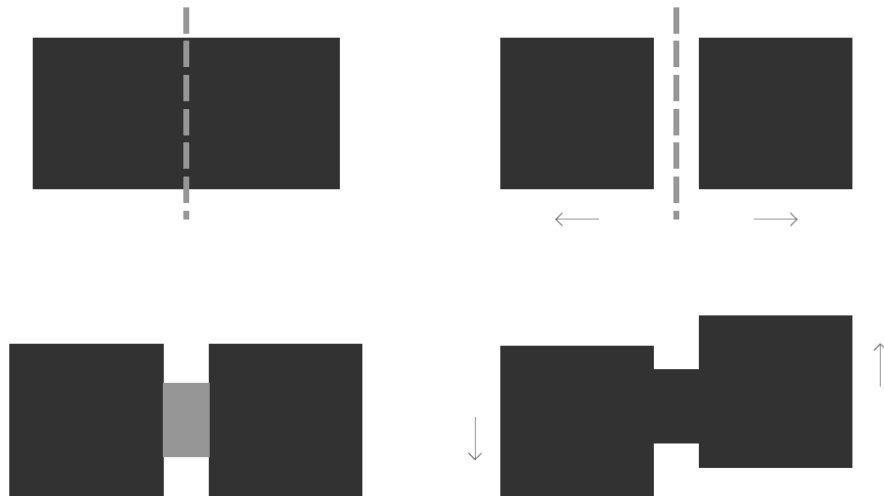


Võistlusala asendiskeem

## / ARHITEKTUURNE IDEE /

Võistlustööga on otsitud lahendusi, mis austaksid Tartu ajaloolist pärandit, kuid samas tooksid piirkonda uut energiat. Eesmärgiks on seatud, et planeeritavatelt kinnistutelt leiaks nii sarnaseid kui ka täiesti erinevaid vaatenurki ja lähenemise viise, ent koos vaadelduna mõjuksid nad tervikuna. Kvartalid annavad edasi eri iseloomu ja atmosfääriga ruumitunnetust, kus elanikud sõltumata vanusest, soost või rahvusest end mõnusalt ja hoituna tunneksid. Samas on kasutatud identsete välismõõtmetega ruumielemente.

Hoonestuse kavandamisel on loodud eluüksuse moodul, mis sobitub oma mõõtmetelt satelliitlinna asukoha eripärasid arvesse võttes. Hooned on moodustatud väikemoodulite ühendamisel ning nihutamisel. Loodud lahendusega tekivad tugevalt liigendatud hoonemahud, mis annavad piirkonnale omase inimmõõtmelise tajutava ruumi. Seega projekteeritud mooduli kasutamine võimaldab tulevastel elanikel elada suurlinna külje all moodsas kortermajas, kuid nautida samal ajal eramaja mugavusi ja privaatsust, kuna väikemooduli kasutamise eesmärk on suurem linnaruumi liigendus võrreldes suuremate hooneplakkidega. Lisaks on eesmärgiks suurema kogukonna tunde tekitamine tulevasele elanikkonnale, kui valdavalt on trepikojas väiksem arv kortereid.



Hoonemahu kontseptsiooni skeem

Vastavalt võistlusosalal kehtivale detailplaneeringule on kogu kvartali parkimine lahendatud olemasoleval vanal stardirajal, mis omakorda võimaldab hoonestuse kavandamisel panna suuremat rõhku autovabale keskkonnale hoonete ümber. Lahenduse väljatöötamisel arvestati tugeva ajaloolise taustaga ning seda just stardiraja äärse kinnistu puhul. Ideelahenduse väljatöötamisel on ära kasutatud ära ühte piirkonna äratuntavat komponenti, mis hakkab vaikselt unustustehõlma vajuma – pakutud lahendusega imiteeritakse vanade muldkindluste motiive, mille vahele omal ajal lennukeid varjati.

## ESKADRILLI 2

Eskadrilli tn 2 kinnistul asuvad hooned loovad oma liigendatuse ja erikorruselisusega mitmekülgset tänavaruumi. Hoonete vahelised hoovialad on jagatud tänu terrassidele ja haljaspuhvritele privaatseteks ja poolprivaatseteks aladeks, mis mõeldud eelkõige kogukonna kasutuseks, samas ei piirata kuidagi ka juhuslike möödujate või uudistajate läbikäiku. Privaatsuse loob organiseeritult ja läbimõeldult istutatav haljastus ja maastikukujundus. Hoonete vahele on kavandatud suuremad vihmapeenrad, mis sajuperioodil täituvad veega ja lasevad suuremal osal sellest imbuda pinnasesse ning seeläbi koormavad vähem kohalikku sadeveekanalisatsiooni. Kuna kvartal jääb kavandatava keskuse piirile ja loob silla olemasolevate ridaelamutega, siis kavandatud looduslähedane lahendus loob sujuva ülemineku uue ja juba olemasoleva vahele.

Võistlusala läbivalt on kõrgemate (s.o 4- ja 5.-korruselist) hoonete katustele on ettenähtud rajada päikesepaneelide pargid, madalamatel hoonetel on projekteeritud rohekatused. Kergmurukatused madalamatel hoonemahtudel aitavad koguda, hoida ja aurustada katustel olevat sademevett, läbi mille väheneb sadevee äravooluhulk. Projekteeritud haljaskatuste toitekeskonnaks kasutatakse kergkruusa, taimedeks temperatuuri- ja niiskustingimuste kõikumisi taluvad ning hooldusvabad nurmikud, kukeharjad, nelgilised, sukulendid, samblikud jms. Rohekatused on käidavad vaid korrapäraseks hoolduseks. Madalamatele hoonemahtudele rajatavad haljaskatused pakuvad kõrgematel korruste elanikele ka sõbralikumat vaatevälja.

Ideekavandi lahendusena on Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 kinnistutele kavandatud kaasaegne, kõrge ruumi kvaliteediga looduskeskne elukeskkond, mis loob atraktiivse eluruumi nii noortele peredele kui ka vanema generatsiooni inimestele. Lisaväärtust annavad esimestele korrustele planeeritud äripinnad, mis loovad aktiivse tänavafrondi.

## ESKADRILLI 3

Eskadrilli tn 3 kinnistu onl ära kasutatud tugevat maastiku komponenti, kus tasasele silmapiirini ulatuvale maapinnale on hoonete vahel antud teine mööde. Sisehoovid on tõestatud astmeliselt kõrgemale, millega on toodud rohkem privaatust kvartali sisse ja võimaldatud suuremale osale korteritele väljapääse oma isiklikule terrassile. Tartu kontekstis mõtestab selline lähenemine uuselamuehituse natuke teise nurga alt lahti. Kvartali on mõtteliselt jagatud kaheks, mida eraldab ühes tasapinnas autoliiklusele osaliselt piiratud sisetänav. Tänav on planeeritud hoonete teenindamiseks ning päästetööde korraldamiseks, kuid peamiselt kergliikleja mugavaks liikumiseks nii kvartali sees kui läbipääsuks naaberkvartalitesse. Kogu hoonete vaheline maastik on läbitav ka lapsevankri ja liikumispuudega inimestele.

## / MAASTIKUARHITEKTUURNE IDEE/

Suurt tähelepanu on pööratud piirkonna loodusliku ja elukondliku tiheduse ning kestlikkuse loomisele. Kuna kvartal jääb uue kavandatava keskuse piirile ja loob ühenduse olemasolevate ridaelamute ja tuleviku arendusaladega, siis on leitud hea tasakaal elanike privaatsema elukeskkonna ja läbiliikumisruumi vahel. Mõlema kinnistu puhul loovad ühtse õueala erinevad maastikulised komponendid: terrasse ümbritsevad puhvertsoonid, looduslikku mitmekesisust loovad minimetsad ja vihmavee kogumisalad, hajusalt jaotatud kompaktsed spordi- ja mängualad, toidukasvatamist toetavad kogukonnaaiad, tegevustsoone eraldavad servad ja tasandite erinevus. Esimese korruse korterite terrasside esised läbimõeldud haljaspuhvriga mõjuvad eesõuedena ja loovad majade vahele tiheda tänavaruumi. Oluline, et majaanikud saaksid tajuda hooviala, kus neil on mõnus olla ja tegutseda ning kus kutsumata külaline tunneb end ses koduõues sunnitult võõrana.

Mõlema kinnistu ühtseks vormielemendiks on projekteeritud gabioonid- ehk kivikorvmüürid, mis loovad nii reljeefst kui vajalikku eraldamist. Nendele saab paigaldada istmeid ning tekitada tugevdatud servasid astmete, haljasalade ja vihmavee kogumisalade kindlustamiseks. Projekteeritud gabioonid teevad Eskadrilli elamurajooni äratuntavaks ja eriliseks.

Eskadrilli 3 kinnistu astmelised tõusud tekitavad majadevahelisest õuealast põneva haljas- ja tegevusmaastiku. Astmetele on projekteeritud sarnased funktsioonid ja tegevuspaigad nagu ka Eskadrilli 2 kinnistul: (vedru)kiiged, batuut, ronila, liivakast, kasvuhooned, pergolad, päiksetoolid, vilja- ja marjaaed jmt. Liikuda saab lisaks treppidele ka mööda lauget pandust ning mitmerindelised haljasalad ületavad kõvakatendite protsendi. Hoonete vahelistele astmetele on lisaks muule taimmaterjalile ettenähtud istutada ka puid. Lõunapoolsele küljele tekib päikseline olemisala, kus jälgida Stardirajal toimuvat (suurel parklaalal saab korraldada üritusi). Samuti avanevad Stardiaraja poole äripindade terrassid tänavatasandil.

Kui Eskadrilli 3 kinnistu mõjub linnaliku ja selgelt tajutava ülespoole suunatud reljeefiga, siis Eskadrilli 2 kinnistul on kasutatud vastukaaluks kergelt negatiivseid reljeefimuutusi. See võtte aitab tekitada eraldatud tegevustsoone mänguks, puhkuseks ja kogukondlikeks tegevusteks. Lisaks tekivad erinevad sademevee kogumise alad - viibetiik majade vahel Eskadrilli tn ääres (kinnistu madalaim koht) ning vihmapeenrad jalgteede ja terrasside servades. Viimased koguvad vee katustelt ja katenditelt ning suunavad mainitud viibetiiki, kus sinna jõudnud sademevesi peetakse ajutiselt kinni, lastakse loomulikult imbuda ning täitumise korral suunatakse ülevoolutoruga üldisse sademeveetrassi. Vihmavee lokaalse viivitamise, immutamise ja kogumise lahendustega saab olla valmis nii põuaperioodideks (taimede kastmine) kui valingvihmadeks (üleujutuste oht) ega koormata üle

piirkondlikku trassi süsteemi. Lisaks annavad looduslähedased sademevee lahendused reljeefimuutuste, lisanduva kivi- ja taimmaterjaliga hoovialadele ka esteetiliselt palju lisaväärtust.

Gabiooridega astmestikud ja nõvad



Erinevad mängualad



Kogukonnaiad



Paviljonid/pergolad



Lilleniit ilupuudega



Taimmaterjalist on pakutud lahenduses eelistatud kodumaiseid liigid ja loomulikud kooslused, suuremas osas õitsevaid ja söödavate viljadega, aga ka okaspuid- ja põõsaid, et talvelgi rohelus säiliks. Erilist rõhku on taimede komponeerimisel pandud sissepääsude ja terrasside ümbrustes. Avaramatel hoonetevahelistel aladel tuleks kindlasti istutada kõrgemaks kasvavaid puid. Istutusaladesse valida põuakindlaid ja ise hakkama saavaid kõrrelisi ja püsililli - arhitektuurse vormiga taimi, mis ka lumega püsivad püsti ja on dekoratiivsed. Fassaadi ilmestavad ja varjestavad lisaks ronitaimed. Elupuuhekki tuleks kasutada piisavalt vähe, et see ei hakkaks domineerima ja tooks esile muu haljastuse. Regulaarselt niidetavat muruala on ainult seal, kus seda tarvis - hoovialade pikniku ja palliplatsialadel. Mujal kasutatakse pinnakattetaimi ja lilleniitu, mida tuleb harva niita. See loob looduslikuma ilme ning samal ajal meelitab ka putukaid ja pisiimetajaid.

Vihmavee kogumisala / viibetiik



Minimetsad



Hoonetevaheline haljastus



Tänavahaljastus



Vihmapeenrad



Haljaspuhvriga terrassid



Vaba muruala



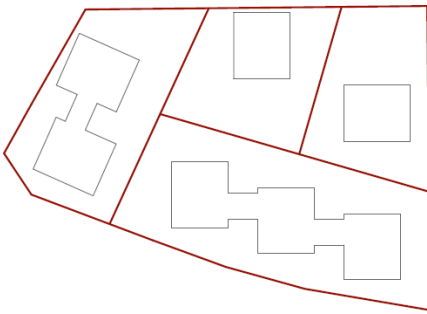
Haljaskatusega autovarjualused



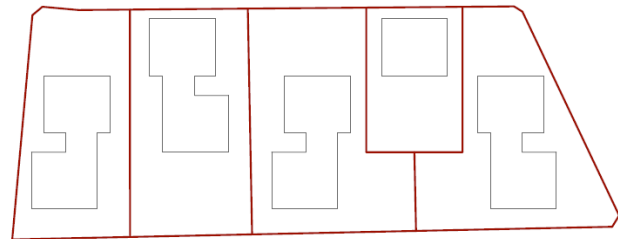


## /ETAPILISUS/

Väljapakutud ideelahendus on loodud paindlikult, võimaldades kinnistute arendamist etapiliselt. See lähenemine annab mitmeid eeliseid, mis on olulised nii arendaja kui ka tulevaste elanike jaoks. Ehitustegevuse etapiline läbiviimine vähendab lühiajalist mõju ümbritsevale kogukonnale ja keskkonnale. See võimaldab paremini hallata ehitustegevusest tulenevat müra, tolmu ja liikluskoormust. Samuti tagab, et iga hoone ja üldine arendus on kõrge kvaliteediga ja vastab elanike vajadustele. Etappide kaupa arendamine võimaldab kogukonnal kasvada orgaaniliselt, andes aega uute elanike integreerumiseks ja kogukonnatunde tekkimiseks.



Eskadrilli tn 2 kruntimise skeem

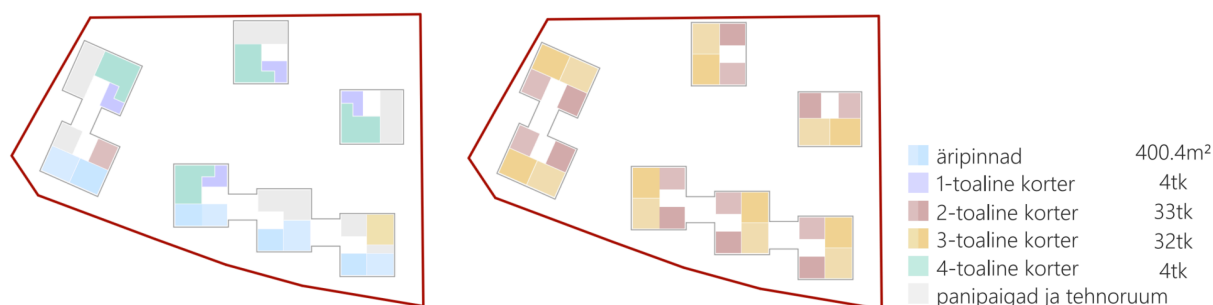


Eskadrilli tn 3 kruntimise skeem

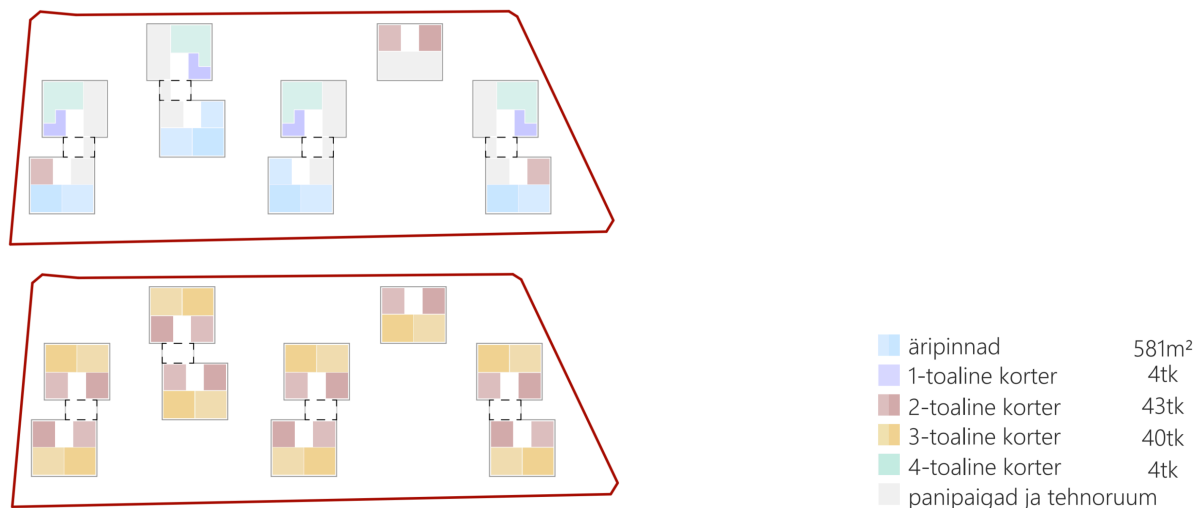
## /PLAANILAHENDUS/

Hoonete plaanilahendus põhineb innovaatilisel moodulipõhisel disainil, kus iga mooduli välisgabariit on standardiseeritud samade mõõtmetega. Selline lähenemine tagab ehitistele harmoonilise ja esteetiliselt meeldiva ilme, samal ajal võimaldades paindlikkust nii paigutuse kui ka funktsionaalsuse osas. Kõik moodulid on kujundatud ühesuguste välismõõtmetega, tagades ühtluse ja kokkusobivuse kogu arendusalal. Standardiseerimine lihtsustab nii projekteerimise kui ehitusprotsessi ning loob tänu oma väliselt liigendatud väiksematele mahtudele piirkonnale omase inimhõõtmelise tajutava ruumi.

Moduleid on võimalik paigutada nii üksikult kui ka grupeeritult, luues kahest ja kolmest moodulist koosnevaid hoonegrupe. See paindlikkus võimaldab kohandada hoonestust vastavalt krundi iseärasustele ja ümbritseva keskkonna vajadustele. Omavahel grupeeritud hooned on liidetud esimese korruse tasandil asuva sissepääsu aatriumiga. Aatrium pakub avarat ja valgusküllast ühiskasutatavat ruumi, mis toimib loomuliku kohtumispunktina hoone elanikele.

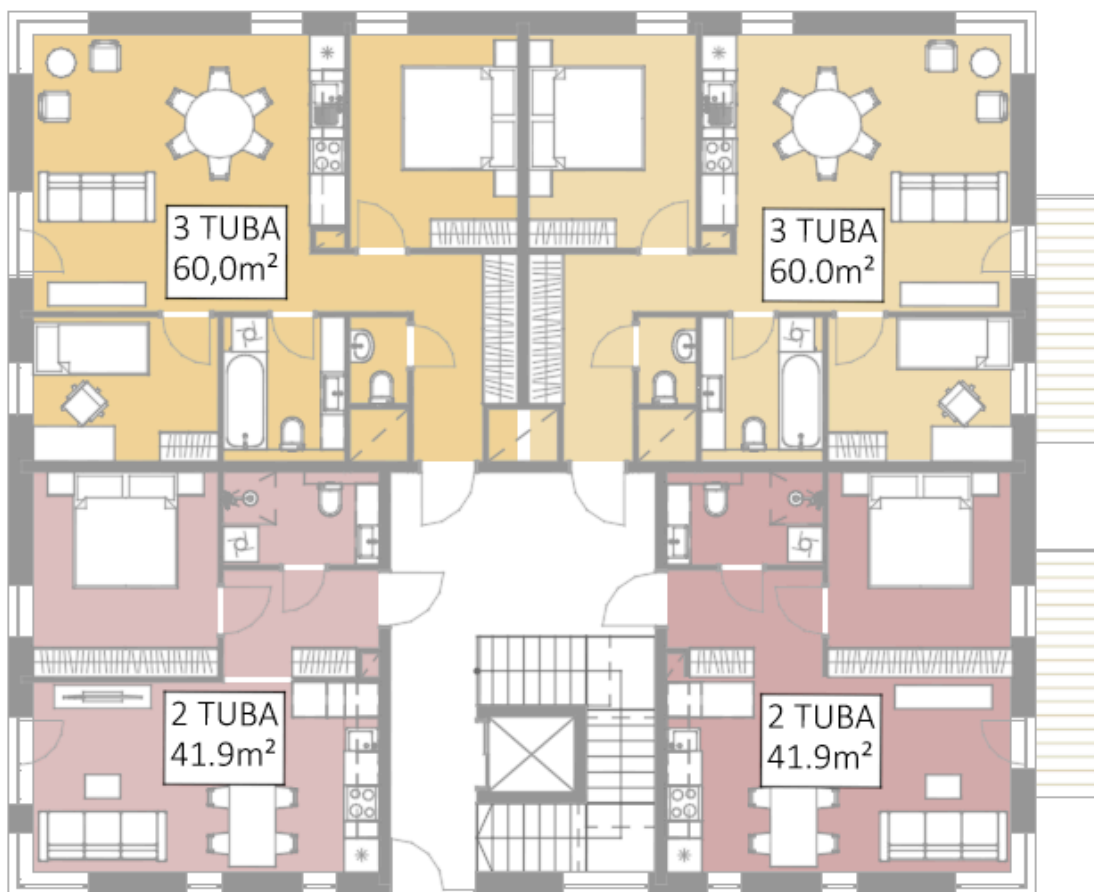


Eskadrilli 2 esimese korruse ja tüüp korruse äripindade ning korterite asukoha skeem



Eskadrilli 3 esimese korruse ja tüüp korruse äripindade ning korterite asukoha skeem

Nii esimeste korruste põhjapoolsematesse osadesse kui ka Eskadrilli 3 kinnistu puhul tõstetud hoovialaga külgnevatesse hooneosadesse on planeeritud panipaigad korteritele ja tehnoruumid. Hoonetesse, mille esimeste korruste fassaadid avanevad otse tänavale, on ette näinud multifunktsionaalsed äripinnad aktiivse tänavafrondi loomiseks. Sisehoovi ja lõunasse orienteeritud korteritel on maaga ühendatud terrassid, ka suuremad neljatoalised korterid on paigutatud esimestele korrustele. Oma privaatsed hoovialad on ka paljudel Eskadrilli 3 teise korruse korteritel tänu tõstetud maapinna lahendusele.



Mooduli tüüp-korruse skeem

Mooduli tüüp-korrusel on neli korterit, millest kaks 2-toalised ja kaks 3-toalised. Kahekorruselised hoonemahud on lahendatud ilma liftita, kõigil kolmekorruselistel hooneosadel on ette nähtud lisaks trepile ka lift. Kõikidel korteritel on kas terrassid või rõdud. Hoonete kõrgus varieerub kahest kuni viie korruseni, mis rikastab tulevase Tartu satelliitlinna siluetti ning loob dünaamiliselt mõjuva visuaali. Kõrguse varieerumine tagab ka parema valgustuse ja vaadete mitmekesisuse erinevatel korrustel asuvatele korteritele.

Moodulipõhine plaanilahendus on tõhus viis luua esteetiliselt meeldiv ja funktsionaalselt paindlik hoonestus. Selline lähenemine tagab ehitiste ühtluse ja harmoonia, samal ajal võimaldades erinevaid konfiguratsioone vastavalt konkreetse hoone eripäradele ja arendaja soovidele. Sisepääsu aatriumid lisavad omakorda sotsiaalselt dimensiooni, soodustades kogukonna kooskämimist ja suhtlemist. Kokkuvõttes on moodulipõhine lahendus nii praktiline kui ka esteetiline, pakkudes paindlikkust ja mitmekülgset linnakeskkonna arendamisel.

## / SISELAHENDUS /

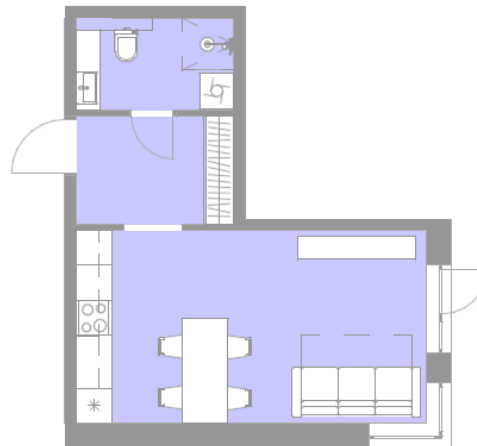
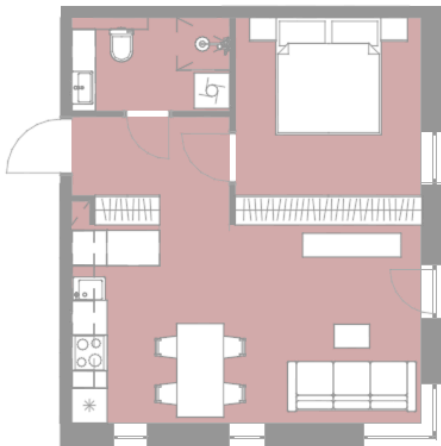
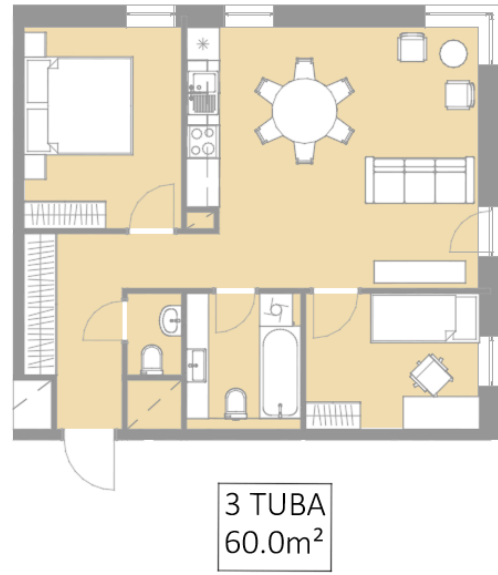
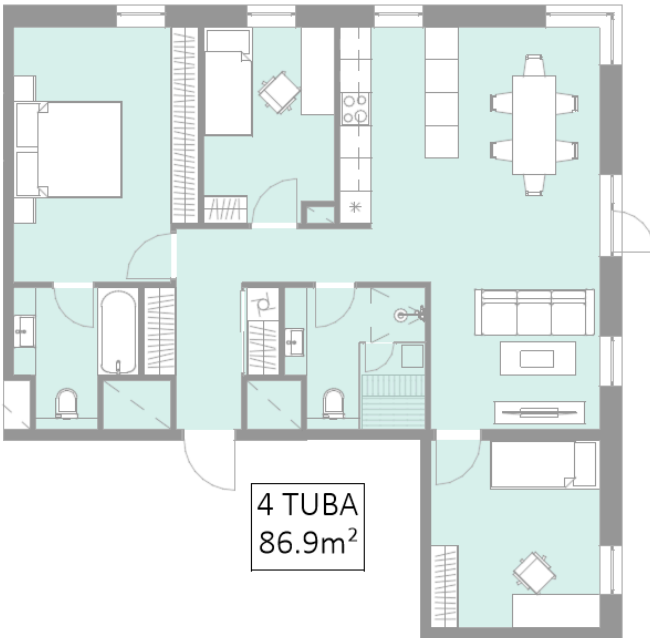
Siselahenduse põhimõtted keskenduvad ruumikasutuse optimeerimisele, valgusküllasusele ja paindlikkusele. Kõik korterid on kavandatud selliselt, et pakkuda vaateid nii sisehoovi kui ka tänavale, luues seeläbi avara ja avatud elukeskkonna. Kõikidel tüüpkorruse korteritel on aknad kahel fassaadil. Korterite aknad ulatuvad maani, mis tagavad rikkaliku loomuliku valguse sissevoolu ja avardavad visuaalselt eluruumi, luues samas kaunid vaated ümbritsevale keskkonnale.

Kortermaja planeeringus on erilist tähelepanu pööratud ruumi efektiivsele kasutamisele. Koridoride suurused on viidud miinimumini, et maksimeerida eluruumide pinda ja luua avaramaid elamispindu. Kõik nišid ja nurgad on nutikalt kasutusel, olgu selleks siis tehnilised šahtid või sisseehitatud kapid, mis aitavad optimeerida hoiuruumi ja hoida elamispinnad korras ja funktsionaalsed.

Kolme ja enamatoalistes korterites on eraldiseisev WC ning lisaks sellele WC koos duširuumiga, pakkudes suuremat mugavust ja privaatsust. Neljatoalistes korterites on lisaväärtusena ka saun, mis rõhutab elamise kvaliteeti ja mugavust. Korterite sisemine planeering on kujundatav paindlikult kuna ühe korteri ulatuses puuduvad kandvad seinad. See võimaldab planeeringut lihtsalt muuta vastavalt elanike vajadustele või soovile. Samuti on võimalik väiksemaid kortereid omavahel liita, luues suuremaid ja avaramaid eluruumi.

Kortermaja esimesel korrusel asuvad äripinnad on varustatud oma sanitaarruumidega, tagades nii äripindade iseseisvuse ja mugavuse. Äripindade olemasolu rikastab hoone funktsionaalsust ja lisab linnaelule dünaamilisust.

Kokkuvõttes on see moodsa väikese kortermaja siselahendus loodud arvestades kaasaegseid eluviise ja vajadusi, pakkudes elanikele paindlikkust, mugavust ja kvaliteeti. Selline lähenemine loob Tartu linnalähedases keskkonnas mitmekülgse ja kaasaegse eluruumi, mis vastab nii tänapäeva kui ka tuleviku elanike ootustele.



Erineva toalisusega korterite plaanilahenduste skeem

## /LIGIPÄÄSETAVUS/

Linnaplaneerimisel Tartus ja selle lähiümbruses, eriti planeeritavate kinnistute kontekstis, on ligipääsetavuse põhimõtted üliolulised. See tähendab kõigile linnaelanikele, olenemata nende vanusest, füüsilisest võimekusest või muudest erivajadustest, võrdsete võimaluste loomist nii liikumiseks kui ka avalike teenuste ja ruumide kasutamiseks. Olulisust tõstab see, et kogu piirkonna arendus valmib etapiliselt ja väljakujunenud tervikuga saab arvestada mitte varem kui 10 aasta möödudes, samas konkreetsete kinnistute väljaehitus võib realiseeruda lähiaastatel ja sidusus lähimate tõmbekeskustega peab toimima koheselt.



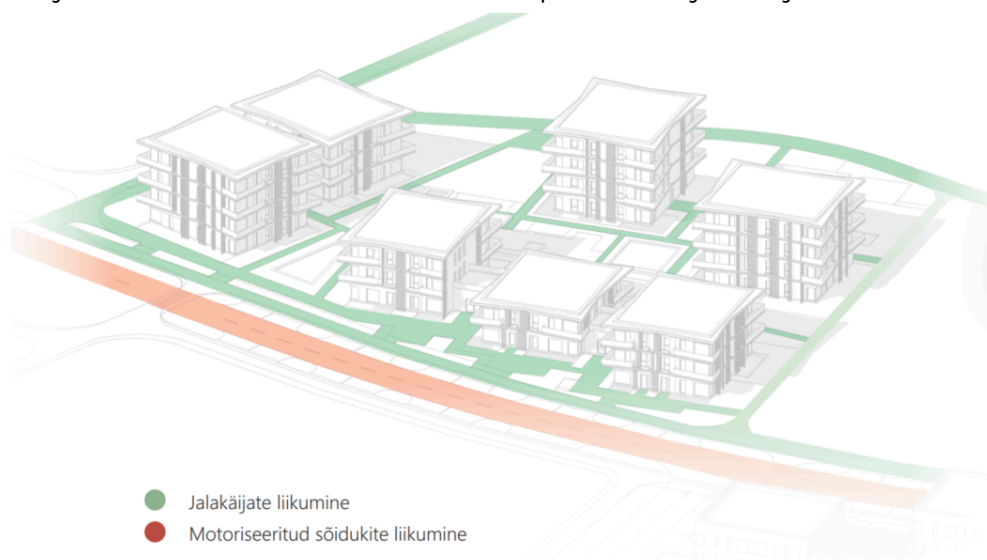
Piirkonna kergliiklusteede, ühistranspordi ühenduse ja haljasalade skeem



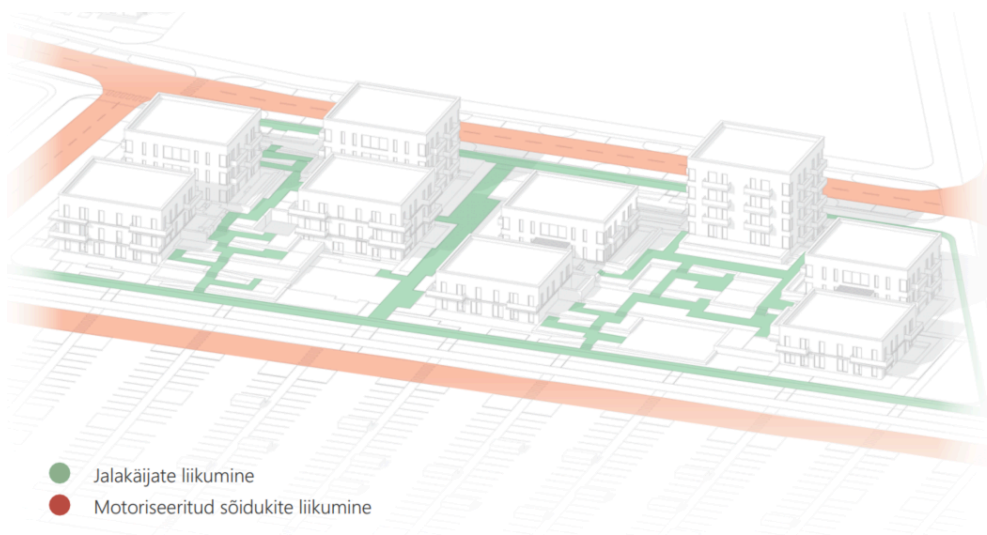
Projekteeritavate kinnistute liikumisteede ja funktsionaalsuse skeem

Kvartalite siseselt on tagatud ligipääs kõigile vanusegruppidele olenemata nende liikumise piiratusest. Kõik hooned on ratastooliga ligipääsetavad kas otse tänava tasapinnast või mööda kaldteid. Avalikku kasutusse suunatud alad nagu läbikäiguteed ja äripindade sissepääsud on kõik lahendatud astmevabalt otse tänava tasapinnast. Hoonetevahelised hoovialad on jagatud privaatseteks ja poolprivaatseteks aladeks mis mõeldud eelkõige kogukonna kasutuseks, samas ei piirata kuidagi ka juhuslike möödujate või uudistajate läbikäiku. Privaatsuse loob organiseeritult ja läbimõeldult istutatav haljastus ja maastikukujundus.

Ligipääsud on tagatud ka nt kolimisautodele ja pakikandjatele, samuti esmaabile ja päästetöötajatele kus võetakse ristikasutusse peamiselt jalakäijatele mõeldud teed.



Eskadrilli 2 liikumisteede skeem



Eskadrilli 3 liikumisteede skeem

## / KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS /

Hooned on projekteeritud moodulipõhiselt, kus iga mooduli välisgabariit on standardiseeritud. See võimaldab efektiivset materjalikasutust, lihtsustab konstruktsiooni ja tagab ühtluse kogu arendusprojektis. Moodulipõhine lähenemine vähendab ehitustsükli kestvust ja suurendab oluliselt kontrollitud tingimustes toodetud elementide näol ehitiste üldist kvaliteeti.

Hoonete kandekonstruktsioon on planeeritud raudbetoonist või väikeplokkidest, samuti osaliselt terasest, tagades pikaealisuse ja tugevuse. See võimaldab suuremat paindlikkust korruste kõrguste ja ruumijaotuse osas.

Moodulite seinapaneelidena kasutatakse tehases valmistatud mitmekihilisi soojustatud raudbetoonpaneele, mis tagavad hea soojusisolatsiooni ja stabiilsuse. Alternatiivina on võimalik kasutada ka kvaliteetseid väikeplokke, mis pakuvad paindlikkust disainis ja ehituses. Vahe- ja katuslaed on projekteeritud raudbetoonpaneelidest, mis toetuvad seintele, tagades hoone struktuurse tugevuse ja hea heliisolatsiooni. Hoonete vahelised aatriumid ja ühenduskoridorid on projekteeritud klaasist ja terasest, pakkudes avarust ja valgusküllasust.

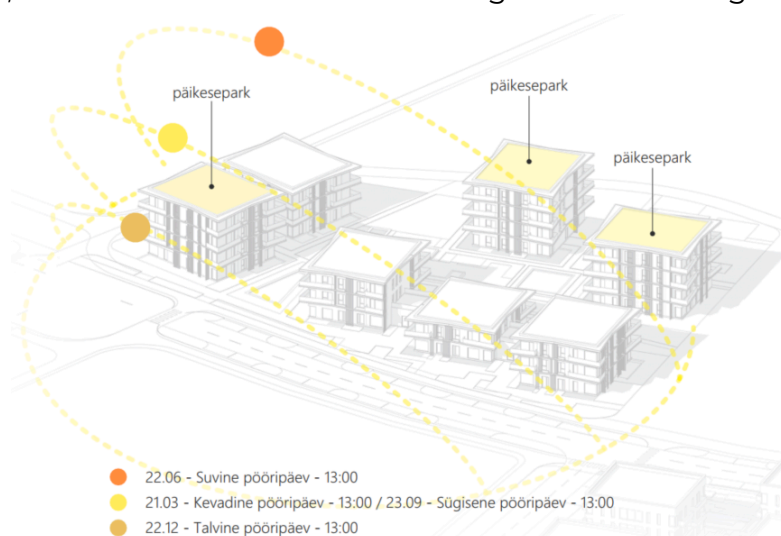


## / HOONE ENERGIASÄÄSTLIKKUS JA MADAL SÜSINIKUJALAJÄLG /

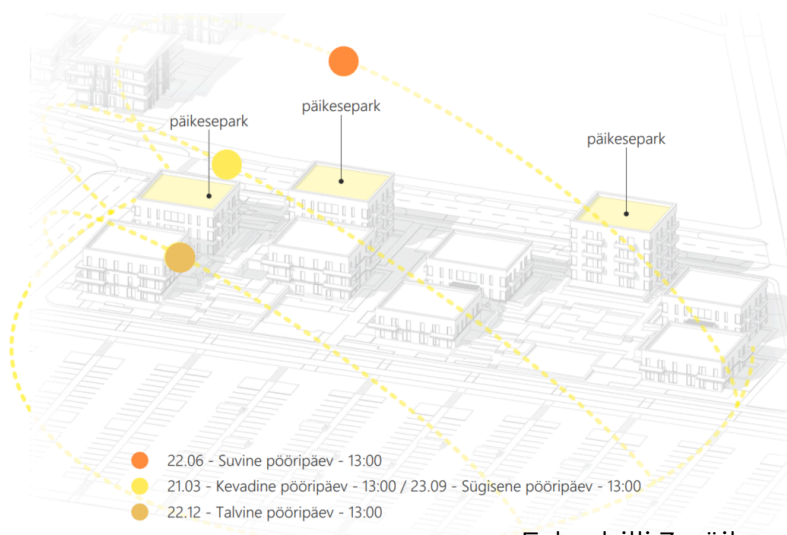
Energiasäästlikkuse tõstmiseks on pööratud tähelepanu hoonete orientatsioonile ja akende paigutusele, mis on optimeeritud päikesevalguse maksimaalseks kasutamiseks, mis omakorda vähendab kunstliku valgustuse vajadust. Hoone ehitusel on ettenähtud kasutada kõrge energiatõhususega avatäiteid, mis aitavad säilitada hoone soojusenergiat ning vältida ülekuumenemist.

Soojustatud mitmekihiliste seinapaneelide kontrollitud tingimustes tootmine suurendab ehituse montaaži täpsust ja vähendab oluliselt kvaliteediriske mis kokkuvõttes vähendab ehitiste energiakulu.

Pakutud lahendusega on ettenähtud energiatõhusad tehnosüsteemid, sh hoonepõhised soojustagastusega efektiivne ventilatsioonisüsteem. Hoonete katustele on osalielt ettenähtud paigaldada päikesepaneelid, et toota taastuvenergiat, vähendades oluliselt elektrienergia sõltuvust võrgust.



Eskadrilli 2 päevavalguse skeem



Eskadrilli 3 päikesevalguse skeem

Vihmavee kogumise süsteemid aitavad säästa vett, kasutades seda haljastuse kastmiseks ja muudeks mitte joogiveega seotud vajadusteks. Kahe ja kolmekorruselistel hoonetel on ette nähtud haljaskatused, mis lisaks esteetilisele väärtusele aitavad absorbeerida süsinikdioksiidi, toota hapnikku ja parandada hoone soojusisolatsiooni.



Lõige L-01 fragment. Vihmavee kogumisala.

Haljastuses kasutada kohalikke põlispuid ja taimestikku, mis aitavad säilitada piirkonna biodiversiteeti ja ökosüsteemi terviklikkust. Kõige eelneva juures on oluline elanikele ja kasutajatele jagada teavet ja koolitusi energiasäästlikest harjumustest ja keskkonnasõbralikust eluviisist.

Kokkuvõttes on projektis rakendatud laiaulatuslikke strateegiaid, et tagada hoonete energiasäästlikkus ja minimeerida nende süsinikujalajälg. Läbi mõeldud disaini, jätkusuutlike materjalide ja tehnoloogiate kasutamine ning keskendumine rohelistele lahendustele aitavad kaasa keskkonnasõbralikumale ja jätkusuutlikumale tuleviku kujundamisele.

/ ORIENTEERUV EHTUSMAKSUMUS /

	Eskadrilli 2	Eskadrilli 3
0 Projekteerimine	287195	361395
1 Välisrajatised	996056	1253398
2 Alused ja vundamendid	366165	460768
3 Kandetarindid	2461745	3097766
4 Fassaadielemendid ja katused	743112	935103
5 Ruumitarindid ja pinnakatted	1415484	1781191
6 Sisustus, inventar, seadmed	128583	161804
7 Tehnosüsteemid	1646083	2071368
8 Ehitusplatsi korralduskulud	131704	165731
9 Ehitusplatsi üldkulud	366663	461394
	<b>8542791</b>	<b>10749920</b>

/ HOONE PÕHILISED TEHNILISED NÄITAJAD /

ESKADRILLI TN 2

kinnistu andmed:

Address: Eskadrilli tn 2, Raadi alev, Tartu vald, Tartu maakond  
 Katastritunnus: 79601:001:1527  
 Pindala: 7330 m<sup>2</sup>  
 Sihtotstarve: 80% elamumaa, 20% ärimaa

	projekteeritud	DP-ga lubatud
Hoonete arv:	4	4
Ehitisealune pindala:	2190 m <sup>2</sup>	2201 m <sup>2</sup>
Kinnistu täisehituse %:	29.8 %	
Suletud netopind:	5570.1 m <sup>2</sup>	
Suletud brutopind:	6479.5 m <sup>2</sup>	
Kõrgus:	15 m	15.0 m
Kõrgus(abs):	73 m	73 m
Hoonete mahud:	24 421 m <sup>3</sup>	
Korterite arv:	73	73
Müüdava pinna ja brutopinna suhe:	0,65	
Korruste osakaal:	2k: 22%; 3k: 50%; 4k: 28%	2k: 20-60%; 3k: 30-60%; 4k: 10-30%

ESKADRILLI TN 3

kinnistu andmed:

Address: Eskadrilli tn 3, Raadi alev, Tartu vald, Tartu maakond  
 Katastritunnus: 79601:001:1525  
 Pindala: 9119 m<sup>2</sup>  
 Sihtotstarve: 80% elamumaa, 20% ärimaa

	projekteeritud	DP-ga lubatud
Hoonete arv:	5	5
Ehitisealune pindala:	2730 m <sup>2</sup>	2736 m <sup>2</sup>
Kinnistu täisehituse %:	29.9%	
Suletud netopind:	7009.2 m <sup>2</sup>	
Suletud brutopind:	8146.6 m <sup>2</sup>	
Kõrgus:	18 m	18.0 m
Kõrgus(abs):	78.7 m	78.7 m
Hoonete mahud:	35 273 m <sup>3</sup>	
Korterite arv:	91	91
Müüdava pinna ja brutopinna suhe:	0,65	
Korruste osakaal:	2k: 35%; 3k: 45%; 4k: 10%; 5k: 10%	2k: 20-60%; 3k: 30-60%; 4k: 10-20%; 5k 0-10%