



# MÕISANURME

PLANEERINGUVÕISTLUS  
TARTU VALD





ARENDAJA:  
KIRS CONSULT OÜ  
KOOSTÖÖS TARTU VALLAGA

ARHITEKTID:  
INGA RAUKAS, INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD  
ALLIANSS ARHITEKTID OÜ

MAASTIK:  
SIGNE KASEPALU, BIRGIT PUKK  
K-PROJEKT AS



Foxway

Cramo Estonia AS

Moepood OÜ

Grossi Toidukaubad

Terminal Oil Raadi teenindusjaam

Ratastel Spa Tünnisaun e. kümblustünn

ILUSPEKTER.com

Lastejooja

Marrem OÜ

Raadi Autokeskus

Rommy Autoaed OÜ

BaltBid Estonia OÜ

Crossar OÜ

Raadimõisa Konsum

Majoraadi park

MAJORAADI PARK

TERA KOOL

LASTEAED

Raadimõisa Hotell

Raadi mõis

Võrgu punumine

OÜ Autosõit Tartu Libedarada

Krissed lastekaubad

Foxway OÜ

Eesti Rahva Muuseumi B-parkla

Klar Home OÜ

Agito Performance OÜ

Raadi park koos dendropargiga

Eesti Rahva Muuseum

Tropical Snow Residences

Raadiraja 22-10 külaliskorter

ERM

Raadimõisa Kodu

Tartu Lumepark

Tagurpidi Maja (Peapeal OÜ)

Google

OLEMASOLEV OLUKORD





- MADALA KESKKONNA JALAJÄLJEGA PROJEKT
- FOOKUS AUTOVABAL ELUL
- JALGRATTURI- JA JALAKÄIJA SÕBRALIK
- MITMEKESINE ROHELUS
- TERVIKLIK KERGLIIKLUS- JA AKTIIVRADADE VÕRGUSTIK
- AUTOPARKIMINE ILMA KULUKATE KELDRIKATETETA
- LÄBIMÕELDUD JAGRATASTE HOIDLAD JA PARKLAD
- ÕUEALAD KUI TERVIKLIKU ELUKESKKONNA OSA
- SADEVEE MÄRGALAD

PEAMISED IDEED JA KESKKONNA EESMÄRGID





## MÕISANURME

Rajatav linnaosa asub Tartu valla kiiret arenevas osas kus endised põllumaad ja sõjaväelennuväli muudetakse elamute juhtfunktsiooniga uueks linnaosaks. Üldplaneeringu visiooni kohaselt on võistlusala Ermi tänava poolne osa kavandatud keskusalana.

Võistlustöö näeb ette looduslähedase parklinna rajamist, mis on sidusalt ühendatud Majoraadi pargi, Ermi tänava äärse sotsiaalfunktsiooniga hoonestusega ning põhjas paikneva kaubandus-, äri- ja avalike teenuste keskusega.

Planeering on lahendatud inim-mõõtmeliste hoonestustuspesadena. Linnaehituslikuks ideeks arengualale tervikliku elukeskkonna loomisel tõsta esiplaanile linnalähedane autovaba elukeskkonna kvaliteet Tartu vallas ning koostada loodav linnaruum ühtse iseloomuga elamupesadest mis on seotud tervikuks läbi rohevõrgustiku.

### PLANEERINGULINE IDEE

Mõisanurme kinnistu on keskse sise tänavaga jaotatud osadeks. Sisetänav loob kaks ühendust maanteele ning ühe Ermi tänavale. Tänavate vaheline ruum on lahendatud haljastatud hoonestusaladega. Hoonestuse lahendus lähtub puulehe ja rootsude loogikast kus keskmist rootsu kehastab tsentraalne tänav ning väiksemad umbtänavad ja sissesõidualad on selle harud. Hooned paiknevad rootsude vahelises tsoonis omaette rakkude — pesadena. Hoonete vahelises alas on rahulikud ja autoteede poolt katkestamata rohelised puhkealad.

Kavandatud Ermi elamustänav on pikendatud kerliiklustsoonina planeeringualasse. Seeläbi on lahendatud kinnistute põhjaosa funktsionaalne tsoneerimine ning avaliku hoonestuse paigutus. Sinna on kavandatud kaubandushoone, büroohoone ja teenindushoone koos eesaladega. Hoonestuse kõrgus langeb Majoraadi pargi suunal. Majoraadi pargi tsoonis on hoonestus 2 korruseline. Kõrgeim hoone on 14 korruseline büroohoone.

### TÄNAVARUUM JA AVALIKUD PUHKEALAD

Suurt tähelepanu on pööratud inimsõbraliku tänavaruumi loomisele milles on mugav viibida jalakäijal, jalgratturil ning autojuhil. Tänavate liiklusalad on kombineeritud haljastuse, avalike puhkealade ning kohtumispunktidega mille märksõnaks on terviklikult arenev linnaruum. Tänavatel on pearõhk haljastusel.

Olemasolev kõrghaljastus jäetakse alles ning tänavale lisatav kõrghaljastus paigutatakse esmajärjekorras liiklusalade ja parkimistsoonide vahele. Tehnokommunikatsioonide paigutus subordineeritakse haljastusele.

## ELUKESKKONNAD

Arvestades võistlusala suurust ning asjaolu, et ala soovitakse arendada komplekselt on pakutud elukeskkondade kvartaalne jaotus inimõõtmelisteks aladeks ning eristuvate hoonestustüüpide kasutamine kvartalites lahenduses.

Kuna ala on mahukas on võimalik luua valik elamutüpoloogiaid mille hulgast omale sobilik leida.

#### T1 8. korruseline korterelamu

Hoone on kavandatud keskse tüvikuga punkthoonena. Hoone tüüpkorrusel on neli korterit. Korterid on lahendatud külmas tsoonis paiknevate rõdudega. Hoone esimesel korrusel paiknevad panipaigad ning jalgrataste hoidmise tsoon. Hoone esimene korrus tänaväärses tsoonis on lahendatud tänavale avaneva äripinnana.

#### T2 4.korruseline korterelamu

Hoone on kavandatud keskse tüvikuga punkthoonena mille tüüpkorrusel on 5 korterit. Hoone esimesele korrusele on kavandatud panipaigad ning korteritele maa peal paiknevad terrassid.

#### T3 4.korruseline korterelamu

Hoone on kavandatud tõstetud esimese korrusega ning hoonealuse parkimisalaga mille tüüpkorrusel on 7 korterit. Hoonel on pikemates külgedes külmas tsoonis paiknevad avarad rõdud.

#### T4 2.korruseline korterelamu

Välise trepiga väike hubane peremaja millel on avarad rõdud ja terrassid.
























### BÜROO- TEENINDUS JA KAUBANDUSBLOKK

Mõisanurme kinnistu põhjaosa on lahendatud avaliku funktsiooni silmas pidades. Maantee ning Ermi tänava tsooni on kavandatud konventsionaalne kaubandushoone mis on hästi nähtav maanteelt. Ermi tänava pikenduse tsooni on kavandatud 14. korruseline büroohoone koos kahekorruselise madalama tiivaga. Kaubandushoone ning büroo- ja teenindushoone on lahendatud ühtse tervikblokina koos nende vahelise linnaväljakuga. Linnaväljak moodustab meeldiva ühendusala kvartali elanikele ning võimaldab poes, tööl ja kohvikus käia jala. Ärihoonete parkimine on lahendatud kinnistute põhjaosas — eraldatuna elamute parkimisest.

### ERMI TÄNAVA PIKENDUSE ÄÄRNE HOONESTUS. /Ermi 7 ja Väikepargi mü)

Rajatava Ermi tänava äärde on kavandatud ühiskondlikud hooned ning avalik puhkeala koos tiigiga. Supertiik , kui idee - oli esitatud Ermi tänava projektis ning käesoleva projektiga on lahendatud selle vorm ning pakutud välja idee kasutada kinnistut kvartaliülese puhkealaga tiigi kaldal. Hoonestusena näeme kohalikke teenuseid majutava sotsiaal- ja teenustemaja lahendust koos multifunktsionaalse spordihoonega. Spordihoone tsoonis on pakutud lahendus välistele spordiväljakutele.

# TINGMÄRGID

-  PROJEKTEERITAV HOONE
-  SÕIDUTEE
-  KÖNNITEE
-  JALGRATTATEE
-  HOONE SISSEPÄÄSUTEED JA -ALAD
-  HOOVISESED KERGLIIKLUSTEED
-  SEGALIIKLUSEGA TEE ALA
-  SEGALIIKLUSEGA TEE ALA
-  MURUKIVIKATTEGA PARKLA
-  PÄÄS HOONESSE
-  HOONE KORRUSELISUS
-  OLEMASOLEV KRUNDIPIIR
-  TÄNAVAHALJASTUS
-  MITMERINDELINE HALJASALA
-  SADEMEVEE IMMUTAMISE ALA (VIHMAPEENAR)
-  TIIK
-  PUHKEALA
-  MÄNGU- JA REKREATSIOONIALA
-  LIIVAALA
-  TIIGIÄARNE TERRASSIALA
-  KOERTEVÄLJAK
-  SKATEPARK / PUMPTRACK
-  PALLIMÄNGU PLATSID



ASENDIPLAAN 1:2500









# HOONESTUS

- A KAUBANDUS / ÄRIHOONE / SUPERMARKET
- B BÜROO- JA TEENINDUSHOONE 14K
- B1 BÜROO- JA TEENINDUSHOONE 2K
- C MULTIFUNKTSIONAALNE KOGUKONNAMAJA
- D SPORDIHOONE
- T1 TORNELAMU 8K
- T2 KORTERELAMU 4K
- T3 KORTERELAMU 4K
- T4 KORTERELAMU 2K
- PÄÄS HOONESSE



# HALJASTUS

-  TÄNAVAHALJASTUS
-  MITMERINDELINE HALJASALA
-  SADEMEVEE IMMUTAMISE ALA (VIHMAPEENAR)
-  TIIK







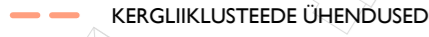


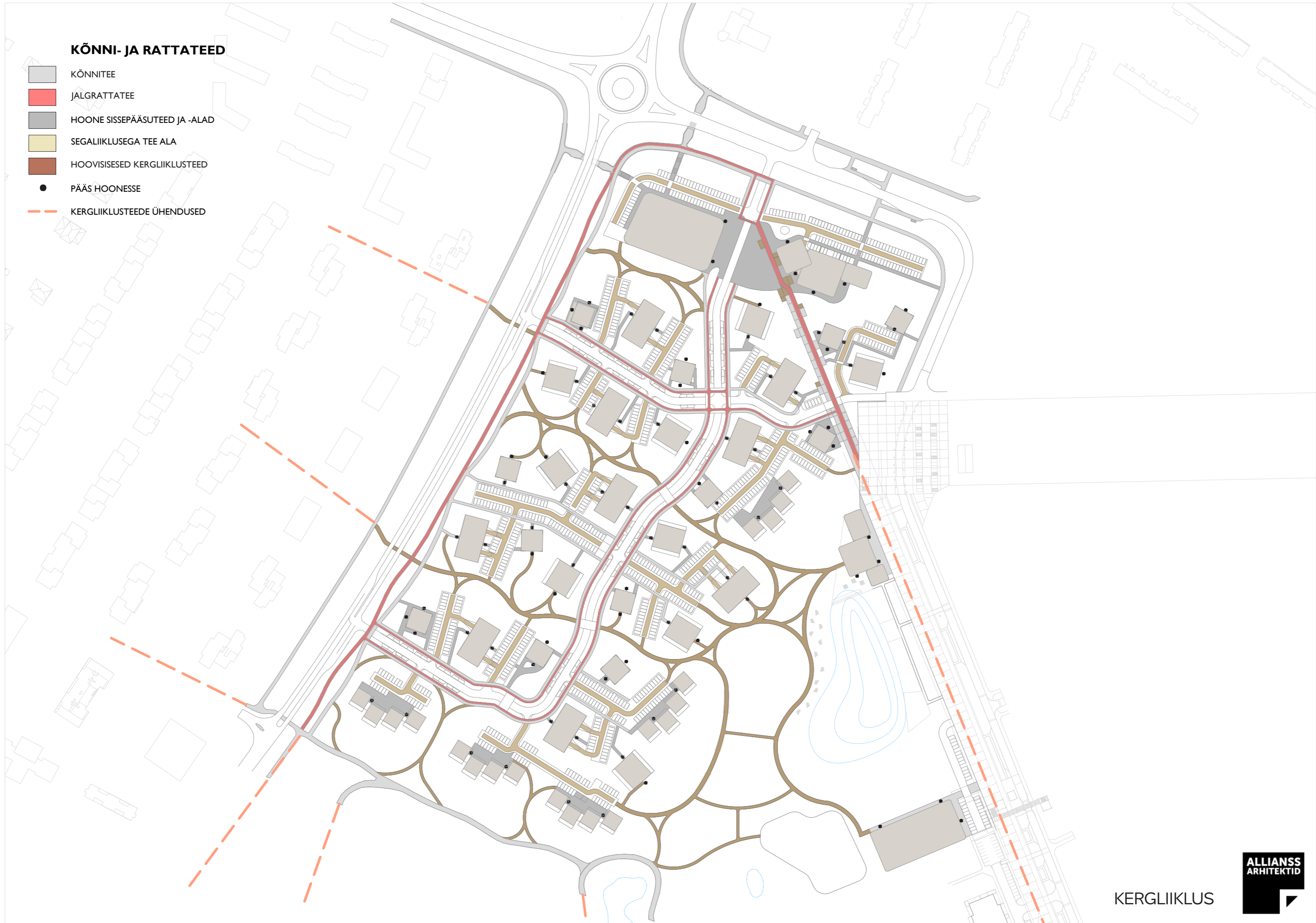
## SÕIDUKITE LIIKLUS JA PARKIMINE

- SÕIDUTEE
- SEGALIIKLUSEGA TEE ALA
- SEGALIIKLUSEGA TEE ALA
- MAAPEALE PARKIMINE
- POOLMAALUNE PARKIMINE
- PÄÄS POOLMAALUSESSE PARKLASSE
- PÄÄS HOONESSE



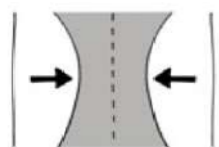
## KÖNNI- JA RATTATEED

-  KÖNNITEE
-  JÄLGRATTATEE
-  HOONE SISSEPÄÄSUTEED JA -ALAD
-  SEGALIIKLUSEGA TEE ALA
-  HOOVISESED KERGLIIKLUSTEED
-  PÄÄS HOONESSE
-  KERGLIIKLUSTEED E ÜHENDUSED

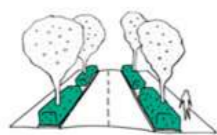


- VABAAJA ALAD**
- PUHKEALA
- MÄNGU- JA REKREATSIOONIALA
- LIIVAALA
- TIIGIÄRNE TERRASSIALA
- KOERTEVÄLJAK
- SKATEPARK / PUMPTRACK
- PALLIMÄNGU PLATSID
- LÄBIV ROHEVÖÖND

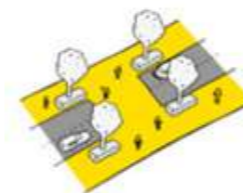




Sõidurajad ilma liigse laiuseta  
Sõidurajad lahendatakse vastavalt vajaminevale sõidukiirusele, mitte abstraktsele kategoriseeringule. Säätetav ruum jääb jalakäijatele, haljastusele, rattaradadele ja parkimiskohtadele.



Sõidurajad ilma liigse laiuseta  
Sõidurajad lahendatakse vastavalt vajaminevale sõidukiirusele, mitte abstraktsele kategoriseeringule. Säätetav ruum jääb jalakäijatele, haljastusele, rattaradadele ja parkimiskohtadele.



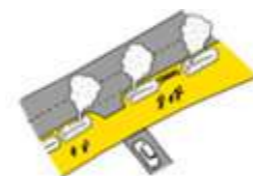
Turvalised jalakäijate ületusalad (segamatu jalakäijate trajektoor)  
Jalakäijate teeületuskohtade sagedus on tihe ning seeläbi on jala liiklemine mugav. Ülekäigud on jalakäija eelistusega



Tänavavalgustuse prioriteet on jalakäijatel  
Valgus määratleb turvalisuse. Seetõttu valgustatakse lisaks sõidualadele ka kõik jalakäiguteed, ristmikud, puhkealad ning kergliiklusteed.

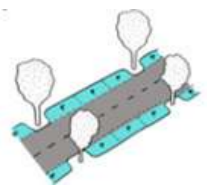


Kõik tänavaelemendid musta värvi  
Tänavatel on palju vajaminevaid elemente. Luues need musta tooni anname tänavaruumile ühtsuse ning toome välja linnaruumi oma iseloomu.



Kõnniteed on lahendatud jalakäijate prioriteediga  
Rahulikuma liiklusega aladel ning kvartalite sisenemisaladel on autosõitja tunnetuslikus külalise rollis. See tagatakse jalakäijate tsooni sillutisala läbiva lahendamisega.

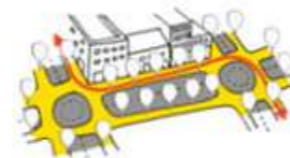
KVARTALISISENE TEEDEVÕRGUSTIK / PARKIMINE



Enamik tänavaid tänavatsoonis parkimisega  
Parkimiskohad (eelistatult paralleelsed) on paigutatud kõikide tänavate liiklusaladele. See loob isetoimiva liiklusrahustamise ning funktsioneerib eriti hästi suurema liikluskiusega aladel (50 km/h... 30km/h)



Kasutame iseloomulikke tänava katendeid  
Katendite erisused võimaldavad suunata sobivaid liiklemiskiiruseid ja luua vajaminev tänavakarakter mis on loodavale keskkonnale ainuomane.



Visuaalne puhtus — üleliigsuse vältimine  
Vähem on parem. Tänavaelemendid saavad olla mitmefunktsioonilised — põõsastik töötab aiana; liiklusmärke saab kinnitada valgustipostidele.  
Vähimad pöörderaadiused  
Sõidukite pöörderaadiused on kavandatud tehniliste nõuete kohaselt kuna avalikku tänavaruumi ei tohi raisata.

TÄNAVAD JA SÕIDUKITE PARKIMINE



## MAASTIKUARHITEKTUURSEST KONTSEPTSIOONIST

Planeeringuala ruumiline visioon lähtub orgaanilisest mustrist ja vormist, kus teedevõrgustik moodustab „juhtsooned“, mis viivad erinevate funktsioonide „rakukesteni“. On püütud tagada võimalikult palju ühenduvusi ja seeläbi tagada loogilist liikumistrajektoori ühe tegevuse juurest teiseni.

Elamuala piirkonnas on hoonestuse, ligipääsuteede ja hoovialade paigutus kompaktsem ja tihedam, naabruses asuva Ermi tänava suunas suureneb vabakujulisus, tekivad avatum maastik ning avaramad vaated. Kogu planeeringuala ühendub sujuvalt olemasolevate pargiteedega ning pakub uusi ühendusi.

## HALJASTUSE VISIOONIST

Haljastuslahenduses on jälgitud põhilisi printsiipe:

- Hoovidesse on kavandatud niidetavat muru proportsionaalselt pinnakattetaimedega ja põõsastega vähem, et vähendada haljastuse hoolduse intensiivsust ning suurendada liigilist mitmekesisust.
- Kõrghaljastusega on loodud põhiline struktuur, mille ümber moodustab keskmise- ja mada lakasvuline haljastus erinevaid rindeid.
- Tänavate ääres moodustab kõrghaljastus alleid ja korrapäraseid ridu, hoovialadel on puud vabakujuliselt ja rühmiti.
- Taimmaterjali valikul on jälgitud taimeliikide sobivust kasvukohale ning dekoratiivsust aastaaegade lõikes

## LOODUSKAITSELISED ASPEKTID

Võistlusala jääb kahe kaitsealuse piirkonna mõjuvälja. Otseselt mõjutab võistlusala tiigikonna (Pelophylax lessonae) levila Majoraadi pargis, mille kaitseala ulatub osaliselt ka Möisanurme maaüksusele. Tiigikonna elu- ja leviku tingimusi parandatakse vastavalt võistlusülesandele olemasoleva Majoraadi pargiala piirides ning võistlusalale see olulisi piiranguid ei sea.

Võistlusala vahetusse lähedusse jäävad ka Raadi järv, Raadi mõis ja mõisa park. Raadi mõisa park on muinsuskaitse (reg nr 7088) ja looduskaitse all (reg nr KLO1200246).

Planeeringulahenduse ettepanekus on elamukvartalite „tagahoovid“ pargialaga seotud läbi jalgteede võrgustiku ning haljaspuhvri.

## KOHTUMISPAIGAD

Visioonilahenduses on erinevate aktiivsustasemetega kohtumispaid ja tegevused jaotatud kogu arendusala peale nõnda, et rahulikud tegevused ja lähirekreatsioon koonduks vahetult eluhoonete hoovidesse ning aktiivsemad-mürarikkamad tegevused (pereväljak, skatepark ja pumptrack, koerte jalutusväljakud) asuksid eraldatumalt ning oleksid seotud pigem Ermi-elamustänava, Majoraadi pargi ja avalike hoonetega.

Sellisel moel saavad väiksema liikuvusega ühiskonna grupid (väikelapsed, eakad, puuetega inimesed) kasutada oma kodumaja hoovide mängualasid ning puhkemööblit nii kohtumispaidena kui ka virgustuseks ja aiandusega tegelemiseks. Samal ajal saavad noored ning suuremate lastega pered end vabalt tundes lustida Ermi tänava külgneva veekogu kallastel, pereväljakul ning spordihoonega külgnematel palli- ja rulaplatidel, ilma et oleks vaja karta häiringute pärast eluhoonetele.

## VALGUSTUS JA VÄIKEVORMID

Kõik teed ja platsid on ette nähtud valgustada. Valgustus on lahendatud peamiselt kahte tüüpi valgustitega – 4...5 m kõrgused mastid, mille külge on kinnitatud suunatavad prozhektorid ning 1 m kõrgused pollarvalgustid. Prozhektoreid saab suunata üldvalguse andmiseks ning intensiivsemate valgus laikude tekitamiseks nt. mänguväljakutele ning kogunemisaladele. Pollarvalgustid valgustavad pinke ja teeradu, samuti saab nendega valgustada taimestust.

Täiendavalt on kasutuses efekt- ja dekoratiivvalgustus mille eesmärgiks on lahendada linnaehituslikult olulised paigad emotsionaalselt ja meeldejäädvalt.

Valgustid ei tohi häirida valgusreostuse ega räigusega. Soovitatav valgustemperatuur 2500-3000 K.

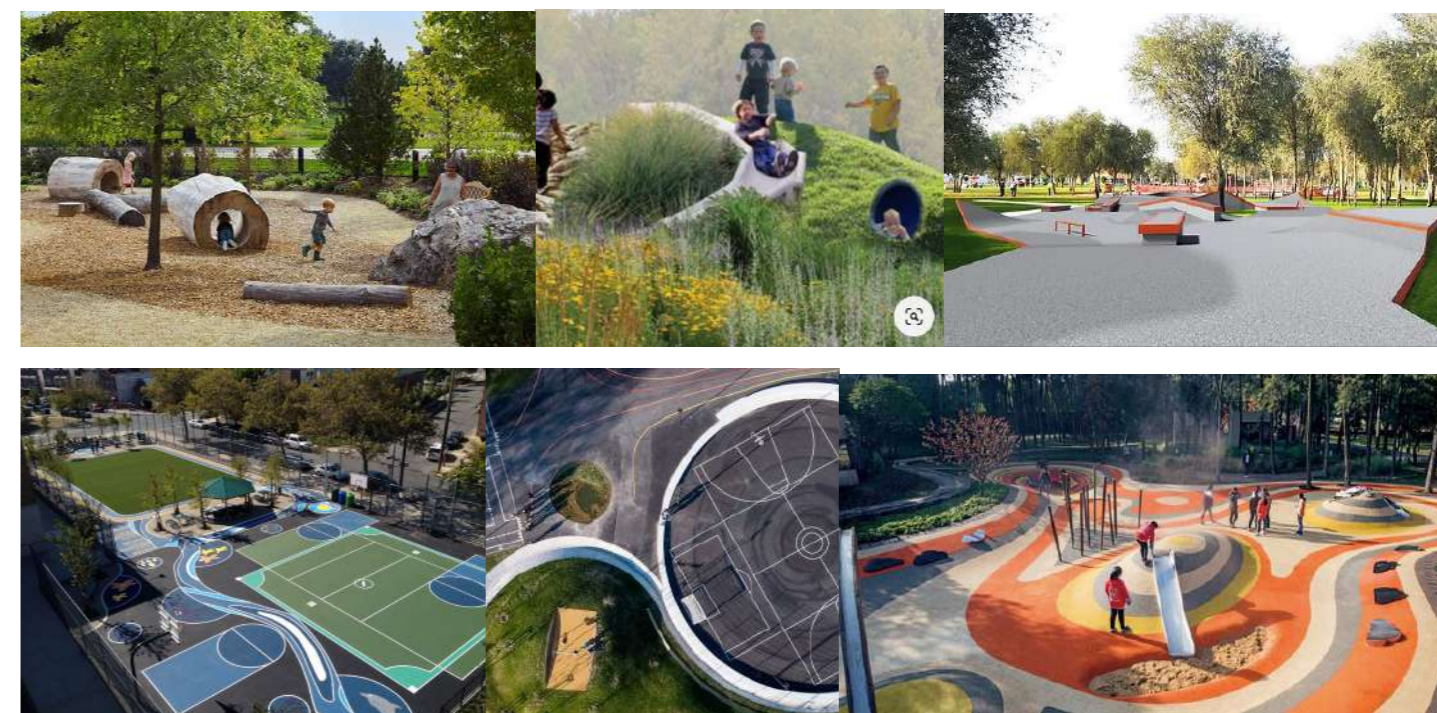
Väikevormidest valitakse tooted eeldatavalt heatasemelise disainiga valdavalt Eesti tootjatelt (pingid, prügikastid, piknikuinventar, jalgrattahoidjad, veekraanid jne).

## ELANIKE HOBIAIANDUS - LINNAAIANDUS

Hoonete aedadesse on pakutud elanike hobiaianduse alad koos kasvuhoonetega. See võimaldab tegeleda puhta toidukraami kasvatamisega või iluaiandusega. Täiendavalt on mõeldud aiandustarvete hoidmise kuuridega ning kastmisveega. Hobiaiandus on kasvav elustiili osa mis vähendab stressi ning vajadust leida toiduaineid või tegevust autosõidu abil.

## JALGRATASTE HOIDLAD JA PRÜGIHOONED

Planeeringus on kasutatud ideed rajada prügihooned kombineerituna jalgrattahoidlatega.



MAASTIKU MATERJALIDE REFERENTSID  
KOGUKONNA MÄNGUVÄLJAKUD





HOOVIALADE  
KONTSEPTSIION





HOOVIALADE  
KONTSEPTSIION





AVALIKUD HOONED  
VÄLJAKU HALJASTUS





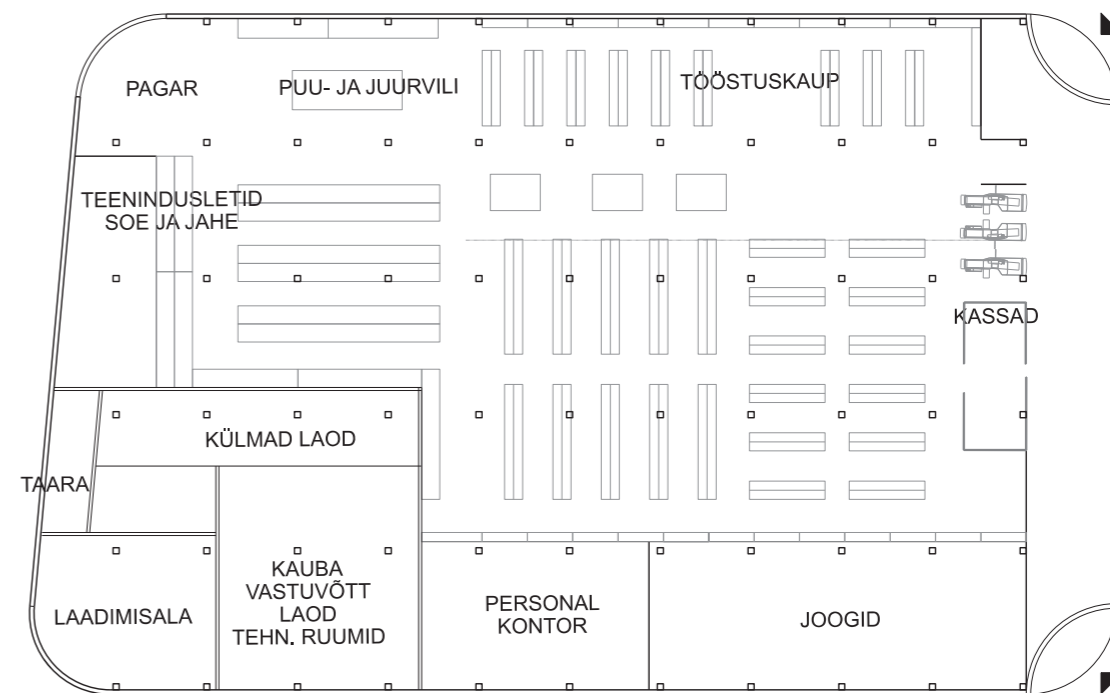
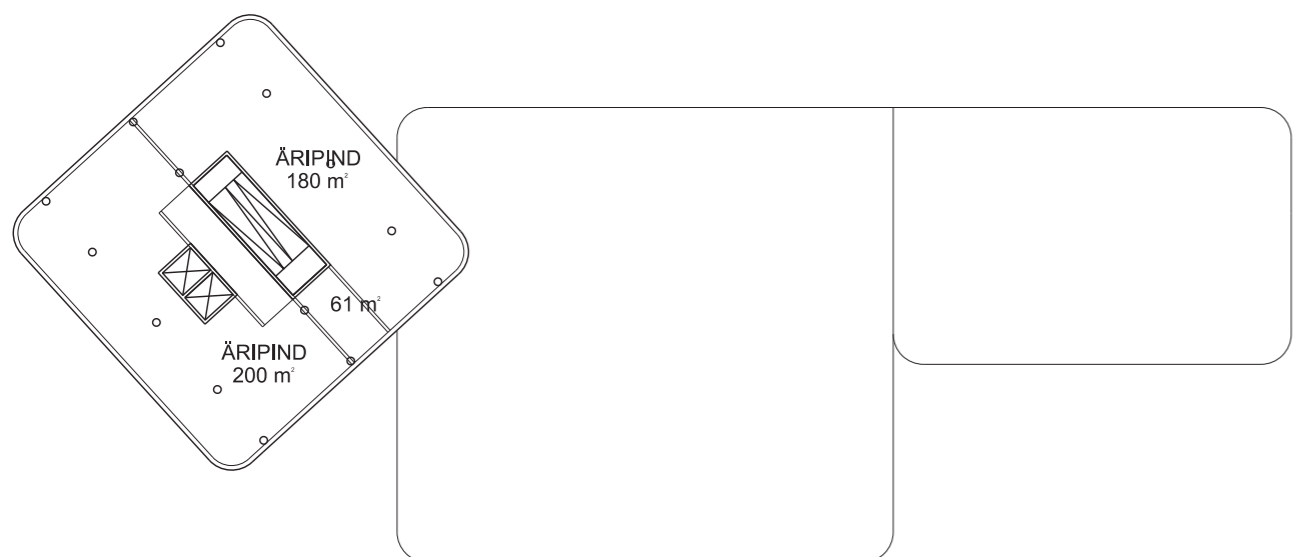
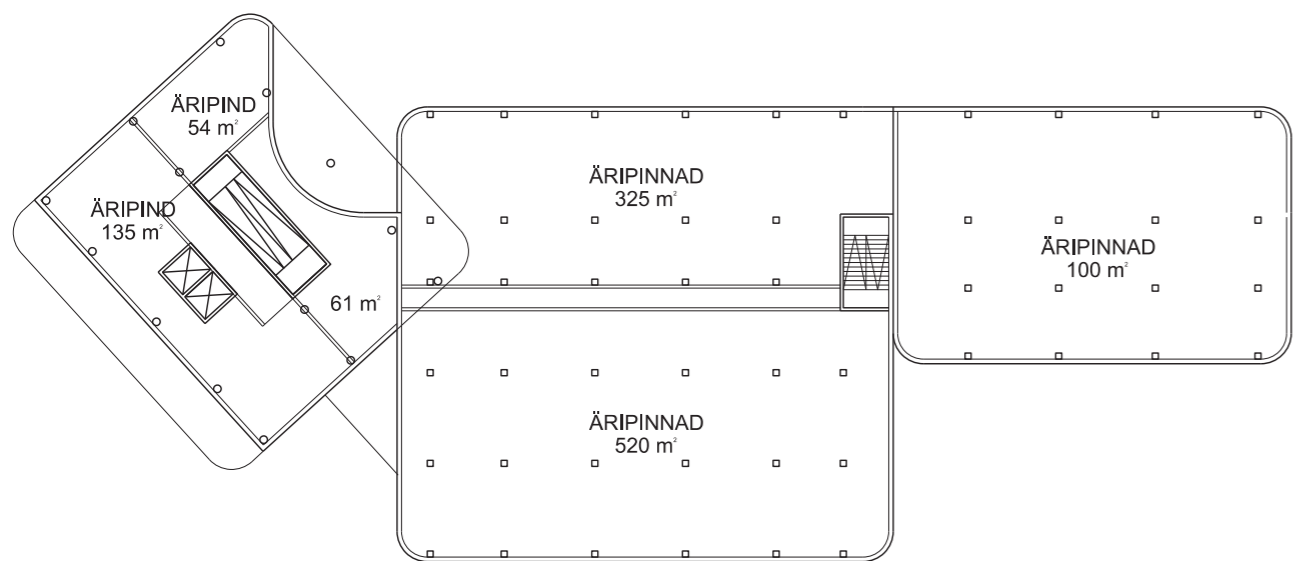
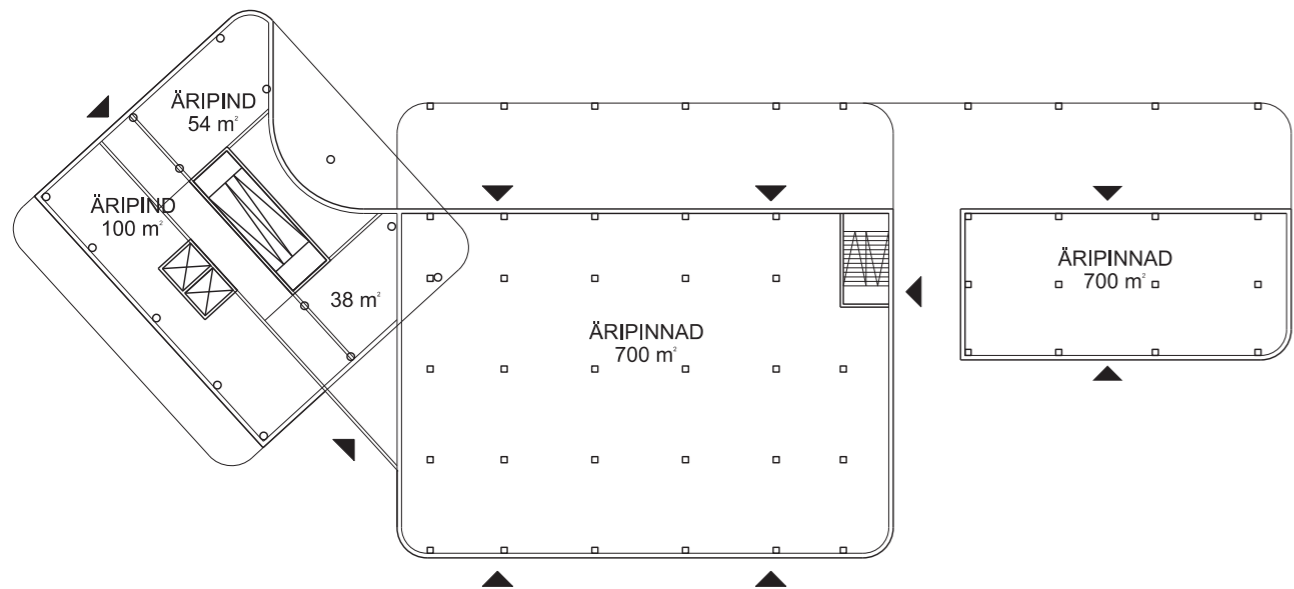
AVALIKUD HOONED  
VÄLJAKU HALJASTUS





AVALIKUD HOONED  
VÄLJAKU HALJASTUS





BRUTOPIND 3135 m<sup>2</sup>

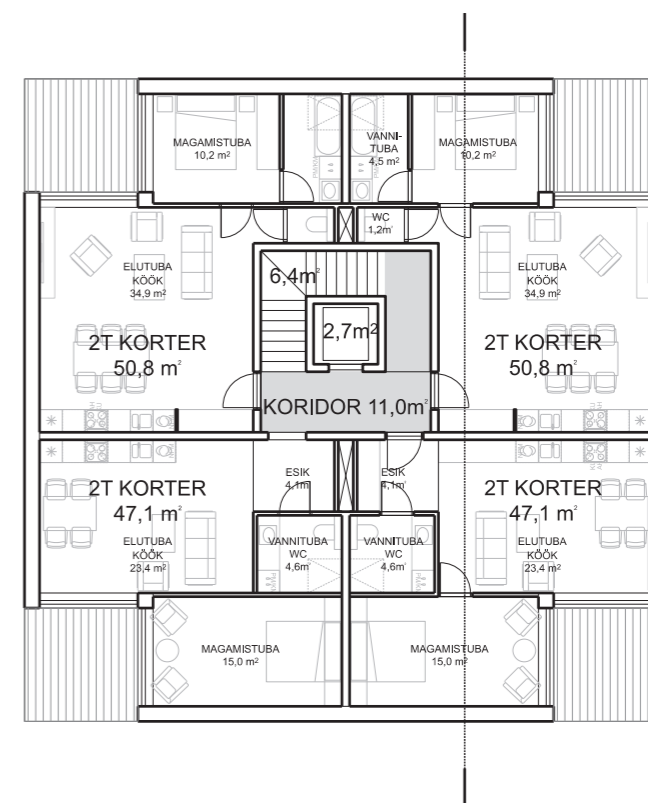
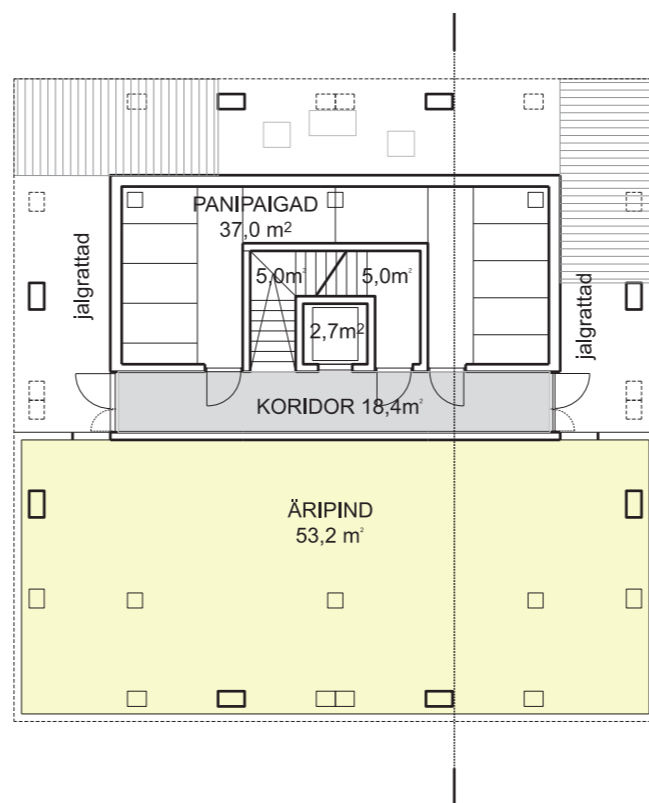
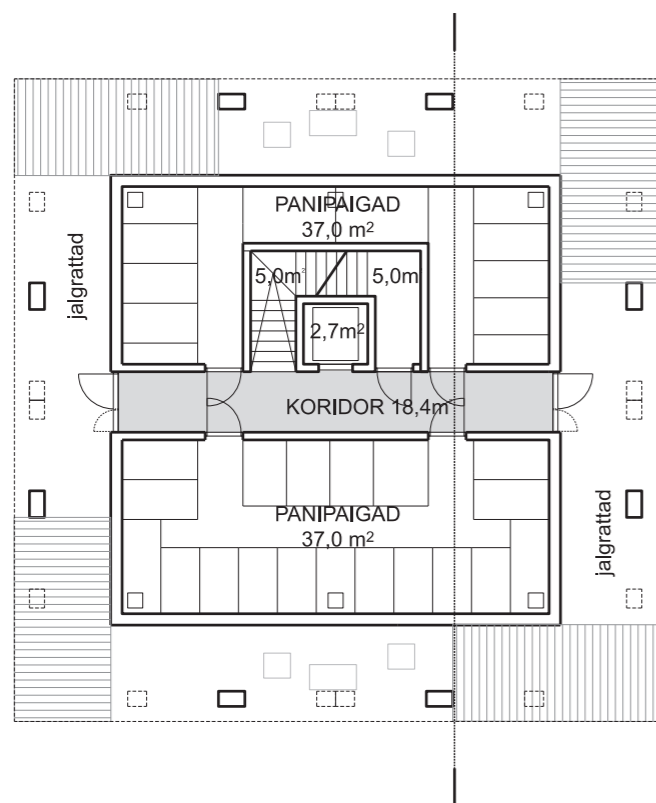
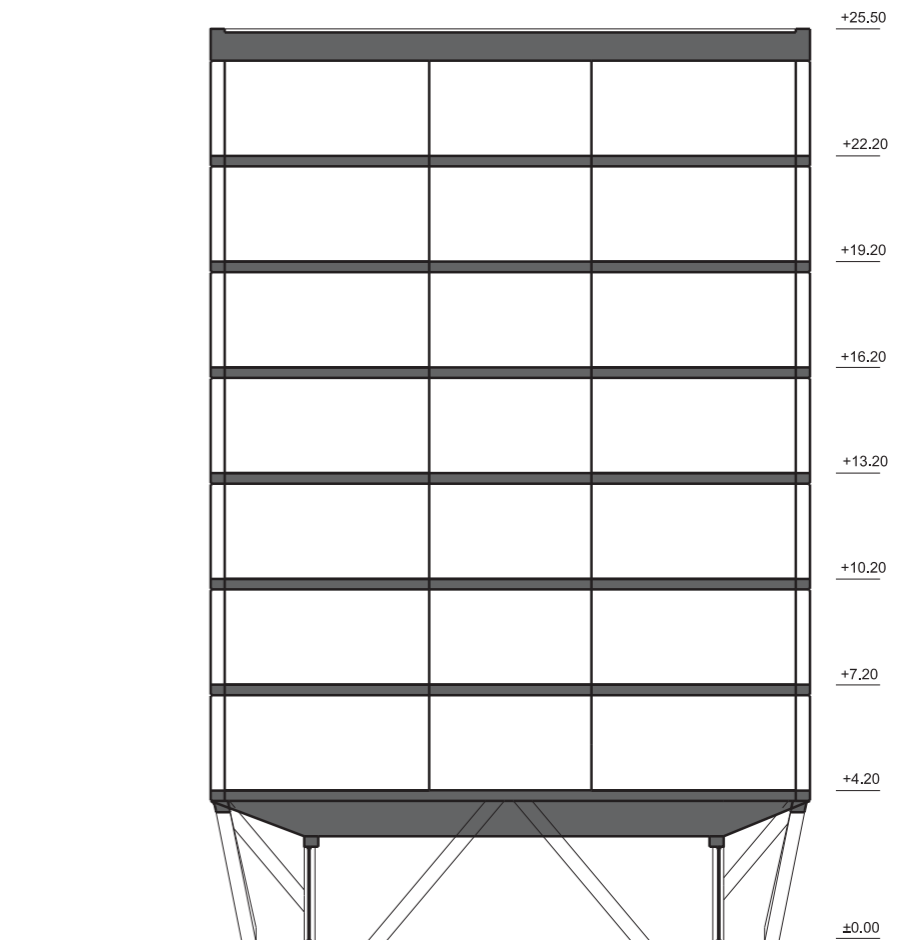












KORTERELAMU T1, 8.KORRUSELINE



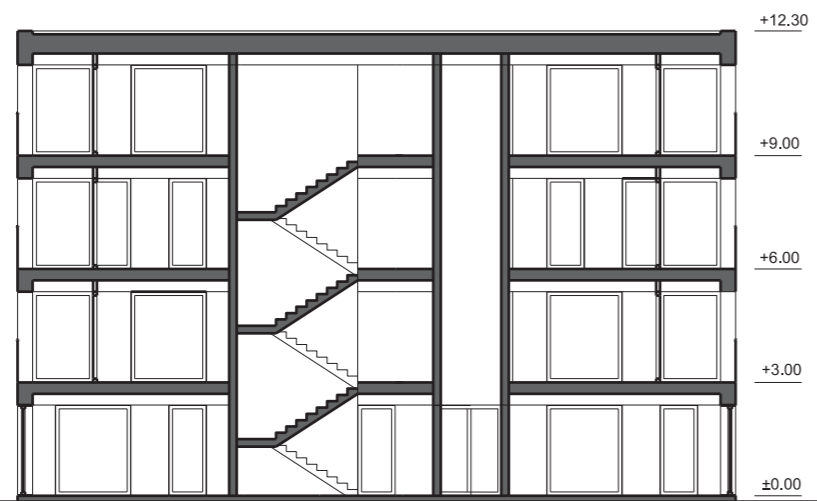
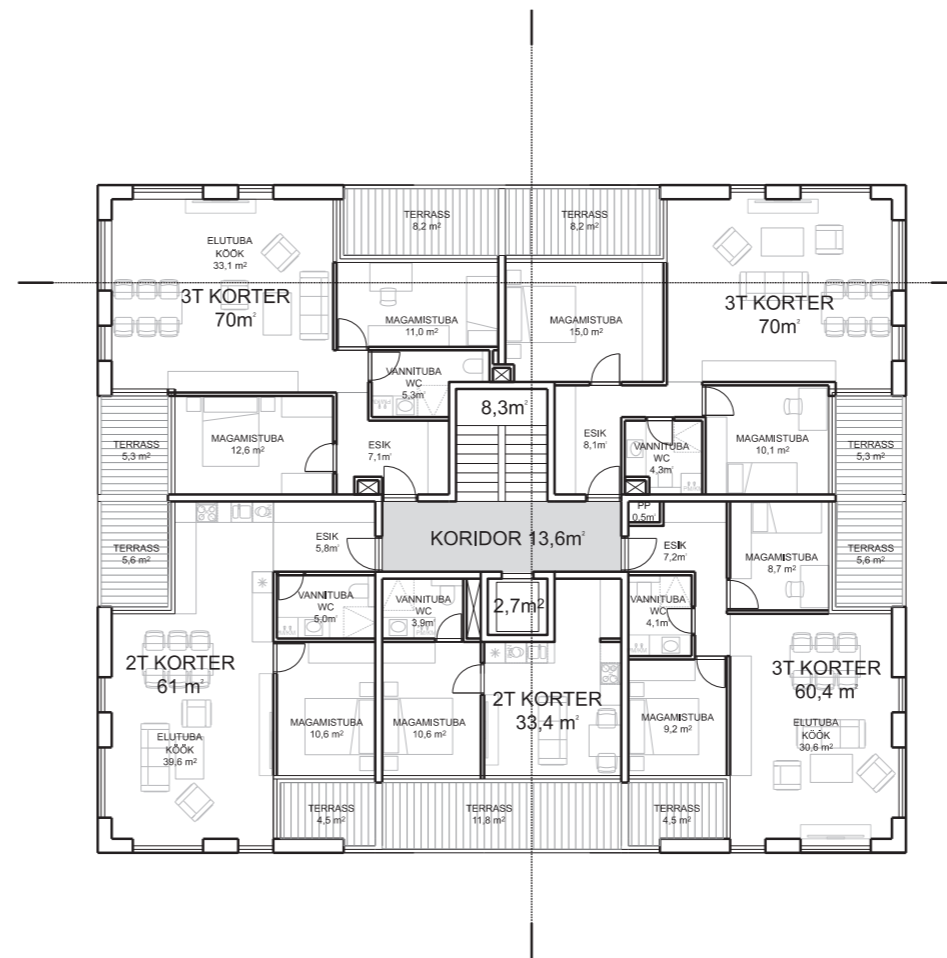
KORTERELAMU T2, 4-KORRUSELINE





KORTERELAMU T2, 4-KORRUSELINE



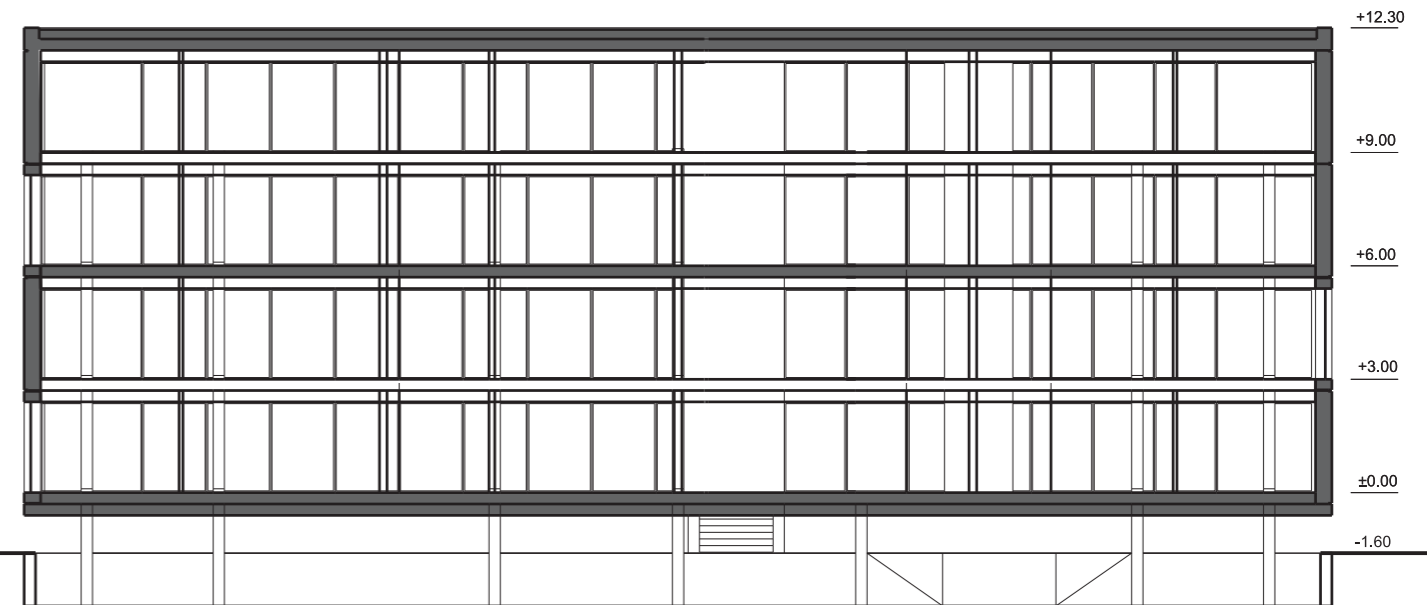
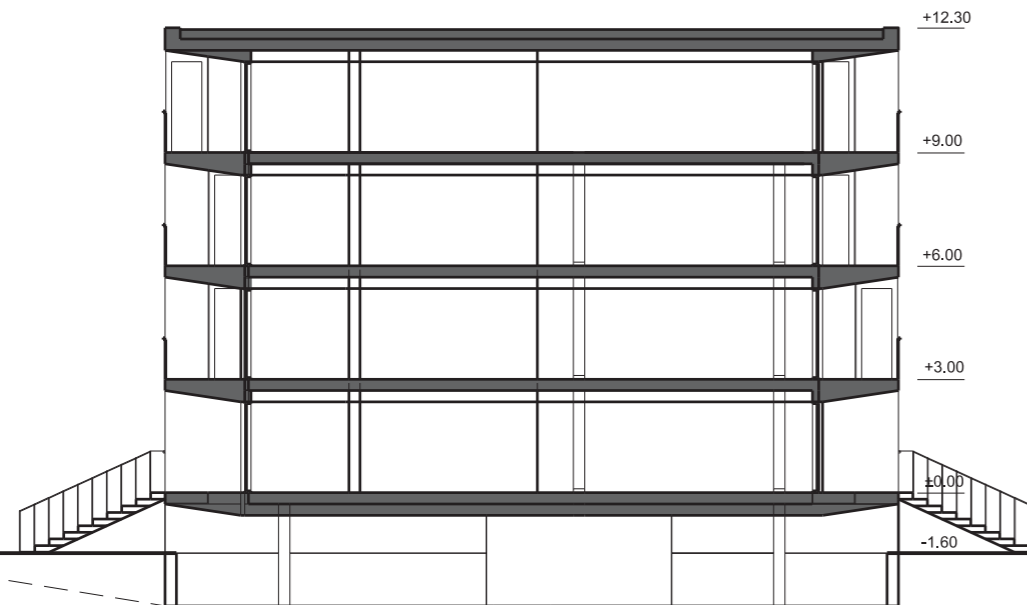
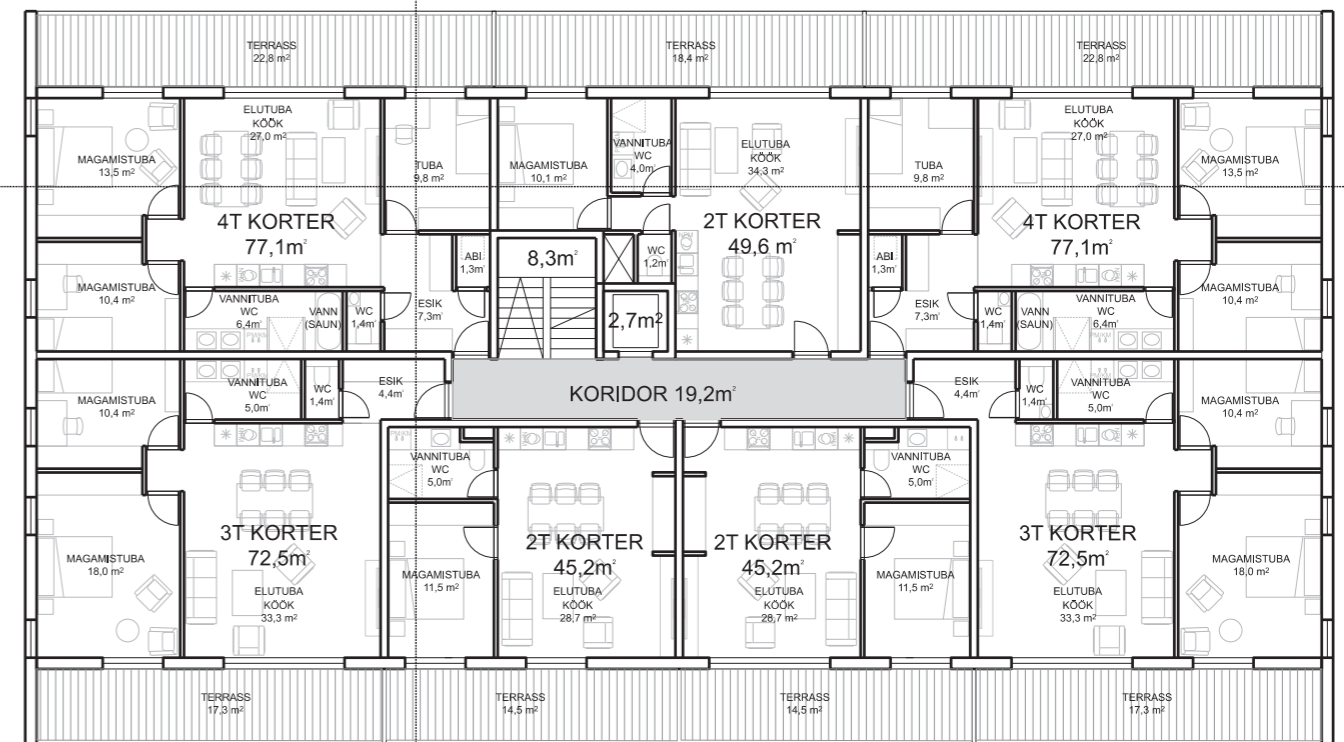


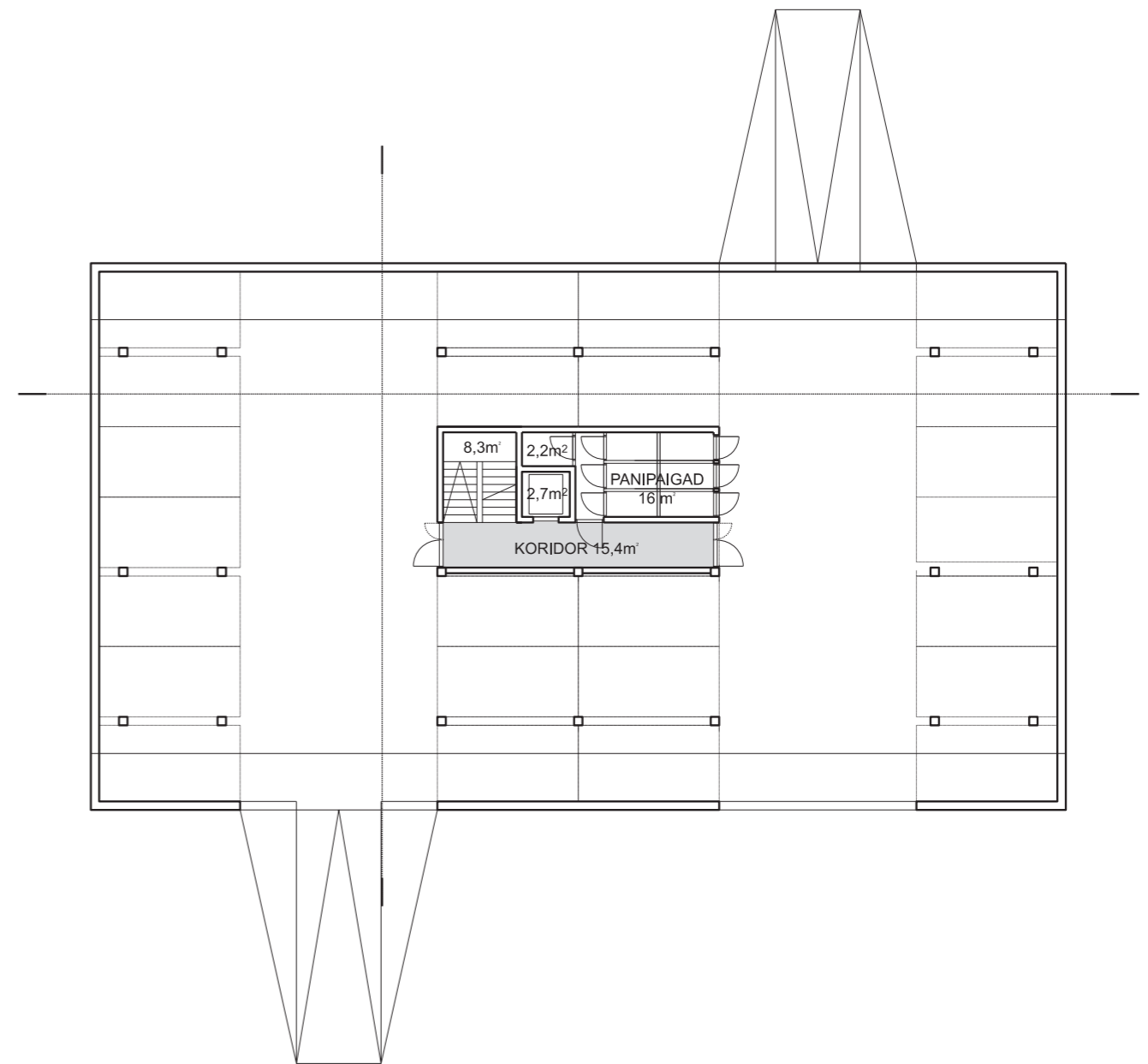
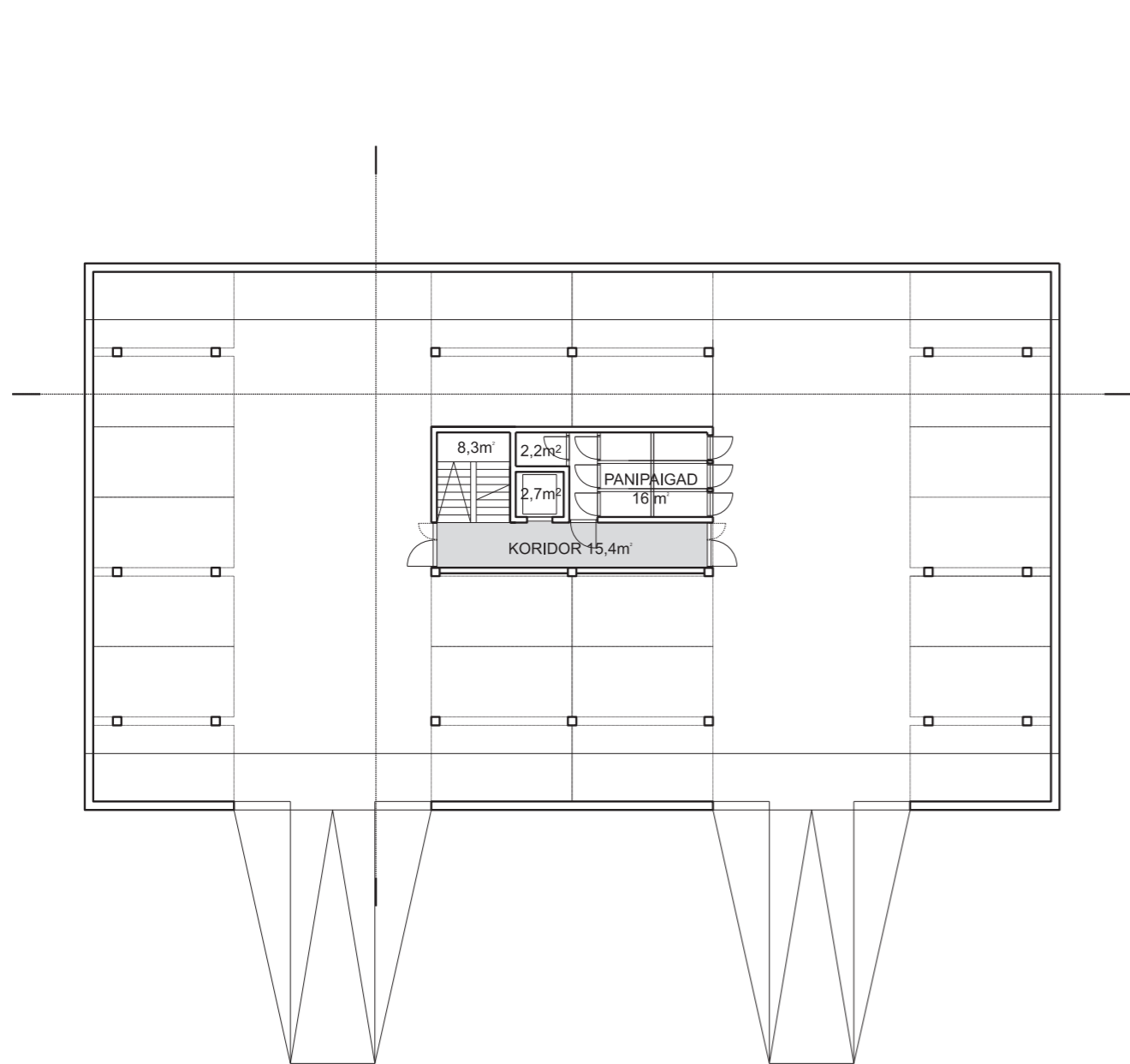






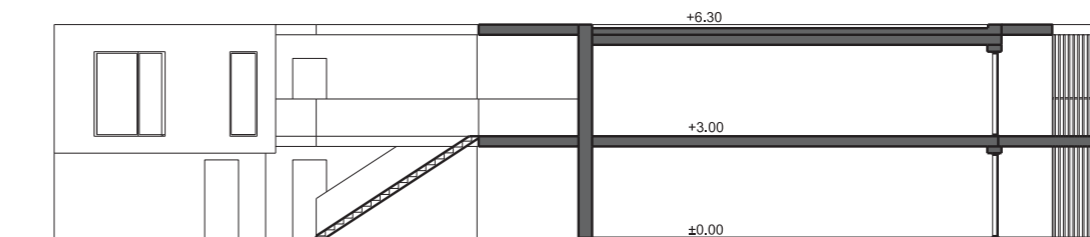
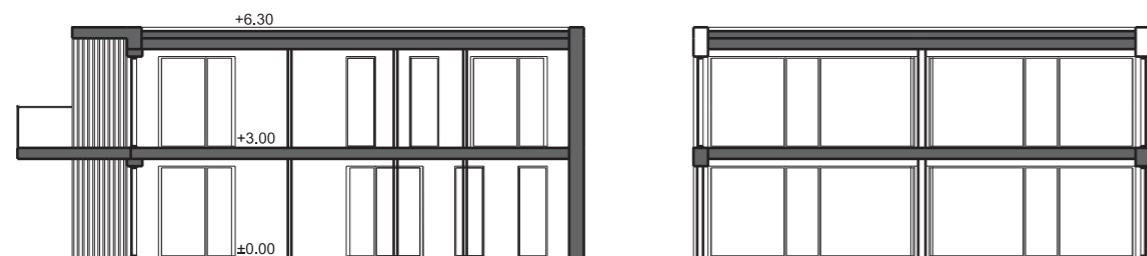










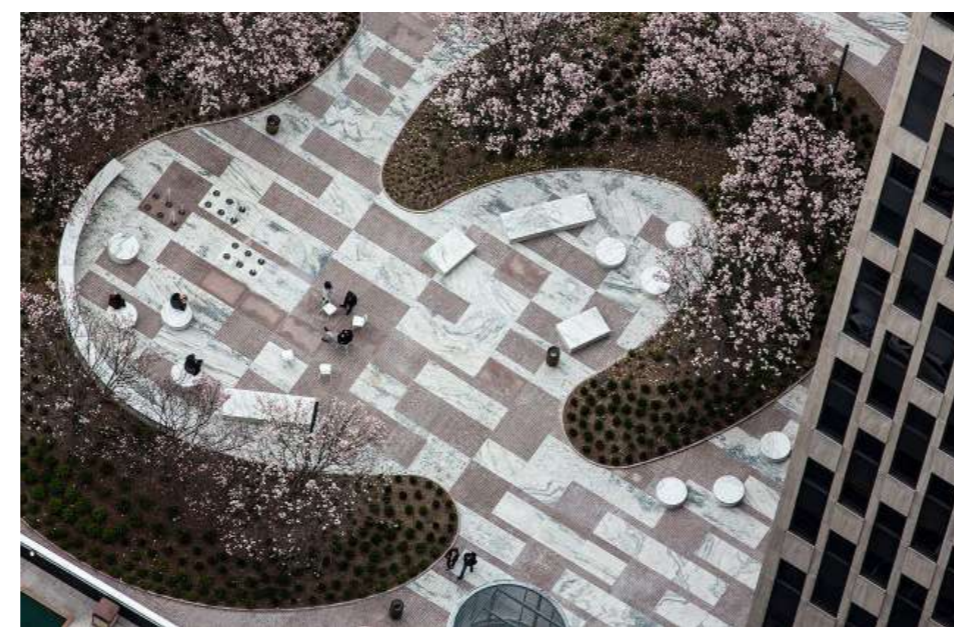












Sillutistest on urbanistlikel aladel kasutuses erinevad kõvakattelised kivi-, betoon- või asfaltbetoonkatted. mis on kombineeritud puitpindade ning funktsionaalse haljastusega. Loodus- ning puhkealadel kasutatakse ka sõelmekatteid ning koorepuru alasid.



T1 hoone on lahendatud tumeda pigmenteeritud betoonipinnana mis on kombineeritud klaasrõdudega.



T2 hoone on viimistletud naturaalse iseloomuga puitvoodri ning tumeda metalliga. Fassaadi viimistluseks kasutatakse termotöödeldud puitu mis töödeldakse vastavalt tuleohutuse nõuetele. Rõdupiirded on klaasist.



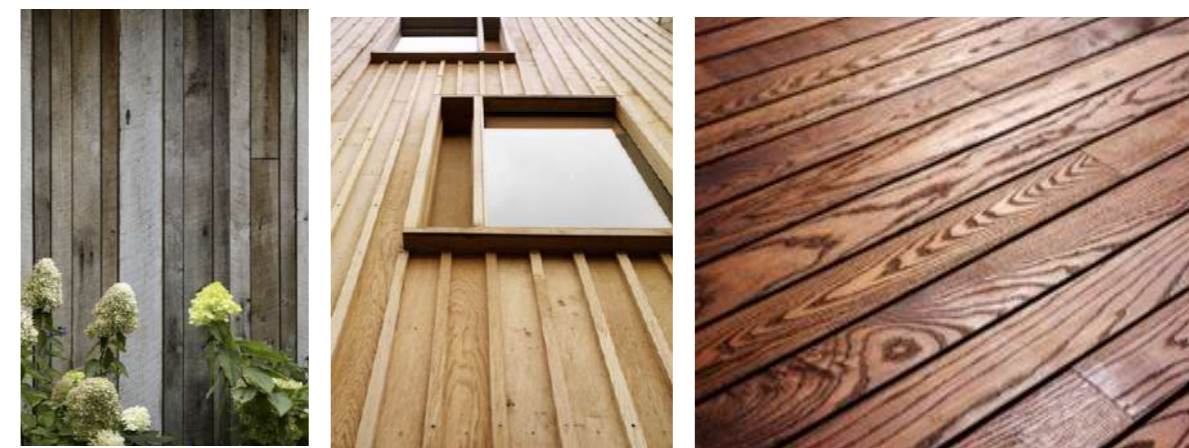
T3 hoonestustüübi viimistlusena kasutatakse toonitud puitvoodrit rõdude tsoonis, naturaalselt pigmenteerivat metallkatet otsaseintel kombinatsioonis klaaspiiretega



T4 fassaadikäsitluses on kasutatud punast tellist kombineerituna puiduga.



Kaubandushoone fassaad on kolmemõõtmeline efektne metallkate.



#### HOONETE VIIMISTLUSKONTSEPTSIOONIST

Hoonete fassaadikäsitlus jaguneb kogu alal kvartalite vahel. Eesmärgiks on pakkuda ajatu ning kestav viimistluslahendus mis toob linnalise elegantsi rahulikku parklinna.

Büroo ja teenindushoone fassaad on tume metall vooder koos klaaspindadega  
 EHDAD, ELEGANTSSED, TERVISLIKUD JA VÄIKESE CO2 JALAJÄLJEGA  
 ERISUSED MINIASUMITE ALUSEL

## HOONETE TARINDUSEST

Hoonete tarindus valitakse lähtuvalt tehnilis-majanduslikust aspektist. Arvesse võetakse ka materjalide süsiniku jalajälg ja eelistatakse kohalikke ehitusviise ning kiirelt taastuvaid ehitusmaterjale. Näeme ette järgnevaid võimalikke läbiproovitud tarindusi:

- Monteeritavad tehaselased kolmekihilised raudbetoonpaneelid koos õõnespaneelidest vahelagedega
- Raketisblokk kandeseinad koos RB või ristkiht puit paneelidest vahelagedega
- Puitsõrestik monteeritav tehasemaja
- Ristkiht puidu maksimaalsel kasutusel põhinev tarindus

Hoonete alune parkimisala rajatakse kohtvalu või monteeritava raudbetoon tarindusena.

Tehaselised paneelid on peamiselt kolmekihilised. Hoone puitvoodri tsoonis on kavandatud kahekihilised SW paneelid mille voodri osa tarindatakse objektil. Juhul kui elemenditehas saab toota puitvoodri-ga paneele võib kaaluda ka lõppviimistletud paneelide tarnet.

## BRUTOPINNAD

Elamute arv: 35 elamut  
Korterite arv: 850 tk  
Elamute alune pind: 16 125 m<sup>2</sup>  
Suletud brutopind (maapealne):

... m<sup>2</sup> max

Korruselisus (maapealne): 2-14

Ärihooned: 3  
Toidupood, ehitusealune: 3135 m<sup>2</sup>  
Büroohoone, eh.alune pind: 500 m<sup>2</sup>  
Büroo- ja teenindushoone: 1450 m<sup>2</sup>  
Ühiskondlik hoone (Ermi 7): 1155 m<sup>2</sup>  
Spordihoone, ehitusealune: 2377 m<sup>2</sup>

## KINNISTUTE ANDMED

Aadress: Möisanurme maaüksus  
Kadastr nr 79403:002:1376  
Kinnistu pindala: 129957 m<sup>2</sup>

Aadress: Ermi tänav 7  
Kadastr nr 79403:002:1622  
Kinnistu pindala: 34880 m<sup>2</sup>

Aadress: Väikepargi  
Kadastr nr 79403:002:1573  
Kinnistu pindala: 15538 m<sup>2</sup>

