



Raadimõisa premium

ESKIIS

Erminurme tee 28, Tartu vald

PIN Arhitektid 2020.04.20



Projekteerija:
PIN Arhitektid OÜ
reg nr:12073665
MTR: EEP002107
Vastutav isik: Markus Nimik,
Volitatud arhitekt 7
markus@pinarhitektid.ee
Töö nr: 284
Aprill 2020

Tellija:
Raadimõisakodu OÜ
Katusepapi tn 4/1, Tallinn
info@reterra.ee

Raadimõisa premium ESKIIS

Address:
Erminurme tee 28, Tartu vald



1 PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA DETAILPLANEERING

Eskiis käsitleb Erminurme tee 28 kinnistut, Tila külas, Tartu Vallas. Kinnistule on koostatud „Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering, töö nr 05DP48/39DP11“, mille kohaselt on 11 610 m² suurusele krundile lubatud kuni 4 3-korruselise hoonetehitusalusepinnaga kuni 4130m², kõrgusega kuni 11m. Kinnistu sihtotstarveks on määratud 80% ärimaa ja 20% elamumaa. Eesmärgiga luua kvaliteetset elukeskkonda ning samas vältida ebaefektiivset maakasutust teeme ettepaneku kinnistule projekteerimistingimuste koostamiseks järgmiste muudatustega:

1) Määratleda kinnistu sihtotstarbeks 100% elamumaaks.

Tartu valla 2008 aastal koostatud üldplaneeringu maaskutuskardil on käsitletav kinnistu tunnusega 79403:002:1568 määratud keskuse või segaehitusala ning krundi sihtotstarbeks määratud 80%ärimaa ja 20%elamumaa. Samas tänase seisuga on juba Tartu valla üldplaneeringu kaardirakenduses käsitletava kinnistu maakasutus otstarvet täpsustatud korterelamu maa-alana. Lähtudes viimati nimetatud sihtotstarbe täpsustamisest, pakume ka oma ettepanekus välja antud kinnistu sihtotstarve muutmist 100% elamumaaks. Kinnistu külgneb kolmest ilmakaarest looduskauni pargi ja haljasaladega ning idaküljest elamumaaga. See ja eestlaste ühe suurima kultuuripärlit vahetu lähedus annab väärtusliku loodus- ja kultuurimaastikuna ideaalse keskkonna kvaliteetse eluruumi loomiseks.

2) Soovime hoonestusala muuta kuni 10%.

Hoonestusala nihutamine annab ruumi projekteeritud mahtude ja naaberkiinnistule planeeritavast hoonestusest. Nihutatud ehituspiir võimaldab luua parema väliskeskkonna ja laseb projekteerivaid hoonetehitust kinnistu siseselt paigutada selliselt, et oleks tagatud nõuded insolatsioonile ja tuleohutusele. Tekivad avaramad vaated ja säilib privaatsus, kuna hooned vaatavad üksteisest mööda. Hoonestusala piire soovime nihutada kinnistupiirile lähemale külgedelt, kuhu naaberkiinnistutele perspektiivset hoonestust ette näha ei ole: lääne- ja põhja küljelt, kuhu jääb ajalooline Raadimõisa park ning on ettenähtud transpordimaa ja haljasala. Samas kahandasime hoonestusala ida küljelt, kuhu on projekteeritud 12 kortermajaga elamurajoon, et tagada hoonete vahel piisav distants.

3) Soovime kavandada ülemise korruse tagasiastega neljakordsed mahud ja tõsta hoone kõrgust vastavalt 15 meetrini.

Detailplaneeringu järgi on võimalik ehitada neli 3 korruselise hoonet. Et kinnistu potentsiaali efektiivselt ära kasutada, kuid samas luua elukeskkond kus oleks piisavalt hingamisruumi, avarust ja privaatsust leidsime, et keskkonna mõttes on parem kavandada vähem hoonetehitust, kuid korruse võrra kõrgemad. Seejuures oleme 4-korruselise hoonetehitust projekteerides silmas pidanud, et see ei mõjuks naaberkiinnistule elamutega võrreldes liiga massiivsena. Soovides luua pigem 3-korruselise hoonena mõjuvat mahtu, nägime neljanda korruse ette tagasiastuvana. 4 korrus moodustab 80% alumise korruse ehitusalusest pinnast. Tänu sellele ei ole kõrguse lisandumine niivõrd tajutav. Hooned toovad tänu oma vormile sellesse piirkonda vaheldust ja sobituvad antud piirkonna maamärgi ERMi vormiga - idast lääne poole tõusva joonega.

2 ASENDIPLAAN

Planeeritud on kolm mahtu, mis on paigutatud kinnistu läänepoolsesse külge, andes piisavalt ruumi idaküljel oleva naabri tulevastele hoonetele. Hooned on kirde-edela suunalised, paralleelsed ja nihkes asetusega üksteise suhtes. Tänu sellele „vaatavad“ fassaadid üksteisest mööda ja tekkiv tänavaruum sobib kokku Erminurme tee 10 ja 12 astmelise lahendusega.

Kinnistule ligipääs toimub hoone põhjapoolsest küljest, Erminurme teelt. Kinnistu sisene liikumine ja parkimine on lahendatud ida küljele. Parkimine on jaotatud mitmeks osaks ja vaheldub haljastusega.

Krundi läänepoolsele küljele, kust avanevad avaramad vaated looduskaunile Raadimõisa pargile ja Ermile on ettenähtud kujundatud haljasalad ja laste mänguväljak.

Parkimiskohtade arvutamisel on EVS-i järgi arvestatud 2-toalistele korteritele 1,3 ja kolme või enama toalistele korteritele 1,5 parkimiskohta. Sellest lähtuvalt on kortermaja kohta ette nähtud 41 ja kinnistule kokku 123 parkimiskohta.

3 ARHITEKTUUR

Hoone arhitektuurse lahenduse loomisel on lähtutud soovist liigendada hoone selliselt, et ta mõjuks tulevase naaberhoonestusega sobituvalt inimhõõtmelise mahuna. Arvestades piirkonna maamärgi - ERMiga, on vormi ja materjali valikus lähtutud soovist luua vääriline elegantne ja õrn välisilme. Kortermaja on alumiste korruste fassaadis liigendatud tagasiastete ja materjaliga neljaks hoonemahuks. Selle sisseaste ulatus ja materjal moodustavad üleval taanduva neljanda korruse.

Ühtse fassaadimaterjaliga kaetud sisseastetud 1.-3. korruse osas ja nendega samal joonel jätkuv 4. korrus, loob hoonetele keske mahu. Hoonet katab ja seob tervikuks Ermi vormile iseloomulik tõusva joonega katus, mis murdub lühema viiluga lõunapoolses otsas. Lühemas katuseviilul on sisselõige, mis loob lõunapoolsesse külge avavad, päikselised ja heade vaadete katseterrassid.

Hoone välisviimistluses kasutatavad valged toonid ja vertikaalsed lamellid rõdudel ning tagasiastetes loovad hoonetele õrna ja elegantse üldilme, mis sobitub naaberkiinnistule ERMi väärilise ja õrna valge graafikaga klaasidel.

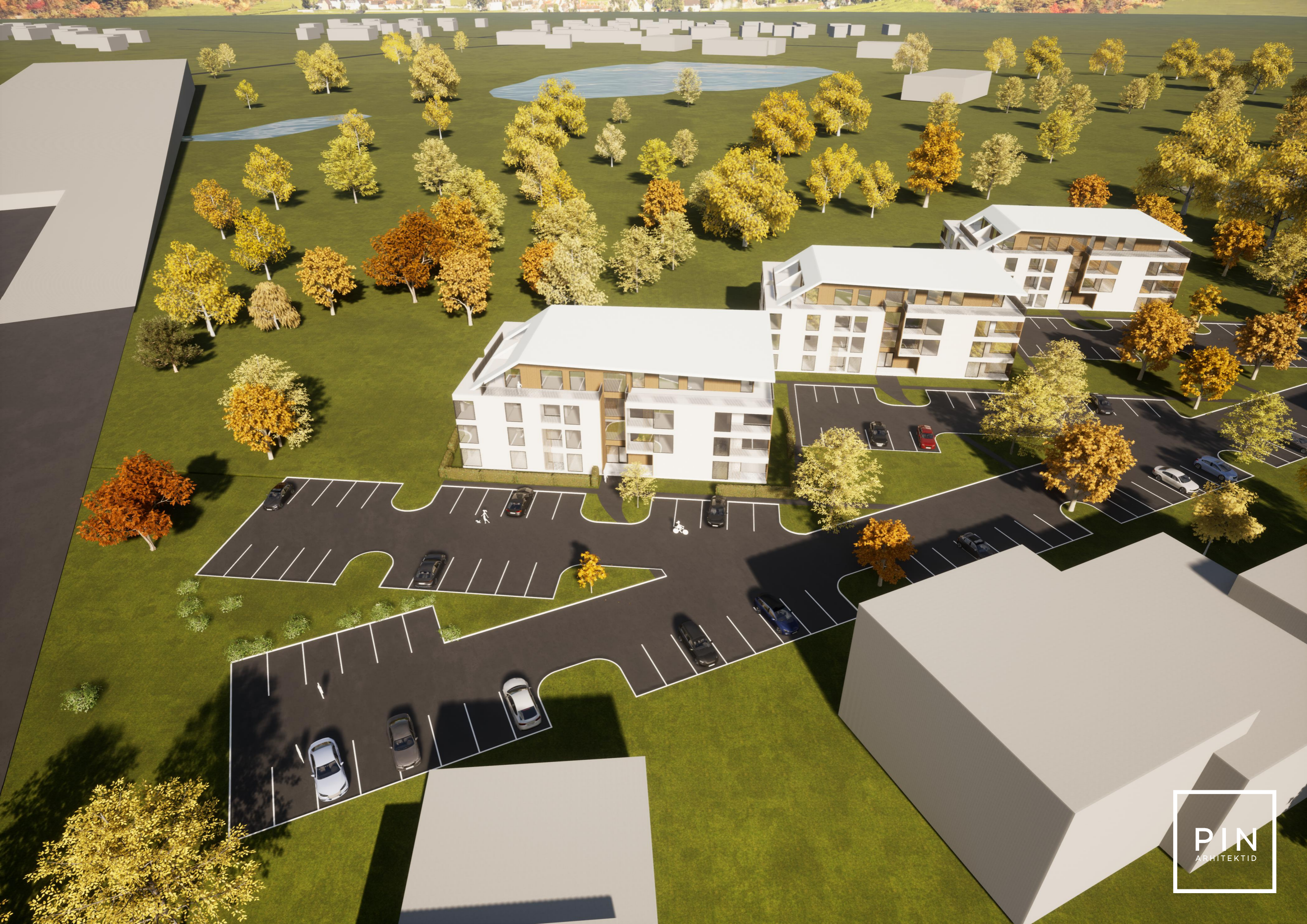
Kortermajja on ettenähtud 29 korterit, millest 13 on lahendatud 2-toalistena, 14 3-toalistena ja 2 4-toalistena. 3-toalised korterid on ettenähtud korruse nurkadesse ja 4.ndale korrusele ning 2-toalised korruse keskosasse.

4 Detailplaneeringu ja projekteeritud lahenduse võrdlus:

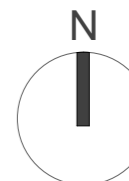
	Projekteeritud	Detailplaneering/ Projekteerimistingimused (PT)
Kinnistu suurus	11610 m ²	11610 m ²
Maapealse osa alune pind:	2141,4 m ²	4130 m ²
Maa-aluse osa alune pind:	-	-
Täisehituse %	18,44%	35,57%
Lubatud korruselisus (max):	+4	+3
Hoonete arv:	34	-
Maa sihtotstarvete osakaal	E 100%	E 20%; Ä 80%
Suletud brutopind m ² :	2360,6 m ²	-
Suletud brutopind E m ² :	2360,6 m ²	-
Suletud brutopind Ä m ² :	0 m ²	-
Korterite arv:	29	-
Suurim lubatud hoone kõrgus:	15m	11m
Parkimiskohad:	123	-
Haljastus kokku:	46,2%	-
Maapinnaga seotud haljastus:	46,2%	-
Ühe hoone eh. alune pind	713,8 m ²	1032,5 m ²
4.k eh. alune pind hoonest	80%	-



ESKIMÖRUMI TEE 17









Tehnilised näitajad:

Kinnistu suurus:	11 610m ²
Ühe hoone eshitusealunepind:	713,8m ²
Maapealse osa alune pind kinnistul kokku:	2141,4m ²
Täisehitus %:	18,44%
Suletud brutopind:	2360,6m ²

-  Uue hoonestusala piiri ettepanek
-  Detailplaneeringus märgitud hoonestusala



RAADIMÕISA PREMIUM

Asendiplaan, M1:750

Autorid: Markus Nimik, Jaan Port, Neeme Tiimus, Katrin Kaevats

Tellija: Raadimõisakodu OÜ

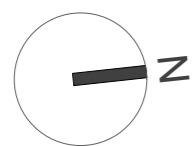
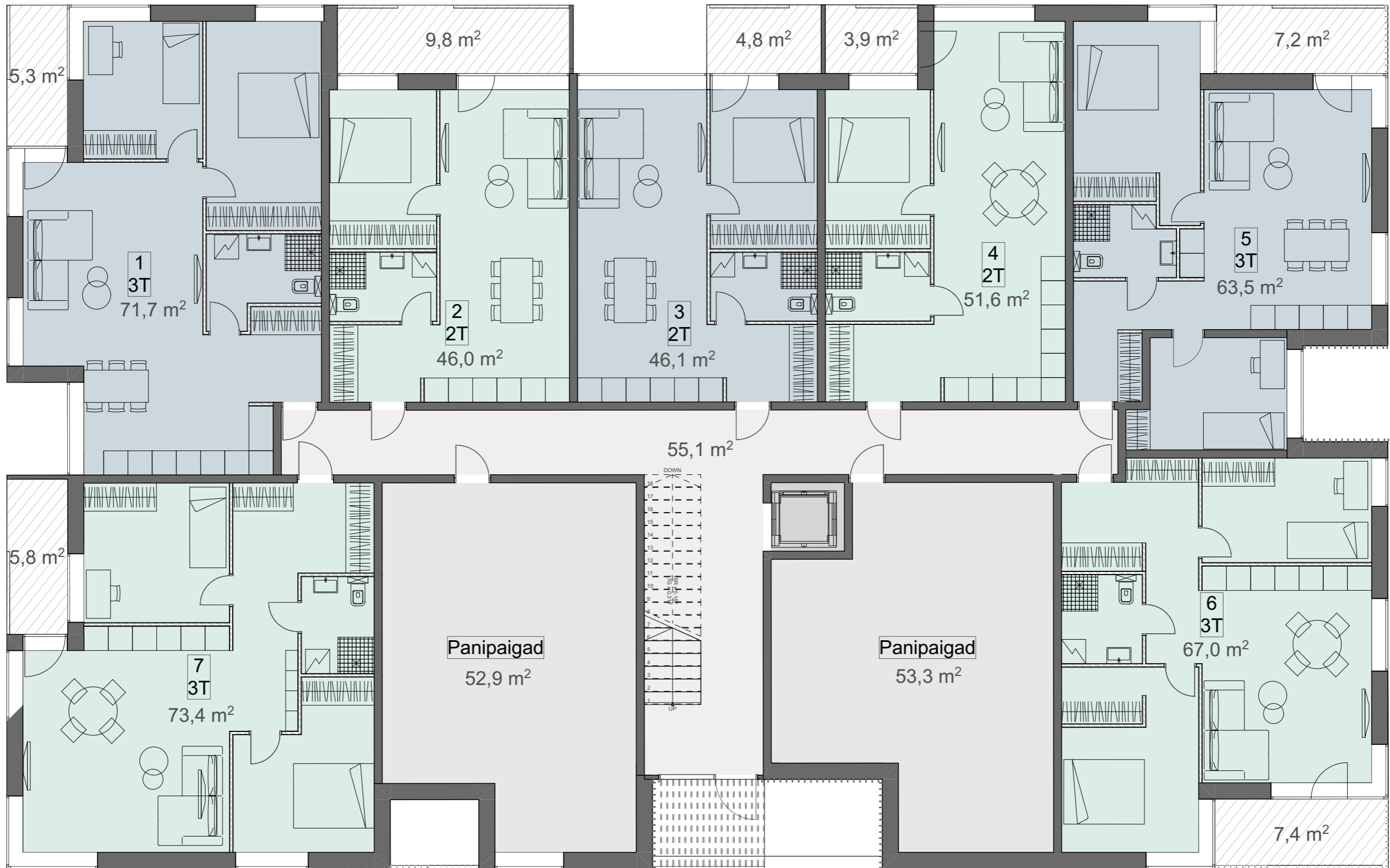
20.04.2020

Erminurme tee 28, Tartu Vald

Vastuolude ilmumisel kontakteeruda arhitektiga

Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud





RAADIMÕISA PREMIUM

I korrus, M1:100

Autorid: Markus Nimik, Jaan Port, Neeme Tiimus, Katrin Kaevats

Tellija: Raadimõisakodu OÜ

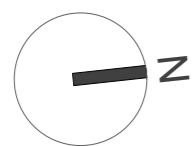
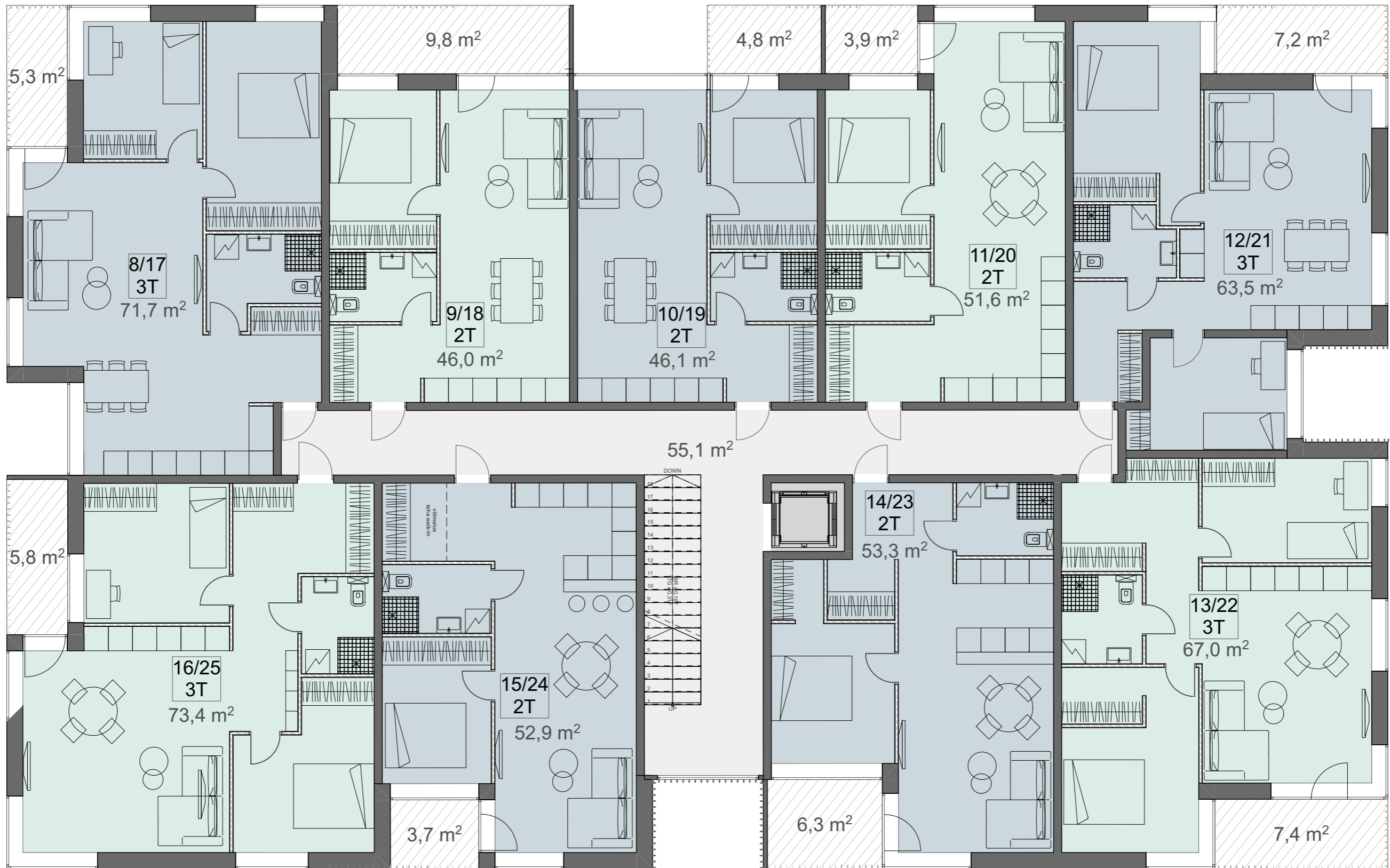
20.04.2020

Erminurme tee 28, Tartu Vald

Vastuolude ilmumisel kontakteeruda arhitektiga

Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud





RAADIMÕISA PREMIUM

II ja III korrus, M1:100

Autorid: Markus Nimik, Jaan Port, Neeme Tiimus, Katrin Kaevats

Tellija: Raadimõisakodu OÜ

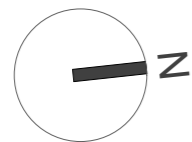
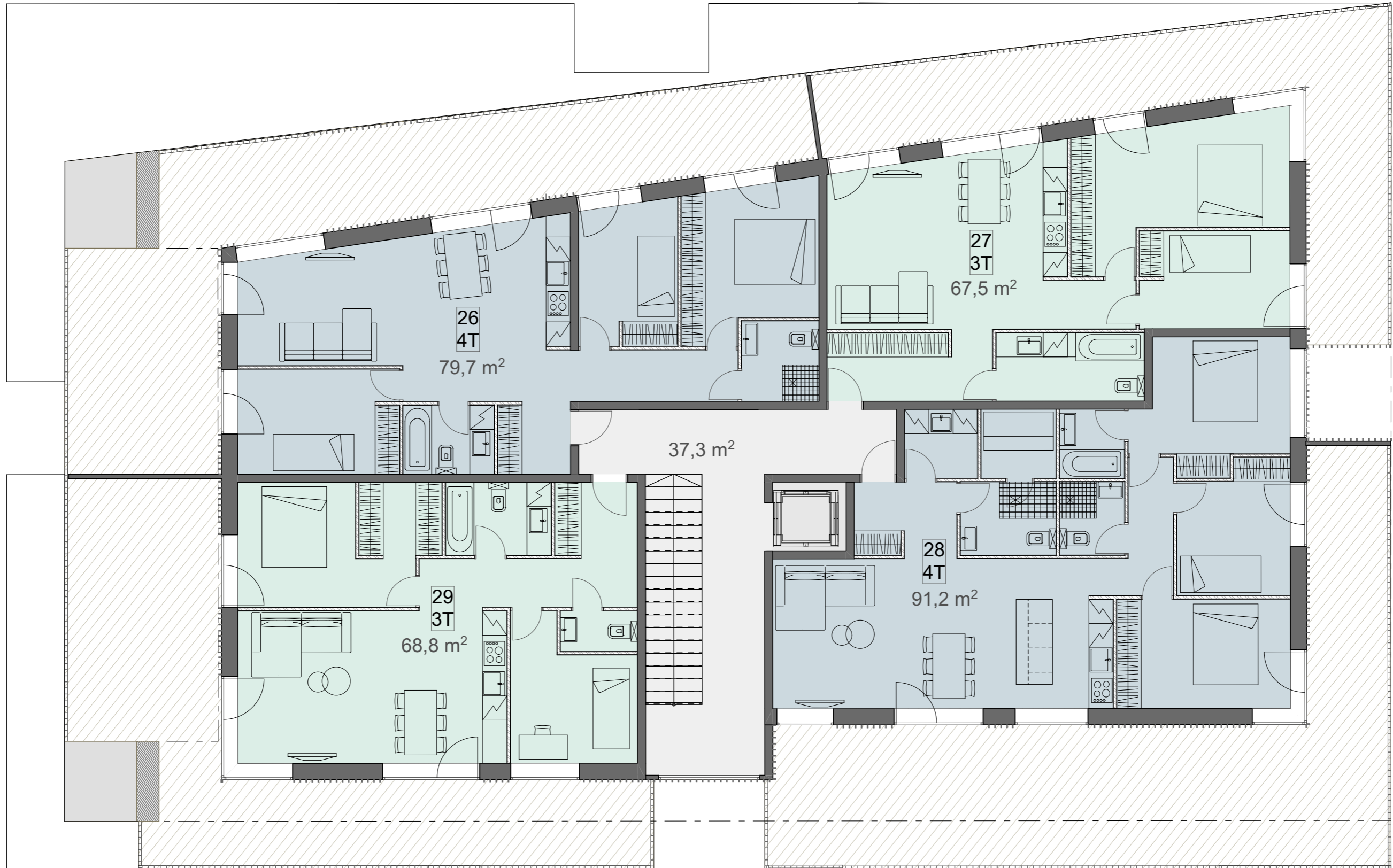
20.04.2020

Erminurme tee 28, Tartu Vald

Vastuolude ilmumisel kontakteeruda arhitektiga

Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud





RAADIMÕISA PREMIUM

IV korrus, M1:100

Autorid: Markus Nimik, Jaan Port, Neeme Tiimus, Katrin Kaevats

Tellija: Raadimõisakodu OÜ

20.04.2020

Erminurme tee 28, Tartu Vald

Vastuolude ilmumisel kontakteeruda arhitektiga

Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud

