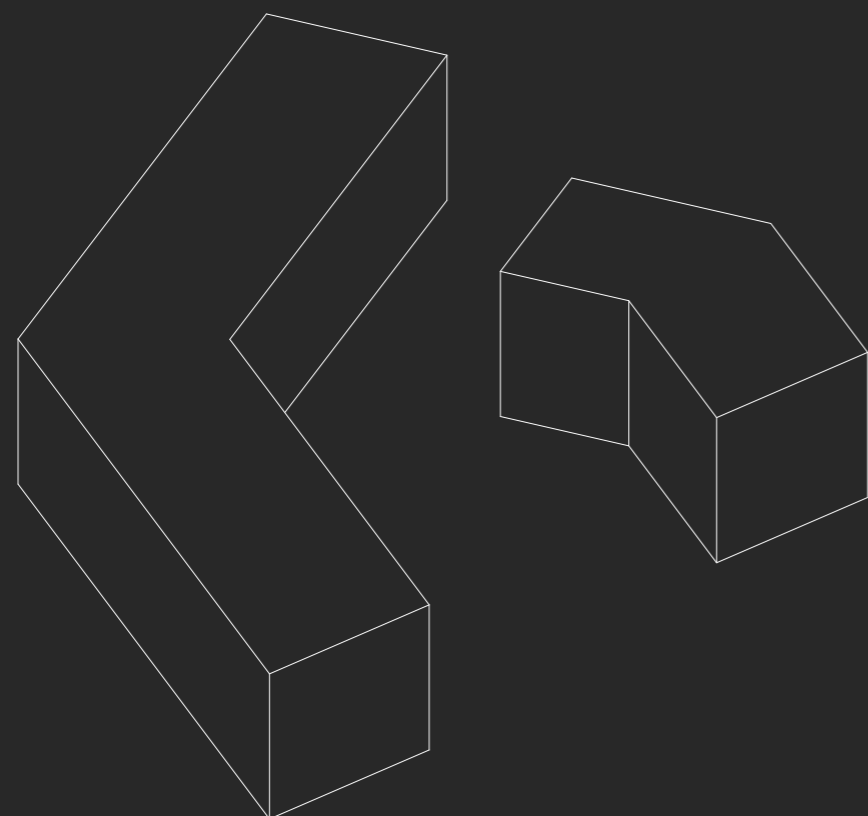


# MÕISAVAHE 21

KINNISTU MAHULINE ANALÜÜS

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Detsember 2021



ARCHITEKT



Arhitekt 11

T +372 641 1811

E [info@arhitekt11.ee](mailto:info@arhitekt11.ee)

W [www.architect11.com](http://www.architect11.com)

MÕISAVAHE 21 KINNISTU MAHULINE ANALÜÜS  
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

ANNELINN, TARTU

TELLIJA

Poska Villad OÜ  
Reg nr 14066572  
Joa tn 2/1, Tallinn

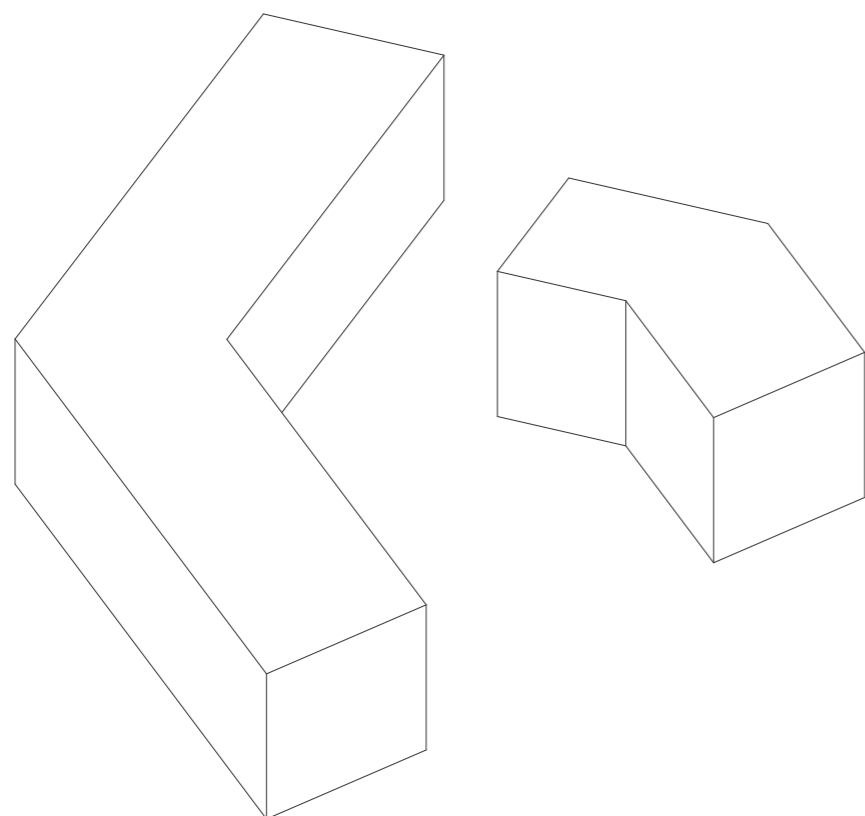
Tellija esindaja  
Janar Toomesso  
janar.toomesso@arhitekt11.ee  
Tel +372 502 7231

PROJEKT

ARHITEKT 11  
Reg nr 12190827  
Joa tn 2/1, Tallinn  
Tel +372 641 1811  
www.arhitekt11.com

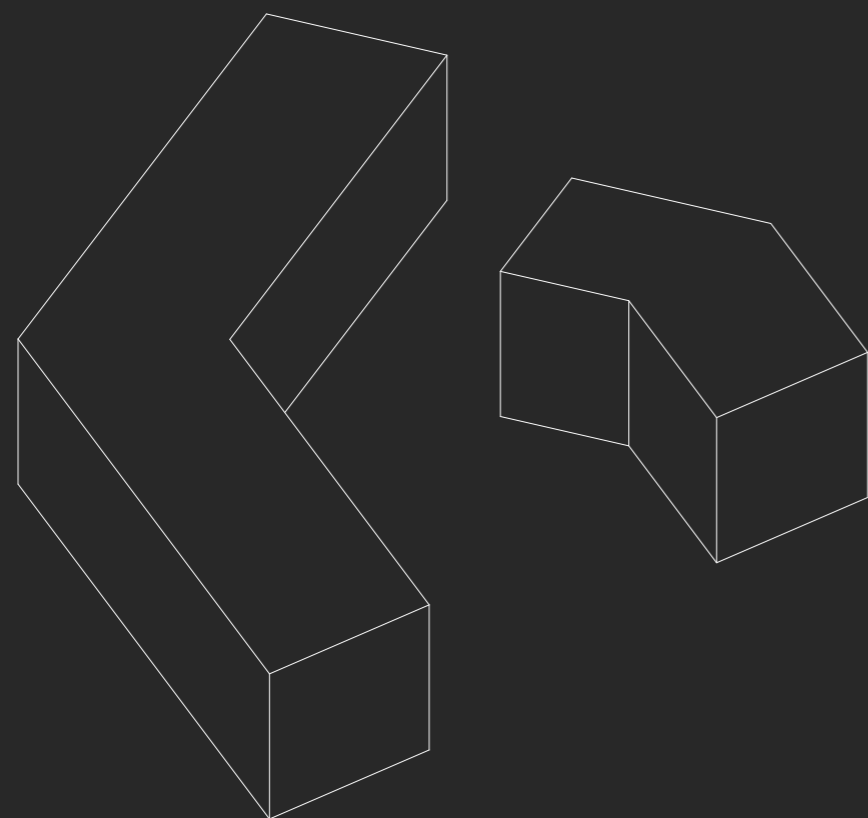
AUTORID  
Sigrit Nasari  
Illimar Truverk

DETSEMBER 2021





# OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

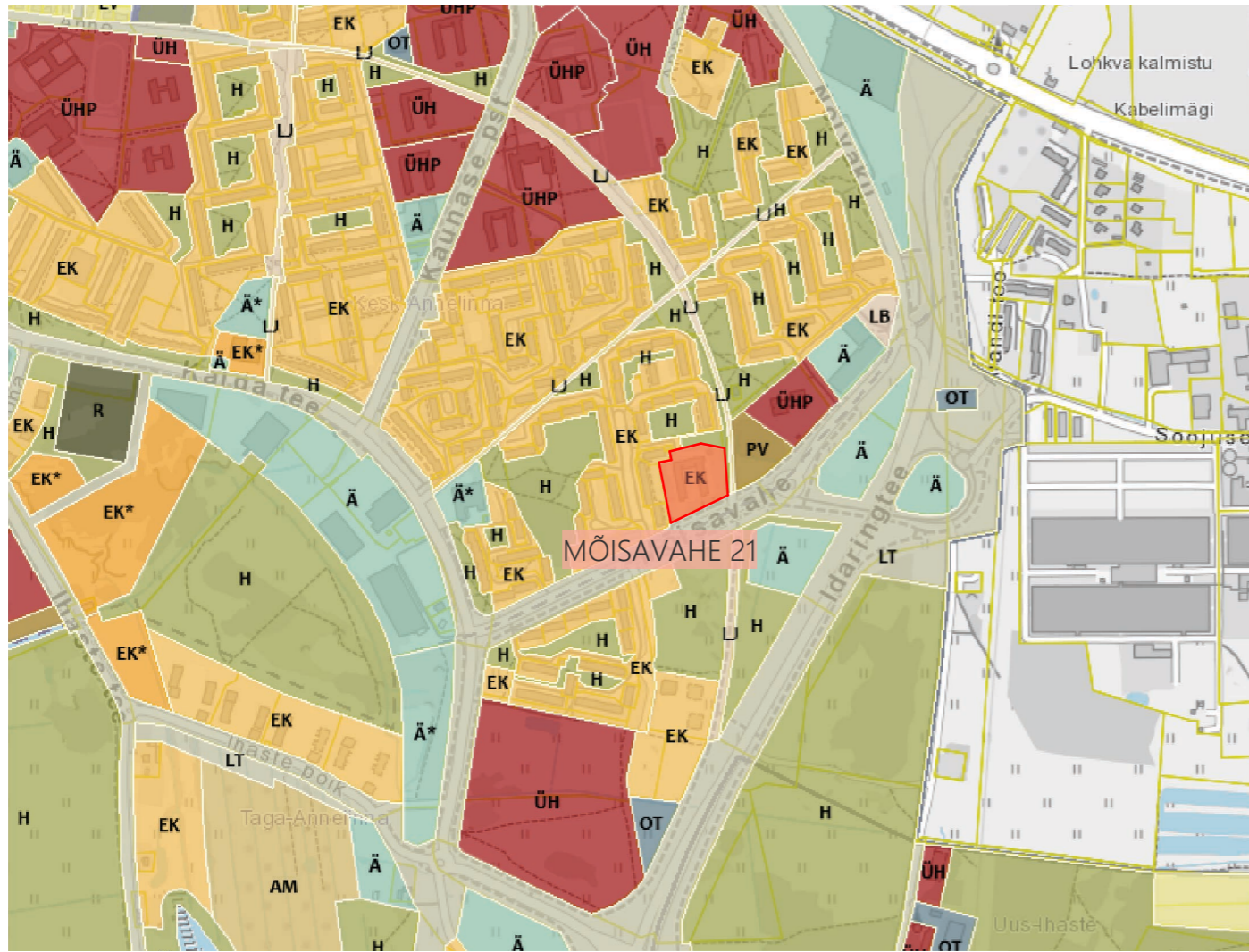






Mõisavahe 21 kinnistu paikneb Annelinna piiril, kaguosas, Idaringtee läheduses.





Maakasutus

Maakasutus

- Ä
- ÜK
- LS
- R
- SR
- ÄV
- H
- LT
- AM
- EK\*
- PV
- HK
- EV
- LB
- LR
- LJ
- EK
- T

MÕISAVAHE 21 KINNISTU EHTUSTINGIMUSED  
VASTAVALT ÜLDPLANEERINGULE

KATASTRITUNNUS	79516:028:0001
PINDALA	10148 m <sup>2</sup>
MAAKASUTUSE OTSTARVE	EK
LINNA ASUM	KA-2 KESK-ANNELINN
LUBATUD KORRUSELISUS	KUNI 5
HALJASTUS	40%

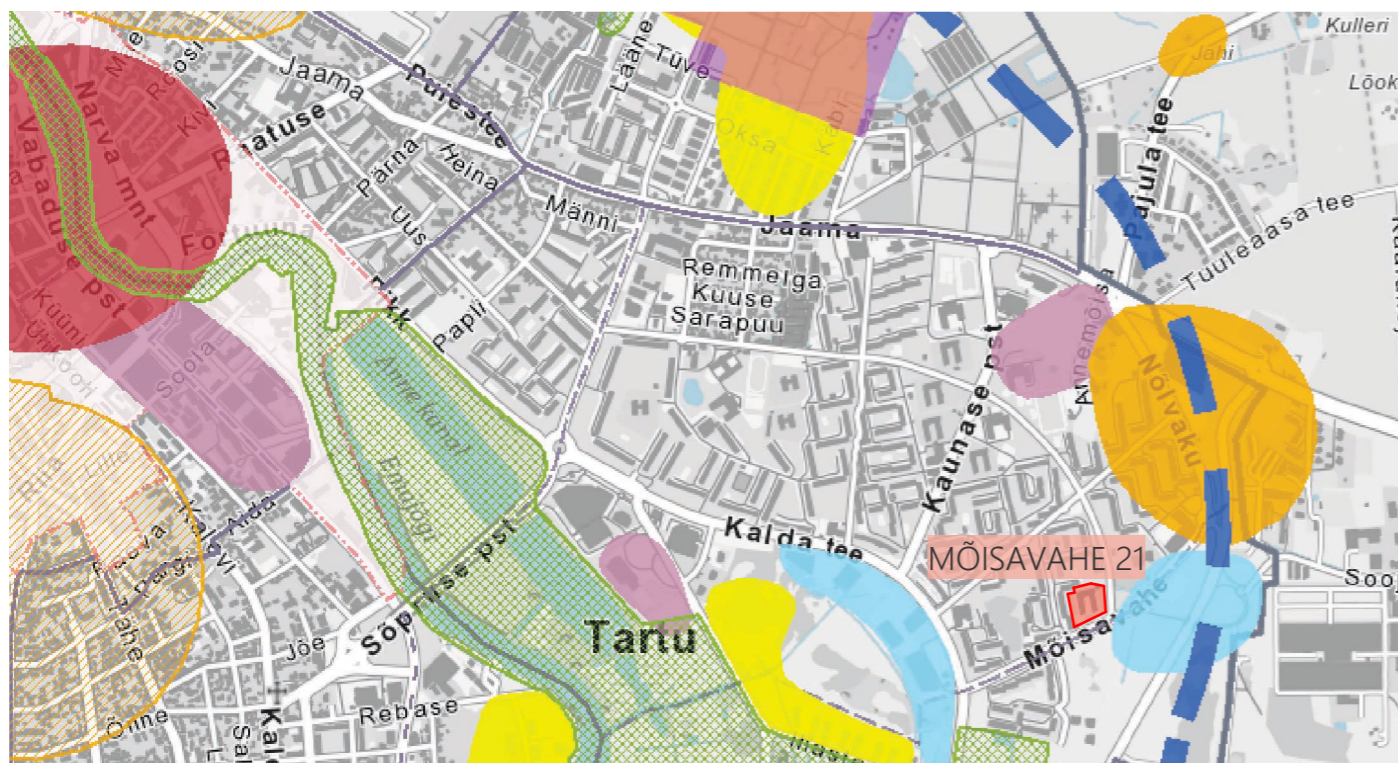
Haljastuse kavandamisel tuleb tagada, et haljasalade osakaal oleks suurem, kui kõvakatendiga alade osakaal.

EK - Korterelamu maa-ala on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandetasutuse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala.

Toetav otstarve: piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihooned, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lastetasutuse ja puhkerajatiste maa-ala, linnaaianduse maa-ala

Toetava otstarbe suurim osakaal: krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses

Mõisavahe 21 kinnistut ümbritsevad eelkõige korterelamu (EK) maa-ala juhtotstarbega alad. Niisamuti asub vahetusläheduses roheala (H) ja puhke- ja spordirajatiste (PV) maa-alasid. Teiselpool Kalda ja Mõisavahe tänavat on mitmed kinnistud ärihoone (Ä) maa-alad. Vastavalt üldplaneeringule on kinnistu vahetus lähiümbruses ette nähtud ettevõtluse arendamine.



Ruumiline areng

Läbiv liiklus linnast välja



Ruumilised arengusuundumused

- Elamumaade arendamine
- Ettevõtluse arendamine
- Tartu Ülikooli ja Kliinikumi areng
- Kultuuri ja vabaeaja funktsiooni arendamine
- Kesklinna eelisarendamine
- Miljööväärtuslik hoonestusala säilitamine
- Rohevõrgustiku arendamine
- Puhkemetsad
- Väärtuslike põllumaade säilitamine
- Raudtee maa vähendamine
- Liikuvuskeskuste arendamine

Linna üldkeskus







Analüsitav kinnistu Mõisavahe 21 paikneb Kalda tee, Mõisavahe tänava ja Kaunase puiestega piiritletud alal. Lähiumbruskonnas asuvad suuremahulised paneel-korterelamud. Annelinna planeering on teostatud 1970.-1980. aastatel Eesti Projekti poolt ja selle struktuur on iseloomulik ENSV aegsele elamurajoonile. Läbiv korruselisus on 5-9 maapealset korrust koos soklikorrusega. Hoonestuslaad on perimetraalne.

5-kordsete hoonete keskmine kõrgus ümbritsevast maapinnast on ligikaudu 17 meetrit. 9-kordsete hoonete kõrgus on ligikaudu 28 meetrit.





Hoonestus Kalda teel, Kaunase puisteel ja Mõisavahe tänaval





Mõisavahe 21 kinnistu paikneb kergesti ligipääsetavas asukohas. Tagatud on ligipääs auto- ja ühistranspordiga. Lähipiirkonnas on olemas kergliiklusteed ja rohealad. Samuti asuvad naabruskonnas igapäevafunktsioonid nagu lastehoid, tervisekeskus, väikeärid, toidupoed ja restoranid. Käesoleval kinnistul paikneb hetkel lastehoid, loomakliinik, juuksur ja hotell. Piirkonnas pakutakse külaliskorterite rentimise võimalust.



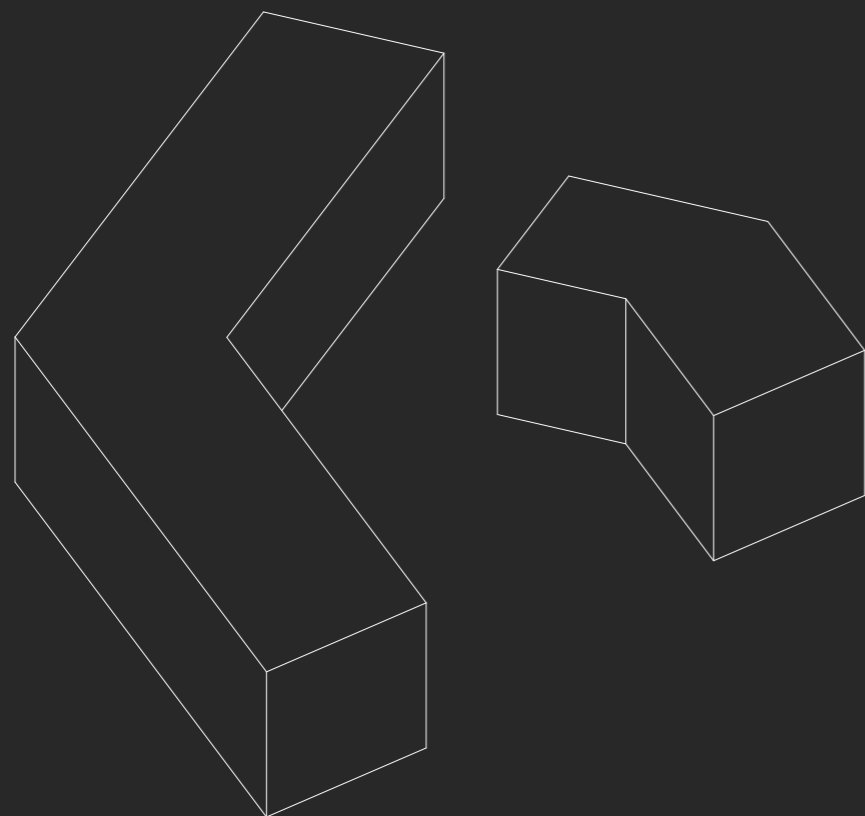


Kinnistul paikneb hetkel kahekordne hoone mitmesuguste funktsioonidega nagu hotell ja lastehoid. Olemasolev hoone lammutatakse. Hoone seisukord on amortiseerunud ja kinnistu võimaldaks linnakeskkonda rikastava ning vääristava uushoonestuse rajamist.

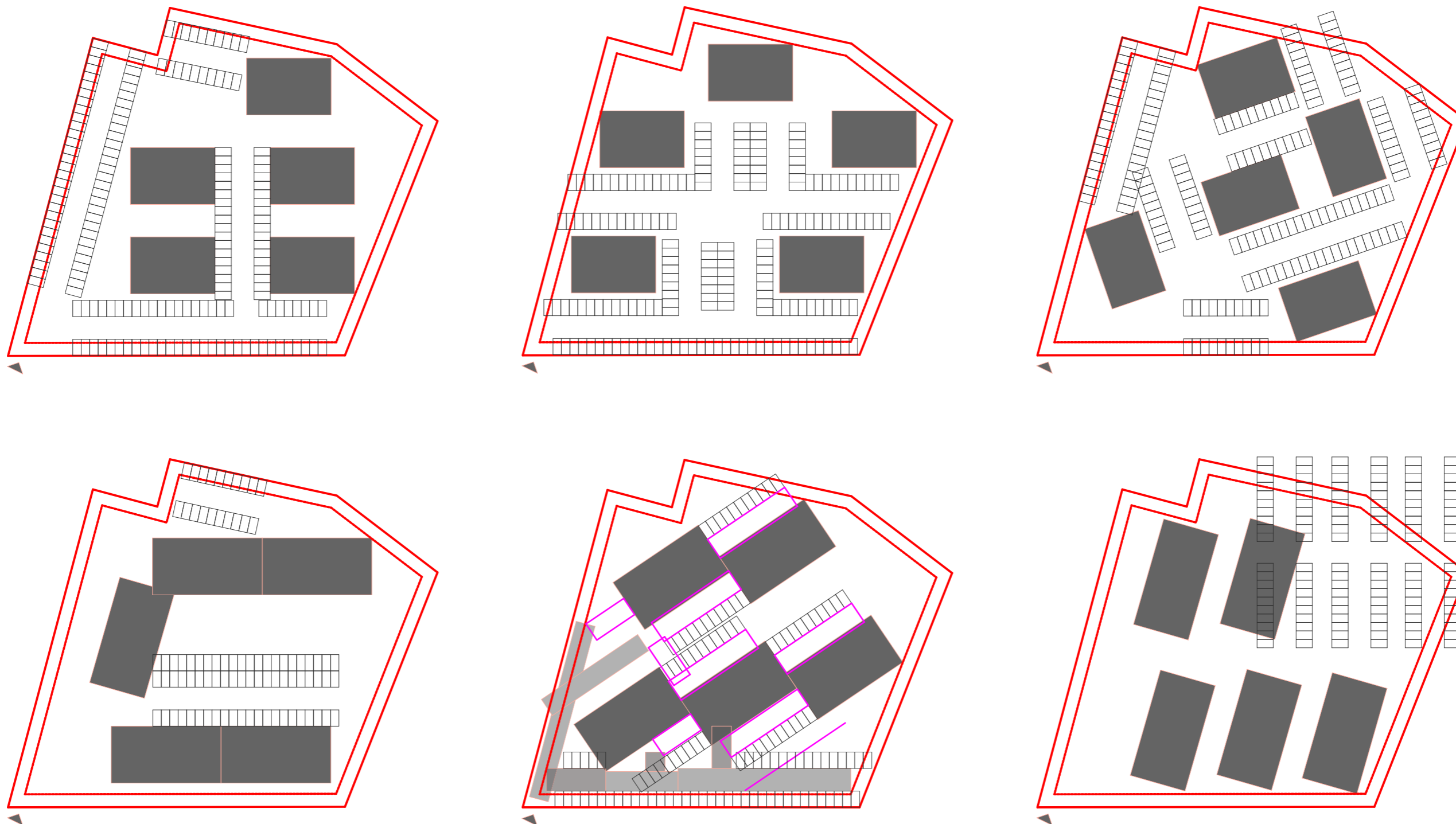
OLEMASOLEV OLUKORD



# UUE ARHITEKTUURI ETTEPANEK

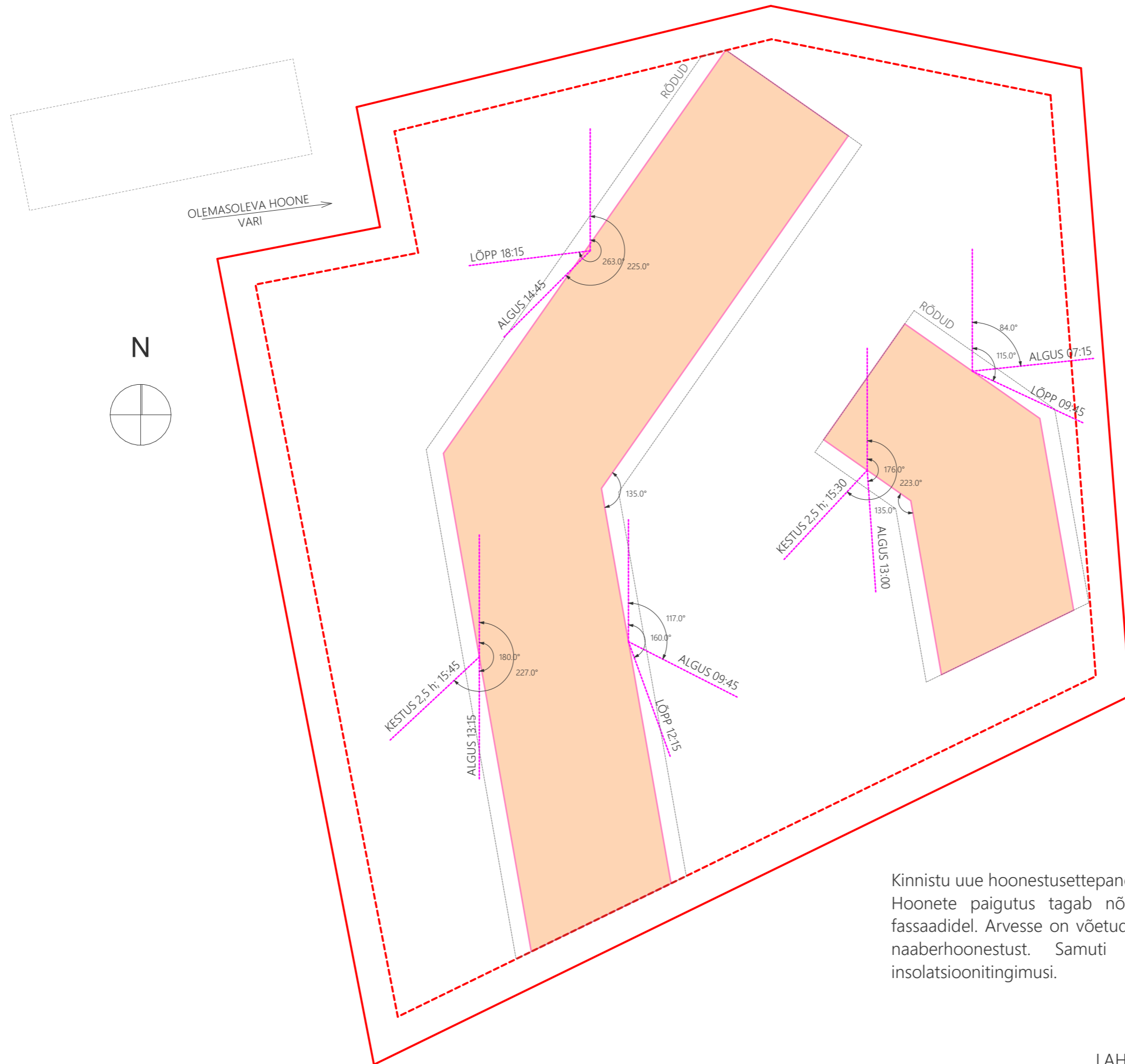






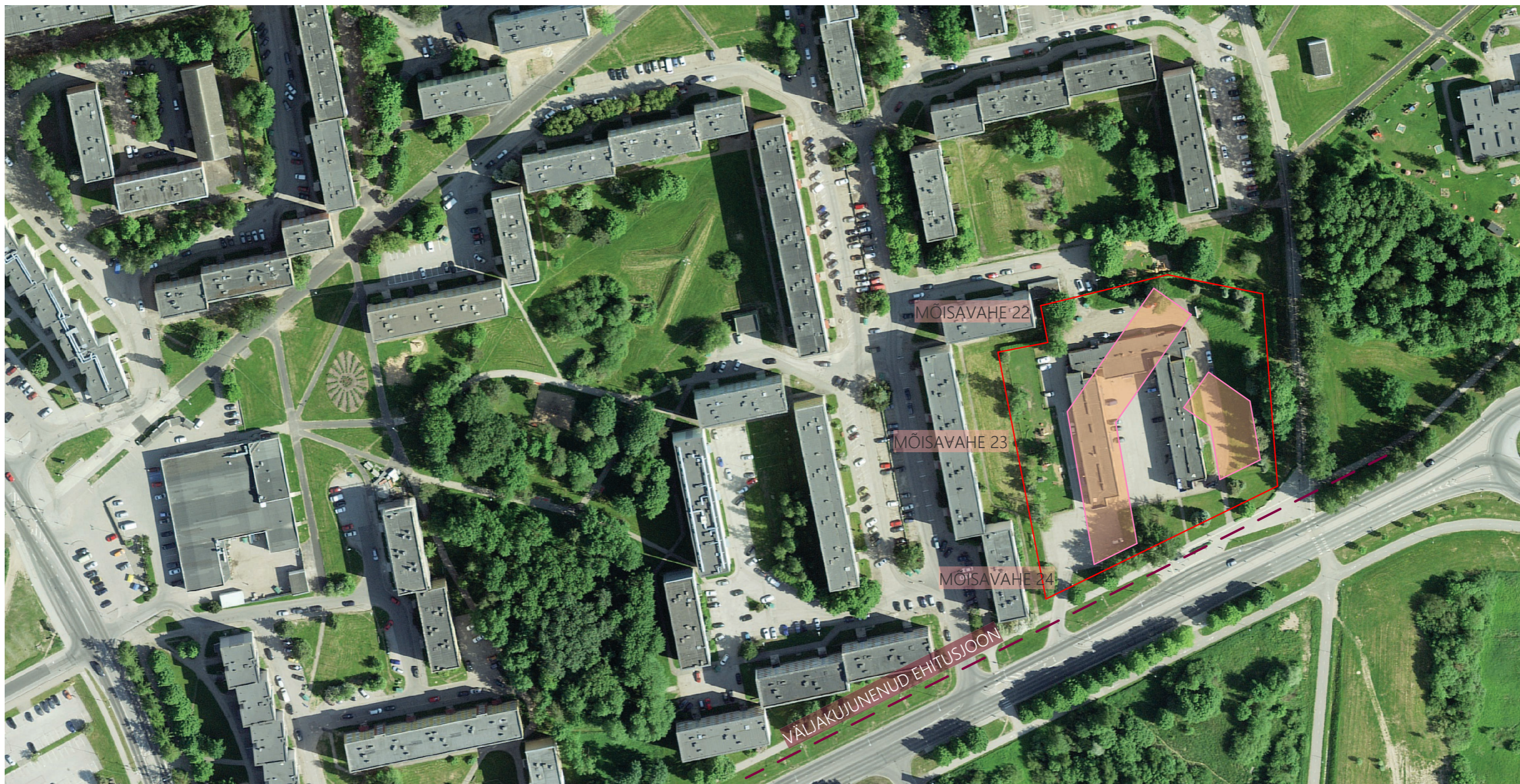
Esitatud on erinevate hoonestuslaadide, sealhulgas punkthoonestuse variandid arvestades vajalike parkimiskohtade arvu ja planeeritud suletud brutopinda. Kinnistu hoonestuslahenduse väljatöötamisel on silmas peetud kinnistu koormatust, kogu planeeritavat brutopinda, kõrvalolevat hoonestuslaadi ning parima uue elamukvartaliga tagamise perspektiivikust.

Esitatud variandid ei võimaldada insolatsiooni, nõutud parkimiskohtade arvu ega hoonete omavahelise kauguse mõistlikku tagamist.



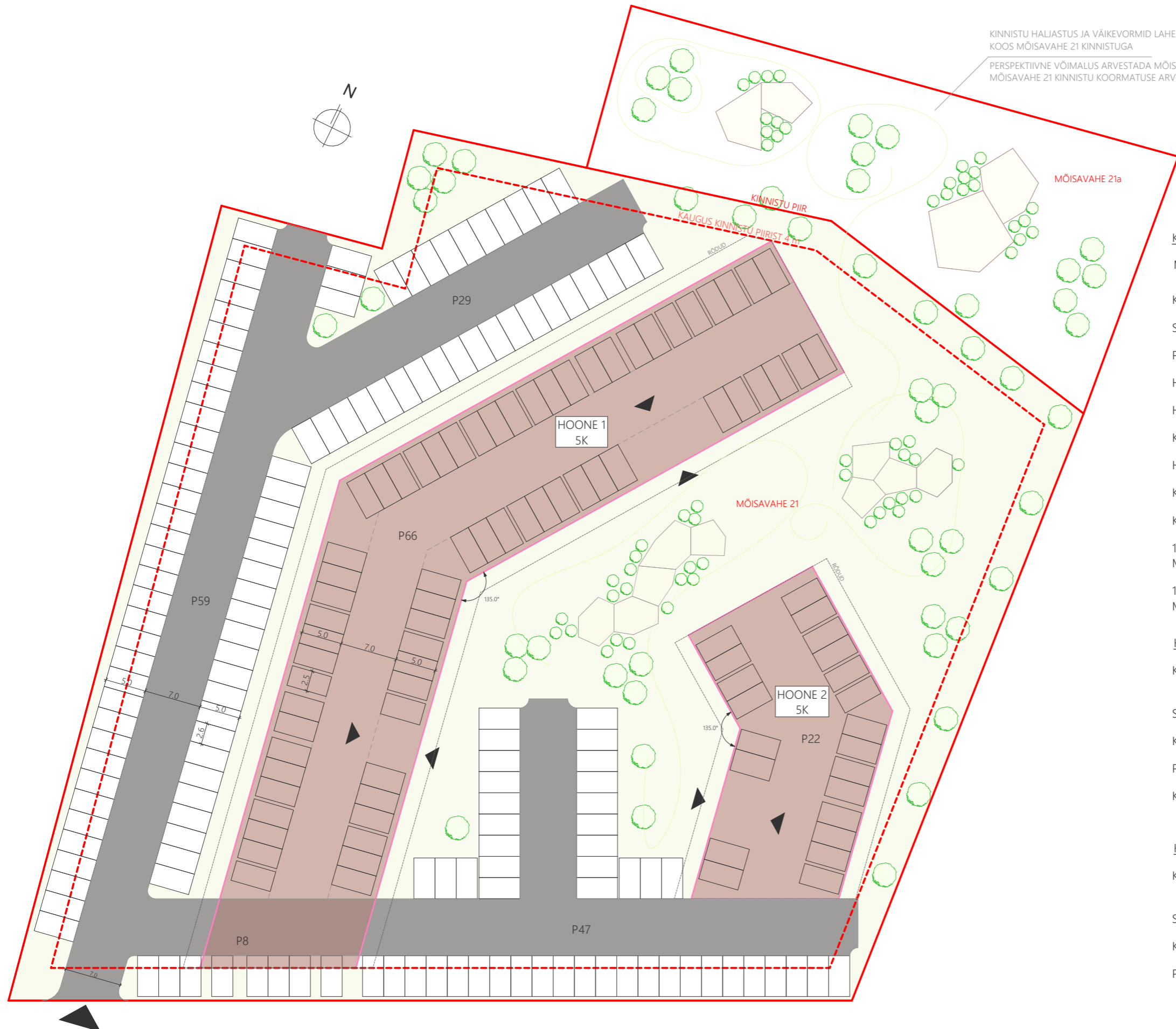
Kinnistu uue hoonestusettepaneku peamiseks määravaks teguriks on insolatsioon. Hoonete paigutus tagab nõuetekohase insolatsiooni uute hoonete kõikidel fassaadidel. Arvesse on võetud uue hoonestuse omavahelist varjuheitmist, kui ka naaberhoonestust. Samuti ei halvenda uushoonestus naaberkinnistute insolatsioonitingimusi.





Hoonestusettepanek Mõisavahe 21 kinnistule arvestab olemasolevat hoonestusstruktuuri ja tinglikku väljakujunenud ehitusjoont. Perimtraalne hoone koos ühe punkthoonega tagab dünaamilise ja praktilise lahenduse tervikliku kinnistusisese elukeskkonna saavutamiseks. Parkimiskohad on paigutatud Mõisavahe tänava ja kinnistu läänepiiri äärde. Parkimiskohtade paigutamine piki Mõisavahe 22, 23 ja 24 kinnistutega külgnevat piiri võimaldab luua puhvri hoonestuse vahele ning insolatsioonitingimuste tagamise nii uetele kui vanadele hoonetele.





KINNISTU HALJASTUS JA VÄIKEVORMID LAHENDATUD KOOS MÕISAVAHE 21 KINNISTUGA  
 PERSPEKTIIVNE VÕIMALUS ARVESTADA MÕISAVAHE 21a KINNISTU PINDALA MÕISAVAHE 21 KINNISTU KOORMATUSE ARVESTAMISEL

KINNISTU TEHNILISED ANDMED  
 MÕISAVAHE 21a 79516:028:0053  
 KINNISTU PINDALA 1567 m<sup>2</sup>

KINNISTU TEHNILISED ANDMED

MÕISAVAHE 21 79516:028:0001

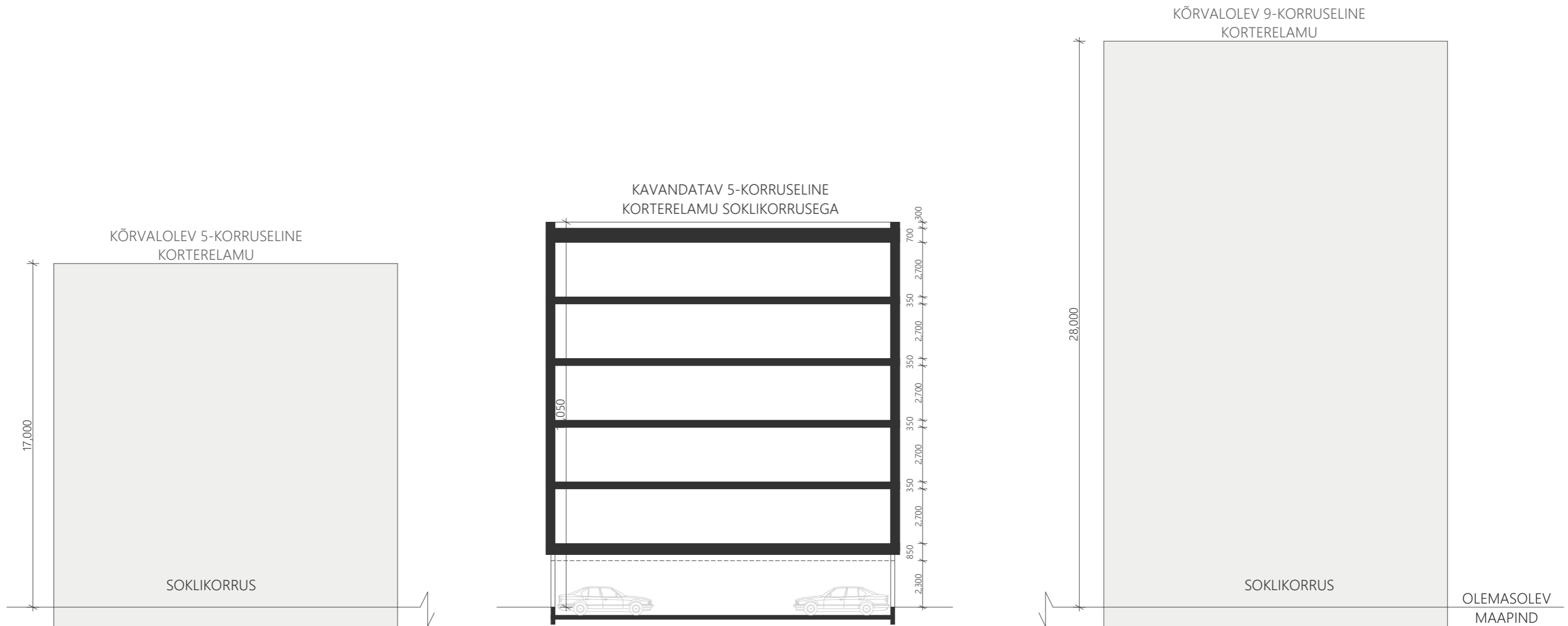
KINNISTU PINDALA	10 148 m <sup>2</sup>	
SULETUD BRUTO	13 945,5 m <sup>2</sup>	
PARKIMISKOHTADE ARV	231	
HALJASTUSE OSAKAAL	40%	
HALJASALA	4008 m <sup>2</sup>	
KÕVAKATENDIGA ALA	3380 m <sup>2</sup>	
HOONETE ALUNE PIND	2760 m <sup>2</sup>	
KINNISTU KOORMATUS	83 m <sup>2</sup> / korter	
KASUTUSOTSTARVE		
11222	10 460,8 m <sup>2</sup>	75%
Muu kolme või enama korteriga elamu		
12129	3484,7 m <sup>2</sup>	25%
Muu lühiajalise majutuse hoone		

HOONE 1 / KORTERELAMU

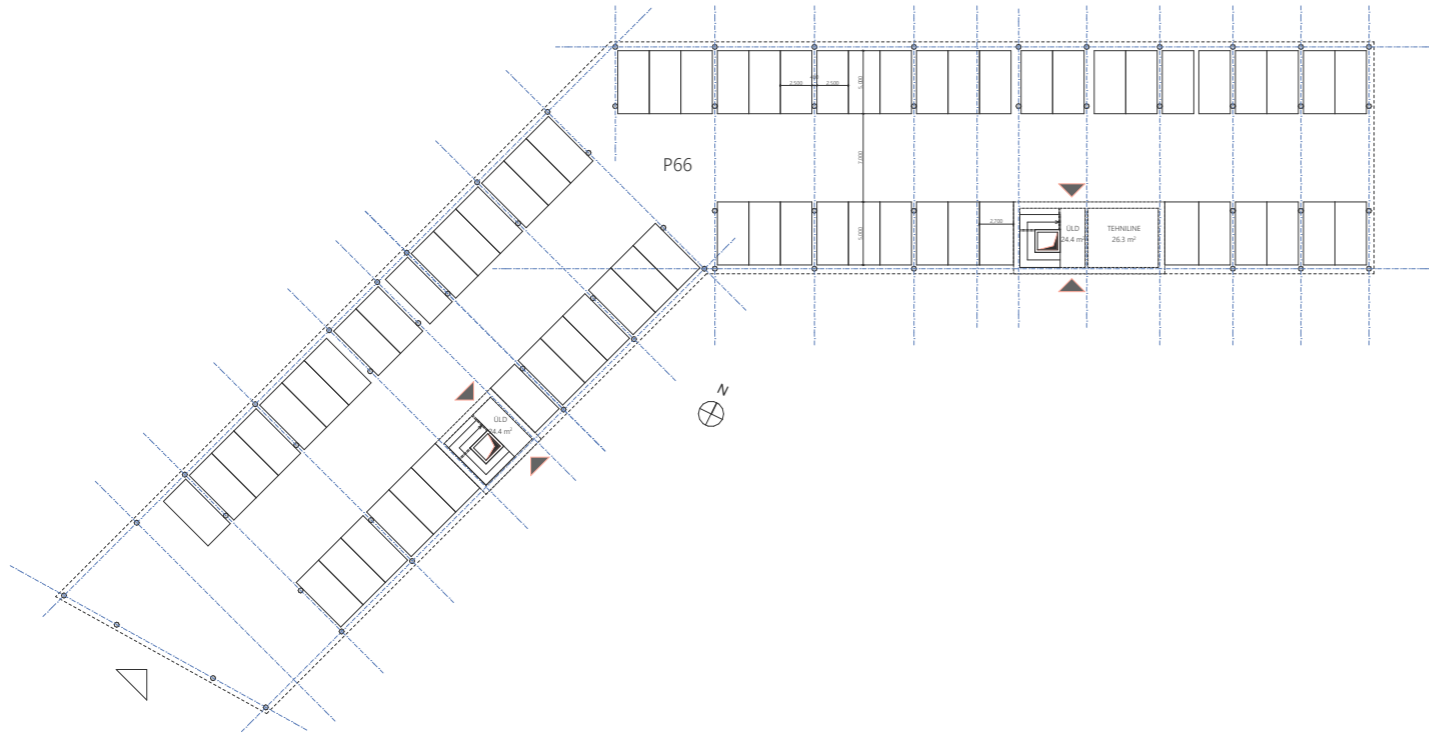
KASUTUSOTSTARVE	11222	
	Muu kolme või enama korteriga elamu	
SULETUD BRUTO	10 460,8 m <sup>2</sup>	
KORTERITE ARV	123	
PARKIMISKOHTADE ARV	172	
KINNISTU KOORMATUS	83 m <sup>2</sup> / korter	

HOONE 2 / KÜLALISKORTERITE MAJA

KASUTUSOTSTARVE	12129	
	Muu lühiajalise majutuse hoone	
SULETUD BRUTO	3484,7 m <sup>2</sup>	
KÜLALISKORTERITE ARV	41	
PARKIMISKOHTADE ARV	59	



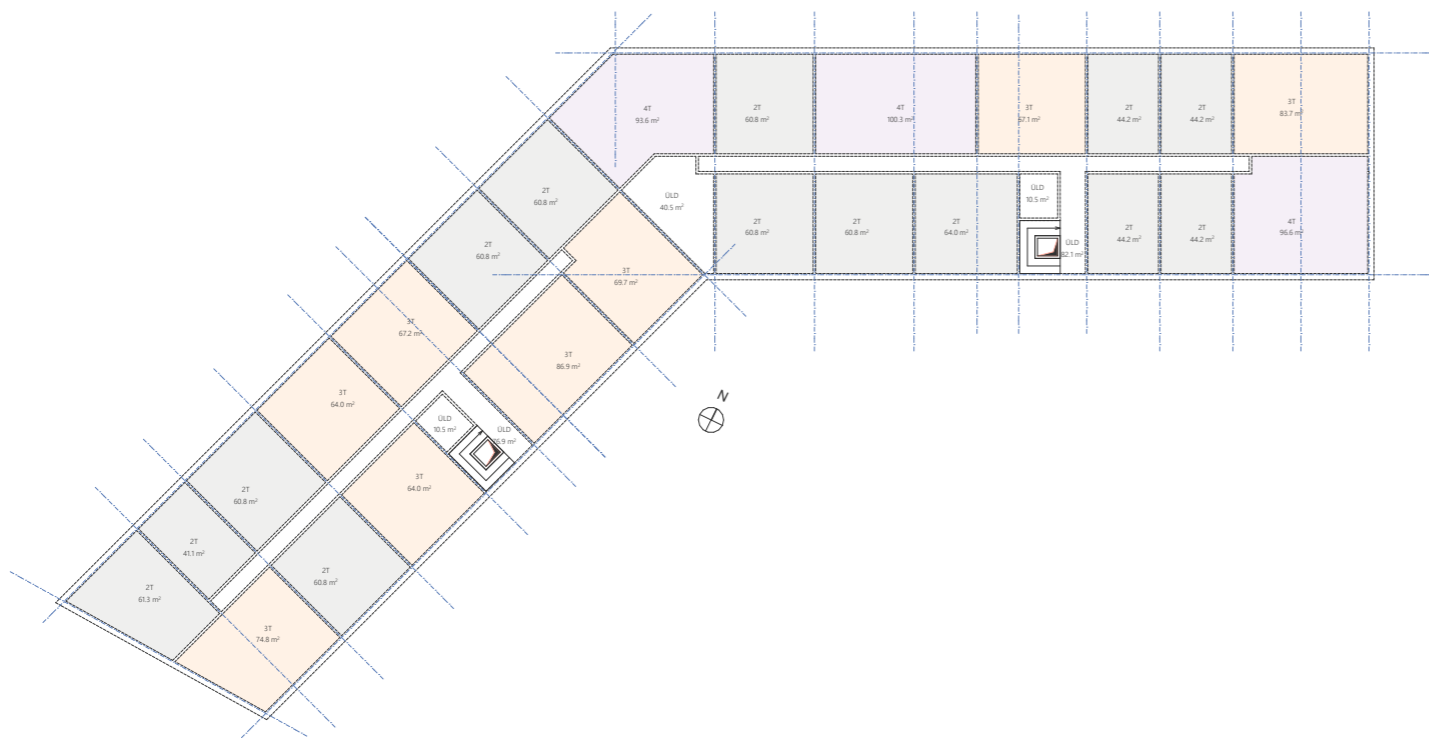
Kavandatava hoonestuse mahuks on projekteeritud 5 korrust koos soklikorrusega. Kõrguslikust analüüsist, mis kõrvutab olemasolevate ja kavandatava korterelamu kõrguslikku suhestumist, järeldub, et kavandatav hoonemaht ei mõju ümbruskonnas silmatorkavalt. Enamus Annelinna korterelamutest on soklikorrusega ning klassikalises 5-kordsest korterelamust kõrgemad. Hoone mahus paiknevate parkimiskohtadega mitte maa alla minnes ja need kavandades 1. korruse mahtu maapinna tasandile soklisse on välditud suuremahuliste rampide rajamist, mis killustab kogu kinnistu liiklemist ja kergliiklusteede planeerimist.



1. KORRUSE PLAAN

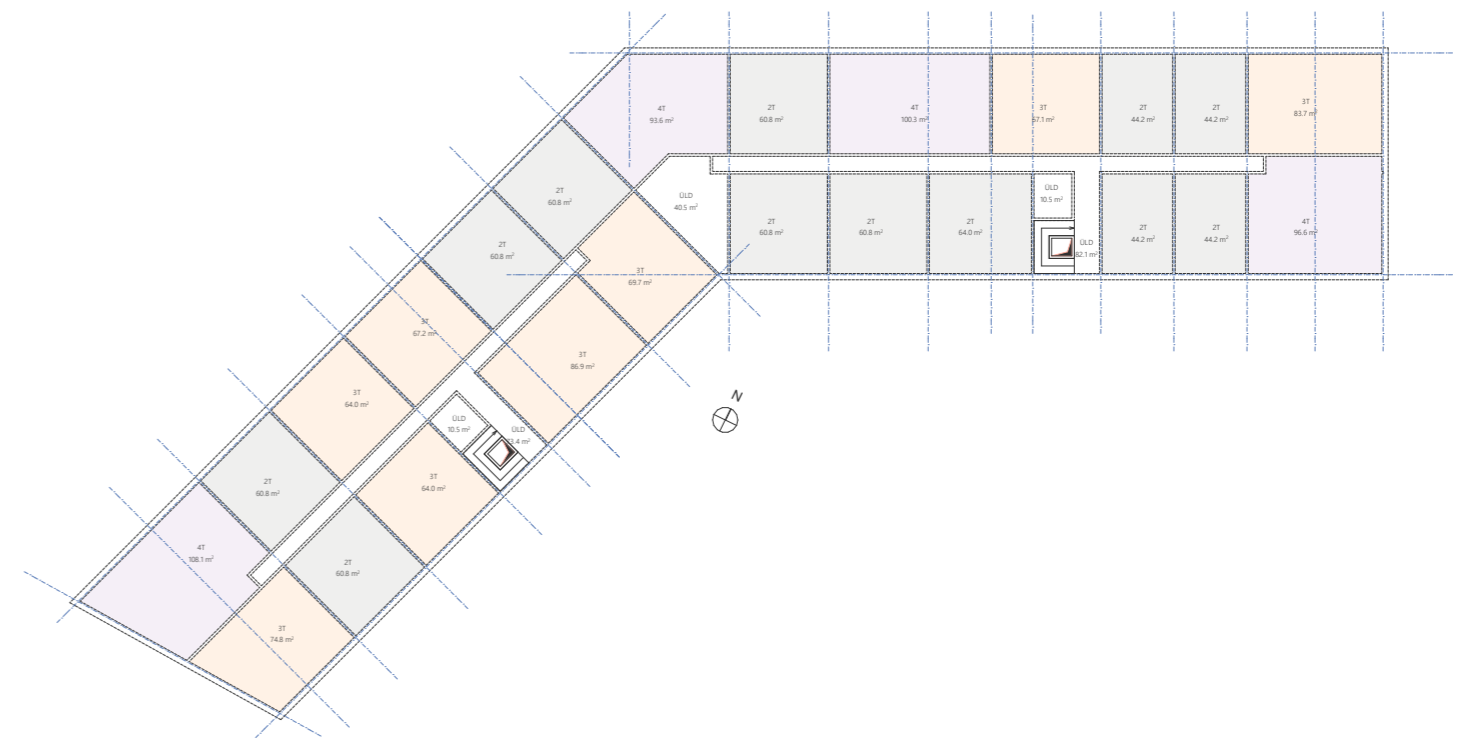
HOONE 1 TEHNILISED ANDMED

SULETUD BRUTOPIND	10 460,8 m <sup>2</sup>
KORTERITE ARV	123
2-TOALISED	66 / 54%
3-TOALISED	40 / 32%
4-TOALISED	17 / 14%
ELURUUMIDE PIND	8204,5 m <sup>2</sup>
TEHNILINE JA ÜLDALADE PIND	1160,1 m <sup>2</sup>
ELURUUMIDE PIND/SULETUD BRUTOPIND	78%



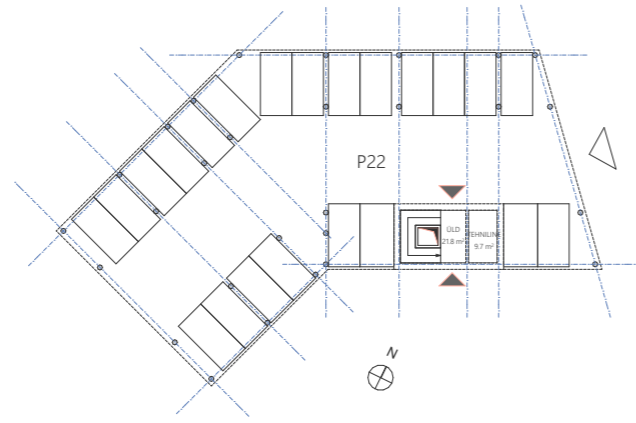
2.-4. KORRUSE PLAAN / 25 KORTERIT

2-TOALISED KORTERID	X14
3-TOALISED KORTERID	X8
4-TOALISED KORTERID	X3

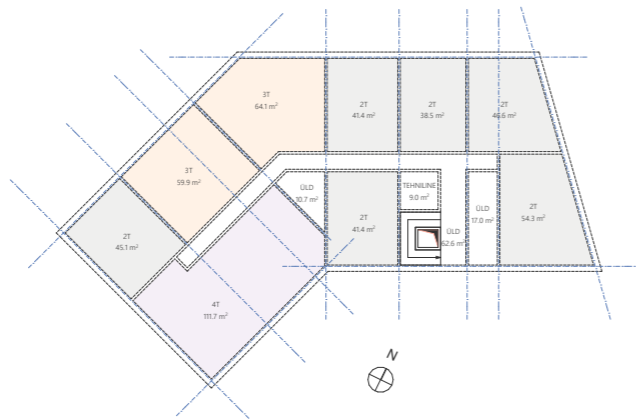


5.-6. KORRUSE PLAAN / 24 KORTERIT

2-TOALISED KORTERID	X12
3-TOALISED KORTERID	X8
4-TOALISED KORTERID	X4

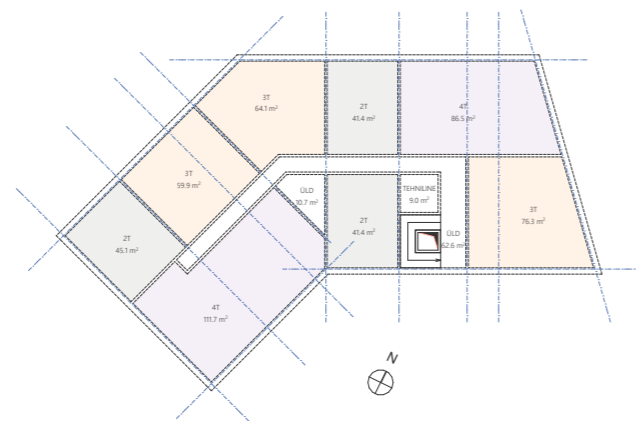


1. KORRUSE PLAAN



2. KORRUSE PLAAN / 9 KORTERIT

2-TOALISED KORTERID	X6
3-TOALISED KORTERID	X2
4-TOALISED KORTERID	X1

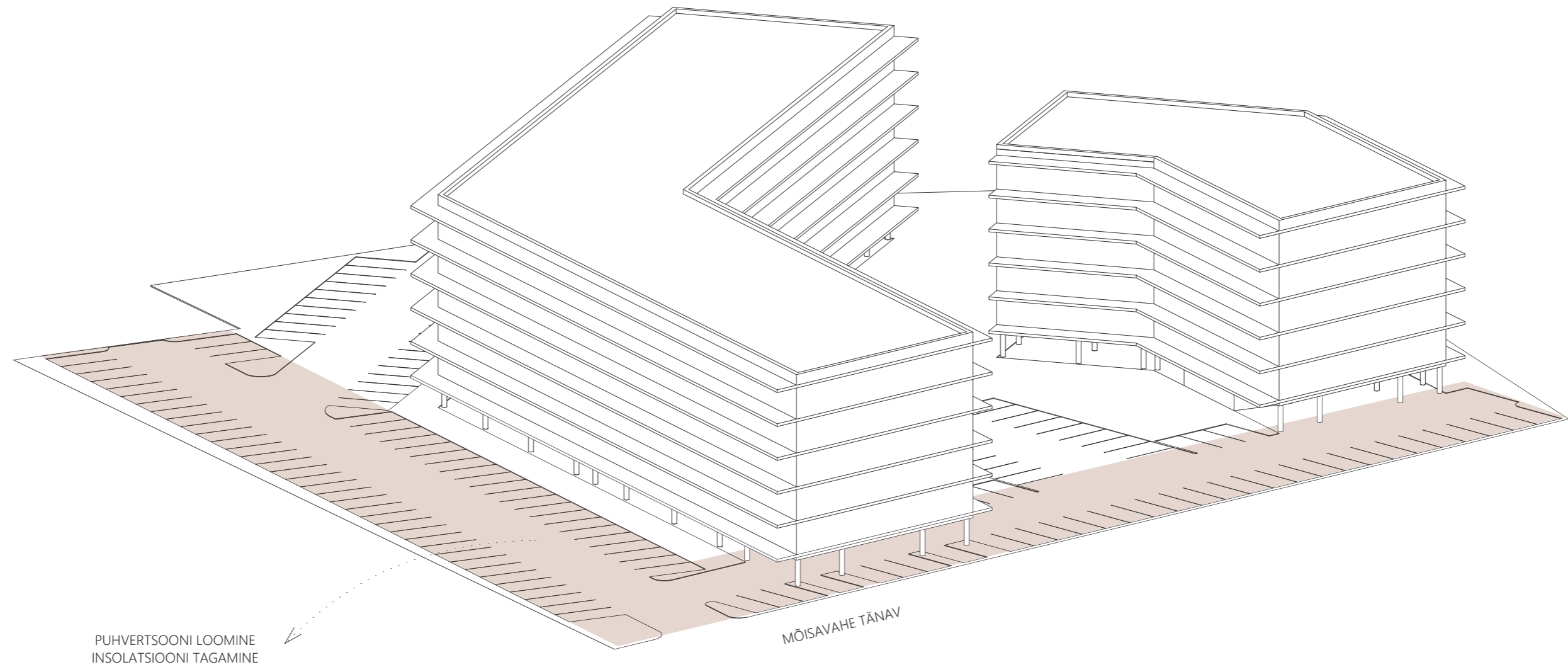


3.-6. KORRUSE PLAAN / 8 KORTERIT

2-TOALISED KORTERID	X3
3-TOALISED KORTERID	X3
4-TOALISED KORTERID	X2

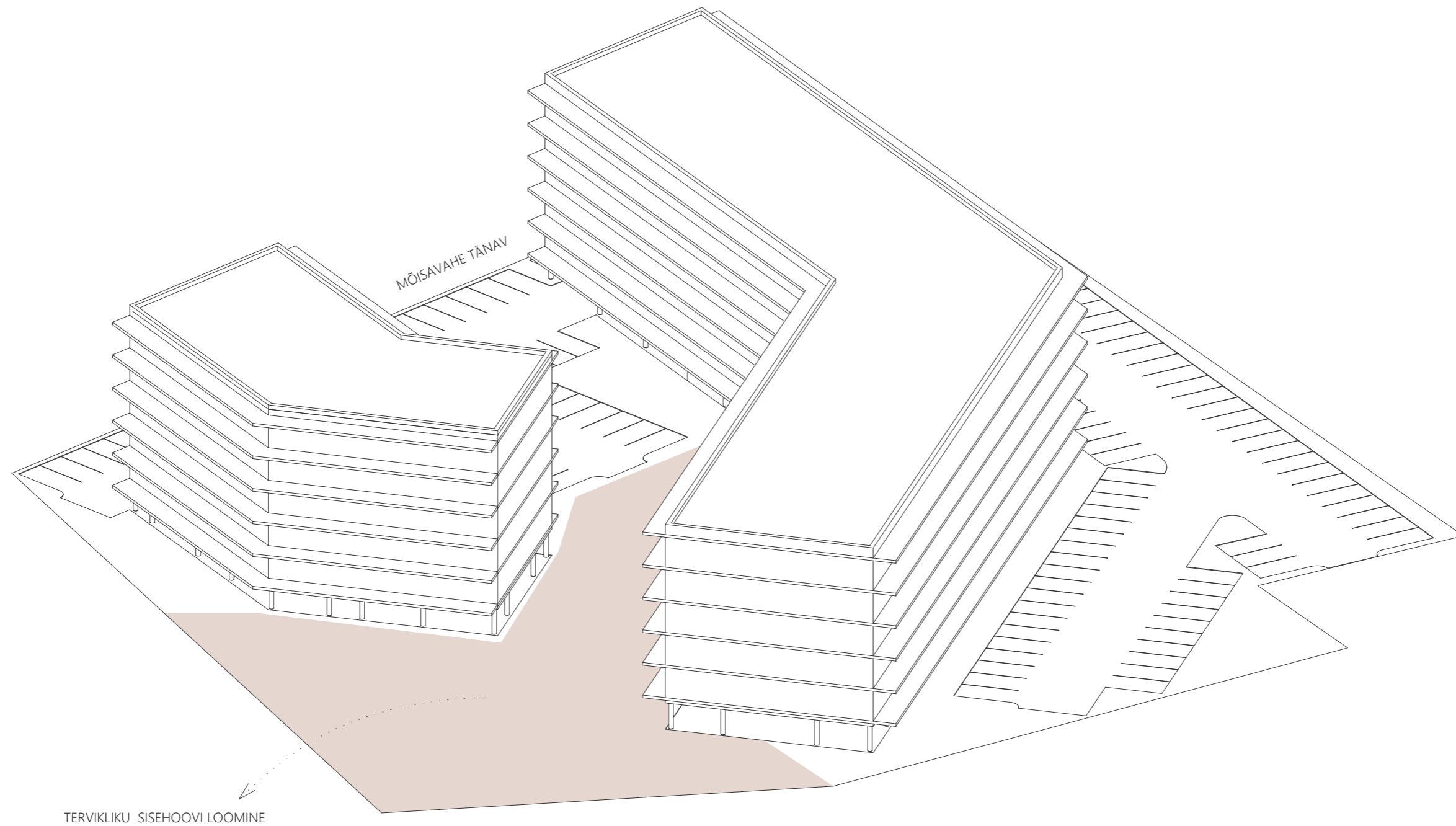
HOONE 2 TEHNILISED ANDMED

SULETUD BRUTOPIND	3484,7 m <sup>2</sup>
KORTERITE ARV	41
2-TOALISED	18 / 44%
3-TOALISED	14 / 34%
4-TOALISED	9 / 22%
ELURUUMIDE PIND	2608,6 m <sup>2</sup>
TEHNILINE JA ÜLDALADE PIND	482,5 m <sup>2</sup>
ELURUUMIDE PIND/SULETUD BRUTOPIND	75%



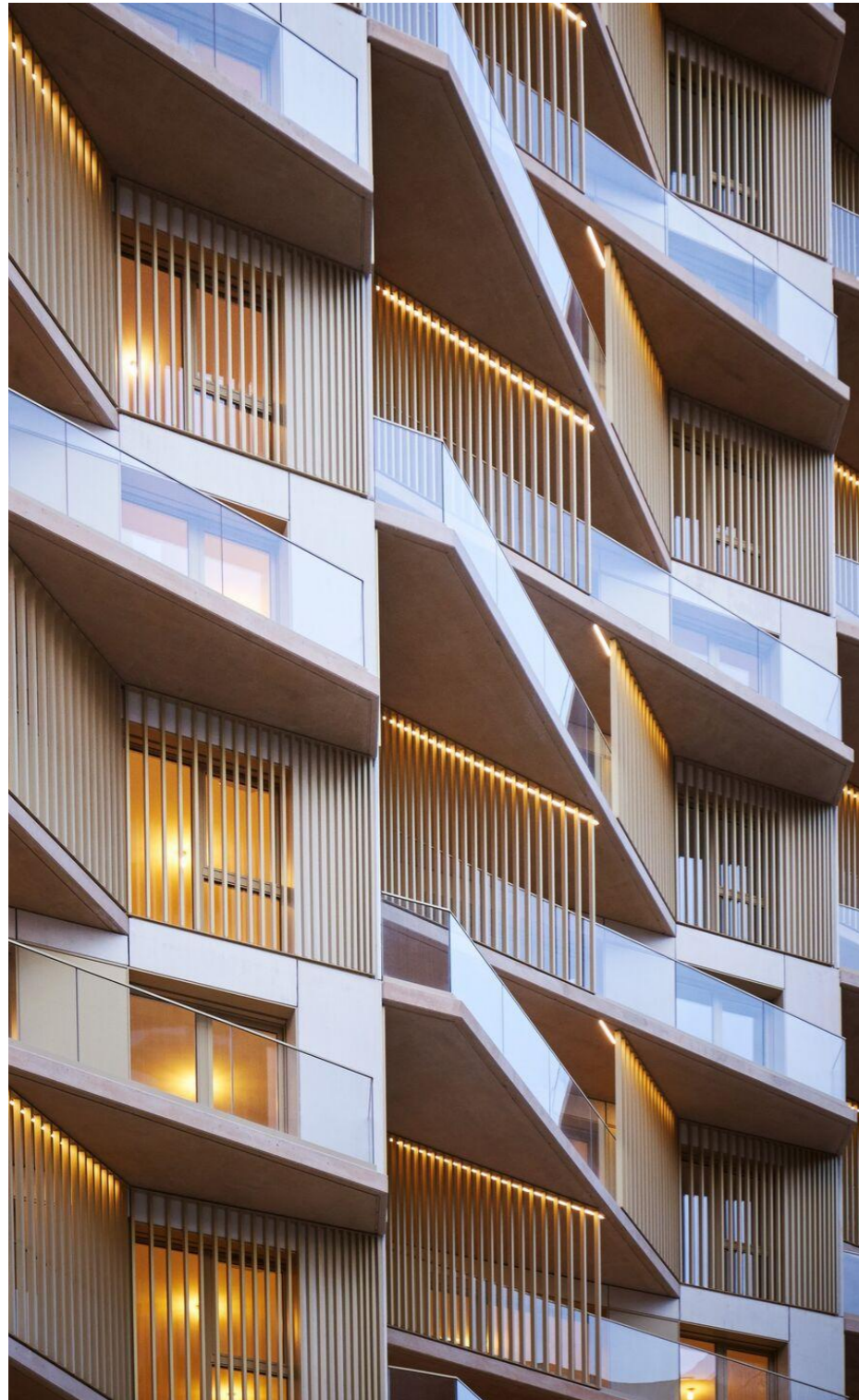
Aksonomeetriline vaade Mõisavahe 21 kinnistu hoonestusettepanekule Mõisavahe tänavalt. Märgitud on kinnistu lõunanurka paigutatud parklad, mis loovad eraldustsooni olemasoleva hoonestusega ja Mõisavahe tänava liiklusega. Niisamuti on uue hoone viimine kaugemale Mõisavahe 22, 23 ja 24 kinnistutest oluline, et säiliks viimaste insolatsioonitingimused.





Aksonomeetriline vaade Mõisavahe 21 kinnistu hoonestusettepanekule põhjast. Hoonete paigutusega on loodud killustamata terviklik roheala ja sisehoov.

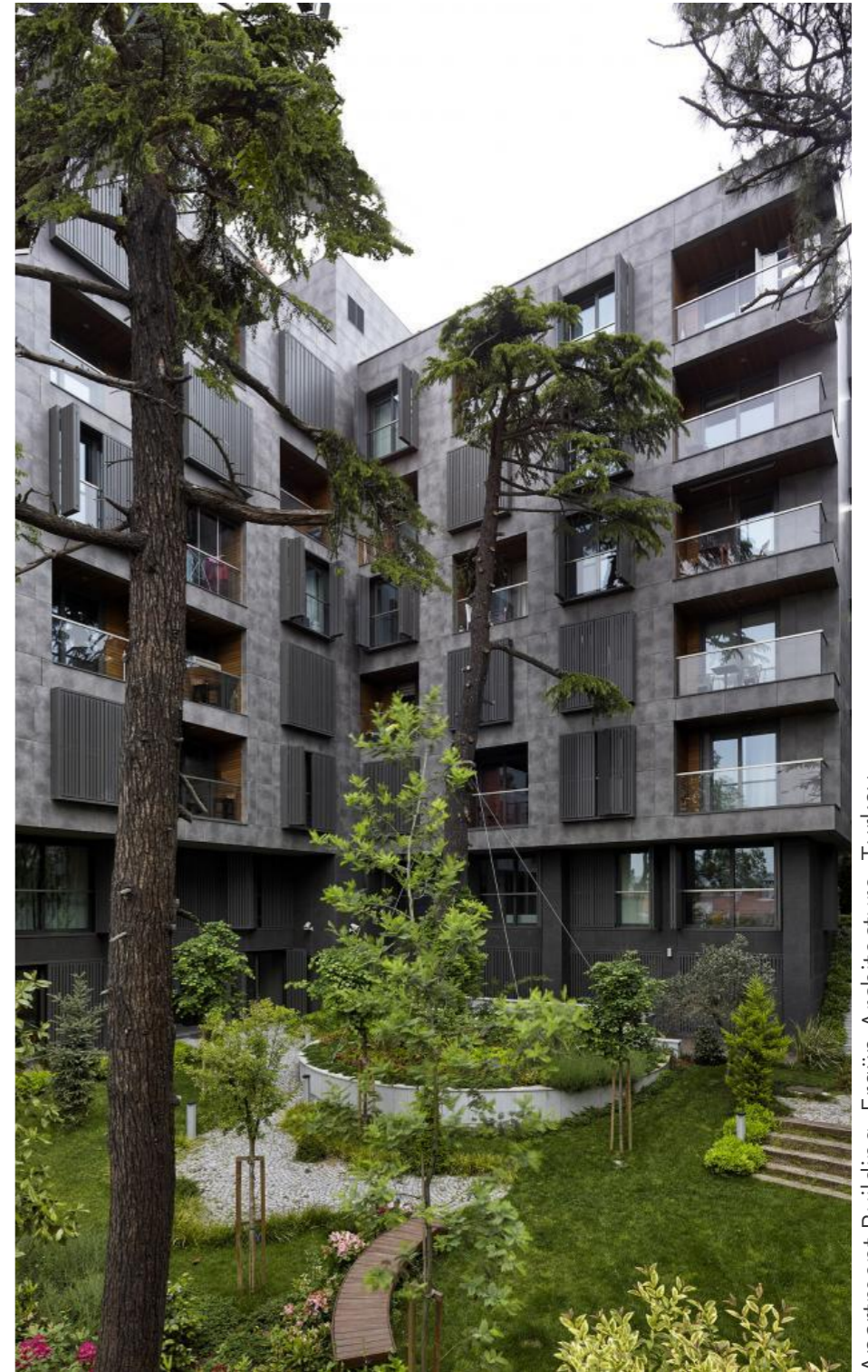




Origami XXL, fresh architectures, ITAR Architectures, Paris



Apartment Building, E2A, Zurich



Apartment Building, Ergün Architecture, Turkey

Hoonete fassaadide oluliseks aspektiks on dünaamilises ja liigendatus. Materjalikasutus on soe ja piirkonda väärstav. Kinnistused kergliiklusteed, mänguväljakud ja haljastus tuleb lahendada paeluva tervikuna.



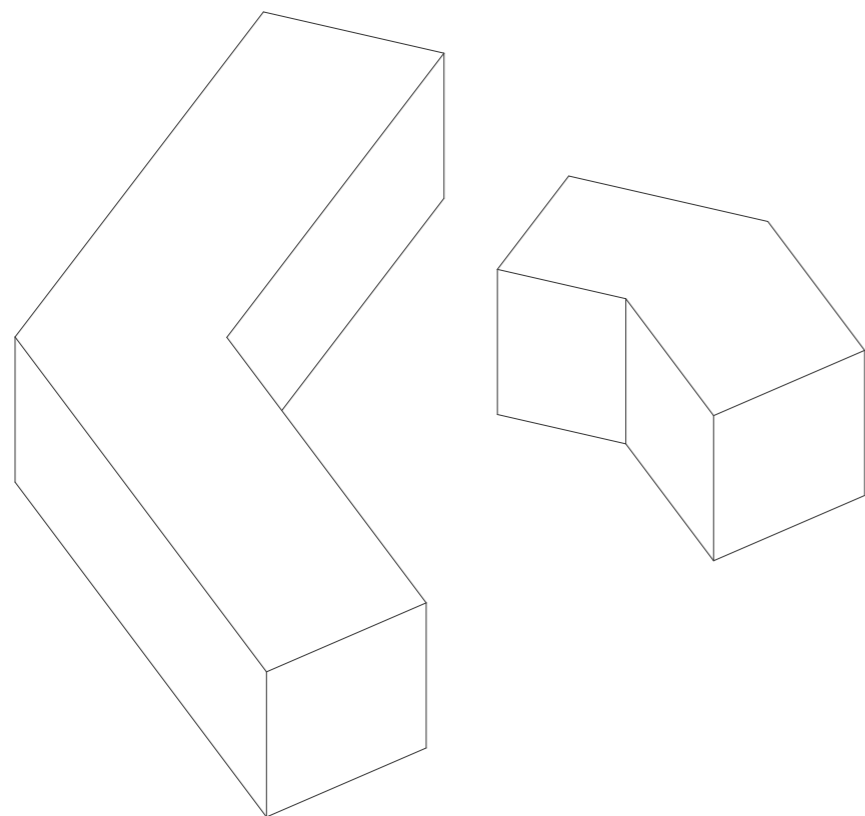


St-Sulpice Apartment Building, Fruehauf Henry and Viladoms



Oluliseks kujunduselemendiks on hoonete perimeetrised rõdud. Nendega saab liigendada pikki fassaade ja luua visuaalseid efekte. Lõppeedmärgiks on terviklik elukeskkond, mis tõstab kogu piirkonna väärtust ja loob eeskju.





ARCHITEKT

