

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

23.10.2020





ESKIIS

ÜLMEMISTE TEE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, TALLINN

Töö:	2008
Aadress:	Ülemiste tee 5, Lasnamäe linnaosa, Tallinn
Tellija:	PRO KAPITAL EESTI AS Paolo Vittorio Michelozzi, Vjatšeslav Ten
Arhitekt:	Allianss Arhitektid OÜ Rävala 8, Tallinn, 10143 MTR: EEP001570, 31.03.2009 Reg.: 11590631 Vastutav arhitekt: Indrek Tiigi Telefon: +372 6279250 E-post: indrek.tiigi@allianss.eu
Autor:	Indrek Tiigi (vastutav arhitekt)
Meeskond:	Indrek Tiigi Tarmo Kübard Merilin Jürimets
Kuupäev:	23.10.2020



SISSEJUHATUS JA ALUSED

Projekt pakub lahenduse Ülemiste tee 5 kinnistu hoonestamiseks Tallinnas Lasnamäe linnaosas.

Kinnistu piirangud ja ehitusõigus on määratud detailplaneeringus (PETERBURI TEE, TARTU MNT. JA ÜLEMISTE TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING, K-Projekt töö a. 1998) ja täpsustatud Tellija lähteülesandega. Lähtuvalt asjaolust, et kinnistu lähiümbrus on hoonestatud erinevalt detailplaneeringu lahendustest ning täiendavalt kavandatakse mõjupiirkonnas Rail Baltica Tallinna Ühisterminali (millise linnaehituslik lahendus erineb samuti suuresti detailplaneeringust) katsub käesolev projekt lahendada kinnistu linnastruktuuri muudatusi arvestavalt. Projekti alusel taotletakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt täpsustavad projekteerimistingimused.

DETAILPLANEERINGU MÄÄRANGUD

Detailplaneering (PETERBURI TEE, TARTU MNT. JA ÜLEMISTE TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING, K-Projekt töö a. 1998) toob välja allolevaid näitajaid:

Hoone kõrgus	80m ABS
Kaupluste brutopind	11 100m ² /maa pealne/
Büroode brutopind	7 400m ² /maa pealne/
Kahekorruseline parkla	250 kohta

Summarne maapealne hoonestusmaht

18 500m² + 250 autokohta kahel korrusel

Korruste arv

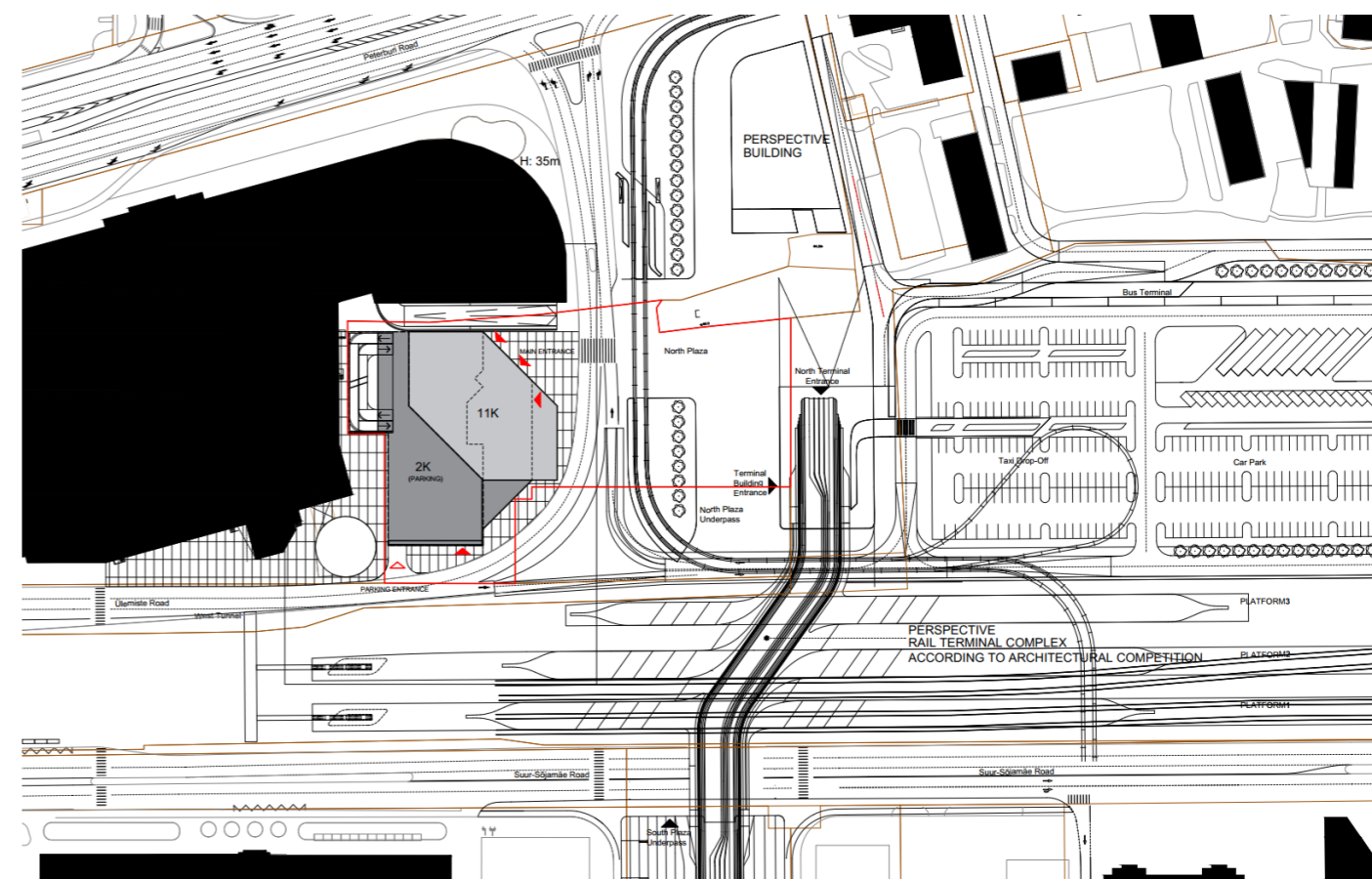
kuni 11 korrust

Täisehitus

40%

Ehitusala

vaba (vähesed servituudi ja kujanoõuded 1998 aastast)



LINNAEHITUSLIK IDEE

Linnaehituslik idee näeb ette hoone paigutamist Peterburi tee 2 kaubandushoone ehitusega kavandatud ja seintega piiritletud tühimikku ning kinnistu idaosa jätmist kavandatava Ühisterminali hoonestamata väljakuks. Hoone täidab tänaseks formeerunud tühimiku ning lõpetab kvartali hoonestuse moodustades samaaegselt terminaliesise avaliku linnaväljaku idakülje.

Arhitektuurne mahuideo taotleb kvartali suuremat liigendatust kui seda kaubandushoone lahendus on teinud ning linnakeskkonda sobivama skaalaga hoone rajamist. Hoone lähtub avaliku linnaväljaku suunal kaubandushoone ehitusjoonest, jättes aga esimeste korruste tagasiastega suurema kõnniteeala avatuks.

Tähelepanu on pööratud hoone esimese korruse avatusele tänavaruumi, millised on kavandatud olema tihedas dialoogis avaliku väljakuga nii mahulise tagasiaste kui ka fassaadi avatuse läbi.

Vertikaalne maht on lahendatud ühtse ja selge geomeetriaga milline, koosmõjus lihtsa fassaadikäsitlusega taotleb selge ja rahuliku hoone teket.

MAHU LAHENDUS

Hoone koosneb kahest lõikuvast funktsionaalsest blokist. Need on horisontaalne kahekorruseline parkla ning vertikaalne ärihoone maht. Mahud on kavandatud eesmärgiga vähendada kaubandushoone varjutamisest tulenevat negatiivset mõju, moodustada sobiv tänavasein kavandatavale raudteejaama avalikule väljakule ning lahendada avaliku väljakuruumiga suhtestuv esimese korruse maht ruumiliselt avatuna väljaku suunal.

Parkla maht on lahendatud kvartaalse hoonestuse siseperimeetris jättes hoonestuse eesfrondi tervikuna avatuks avaliku väljaku suunal.

Ehitise alune pind on 3834m² mis moodustab 38% kinnistu 9728m² pinnast jäädes alla Detailplaneeringus toodud 40% täisehituse nõudele.



Hoone kõrgus on 11 maapealset korrust ja ei ületa 40,5m. Lähtuvalt kinnistu kõrgusest ca 39,5m jääb see alla Detailplaneeringus toodud 80m absoluutkõrguse piiri.



HOONE ÜLESEHITUS JA FUNKTSIONAALNE JAOTUS

Hoone esimesel korrusel paiknevad väljakule avanevad teenindus ja toitluspinnad ning kahekorruseline sisenemishall. Kvartaalses varjutatud siseperimeetris paiknevad hoone parkla alad milliste pääs on lõunast. Parkla pääs on viidud kinnistu äärealale tagamaks segamatu kontakt hoone esimese korruse avalikkusele suunatud pindade ja väljaku vahel.

Teise korruse äripinnad on heade vaadetega väljakule ning otsekontaktis parkimishoone teise korruse tasandiga.

Hoone esimene ja teine korrus on paigutatud tagasiastega tänavajoonest mis koos üleulatuva mahuga moodustab selge ja äratuntava mahu geomeetriaga sisenemisala hoone ees.

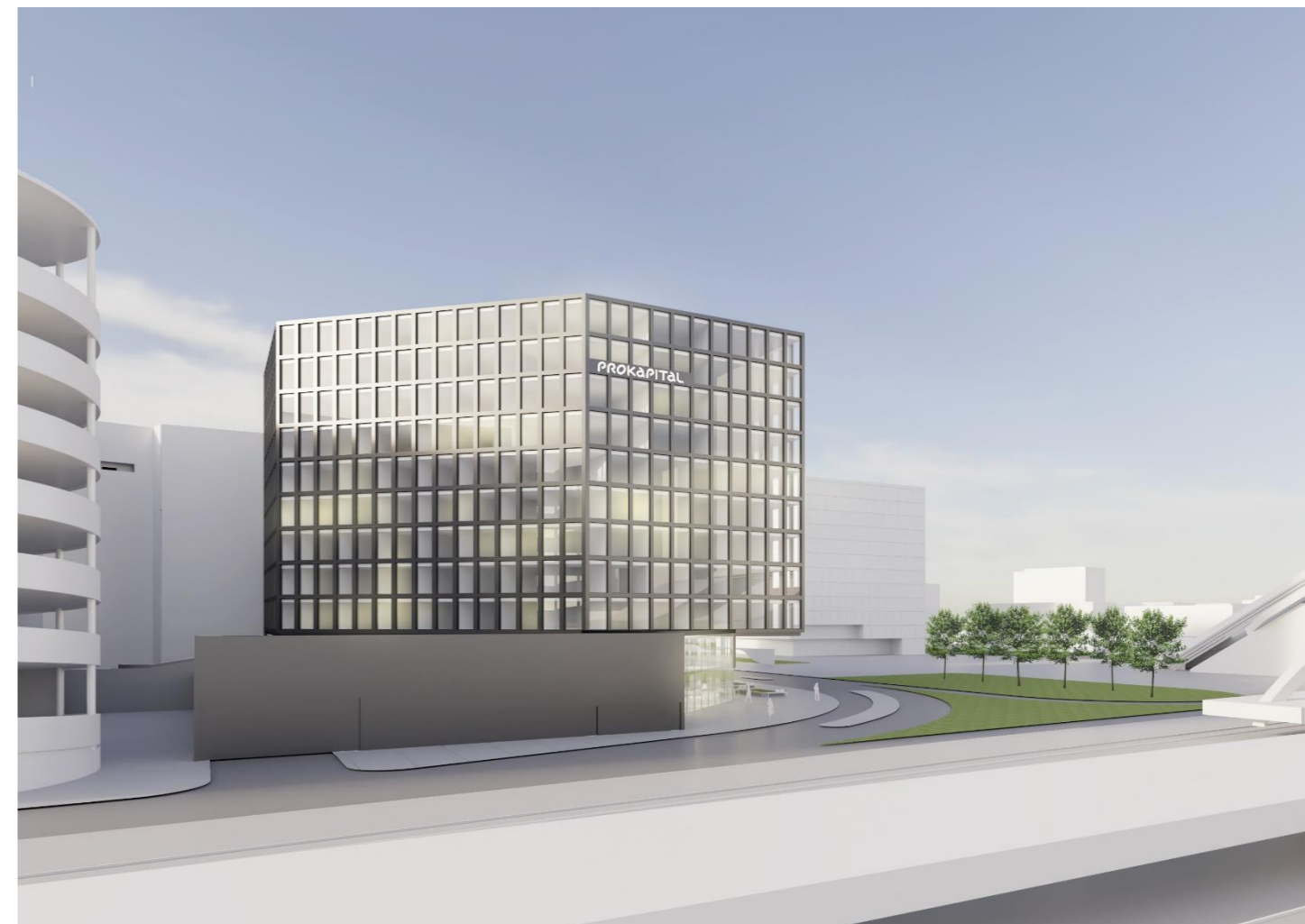
Hoone vertikaalne põhimahut on kavandatud selge 50x50 küljepikkusega ruudu diagonaalsete ärälõigete tulemusena plaanis ning kavandatud ühelaadse struktuurina üheksa korruse kõrguselt.



Hoone vertikaalset põhimahtu on võimalik ärihoonena kasutusele võtta mitmes funktsioonis: bürood, hotell vms. Lähtuvalt täpsustatavast funktsionaalsest lahendusest võib hoonet lahendada ka funktsioonide kombinatsioonis ja vajadusel liigendada korruseid aatriumitega.

Hoone esimese korruse eelistatuim kasutusfunktsioon on restoran/kohvik. Selle tarbeks on kavandatud pinna kontakt parkimistsoonis paikneva laadimisalaga. Restorani/kohviku eeskülg on lahendatud klaasitud fassaadiga tagamaks hea visuaalne side avaliku väljakuruumiga.

Hoone tüvik koosneb korruseid siduvast trepikodade- ja liftitüvikust jättes hoone perimeetri puutumatuks peamiste kasutusfunktsioonide jaoks.



Hoone parkimine on lahendatud kolmel korrusel. Kaks maapealset korrust on ühelaadse ülesehitusega raudbetoonparkla ning maa alune parkimiskorrus on suletud raudbetoonarinduses parkla. Parkla pääs on ühest sissesõiduteest. Parkla tsooni tagaosas paiknevad korruste vahelised kaldteed.



Referentspildid teiste projektide näidetest esimese korruse hoone pindada avatusest tänavaruumi.

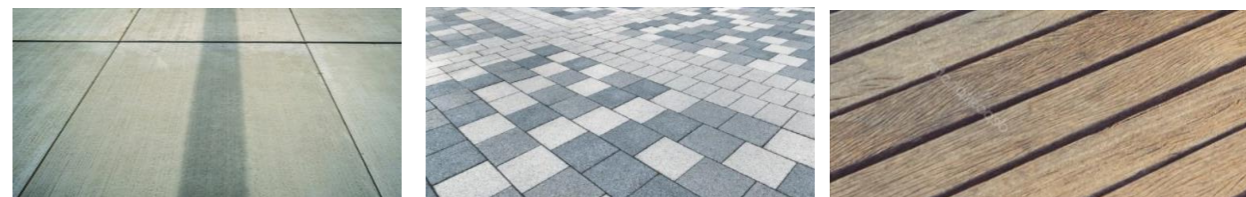


AVALIK LINNARUUM JA ÜHENDUSED

Projekti avalik linnaruumi osa lähtub Ühisterminali väljaku ideest. Ühisterminali põhjaväljak paikneb suures osas just Ülemiste tee 5 kinnistu idaosas ja seda käesolev projekt ei lahenda. Vaheühe hoone esine ala taotleb positioneerimist väljakuruumi osana ning on lahendatud lihtsa sillutatud alana mis on funktsionaalne, hästi läbitav ja lahendatud vähese linliku haljastusega.

Kinnistu on hästi ligipääsetav ühistranspordi kasutajatele väljaku suunalt. Väljakul paiknevad peatused ja rongijaam. Autopääs on lahendatud Ülemiste teelt otseühendusega ühe liitumispunkti printsiibil. Sisemised ühendused on oma kinnistul parkimishoone mahus. Takso ja *drop-off* kavandatakse hoone ees otse tänavalt ning see lahendatakse eraldi liikluse projektiga koostöös Transpordiametiga.

Sillutiste ja haljastuse näiteid.



KERGLIIKLUSE OSA

Piirkond on hästi ühendatud linna tänavavõrguga. Hoone ette linnatänavale ning hoone parkimisalale on ette nähtud jalgrataste parkimiskohad.



PARKLA KONTSEPTSIOON

Hoones on kolm parkimiskorrust millistel on üks ühine sissepääs. Maapealne kahekorruseline parkimishoone osa on lahendatud printsiibil kus ülemine parkimistasand on avatud. Maapinna tasandi parkimisala on külgedelt avatud. Maa pealse parkimisala tänavapoolne tsoon on varjatud variseinaga millesse on integreeritud jäätmekäitlusruumid ning täiendav evakuatsioonipääs. Variseina eesmärk on vähendada visuaalset müra linnaväljaku ja raudtee suunal. Maa alune parkimisala on kinnine. Parkla kaldteed asuvad parkla tagumises osas. Parkimiskohtade arv on 250, millest 144 asub maa pealses hoone osas.



FASSAADI KONTSEPTISIOON

Fassaadi idee taotleb visuaalse selguse loomist linnaruumis. Fassaad on lahendatud regulaarse geomeetrilise avade paigutamise läbi. Lihtne fassaad tasakaalustab eriilmeliste linnaväljaku külgede kompleksi ning ei taotle domineerimist.

Fassaad lahendatakse tootlisse fassaadisüsteemina milles on tumeda metalliga kaetud umbosad. Akendus varustatakse sisemise päikesekaitse süsteemiga.

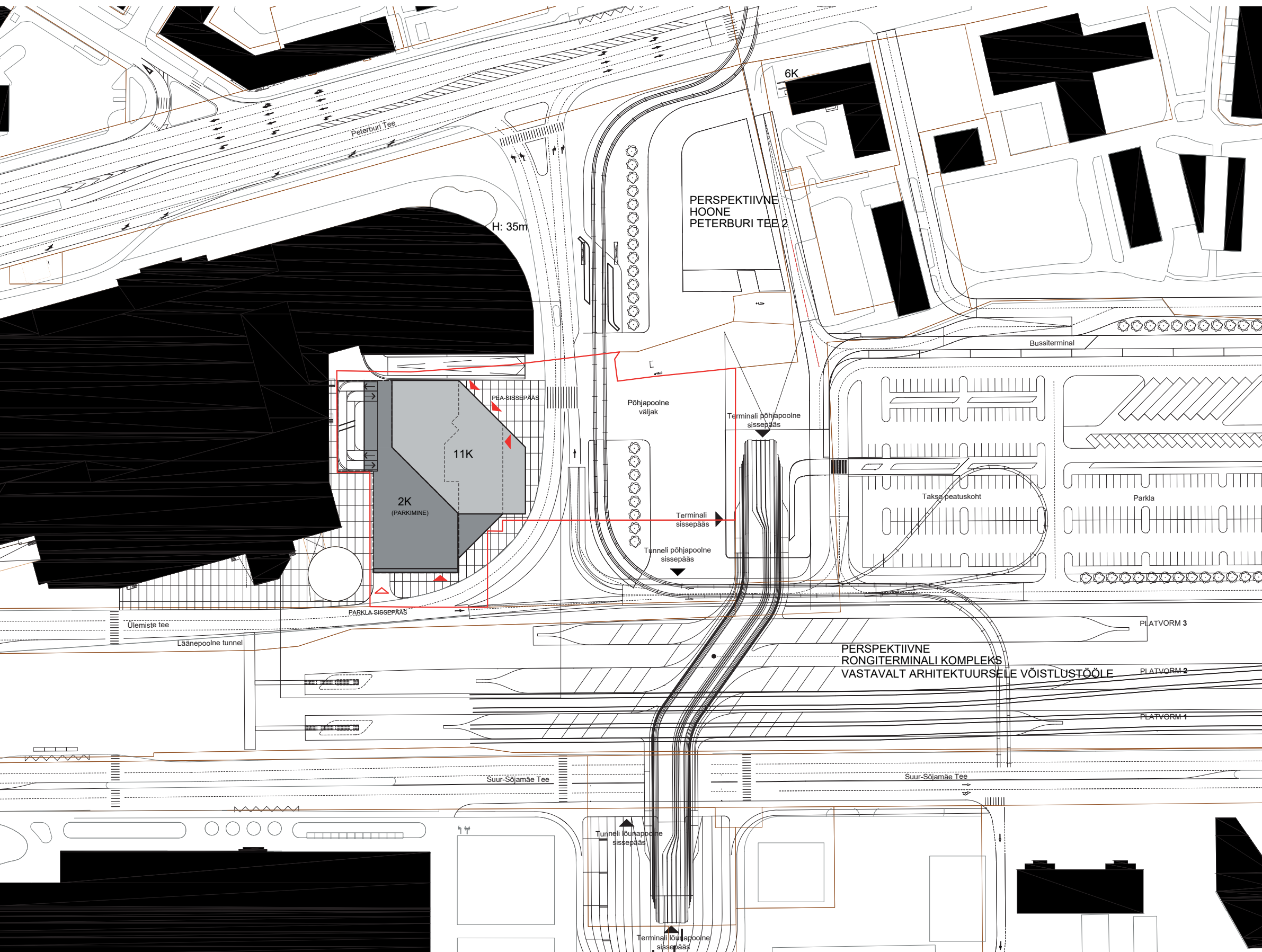
KONSTRUKTIIVNE OSA

Hoone on lahendatud monoliitbetoonist karkassiga milles paiknevad konsoolest osa kandvad sidemed.



TEHNILINE VARUSTATUS

Hoone on kõrghoone ja varustatakse sprinkler-süsteemiga. Hoone sisekliima tagatakse kesksete soojustagastusega ventilatsiooni agregaatide baasil. Hoone varustatakse linnavõrkude baasil.



- KINNISTU PIIR, ÜLEMISTE 5
- KINNISTU PIIR
- 2K 11K PROJEKTEERITUD HOONE / KORRUSTE ARV
- OLEMASOLEVAD HOONED
- PARKLA SISSEPÄÄS / SISSEPÄÄS

TEHNILISED ANDMED

KINNISTU PIND	9728 m ²
EHITISEALUNE PIND	3834 m ²
KORRUSELISUS	11 KORRUST
HOONE KÕRGUS	40,5 m = 80,0 ABS
HOONE PIND (maapealne)	
ÄRIHOONE OSA	18 500m ²
PARKIMISHOONE OSA	ca. 144 kohta
HOONE PIND (maa-alune)	
PARKIMISHOONE OSA	ca. 106 kohta
PARKIMINE	ca. 250 kohta
TÄISEHITUSE %	39,4 %

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

ASENDIPLAAN

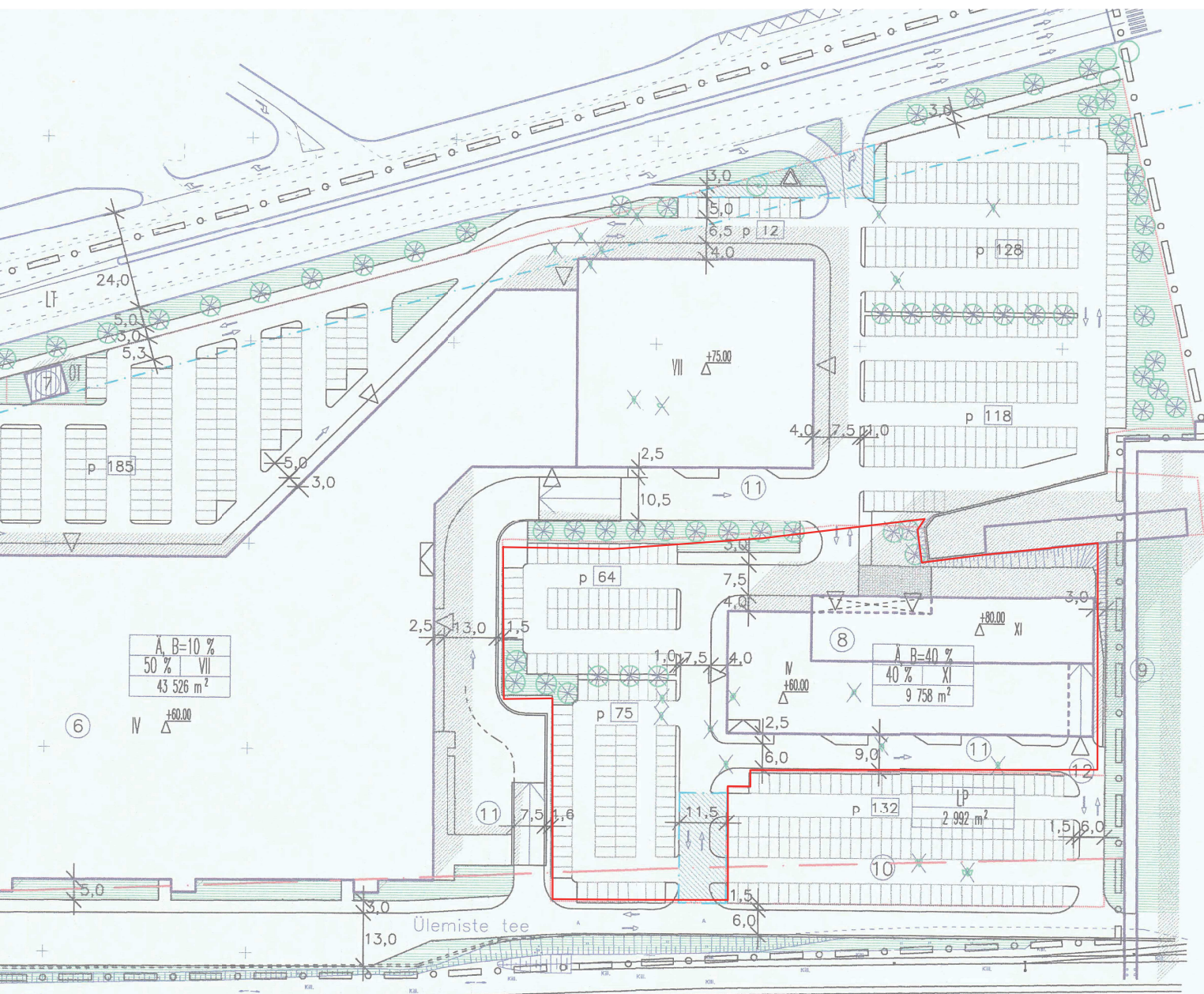
M 1:1500

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
 ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ

STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
 Rävälä 8, Tallinn 10143
 telefon +3726279250
 email info@allianss.eu
 Proj. reg. EEP 001570
 Reg. kood 11590631



A, B=10 %
50 % VII
43 773 m²

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE, KÕRVALPUNKTSIOON
KRUNDI MAX. TÄISEHITUSE JA HOONE MAX. KÕRRUSELISUS
KRUNDI SUURUS

- MAX. EHITUSE KÕRGUS
- OLEMASOLEV HOONE
- PLANEERITAV HOONE
- HALJASALA
- SÕIDUTEE / PARKLA
- KÕNNITEE
- REKLAAMI TULP
- PLANEERITAV HALJASTUS
- OLEMASOLEV SÄILITATAV HALJASTUS
- LIKVIDEERITAV VÄHE-VAÄRTUSLIK PUU
- AUTOKOHTADE ARV PARKLAS
- LIIKLUSSUUNAD
- TUGIMÕÖR
- SISSEPÄÄS HOONESSE

- PLANEERITAVA MAA-ALA PIIR
- KRUNDI PIIR
- PLANEERITAV ELEKTRIALAJAAM HOONE MAHUS
- MAA-ALA, KUS ON VAJALIK KEHTESTADA SERVITUUT JUURDEPÄÄSUTEELE
- HOONEALUNE LÄBIPÄÄS
- VÕRKPIIRE
- RAUDTEE OHUTSOONI PIIR
- EHITUSJOO
- RAUDTEE

MÄRKUSED:
1. ALUSPLAAN ON KOOSTATUD KOHALIKUS KOORDINAATIDE SÜSTEEMIS, KÕRGUSED BALTI SÜSTEEMIS JAAN. - VEEBR. 1998. A. TEHTUD MÕÖDITAMISE ANDMETEL (GEG S.T., TÕDD NR. 98001; 98007 JA 98009)

NR.	MUUDATUS	MUUTJA	KUUPÄEV

Laki 19, Tallinn EE0006 6544891	PETERBURI TEE, TARTU MNT. JA ÜLEMISTE TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERIMINE	
ARHITEKT: M. AUNIN <i>M. Aunin</i>	KUUP. 25.05.98	JOONIS: HOONESTUSPLAAN
PR. JUHT: J. RASS	LITSENTS: EE-5189, 50/95K	MÕÖT: 1:1000
		STAADIUM: DETAILPLANEERING
		LEHTI: 118 981 - 094
		ARH-3

DETAILPLANEERINGU HOONESTUSPLAAN KINNISTU PIIRIGA

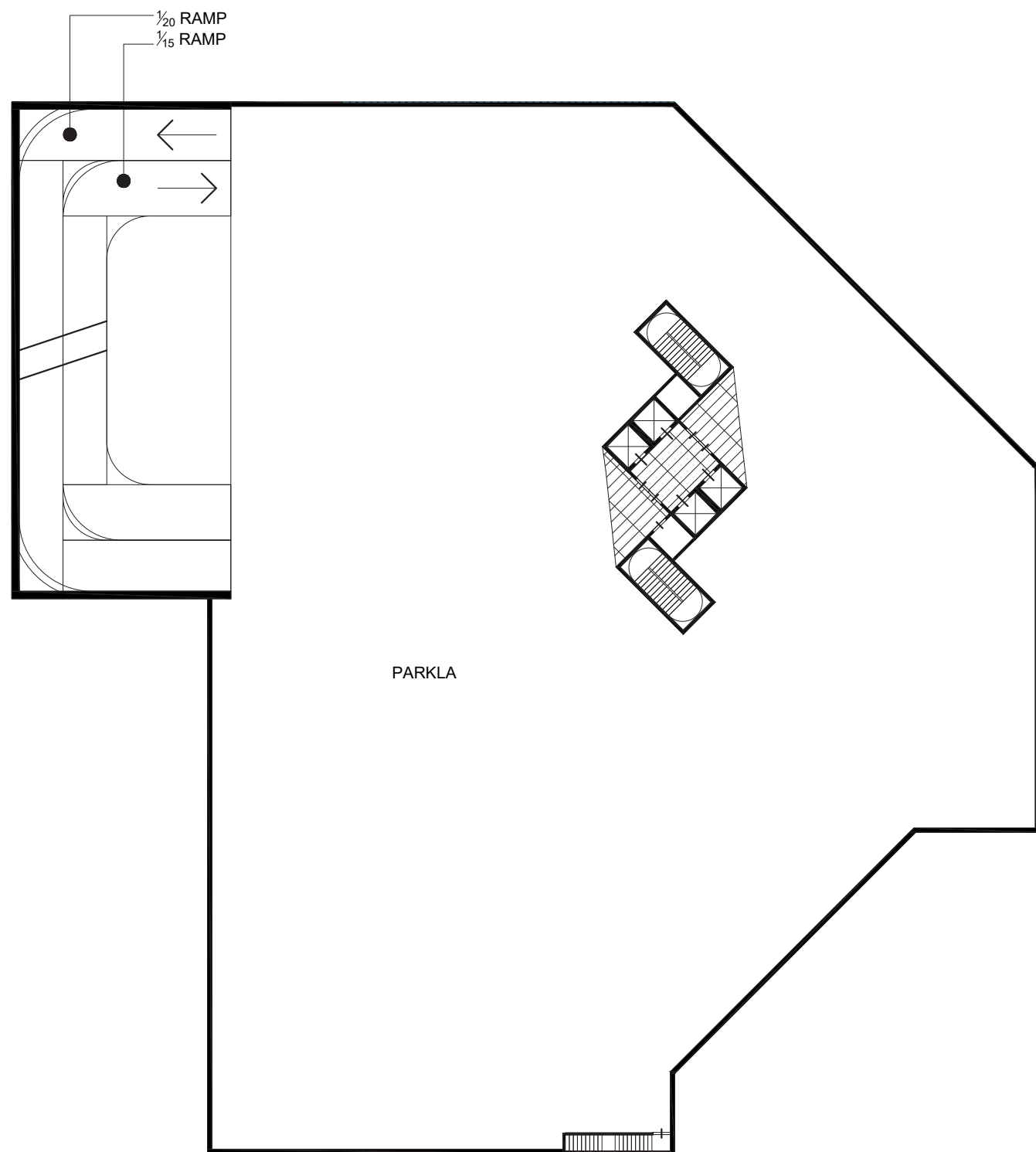
ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN
DETAILPLANEERING
M 1:1500

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
Ravala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 111590631



PARKLA

-1 KORRUS

Korruse brutopind
Parkimiskohtade arv

ca. 3834 m²
ca. 106 kohta

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

-1 KORRUSE PLAAN

M 1:400

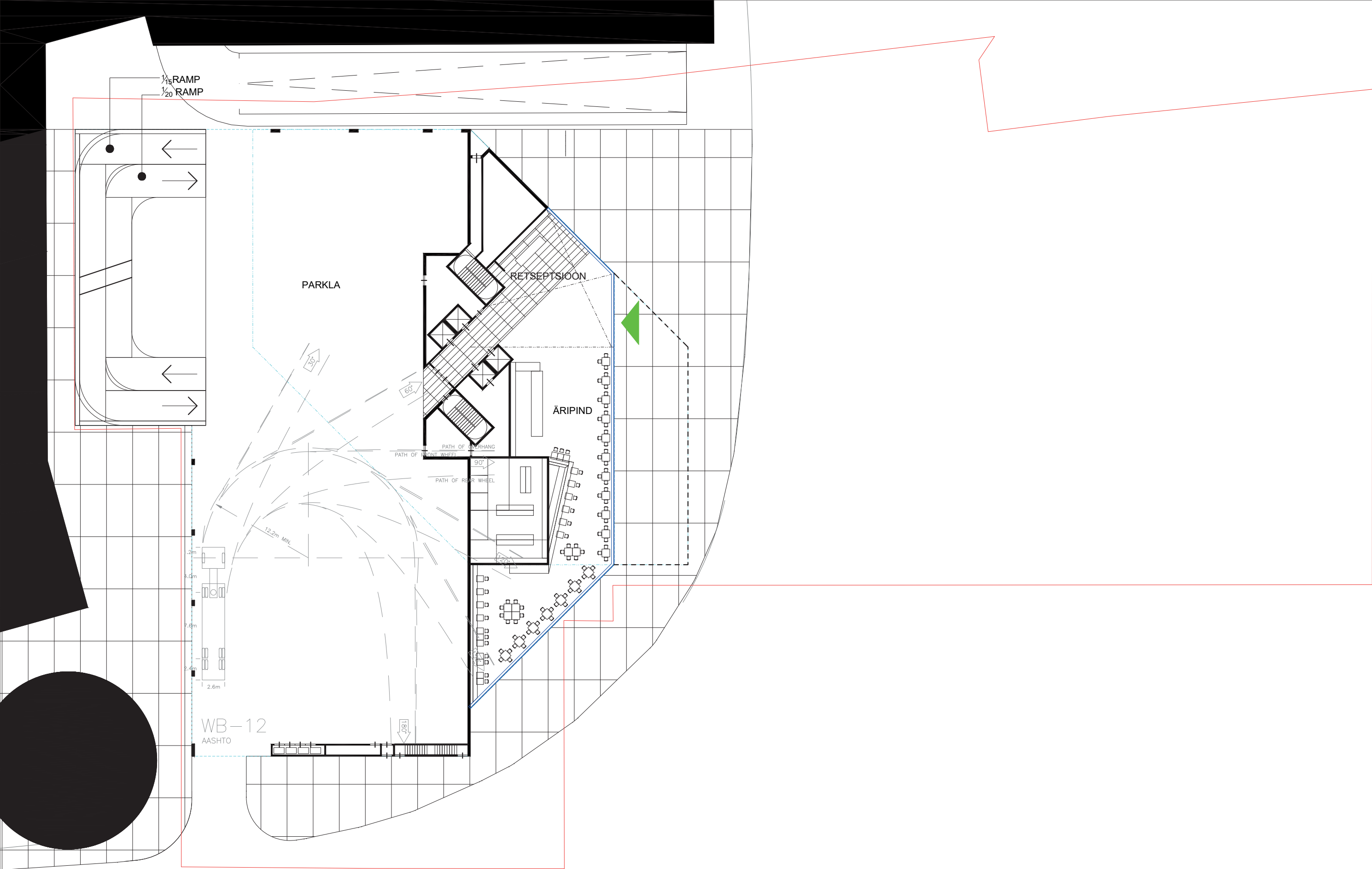
TELLIJA: PRO CAPITAL EESTI AS

ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ

STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



1 KORRUS

Korruse brutopind - ärihoone osa
 Parkimiskohtade arv
 EHITISEALUNE PIND

ca. 963 m²
 ca. 68 kohta
 3834 m²

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

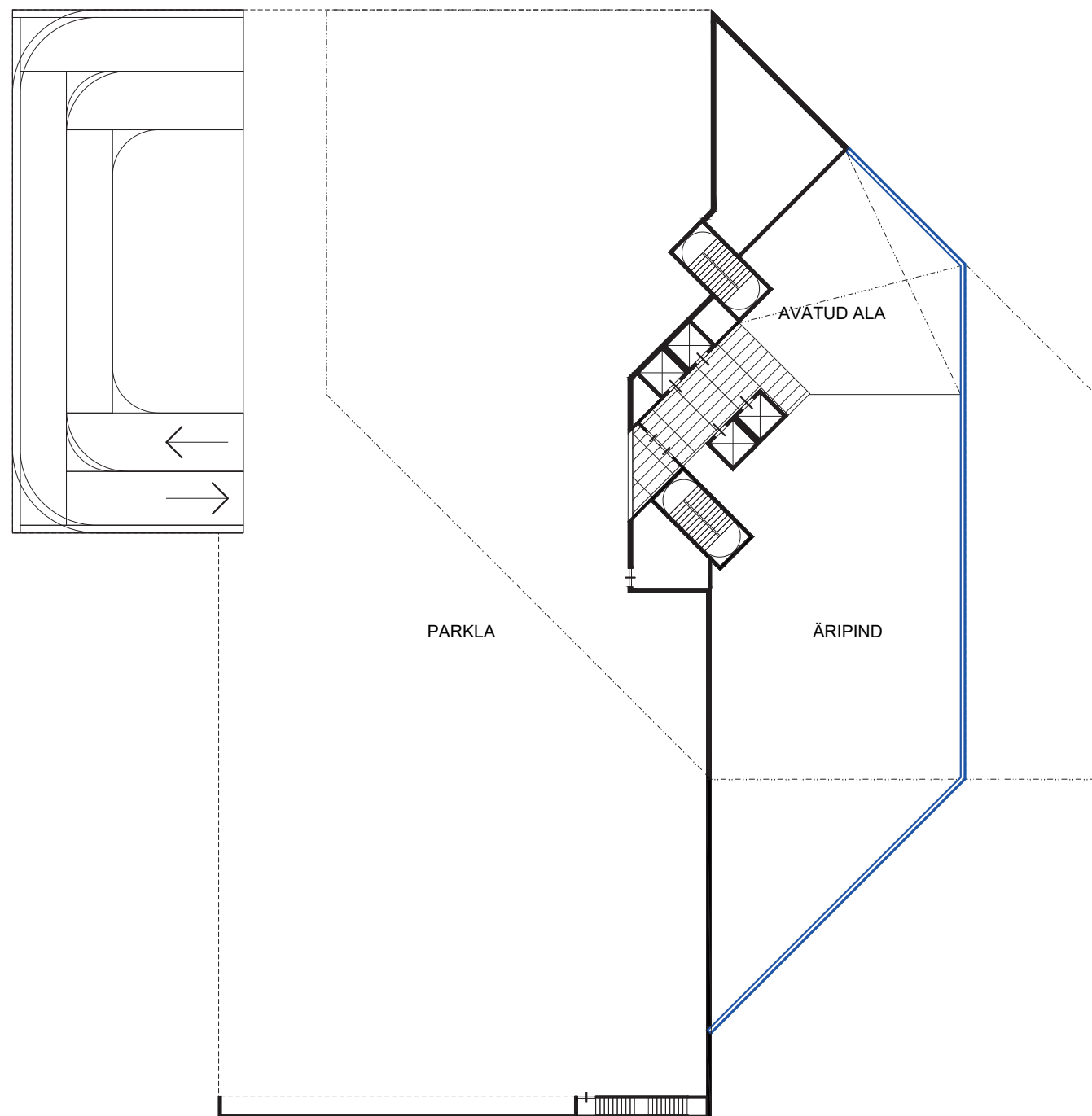
1 KORRUSE PIAAN

M 1:400

TELLIJA: PRO CAPITAL EESTI AS
 ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
 STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
 Rävälä 8, Tallinn 10143
 telefon +3726279250
 email info@allianss.eu
 Proj. reg. EEP 001570
 Reg. kood 11590631



PARKLA

ÄRIPIND

AVATUD ALA

2 KORRUS

Korruse brutopind - ärihoone osa
Parkimiskohtade arv

ca. 766 m²
ca. 76 kohta

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

2 KORRUSE PLAAN

M 1:400

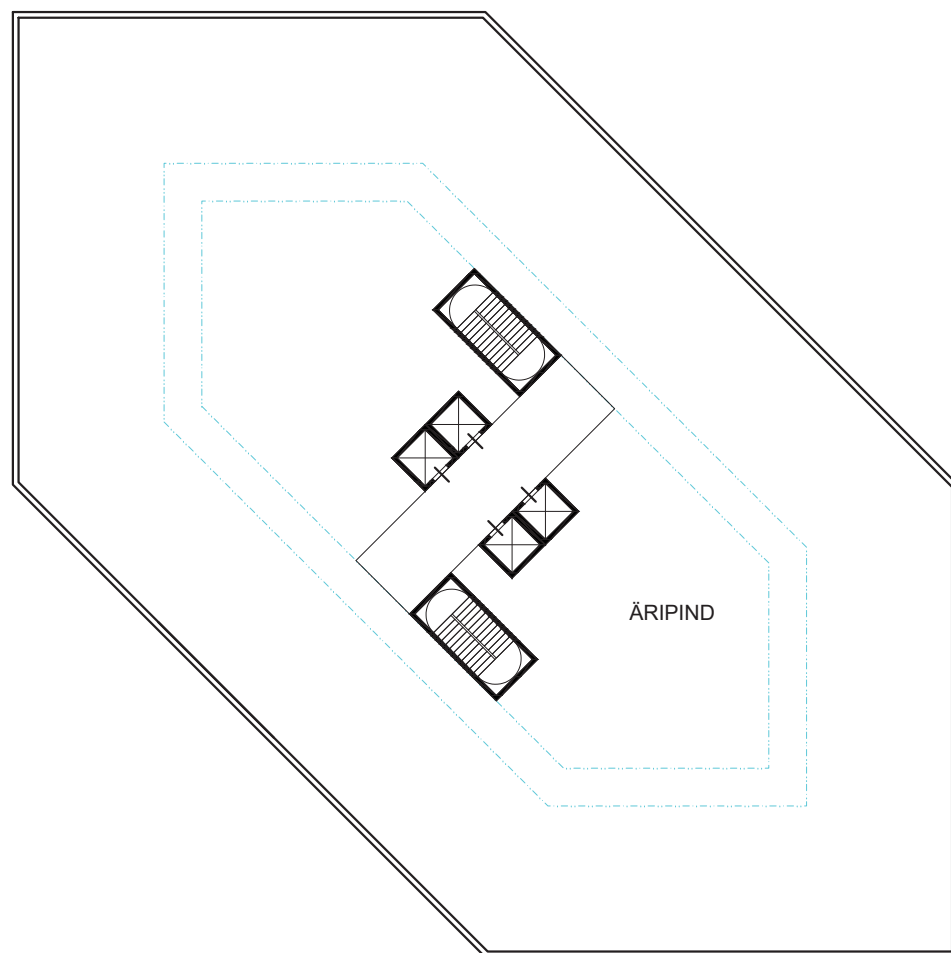
TELLIJA: PRO CAPITAL EESTI AS

ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ

STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÄRIPIND

3...11 KORRUSE PLAAN

Korruse brutopind - ärihoone osa *ca.* 1875 m²

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3...11 KORRUSE PLAAN

M 1:400

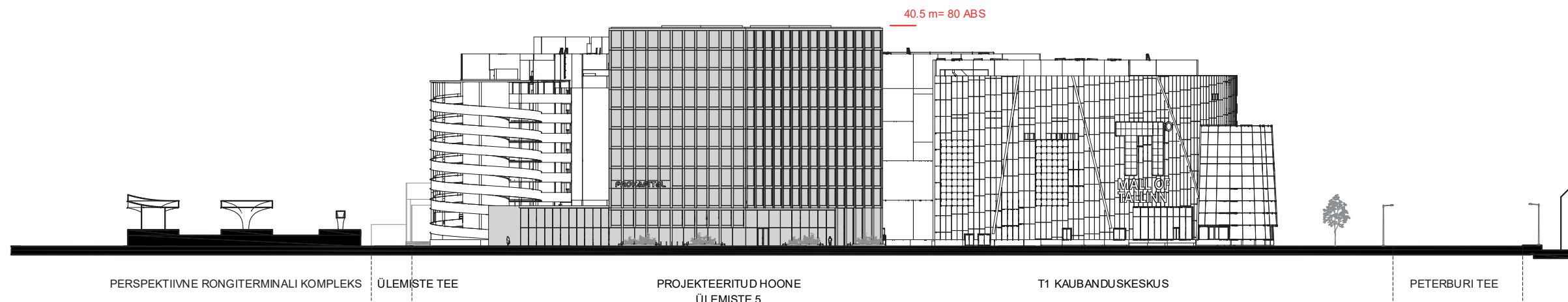
TELLIJA: PRO CAPITAL EESTI AS

ARCHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARCHITEKTID OÜ

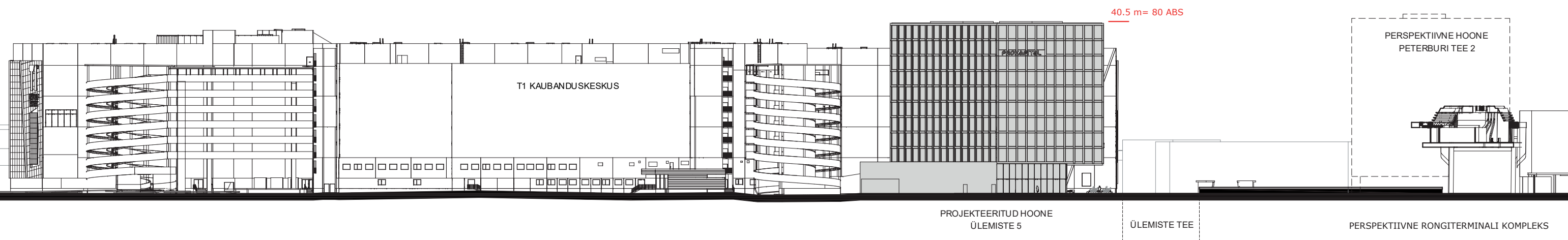
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



LINNAEHITUSLIK TÄNAVAVAADE IDAST



LINNAEHITUSLIK TÄNAVAVAADE LÖUNAST

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

TÄNAVA VAATED

M 1:900

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS

ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ

STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020



Allianss Arhitektid OÜ
 Ravalä 8, Tallinn 10143
 telefon +3726279250
 email info@allianss.eu
 Proj. reg. EEP 001570
 Reg. kood 11590631



PROKAPITAL

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID



TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID

ALLIANS
ARHITEKTID

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID



TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



PROKAPITAL

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID



TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



PROKAPITAL

ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

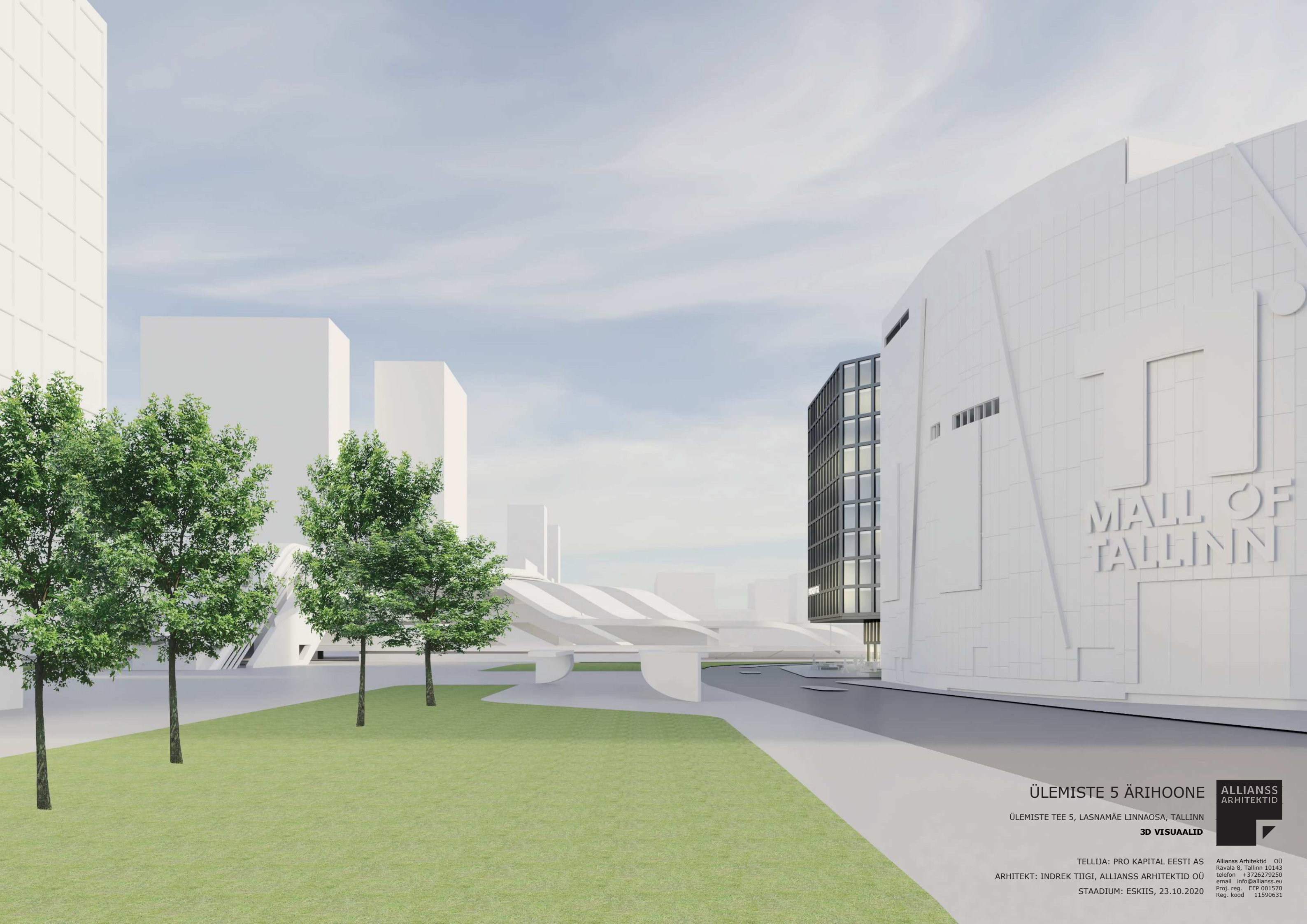
ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID

ALLIANS
ARHITEKTID

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID



TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID



TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID

ALLIANSS
ARHITEKTID

TELLIJA: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: INDREK TIIGI, ALLIANSS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: ESKIIS, 23.10.2020

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631



ÜLEMISTE 5 ÄRIHOONE

ÜLEMISTE TEE 5, LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN

3D VISUAALID

ALLIANS
ARHITEKTID

TELLIJ: PRO KAPITAL EESTI AS
ARHITEKT: ANDREK TIIGI, ALLIANS ARHITEKTID OÜ
STAADIUM: PESKIIS, 23.10.2020

Allians Arhitektid
Kiviaja 8, Tallinn 10143
Telefon: +3726279250
E-post: info@allians.ee
Registreeritud EEP 001576
Kood: 11590631