

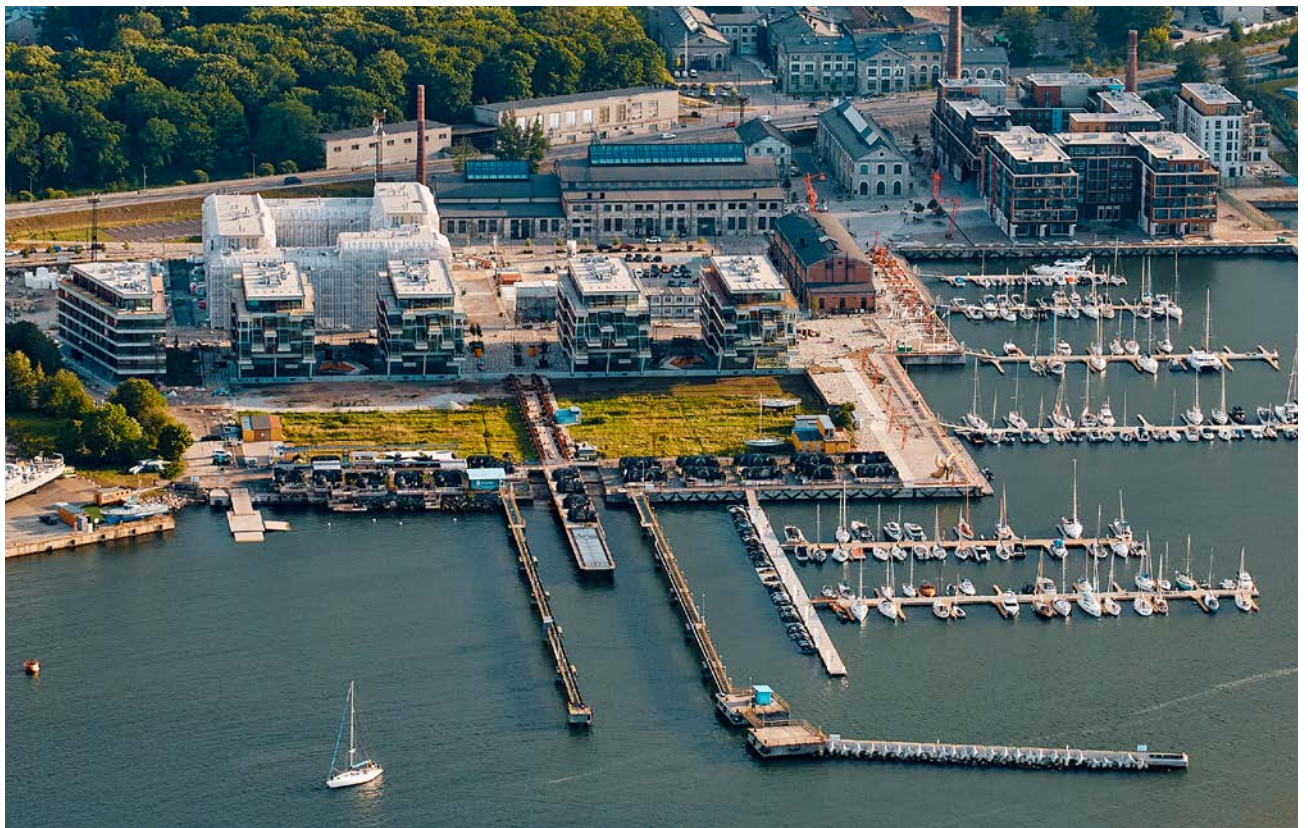
---

# NOBLESSNERI

## mereäärsete hoonete ja linnaruumi arhitektuurivõistlus

(VÕISTLUSÜLESANNE JA VÕISTLUSEESKIRI)

---



Arhitektuurivõistluse korraldaja:

**Kodusadam OÜ**

---

Kontakt:

+372 5019 266

Ivar Piirsalu

[ivar.piirsalu@noblessner.ee](mailto:ivar.piirsalu@noblessner.ee)

Võistlustingimuste koostaja:

Kodusadam OÜ koostöös volitatud arhitekt-eksperti Toomas Paaveriga (OÜ Linnalahendus).

---

## **Sisukord**

### VÕISTLUSÜLESANNE

1. Võistlusülesande üldosa
2. Noblessner eile, täna ja tulevikus
3. Ootused võistlustöö lahendusele
4. Võistlusülesande lisad ja olulised lingid

### VÕISTLUSEESKIRI

# VÕISTLUSÜLESANNE

## 1. VÕISTLUSÜLESANDE ÜLDOSA

### 1.1 Võistluse eesmärk

Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida võistlusala hoonete ja välisruumi parim, terviklik ruumiline lahendus.

Võistlusala asub Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Noblessneris.

Rohkem infot Noblessneri sadamalinnaku kohta: [www.noblessner.ee](http://www.noblessner.ee)

### 1.2 Võistluse objektid:

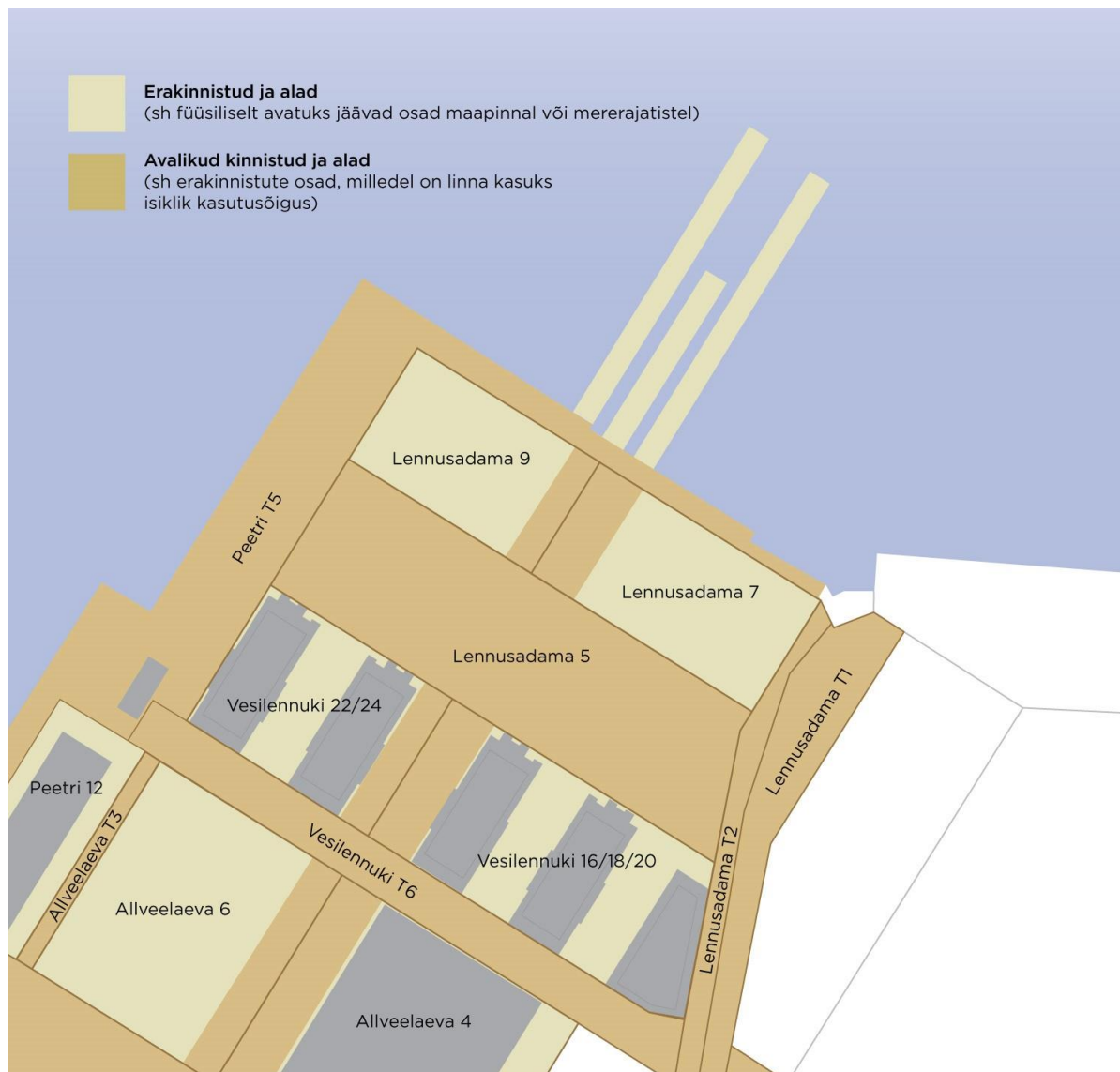
[Lisa 1 Võistlusala piirid](#)



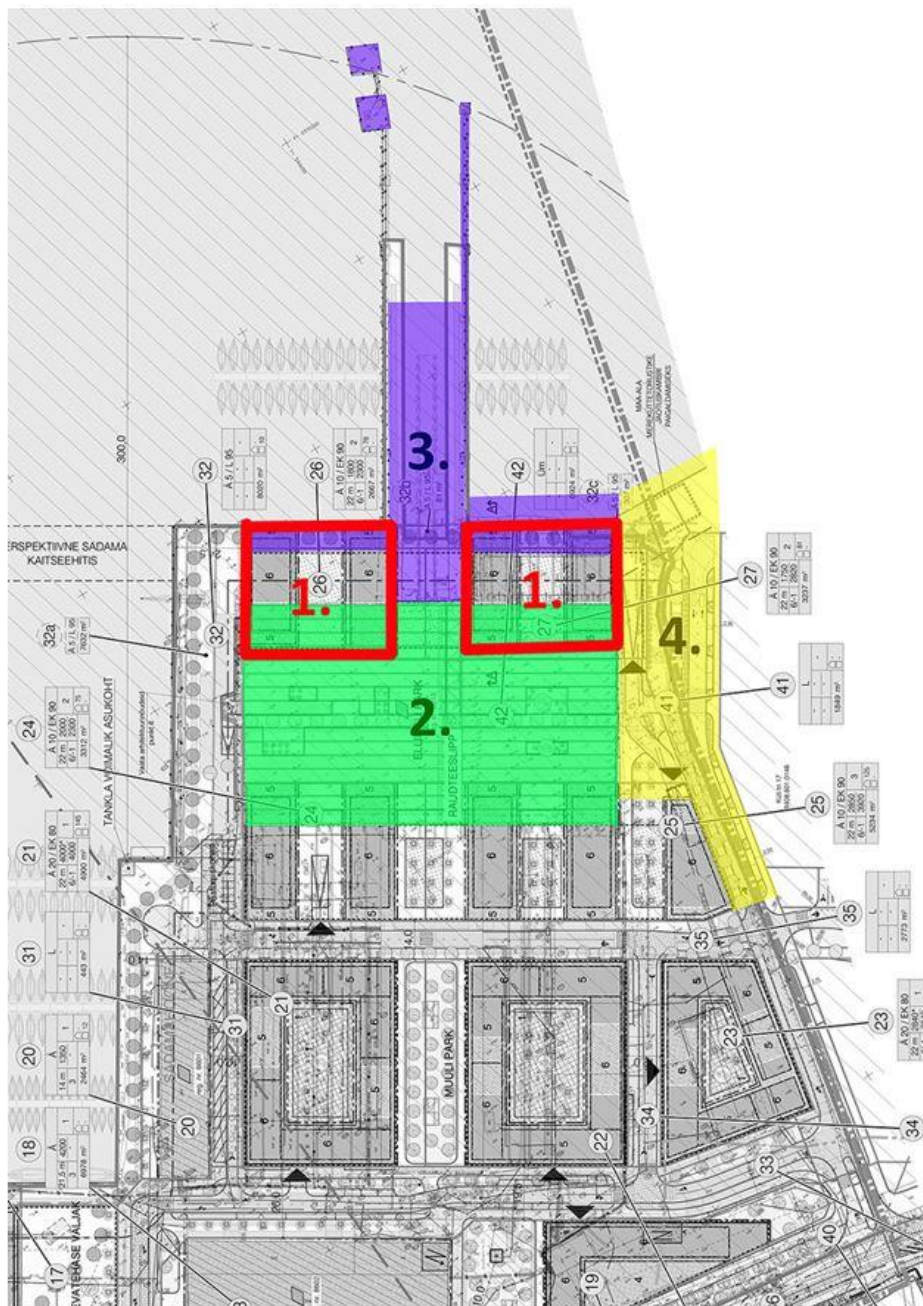
### 1.3 Võistlusala ja selle omand

Võistlusala koosneb erakinnistutest, erakinnistutele avaliku kasutuse tarbeks seatavatest isikliku kasutusõiguse aladest ja tulevikus linna omandisse minevatest avaliku kasutusega kinnistutest.

#### [Lisa 5 Erakinnistud ja avalikud alad](#)



## Lisa 4 Võistluse objektid



1. Elu- ja ärihooned (Lennusadama 7 ja 9)
2. Staapelplats koos liikuva sillaga (Lennusadama tn 5)
3. Rööbasslipp koos muulide, betoonplatvormide, mereala ja merepromenaadiga (Peetri tn T5)
4. Noblessneri ja Lennusadama vaheline välisruum (Lennusadama tn T1 ja T2 ja sellega seotud Lennusadama tänav 5)

#### 1.4 Võistlusala arvulised andmed:

- Võistlusala kogupindala: umbes 25 000 m<sup>2</sup>;
- Elu- ja ärihoonete kinnistute pindala: 5904 m<sup>2</sup>.

Elu- ja ärihoonete parameetrid vastavalt detailplaneeringule:

- Maapealne brutopind: kuni 14330 m<sup>2</sup> (Lennusadama 9 – 7310 m<sup>2</sup> / Lennusadama 7 – 7020 m<sup>2</sup>);
- Ehitusalune maapealne pind: kuni 3550 m<sup>2</sup> (Lennusadama 9 – 1800 m<sup>2</sup> / Lennusadama 7 – 1750 m<sup>2</sup>), ehitusalune maa-alune pind: kuni 5120 m<sup>2</sup>;
- Korrused: maapealne kuni 6 korrust, maa-alune: -1 korrus;
- Absoluutkõrgus Kroonlinna nullist kuni 24,5 m;
- Kõrgus maapinnast 22 m;
- Sihtotstarve: 10% äriotstarbeline, 90% elamuotstarbeline kasutus;
- Korterite arv vastavalt detailplaneeringule: kuni 118 tk;
- Hoonekompleksi ühise maa-aluse korruse maksimaalne pind 5120 m<sup>2</sup>.

#### 1.5 Võistlustöö vorm ja maht

Võistlustöö peab olema eestikeelne. Failide nimedes peaks võimalikult lühidalt kajastuma nende sisu (nt *Asendiplaan.pdf*). Digitaalse materjali maht on järgmine: video kogumaht kuni 400 MB, kõigi muude failide kogumaht kuni 100 MB.

Võistlustöö tuleb esitada järgmises mahus ja vormis.

**A) Esitada digitaalselt A1 *landscape*-formaadis PDF-failina (arvestades, et fail peab võimaldama väljatrükki A1 planšetile).**

1.5.1. Kuni kuus ilupilti, kuni kolmel planšetil. Piltide loomisel pidada muuhulgas silmas järgmist:

- Vähemalt üks hoonetega piltidest mere poolt maa poole vaatega, paadisõitja kõrguselt.
- vähemalt üks pilt merepromenaadist, jalutaja vaatekõrguselt;
- ülevaatlik pilt staapelplatsist.

1.5.2. Lühike sõnaline kokkuvõte esitatud võistlustöö ideedest ja inspiratsiooniallikatest.

1.5.3. Asendiplaan mõõtkavas 1 : 500. Asendiplaan esitada joonisel näidatud võistlusala ulatuses, muulide suund vertikaalselt (paigutusega sarnaselt näiteks: [Lisa 6 Võistlusala olemasolevate rajatiste asukohad](#)).

Asendiplaanil näidata:

- kinnistute piirid;
- olemasolevad ja kavandatavad hooned ning rajatised, sealhulgas konsoolsete osade ulatus;
- säilitatav ja kavandatav haljastus;
- kavandatav rannajoon;
- olulisemad maapinna kõrgusmärgid ja olulisemad merepõhja sügavusmärgid;
- maa-ala katendite jaotus;
- sõiduteed ja peatumiskohad, maa-aluse parkla juurdepääs;
- jalgteed, ülekäigud, trepid, sillad, piirded, astmed ja muu asjassepuutuv.

1.5.4. Välisruumi ja hoonete lõiked (vähemalt üks mõlemas suunas) mõõtkavas 1 : 200.

Lõiked hõlmavad rannajoone, merepromenaadi, veepinna, merepõhja, rööbassliipi, liikuva silla ja staapelplatsi ning hoonete, nende konsoolsete osade ja maa-aluse parkla lahendusi. Lõigetel esitada olulisemad kõrgusmärgid.

1.5.5. Hoonete vaated kõigist külgedest, mõõtkavas 1 : 200.

1.5.6. Hoonete kõigi korruste plaanid (suund ja hoonete korruste paigutus sama mis asendiplaanil) korterite ja äripindade ruumijaotusega (toad, köök, vannituba jne) mõõtkavas 1 : 200. Kõigi korterite plaanidel esitada ka mööbli paigutus.

Korruste plaanidel näidata muuhulgas planeeritavad kommunikatsioonišahtide ja tehniliste ruumide asukohad.

1.5.7. Muud töö osad mis ei mahu etteantud raamidesse, võib esitada vabas mõõtkavas.

## **B) Muud failid:**

1.5.8. Lühike ülevaatlik video (MOV/MP4 formaadis), mis keskenduks võistlusülesande kõigile objektidele, rõhutades hoonete arhitektuuri, välisruumi lahendusi ning selle seoseid hoonetega. Video esitada välisruumis oleva inimese vaatekõrguselt.

1.5.9. Seletuskiri (PDF-formaadis) sisaldab arhitektuurse ja konstruktiivse lahenduse kirjeldusi ja põhjendusi.

1.5.10. Kokkuvõtte tehnilistest näitajatest (PDF- ja Excel-formaadis), Lennusadama 7 ja 9 kinnistutele kavandatava nelja hoone peale kokku: täita tabel [Lisa 18 Tehnilised näitajad](#)

## **1.6. Võistlustöö hindamiskriteeriumid**

Võistluse žürii hindab võistlustööde lahendusi järgmiste kriteeriumite põhjal:

- Olemasoleva ruumiga ja kultuuriväärtustega arvestamine. Miljöötunnetus, lahenduse sobivus Noblessnerisse;
- Arhitektuurse terviklahenduse esinduslikkus, mängulisus ja silmatorkavus, selle mõju maamärgina;
- Avaliku ruumi sidusus: liikumisvõimalused selle eri osade ja hoonete vahel. Teekondade arusaadavus ning inimsõbralikkus erinevatele kasutajatele;
- Konstruktsioonide teostamise võimalikkus, nii majanduslikus kui ka insener-tehnilises plaanis;
- Korterite ja äripindade ruumilahenduste otstarbekus ning kasutajasõbralikkus;
- Eeldatav ehitusmaksumus.

## 2. NOBLESSNER EILE, TÄNA JA TULEVIKUS

### 2.1 Üldist

Võistlusala asub Tallinnas Noblessneris.

Noblessneri sadamalinnak asub Lennusadama kõrval, jalutuskäigu kaugusel Tallinna kesk- ja vanalinnast. Kunagisest Tsaari-Venemaa tähtsaimast allveelaevade tehasest on saamas inimsõbralik merele avatud linnaruum. Siin on suurejoonelise arhitektuuriga ajaloolised tööstushooned, jahisadam, kunstigaleriid, kohvikud ja restoranid, värvikas kultuurielu ning kodude ja äripindade uusarendus. Suvekuudel avaneb sadamakaidelt ilus vaade päikeseloojangule. Sadamalinnak ja jahisadam on viimastel aastatel olnud kiires arengus. Noblessneris tegutseb ka Eesti edukamaid purjetamiskooli NYC Sailing School.

Sadama lähedal asuvad koguperekeskus PROTO avastustehas, Kai kunstikeskus, Põhjala pruulikoda ning mitmed linna parimad söögikohad nagu Lore Bistrou (Michelin), Põhjala Tap Room, Kampai ja *fine-dining* restoran 180° (Michelin\*\*).

2020. aastal pärjati Noblessner Baltimaade parima linnaruumi arenduse tiitliga.

Noblessneri kõige olulisem osa on 1912. aastal rajatud ajaloolise allveelaevatehase tootmishooned (vt Peetri 3, Peetri 5, Peetri 7, Peetri 10, Peetri 11, Peetri 12, Staapli 10). Need ehitised on renoveeritud säästva arhitektuuri põhimõttel: suuremahulisi kaasaegseid arhitekturseid elemente pole lisatud, maksimaalselt on säilitatud ja taastatud kõik algupärane. Ajaloolised hooned on mitmekesiste lahendustega: põhilpaanilt küll ristkülikud, domineerivad nende puhul pigem kaared, kolmnurgad ja ringid.

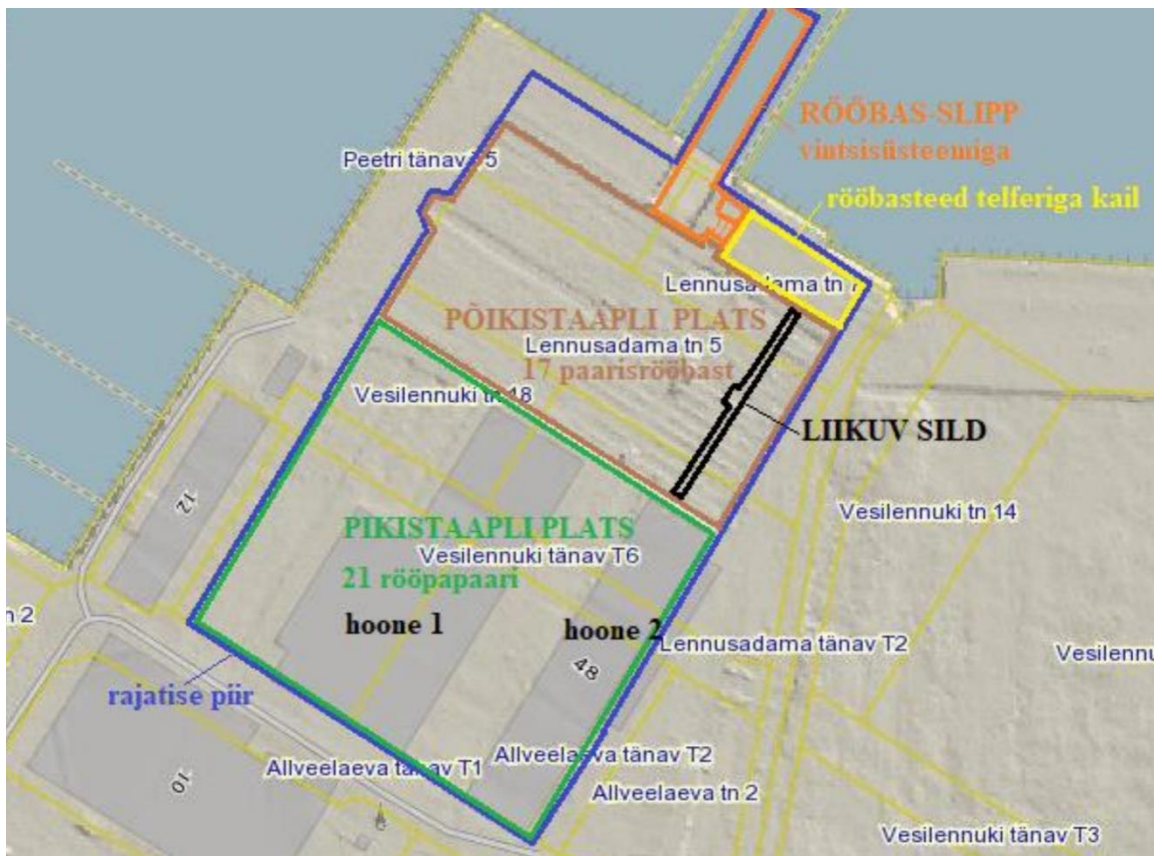
Noblessneri piirkonnas elab lisaks inimestele ka mitmeid loomi, teiste seas näiteks saarmad ja jänessed. Staapelplatsi taimestik on liigirikas ja mitmekesine.

Noblessneri kodulehekülj: [www.noblessner.ee](http://www.noblessner.ee)

Noblessneri ajalugu Noblessneri kodulehel: <https://noblessner.ee/noblessnerist/noblessneri-lugu/#/>

### 2.2 Tänapäevane olukord võistluslal

- Põhjaliku info Noblessneri ala väärtuslike ja kaitsealuste rajatiste kohta leiab muinsuskaitse eritingimustest, vt [Lisa 9 Muinsuskaitse eritingimused](#). Mälestisena on kaitse all Noblessneri laevatehase elling (1914–1915, ehitismälestis reg.nr. 8613), mis koosneb hulgast erinevatest rajatistest. Võistluslalal asuvad neist muuhulgas põikistaapli plats, liikuv sild, rööbasslipp vintsisüsteemiga (osa vintsisüsteemist asub praeguses peavintsiuuris, vt punkt 3.1.2) jne.



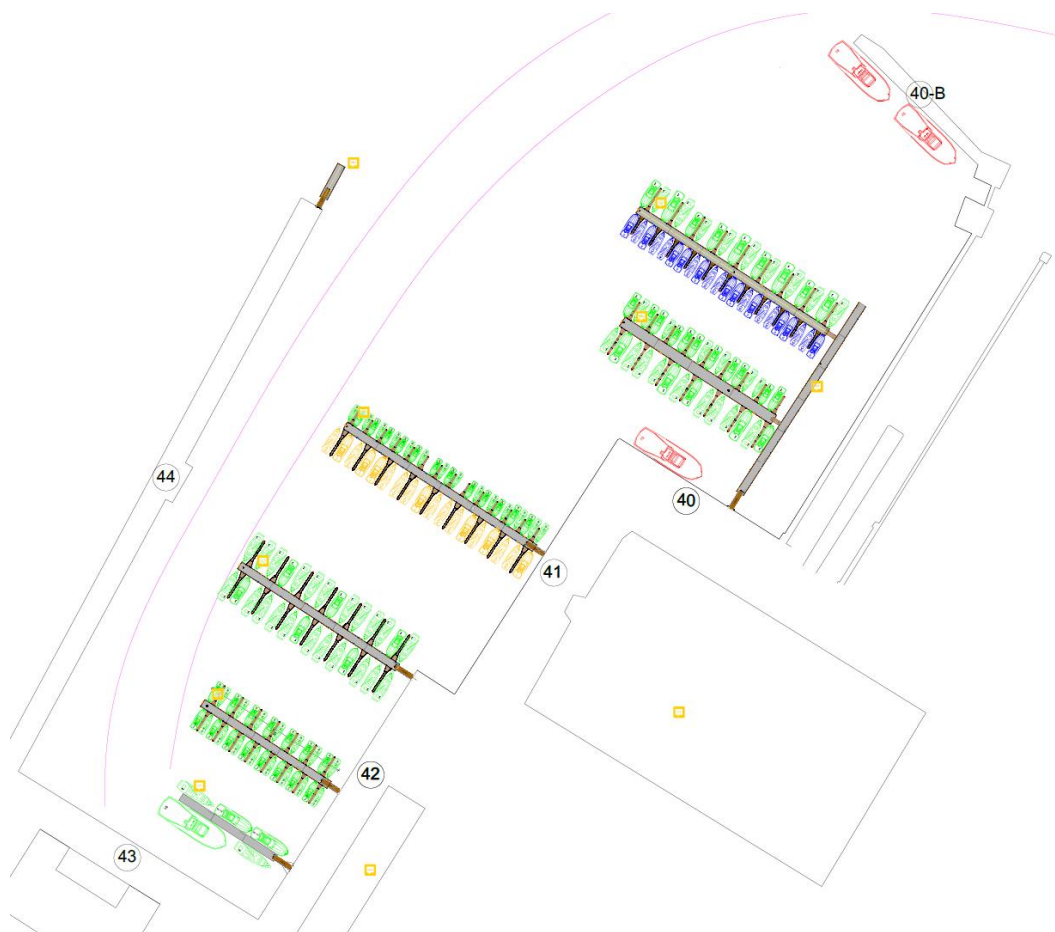
#### *Väljavõtte Muinsuskaitse eritingimustest*

- Võistlusala praeguse rannajoone läänepoolses osas on betoonkai, millega külgneva mereala sügavus on umbes 5 m. Idapoolses osas betoonkaid tervikuna pole, sellega külgnev mereala on madal ja läheb sujuvalt sügavamaks. Merepõhja sügavused leiab täpsemalt: <https://gis.vta.ee/nutimeri/>
- Merealal on ka muulid ja kaks betoonplatvormi.
- Lisaks kaitsealustele rajatistele asub võistluslal idapoolsel kail telfer koos rööbastega.
- Noblessneri ja Lennusadama piiril suubub merre sadeveekollektor.
- Maapinna reljeef on tasane, kuid kahes tasapinnas: kõrgem osa on kaipealne, madalam osa – staapelplatsi ala – paikneb umbes ühemeetrise astega allpool. Muinsuskaitse eritingimustes punkt 3.6 mainitud staapelplatsi alust betoonpõrandat pole kaevetööde käigus leitud ning sellega ei pea arvestama.
- Lennusadama 7 ja 9 kinnistutel paikneb täna moodulmajadest ja -saunadest koosnev Iglupark. See likvideeritakse ja sellega arvestama ei pea.
- Staapelplatsil paiknevad jahisadama konteinerid ja ladu. Need likvideeritakse ja nendega arvestama ei pea.
- Staapelplatsi idapoolses nurgas on purjetamiskooli terrass ja konteinerid. Merepromenaadi Lennusadama poolses otsas asub purjetamiskooli slipini viiv käigusild, pontoonidel ujuv slipp on merre ankurdatud. Tegemist on ajutiste rajatistega, kuid purjetamiskool jätkab tegutsemist ka pärast võistlustöö realiseerimist.

## 2.3 Lähikärs ja selle areng

### Noblessneri jahisadam (võistlusalaga külneval merealal)

- Noblessneri jahisadam asub Miinisadama ja Lennusadama vahel. Sadama akvatoorium on kaitstud lainete eest kahe lainemurdjaga. 2023. aasta hooajal on sadamas 190 paadikohta, valmides saab sadamas olema kuni 400 kohta.
- Rohkem infot: <https://noblessner.ee/sadam/#/>  
Sadamakaide ja ujuvkaide joonis: [Lisa 3 Noblessneri sadama asendiplaan 2023](#)



### Keskkonnamaja (naabruses asuv kinnistu)

- Võistlusala naabruses asub kinnistu aadressiga Vesilennuki tn 12. Täna kasutuseta tühermaale kerkib lähitulevikus esindusliku arhitektuurse lahendusega puidust Keskkonnamaja.
- Eesmärk on võistlusalale kavandatavate avalike ruumide (Staapelplats, merepromenaad ja Noblessneri idapiir) võimalikult hea seostamine Keskkonnamajaga.
- Keskkonnamaja arhitektuurikonkursi võidutöö: <http://www.kavakava.ee/project/keskkonnamaja/>
- Keskkonnamaja liikluskorraldus: [Lisa 14 Keskkonnamaja liikluskorraldus](#)

#### Vesilennuki tänav 14 kinnistu (asub võistlusala ja Keskkonnamaja vahel)

- Võistlusalaga külgneb riigi omandis Vesilennuki tn 14 kinnistu, mille kehtiv detailplaneering (vt [Lisa 13 Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering põhijoonis](#)) kavandab sinna eelkõige ühiskondlikku hoonestust, brutopinnaga kuni 14 780 m<sup>2</sup>. Riigi plaanid selle kinnistuga ei ole täna teada. Täna ulatub kinnistule osaliselt Lennusadama ekspositsioon, samuti on sinna tekkinud väiksem looduslik haljasala.
- Arvestades Lennusadama arengu, Keskkonnamaja tugeva arhitektuurse lahenduse, käesoleva võistlusülesande raames lahendatavate hoonete ja välisruumi ning Tallinna linna avalike alade mõju ja koormusega, tuleb kaaluda, kas ja millisel kujul seda detailplaneeringu osa on mõistlik tulevikus ellu viia. Võistlustöö ei pea detailplaneeringuga rangelt arvestama, vaid seostama orgaaniliselt võistlusalaga, pakkudes põhjendatud juhul ettepanekuid planeeringulahenduse korrigeerimiseks, sh lahendusteks avaliku ruumi osana nii, et erinevad avalikud alad moodustaksid kokku tasakaalus ja hästitoimiva inim- ja loodussõbraliku linnaruumi.

### 3. OOTUSED VÕISTLUSTÖÖ LAHENDUSELE

Võistlustöö peab lähtuma allpool kirjeldatud ootustest, kuid väiksem kõrvalekaldumine nendest on lubatud, kui see on võistluse eesmärgist või olulistest asjaoludest tulenevalt vajalik ning veenvalt põhjendatud.

Võistlustöölt oodatakse hoonete ja välisruumi esinduslikku, elegantset ja ajas püsivat arhitektuurset lahendust, mis väärtustab ja rikastab Noblessneri sadamalinnakut ning sobitub nii siinsete ajalooliste tööstushoonetega kui ka viimastel aastatel loodud linnaruumiga.

Noblessneri ajaloolised allveelaevatehase tööstushooned ja mitmed kaasaegsed ehitised on mitmekesiste lahendustega: „mängitud“ on nii erinevate hoonete osadega (näiteks katuste ja akende kuju) kui ka materjalide ja värvidega. Mitmekesisust ja mängulisust oodatakse ka võistlustöös.

Võistlusalale kerkivad hooned on ka maamärk Noblessneri jahisadamasse mere poolt tulijatele.

Välisruumi erinevatele osadele otsitakse Tallinna avalikku ruumi rikastavat ja ühendavat inimsõbralikku lahendust, mis seostuks hoonetega ning Noblessneri ajaloo ja eripäradega.

Noblessneri piirkonnas elab lisaks inimestele ka mitmeid loomi, teiste seas näiteks saarmad ja jänessed. Staapelplatsi taimestik on liigirikas ja mitmekesine. Võistluslahendusest oodatakse elurikkusega arvestamist ja võimalusel selle suurendamist.

Võistlustöölt oodatakse lähtumist kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest:

<https://www.kul.ee/media/60/download>

Ootuste põhjalikumad kirjeldused on esitatud võistlustöö objektide kaupa:

- Elu- ja ärihooned (Lennusadama 7 ja 9);
- Staapelplats koos liikuva sillaga (Lennusadama tn 5, osaliselt ka Lennusadama tn 7 ja 9, Vesilennuki tn 16, 18, 20 ja Vesilennuki tn 22, 24);
- Merepromenaad ja rööbasslipp koos muulide, betoonplatvormide ja muulidevahelise merealaga (Peetri tn T5)
- Noblessneri ja Lennusadama vaheline välisruum (Lennusadama tn T1 ja T2 ning sellega seotud Lennusadama tänav 5).

Võistlustöö koostamisel tuleb silmas pidada tulevaste arenduste rajatise võistlusala ümbruses: eelkõige Noblessneri jahisadam ja Keskkonnamaja. Lisaks tuleb arvestada mere mõju hoonetele ja välisruumile: tuuled, soolane vesi, mereudu jmt.

#### 3.1 ELU- JA ÄRIHOONED

##### 3.1.1 Üldised ootused hoonetele

Hooned kavandada vastavalt kehtiva detailplaneeringu lahendusele. Kui võistlustöö lahendus peab mõistlikuks detailplaneeringu tingimusi (eriti hoonestusala piir) väiksemas mahus täpsustada, siis tuleb seda põhjendada ning tingimust tõlgendades mõelda nii, et muudatus oleks elluviidav projekteerimistingimuste menetluses (lähtudes Ehitusseadustik § 27 kirjeldatust).

- Detailplaneeringus kirjeldatud maksimaalset brutopinda ega kõrgust võistlustöös mitte ületada.
- Kaaluda hoolikalt hoonete seinte orientatsiooni ja nende omavahelist kooskõla, mõeldes korteritest avanevatele vaadetele. Võimalusel vältida otsevaateid vastasmaja akendesse.

- Sarnaselt Noblessneri ajaloolistele tööstushoonetele ja näiteks Staapli kvartali uutele hoonetele, olgu kavandatavate hoonete fassaadilahendused eri väliskülgedel mängulised ja hoonetel eristuvad.
- Hoonete nn „müüdava pinna“ (korterite ja äripindade netopind kokku) ning maapealse suletud brutopinna suhe võiks olla suhtarvuna vähemalt 0,75.
- Oluline on, et korterite laed oleksid maksimaalselt kõrged. Et tagada võimalikult kõrgete lagedega korterid ja äripinnad, planeerida mõlemad äärmised (kõige merepoolsem ja kõige Lennusadama poolsem) hooned 5-kordsetena. Kaks keskmist hoonet kavandada lubatud maksimaalse korruste arvuga.
- Äärmistes hoonetes korterite tubade minimaalne kõrgus: 2–4 korrusel 310 cm, 5. korrusel 380 cm. Keskmiste (6-kordsete) hoonete korterite tubade minimaalne kõrgus: 2–5 korrusel 280 cm, 6. korrusel 320 cm. 1. korruse äripindade lagede kõrgus olgu võimalikult maksimaalne.
- Äripinnad võib planeerida osaliselt vahekorrusega kui see on põhjendatud. Kortereid üldjuhul läbi eri korruste mitte planeerida.
- Äripinnad kavandada hoonete esimesele ja teisele korrusele. Teisele korrusele võib osaliselt kavandada väiksemaid äripindu. Teise korruse äripindade puhul ei pea insolatsioonitingimustega arvestama. Vältida tuleb esimese korruse äriruumide ja eluruumide kasutajate käiguteede ristumist.
- Suuremad korterid planeerida võimalusel kahte ilmakaarde avanevate akendega. Kõikide korterite puhul tagada standardikohased insolatsioonitingimused.
- Korterte vahelised seinad peavad olema massiivseinad, helipidavusega vähemalt 58 dB.
- Igasse hoonesse kavandada fuajee ja väljapääsu lähedale eraldi rattaruum kuni 15 rattakohaga.
- Detailplaneeringuga sätestatud suletud brutopinnast võib realiseerida kuni 10% vähem. Seda tingimusel, et tagatud on põhjendatult paremad vaated, arhitektuurne kvaliteet ja linnaehituslik lahendus.

### 3.1.2 Olemasolevate ruumielementide säilitamine välisruumis

#### Telfer

- Lennusadama tn 7 kinnistul paikneb rööbastel telfer, osaliselt planeeritud hoonemahus. Võistlustööst oodatakse lahendust, kas ja kuidas säilitada ja eksponeerida telfer selle olemasolevas või mõnes teises asukohas välis- või siseruumis nii, et hoone toimib.

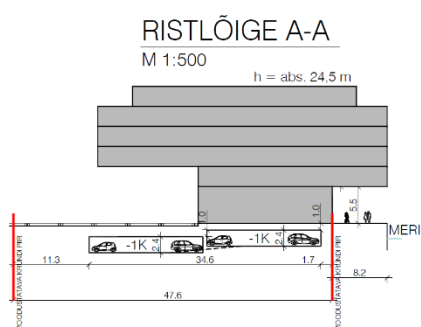
#### Peavintsikuur

- Kaipealsel alal (osaliselt planeeritud hoonemahus) paikneb peavintsikuur, kus asub rööbassliipi kaitsealune käivitamismehhanism, mis tuleb säilitada samas asukohas. Võistlustöös leida lahendus, kuidas integreerida mehhanism turvaliselt hoone ja merepromenaadiga nii, et see liigselt ei häiriks hoone funktsionaalsust ega vaba liikumist merepromenaadil.

### 3.1.3 Konsoolsete hooneosade ja konstruktsioonide kavandamine

Võistlustöölt oodatakse hoonete terviklikku konstruktiivset lahendust, mis võimalikult palju juhindub detailplaneeringus kirjeldatud tinglikust ristlõikest A-A, kuid ei pea seda üksikasjades järgima, sest ristlõige sisaldab ebatäpsusi: vasakpoolne „moodustatava krundi piir“ on vales kohas ja paikneb majale ca 7 m lähemal. Vasakul pool maja paiknev staapelplats paikneb tegelikkuses ca 1 m allpool võrreldes ümbritseva ja majast paremale jääva kai maapinnaga.

Võistlustöölt oodatakse terviklahendusest tulenevat ristlõike uut lahendust, mis arvestab kõigi oluliste asjaoludega (mõistlikud konstruktsioonid, inimsõbralik rannapromenaad, kvaliteetsed korterid ja äripinnad). Lahendus peab veenma, et konsoolsete osad on mõistlikul viisil teostatavad. Hoonete staapelplatsi poolse osa konsoolide pikkused ei peaks soovitatavalt ületama kümnet meetrit. Hoone kergkonstruktsioonis osad võivad sellest mõõdust üle ulatuda. Võistlustöölt oodatakse, et merepromenaadi poolsed konsoolid arvestavad, et promenaadile jääks avalikus ruumis olijatele sobilik kõrgus ja avarus.



Staapelplatsi poolsete konsoolsete osade kõrgusliku lahenduse kavandamisel võib parema teadmise puudumisel aluseks võtta olemasolevate elumajade konsoolide kõrguse staapelplatsi teisel küljel Vesilennuki tänaval. Staapelplatsile peab jääma piisavalt õhku ja avarust.

Otsida konstruktiivselt teostatavaid võimalusi külgrõdude kavandamiseks, sh eriti äärmistele hoonetele, vaadetele päikeseloojangule ja Lennusadamale.

### 3.1.4 Korteri struktuur ja suurus

Detailplaneeringuga on ette nähtud kokku kuni 118 korterit, kortereid võib ka vähem kavandada.

Võimalikult paljudest korteritest kavandada avarad vaated merele. Merevaate suundadele planeerida võimalikult suured aknad. Vältida seinapinnaga „tükeldatud“ kitsaste akende kavandamist avarate vaadete suunal. Merevaadete suunale planeerida üldjuhul suuremad korterid.

Planeeritavate korterite tubade arvu ligikaudne protsent korterite üldarvust ning nende ligikaudne suurus:

- 2-toalised ca 40% korterite üldarvust, suurusega ca 45–60 m<sup>2</sup>;
- 3-toalised ca 25% korterite üldarvust, suurusega ca 70–100 m<sup>2</sup>;
- 4-toalised ca 20% korterite üldarvust, suurusega ca 100+ m<sup>2</sup>;
- 5-toalised ca 10% korterite üldarvust, suurusega 120+ m<sup>2</sup>;
- Katusekorterid ca 5% korterite üldarvust, võimalikult suure pindalaga. Kolme, ühesuguse brutopindalaga hoone katusekorrusele planeerida üks korter, Lennusadama 9 kinnistul paikneva suurema hoone katusekorrusele kavandada kaks korterit.

### 3.1.5 Korterite plaanilahendus

Üldised plaanilahenduste põhimõtted on järgmised:

- Suuremates (alates 3-toalised) korterites peavad magamis- ja elutsoon olema teineteisest eraldatud (külalised elutoas ei tohiks häirida magamiskoole tualeti ja vannitoa kasutamist). Planeeringus vältida pikki koridore.

Toad peavad olema valgusküllased, eelistada suuremate aknapindade kasutamist. Küte lahendatakse vesipõrandakütte baasil, tänu sellele on võimalikud ka põrandani ulatuvad aknad. Kõik aknad peavad olema hõlpsasti pestavad (väljast ligipääsmatud aknad avanegu sissepoole või muu toimiv lahendus).

Esik/koridor

- Korterite esikutesse planeerida garderoobinišid või eraldi garderoob:
  - Garderoobiniši sügavus vähemalt 70 cm;
  - 1- ja 2-toalise korteri puhul laius vähemalt 1,5 m;
  - 3- ja enamatoaliste korterite puhul laius vähemalt 2,0 m;
  - 4- ja enamatoaliste korterite puhul laius vähemalt 2,5 m.
- Mujal kui esikus paikneva garderoobi kavandamisel peab vastavalt korteri tubade arvule arvestama vähemalt sama laia garderoobipinnaga nagu esikus.
- Esiku ja koridori laius minimaalselt 120 cm

Elutuba ja köök

- Elutoa suurus väiksematel korteritel vähemalt 25 m<sup>2</sup>. Elutuppa näha ette (nurga)diivan, tugitool(id), diivanilaud, TV paigutus, katusekorteritel lisaks kamina paigutus.
- Köök võib olla elutuppa avatud, kuid mõttelise joonena eraldatav.
- Avatud köögi ja elutoa pind kokku vähemalt 30 m<sup>2</sup>, suurematel korteritel vähemalt 35–50 m<sup>2</sup>, katusekorruse korteritel vähemalt 60 m<sup>2</sup>.
- Köögi või kööginurga mööbli planeerimisel arvestada korteri tubade arvuga. 2-toalise korteri puhul kavandada minimaalselt 3,5 m pikkune köögifront ja söögilaud vähemalt neljale inimesele. 3-toaliste korterite puhul kavandada minimaalselt 4,0 m pikkune köögifront ja söögilaud vähemalt kuuetele inimesele. 4-toaliste korterite puhul kavandada minimaalselt 4,5 m pikkune köögifront ja söögilaud vähemalt kaheksale inimesele. 5-toaliste korterite puhul kavandada minimaalselt 5 m pikkune köögifront ja söögilaud vähemalt kümnele inimesele.
- Suurematel korteritel planeerida võimalusel köögitehnika kõrge paigutus ja/või köögisaar.
- Juhul kui köögikappide front ulatub välisseinani, peab välisseina kaugus frondi sisenurgast aknani olema minimaalselt 70 cm, et vältida kapifrondi jäämist akna ette.

## Magamistuba

- Igas korteris peab olema üks magamistuba suurusega vähemalt 14 m<sup>2</sup>. Kui korteris on magamistube mitu, ei tohiks iga järgneva magamistoa suurus olla väiksem kui 10 m<sup>2</sup>.
- Igasse magamistuppa peab olema kavandatud 70 cm sügavune kapinišš: suuremas magamistoas minimaalse laiusega 2,0 m, väikemates magamistubades minimaalse laiusega 1,5 m.
- Suuremas magamistoas kavandada vähemalt 160 cm laiune voodi koos öökappidega, väiksemates magamistubades (laste- ja külalistoad) vähemalt 90 cm laiune voodi ja kirjutuslaud.
- 3- ja enama toalistesse korteritesse planeerida võimalusel suurem magamistuba koos garderoobi ja pesuruumiga (*master-bedroom*). Kavandada vähemalt 180 cm laiune voodi koos öökappidega.

## Vannituba / WC

- Vannitoad ja pesuruumid peavad olema piisavalt avarad (min 5 m<sup>2</sup>). Suuruse planeerimisel tuleb arvestada korteri tubade arvu, võimalusel planeerida ruumid koos aknaga. Lahendatud peab olema vannitoamööbli optimaalne paigutus.
- 2-toalistes korterites võib WC planeerida koos vannitoaga. Vannituba planeerida nii, et vanni asemel oleks võimalik paigaldada dušinurk (900 x 900 mm). Samuti arvestada pesumasina paigaldamise võimalusega, selle asukoha valikul tuleb arvestada elektriohutuse nõuetega.
- 3-toaliste korterite puhul planeerida vannituba WC-potiga ja lisaks eraldi WC-ruum.
- 4-toalistele korteritele kavandada üks vannituba koos vanniga ja üks pesuruum dušiga ning kaks WC-d, millest üks WC-ruum võiks olla *master-bedroomi* pesuruumis ja teine eraldi paiknevas ruumis.
- Suuremate korterite pesuruumide juurde kavandada leiliruumid, mida oleks alternatiivina võimalik asendada ka täiendava majandusruumi või garderoobiga.

## Majapidamisruum

- 4- ja 5-toalistesse korteritesse (võimalusel ka väiksematesse) planeerida eraldi majapidamisruum (pesumasin, kuivati, koristusvahendite kapp, ventilatsiooniagregaat) 3–5 m<sup>2</sup>.

## Rõdu / lodža

- Väiksematele korteritele planeerida rõdud/ lodžad suurusega 5 m<sup>2</sup>, suurematel kuni 10 m<sup>2</sup>, laiusega vähemalt 2 m, soovitatavalt elutoa-köögi tsooni.
- Arvestades avatust meretuultele, peavad rõdud/lodžad olema klaasitud. 2-toaliste korterite puhul peab lodžale või rõdule mahtuma rõdumööbel vähemalt neljale inimesele, 3-toaliste ja suuremate korterite puhul vähemalt kuuetele inimesele. Võimalusel vältida osaliselt vaateid allkorrusel või kõrval paiknevatele lodžadele/rõdudele, kasutades arhitekturseid võtteid – tagasiastet vms.

### 3.1.6 Äripinnad

- Äripinnad kavandada kõigi hoonete esimestele ja osaliselt teistele korrustele. Äärmistele majadele ja keskmiste majade merepoolsetesse osadesse planeerida 1. korrusele äripinnad, mis on sobilikud toitlustusäridele.
- Lennusadama 9/2 hoone merepoolsesse nurka planeerida 2. korrusele sadamakapteni ruumid koos kinnise rõdu, ööbimise, WC ja pesemisvõimalusega, kogusuurusega umbes 60 m<sup>2</sup> pluss rõdu. Kapteni ruumidest peab olema dubleeritud pääs otse (mitte läbi üldkoridori) kaipealsele merepromenaadile. Rõdu(de)lt peaks avanema vaade sadamaakvatooriumi eri osadele.
- Lennusadama 9/2 maja maa-alusele korrusele kavandada sanitaarsõlmed (WC/riietusruumid/duširuumid/saun) sadama klientidele, kogusuurusega umbes 100 m<sup>2</sup>. Sanitaarsõlmed peavad olema välisruumist mugavalt ligipääsetavad. Sealsamas peab paiknema ka sadama ladu suurusega vähemalt 50 m<sup>2</sup>.

### 3.1.7 Maa-alune parkimislahendus

- Autode parkimine planeerida maa-alusele korrusele. Lennusadama 7 ja 9 kinnistud on arendajal plaanis liita üheks.
- Parkimislahenduse teevad konstruktiivselt ja ehituslikult keerukaks asjaolud, et parkla on detailplaneeringu ristlõike A–A kohaselt planeeritud kahele teineteise suhtes nihkes tasapinnale, neist üks ulatub kaitsealuse staapelplatsi alla. Üldprintsibiina tuleb võistlustöös seda ristlõiget arvestada, kuid hilisemal projekteerimisel tasub kaaluda ka võimalust, et staapelplatsi alune parkimistasapind viia hoonete aluse parkimistasapinna alla (-2 korrusele).
- Võistlustöös kavandada parkimiskohad vastavalt kehtivale Tallinna parkimiskohtade arvu normidele (vt Lisa punkt 9.) ja mitte ületades detailplaneeringus näidatud (krundid 26 ja 27) normidekohast arvu – kokku 142 kohta.
- Parklasse sissesõidu pandus kavandada hoone mahtu. Pakkuda lahendus välisruumile nii, et parklasse sõitvad autod ei kahjusta merepromenaadi ja staapelplatsi inimkeskset lahendust ja ohutut jalgsi liikumist.  
Eeldada, et osad parkimiskohtadest on riskasutavad, nii tavakodanike kui ka korteriomanike poolt. Sellest parkla osast peab inimene pääsema mugavalt välisruumi, soovitavalt kusagil Lennusadama tn 9 kinnistul. Parkla riskasutatav osa teenindaks äripindade ja sadama kliente, majaanike külalisi, suplejaid ja muid linnakodanikke: see parkla osa olgu korterite omast võimalusel eraldatud. Välisruumist mitut eraldi sissepääsu sõidukitele mitte kavandada.
- Kavandada rattaparkimise kohad ja rattaruumid vastavalt Tallinna Rattastrateegias 2018–2028 Punkt 8. kirjeldatud normidele. Norme tõlgendada nii, et rattaparkimiskohtade arv on sama mis detailplaneeringus kavandatud normikohane autoparkimiskohtade arv – 142 rattakohta. Näha ette ruum rattapesule ja rattaholduseks.

### 3.1.8 Panipaigad ja tehnilised ruumid

- Igale eluruumi tüüpi korterile näha ette panipaik hoone maa-alusel korrusel. Panipaiga sügavus peab olema vähemalt 1,9 m.
- Hoonete tehnoruumid paigutada hoone maa-alusele korrusele. Prügiruum paigutada hoone mahtu garaaži sissesõidu juurde. Ruumid, mis ei vaja loomulikku valgust, paigutada hoone võimalikult väheste või olematute vaadetega osadesse.

### 3.1.9 Energiatõhusus

- Ootus on, et hoonete energiatõhususarv ei ületaks liginullenergiahoonete energiatõhususarvude piirväärtust 105 kWh aastas ruutmeetri kohta (A-klass).

### 3.1.10 Hoonetevaheline välisruum

Lennusadama 7 kahe hoone vahele ning Lennusadama 9 kahe hoone vahele kavandatakse välisruumid suurusega umbes 200–300 m<sup>2</sup>, mis pole mõeldud täielikult avaliku ruumina. See ei tähenda tingimata piirete rajamist, samas on need mõeldud kasutamiseks eelkõige hoonete elanikele ja 1. korruse äripindade omanikele. Võistlustöölt oodatakse välisruumide ideelahendust, mis sisaldaks istumisalasid ja haljastust.

### 3.1.11 Päästemasinate ligipääs

Arvestades, et päästeautole võib antud majade paigutuse (ülejäänud maapinnast madalamal paiknev autotranspordile suletud Staapelplats) ja mahulise lahenduse (konsool) puhul mõistlik ligi- ja läbipääs olla piiratud, tuleb silmas pidada kaht kriteeriumit:

- Igasse korterisse, kuhu päästemasina ligipääs on takistatud, on vajalik paigaldada ATS.
- Lisaks peab nendest korteritest olema tagatud väljapääs teise tuletõkkesooni, mille kaudu saab edasi evakueeruda järgmisse tuletõkkesooni kuni majast on välja pääsetud.

## **VÄLISRUUMI OSAD**

### **3.2 Põikistaapelplats koos liikuva sillaga**

Staapelplats on mälestis (Noblessneri laevatehase elling, 1914–1915, ehitismälestis reg.nr. 8613), mis füüsiliselt moodustab ühtse tervikala. Staapelplatsi, liikuva silla ja rööbasslipi süsteem on täpsemalt kirjeldatud muinsuskaitse eritingimustes peatükk 3 lk 13–14. (Lisa 4). Rööbasslipi käsitletakse käesolevas võistlusülesandes koos avaliku merepromenaadiga (vt võistlusülesande punkt 3.3). Põikistaapelplats ja risti üle platsi kulgev liikuv sild on samuti planeeritud avalikuks kasutamiseks.

- Staapelplatsi rööbaste vahesid kattev pinnas on täna ebatasane ja jalutamiseks sobimatu, pinnasel kasvab kõrge hein ja muu taimestik. Muinsuskaitse eritingimuste punkt 3.6 märgitud betoonpõrandat pole kaevetööde käigus leitud.

Plats on jagatud paljude kinnistuste vahel: Lennusadama tn 5 (antakse üle linna omandisse), osaliselt ka Lennusadama tn 7 ja 9 (hoonestamiseks mõeldud erakinnistud) ning Vesilennuki tn 16 // 18 // 20 ja Vesilennuki tn 22 // 24 (hoonestatud erakinnistud).

Osaliselt ulatub staapelplats Vesilennuki tänava 16–24 olemasolevate hoonete ja osaliselt Lennusadama 7 ja 9 hoonete konsoolsete osade alla.

- Võistlustöölt oodatakse staapelplatsi ideelahendust, mis toimiks tervikliku avaliku ruumina ning seostuks külgnevate hoonete ja avalike aladega.
- Mõtestada lahti staapelplatsi otstarve. Oodatud on eri tüüpi istumis- ja olemisvõimalused: murul, pingil, rööbastega seotud rajataistel jne. Pakkuda lahendusi, mis võimaldaksid mugavat liikumist igas suunas, sealhulgas kaitsealusest rajatisest (rööpad, liikuv sild, piirdemüür) tulenevate takistuste ületamist.
- Kaaluda pinnase kavandamist rööbastega samale tasapinnale, võimaldades staapelplatsi alal mugavat liikumist. See tuleks lahendada näiteks nii, et rööpad jääksid nähtavale ning staapelplatsi olemusest ja ajaloolisest tööpõhimõttest oleks võimalik aru saada.
- Soovitav on kavandada mitmekesine, liigirikas haljastus, mõeldes ka tuule varjestamisele. Näiteks õuna- ja kirsipuud, sõstrapõõsad, sirelid. Võimalusel arvestada juba olemasoleva taimeestikuga, näiteks staapelplatsil kasvavate pihlakatega. Keskkond tervikuna võiks mõjuda looduslikult ja natuke metsikult, mitte ülemäära korrastatult. Haljastuse maht võiks olla selline, mis ei kahjusta staapelplatsi ruumimõju terviklikkust.
- Staapelplatsile kavandada avalik mänguväljak eri vanuses lastele, suurusega umbes 600 m<sup>2</sup>.
- Detailplaneeringus näidatud veesilmadega ei pea võistlustöös tingimata arvestama.
- Liikuv sild või samasuunaline muu käigutee kavandada nii, et see annab jakäijatele võimaluse liikuda Vesilennuki 20 ja 22 ning Allveelaeva 4 ja 6 suunalt hoonete vahelt (detailplaneeringus nimetatud „Muuli park“) otse mereni, samuti silla või samasuunaline muu käigutee mõlemalt küljelt staapelplatsile ja vastupidi. Seejuures peab säilima liikuv sild koos kõigi algupäraste elementidega, samuti silla küljes oleva juhtimiskabiini sees olevad süsteemid. Kavandada lahendus, kus juhtimiskabiini mehhanism on nähtav ja samas turvalisuse huvides mitte ligipääsetav.
- Võistlustöö peab arvestama staapelplatsi idapoolses nurgas tegutseva purjetamiskooliga umbes 400 m<sup>2</sup> suurusel alal (terrass u 250 m<sup>2</sup>, ajutised paviljonid kokku u 150 m<sup>2</sup>) ning looma uue lahenduse vastavalt purjetamiskooli vajadustele.

### **3.3 Merepromenaad ning rööbasslipp koos muulide ja muulidevahelise merealaga (Peetri tn T5)**

#### 3.3.1 Merepromenaadi lahendus

Peetri tänav T5 kinnistul on ette nähtud avaliku kasutusega merepromenaadi ala, mis on osaliselt valmis ning kulgeb piki jahisadama betoonkaisid. Kai 41 ja 40 nurgas seisab skulptuur Lessneri vint (laeva sõukruvi), vt [Lisa 15 Kai 41 ja Lessneri vint](#). Võistlusosalal kulgeb promenaad kavandatavate hoonete konsoolsete korruste alt läbi.

- Rööbasslipist läänes kulgeb merepromenaad olemasoleval betoonikail, millega külgneva mereala sügavus on umbes 5 m. Võistlustöölt oodatakse kaipealse ruumi täpsemat lahendust. Promenaadi laienemist merealale mitte kavandada.
- Rööbasslipist idas olev rannajoon erineb detailplaneeringus kavandatust: betoonkaid tervikuna pole. Sellega külgnev mereala on madal ja läheb sujuvalt sügavamaks. Selles kohas on võimalik pakkuda

rannajoonele laugeid ja astmelisi lahendusi, koos ujumisvõimalusega. Võistlustöös tuleb lähtuda üldprintsibiina detailplaneeringu rannajoonest, kuid seda võib parema terviklahenduse huvides väikesemas mahus ka korrigeerida.

- Võistlustöölt oodatakse lahendust merepromenaadi läänepoolse ja Lennusadama betoonkai sujuvaks ühendamiseks ühtse merepromenaadina (vt täpsemalt võistlusülesande punkt 3.4). See ei pea tingimata tähendama nende betoonkaide ruumilist kokkuehitamist, vaid võib olla mängulisem ning asukoha kõigist eripäradest ja muudest vajadustest lähtuv terviklahendus. Arvestada merejõudude koosmõjuga (tormilained, jää, mereudu, veetaseme tõus kuni 1,5 m).
- Pakkuda merepromenaadi arhitektuurne ideelahendus, mis sobiks juba valmis promenaadiga, planeeritavate uute hoonetega ning arvestaks detailplaneeringus näidatud laiusega. Promenaadi planeerimisel tuleb arvestada jahisadama vajadustega: säilima peab vaba ligipääs J-ujuvkaile (asub muulidest läänes), purjetamiskooli slipile ja muulide väravatele, samuti tuleb tagada sadama pollarite kasutusvõimalus suuremate laevade sildumisel.
- Merepromenaad võiks olla päästemasinaga läbitav kogu pikkuses, kuid see pole vältimatu tingimus. Ümberpööramise võimalustega ei pea tingimata arvestama. Jälgida, et välisruumi mööbel ega muud rajatised ei vähendaks promenaadi kasutusmugavust.
- Täna on merepromenaadilt pääsud Noblessneri jahisadama piiratud ligipääsuga ujuvkaidele ja ujuvslipile. Võistlustöölt oodatakse ettepanekut J-ujuvkai, muulide ja purjetamiskooli slipi väravate lahendusele. Väravate kõrgus on vähemalt 2,2 m, need peaksid olema lahendatud nii, et inimene ei pääseks neist ei üle ega ümber. Väravad olgu turvalised, samas vaadet võimalikult vähe varjavad.
- Kavandada piki merepromenaadi kai serva turvapiirded. Võib kasutada ka olemasolevat lahendust – 30 x 30 cm kandilist lehisest prussi (kõrgus maapinnast umbes 40 cm). Piirde kaugus kai servast umbes 1,2–1,5 m.
- Merepromenaadi alal paikneb osaliselt peavintsikuur, vt lähemalt punkt 3.1.2.

### 3.3.2 Rööbasslipp ja muulidevaheline mereala

- Merepromenaadi muulidevahelises osas paikneb liikuva silla pikendusena merre ulatuv, ratastel rööbasslipp, mida saab mere suunas liigutada. Rööbasslipp tuleb tervikuna säilitada ja eksponeerida, muuhulgas on see lähemalt kirjeldatud muinsuskaitse eritingimustes punkt 4.
- Rööbasslipi maapealne osa asub täna osaliselt Peetri tänav T5 kinnistul, seda võib vajadusel liigutada mere poole nii, et merepromenaadi lääne- ja idapoolse osa saaks sujuvalt ühendada. Võistlustöölt oodatakse ühenduseks vajaliku rajatise lahendust, mis ideaalis võimaldaks ka päästemasinade läbipääsu, kuid see pole lahenduse eeltingimus.
- Rööbasslipp on mõeldud avaliku ruumi osana, jätkuna liikuva silla käiguteelt ja merepromenaadilt muulide vahelisele merealale.
- Lahendada rööbasslipp selliselt, et sellel oleks mugav liikuda ning seal viibida. Rööbasslipile ja sellega piirnevale merealale (muulidevaheline ala) pakkuda ideelahendus suvise ja talvise supluskohana (koos ajutiste saunade/teeninduspaviljonidega, puhkeala vms), sealhulgas

kavandada turvaline vetteminek käsipuuga ka vee alla. Lahendada riietumiskoha ja avaliku tualeti asukoht nii, et avalik ruum toimiks ja suplejatel oleks mugav.

- Liikuv sild on rööbasslipiga samal teljel, tulevikus peaksid need kaks ajaloolist elementi moodustama liikumissuuna merepromendaadilt maa poole.

### 3.3.3 Muulid

Peetri tänav T5 kinnistult saavad alguse kaks muuli, mis paiknevad kahel pool rööbasslippi.

- Idapoolne muul on avalik, läänepoolse saab värvaga sulgeda. Pakkuda ideelahendus idapoolse muuli kohendamiseks avalikuks promenaadiks.
- Pääsud muulidele peavad olema suletavad turvaliste, vaadet võimalikult vähe varjavate väravatega. Pakkuda ideelahendus väravatele.
- Läänepoolse muuli lõpus on kaks ca 100 m<sup>2</sup> suurust betoonplatvormi, kuhu on plaanis rajada ajutised sadamapaviljonid.

### 3.3.4 Sadamapaviljonid muuli betoonplatvormidel (merealal)

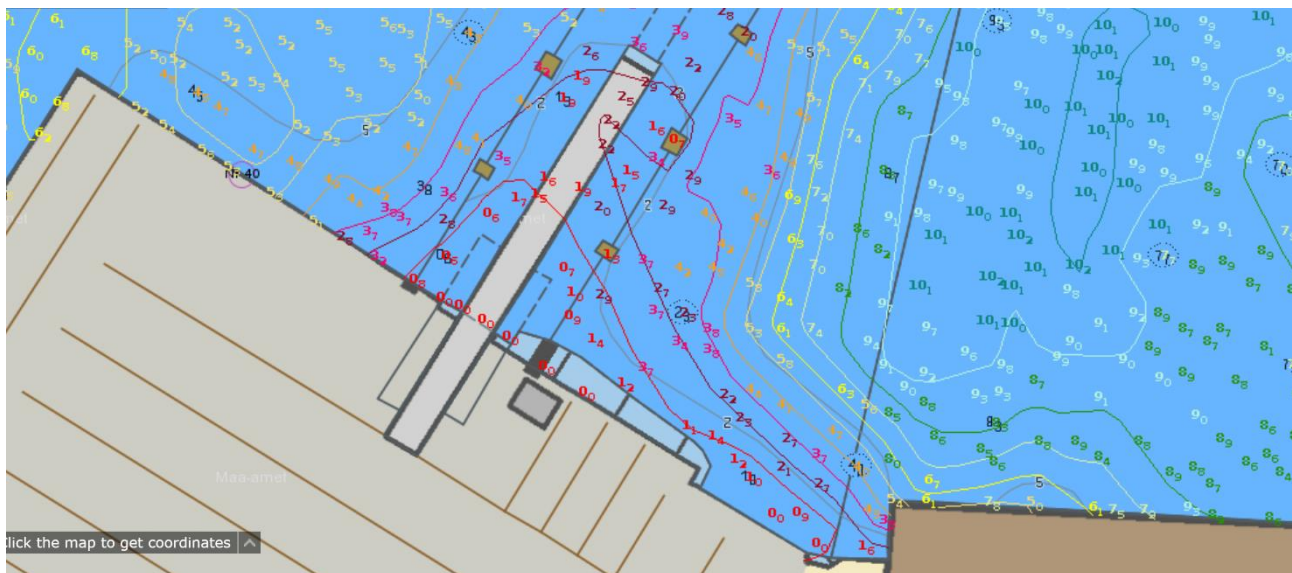
- Pakkuda betoonplatvormidele rajatavate paviljonide välisarhitektuurne ideelahendus, kummalegi üks, või siis üks paviljon üle kahe platvormi.
- Paviljonide võimalik kasutusala: sadamaruumid, -saunad vmt. Paviljonide kavandamisel tuleb arvestada nii eluhoonetest avaneva vaatesuunaga kui ka paviljonidest avanevate merevaadetega.

## **3.4 Noblessneri ja Lennusadama vaheline välisruum** (Lennusadama tn T1 ja T2 ja sellega seotud Lennusadama tänav 5)

Noblessneri arendusala ja Lennusadama vahel on avalik välisruum, mille senised projektide ja planeeringute kohased lahendused pole piisavalt kvaliteetsed ega loo terviklikku sidusat avalikku ruumi. Seepärast otsitakse selle maa-ala lahendust käesoleval võistlusel.

- Lahendada rannajoon ja selle rajatised tervikuna. Olemasolev rannajoon erineb detailplaneeringus kavandatud. Võistlustöös tuleb üldprintsibiina lähtuda detailplaneeringu rannajoonest, kuid seda võib parema terviklahenduse huvides ka korrigeerida. Merepromenaad peab olema sujuv ja mugavalt liikumiseks igas lõigus piisavalt lai. Arvestada tuleks merejõudude koosmõjuga (torm, jää, mereudu, veetaseme tõus kuni 1,5 m).
- Võistlusobjekt 4 maa-ala ja vastav rannalõik on läbi ajaloo olnud Noblessneri laevatehase ja Lennusadama vaheline piiriala. Mõlema, ajalooliselt eraldi asutusena tegutsenud ja avalikkusele suletud territooriumi jaoks on olnud tegu väheolulise vahealaga, mida piiritles müür, milleni ei ulatunud teed, raudteed ega sadamakaid. Nende alade sidumisega tegeleti esmakordselt 2016. aastal, mil ühiskondlikul algatusel loodi ajutine beetapromenaad (<http://www.linnalabor.ee/beetapromenaad>). Nii tekkis esmakordselt võimalus piki mereäärt Lennusadama ja Noblessneri vahel liikuda. Võistlustöös pakkuda lahendus kahe erineva territooriumi ajaloolise eristuse maastikuliseks markeerimiseks ruumis.

- Arvestada olemasolevate meresügavustega ning nende muutumisega võistluslalal. Väljavõte Nutimeri [veebirakendusest](#):



- Merepromenaadi lahendusega siduda ka purjetamiskooli slipp treeningpaatide ja purjelaudadega vette minekuks (mõõdud: käigusilla minimaalne laius 4 m, veepealne platvorm 16 x 7 m, selle kaks külgslippi kumbki 6 x 6 m).
- Lahendus peab arvestama olemasoleva ja toimiva sadeveekanaliseerimise trassi ja selle suudmega ning vajadusel täpsustama selle asukohta vastavalt uuele lahendusele.
- Säilitada olemasolev kõrghaljastus ja põõsad, need tuleks integreerida terviklahendusega. Lisaks kavandada uut haljastust. Lähtuda eesmärgist, et Noblessneri ja Lennusadama vahelisele alale kujuneks rohekoridor, mis võimalikult hästi seoks ka mereääre ja Kalamaja pargi.
- Lahendada hoonete maa-aluse parkla juurdepääsutee. Panduse asukoht ei pea olema detailplaneeringu järgi. Sealjuures tuleb pidada oluliseks, et pandusega seotud autoliiklus ei häiriks liigselt jalakäijate ja jalgratturite liikumist merepromenaadil ning ühendusi merepromenaadi ja avalikus kasutuses staapelplatsi vahel. Samuti on oluline purjetamiskooli tegevus, ligipääs kaldajoonele ja igas muus mõttes avaliku ruumi inimsõbralik toimimine. Lahendus peab seostuma punktis 3.1.7 kirjeldatud maa-aluse parkla lahendusega.
- Maapinnal kavandada 5–7 sõiduauto peatumiskohta ning võimalus sõiduauto tagasipöördeks. Lahendada sõidukite liikumisruum nii, et nende kiirus ei ületaks 20 km/h. Lisaks kavandada jalgrataste parkimisvõimalused.
- Olemasolev laevatehase-aegne valgustorn (asub haljasala piiril Lennusadama tn T1 kinnistul) säilitada.
- Detailplaneeringus näidatud merekütte torustike jaotuskambriga ei pea arvestama.

## 4 VÕISTLUSÜLESANDE LISAD JA OLULISED LINGID

### Mõõdistused

#### 3D mudel

3D mudel (sisaldab mõõdistusandmeid kogu ruumi kohta ja olemasolevate ning projekteeritud hoonete mudelid. Kontakt ligipääsu vormistamiseks on: Siim Mäeots, tel. +372 5344 4037. Palume saata e-mailile [siim.maeots@teamexact.com](mailto:siim.maeots@teamexact.com) ligipääsu vajavate isikute e-maili aadressid koos märksõnaga „Noblessneri arhitektuurivõistlus“.

Link: <https://www.exactstudio.com/project/747>

#### Lisa 1

Võistlusala piirid: [Lisa 1 Võistlusala piirid](#)

#### Lisa 2

Geodeetiline alusplaan (DWG-fail): [Lisa 2 Geodeetiline alusplaan](#)

#### Lisa 3

Noblessneri sadama alusplaan: [Lisa 3 Noblessneri sadama asendiplaan 2023](#)

### Võistlusala objekte selgitavad joonised

#### Lisa 4

Võistluse objektide skeem: [Lisa 4 Võistluse objektid](#)

#### Lisa 5

Kinnistud ja avalikud alad: [Lisa 5 Erakinnistud ja avalikud alad](#)

#### Lisa 6

Võistlusala olemasolevate rajatiste asukohad: [Lisa 6 Võistlusala olemasolevate rajatiste asukohad](#)

### Lähtetingimused

#### Lisa 7

Kehtiv detailplaneering: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP019130>

#### Lisa 8

Detailplaneeringu põhijoonis (DWG ja PDF): [Lisa 8 Detailplaneeringu põhijoonis](#)

#### Lisa 9

Muinsuskaitse eritingimused: [Lisa 9 Muinsuskaitse eritingimused](#)

### Normatiivid

#### Lisa 10

Rattastrateegia: <https://www.tallinn.ee/et/media/299234>

#### Lisa 11

Tallinna parkimiskohtade arvu normid: <https://teele.tallinn.ee/documents/108105/view#metadata>

### **Ümbruse planeeringud ja projektid**

#### Lisa 12

Põhja-Tallinna linnaosa menetletav üldplaneering:

<https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pohja-tallinna-linnaosa-uldplaneering>

#### Lisa 13

Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP030970>

Detailplaneeringu põhijoonis: [Lisa 13 Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering põhijoonis](#)

#### Lisa 14

Keskkonnamaja liikluskorraldus: [Lisa 14 Keskkonnamaja liikluskorraldus](#)

Keskkonnamaja võidutöö: <http://www.kavakava.ee/project/keskkonnamaja/>

#### Lisa 15

Vahetult võistlusalaga piirneva merepromenaadi (kai 41) projektlahendus ja skulptuur „Lessneri vint“:

[Lisa 15 Kai 41 ja Lessneri vint](#)

### **Fotod**

#### Lisa 16

Noblessneri võistlusala olemasolevad rajatised: [Lisa 16 Võistlusala olemasolevad rajatised – fotod](#)

#### Lisa 17

Noblessneri ajaloolised fotod: [Lisa 17 Noblessneri ajaloolised fotod 1913–1916](#)

### **Pindade tabel**

#### Lisa 18

Tehnilised näitajad, pindala, tk: [Lisa 18 Tehnilised näitajad](#)

### **Muud olulised lingid**

Merepõhja sügavused võistlusalal ja selle ümbruses: <https://gis.vta.ee/nutimeri/>

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted: <https://www.kul.ee/media/60/download>

Arhitektuurivõistluste juhend: [Arhitektuurivõistluste juhend 2013.pdf](#)

# VÕISTLUSEESKIRI

Võistlus korraldatakse ning selle toimingud tehakse vastavalt Eesti Arhitektuurivõistluse Juhendile 2013. Alljärgnevalt kirjeldab võistluseeskiri olulisi andmeid.

## Võistluse ajakava

Võistluse väljakuulutamine: 1.09.2023

Võistlustingimuste kohta küsimuste esitamise tähtaeg: 1.12.2023 kl 17.00

Võistlustööde esitamise tähtaeg: 15.12.2023 kl 17.00

Võistlustulemuste väljakuulutamise aeg: hiljemalt märtsis 2024

## Žürii ja eksperdid

Võistlustöid hindab žürii järgmises koosseisus:

- Mark Berman (BLRT Grupp AS)
- Tõnu Toomik (Merko Ehitus Eesti AS)
- Ann Virkus (Noblessner Arendus OÜ)
- Arhitekt Jaak-Adam Looveer (Tallinna strateegilise planeerimise teenistus)
- Arhitekt Toomas Tammiss (volitatud arhitekt-ekspert, tase 8)
- Arhitekt Marika Lõoke (volitatud arhitekt-ekspert, tase 8)
- Maastikuarhitekt Kerttu Kõll (volitatud maastikuarhitekt-ekspert, tase 8)

Žürii sekretär Ivar Piirsalu (Kodusadam OÜ)

Juhul kui mõni liige ei saa žürii töös osaleda, leiab korraldaja tema asemele samaväärse kvalifikatsiooniga varuliikme, kes pole seotud ühegi võistlejaga.

Žürii töösse kaasatakse ekspert-asjatundjad, kellelt palutakse eriküsimustes hinnangut võistlustööde kohta. Ekspertidel ei ole žüriis hääleõigust.

Muinsuskaitse: Diana Haapsal (Tallinna Linnaplaneerimise Amet)

Ehitus- ja konstruktsioon: Peeter Paane (volitatud ehitusinsener, tase 8 / Merko Ehitus Eesti AS)

Võistlustööde vastavus lähteülesandele: Toomas Paaver (volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 / OÜ Linnalahendused)

Hoonete planeeringud, ehitusmaksumus: Tiit Kuusik (volitatud ehitusinsener, tase 8 / Merko Ehitus Eesti AS)

## Võistlusest osavõtjad

- Arhitektuurivõistlus on avalik, eelkvalifitseerimist ei toimu. Siiski eeldab korraldaja, et võistlusel osalevad volitatud arhitekti kutsetunnistusega professionaalid ning neid esindav juriidiline isik on maksuvõlgadeta ja majanduslikult jätkusuutlik.
- Võistlusest võivad osa võtta kõik arhitektuurivaldkonnas tegutsevad juriidilised isikud. Osaleja kinnitab võistlustöö esitamisega, et tal on piisavalt ressursse ja võimekust võistlustöö teostamiseks ning ta leiab selleks kõigi võistluse objektide projekteerimiseks vajalike tegevuslubade ja kutsekvalifikatsioonidega asjatundjad.
- Osalejal on õigus ja isegi soovitatav moodustada võistlustöö tegemiseks koostöörühm, kus töötavad erinevate erialade kutsetunnistusega professionaalid. See tähendab, et töörühmas osalevad nii arhitektid kui ka maastikuarhitektid ning loomingulisse protsessi on kaasatud ka ehitusinsener.
- Osaleja võib esitada ka mitu võistlustööd, sellisel juhul peavad need olema eraldi pakendites ja erinevate märgusõnadega. Võistlustööd peavad olema selgelt erineva terviklahendusega: üks ei tohi olla teise esitatava võistlustöö edasiarendus või selle osaline muudatus.

## Auhinnad

Auhinnafondi suurus kokku on 155 000 €. Kui osaleja on käibemaksukohuslane, lisandub summale käibemaks.

Auhinnad:

- I koht – 50 000 €
- II koht – 35 000 €
- III koht – 20 000 €
- Viis ergutusauhinda – iga auhind 10 000 €

Žüriil on õigus auhindade jaotust muuta, jättes auhinnafondi suuruse samaks. Juhul kui tingimustele vastavaid võistlustöid laekub vähem kui 11, võib žürii kaaluda preemiate osalist ära jätmist.

Seejuures loeb žürii võistlusülesandes kirjeldatud tingimustele vastavaks ka sellised tööd, kus väiksem võistlusülesandest kõrvalekaldumine on võistluse eesmärgist või olulistest asjaoludest tulenevalt vajalik ning veenvalt põhjendatud.

Korraldaja tasub auhinnasummad 30 päeva jooksul pärast võistlustulemuste väljakuulutamist. Summad kantakse üle osalejate esitatud arvete alusel.

## Küsimuste esitamine

Võistlustingimuste kohta tekkivad küsimused saata aadressile [ivar.piirsalu@noblessner.ee](mailto:ivar.piirsalu@noblessner.ee)  
Küsimuste esitamise tähtaeg (hiljemalt kaks nädalat enne võistlustöö esitamise tähtaega): 1.12.2023.  
Vastused küsimustele saadetakse hiljemalt viie tööpäeva jooksul.

## Võistlustöö esitamine

Võistlustöö on anonüümne, osaleja esitab oma võistlustöö materjalid digitaalselt. Võistlustöö kõik osad varustatakse märgusõnaga. Märgusõna peab olema arusaadav ning võimalikult lühike. Embleemide, numbrite, sümbolite, emotikonide jmt kasutamine ei ole märgusõnas lubatud.

Võistlustöö esitatakse kahes osas – VÕISTLUSTÖÖ ja OSALEJA. Võistlustöö üleslaadimiseks vajalikku keskkonda pääsemiseks vajutada [siia](#).

Kontaktisik tehnilistes küsimustes: Kristjan Tüvi / tel +372 56 805 205; [kristjan.tyvi@merko.ee](mailto:kristjan.tyvi@merko.ee)

### VÕISTLUSTÖÖ

Võistlustöö kõigi failide üleslaadimisel tuleb järgida anonüümsusnõudeid.

### OSALEJA

Võistlustöö tegijate kohta esitada kaks eraldi PDF-faili (faili nimi algab märkega „Nimekaart” või „Osaleja andmed”, sellele järgneb failinimes märgusõna).

1. Fail märkega „Nimekaart” sisaldab järgmisi andmeid:

- võistlustöö märgusõna;
- osaleja (juriidilise isiku) nimi, kontaktandmed (e-post, telefon);
- võistlustöö autorite ja/või tegijate nimed, rollid ja kontaktandmed (e-post, telefon);
- Mäрге, kellele kuuluvad võistlustöö autori(te) varalised õigused.

2. Fail märkega „Osaleja andmed” sisaldab:

- võistlustöö märgusõna;
- Juriidilisest isikust osaleja nimi ja kontaktandmed (e-post, telefon);

## Tulemuse avalikustamine

Preemiate saajad kuulutatakse välja avalikul sündmusel, mille toimumise ajast ja kohast teavitatakse e-kirjaga kõiki võistlusel osalejaid, vastavalt failis „Osaleja andmed” märgitud aadressile.

Sündmusel avatakse premeeritud tööde nimekaardid ning kuulutatakse välja premeeritud tööd esitanud ettevõtete nimed ja võistlustööde autorid. Võistlustulemusest ja -töödest koos võidutööde autorite nimedega antakse teada meedias ning veebilehtedel [www.noblessner.ee](http://www.noblessner.ee) ja <https://merko.ee/> Korraldajal on kavas teha võistlusülesandele vastavatest võistlustöödest avalik väljapanek.

## Võistlustöö kasutamine

- Arhitektuurivõistlusega otsitakse kõigi võistlusobjektide projekteerijat. Korraldaja eesmärk on tellida võitjalt vähemalt ehitusprojekti asendiplaani, arhitektuuri-, maastikuarhitektuuri ja välisruumi (sh mereala) osad. Selleks sõlmivad korraldaja ja võistluse võitja lepingu, tööde hind selgitatakse läbirääkimiste käigus.

Kui korraldaja ei jõua võitjaga võistlustöö jätkamise tingimustes kokkuleppele, juhendub korraldaja Eesti Arhitektuurivõistluste Juhendi punktist 116, mille kohaselt on tal õigus alustada läbirääkimisi

teise auhinna saanud võistlustöö esitajaga ning ka nendega läbirääkimiste luhtumise korral kolmanda auhinna saanud võistlustöö esitajaga.

- Erandina võib korraldaja žürii ettepanekul valida eri objektidele võistlustööde hulgast erinevad projekteerijad.

#### **Võistlustööde kasutus-, autori- ja omandiõigused**

- Osaleja kinnitab, et tal on võistlustöö autoritega sõlmitud kokkulepped kavandi isiklike ja varaliste autoriõiguste kasutamiseks arhitektuurivõistlusel osalemiseks, projekteerimiseks ning autorijärelevalve teostamiseks.
- Auhinnatud ja/või ergutusauhinnaga premeeritud võistlustööde omandiõigus, samuti varalised autoriõigused, mille hulka ei kuulu õigus võistlustöö teostamiseks, lähevad võistluse korraldajale Kodusadam OÜ-le üle alates auhindade ja/või ergutusauhindade tasumise hetkest.
- Võistlustöö esitamisega annab Osaleja ühtlasi oma nõusoleku võistlustöö avalikustamiseks ja eksponeerimiseks.