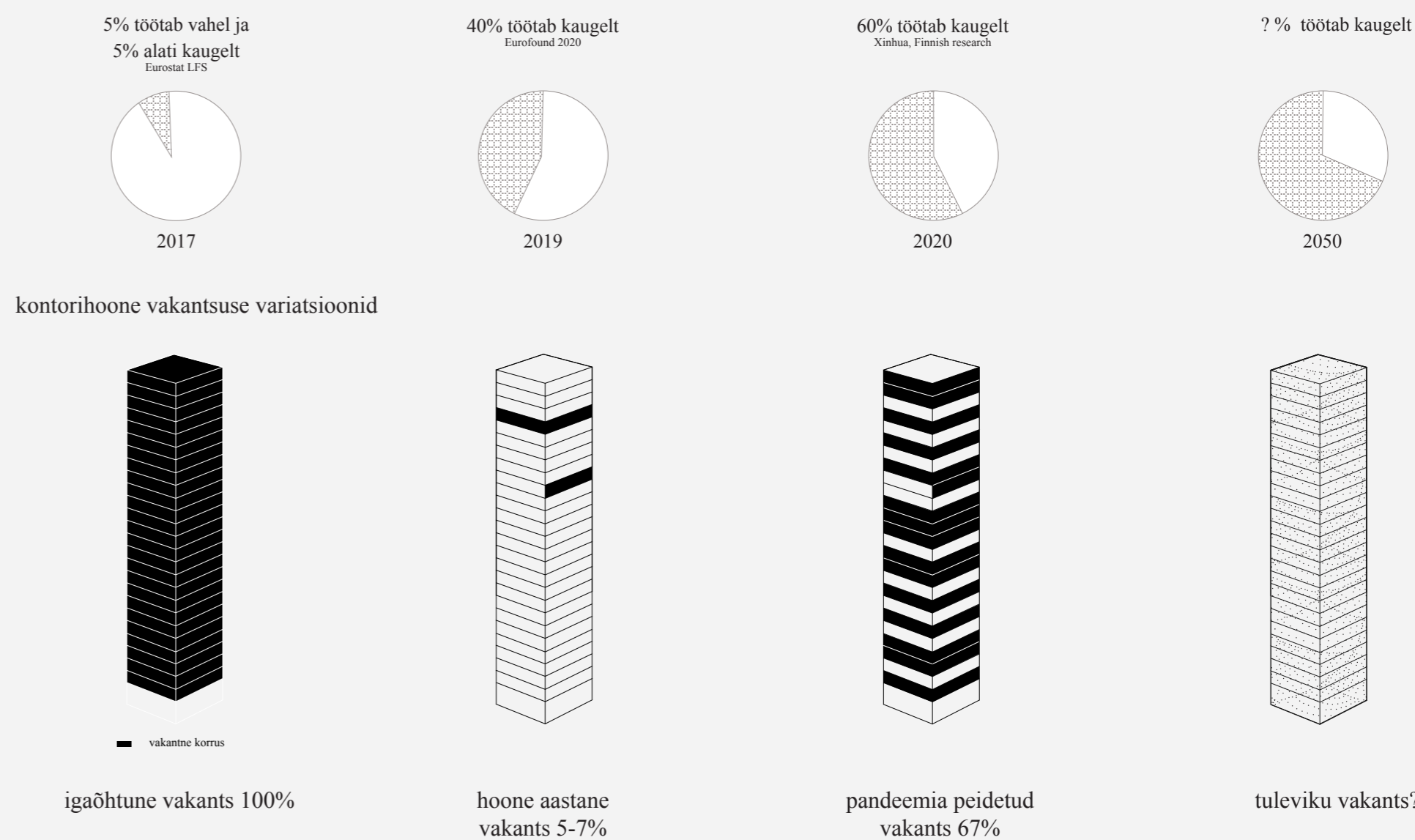


Kodu kontoris

Kogukonna juhitud elamumajandus Maakri kvartali näitel

Uus suhe töö ja eluaseme vahel ilmestab vastuolu tänases linnapildis- on väiksem vajadus rangelt tööfunktsiooniga kvartalite järgi, kuna aina enam on võimalik tööd teha kaugvõrgus. See tähendab, et suures osas spekulatiivselt arendatud kontoripinnad jäävad potentsiaalselt tühjaks, luues võimaluse nende teisenduseks hübriidsemaks ruumiks, mis arvestab tänapäevaste vajadustega. Samuti on Tallinn kasvavate rendihindade tõttu üks kiiremini segregeeruv linn Euroopas, mistõttu on hädasti vaja luua taskukohasemaid eluasemeid ja võrdsemat linnaruumi.

Magistritöö analüüsis päevavalgele tulnud probleeme vajavad uut lähenemist. Projekti eesmärk on leevendada mitut kitsaskohta korraga- teha eluase kättesaadavamaks ja inimsõbralikumaks, vähendades segregatsiooni; täita tühjad ning monofunktsionaalsed kontoripinnad uue eluga. Seda kõike tehakse unustusse jäänud, kuid nüüdseks ellu ärganud koostöö- ehk jagatud omandivormi abiga. Antud projektist koorub välja laiem kasutusmudel, mida saaks rakendada hoone, kvartali ning linna skaalal nii Eestis kui väljaspool. Veelgi enam, kui linn antud strateegia adopteeriks, saaks koostööviidest võrgustik. Sellisel juhul oleks võimalik koostöövi elanikel vahetada elukohta mitte ainult majasiseselt vaid võrgustikuülesest, muutes koostöövi süsteemi ahvatlemaks ja vabamaks.



8% vakants (2021)
Eesti kontoripindala 2022 aastal: 1 195 925 → 239 185 m² tühja kontoripinda



LASTEAED →

AREN- STRATEEGIA

Uute osapoolte tutvustamine jätkusuutliku linna arendamiseks, laiendades vestlust tihedaks avaliku ja erasektori koostöök.



MAAKRI 23A

Kahekümne aastane postmodernsete vihjetega kontorihoone on 30. korruselise kõrghoonete kõrval üks pisemaid torne Maakri kvartalis. Juutum, kus vanemad hooned jäävad kasutuseta, annab võimaluse näha hoonet kui uut potentsiaali, tihedades linnakeskusi, kus elamine on kallid ning linnaruum ühekülgne.



OSANIK

Osanikuks võib nimetada linnakodaniku, kes soovib soetada endale eluaseme kooperatiivis. Kooperatiivi eelis tavapärase korteri ostmise ees on selle hind ning jätkusuutlikus. Kooperatiiv moodustub osanikest, kes kollektiivselt omavad kogu hoone üksust. Iga elanik on justkui aksionär, kelle osakute suurus põhineb tema üksuse suurusel, milles nad elavad. Osaniku süsteem lubab ümber defineerida eluruumi, nii privaatseid kui ka jagatavaid, elurütmidele ja suurustele vastavalt. Kooperatiivi eluasemeid ei ole lubatud müüa kasumiga, mistõttu ei saa selle liikmed oma koduga spekulereida, raiudes ruummeetri hinna jäädavalt kivisse.



ARHITEKTID JA INSENERID

Kooperatiivi liikmed loovad tihedas koostöös arhitektidega hoonele ruumiprogrammi. Arhitektuurne lahendus tuleneb otseselt liikmete soovidest ning esteetilistest nõudmisest. Projekteerimise käigus selguvad liikmete vajadused ühisaladele ja privaatsetele kodudele. Omanäolisus ning erivajadused on kergesti rahuldavad. Insenerid konsulteerivad arhitektide lahendusi ning vastavad olemasoleva hoone ja selle rekonstruktsiooni raskematele küsimustele.



ELANIKUD

Kooperatiivi liikmed maksavad igakuiselt hooldus ning kommunaalkulusid, ent neid saavad alandavad tööruumide renditulu.

KOHALIK OMAVALITSUS

Kohalik omavalitsus toob kokku vajalikud huvigrupid nagu linn, eraettevõtte ja linnakodanik. Võttes vastutus tühjalt seisvate pindade eest, saab omavalitsus uuel arendajalt mõistliku rendilepingu eest linna arenguks tähtsaid ruume nõuda, nagu linna üürikorterid, lasteaiad või raamatukogu, mille haldamise eest vastutab linn.

KOOPERATIIVI JUHTKOND

Kooperatiivi osanikest moodustub tuumigrupp, kes vastutab tähtsamate juhtimisalaste ülesannete eest. Osanikud on samuti aktiivselt kaasatud kooperatiivi juhtimisse läbi koosolekute ning demokraatliku hääletuse näol, kus kõigil on võrdselt 1 hääl.

KOHALIK OMAVALITSUS

Avaliku ja erasektori vaheline vastastikkasu tuleb otseselt välja odavas rendilepingus, mida kasutab kooperatiiv enda eluasemete arendamiseks. Linn saab vastutasuks 20% munitsipaal-kortereid, mille haldamist jätkab peale valmimist linn. Samuti on eraldatud ruum esimesel korrusel avalikeks teenusteks.



TÖÖTAJAD

Kooperatiivi palkab tööjõudu, kes hoone eest eritasandil hooldab. Linna munitsipaal-kodud kui ka avalikud funktsioonid nagu lasteaiad, on linna poolt juhitud ja hallatud. Ehitise valmimisel käib koostöö kooperatiivi ja linna vahel hoone siseselt tihedalt edasi.

tühjalt seisev kontoripind

linn ostab kasutuseta hooned

arhitektuurivõistlus hoone arendamiseks

KOOPERARIIVI
moodustamine

laen

pikaajaline rendileping
kohalikul omavalitsuselt

disain ja ehitus

ruumide
juhtimine ja korrashoid

Ruumiline sekkumine - eluruum

Kobakorterite ruumiline küllus

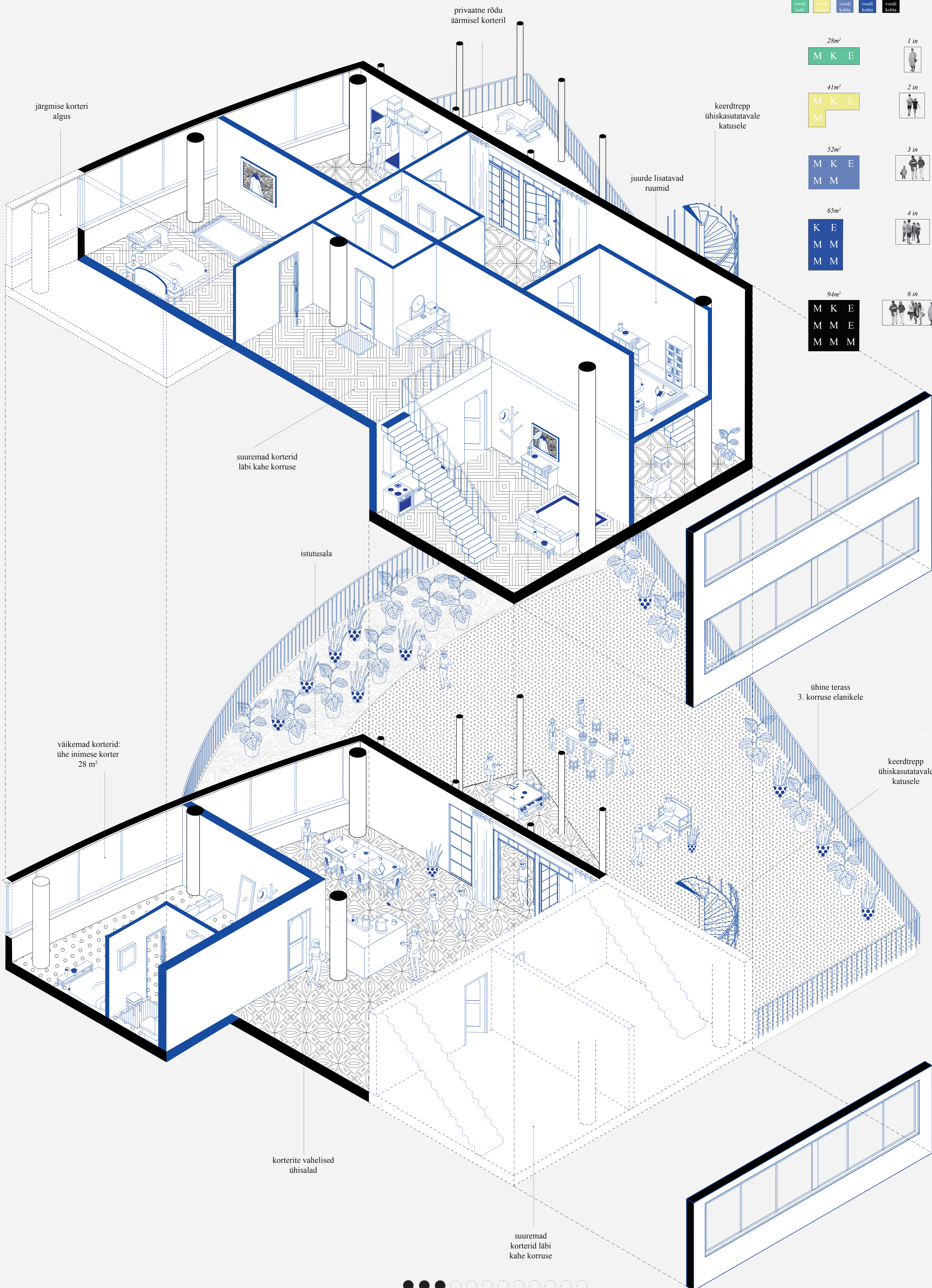
III ja IV korruse eluruumide aksoneetria

KORTERITE KATALOOG
minimaalne pindala inimeste arvu kohta

M - magamistuba
K - köök
E - elutuba

1 voodi kohta
2 voodi kohta
3 voodi kohta
4 voodi kohta
6 voodi kohta

28m ²	M K E	1 in
41m ²	M K E M	2 in
52m ²	M K E M M	3 in
65m ²	K E M M M M	4 in
94m ²	M K E M M E M M M	6 in

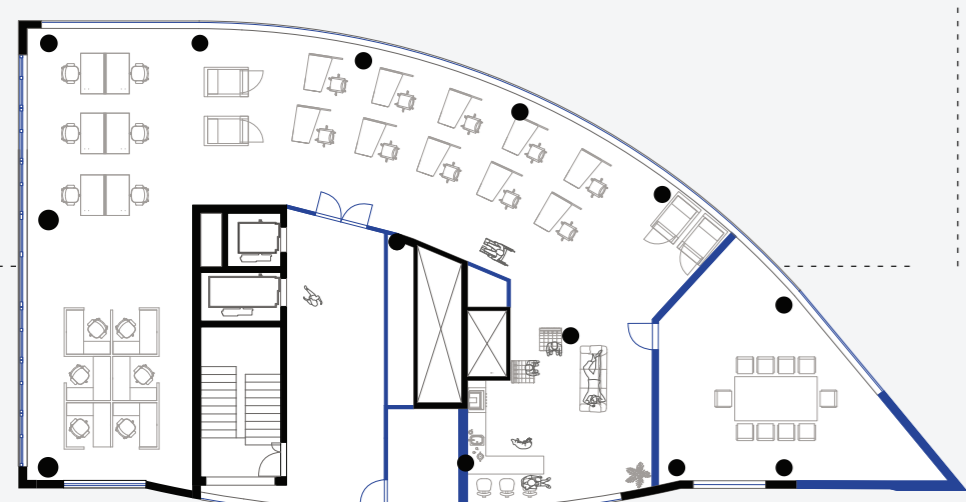


Ruumiline sekkumine - funktsioonid

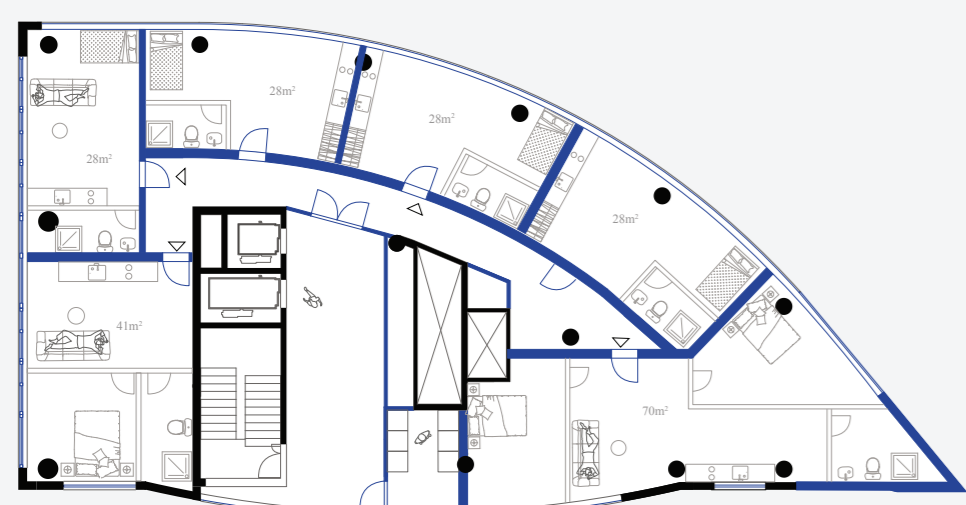
Hoone funktsionaalsuse muutmine: uus sisu

Kontoritorni ülemiste korruste plaanilahenduste variatsioonid M 1:300

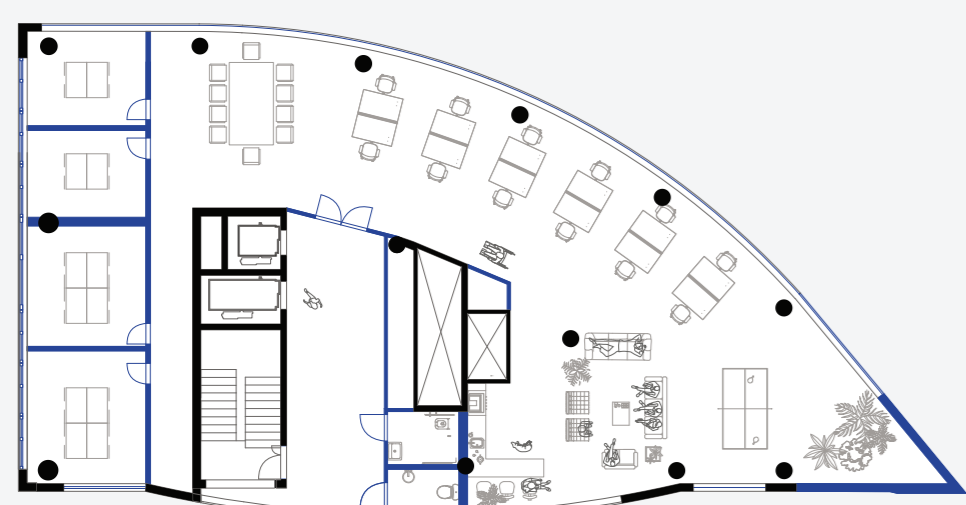
I faas
IX - XIV korruse kontoripinnad



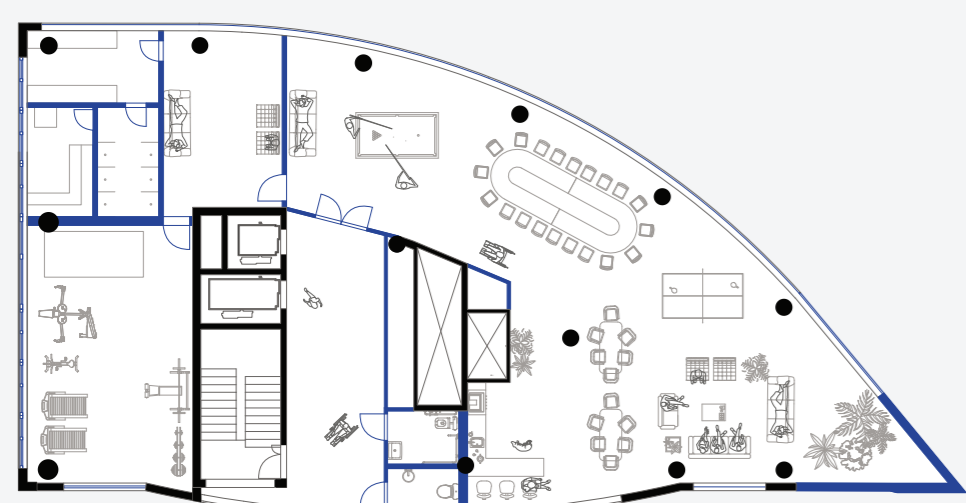
II faas
IX-XI korruse munitsipalkorterid



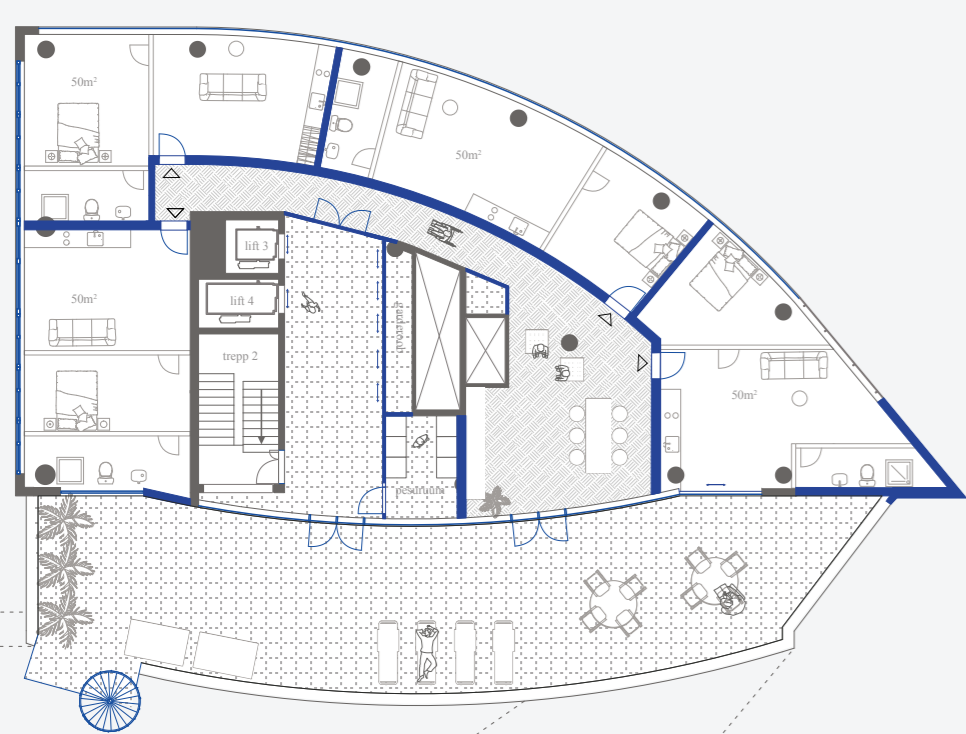
III faas variant 1
XII kooperatiivi tööruumid



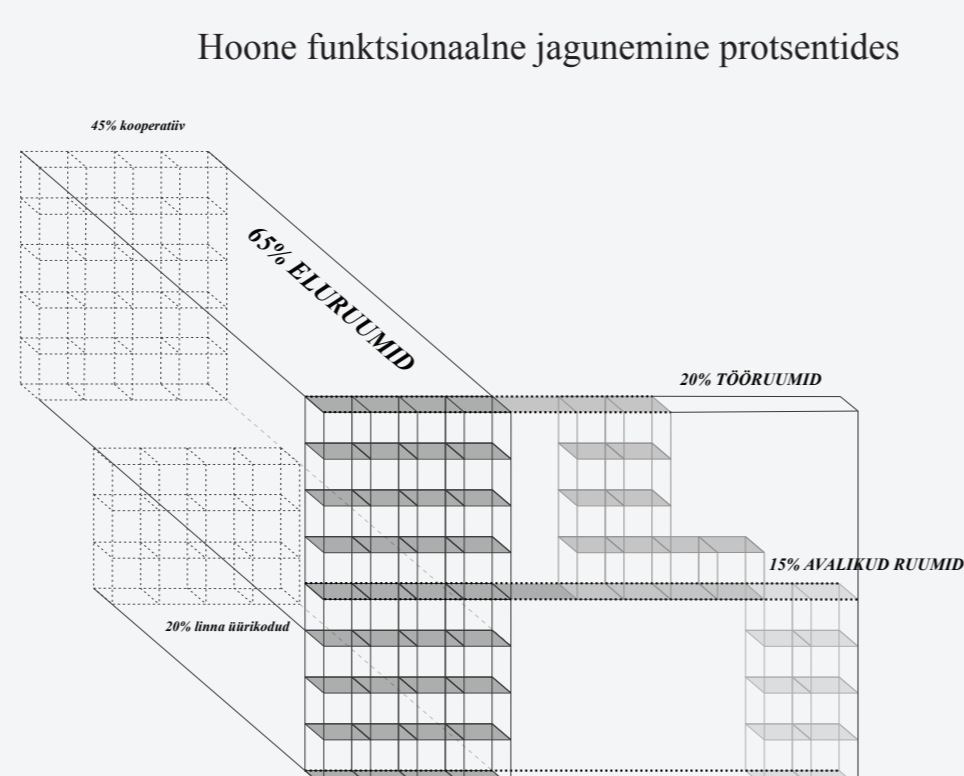
III faas variant 2
XIV korruse kooperatiivi ühisruumid



VIII korrus
- kooperatiivid eluruumid



III faas
üürikorterid ja kooperatiivi ühisruumid



Lisatavad funktsioonid korruste kaupa



Kooperatiivi ühisruumid saavad olla söögiruumid, mänguruumid, treeningusaal, saun, terrass või tööruum.



Töökodades saab laserdada, 3D printida, õmmelda, saagida, CNC freesida, VR laborit kasutada, savi voolida ja seminarides ja töötubades osaleda.



1. korrus avab ruumid galeriile, kohvikule, poodidele, lastehoiule, ratta- ja tööriista parandusele ja remondile ning raamatuklubile.

II faas
kontoripinnad ja üürikorterid

VIII korrus
- kooperatiivid eluruumid

olol ja lisatud

III korrus
- kooperatiivid eluruumid

ühisalad
privaatne eluruum
sahtid
privaatne eluruum
trepikoda ja lift
korter läbi kahe korruse
ühine terrass
trepid ülemisele terrassile
ühine terrass

II korrus
- töökojad

Sahtid
arvutiklass
Sahtid
prototüüpimislabor
seminar/töötuba
tekstiili stuudiod
kaubalift
rõivatöököda

I korrus
- avalikud funktsioonid

tehnoruumid
administratsioon
galerii
Sahtid
rattaparandus/laenus
lasteaed/hoid
poed
aatrium ja trepistik
kohvik
sissepääs

eemaldatud tarindid

eemaldatud trepikoda

lammutatud vaheseinad

vanad aknad eemaldatud

vanad aknad eemaldatud

eemaldatud sein

eemaldatud vana katusekate

saadile lisatud uued aknaavad

vanad aknad eemaldatud

eemaldatud trepikoda

lammutatud vaheseinad

vanad aknad eemaldatud

eemaldatud trepikoda

vanad aknad eemaldatud

eemaldatud vahelagi

saadile lisatud uued aknaavad

vanad aknad eemaldatud

eemaldatud trepikoda

vanad aknad ja ukseid eemaldatud

lammutatud vaheseinad

eemaldatud trepikoda

lammutatud seinad aknast põrandani

vanad aknad ja ukseid eemaldatud

eemaldatud trepikoda

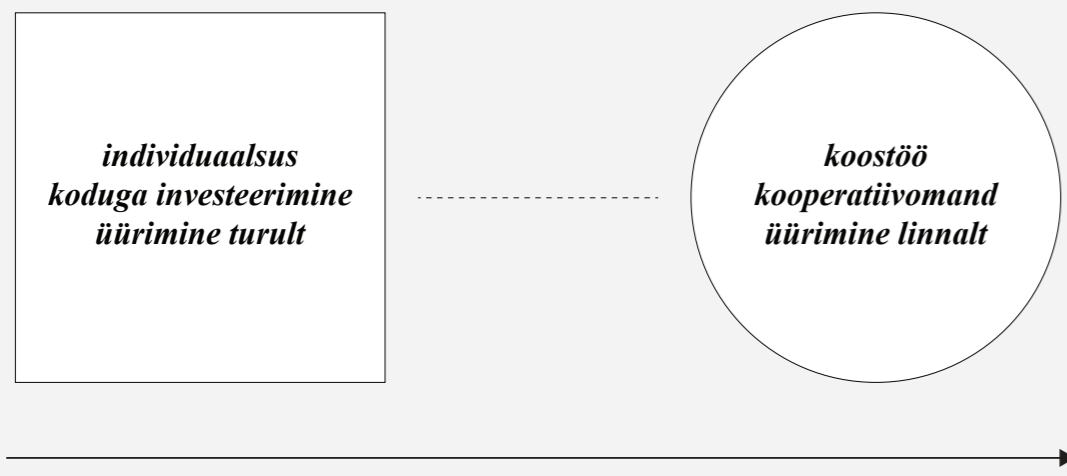
eemaldatud välisseina osa

eemaldatud lift

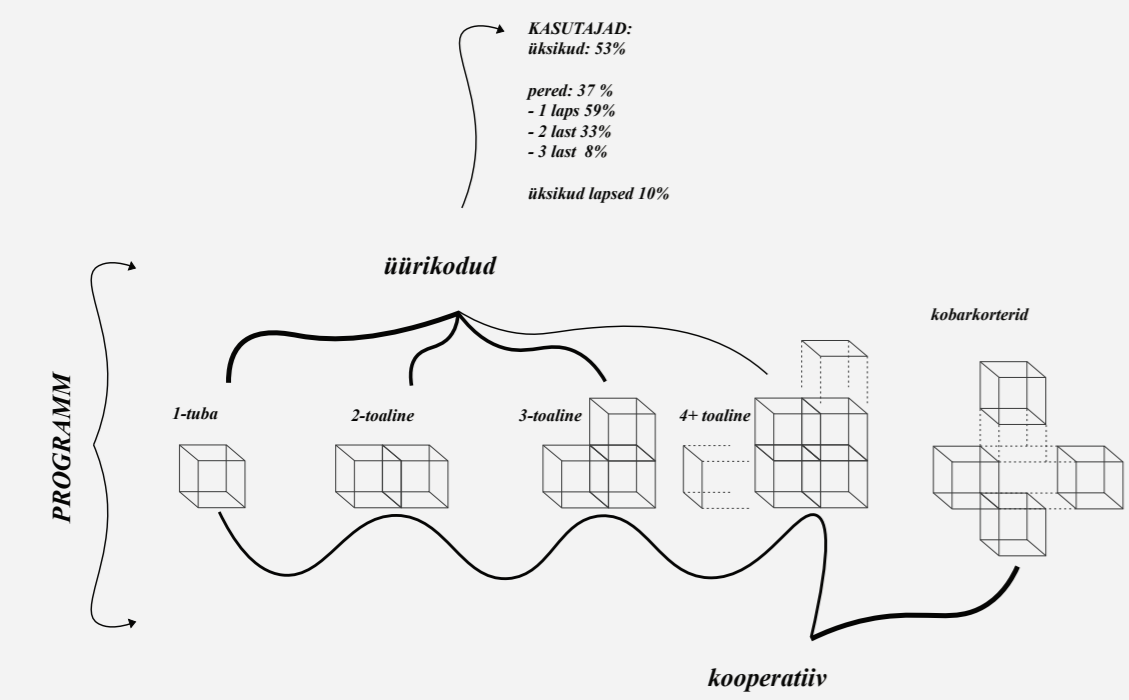
Töö käsitlus

Hoone arendamise lähtepunktid

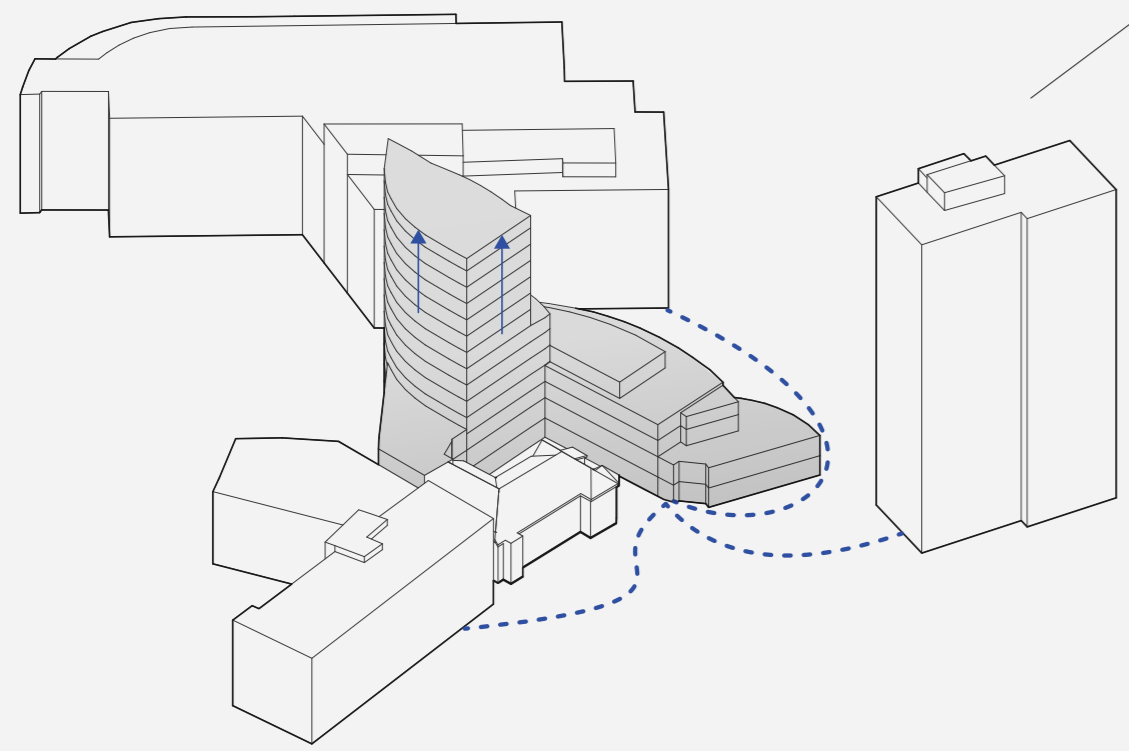
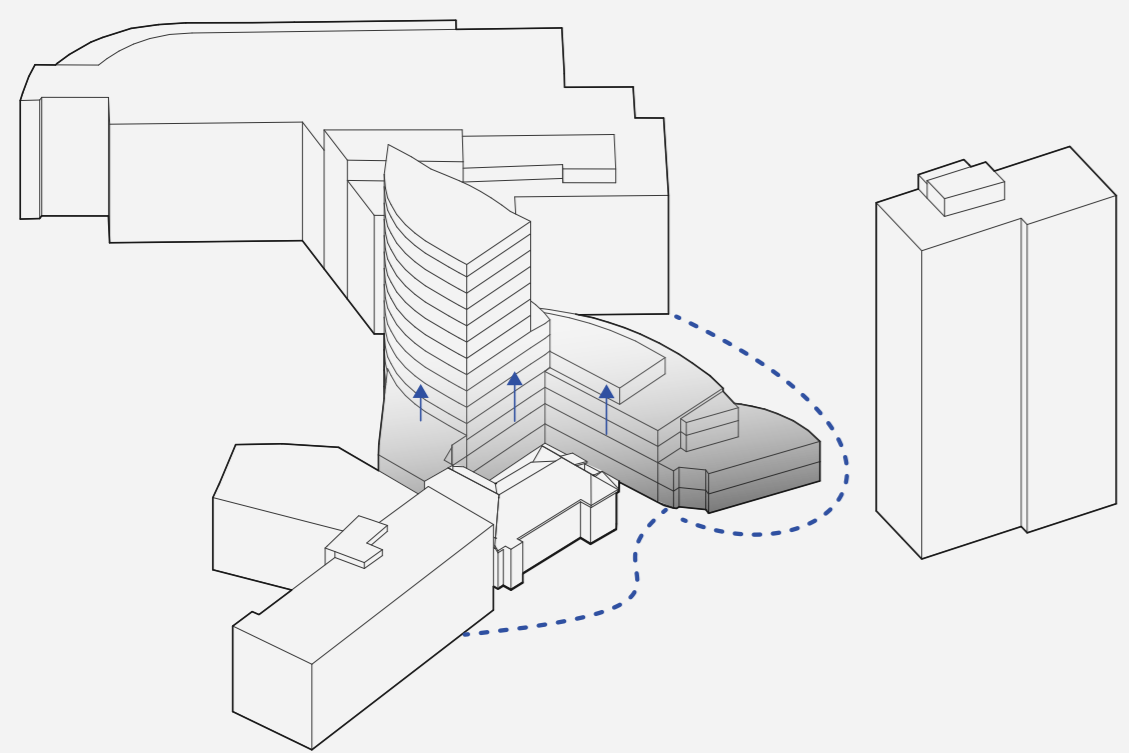
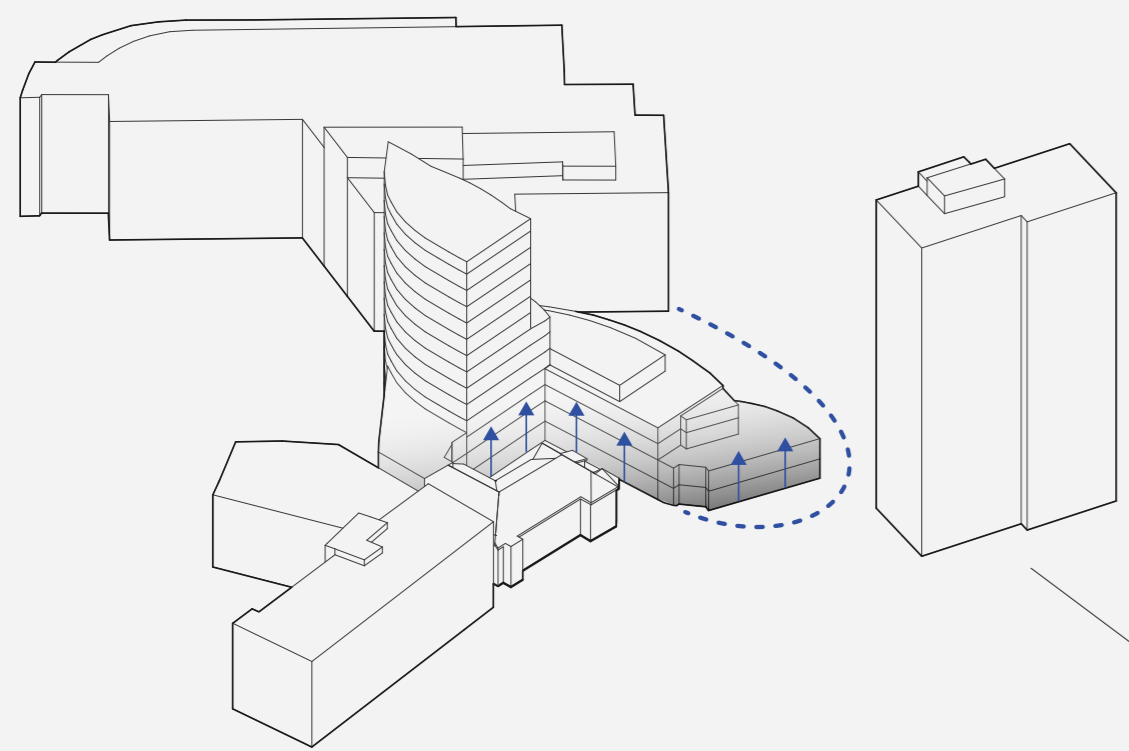
Võimalikud mentaliteedi muutused eluaseme- ja omandiprintsiipides



Hoone eluasemete ruumiprogramm

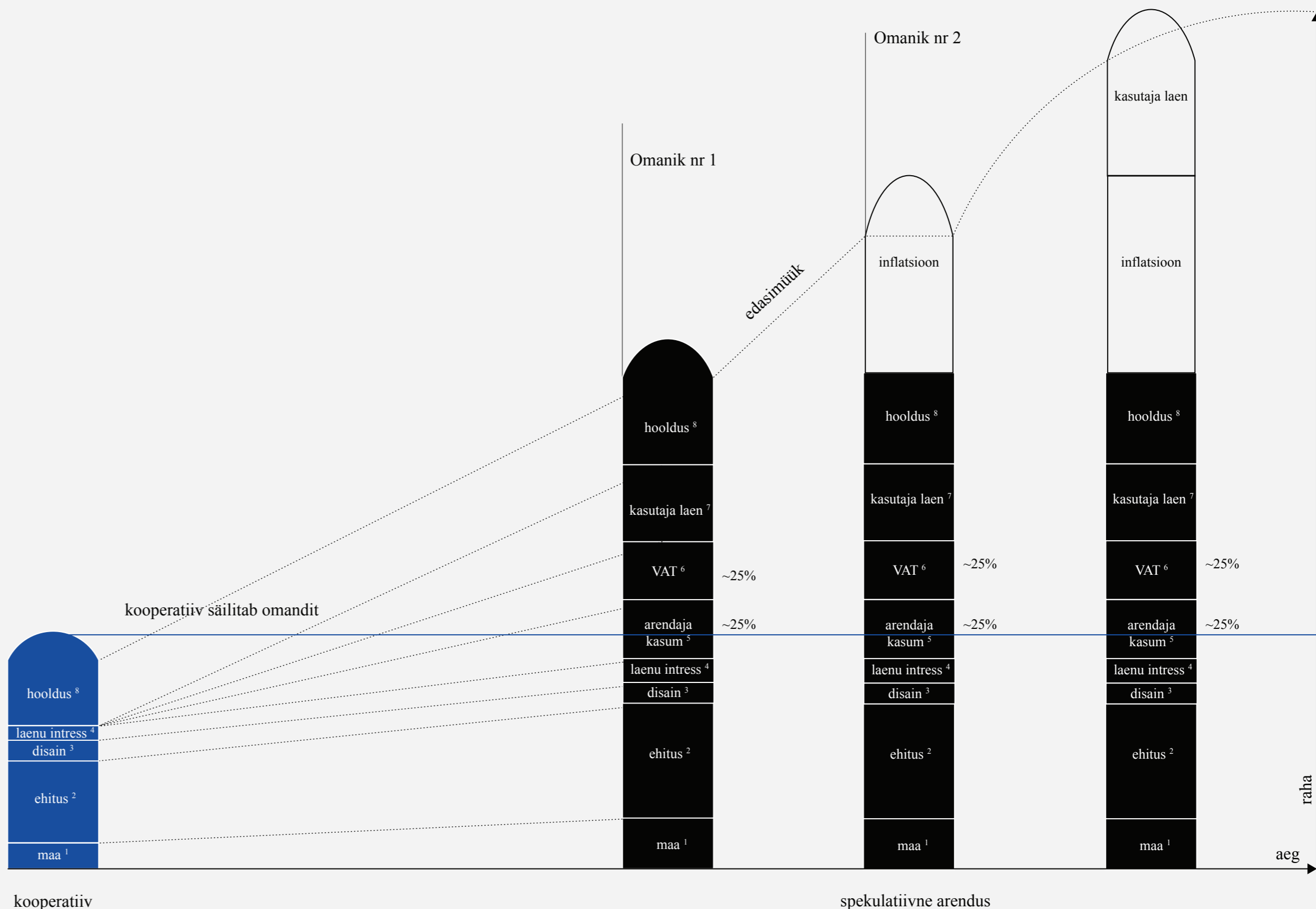


Hoone käsitlus etappidena - faaside erinevad omadused ja eelised



Kooperatiivse arenduse eelised

1. Pikaajaline maa rent mittetulundusühingult või linnalt vähendab maa hinda.
2. Ehitusmaksumus on büroohoone rekonstrueerimisel väiksem.
3. Projekteerimismaksumus on sama, arvestades rekonstrueerimise keerukust.
4. Maa maksumus on madalam ja ehitamine valmib etappide kaupa, mille tulemuseks on laenu, seejuures ka intresside vähenemine.
5. Kooperatiiv ei teeni kasumit.
6. Kooperatiiv ei teeni tulu, mistõttu ei maksa ka käibemaksu.
7. Kooperatiiv ja selle elanikud võtavad ühe korra laenu kodude ehitamiseks. Spekulatiivne kinnisvaraarendus võtab ehitamiseks ja kodu ostmiseks kaks korda.
8. Kooperatiivi ülalpidamiskulud jagatakse omavalitsuse ja kooperatiivi vahel, mistõttu on nad väiksemad.



Skeem inspireeritud raamatust The Right to Dwell: Manifesto for an Affordable City

- I korruse avamine avalikuks funktsiooniks
- väliruumi jalakäijajätkamiseks muutmine ja tänavate korrastamine
- korruste kaupa transformeerimine alt üles
- II korruse tööpinnad pakuvad ruumi tootmiseks ja prototüüpimiseks
- ruumid, mis saavad toimida ühistööruumidena, jäävad püsima arenduse ajal, toetades uusi funktsioone
- kooperatiivkorterid valmivad esimesena, seejärel munitsipaalorterid
- torni ülemine ots ehk ühised ruumid valmivad viimsena ning on elanike enda kujundada

Hoone lõige A-A

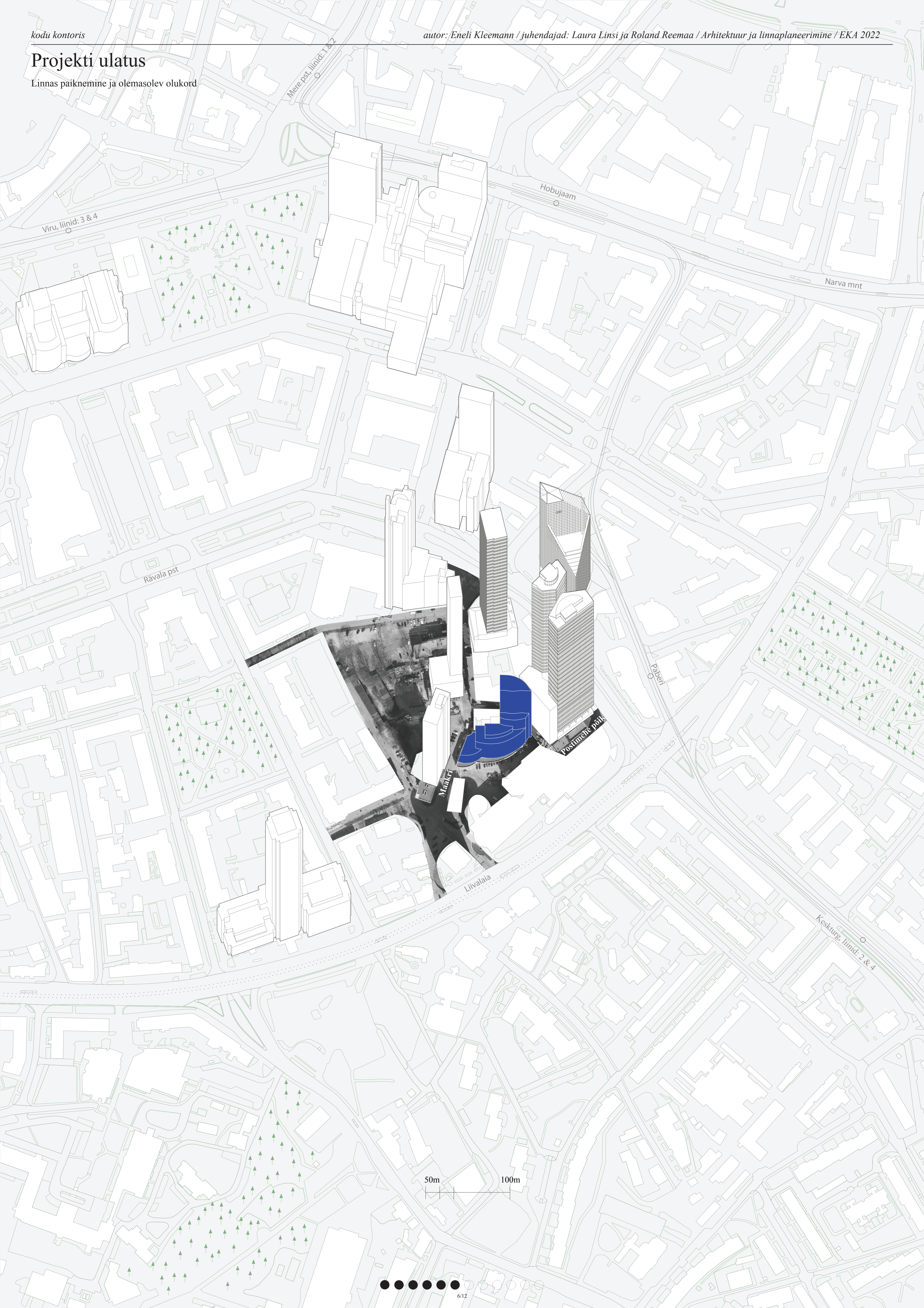
Hoone korruseline funktsioonide kuhjumine

M 1:150



Projekti ulatus

Linnas paiknemine ja olemasolev olukord



50m 100m

Linnaruumiline sekkumine

Hoonet ümbritseva avaliku ruumi aksonomeeteia

Maakri kvartali tulevikuperspektiiv peaks olema tihe ja kompaktne südalinne, kus on kõik eluks vajalikud funktsioonid käeulatuses. Kvartal vajab inimsõbralikumat keskkonda, mistõttu käsitleb projekt mikroparke, rohealade ja mänguväljakute loomist. Paralleelselt parandab tänavapilti, muutes nende kasutust ning hõlbustades ühendust ühistranspordiga.

Kuna Maakri kvartali sisemus on Rävåla puisteelt vaadatuna kättesamatu, avab Postimehe põikalasse uue jalakäijasobraliku ukse. Põik jätkub projektis käsitletava hoone kõrvalt. Samuti saab Tornimäe tänav pikeneda, ulatudes Lennuki tänavani. Nii Postimehe põik kui ka pikendatud Tornimäe tänav avavad selged liikumiskoridorid trammini, Postimehe majani, Maakri kvartalini ning planeeritud Estonian Business Schooli 30-korruselise juurdehituseni, kuhu planeeritakse ka etuasemeid.

teenindava transpordi ja jalakäia jagatud aia

aktiivne telg 1. korrusel äripinnad avanevad tänavale

hoonete vahelised mikropargid

Tornimäe tänav muutub jagatud tänavaks

lasteaia hoov, mis teenindab muul ajal ümbritsevat piirkonda

uus läbimurre Liivalaia tn suunas

jagatud tänav Tornimäe tänav pikenedeb

Parkla allasõit

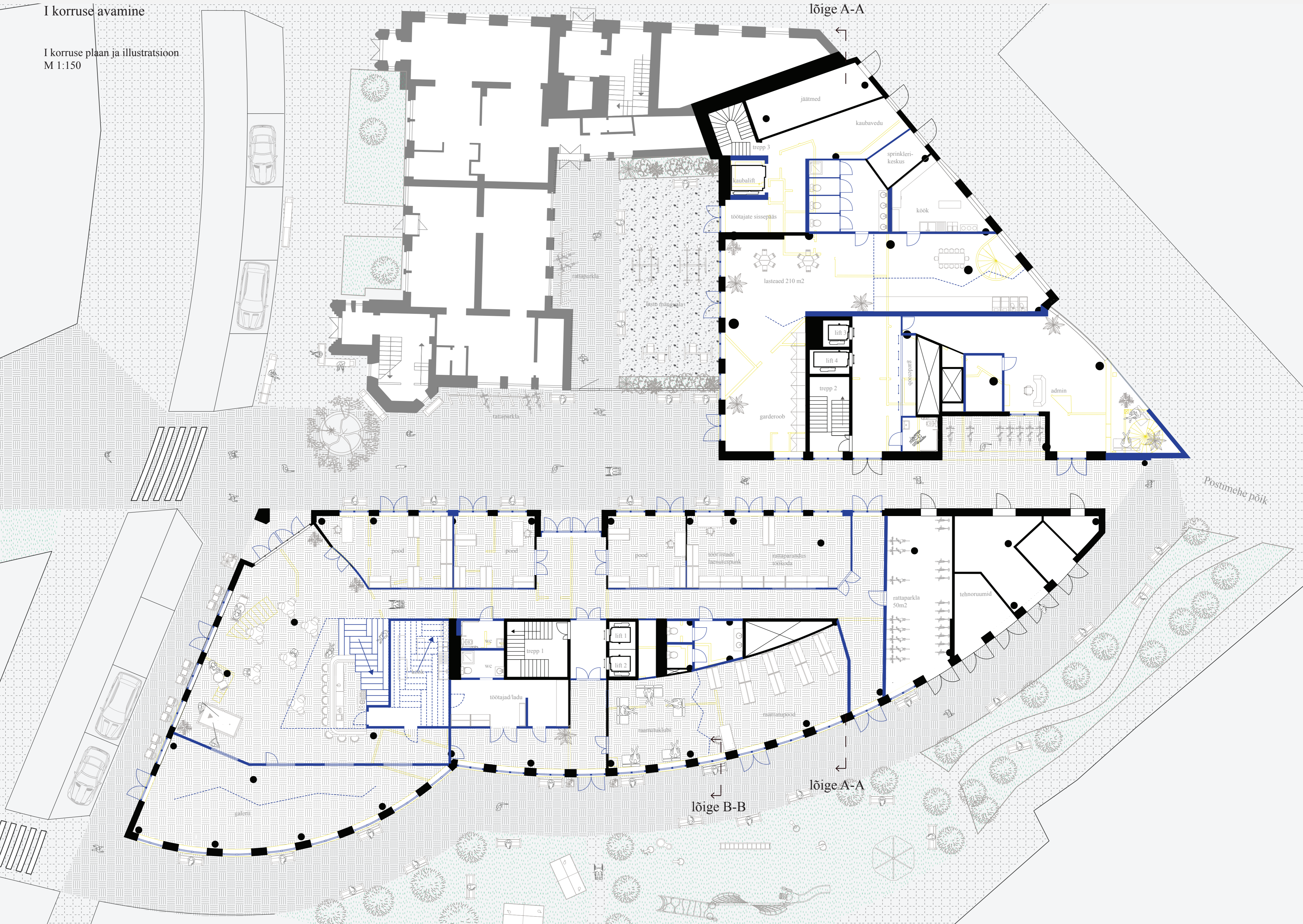
tuleviku arendused tihendavad kvartalit

Parkla allasõit

Ruumiline sekkumine - avalikud ruumid

I korruse avamine

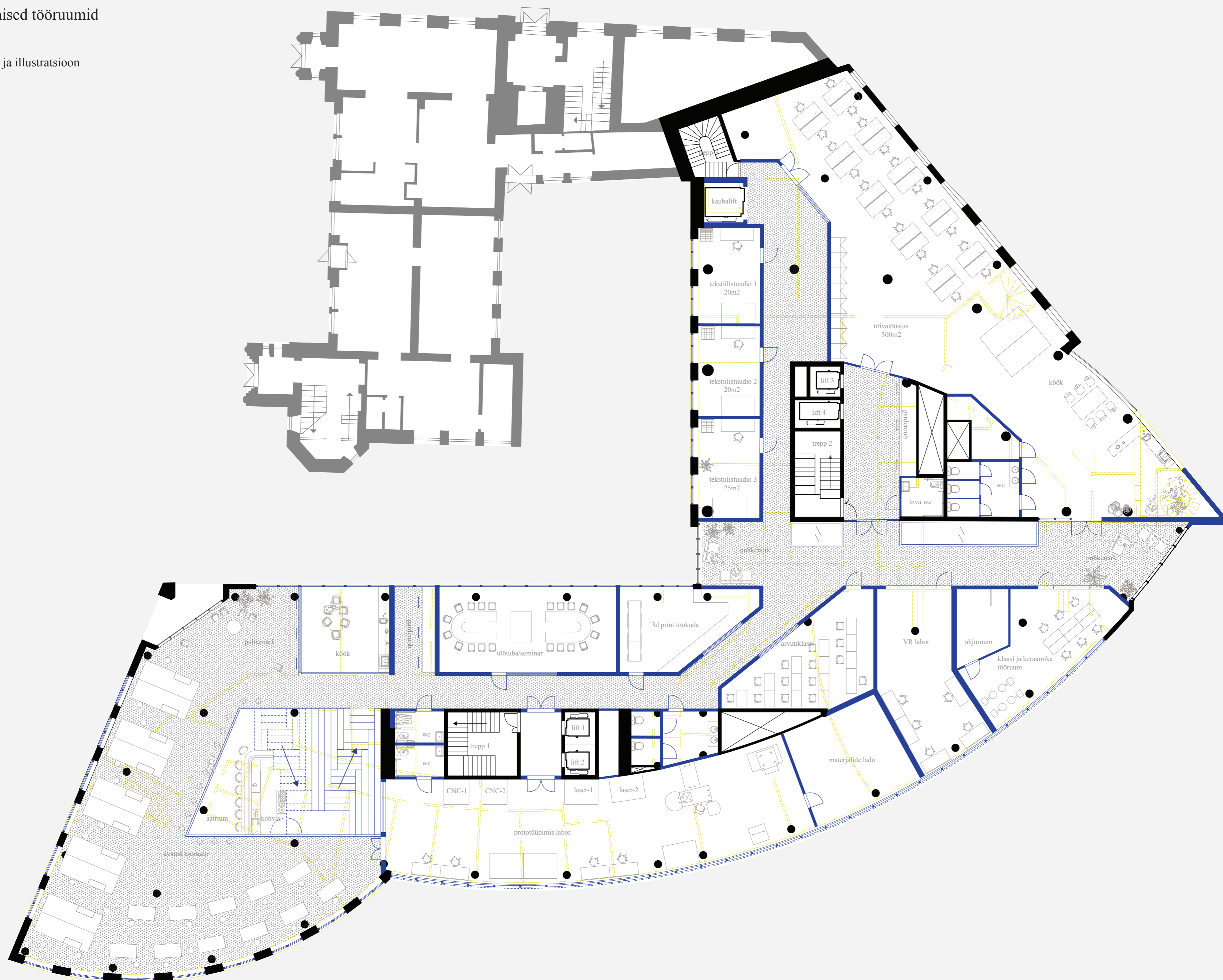
I korruse plaan ja illustratsioon
M 1:150



Ruumiline sekkumine - töökojad

Töökoja põhised tööruumid

II korruse plaan ja illustratsioon
M 1:150

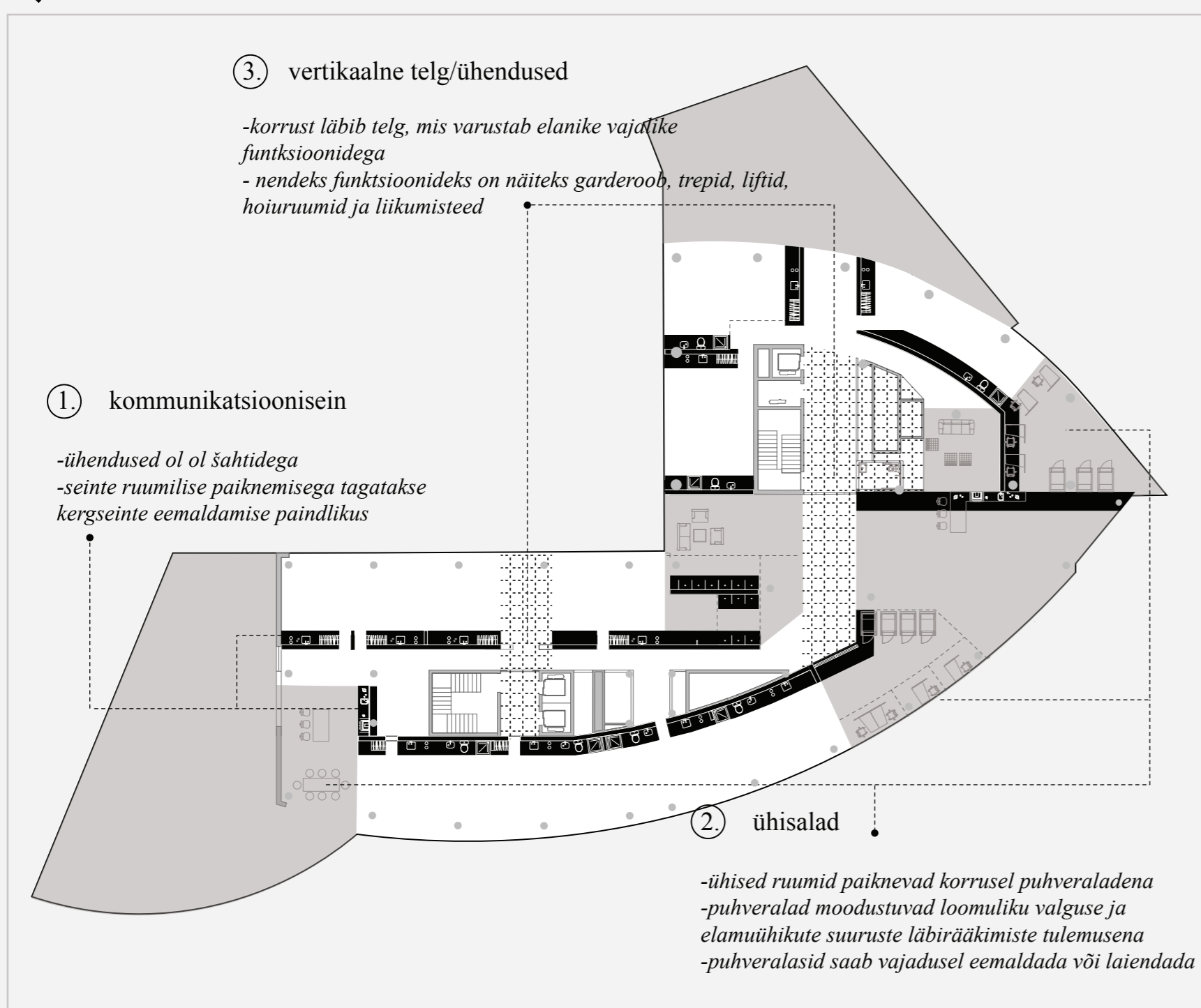


Ruumiline strateegia

Hoone ümberkohandamise printsiibid ühe korruse näitel

STRATEEGILINE ÜLESEHITUS - ruumide ümberkohandamine

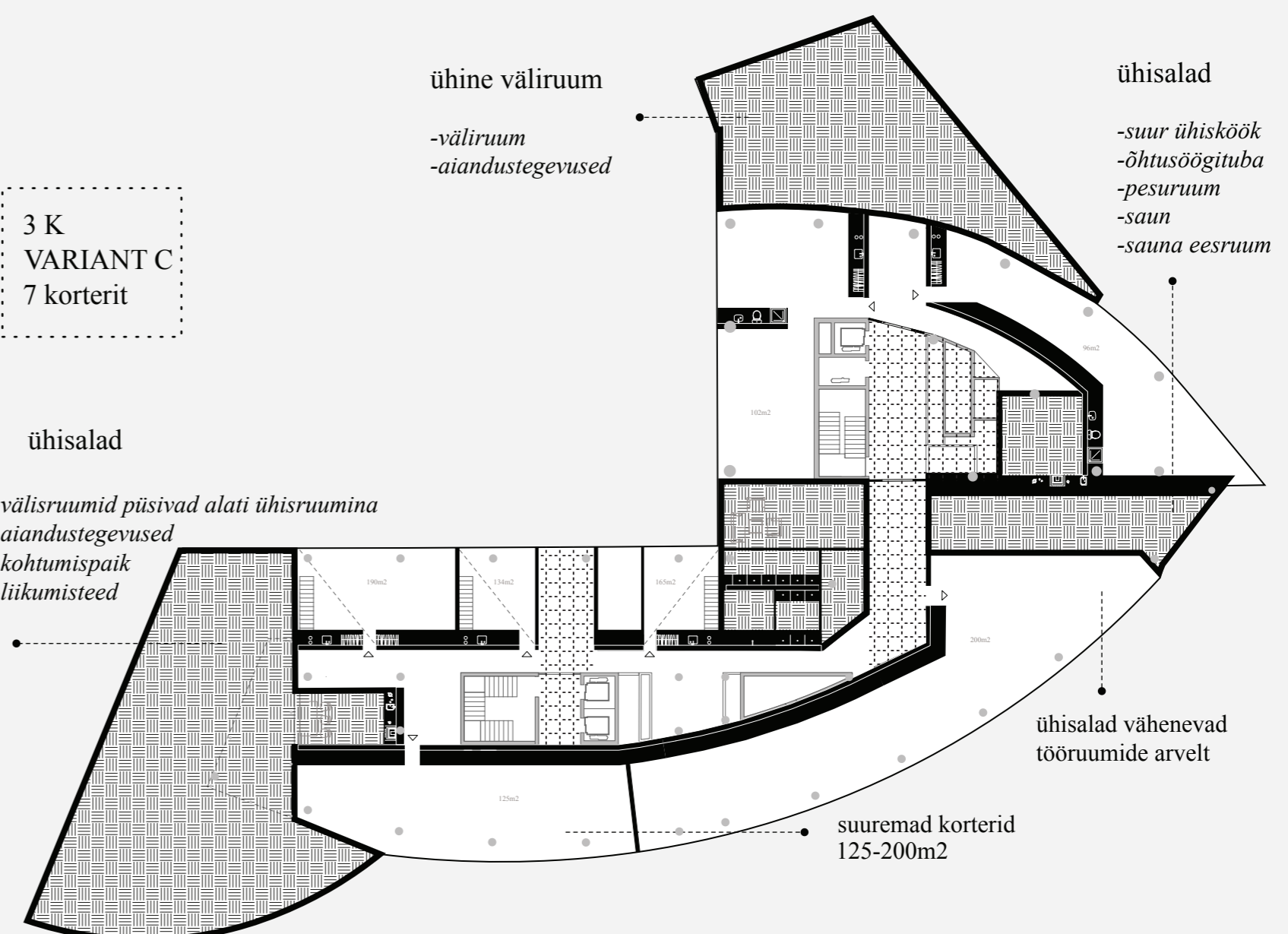
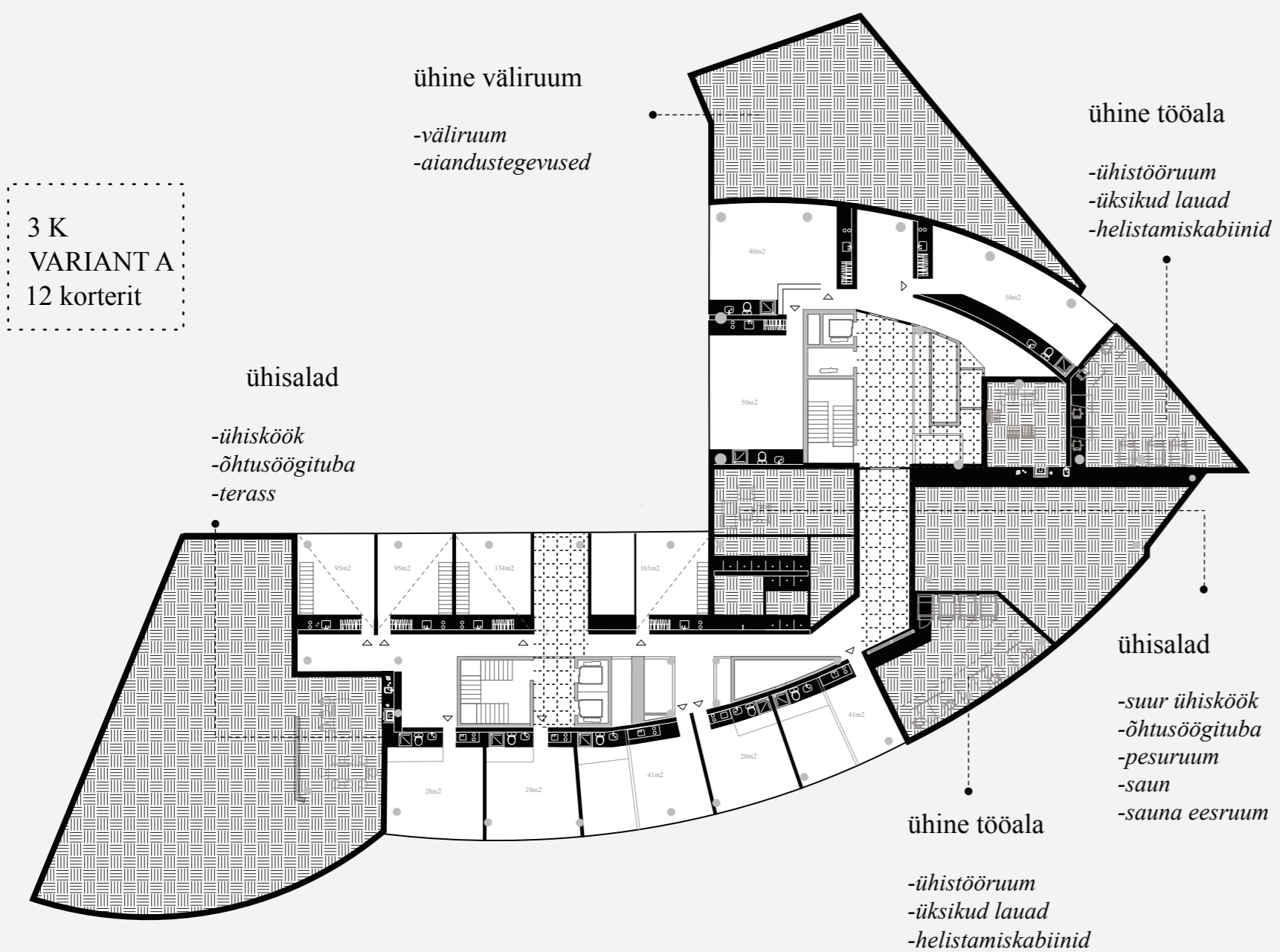
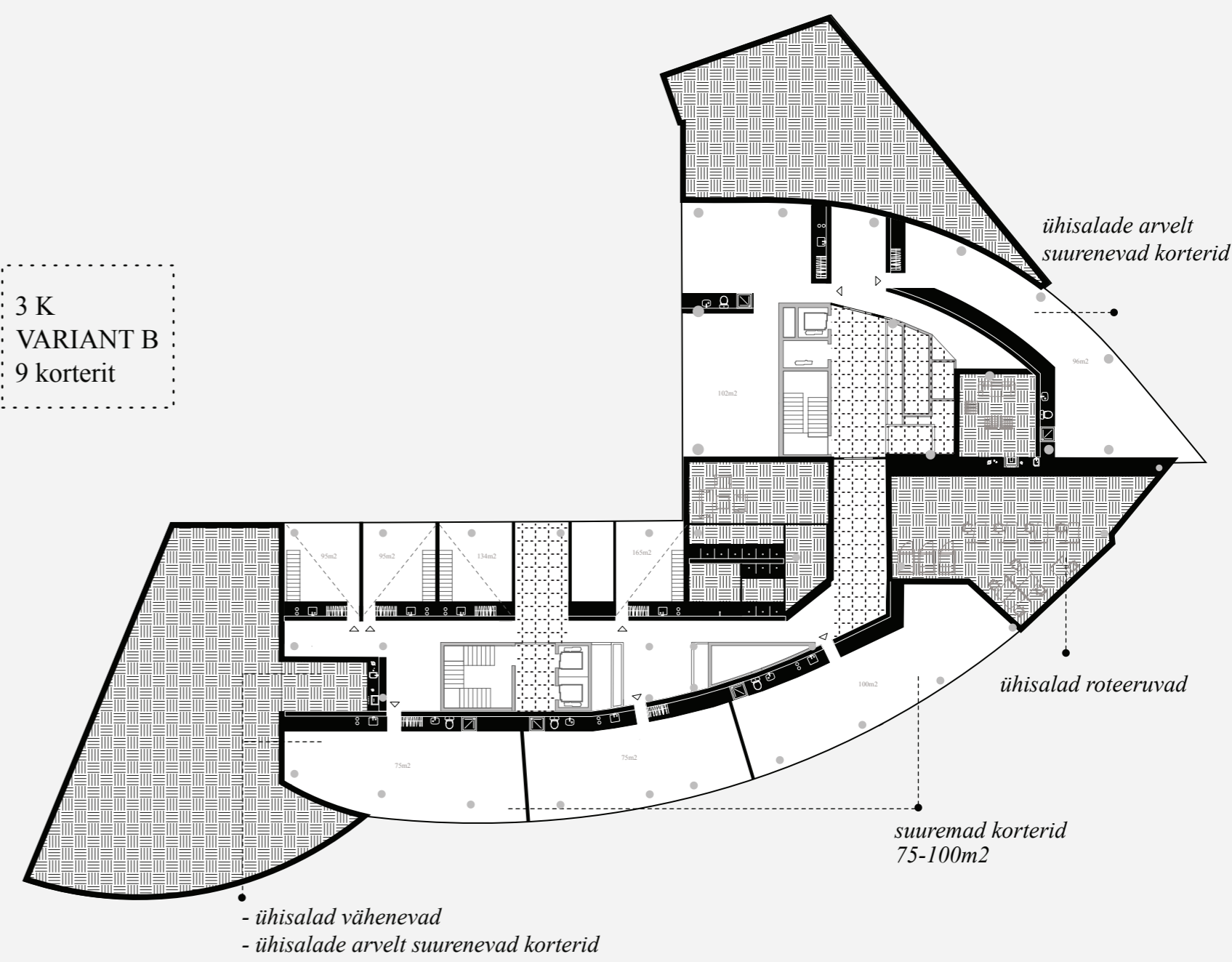
ruumide ümberkohandamine saab toimuda mõlemat pidi



Ümberkohandamise strateegiat juhivad kolm tähtsamat printsiipi. Esimeseks on kommunikatsiooniseina strateegiline paigutamine, ühendudes olemasolevate šahtidega, mille tulemusel on ruumide vahelisi kergseinu lihtsam eemaldada.

Teiseks printsiibiks on ühisruumide paiknemine, toimides korrusel puhveraladena ning moodustudes loomuliku valguse ja elamuühikute suuruste läbiraakimiste tulemusena.

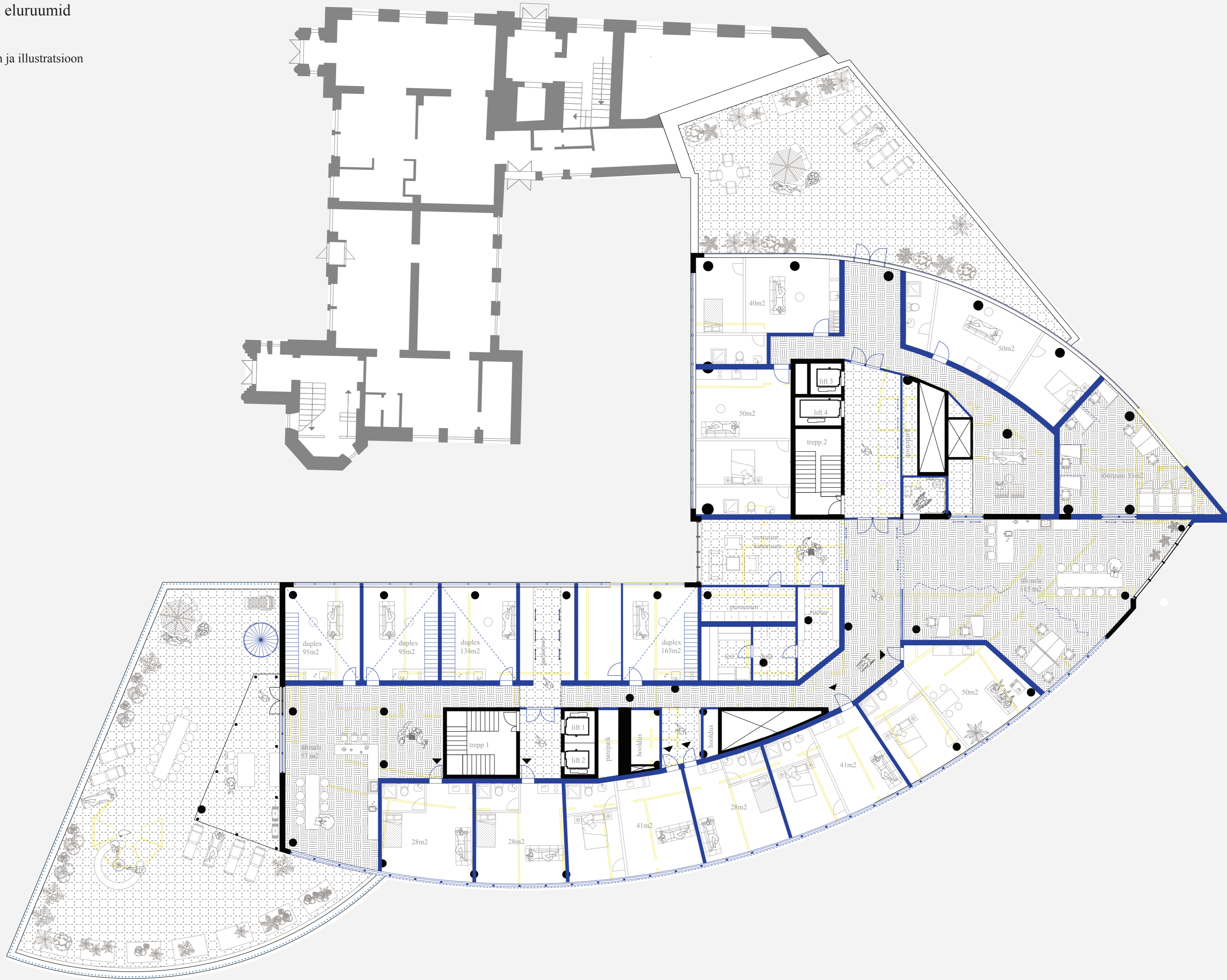
Kolmandaks printsiibiks on vertikaalne ühenduste telg, mis ühendab hoone korruseid vertikaalselt, ent mis varustab elanike vajalike funktsioonidega korrusele sisenemiseks ja sisenemisel nagu trepid, liftid, garderoob ja hoiuruumid.



Ruumiline sekkumine - eluruum

Kooperatiivi eluruumid

III korruse plaan ja illustratsioon
M 1:150



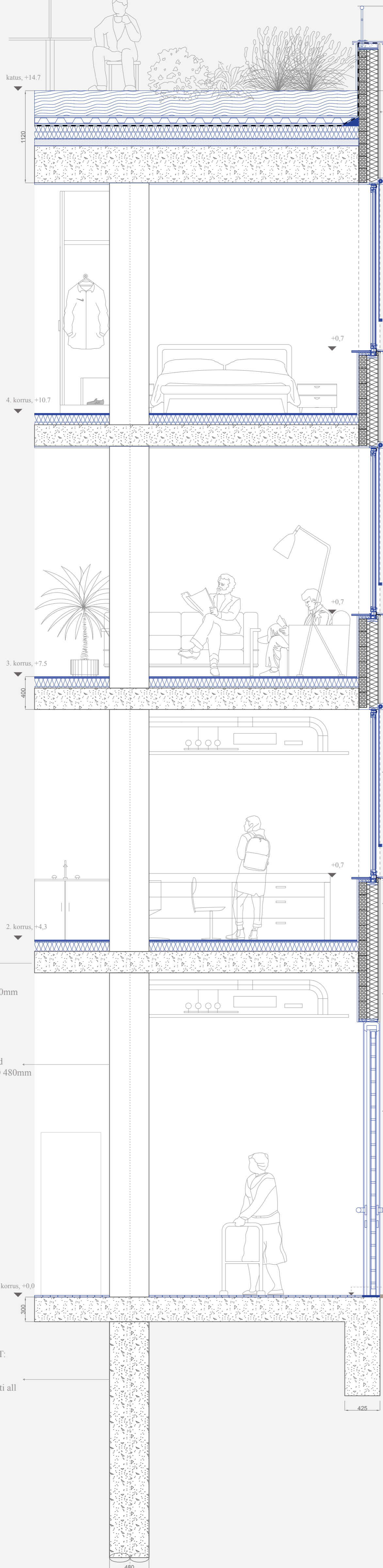
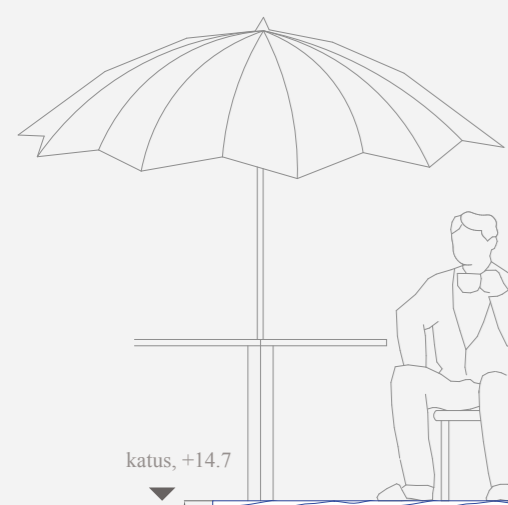
Ruumiline sekkumine

Konstruktivne lõige ja vaade fassaadile

Lõige B-B
M 1:30

Hoone on küllaltki vastuvõtlik projektis välja pakutud muudatustele, kuna tegemist on küllaltki värskel post-plaat süsteemis kontorihoonega, olles variatsiooni osas paindlik. Projektis on säilitatud ja kasutatud olemasolevat maksimaalselt, lisades uusi arhitektuurseid elemente, et avada juba eksisteerivaid ruumi potentsiaale.

Hoone konstruktsioon vabade eemaldada siseseinad ning muuta ruume vastavalt vajadusele. Seega saab hoone funktsioone suhteliselt lihtsalt ümber mängida. Hoone kõrged 3-meetrised laed avavad potentsiaali eluaseme ja tööruumide seisukohast. Sellest tulenevalt on võimalik lisada põrandale helisulatsiooni eesmärgil uusi mineraalvilla kihte.



KATUS:
kõnnitava rohekatus konstruktsioon (mitte terve katuse ulatuses)
betoonplaat 450mm
äravoolu kalle valatud betoonist 80mm
veeaurutõke
soojutus 150mm
veekindel membraan
juure tõe
äravool ja ruum vee hoidmiseks
filter
muld
taimed

lisav akna välisrullo:
ZipScreen

AKNAD:
- eemaldatakse eelnev pükskerid ning paigaldatakse uus tekstiilist zip screen
- uus aken on parema soojapiduvusega

SEINAD:
kipsplaat
aurutõke
seinad fibo blokk
mineraalvill soojustus
OSB plaat
tsemntkiudplaat

FASSAAD:
- olemasolev õhkek kahjustunud

UKSED:
parema soojapiduvusega ukсед

tänavakivi jätkub 1. korruse avalikes ruumides
joendus

PÕRAND:
puitpõrand
EPS 120mm
betoonplaat 260mm

hoonet kandvad
betoonpostid Ø 480mm

VUNDAMENT:
vai röstvärk
iga kandva posti all

päikesepaneelid ja katuserass
katuserass
tehnoruum

