

TARTU MAANTEE 86B ARHITEKTUURIVÕISTLUS

Võistluse korraldaja / tellija: Fausto Capital AS

Koostajad:

Priidu Loka, priidu@fausto.ee, +372 56 641 833

Kenneth Karpov, kenneth@fausto.ee, +372 525 9851

SISUKORD

1. VÕISTLUSÜLESANNE.....	3
1.1. Võistluse eesmärk.....	3
1.2. Võistlusala ja taust.....	3
1.3. Arhitektuurinõuded ja lähteülesanne.....	4
1.4. Arhitektuurivõistluse eesmärk.....	6
2. VÕISTLUSE KORRALDAMINE.....	7
2.1. Arhitektuurivõistluse objekt.....	7
2.2. Võistluse vorm ja keel.....	7
2.3. Ajakava.....	8
2.4. Osavõtuõigus.....	8
2.5. Žürii.....	8
2.6. Preemiad.....	9
2.7. Võistlustöö esitamine.....	9
2.8. Võistlustöö maht.....	10
2.9. Võistlustöö hindamine.....	11
3. VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS.....	11
3.1. Võistluse tulemuste avalikustamine.....	11
3.2. Võistlustööde tagastamine.....	11
LISADOKUMENDID.....	12

1. VÕISTLUSÜLESANNE

1.1. Võistluse eesmärk

AS Fausto Capital korraldab Tartu mnt 86b ärihoone projekteerimiseks (edaspidi võistlustöö) arhitektuurikonkursi (joonis 1). Võistlustöö eesmärk on leida parim kaasaegne arhitektuurne lahendus, mis vastaks detailplaneeringule, võistlustingimuste lähteülesandele, sh olulisematele arhitektuurinõuetele (ptk 1.3.), ning oleks väärikas maamärk linna ühes tähtsaimas sõlmpunktis.



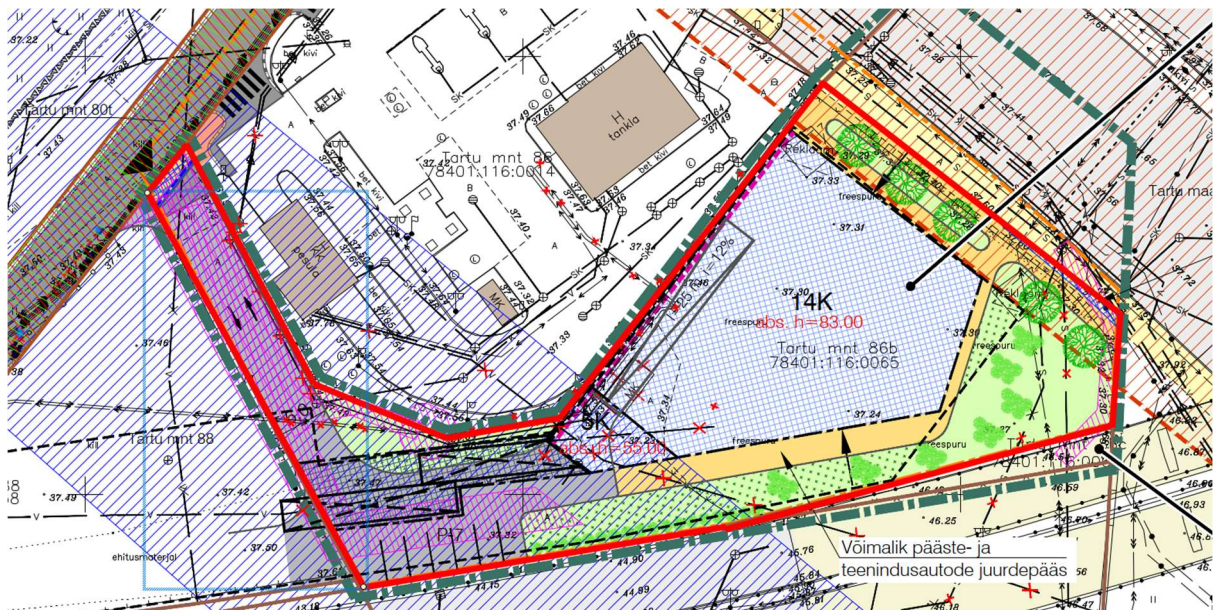
Joonis 1. Projekteeritava ärihoone 3D-visuaal

Hoone arhitektuurse lahenduse ja seda ümbritseva avaliku ruumi lahenduse väljapakkumisel peab arvestama kogu Fahle kvartalis oleva, kavandatava ning ka Sossi mäe struktuurplaanist tuleneva perspektiivse miljööga. Kuna struktuurplaani vajab linnaruumi arengueesmärgid ja ka menetluses olevate detailplaneeringuid silmas pidades aktualiseerimist, siis esitatakse Sossi mäe struktuurplaani täiendav linnaehituslik skeem võistlustingimuste lisades.

1.2. Võistlusala ja taust

Võistlusala suurus on 2674 m² ning Tartu mnt 86b kinnistu asub Tallinna Keslinna linnaosas, Tartu maantee, Peterburi maantee ja Järvevana tee sõlmpunktis, Fahle piirkonnas (joonis 2 – tähistatud punase joonega).

Võistlustöö illustreerival materjalidel peab olema perspektiivsetena kajastatud ka võistlustingimuste lisades oleva Sossi mäe struktuurplaanist ja seda täiendavast skeemist tulenevad perspektiivsed või juba kavandatud hoonemahud (vt struktuurplaanis lisaskeemi).



Joonis 2. Arhitektuurivõistluse ala tähistatud punase joonega.

Kvartali omapära seisneb ajaloolise miljöö ühendamises kaasaegse arhitektuuriga, mis väärtustab välialasid ja rohelist. Tartu mnt 86b krundile kavandatavale hoonele määratud kasutusotstarve on büroo, mille esimestel korrustel võivad olla kaubandus- ja teenindusasutused, mis peavad olema igasse ilmakaarde avatud. Oluline on rõhutada, et tegemist saab olema Tallinna „väravaga“ ühest tähtsaimast suunast saabujatele, mistõttu peab pakutud lahendus olema arhitektuuriliselt kõrgetasemeline. Kuna kavandatava hoone katus saab olema hästi vaadeldav, siis tuleb ka katusehaljastusele erilist tähelepanu pöörata.

1.3. Arhitektuurinõuded ja lähteülesanne

Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneering määrab võistlusalale olulisemad arhitektuurinõuded, mis on kajastatud detailplaneeringu seletuskirja punktis 6.2.

Lisaks tuleb arhitektuurikonkursil lähtuda järgnevast:

- Töö peab vastama kehtivale detailplaneeringule ja arvestama võistlustingimuste lisades olevat Sossi mäe struktuurplaanis täiendavat linnaehituslikku skeemi.
- Võistlustööga pakkuda välja ka külgnevale Tartu mnt 86 krundile linnaehituslikult sobiv hoonestusmaht.
- Lahendada Tartu mnt 86 kinnistuga külgnev sein ima tulemüürita, arvestades sealjuures tuleohutusnõuetest jms tulenevaid piiranguid.

- Tagada jalakäijate läbipääs Tartu mnt 86 ja 86b kinnistute vahel. Vt struktuurplaani lisaskeemi.
- Detailplaneeringus määratud maksimaalset kõrgust ei tohi ületada ka hoone katusele projekteeritavate tehniliste seadmete ega ka arhitektuursete elementide osas.
- Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahtu. Väiksemad ventilatsioonitorud on katusele lubatud, kuid need tuleb ehitusprojektis arhitektuurselt varjestada.
- Päikesepaneelid tuleb varjestada. Soovitatav on need integreerida fassaadi.
- Hoone peab olema liigendatud, et erinevatele korrustele tekiksid avarad terrassid.
- Madalama hooneosa katus peab olema haljastatud vähemalt 50% ulatuses.
- Fassaadide kujundamisel kasutada ajas kestvaid ning väärrikaid materjale. Mitte kasutada imiteerivaid materjale. Pöörata rõhku ka fassaadide liigendamisele.
- Hoonele peab kavandama 14 maapealset ja 3 maa-alust korrust.
- Kavandatava hoone suurim suletud brutopind on 11 000 m² (sh perspektiivne 120 m² ehitisealuse pinnaga ühendusgalerii) ning maa-aluse osa suletud brutopind 5400 m². Arvestama peab arendaja sooviga realiseerida maksimaalne lubatud brutopind, mistõttu lubatud on võistlustöös maksimaalset lubatud suletud brutopinda vähendada kuni 3%.
- Võistlustöös peab olema välja tooma rendipindade suurused ja selle osakaalu maapealsest suletud brutopinnast.
- Ühendusgalerii ei tohi varjata vaateid viaduktilt Fahle majale. Galerii peab olema võimalikult läbipaistev. Galerii alla peab jääma 4,5 meetrit vaba ruumi ning galerii enda kõrgus ei tohi ületada 3 meetrit.
- Arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik ning võimaldama kõrgematelt korrustelt linnavaateid olulistest suundades. Samuti peab kavandatav hoone sobituma hästi kõrvalasuvate olemasolevate ja struktuurplaanist ning selle lisaskeemist lähtuvate perspektiivsete ja kavandatud hoonetega.
- Esimesele korrusele hoone mahtu parkimiskohti mitte rajada. Esimene korrus on ümbritseva ruumiga suhestuv äripind.
- Jalgrataste parkimine lahendada omal kinnistul hoiuruumina hoone mahus või eraldiseisva rattamaja näol sissepääsude läheduses.
- Piirdeid ei ole krundile ette nähtud.
- Võistlustöö peab välja tooma ka kandekonstruksioonide valiku ettepaneku, mis tagab hoone rajamise optimaalsete ehituskuludega.

- Hoone kandekonstruktsioonid tuleb lahendada selliselt, mis võimaldaks vaheseinu nihutades lihtsasti muuta büroopindade suurusi ja ruumiplaneeringut.
- Kandekonstruktsioonide lahendus peab võimaldama parkimiskorrustest kuni hoone kõrgemate korrusteni optimaalset lahendust parkimiskohtade rajamiseks ning ruumiplaneeringu muutmiseks bürookorrustel.
- Võistlustöös väljapakutud haljastuse ja maastikuarhitektuurse lahendusele määrata Tallinnas haljastuse mitmekesistamise tööriista abil rohefaktor (materjalid lisas).
- Kavandatav hoone peab vastama EKFL-i klassifikaatori kohasele A-klassi büroohoone nõuetele.
- Võistlustööga kavandatavale hoonele peab olema võimalik omistada BREEAM-i sertifikaadi „Outstanding“ taseme ning selle energiaklass peab olema A.

1.4. Arhitektuurivõistluse eesmärk

Arhitektuurivõistluse eesmärk on:

- Leida detailplaneeringule vastav arhitektuuriliselt ja maastikuarhitektuuriliselt parim innovaatiline, nutikas ja nüüdisaegne lahendus Tartu mnt 86b krundile.

Hoonestus

Detailplaneering sätestab hoone suurimaks kõrguseks maapinnast 45,0 m ning absoluutseks kõrguseks 83,0 m. Hoonele on lubatud kavandada 14 maapealset korrust. Hoone suurim maapealne ehitisealune pindala on 1150 m² (sh 120 m² ehitisealuse pinnaga ühendusgalerii) ja maa-alune ehitisealune pindala 1805 m². Hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus linna olulistest vaatepunktidest ja vanalinna suunalistelt tänavatelt.

Haljastus

Planeeritud alal puudub haljastus. Planeeringus on kavandatud rajada madalhaljastusega maaga ühendatud ja ka parklapealsed haljasalad ning Tartu maantee äärde on kavandatud kõrghaljastusena puud. Maapinnale kavandatavad haljasalad peavad olema iseseisva terviklahendusena, võimalikult kompaktsed ning moodustama min 15% krundi pindalast. Madalama hooneosa katus(ed) peab olema haljastatud vähemalt 50% ulatuses. Vaata lisaks ka BREEAM-i nõudeid haljastuse osas.

Võistlustöös väljapakutud haljastuse ja maastikuarhitektuurse lahendusele määrata Tallinnas haljastuse mitmekesistamise tööriista abil rohefaktor (materjalid lisas).

Liikluskorraldus

Jalakäijate juurdepääs krundile toimub Tartu maantee ääres paiknevalt kergliiklustee kaudu. Tartu mnt 86b krundile, planeeritud hoone ning planeeritud haljasala vahele, on kavandatud lisaks ~4,5 meetri laiune kergliiklusala.

Planeeringus on krundile ettenähtud kuni 92 parkimiskohta, mis peavad ära mahtuma kahele või maksimaalselt kolmele maa-alusele korrusele.

2. VÕISTLUSE KORRALDAMINE

Võistluse korraldaja on AS Fausto Capital.

Kontaktisikud:

- Kenneth Karpov, kenneth@fausto.ee, +372 525 9851
- Priidu Loka, priidu@fausto.ee, +372 56 641 833

2.1. Arhitektuurivõistluse objekt

Võistluse objekt asub kinnistul Tartu mnt 86b, Tallinn (ala piiritus on toodud joonisel 2).

2.2. Võistluse vorm ja keel

Võistlus toimub üheetapiliselt ja anonüümselt, avaliku võistlusena. Võistlus toimub eesti keeles ning võidutöö valib välja žürii.

Võistluse korraldaja deklareerib, et on huvitatud kavandatava hoone arhitekturse projekti tellimisest arhitektuurikonkursi võitjalt. Kui võistluse korraldaja ja arhitektuurikonkursi võitja ei jõua kokkuleppele edasise projekteerimise ning koostöö osas, loetakse kõik võidutöö varalised autoriõigused ülelänuks võistluse korraldajale maksimaalses ulatuses, mida seadus võimaldab.

Kõikide võistlustööde autorite isiklikud õigused jäävad nende autoritele. Kõikide võistlustööde autorite (välja arvatud Arhitektuurikonkursi võitjad I, II ja III preemia) varalised õigused jäävad isikutele, kelle on võistleja nimetanud koos võistlustööga esitatud ja autorite poolt allkirjastatud nimekaardil.

Arhitektuurikonkursi võitjate I, II ja III preemia kõik varalised õigused lähevad üle võistluse korraldajale peale võidutöö preemia väljamakse teostamist. Võistluse korraldaja pole kohustatud, kuid eelistab projekteerimistööde lepingu sõlmimist arhitektuurikonkursi võitjaga.

Arhitektuurikonkursi võitja kohustub andma kõik omapoolsed load, nõusolekud või kooskõlastused selleks, et võistluse korraldaja saaks võidutööd kasutada, muuta, täiendada või edasi arendada mistahes viisil vastavalt võistluse korraldaja paremale äranägemisele. Tasu õiguste ülemineku eest sisaldub võidutöö eest makstavas preemias.

Võidutöö edasiarendamisel ja/või võidutöö muutmisel tuleb uus lahendus kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga eelprojekti faasis.

2.3. Ajakava

Võistluse väljakuulutamine: 14.06.2023

Võistlusel osalejate kinnitused osalemise kohta: 30.06.2023

Täiendavate küsimuste ja ettepanekute esitamise tähtaeg: 30.06.2023

Tööde esitamise tähtaeg: 15.08.2023

Žürii töö: 31.08.2023

Võitjate väljakuulutamine: 01.09.2023

2.4. Osavõtuõigus

Võistlusest saavad osa võtta kõik isikud või grupid, kelle esitatava eskiisi üks kaasautor ja kollektiivi esindaja (vastutav spetsialist) omab volitatud arhitekti kutsekvalifikatsiooni tunnistust.

Võistlusest ei tohi võtta osa žüriiliikmed ja võistlusülesande koostamise või hindamise kaasatud eksperdid.

2.5. Žürii

Võistlustöid hindab žürii järgmises koosseisus:

- 1) Esimees:
 - a. Tunnustatud arhitekt: Ignar Fjuk
- 2) Liikmed:
 - a. Linnaarhitekt: Oliver Alver
 - b. Tunnustatud arhitekt: Rasmus Tamme
 - c. Omaniku esindaja: Kenneth Karpov
 - d. Projekteerimisala spetsialist: Priidu Lökk

Otsustamisel omavad hääleõigust žürii esimees ja liikmed. Žürii võib kaasata hindamisele täiendavaid eksperte. Ekspertidel on õigus osa võtta žürii koosolekutest, kuid tal puudub otsustamisel hääleõigus.

2.6. Preemiad

Võistluse preemiafond on kokku **55 000 eurot**, mis jaguneb järgnevalt:

I preemia – 25 000 eurot

II preemia – 15 000 eurot

III preemia – 10 000 eurot

Ülejäänud osalejatele **võimalik eripreemia** – 2 500 eurot

Žürii jätab endale õiguse preemiaid vähendada või ümber jagada. Esikohapreemia summat ei vähendata.

Auhinnad makstakse välja vähemalt ühe (1) kuu aja jooksul peale võistlustulemuste teatavakstegemist nimekaardil märgitud isikute arvelduskontodele vastavalt seal märgitud auhinna protsentuaalsele jaotumisele. Auhiinad makstakse vastavalt EV seadusandlusele. Auhinna väljamaksmisel füüsilisele isikule on maksjal õigus pidada sellest kinni üksikisiku tulumaks.

2.7. Võistlustöö esitamine

Võistlustöö tuleb saata või tuua Fausto Capital AS Tallinna kontori aadressile Tartu mnt 80h, Tallinn. Isiklikult kohale tuues teavitada saabumise ajast Tellija kontaktisikut. Digitaalsed materjalid või nende link saata võistlustööde esitamise tähtajaks e-postile: info@fausto.ee.

Võistlustöö koosseisus tuleb esitada:

- graafiline materjal vastavalt punktidele 2.8. esitatuna jäigal alusel A1 formaadis ja digitaalsel infokandjal;
- seletuskiri eraldi printitult, köidetult ja A4 formaadis ning digitaalselt infokandjal;
- valminud kavandi kõik osad tuleb esitada nii väljaprintitult paberil kui ka digitaalselt trükikõlbuliku failina;
- eraldi tähistuseta ja väliste eraldusmärkideta ümbrik, mille peale on kirjutatud “nimekaart”, mis sisaldab infot võistlustöö tegijate kohta.

Võistlustöö pakendis olev ümbrik „nimekaart“ sisaldab järgmisi andmeid:

- võistlustöö märgusõna;
- võistleja nimi ja kontaktandmed;
- võistlustöö autori(te) nimi (nimed) ja allkiri (allkirjad);
- võistluse auhinna või osalustasu jagunemine ning pangakonto rekvisiidid;
- mäрге, kellele kuuluvad võistlustöö autori(te) varalised õigused ja eelnimetatud isikute kinnitus selle kohta, et nad on tutvunud arhitektuurivõistluse tingimustega ning on valmis oma õigusi nendega kooskõlas üle andma.

2.8. Võistlustöö maht

Joonised:

- võistlusala plaan 1:500 peab näitama maa-ala üldist lahendust:
 - a. hoone asukoht asendiplaanil;
 - b. ruumi proportsioonid ja funktsioonid (haljastus, rohelus jm);
 - c. kõrgusmärgid, kaldteed, tugimüürid, trepid jne.
- hoone korruseplaanid mõõtkavaga 1:200 peab näitama planeeritava hoone mahtu ning esialgset ruumijaotust (sh väljaüüritava pinna mahtu ning suhet brutopinda tabelis ja joonisel värviga tähistatult);
- lõiked hoonest mõõtkavaga 1:200;
- hoone funktsionaalsed ja linnaehituslike seoste skeemid (vabas mõõtkavas)
- visualiseerivad 3D fotod (sh vähemalt 5 fotot, millest üks on fotorealistlik linnuvaade koos struktuurplaani liskaskeemil näidatud kavandatud Tartu mnt 84b ja väljapakutava Tartu mnt 86 hoonemahtudega);
- visualiseeriv video.

Seletuskiri:

- köidetult eraldi A4 formaadis;
- peab selgitama võistlustöö kontseptsiooni ja põhilahenduste visiooni;
- peab kirjeldama ja põhjendama lahendust (sh kandekonstruktsioonide valiku lahendust);
- antakse tehniliste näitajate kokkuvõte.

2.9. Võistlustöö hindamine

Võistlustöö hindamisel lähtutakse järgnevatest kriteeriumitest:

- töö arvestamine lähtetingimustega (vastavalt punktidele 1.3.);
- linnaruumiline sobivus;
- arhitektuurse lahenduse selgus ja funktsionaalsus;
- majanduslik otstarbekus ja praktilisus;
- uue hoone sidusus Sossi kvartali perspektiivse miljööga.

Žürii võib esmasel ülevaatusel edasisest hindamisest koheselt kõrvaldada võistlustööd, mis ilmselgelt ei vasta võistlusülesandele ja ei järgi lähteülesande tingimusi.

3. VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS

Võistluse võitjaga võetakse võistluse lõppedes ühendust ja lepatakse kokku edasine koostöö Tartu mnt 86b ärihoone projekteerimise läbiviimiseks.

3.1. Võistluse tulemuste avalikustamine

Võistluse tulemused avalikustatakse hiljemalt 01.09.2023. a. ning kõik nõuetele vastavad võistlustööd eksponeeritakse Fahle Park klaaskatuse galeriis perioodil 03.09.2023 – 17.09.2023. a.

3.2. Võistlustööde tagastamine

Auhindamata ideekavandid saab tagasi registreerimise, postitamise või kulleriteenuse vormi esitamisel alates 17.09.2023. a. Võistluse korraldajal on kohustus ideekavandid anonüümselt (nimeümbrikku avamata) nimetatud ajani säilitada. Hiljem ei ole võistluse korraldajal enam kohustust kõnesolevate ideekavandite eest vastutada ja need kuuluvad hävitamisele.

LISADOKUMENDID

- Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneering (töö nr 11193, koostaja K-Projekt AS);
- Sossi mäe struktuurplaan (2008, koostaja Koko Arhitektid OÜ vt. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/linnaruumilise-arengu-ettepanekud>)
- Sossi mäe struktuurplaani täpsustav liskaskeem;
- Tartu mnt 86b - BREEAM nõuded;
- Rohefaktori arvutamise tabel.