

Pärnu maantee 275 majutus-ja ärihoone arhitektuurivõistluse protokoll.

ŽÜRII KOOSSEIS:

Žürii esimees:

Daniela Dalberg-Dyageleva

Žürii liikmed:

Sofja Pevzner-Belošitski, tellija esindaja

Birte Böer, arhitekt

Mai Shein, arhitekt

Helin Vahter, arhitekt

Žürii sekretär: Tiit Sild

TOIMUMISE AEG JA KOHT:

29.01.2021 Eesti Arhitektide Liidu ruumides ja zoomis, 3.02.2021 zoomis

Žürii liikmed olid enne žürii istungit võistlustöödega tutvunud.

ARHITEKTUURIVÕISTLUSE EESMÄRK

Pärnu maantee 275 majutus-ja ärihoone arhitektuurivõistluse eesmärgiks on leida parim arhitektuurne, funktsionaalne ja ruumiline lahendus Pärnu maantee 275 krundile planeeritavale majutus- ja ärihoonele.

Võistluse fookus on esinduslikul ja ikoonilisel disainilahendusel ning hästi läbi töötatud funktsionaalsel ruumiprogrammil.

HINDAMINE:

Võistlusele esitasid tähtaegselt ideekavandid 16 võistlejat, kellest kõik kvalifitseerusid hindamisele.

● Žürii hindas töid vastavalt järgmistele hindamiskriteeriumitele:

- arhitektuurse lahenduse innovaatus ning sobivus linnaruumi ja võime ümbritsevat linnakeskkonda vääringdada;

- arhitektuurilahenduse funktsionaalsus;
- arhitektuurilahenduse silmapaistvus ja eksklusiivsus.
- vastavus võistluse lähteülesandele;
- teostamise ja ekspluatatsiooni ökonoomsus, energiatõhusus.

Võistluse žürii otsustas peale põhjalikku arutelu kuulutada võistluse võitjaks võistlustöö märgusõnaga “Kanvaa”, anda teise preemia võistlustööle nimega “Linnaaed” ning kolmanda preemia võistlustööle nimega “Pesakast”. Võidutöö valiti välja häälteenamusega 4:1, teise koha töö häälteenamusega 4:1 ning kolmanda koha töö häälteenamusega 4:1

Võistluse preemiafond 10 000 €, otsustati jaotada järgnevalt:

- I preemia: 5000€ - Kanvaa
- II preemia: 3000€ - Linnaaed
- III preemia: 2000€ - Pesakast

Kommentaariid võistlustöödele:

Link võistlustöödele:

https://www.dropbox.com/sh/11ncibsmqrvptk4/AAAtN9mr_KU37yJEd9uHDLHAa?dl=0

2NIQ6Z



Seletuskiri on põhjalik ja professionaalne. Väga kitsale krundile kavandatud vertikaalne fassaadijaotus on siiski küsitav.

Keldri tasandile on planeeritud energiamajandust toetavad ruumid. Katusele on ette nähtud ventilatsiooni ja jahutusseadmete ala. Hoones on lahendatud šahtid. Autode parkimine on lahendatud vaid 3 autole nõutud 5 asemele. Autotõstuk, mida soovitati mitte kasutada, teeb lahenduse siiski oluliselt kallimaks. Jaama 1a juurdepääs on viidud teisele poole maja, mis annab siiski jalakäijatele avarama ligipääsu Jaama tänavale. Jalgrataste hoiuruum ja prügiruum puuduvad. Tubadel puuduvad rõdud. Iga majutusüksuse jaoks on ette nähtud panipaik, mis on positiivne. Vertikaalsed lamellid iga akna eest on kallid lahendus ja ei ole põhjendatud. 3. ja 4. korrusel pime koridor. Jooniste graafika tõttu on neid raske lugeda. Lahendus ei vasta võistlusülesandele, hoone ehitusjoon ulatub väljaspoole võimalikku ehitusala.

JAAMA RESIDENTS



Trepikoda on lahendatud põhjafassaadil, mis on hea ja loob enam valgusküllast hoone perimeetri korteritele. Samuti on hästi lahendatud ühisruumid, rentnikele on loodud sotsiaalse taustaga lisaväärtus (saun keldrikorrusel). Korruste plaanid on ökonoomsed. Trepikojad on siiski kitsad ning peasissepääs pole lahendatud piisavalt esinduslikult. Andmata on lisaväärtus katuseterrassi loomise võimaluse näol. Puuduvad rõdud. Vitraaži motiiv on tellijatele meelepärane. Prügi- ja jalgratta ruumid on liiga väikesed. Puudub kvaliteetne väliruum. Lahendus ei vasta võistlusülesandele, sest parkimine pole lahendatud maa all.

KAARE



Esimese korruse lahendus on eksklusiivne ja atraktiivne. Mõnusalt lai ja avar trepikoda. Vormilt on tegemist naabermajaga kokku sobiva lahendusega. Hästi on lahendatud äripinnad ja prügiruum. Samuti on lahendatud korralikud šahtid, mis ulatuvad isegi katusele välja. Allasõit parkimisalasse on lahendatud mõnusa pika langusena. Läbimõeldud ja tõhus korteri planeering. Elamisühikute arv on väiksem kui soovitud. Planeeritud on vähem kortereid kui tellija poolt soovitud. Lahendus ei vasta võistlusülesandele ja detailplaneeringule. Trepikoda ületab detailplaneeringu kõrguse piirangu, samuti asuvad hoone “tiivad” üle võimaliku ehitusala”.

KANVAA



Professionaalne, nõuetele vastav ning esinduslik visioon, kus on mõeldud ka tehnilistele lahendustele. Hoone on eksklusiivne, stiililt tänapäevane. Autode parkimine ja jalgrataste hoiuruum on hästi lahendatud ning trepikojaga ühendatud. Hoone ette on loodud atraktiivne linnaruum, mis eraldab peasissepääsu ala kõnniteest. Fassaadi ruudustikuga viidatakse eesti ornamentika põhimotiivile - ruudule. Ruudustiku süsteemis tekivad tubadele rõdud, pimedal ajal valgustatakse ruudud efektselt välja ning liigutatavad ribid fassaadil lisavad hoonele dünaamilisust. Fuajee on eksklusiivne ja hästi lahendatud.. Majutusruumide osa on 408m², mis on võrreldes teiste töödega märkimisväärselt suurem. Väga kaunilt on lahendatud ka maastikuarhitektuur ning katuse terrassid, mis moodustavad arhitektuurse lahendusega terviku. Ülemine raam ulatub üle detailplaneeringu lubatud kõrguspiirangu, kuid sellele on pakutud välja alternatiivne lahendus.

Žürii ettepanekud edasiseks tööks: Sissesõit Jaama 1a garaažidesse tuleks lahendada edasisel planeerimisel ühise sisse/allapääsuna. Prügi majandamisel soovitame selgitada välja, kelle prügikonteinerid asuvad krundi Pärnu mnt. 273 ääres ja kas oleks võimalik koostöös naabriga Jaama 1 krundilt lahendada prügiauto väljasõit. Žürii teeb ka ettepaneku edasises projekteerimises muuta avaramaks trepikoda.

KIHID



Maja on meeldiva arhitektuuriga, aga ei sobi hästi Nõmme elurajooni. Mansardkorrus tekitab küsitavusi Nõmme ja seal levinud funktsionalistliku arhitektuuriga kokku sobimisel. Neljas korrus peaks olema väiksem, aga see plaanil ei kajastu. Igal korrusel on väiksed kohtumise ruumid trepikoja kõrval, mis on positiivne. Allasõit vastab detailplaneeringule, kuid pole kaldelt normidekohane. Prügiruum on väga väike. Lahenduses puudub Lounge. Puudub eksklusiivne sissepääs. Lahendusest ei selgu, kuidas näeb välja hoovipoolne fassaad. Rõdud on on korteritele hea lisandus. Puudub sundventilatsiooni korral vajaminevate šahtide asukohad. Aknad ei ole avatavad. Lahendus vastab üldjoontes lähteülesandele.

KOHALIK



Lahendus sobib ümbritseva hoonestusega ja arvestab krundi langusega. Nihutatud korrustega lahendus teeb keeruliseks ehitusloa saamise, sest tegemist on kuuekorruselise lahendusega (vastavalt praegusele seadusandlusele ei tohi vahekorruste põrandate tasapindade vahe ületada 1,5 meetrit). Korruste väikese nihestusega oleks lahendus siiski suhteliselt lihtsalt seadusega vastavusse viidav. Äripind on tänu nihestusele kõrgem, samuti tekitab see loomuliku pääsu katusele. Trepikoda on kitsas ja pime. Puudub jalgrataste kinnine ruum. Puudub tehniline ruum. Parkimise lahendus ei vasta lähteülesandele (vastuolu detailplaneeringuga).

LIIVAKELL



Arhitektuur on kaasaegne, eri suurusega aknad elavdavad fassaadipilti. Abiruumid katusel on väga nutikalt lahendatud. Sissepääs on efektne, hoone ees on haljastusega kujundatud meeldiv linnaruum. Magamistuba teisel pool vannituba on ruumisäästlik, kuid arvestades tulevaste rentnike eripära ekspluatatsioonis ebamugav kasutada (linade vahetamine, voodisse ronimine, privaatsuse küsimused mitme pereliikme puhul jne). Kõrgem äripind esimesel korrusel on esinduslik ning annab ligipääsu katusekorrusele. Katuseterrass on sümpaatselt lahendatud, fassaadi rütmi integreeritud kasvuhoone loob samuti lisaväärtust. Jalgrataste ruumi pääs läbi fuajee ei ole hea lahendus. Trepikoda peaks olema otsepääsuga õue. Panipaigad puuduvad. Fassaadimaterjal tundub imiteeriv, juhuslik akende paigutus. Lahendus ei vasta lähteülesandele, sest parkimine on lahendatud maa peal.

LINNAAED



Arhitektuurselt efektne lahendus, kaasaegne ja esinduslik. Lahenduse boonuseks on väga uhke astmeline katuseterrass ning mõned kõrged viimase korruse korterid. Korruste plaanid ja funktsionaalsus on hästi lahendatud, eraldi magamistoad on samuti hea lahendus. Kasutatud on eestipäraseid võtteid - saun, lavats kui viide “ahju pealsele”, puit, Eesti disain. Korteris olev saun annab lisaväärtuse. Ära on paigutatud 13 majutusk kohta. Tubade ruumilahendus on väga hea. Esimesel korrusel asuv korter autode kõrval ei ole atraktiivne. Köögi tõstmine parkimise kalde andmiseks on nutikas lahendus, allasõit on seetõttu pikk ja paremini kasutatav. Fassaad peaks olema detailplaneeringu järgi lahendatud heledates toonides. Puuduvad šahtid. Prügi vedamine tänavale on keeruline. Jalgratta parkimine on lahendatud ebarealistlikult. Majaesine haljastus ja treppide lahendus on sümpaatne. Hoovi

poole maapinna tasandile on jäetud lisaterrass, mis avaneb lõunasse ja loob maja elanikele lisaväärtust. Keldrikorrusel tekivad konstruktiivsed küsimused, sest keldrikorrus on suurem kui hoone ise. Lahendus vastab lähteülesandele.

Žürii ettepanekud edasisel projekteerimisel: Allasõit parkimismajja tuleb detailselt läbi lahendada, arvestada Jaama tn 1a garaaži sissesõiduga. Prügi ladustamine allasõidu allosas hästi ei toimi ja tuleb üle vaadata. Jalgratta ruum jääb ette Jaama 1a garaaži sissesõidule, see aspekt vajab ümberlahendamist. Lisa evakuatsioonitrepikoja saab vajadusel eemaldada.

NIHE



Arhitektuur on tänapäevane ja soliidne. Plaanilahendused on toimivad. Ilma valguseta äriruum keldris on siiski kahtlase väärtusega lahendus. Puudub eksklusiivne sissepääs. Klaasfassaadiga rattaruum on küsitav. Lodža on põhjafassaadil ja avaneb mürarikkele tänavale. Majandusruum on lahendatud vaid all esimesel tasandil, kuigi nõutud oli see lahendada igas majutusüksuses. Asendiplaan on väga skemaatiline. Šahtid puuduvad, aknad ei avane, eettõmmatavad žalusiid on kallis lahendus. Split-level lahendus ei ole põhjendatud ja teeb ehituse keeruliseks. Parkimine on lahendatud jalakäijate teel krundist väljas ja ei vasta detailplaneeringule.

NÕMME-KROON



Arhitektuurselt on projekt professionaalne, efektne fassaad, kena ja tänapäevane. Korruste plaanid on üldiselt selged ja toimivad. Puuduvad rõdud ja šahtid. Ühine panipaik korruse peal ei toimi. Plaanil ei kajastu fassaadi struktuur. Prügiruum asub lõuna fassaadil ja võib kergelt lehkama minna. Keldrist esimesele korrusele tuleb käia üle õue. Jalgrattaruumi kasutus läbi fuajee tekitab korrashoiuga seotud küsitavusi.

Parkimine on lahendatud autoliftiga, mida soovitati mitte kasutada, kuna see on kallid ja ebamugav kasutada. Lahenduse kõrgus maapinnast ületab detailplaneeringut.

PESAKAST



Lahendus on väga innovaatiline, esinduslik, avar ja ekslusiivse interjööri ning vastab lähteülesandele ja detailplaneeringule. Tugeva iseloomuga projekt eristub teistest töödest, sest on ainsana otsustanud klaasfassaadi kasutamise kasuks. Hoone on uuenduslikult tsoneeritud - majutusruumide ees on avar ühisala. Majutusruumide kogupind on aga võrreldes trepikoja avara pinnaga tasakaalust väljas. Toad on väga väikesed, sobivad pigem tudengitele kui juba ennast üles töötanud startupide töötajatele. Majutuspinna ala on 100m² väiksem kui enamikel teistel lahendustel. Trepikoda pole tuletõkkesektsioonina lahendatud ning selle saavutamine võib olla probleemne, muutes interjööri lahendust märkimisväärselt. Samas mürasummutus tänava poolt töötab väga hästi. Ka lõunapoolsed rõdud on ekslusiivsed. Asendiplaan on lahendamata, maa alla sõit on siiski liiga järsk.

Žürii ettepanekud lahenduse muutmiseks: Evakuatsioon tuleb lahendada korrektse tuletõkkesektsioonina. Lahenduse kohaselt on ka tubade pinnad väga väikesed. Energiasäästlikkuse ja ekspluatatsiooni osas on tegemist kuluka lahendusega (sooja siseeruumina lahendatud klaasfassaadi tagune ühisala on energiamahukas ülal pidada). Asendiplaaniline lahendus vajab edasi töötamist. Katuse lahendus on teiste võitjatega võrreldes suhteliselt tagasihoidlikult lahendatud ja siin on peidus omajagu võimalusi.

SULEV



Stiililt eksklusiivne, kuid veidi võõralt mõjuva arhitektuuri keelega projekt. Arhitektuur on üsna lõunamaine, mõjub seejuures väarikalt ja kallilt, olles efektne ja omanäoline. Ümarad nurgad mõjuvad viitena Glehni pärandile. Planeering ja tsoneeringud on üldiselt toimivad. Trepikoda on avar, valgusküllane ja esinduslik, kuid sissepääs ei ole piisavalt eksklusiivne. Toad on erineva suurusega, sobides erinevateks vajadusteks. Jalgrattaid on vähem kui lähteülesandes nõutud. Joonestatud pole šahte. Majutusüksuse netopinda on siiski liiga

vähe. Rõdud on lahendatud pigem prantsuse rõdu stiilis, mis pole tellija esimene eelistus. Allasõit parklasse on üsna järsk. Planeeritud tugimüür sellisel kujul piirab naabrite ligipääsu oma krundile. Jalgratta ruum ei ole hästi lahendatud (läbi prügiruumi). Ühiskasutuses katuselahendus on kujundamata ja võimalus kasutamata. Trepikoja ülestõus katusele on detailplaneeringule vastavalt raskesti lahendatav. Lahendus vastab lähteülesandele ja detailplaneeringule.

TIPP



Arhitektuur on rahulik, põhjamine, selge ja tänapäevane. Hoone moodustab olemasoleva keskkonnaga terviku. Hoone tsoneering on toimiv ja lõunapoolne terrass on tore. Avatud põhjapoolne trepikoda Pärnu mnt pool loob müra puhvri, aga ei anna elanikule lisaväärtust, nt kohtumiseks või lounge'na. Lõunapoolsete rõdudega lahendus ja kohvikud on väga kenasti lahendatud. Magamislavatsi kasutatavus on 1,2m ruumi kõrgusega võimalik, kuid mitte mugav. Detailplaneeringule ei vasta nurgapealne trepikoda. Detailplaneeringule vastavaks viimiseks on vaja kõrgem maht maha võtta mis muudab oluliselt hoone välimust. Maa-alune parkimine on lahendatav. Jalgrattad on hästi paigutatud, aga ligipääs ei tohiks käia läbi prügiruumi. Panipaigad ja šahtid on ära unustatud. Näitamata on katuseterrassi piire.

TRAPETS



Lahendus on kõik küsimused justkui ära lahendatud, aga samas tekitab väga palju küsitavusi. Raske on aru saada, mis on antud lahenduse arhitektuurne kontseptsioon. Hoone meenutab ametiasutust. Puuduvad rõdud ja panipaigad. Äripind ja lounge ei toimi ühe ühikuna, need on erinevad funktsioonid. Pidulik eksklusiivne fuajee puudub. Katuseterrassi lahendus on funktsionaalselt mitmekesine ja võimalustele viitav, kuid visuaalselt kasinalt lahendatud. Tuletõkkeseptsioonid on korralikult lahendatud. Seletuskiri on põhjalik ja võimaldab ehitusluba taotlema hakata. Šahtid on korralikud, kuid plaanilahendused ei ole siiski veenvad. Elektriälgratta ja auto laadimine on innovaatilised lahendused. Prügi lahendus on antud. Parkimine on lahendatud maa peal ja ei vasta lähteülesandele

UPITAJA



Moodne fassaad on lahendatud tänapäevase raamistikuga. Õhku tõstetud maht on ilusa proportsiooniga ning tekitab ruumilise esimese korruse, kuid küsimust tekitab hoonemahu liigendamine kaheks plokiks. Tänu mahtude jaotusele ei ole see kahjuks eriti kompaktne. Väga hästi on lahendatud katuseterrass, millele lisab efekti ja kasutusmugavust kaunis varikatus. Hästi on lahendatud jalgrataste parkimine ja prügimajandus. Taimedega fassaad tekitab tegelikus kasutuses probleeme, kuid lahendus toimib hästi ka ilma roheluseta. Rõdud on lahendatud prantsuse rõdudega. Puudu on panipaigad ja sundventilatsiooni puhul vajaminevad šahtid. Trepikoda ei vasta TP-1 nõuetele. Hästi lahendatud vertikaalplaneering. Maaalused autode parkimiskohad on liiga kitsad. Põhiplaanid on selged ja lihtsad, kuid

elutsoon on lõunapoolsetel korteritel veidi liiga kitsas. Puuduvad panipaigad ja šahtid. Põhjafassaadile paigutatud trepikoda on hea mõte. Puudub ühiskööök/lounge. Fassaadide lahendamisel on tekkinud viga - kõrguste vahekord naaberhoonetega on täpselt vastupidi esitatud kontseptsioonile. Lahendus vastab olulistes aspektides detailplaneeringule ja lähteülesandele.

VONG



Tänapäevase, kvaliteetse arhitektuuriga lahendus, aknad on toodud soojustusega samasse tasapinda. Puidu jäljendiga betoon loob moodsa ja eksklusiivse kuvandi. Plaanid on väga professionaalselt lahendatud. Evakuatsiooni trepikoda toimib. Samuti toimib hästi saunaga ühisala. Äripinnad on põhjalikult läbi lahendatud. Katuse läbimõeldud kasutus on igati hästi lahendatud. Sisepääs ei ole eriti pidulik. Ligipääs katusele ei jää detailplaneeringu kõrguspiirangu sisse. Hoonel puuduvad rõdud (v.a lõunafassaadil paiknevad prantsuse rõdud). Parkla lahendus ja hoone kõrgus ei vasta lähteülesandele.

/täiendatud žürii liikmete poolt, allkirjastatud digitaalselt žürii liikmete ja sekretäri poolt/