

PÄRMIVABRIKU KVARTALI ARHITEKTUURIKONKURSS

I VÕISTLUSE KORRALDAMINE

1. Võistluse korraldajad

1.1. BVL Kapital AS

1.2. Tartu Linnavalitsus

2. Võistluse eesmärk

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on saada Tartus Pikk tn. 58, Pärna tn. 1, Pikk tn. 60, 64 ja Uus tn. 37 kinnistutel asuvale Pärmivabriku kvartalile parim, kaasaegse äripindade- ja elamuturu nõuetele ning arusaamadele vastav arhitektuurne lahendus, mis on vastavuses Tartu LV 13.03.2008 otsusega nr. 326 „Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Kvartalis tegutsemas ja elamas näeme esmajoones loovfirmasid, kunstnikke või isikuid, kes hindavad inspireerivat keskkonda, disaini- ja kunstikauplusi ning piirkonda teenindavat supermarketit.

Eesmärgiks on pakkuda sihtgrupile võimalust isikupäraseks töö- ja elukohaks.

3. Võistluse vorm ja aeg

3.1 Võistlus on 3 kutsutud osavõtjaga üheetapiline arhitektuurivõistlus.

3.2 Komisjon valib välja võidutööd.

3.3 BVL Kapital AS deklareerib, et on huvitatud projekteeritavate hoonete arhitektuursete projektide tellimisest.

- 3.4 Juhul kui auhinnatud tööde võitjad loobuvad edasisest koostööst korraldajatega, on korraldajatel õigus kasutada antud konkursitöö mahulist lahendust detailplaneeringu edasisel menetlemisel.
- 3.5 Võistlus algab 5. mail 2008 a.
- 3.6 Võistlus lõpeb 24. juulil 2008 a.

4. Osavõtuõigus

- 4.1 Võistlusest saavad osa võtta võistluse korraldajate poolt kutsutud osavõtjad.

5. Võistluskeel

- 5.1 Võistluse keel on eesti ja saksa keel.

6. Žürii

- 6.1 Võistlustöid hindab žürii järgmises koosseisus.

Esimees:

Tanel Hagel, BVL Kapital AS, arendusjuht

Liikmed:

Tiit Sild, Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuri- ja linnakujundusteenistus, juhataja-linnaarhitekt

Indrek Ranniku, Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringuteenistus, juhataja

Inga Raukas, arhitekt, EAL

Tõnis Kimmel, arhitekt, projektijuht

Marko Männik, Viljandi linnaarhitekt

Raivo Kotov, arhitekt

Varuliige: Henri Pullisaar, BVL Kapital AS, projektijuht

Kaasatud eksperdid: **Ruth Kurss**, Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringuteenistus, planeerija ja **Romeo Metsallik**, Tartu LV kultuuriväärtuste teenistus, juhataja

- 6.2 Otsustamisel omavad hääleõigust žürii esimees ja liikmed. Varuliikmel on hääleõigus vaid põhiliikme asendamise korral.
- 6.3 Žürii võib konkursi hindamisele kaasata täiendavaid eksperte, kui selleks tekib vajadus. Ekspertidel on õigus osa võtta žürii koosolekutest, kuid tal puudub otsustamisel hääleõigus.

7. Preemiad

Võistluse preemiafond on kokku 240 000 krooni, mis jaguneb järgnevalt:

- 7.1 Iga, kvalifitseerunud, kutsutud osaleja saab preemiaks 80 000 krooni.
- 7.2 Preemiad makstakse välja hiljemalt ühe kuu jooksul pärast võitja väljaselgitamist. Preemiad maksab välja BVL Kapital AS.
- 7.3 Osavõtjale ei hüvitata mis tahes kahju ega kulusid seoses konkursil osalemisega. Osavõtja kohustub kandma kõik töö ettevalmistamisega ja esitamisega seotud kulud.

8. Lähtematerjalide loetelu

- 8.1 Võistluse üldtingimused (käesolev dokument)
- 8.2 Võistlusala krundi skeem ning objektide kirjeldus (LISA 1)
- 8.3 Tartu LV 13.03.2008 otsus nr. 326 „Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
(<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/gpunid/G535925F3E1D07CCCC22573FE0030C502?OpenDocument>) (LISA 2)
- 8.4 Arhitektuuriklubi OÜ poolt koostatud planeeringuala eskiislahendus kavandatavate ehitusmahtude illustreerimiseks (lahendus ei ole siduv) (LISA 3)
- 8.5 Võistlusala ja haaratava ala ortofoto (LISA 4)
- 8.6 Võistlusala ja haaratava ala geodeetiline alusplaan 1:2000 (LISA 5)
- 8.7 Analüüsitava ala asendiplaan 1:2000 (LISA 6)

8.8 Fotod võistlusalast (LISA 7)

9. Võistlustöö vajalik maht

9.1 Vajalikud joonised:

- Arhitektuurilised vaated ning lõiked iga hoone kohta mõõdus 1:200 või 1:100;
- Korruste plaanid iga hoone kohta mõõtkavas 1:200 või 1:100;
- Analüüsitava piirkonna asendiplaan 1:1000 kuni 1:2000,
- 3D vaated
- Vabas teostuses mahuline makett.

9.2 Esitada seletuskiri ja vajadusel vabas vormis selgitavad skeemid, mis peavad:

- Analüüsima, selgitama ja põhjendama võistlusalale pakutavat arhitektuurset ja ruumilist lahendust;
- Pindalade (bruto, neto) ja parkimiskohtade arvutus ning põhilised tehnilised näitajaid vastavalt ehitisregistri reglemendile, mille alusel on eksperdil võimalik hinnata orienteeruvad ehitusmaksumust.
- Kirjeldama põhilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale

8.1 Esitada hinnapakkumine arhitektuurse projekti koostamiseks. Peab sisaldama volitatud isiku allkirjastatud arhitektuurse projekteerimise hinnapakkumist, kirjutades lahti ehitusloavalmiduse staadiumi (ehk eelprojekti) ja tööprojekti staadiumi (tööjooniste) kohta, mis on edasiste läbirääkimiste aluseks.

10. Võistlustöö vorm

- 10.1 Võistlustöö graafiline materjal peab olema esitatud jäigal alusel vabas formaadis (soovitatavalt A1 või 1000x700).
- 10.2 Jooniste kvaliteet peab olema trükikõlblik ja võimaldama korraldajatel demonstreerida konkursitöid avalikul näitusel.
- 10.3 Seletuskiri tuleb esitada jooniste lisana trükitult, köidetult ja formaadis A4, soovitatavalt lisada seletuskirja kausta planšettidel esitatav graafiline materjal vähendatud kujul.
- 10.4 Võistlustööle lisada CD või DVD võistlustööga digitaalsel kujul soovitatavalt formaadis pdf või formaatides dwg, dgn, jpg

II VÕISTLUSE LÄBIVIIMINE

1. Võistluse alustamine ja tingimuste väljastamine

- 1.1 Võistlus algab 5. mail 2008 a. ja lõpeb 24. juulil 2008 a.
- 1.2 Tingimused väljastatakse kutsutud osalejatele CD plaadil posti teel.
- 1.3 Tingimuste lisainfo ja võistlusperioodi jooksul selgunud täpsustused saadetakse osalejatele E-posti aadressile.
- 1.4 Kõik kutsutud osalejad peavad kirjalikult kinnitama oma osalemisest või mitte osalemisest võistlusest hiljemalt 29. aprilliks 2008 a.

2. Küsimuste esitamine

- 2.1 Võistlusest osavõtjad võivad esitada põhjendatud ja asjassepuutuvaid küsimusi võistlustingimuste täpsustamise kohta.
- 2.2 Küsimused peavad olema vormistatud kirjalikult ja saadetud posti või E-posti teel hiljemalt kaks nädalat enne võistlustööde esitamise tähtaega.
- 2.3 Küsimustele vastatakse kirjalikult viie tööpäeva jooksul ning vastused saadetakse kõigile osapooltele E-posti aadressile.

3. Võistlustööde esitamine

- 3.1 Võistlustööde esitamise tähtaeg on 24. juuli 2008 a.
- 3.2 Töö tuleb tuua (kuni kella 17:00-ni) või saata posti või kulleri teel aadressile: Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, Küüni 5, tuba 321, Tartu 51004.
- 3.3 Saadeti peab omama sama päeva või varasema päeva posti- või kullerteenuse templit.
- 3.4 Tähtajast hiljem laekunud tööde vastuvõtmise otsustab konkursi žürii.

4. Võistlustööde esitamise vorm

- 4.1 Võistlus on avatud.
- 4.2 Võistlustööde esitamise hetkel peavad kõik materjalid olema ühes kinnises, ilma väliste eraldusmärkideta pakendis, millel märksõna "Pärmivabriku arhitektuurikonkurss".

5. Žürii töö ja võistlustööde hindamine

- 5.1 Saabunud võistlustööd avatakse žürii esimesel istungil. Avamisel koostatakse tööde avamise protokoll, milles fikseeritakse esitatud tööde koosseis.
- 5.2 Žürii otsustab, millised võistlustööd pääsevad hindamisele. Võistlustöö ei pääse hindamisele, kui:
 - võistlustöö on ilmselgelt võistlustingimustele mittevastav;
 - võistlustöö ei vasta žürii hinnangul arhitekti kutseala nõuetele.
- 5.2 Iga žürii istungi kohta koostatakse tööprotokoll, mis ei kuulu avalikustamisele.
- 5.3 Žürii hindab töid vastavalt (p. 6) loetletud kriteeriumitele.

- 5.4 Žürii töö loetakse lõpetatuks pärast võidutööde väljaselgitamist konsensuslikult või lihthäälteenamusega ja selle otsuse fikseerimist lõpp-protokollis. Žürii lõpp-protokoll kuulub avalikustamisele.

6. Hindamise kriteeriumid

- Arhitektuurse lahenduse sobivus linnaruumi, lahenduse innovaatus ja võime olemasolevat keskkonda väärtustada;
- Lahenduse funktsionaalsus;
- Teostamise ja eksploatatsiooni ökonoomsus;

7. Võistluse lõpetamine ja tulemuste avalikustamine

Hiljemalt 22. augustil 2008 a. lõpetab žürii oma töö ning informeerib arhitektuurikonkursi tulemustest kõiki osavõtjaid.

III VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS

1. Autoriõigus, omandiõigus, varalised õigused

- 1.1 Auhinnatud võistlustööde omandiõigus läheb üle BVL Kapital AS-ile pärast auhindade väljamaksmist, varalisi õigusi üle ei anta.
- 1.2 Ideevõistlusele esitatud võistlustööde autoritele kuuluvad vastavalt kehtivale autoriõiguse seadusele ideekavandi isiklikud ja varalised autoriõigused.
- 1.3 Võistlustöö autori Autoriõigusseaduse § 13 nimetatud kõik varalised õigused läbirääkimiste käigus tellitavatele projekteerimistöödele, samuti esitatavate dokumentide ja materjalide omand lähevad üle BVL Kapital AS-ile pärast tellitavate projekteerimistööde vastuvõtmist ja nende eest tasumist. BVL Kapital AS-i poolt võistluse võitnud autorile projekteerimistööde kasutamise eest tasutav autoritasu sisaldub tellitavate projekteerimistööde maksumuses.
- 1.4 Projekteerimistööde vastuvõtmise ja nende eest tasumisega loovutab realiseerimiseks väljavalitud võistlustöö autor BVL Kapital AS-ile kõik võistlustöö varalised õigused.
- 1.5 BVL Kapital AS kohustub järgima autoriõiguse seaduses sätestatud autori isiklike õigusi. Võistlustöö ja projekteerimistööde kasutamisel on BVL Kapital AS kohustatud viitama autorite nimele.
- 1.6 BVL Kapital AS vastutab ideekonkursi kestel võistlustöö autorite ees autoriõiguste rikkumisega tekitatud kahjude eest ning kohustub hüvitama võistluse korraldajate poolt autoriõiguste rikkumisega autoritele tekitatud kahjud.
- 1.7 Auhinnata jäänud võistlustööde omandiõigus ja kõikide esitatud võistlustööde autoriõigused jäävad nende autoritele.
- 1.8 Ideevõistlusele esitatud, kuid auhindamata võistlustööde autorid nõustuvad võistlustöö avaldamisega ja näitusel eksponeerimisega nende nimede äranäitamisega.

3.1 Auhindamata tööde tagastamine

Korraldajad tagastavad auhindamata tööd informeerides nende autoreid tööde kättesaamise võimalustest. Korraldajatel on kohustus säilitada hindamisest kõrvale jäetud ja premeerimata tööd ja vastutada nende eest kuni 29. augustini 2008 a. (kaasaarvatud). Pärast seda kuupäeva ei vastuta korraldajad enam auhindamata tööde eest.

IV LÄHTEÜLESANNE

Planeeritav ehitusmaht ja muud ehituslikud parameetrid peavad lähtuma lisas 2 olevast Tartu LV 13.03.2008 otsusest nr. 326 „Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

1. Arhitektuur

- 1.1 Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna elukvaliteeti parandav ja vastama kaasaegse kinnisvaraturu nõuetele.
- 1.2 Lahendus peab vastama Pikk tn. 58, Pärna tn. 1, Pikk tn. 60, 64 ja Uus tn. 37 kruntide detailplaneeringu lähteseisukohtadele.
- 1.3 Näha ette hoones tegutsevate ettevõtete ja organisatsioonide reklaampinnad hoonel.

2. Ruumiprogramm

Kavandatavate hoonete äripindade ja korterite pindade planeerimisel arvestada allolevate tabelitega:

2.1 Hoone Pärna ja Pika tn. nurgal

2.1.1 Äripinnad (brutopind 2900m² ... 3400m²)

Äripinna tüüp/funktsioon	Märkused	Ühe ruumi suurus (netopind)
Galeriid-saalid	- 1. korrusel.	200m ² ... 500m ²
Ateljeed, töökojad, stuudiod (WC, kööginurga- ja kaminavõimalusega)	- 2. kuni 3. korrusel.	50m ² ... 400m ²

2.1.2 Korterid (brutopind 900m² ... 1300m²)

Korteri tüüp	Märkused	Ühe korteri suurus (netopind)
4-toalised katuseterrassiga eksklusiivkorterid hoone 4. korrusel	- Antud kortereid peab olema vajadusel võimalik ühendada 3. korruse tööruumidega. - Vt. p. 2.2.2 “Korterid peaksid sisaldama järgmisi ruume”.	90 m ² ... 140 m ²

2.2 Hoone Pika ja Uue tn. nurgal ning hoone Uuel tänaval

2.2.1 Äripinnad (brutopind 7300m² ... 7900m²)

Äripinna tüüp/funktsioon	Märkused	Ühe ruumi suurus (netopind)
Kaubandus- ja teeninduspinnad	<ul style="list-style-type: none"> - 1. korrusel. - Sissepääsud parklatest ning Pikalt ja Uelt tänavalt. - Lagede kõrgus 6m. 	20m ² ... 200m ²
Supermarket	<ul style="list-style-type: none"> - 1. korrusel. - Sissepääs kaubandus- ja teeninduspindadega ühisest koridorist. - Sisenemine müügisaali ja kassad Pika tn. poolses küljes. - Arvestada, et supermarketi laoruume peab saama teenindada veokiga. - Lagede kõrgus 6m. 	müügisaal 1350m ² ... 1450m ² ladu 500m ² ... 600m ² kontor, tualettruumid 15m ² ... 25m ²
Kohvik	<ul style="list-style-type: none"> - Uue tn. ääres 1. korrusel. - Sissepääs Uelt tänavalt. 	saal 50m ² ... 70m ² köök 30m ² ... 40m ²
Kiirtoitlustus	<ul style="list-style-type: none"> - Uue tn. ääres 1. korrusel. - Sissepääs Uelt tänavalt. 	saal 70m ² ... 90m ² köök 30m ² ... 40m ²
Restoran	<ul style="list-style-type: none"> - Pika tn. ääres 2. korrusel. - Külastajatele eraldi sissepääs Pikalt tänavalt. 	saal 100m ² ... 150m ² köök 30m ² ... 40m ²
Spordisaal, saunad	<ul style="list-style-type: none"> - Pika ja/või Uue tn. ääres 2. korrusel. - Sissepääs parklast ja Uelt tänavalt. 	1000m ² ... 1500m ²
Kontorid (osaliselt kaminavõimalusega)	<ul style="list-style-type: none"> - Auvad 2. kuni 3. korrusel. - Kontoripindade suurust peab olema võimalik hiljem muuta – luua avatud- või kabinetisüsteemiga pindu. 	

2.2.2 Korterid (brutopind 4300m² ... 4900m²)

Korteri tüüp	Ühe korteri netopind	Korterite suhtarv
1-toalised (3. kuni 4. korrus)*	15m ² ... 30m ²	25%
2-toalised (3. kuni 5. korrus), osaliselt terrassidega	45m ² ... 65m ²	50%
3-toalised (3. kuni 5. korrus), osaliselt terrassidega**	60m ² ... 100m ²	20%
4-toalised katuseterrassiga eksklusiivkorterid hoonete kõrgematel korrustel	150m ² ... 180m ²	5%

* Üürikorterid tudengitele (enamusega sisehoovi).

** 3-toalised korterid võivad paikneda läbi kahe korruse.

Korterid peaksid sisaldama järgmisi ruume (näidata skemaatiliselt):

- ESIK
- WC
- VANNITUBA (osaliselt akendega) (1-toalistel WC ja vannituba ühes ruumis)
- ELUTUBA (1-toaliste korterite korral ELUTUBA/MAGAMISTUBA), kaminarajamisvõimalusega (1-toalistel puudub)
- MAGAMISTUBA (vastavalt korterite tüübile vastav arv)
- KÖÖK (väiksematel korteritel avatud köök, kööginišina ühendatud elutoaga. Suurematel korteritel osadel avatud kööginäe ja osadel eraldi ruumina). Avatud köögi korral peaks jääma võimalus kööginišš separeerida elutoast.
- GARDEROOB (mõeldud täiendavalt ka tehniliste seadmete, näiteks elektrikilp paigutamiseks).
- SAUN (leiliruum osana vannitoast). Planeerida sauna võimalus ainult suurematele korteritele.

2.2.3 Laste mänguväljak planeerida Uuel tänava äärde.

2.2.4 Sisehoovi moodustava võimaliku katuseterrassi funktsiooniks planeerida kvartali elanike ja töötajate lõõgastusala.

2.3 Parkimine

- 2.3.1 Normidekohane parkimine lahendada hoonete mahus. Korteritele vajaliku parkimiskohtade arvu määramisel arvestada 1,2 parkimiskohta 1 planeeritava korteri kohta ning üks koht külalistele iga kümne korteri kohta.
- 2.3.2 Parkimismajja või maaalusesse parklasse planeerida autode käsipesula ja keemiline puhastus (kohti 3-le autole).
- 2.4 Pärna tn. äärsesse säilitatavasse majja planeerida 1. korrusele lokaal ja 2. korrusele kontorid või pakkuda ise hoonele muu funktsioon.

2. Etapiviisilise välja ehitamise võimalus

Hoonestust peab olema võimalik välja ehitada etapiliselt:

1. etapp: hoone Pika ja Pärna tn. nurgal
2. etapp: maaalune parkla ja parkimismaja maapealne korrus + hoone Pika ja Uue tänava nurgal
3. etapp: hoone Uue tänava ääres + parkimismaja 1. Kuni 3. Korrus.

4. Võistlusala ja ümbritseva ala käsitlus

Võistlustöö peab andma joonisel esitatud võistlusala tervikliku ruumilise lahenduse, mis loob piisava selguse kavandatava piirkonna sisemisest avalikust ruumist, uushoonestuse mahust, funktsioonidest ja asetuse põhimõtetest, haljastusest, parkimissüsteemist, jalakäijate liikumisest.

LISAD:

- Võistlusala krundi skeem ning objektide kirjeldus **(LISA 1)**
- Tartu LV 13.03.2008 otsus nr. 326 „Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ (<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/gpunid/G535925F3E1D07CCCC22573FE0030C502?OpenDocument>) **(LISA 2)**
- Arhitektuuriklubi OÜ poolt koostatud planeeringuala eskiislahendus kavandatavate ehitusmahtude illustreerimiseks (lahendus ei ole siduv) **(LISA 3)**
- Võistlusala ja haaratava ala ortofoto 1:2000 **(LISA 4)**

- Võistlusala ja haaratava ala geodeetiline alusplaan 1:2000 (**LISA 5**)
- Analüüsitava piirkonna skeem 1:2000 (**LISA 6**)
- Fotod võistlusalast (**LISA 7**)

Küsimuste korral võtta ühendust allolevatel kontaktidel:

Tartu Linnavalitsus: Arhitektuuri ja ehituse osakond Küüni 5, Tartu Linnaarhitekti Tiit Sild E-post: tiit.sild@raad.tartu.ee Tel.: +372 55601425	BVL Kapital AS: Narva mnt. 13A, Tallinn 10151 Arendusjuht Tanel Hagel E-post: tanel@bvl.ee Tel.: +372 5527030
--	--