

**HIPODROOMI ARENDUSALA II ETAPI ARHITEKTUURIKONKURSS****ŽÜRII PROTOKOLL**

18.03.2024

Arhitektuurikonkursi eesmärgiks oli leida endise Hipodroomi maaüksuse teisele arendusetapile (DP arhitektuurivõistluse ala nr.4, kinnistud aadressidega Merimetsa tee 10, 12, 14, 16, 18) silmapaistev, logistiliselt hästi toimiv ning arhitektuurselt ja linnaehituslikult tervikliku kaasaegse arhitektuuriga lahendus.

Uus kvartali lahendus peab arvestama laiemat linnaruumilist konteksti ja haakuma nii arhitektuurselt kui linnaehituslikult kõrval asuva esimese arendusetapi võidutöö lahendusega, mille autoriks on PIN Arhitektid.

**ŽÜRII KOOSSEIS**

Liikmed:

Reigo Randmets	Reterra Estate
Kaspar Markus	Reterra Estate
Mari Rass	Arhitekt Must
Kaur Talpsep	Kauss Arhitektuur
Oliver Alver	TLPA
Joel Kopli	KUU Arhitektid
Priit Uustulnd	UP Varahalduse

Eksperdid:

Jaan Port	PIN Arhitektid
Mattias Agabus	Agabus Arhitektid

Protokollija:

Krista Koppel	Reterra Estate OÜ / Kinnisvara arendusjuht
---------------	--

**ŽÜRII KOOSOLEKUD**

Koosolekud toimusid:

08.03.2023 kell 14:00 – 16:00 / Telia peakontor (Mustamäe tee 3, Tallinn) ja hiljem e-kirjavahetuse teel.

**ŽÜRII OTSUS:**

Žürii konsensuslikul otsusel on Hipodroomi arendusala II etapi arhitektuurikonkursi võitja KOKO arhitektide poolt esitatud võistlustöö „Ratsu“.

Vastavalt võistlustingimuste punktidele 5.8.1 ja 5.8.2 on võistluse auhinnafondiks 20 000€ + km. Iga väljavalitud võidutöö auhind on à 10 000€ + km.

Žürii otsusel valiti konkursi võidutööks üks võistlustöö, mida premeeritakse vastavalt võistlustingimuste punkt 5.8.2-le. Kuna võistlustingimustes ettenähtud auhinnafond on kokku 20 000€, siis žürii otsusel jaguneb sellest allesjääv summa 10 000€ võrdselt kõigi ülejäänud 08.03 esitlusele olnud võistlustööde vahel :

2500€ võistlustöö „Ringrada“  
2500€ võistlustöö „Hip.Hip“  
2500€ võistlustöö „Oblong“  
2500€ võistlustöö „Arhipelaag“

Žürii otsustas võistlustöö edasiarendusettepanekud koostada ainult Võidutööle.

Protokollile on lisatud žürii kommentaarid.

/allkirjastatud digitaalselt/

Reigo Randmets	Reterra Estate OÜ
Kaspar Markus	Reterra Estate OÜ
Mari Rass	Arhitekt Must
Kaur Talpsep	Kauss Arhitektuur
Oliver Alver	TLPA
Joel Kopli	KUU Arhitektid
Priit Uustulnd	UP Varahalduse OÜ

# ŽÜRII KOMMENTAARID ARHITEKTUURIKONKURSI TÖÖDELE

## I KOHT KOKO ARHITEKTID „RATSU“



Žürii hinnangul on KOKO arhitektide võistlustöö „Ratsu“ Hipodroomi II etapi kõige paremini õnnestunud arhitektuurne ja linnaruumiline lahendus oma väljapakutud kontseptsiooniga. Tegemist on terviklikult lahendatud elamukvartaliga, mille mitmekülgsus on saavutatud eri hoonetüüpide kokkusobitumisel maastikuarhitektuurse lahendusega. Promenaadi ääres paiknevad liigendatud mahuga suuremad hooned aitavad tekitada selget piiri avaliku promenaadi ja privaatsema sisekvartali vahel. Sisekvartalis asuvad punktmajad on kompaktsed, millele lisavad iseloomu liigendatud kaldpindadega katused. Viilu kasutamine punktmajade puhul on hea võtte, et hooned mõjuksid väiksematena. Läbimõeldud hoonete paiknemine kinnistul, mis ühtlasi võtab arvesse päikese liikumist, tekkivaid varje ja tuultekoridore, mõjub koos kvartalis paigutatud rohealadega õhulise ja ruumika keskkonnana.

Töö ühe tugevusena saab välja tuua kindlasti hoonete vahelise poolavaliku ruumi mis sekundeerib ala kõrval asuvale avalikule pargialale. Tekkiv jalakäijate keskne ala on arvestatava suurusega, et tagada mugavat ja turvalist elukeskkonda. Välja pakutud lahendus on Eestis ainulaadne ja teed rajav.

Eraldi pälvis žürii tähelepanu võidutöö väliruumi planeeringulahendus ja pakutavad väikevormid, mis on inspireeritud koha ajaloost. Hoonete vahele on paigutatud väiksemas skaalas hipodroomi ringrada, mille ääres asuvad erineva funktsionaalsusega mängu- ja istumisalad, mille disain lähtub hipodroomi ala geomeetriast jm viidetest. Hoonetevaheline keskkond on positiivselt jalakäijate kasutuses, autodega pääseb hooneteni vaid hädavajadusel. Žürii leidis, et „Ratsu“ töös esitatud Hipodroomi viited maastikuarhitektuursete elementidega on lahendatud esinduslikult ja peenetundlikult.

Töö edasiarendusena võiks leida parema lahenduse prügi sorteerimisjaamale, mida hetkel kogu ala kohta on ainult üks ja see asub vahetult ringhoovi ääres. Edasist läbitöötamist vajavad tihedamalt paigutatud hoonete vahelisel kesiste

insolatsioonitingimustega korterid. Töö kirjeldamisel saab välja tuua ka asjaolu, et autorid ei ole ära kasutanud detailplaneeringuga lubatud maksimaalset mahtu. Riskantne samm parema elukeskkonnana nimel. Žürii jaoks oli küsitav kas üks juurdepääs maa-alusele parkimiskorrusele on piisav niivõrd suure parkimiskohtade arvu juures. Üldpildi juures mõjusid pargi äärsed majad veidi monotoonsete ja igavatena millega peaks edasi töötama.

## +ARHITEKTID „HIP.HIP“



Võistlustöö „Hip.Hip“ asendiplaan koosneb viiest kinnistu põhisest fragmendist. Arvestades hoonete perimetraalset paigutust igas fragmendis, tekib alale kokku 5 mikrokvartalit. Žürii hinnangul pakutud mikrokavartali rakukuke on hästi läbi lahendatud, iga kvartal on omaette toimiv keskkond, kuid tekkivate kvartalite rakukeste hulk on liiga suur, et moodustuks siia sobiv linnaruum. Tööle ei tule kasuks kogu kompleksi ühetaolisus ja samade materjalidega kasutamine iga hoone puhul. Kogu kompleks mõjub seetõttu liiga totaalselt.

Tulles hoonete arhitektuuri juurde, jäävad hooned tüüp „A, B ja C“ oma väljanägemiselt mõjuma pigem mitte kortermajalikult. Seevastu aga promenaadi ääres asuvad terrassmajad koos linnavilladega pälvisid žürii liikmete tähelepanu ja tunnustuse kui kõige õnnestunud linnavilla selle parimas tähenduses. Miinuspoolena saab välja tuua terrassmajade ülipikad koridorid, mis tekitavad hoones sees pigem ühiselamuliku atmosfääri.

Väljapakutud hobuteraapia keskus on väga hea idee, olgugi et antud lahenduses jääb see liiga väheseks. Žüriil käis läbi mõte, et seda ideed võiks rakendada edaspidi, vana Lottemaa asukohas. Kuid see ei puudutaks enam käesolevat võistlust.

Žürii hinnangul on võistlustöös välja pakutud perimetraalne maa-alune parklahendus optimaalne ja hästi õnnestunud. Väliruumi seotus erinevate mikrokvartalite vahel jääb nõrgaks ja puudub kogu arendusala ühtselt läbiv nüanss.

## KTA „RINGRADA“



KTA arhitektide võistlustöö „Ringrada“ pakub välja planeeringulahenduse perimeetraalse hoonestusena. Arhitektide nägemusel võiks suurem osa hoonestusest olla paigutatud kruntide piiridele, et saaks tekkida seest avaram kvartal ja hoov. Hoovis on lisaks kaks maja, mis omakorda aitavad kvartali jagada väiksemateks hoovideks. Positiivne on see, et hoonete arhitektuurne lahendus on jagatud väiksemateks mahtudeks ja mängitud on ka kõrgustega. Tekkivad katuseterrassid ei taha siiski alati korteritega sobida.

Pakutud lahenduse puhul on kvartali sisse ja hoonete vahele võimalik tekitada piisavalt suured haljas- ja rohealad koos mänguväljakute ja palliplatsiga. Perimeetraalse hoonestuse puhul saab ühe tugevusena välja tuua kindlasti ka lihtsasti saavutatava nõutava insolatsiooni korterites. Kohati on siiski perimeetris paiknevad hooned üksteisel väga lähedal.

Lisaks hoonete perimeetraalsele paigutusele kandub sama idee edasi ka maa-alusele korrusele, mis on ühtlasi ka üks optimaalsemalt lahendatud parklakorruse ideid antud konkursil.

Asukoha identiteeti on jätkatud väga konkreetset hipodroomi geomeetriat jäljendava erinevate vaba-aja funktsioonide võimaldava „ringrajana“. Žürii jaoks jäi küsitavaks kas sellises mahus autode toomine kvartali keskmesse on otstarbekas, see saaks ja võiks olla ainult jalakäijate liikumise ala. Žürii hinnangul jäi antud töös välja pakutud hoonete arhitektuurne lahendus mõjuma liialt raskelt ning ühetaoliselt.

## APEX ARHITEKTID „OBLONG“



Apex arhitektid on oma võistlustöös „Oblong“ loonud üsna tiheda linnaruumi keskkonna kasutades selleks ära maksimaalset lubatud detailplaneeringu kohast hoonete arvu. Alale on paigutatud 15 maja, mis tekitavad üsna rõhuva tunde kogu kvartalis. Probleemkohana näeb žürii nõutud insolatsioonitingimuste tagamist korterites kuna hooned paiknevad üksteisele liialt lähedal. Tulenevalt hoonete paigutusest kvartalis tekib paljudes korterites vaade vastasmaja akendesse. Korteri planeeringute koostöö kvartali hoonete paigutuse ja linnaplaneeringulise tervikuga jääb nõrgaks.

Hea ideena on arhitektid otsustanud ära kasutada olemasoleva traaviraja asukohta tuues selle osaks uuest kvartalist. Kahjuks on algselt head ideed rakendatud liiga jäigalt ja kvaliteetse linnaruumilise terviklikkuse arvelt. Žürii hinnangul on antud töö puhul õnnestunud linnamajad oma kompaktsuse ja planeeringulise lahenduse poolest. Küll aga tekitas küsimusi terrassmaja kontseptsioon, kus hoone viimasele korrusele on rajatud liiga kitsad rõdud jättes kasutamata potentsiaal rajada avarad terrassid.

Žürii hinnangul jääb arusaamatuks laste mänguväljaku paigutamine kvartali kõige põhjapoolsemasse nurka eemale enamusest majadest ja põhilistest liikumistrajektoridest. Töös on kaduma läinud eristus avaliku promenaadi ja kvartalisisesest hoovi vahel.

## ARHITEKT11 „ARHIPELAAG“



Võistlustöö „Arhipelaag“ paistab silma väga põhjalikult läbilahendatud korterite planeeringute sidustamisega linnaplaneeringulise tervikuga, mis samaaegselt võimaldab paljude korterite elutubade/rõdudelt avaraid vaateid ning moodustab oma vabaplaneeringulise lahenduse kandva ideega eeskujuliku terviklahenduse. Töö autorid on suutnud detailplaneeringu järgse maksimaalse brutomahu (isegi rohkem) mahutada ära üheteistkümnesse hoonesse, mille vabavormiline ilme ja paigutus kvartalis loovad ruumika keskkonna.

Antud töö on üks optimaalsema bruto-ja netopinna suhtega töid. Väga hästi on õnnestunud hoonete plaanilahendused, väiksem tüüphoone A, kus on suudetud saavutada 75% efektiivsus ilma pikkade ja kitsaste trepikodadeta. Vaatamata hoonete B ja C ülikõrgele efektiivsusele on nendes hoonetes asuvad trepikojad liiga pikaks veninud ja mõjuvad rohkem ühiselamulikult.

Töö nõrkusena saab välja tuua hoonete raskepäraselt mõjuva fassaadilahenduse, mis jääb liialt rangeks ega lase tagasiastetega tekitada mahulist liigendatust ning katuseterrasse. Töös puudub läbiv nüanss, mis viitaks kvartali ajaloolisele asukohale.

Töös väljapakutud maa-aluse parkla lahendus ei ole ehituslikult optimaalne, kuigi see on hästi läbimängitud versioon kaht maa-alust tänavat ühendava liiklusskeemina. Parkla hõlmab kogu krundi ja seetõttu jääb kõrghaljastusele vähe ruumi. Sellegipoolest on oskuslikul lahendatud maastikuarhitektuurne lopsakus.



## MEELIS NURM „COLLAGE“

Žürii eelotsusega presentatsioonile autorit mitte kutsuda toimus põhjusel, et esitatud materjal oli ilmselgelt pooleliolev ning kvaliteedi osas olid žürii liikmed üksmeelt, et ka presentatsiooniga ei ole võimalik seda tööd teiste töödega samasse presenteeritavasse liigasse võrreldavaks tõsta.

Arhitektuurselt valitud galeriimaja idee sellisel mastaabil ja esitatud fassaadikontseptsioonil ei vasta esinduslikkusele, mis selles asukohas ja mastaabis oleks oodatud. Planeeringuline idee ja hoonetevaheline linnaruumiline kontseptsioon sel moel esitatuna ei ole õnnestunud.