

## Suure-Jaani Tervise- ja Külustuskeskuse arhitektuurivõistlus



### VÕISTLUSÜLESANNE

#### Võistlusülesande koosseis

1. Võistluse üldine sisu
2. Tervise- ja Külustuskeskuse asukohavalik ja visioon
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
4. Põhitingimused võistlustöö lahendusele
5. Võistlusülesande lisad

Ideekonkursi korraldaja:

**Suure-Jaani Vallavalitsus**

Võistlusülesande koostaja:

**Toomas Paaver ja Indrek Järve, OÜ PAIK Arhitektid**

kontakt +372 52 86 595, arhitektid@paik.ee

29.06.2015

Täpsustatud Muinsuskaitseameti protokollil põhjal 5.08.2015

# 1. Võistluse üldine sisu

## 1.1 Võistluse eesmärk

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on leida parim terviklik ruumiline lahendus tänapäevase tervise- ja külastuskeskuse rajamiseks Pärnu tn 2 ja 4 kinnistutel Suure-Jaani linnas. Arhitektuurivõistluse võitja(te)ga asutakse läbirääkimistesse võidutöö alusel järgnevate projekteerimisetappide koostamiseks.

## 1.2 Võistluse objekti kirjeldus

Arhitektuurivõistluse objektiks on tervise- ja külastuskeskuse eskiis kinnistutel aadressiga Pärnu tn 2 ja Pärnu tn 4, Suure-Jaani linnas (kohalik omavalitsus Suure-Jaani vald), Viljandi maakonnas. Võistluse objektiks on ka kinnistute vahetu ümbruse ruumiline lahendus, mis seostab kavandatava hoone võimalikult hästi ümbrusega.

## 1.3 Võistlustöö vajalik maht

Võistlustöö tuleb esitada järgmises mahus:

1.3.1 Esitada jäikadel planšettidel ja dubleerituna digitaalselt pdf formaadis, järgmises mahus:

- **Võistlusala asendiplaan 1:500**, mis sisaldab ümbritsevat linnaruumi. Asendiplaanil näidata kavandatav hoone koos sõiduteede, parklate, kõnniteede, haljastuse ja maastikulahendustega. Esitada kavandatavad maapinna katendid, millelt on loetav liikumisskeem, seosed hoone sissepääsudega, projekteeritavad kõrgusmärgid, tugimüürid, kaldteed, trepid, piirded. Näidata välisruumi kujunduse ja välisvalgustuse üldistatud lahendus, haljastus ja välisruumi mööbel.
- **Hoone(te) korruste plaanid 1:200** Korruste plaanidel esitada ruumide suletud netopinnad, ruumide nimetused ja kõrgusmärgid.
- **Hoone(te) lõiked 1:200**. Iseloomustavad lõiked kõrgusmärkidega.
- **Vaated 1:200**. Vaadetelt peab olema loetav viimistlusmaterjalide kasutus.
- **3D vaated**, sh vähemalt üks välisvaade peasissepääsu suunalt.
- **Vajadusel üldistatud skeemid** vabas vormis lahenduse põhjendamiseks.

1.3.2 Esitada köidetuna A4 formaadis kausta ja dubleerituna digitaalselt pdf formaadis:

- Seletuskirja üldosa, milles tuleb anda arhitektuursete ideede ja lahenduse kirjeldus ning põhjendused.
- Konstruktiivsete lahenduste üldine kirjeldus. Võimalike erilahenduste puhul piisavad selgitused nende mõistmiseks, mis võimaldab hinnata lahenduse teostatavust ja suurusjärguliselt hinnata eeldatavat ehitusmaksumust.
- Võistlustingimustest kõrvalekaldumise korral kõrvalekaldumise põhjused, võimaldades hinnata vastavust võistluse eesmärkidega (võistlusülesandest kõrvalekaldumine on aktsepteeritav, kui see on võistluse eesmärkidest tulenevalt põhjendatud).
- põhilised tehnilised näitajad, sealhulgas vähemalt hoone(te) suletud netopind.

#### **1.4 Võistlustöö hindamise kriteeriumid**

Võistluse žürii hindab võistlustööde lahenduse:

- 1.4.1 Terviklahenduse selgust, funktsionaalsust ja paindlikkust, loodava ruumi inimsõbralikkust ja arusaadavust külastajale.
- 1.4.2 Vastavust tellija vajadustele ja ruumiprogrammile.
- 1.4.3 Hoone(te) seoseid ümbritseva alaga, olemasoleva linnaruumiga arvestamist ning olemasoleva keskkonna eripära tunnetust.
- 1.4.4 Arhitektuurse lahenduse sobivust väikelinna esindushoonele.
- 1.4.5 Ehitamise ja edasise ülalpidamise majanduslikku otstarbekust ja üldist praktilist toimivust.

## 2. Tervise- ja Külustuskeskuse visioon

Kavandatud Tervise- ja vabaaja keskus on mitmeotstarbeline kompleks, mis koosneb tervisekeskusest (pere- ja hambaarstide, füsiteraapia, kiirabi ja õendusteenuseid pakkuv osa) ning vabaajakeskusest (vaba-aja ja lõõgastusega seotud tegevusi nagu ujula, minispa jms.) Eelnimetatud osad on omavahel ühildatavad (veeprotseduurid ja füsiteraapia).

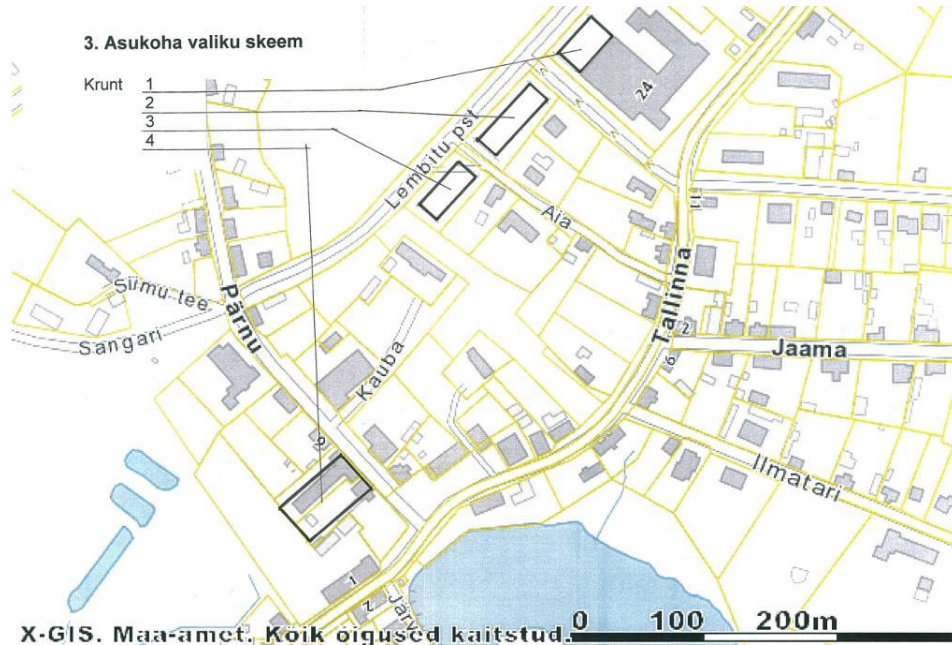
### 2.1 Üldised ootused

Suure-Jaani vald soovib Tervise- ja vabajakeskuse rajamisega lisaks saavutada erinevaid üldisemaid tulemusi. Keskuselt ja selle ruumiliselt lahenduselt loodetakse et see:

- Rikastab Suure-Jaani linnaelu mitmekesisust. Pakub tegevus- ja ajaveetmisvõimalusi Suure-Jaani elanikele. Veenab, et Suure-Jaani on meeldiv koht nii elamiseks kui töötamiseks.
- Tõmbab inimesi kaugemalt külastama Suure-Jaanit, annab põhjuse siia tulla ja siin olla.
- Taaselustab Suure-Jaani keskvaljaku, annab tõuke puhkeala arenguks, ning rikastab Pärnu tänava miljööd. Annab uue hingamise tühjaltseisvale tuletõrjehoonetele.
- Loob uusi seoseid Suure-Jaani kompaktsel linnakeskuse erinevate osade vahel, seda nii vaadete kui ühenduste kaudu.
- Tutvustab kaudselt ja otseselt Suure-Jaani valda laiemalt, siinseid loodus- ja kultuuriväärtusi ja puhkamisvõimalusi. Sisaldab vihjeid piirkonda iseloomustavate objektide (Lembitu linnus, Soomaa vm) kohta.
- Pakub meeldivat töökeskkonda ning aitab luua sünergiaid erineva valdkonna töötajate vahel.
- Mõjub avatuna ja kutsub ligi.
- Täiendab Suure-Jaani linna tänapäevase, miljööotundliku ja funktsionaalse arhitektuuriteosega.

## 2.2 Tervise- ja Külustuskeskuse asukohavalik

Enne käesoleva võistluse väljakuulutamist kaaluti hoolega võimalikke asukohti tervise- ja külustuskeskuse rajamiseks. Võimalikud variandid olid nr 1-4 vastavalt järgmisele skeemile.



Variantide võrdluses peeti oluliseks järgmisi kaalutlusi.

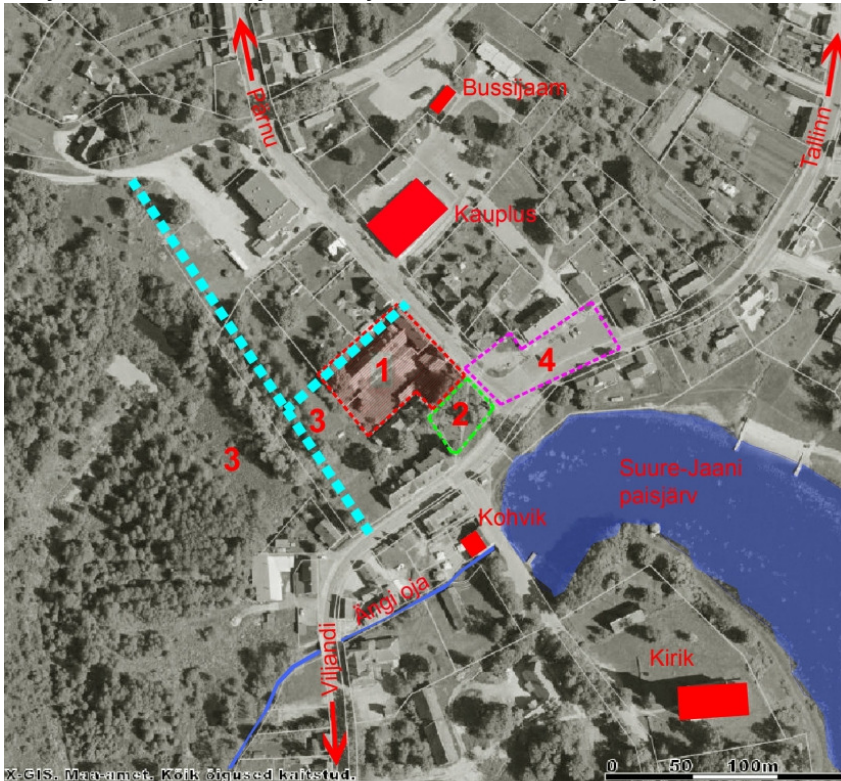
**Variandid 1-3 (erinevad Lembitu pst äärsed maaüksused)** jäävad ajaloolisest keskusest niipalju eemale, et uue ühiskondliku objekti rajamine sinna ei toeta linna ajaloolist keskust ega selle arengut. Juhul kui ehitada uus ühiskondlik objekt keskusest kaugemale, võimendaks see arendus linna laialivalgumist ning soosiks keskväljaku muutumist elutuks väheoluliseks kohaks. Arvestades väikelinna üldist võimekust uute objekte arendamiseks, tuleb pidada iga väikest investeringut oluliseks. Selle variandi eelistamine oleks mõeldav üksnes juhul, kui eksisteeriks reaalne kava Pärnu tn 2 ja 4 kasutamiseks mõnel teisel aktiivsel ühiskondlikul otstarbel. Ühiskondlike funktsioonide viimine eemale toob paratamatult kaasa keskuse ajaloolise keskuse hääbumise, millel on negatiivne mõju linna üldisele elukvaliteedile ning ka linna kuvandile ja mõjule külaliste jaoks.

**Variant 4 (Pärnu tn 2 ja 4)** toetab kompaktse linnakeskuse väljakujundamist, taaselustamist ja püsimist, koondades aktiivsed funktsioonid ja inimeste liikumise keskväljaku vahetusse lähedusse. Maa-ala on võimalik hoonestada, kasutades vajadusel osaliselt olemasolevat Pärnu tn tänavafondis asuvat hooneosa ning rajades suurema uue hooneosa krundi sisemusse, lammutades seal väheväärtusliku hoonestuse. Uuele hoonestusele on võimalik leida väärikaid arhitektuurseid lahendusi, mis seostavad mitu erinevat eesmärki. Hea lahenduse korral saab uus hoone avaneda üheaegselt erinevatesse olulistesse suundadesse – nii otse keskväljale, Pärnu tänavale kui ka edelapoolse perspektiivse puhkeala suunas. Uut hoonet saab seostada naaberhoonetega, nii et vanad ja uued hooned moodustavad teineteist täiendava terviku. Ühiskondliku hoone rajamine variant 4 kohaselt mõjub positiivselt, pidades silmas eelkõige Suure-Jaani linna kaugemat tulevikku. Sellise valiku mõju linnaruumile tervikuna, sh ajaloolise keskuse arengule, on niipalju hea, et selle nimel tasuvad ära ka mõnevõrra suuremad kulutused.

Eelnevast tulenevalt otsustati variant 4 kasuks. Sellele asukohale lahenduse leidmiseks toimub käesolev arhitektuurivõistlus.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Hoonestatavad kinnistud (Pärnu tn 2 ja Pärnu tn 4) asuvad Suure-Jaanis kesklinna piirkonnas, miljööväärtuslikul alal. Samal tänaval paiknevad kauplusehoone/postkontor ning keskväljak. Veidi eemal asub bussijaam. Kaupluse ja bussijaama vaheline parkla on viimasel ajal muutunud linna kõige aktiivsemaks kohaks. Üheskoos sellise arenguga on Suure-Jaani keskväljak jäänud inimestest tühjemaks. Tervise- ja Vabaajakeskuse arendusega püütakse keskväljakut taaselustada.



DP eskiisi väljapakutud läbiv liiklus

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>1</b> Hoonestusala | <b>3</b> Perspektiivne puhkeala, võimalik paisjärv ja/või maakütte torustike ala |
| <b>2</b> Park         | <b>4</b> Keskväljak  |

Võistlusala naabruses (J. Köleri tn 1) paikneb endine Suure-Jaani kihelkonnakooli hoone, mis on riiklik muinsuskaitse objekt, registrinumbriga 8441, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt võistlusalale Pärnu tn 2 kinnistule. Kaitsevööndisse võib hooneid ehitada, kuid mälestisega ja selle kõrvalhoonetega tuleb arvestada.

<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8441>

Vastavalt Muinsuskaitseameti protokollile tellitakse kaitsevööndisse ehitamiseks pärast võistlust muinsuskaitse eritingimused, mis võivad võistlustöö lahendust vajadusel täpsustada.

(uus sõnastus 5.08.15, tulenevalt Muinsuskaitseameti protokollist)

Võistlusalast kagus asub Suure-Jaani paisjärv, millest voolab võistlusala lähedalt välja Ängi oja. Läheduses asuvad ka aktiivselt tegutsev kohvik ja Suure-Jaani kirik.

Võistlusalast läänes on võsastunud ala, mida Suure-Jaani vald taotleb riigilt munitsipaalomandisse ning kavandab sellele puhkeala rajamist. Kaalumisel on ka uue paisjärve rajamine Ängi oja baasil. Võistlustöödelt oodatakse tunnetatavat seostumist selle perspektiivse puhkealaga.

Pärnu tänava hoonestus moodustab väikelinnaliku tänavafrondi. Olemasolevad hooned võistluslalal on enamjaolt amortiseerunud ega sobi hästi vajalike funktsioonide jaoks. Ainsana peetakse kasutamiseväärseks Pärnu tn 2 asuvat tuletõrjedepoo hoonet (torn ehitatud 1950-datel, alumine osa osaliselt varasem), millel on ka oluline koht Suure-Jaani linnaruumis. Eelkõige selle hoone torniosa peab säilitama. Tuletõrjedepoo ühekorruselise osa on samuti mõistlik pigem säilitada, kuid võistlejatel on vabad käed lahenduste pakkumisel selle integreerimiseks terviklahendusega. Olemasoleva Pärnu tn 4 hoone tänavapoolse ehitusjoonega tasub arvestada tänavafrondi terviklikkuse säilitamise mõttes.



Naaberkinnistute hoonestus ulatub osaliselt Pärnu tn 2 ja 4 piirideni. Pärnu tn 6 piiril asuv kuur säilib. Köleri tn 1 piiril asuvad kuurid saab asendada teises asukohas, juhul kui see osutub vajalikuks.

Suure-Jaani linna planeeritud maakasutusega laiemalt saab täpsemalt tutvuda üldplaneeringus (Lisa 13).

Üldist infot leiab: [www.suure-jaani.ee](http://www.suure-jaani.ee)

## 4. Põhitingimused võistlustöö lahendusele

- 4.1 Võistlustöö peab andma hoone eskiislahenduse, mis üldjoontes lähtub ruumiprogrammist (Lisa 1), kuid pakub veelgi paremat terviklahendust. Mõelda võimalikult palju ruumide ja basseinide ristkasutusele, koridoride ja üldruumide kompaktsusele. Funktsioonid peavad toimima mugavalt ja funktsionaalselt nii külastajale kui töötajale, samuti puuetega inimestele. Võistlustöödelt oodatakse ruumijaotuse ja basseinide loomingulist lahendust, mis lähtuks üldistest eesmärkidest (p 2.1).
- 4.2 Kavandada ruumilahendus selliselt, et keskuse erinevad osad oleks koostoimes. Näiteks töökeskkonna loomise eesmärgil mõelda töötajate puhkeruumidele, nendes tekkivale töötajate sünergiale ning seosele külastuskeskusega. Arvestada, et füsioteraapia osa tervisekeskusest funktsioneeriks võimalikult hästi üheskoos külastuskeskuse basseinidega. Kohvikud võivad asuda hoone erinevates osades, eeldusel et neid teenindab üks köök.
- 4.3 Võistlustöö peab käsitlema menetletavat detailplaneeringut (Lisa 5) alusena krundipiiride ja juurdepääsusuundade mõttes. Detailplaneeringu joonisel esitatud hoonestusala ja parkimislahendus vajab korrigeerimist vastavalt võistluse võidutöö terviklahendusele.
- 4.4 Kehtivat detailplaneeringut (Lisa 4) käsitleda ajaloolise taustainfona, mis ei kuulu arvestamisele.
- 4.5 Hoone(te) arhitektuurilahenduse loomisel seada sihiks tänapäevane, kõrgetasemeline, ümbritsevat keskkonda arvestav, ümbritsevate mahtudega head proportsiooni hoidev (eelistatult liigendatud), mitte ülemäära domineeriv, kuid kõigist külgedest atraktiivne ja vaadeldav, üldisest inimhõõtmelisusest lähtuv ja oma funktsiooni väljendav terviklik ehitis.
- 4.6 Võistlustöö ruumilise lahenduse, sissepääsude ning vastastikuste vaadete abil püüda luua erinevaid seoseid hoone ja ümbruse vahel. Peamiseks eesmärgiks on hoone avatus otse keskväljaku/pargiala suunas võistlusala läänenurgas. Lisaks rõhutada avatust ka Pärnu tänavale kirdes ning perspektiivsele puhkealale edelas.
- 4.7 Tuletõrjehoone säilitada ja intergreerida hoonekompleksiga. Tuletõrjehoonesse kavandada eelistatult Suure-Jaani linna tutvustavad ruumid, laenutatava inventari ruum (jalgrattad jm), avalik wc, samuti kaaluda sellesse kohviku paigutamist. Tornile pakkuda funktsioon, mis võib moodustada näiteks osa kohvikust. (uus sõnastus 5.08.15, tulenevalt Muinsuskaitseameti protokollist)
- 4.8 Otsida maksimaalselt võimalusi heade vaadete loomiseks kavandatavast hoonest linnale, maastikele ja Suure-Jaani sümbolobjektidele. Eriti oodatud on basseinidest, saunadest, kohvikust ja üldruumidest avanevad vaated järve ja kiriku suunas, samuti võimalusel tulevase puhkeala suunas.
- 4.9 Lisaks hoone lahendusele mõelda hoolega hoonet ümbritseva välisruumi lahendusele, mille juures seada sihiks eelkõige inimsõbralikkus igaühele. Välisruum ja siseruum peavad teineteist täiendama. Kaaluda võib ka mõne välibasseini rajamise võimalust. Kindlasti peab välisruumis leiduma istumiskohti.

- 4.10 Kiirabi ruumilahendust ja logistikat vaadata erilise tähelepanuga, arvestades muuhulgas eriolukordi. Kiirabiauto sisse- ja väljasõit peab toimima sisuliselt alati, sõltumata igapäevaliikluses tekkivatest võimalikest takistustest. Samuti tuleb luua piisav visuaalne eraldatus Tervise- ja Külustuskeskuse aktiivselt kasutatava osa ning kiirabi sissepääsude vahel, mis väldiks külastajatele võimalikke häirivaid olukordi ning tagaks kiirabi tõrgeteta töö.
- 4.11 Tervikliku tänavamiljöö hoidmise eesmärgil kavandada Pärnu tänava poolne hoonefront osaliselt või täielikult olemasolevale ehitusjoonele. Juhul kui võistlustöö lahendus seda põhimõtet ei järgi, peab hoonemahu tänavamiljöösse sobitumine olema mõne muu põhimõtte abil veelgi paremini põhjendatud. Muuhulgas mõelda senise lammutatava hoone harjumuspärasele räästakõrgusele, mille järgimine ei ole küll otsene eesmärk ega kohustus, kuid olemasoleva hoone naabritest suurem kõrgus on andnud sellele kohale veidi linnalikku mõju.
- 4.12 Arvestada naaberkinnistute hoonestuse ja õuedega, segades naabrite elu võimalikult vähe.
- 4.13 Arvestada võistlusala kagupiiril Köleri tn 1 kinnistul asuvate mälestise kõrvalhoonetega (ait ja laut-tall), mis kuuluvad säilitamisele kui kultuuriväärtuslikud struktuurielemendid. Lammutada võib üksnes Pärnu tn 2 kinnistul asuvad kuurid. (uus sõnastus 5.08.15, tulenevalt Muinsuskaitseameti protokollist)
- 4.14 Võistlusala loodepiiril Pärnu 6 kinnistul paikneva kuuriga peab arvestama. Kuna sellel kuuril pole võistlusala poolses küljes aknaid, saab kaaluda ka tule müüri lahendusi.
- 4.15 Hoonetekompleksi eeldatav parkimisvajadus on 40 kohta. Detailplaneeringu lahendust tuleb muuta vastavalt terviklahendusele. Kõigi parkimiskohtade kavandamisel Pärnu tn 2 ja 4 piiresse jääb hoone vahetu ümbruse autovaba ruum liiga kitsaks. Nendele kinnistutele tuleb paigutada 3 kohta töötajatele, bussikoht külastajatele ning mõistlikus ulatuses külastajate autode parkimiskohti. Muude autokohtade jaoks pakkuda lahendusi parkimise hajutamiseks J.Köleri tn 1 kinnistu läänepoolsele osale. Arvestada, et osa autosid pargib keskväljakul. Sobiva ja mugava parkimiskoha asukoht sõltub muuhulgas hoone sissepääsudest. Luua terviklikult võimalikult mugavad, inimsõbralikud ja hoone sissepääsude lähedased parkimislahendused ning kavandada vastavalt sellele ka juurdepääsuteede täpsem lahendus.
- 4.16 Arvestada, et Suure-Jaanis liigutakse palju jalgrattaga. Kavandada u 20 jalgratta parkimise võimalus Pärnu tn 2 ja 4 piiresse.
- 4.17 Detailplaneeringu menetletavas versioonis sisalduva autotee lahendus võistlusalt J.Köleri tänavale tekitas avalikul arutelul kahtlusi, arvestades naabrite soove ja tekkiva ristmiku ohutust. Tehti ettepanek see autotee asendada jalakäijate promenaadiga. Võistlejad võivad sellest tulenevalt pakkuda liiklusskeemile alternatiivlahendusi. Arvestada tuleb autode teise juurdepääsuga võistlusalt Sangari tänavale, et võimaldada kiirabile kindel liikumisvõimalus.
- 4.18 Hoonete sügavuse ning konstruktsioonide kavandamisel arvestada ehitusgeoloogiat ja pinnasevee taset (Lisa 8).

- 4.19 Arvestada olemasolevate puudega vastavalt dendroloogilisele hinnangule (Lisa 9).  
Kavandada lahendus keskväljaku piirkonna puude säilitamiseks ja likvideerimiseks, mis lähtub eesmärgist avada vaateid hoonest järvele ja kirikule, kuid samas säilitab piisava roheluse.
- 4.20 Kavandada võimalikult energiatõhusad lahendused, mõeldes muu hulgas päikese varjestamisele ja ka päikesepaneelidele hoone arhitektuurilahenduses.
- 4.21 Arvestada külustuskeskuses kokku ligi 70 külastajaga.

## 5. Võistlusülesande lisad

Võistlusülesandele on lisatud järgmised materjalid

- LISA 1\_Ruumiprogramm
- LISA 2\_Konkursiala ja haaratava ala geodeetiline alusplaan\_dwg
- LISA 3\_3D mudel\_dwg\_Pärnu tn2 joonised\_dwg\_3D alused\_pdf
- LISA 4\_Aarens Projekt OÜ poolt koostatud Pärnu tn 4 kinnistu detailplaneering (Töö nr. 33-2011)\_kehtiv
- LISA 5\_Aarens Projekt OÜ poolt koostatav Pärnu tn 2 ja 4 ning J.Köleri tn 1 detailplaneering (eskiis)
- LISA 6\_Kesklinna planeering
- LISA 7\_DP Pärnu tn 10
- LISA 8\_Ehitusgeoloogia
- LISA 9\_Dendroloogia
- LISA 10\_Aerofoto, allikas Maaamet
- LISA 11\_Fotod võistlusalast
- LISA 12\_Munitsipaliseerimine
- LISA 13\_Väljavõte Suure-Jaani valla üldplaneering. Kaart 3.3 Maa põhikasutusotstarbed. Väljavõte kompaktse hoonestusega alast. Suure-Jaani ja Köidama. M1:5000\_pdf

Olemasoleva olukorraga tutvumiseks, sh tuletõrjemaja külastamiseks, võtta ühendust:

Avo Järve, tel 56 495 567, [avo.jarve@suure-jaani.ee](mailto:avo.jarve@suure-jaani.ee)