

RIIA TN 14 MAJUTUSHOONE ARHITEKTUURIVÕISTLUS



VÕISTLUSTINGIMUSED

SISUKORD

I	SISSEJUHATUS
1	ARHITEKTUURIVÕISTLUSE EESMÄRK JA HOONESTUSE VISIOON
1.1	Eesmärk
1.2	Hoonestuse visioon
II	VÕISTLUSEESKIRI
1	ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMINE
1.1	Arhitektuurivõistluse korraldaja
1.2	Arhitektuurivõistluse vorm
1.3	Arhitektuurivõistluse ajakava
1.4	Arhitektuurivõistluse keel
1.5	Osavõtt ja kvalifitseerumistingimused
1.6	Žürii
1.7	Auhinnafond
2	ARHITEKTUURIVÕISTLUSE LÄBIVIIMINE
2.1	Võistluse alustamine ja tingimuste väljastamine
2.2	Küsimuste esitamine
2.3	Anonüümsus
2.4	Võistlustöö esitamine
2.5	Võistlustööde esitlemine, hindamine ja žürii töö
2.6	Hindamise kriteeriumid
2.7	Võistluse lõpetamine ja tulemuste avalikustamine
3	VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS
3.1	Arhitektuurivõistlusele järgnev tegevus
3.2	Autoriõigus, omandiõigus, varalised õigused
4	VÕISTLUSTÖÖ VORMISTUS
4.1	Võistlustöö maht
4.2	Võistlustöö vorm
III	VÕISTLUSÜLESANNE
1	VÕISTLUSALA, ASUKOHT JA LINNAEHITUSLIK ÜLEVAADE
1.1	Võistlusala
1.2	Asukoht ja piirkonna linnaehituslik ülevaade
2	ARHITEKTUURIVÕISTLUSE LÄHTEÜLESANNE
2.1	Hoone arhitektuur
2.2	Ehitusreeglid
2.3	Hoone ruumiplaneering
2.4	Hoonestuse energiasäästlikkus
2.5	Parkimine ja ligipääs
2.6	Haljastus ja heakord
IV	LISAD
Lisa 1	Projekteerimistingimused
Lisa 2	Topogeodeetiline alusplaan
Lisa 3	Dendroloogiline uurimus
Lisa 4	Muinsuskaitse eritingimused

I SISSEJUHATUS

1 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE EESMÄRK JA RIIA TN 14 HOONESTUSE VISIOON

1.1 Eesmärk

Arhitektuurivõistluse objekt on KEK Arendus OÜ tellimusel hosteli tüüpi majutushoone kavandamine.

Arhitektuurivõistluse ala moodustavad kinnistu Riia tn 14 Tartu linnas ning selle teenindamiseks vajalikud tänavate lõigud.

Võistlusala kinnistu pind on 3 039 m².

Arhitektuurivõistluse eesmärk on valida parim arhitektuurne lahendus hosteli tüüpi majutushoone rajamiseks antud asukohta.

Arhitektuurivõistluse alused on korraldaja lähteülesanne, Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluste juhend ning Tartu linna arhitektuurivõistluse juhend.

Võistlustingimused on kooskõlastatud Tartu Linnavalitsusega.

Arhitektuurivõistluse korraldaja on KEK Arendus OÜ.

Võistlustingimuste koostaja on arhitekt Ivar Lubjak.

Korraldaja alustab pärast võistluse lõppu võitjaga läbirääkimisi projekteerimislepingu sõlmimiseks.

1.2 Hoonestuse visioon

Estiko Gruppi kuuluvale KEK Arendus OÜ-le kuulub endine kino "Ekraan" kinnistu Tartus Riia tänav 14.

Olemasolev kinohoone ei oma muinsuskaitselist väärtust ning see on lubatud lammutada.

Riia tänav 14 osas on „Riia, Väike-Tähe ja Võru tänavaga piirneva kvartali detailplaneering“ tunnistatud osaliselt kehtetuks ning ehitusõiguse täpsustamiseks on selles osas väljastatud projekteerimistingimused.

Võistluse korraldaja plaan on Riia tn 14 kinnistule rajada „low-budget“ majutushoone.

Korraldaja ettevõtete gruppi kuuluvad ka „premium“ klassi Lydia hotell ja „mid-range“ klassi Dorpat hotell. Odavamad klassi majutushoone mitmekesisaks ettevõtte ja Tartu linna majutusvõimalusi. Tartus on sarnase kontseptsiooniga majutusasutused näiteks Hektor Design Hotel ja midagi sarnast külaliskorterite rentijad Hugo Stay Hotel ja Rare Apartments.

Enamus numbritube on mõeldud lühiajaliseks peatumiseks. Pikemaajaliseks rendiks on mõeldud külaliskorterid hoone ülemisel korrusel.

Majutusasutuse sihtgrupp on mh (spordi)võistkonnad, seljakotiga reisijad ja konverentsituristid.

Asukohast ja linna nõuetest tulenevalt peab rajatav hoone olema kõrgtasemelise arhitektuuriga. Arvestades korraldaja äriplaani ja majutusasutuse planeeritavat funktsiooni, peab hoone olema ka läbimõeldud materjalikasutuse ning ratsionaalse konstruktiivse lahendusega.

II VÕISTLUSEESKIRI

1 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMINE

1.1 Arhitektuurivõistluse korraldaja

KEK Arendus OÜ

Kontaktisik: Sven Saar, +372 514 0127, sven@estiko.ee

1.2 Arhitektuurivõistluse vorm

Arhitektuurivõistlus on avalik üheetapiline kutsutud võistlus.

1.3 Arhitektuurivõistluse ajakava

Võistlus algab: 13.05.2026

Võistlustööde esitamise tähtaeg: 08.09.2026 kell 16.00

1.4 Arhitektuurivõistluse keel

Võistluse keele on eesti keel.

1.5 Osavõtt ja kvalifitseerumistingimused

Võistlusel võivad osaleda korraldaja poolt kutsutud võistlejad:

- Allianss Arhitektid OÜ;
- KARISMA arhitektid OÜ;
- osaühing AB Ansambel.

1.6 Žürii

Esimees:

- Kersti Seli, Estiko Grupp, hotellisektori juht;

Liikmed:

- Sven Saar, Estiko Grupp, kinnisvara arendusjuht;
- Jiri Tintera, Tartu Linnavalitsus, linnaarhitekt, volitatud arhitekt-ekspert, EAL;
- Ivo-Sven Riet, Tartu Linnavalitsus, juhtivarhitekt;
- Tarmo Teedumäe, volitatud arhitekt-ekspert, EAL;

Sekretär (hääleõiguseta):

- Ivar Lubjak, volitatud arhitekt, EAL.

Vajadusel kaasab žürii oma töösse eksperte, kelle arvamus on žüriile soovituslik, kuid kellel puudub otsustamisel hääleõigus.

Žürii otsuse kohta koostatakse lõpp-protokoll.

1.7 Auhinnafond

Arhitektuurivõistluse auhinnafondi suurus on 24 000 eurot.

Auhinnafond jaotub kutsutud osalejate vahel võrdsetes osades. Igale, võistlustingimustele vastava, võistlustöö esitanud kutsutud osalejale on ettenähtud osalustasu 8 000 eurot.

Osalustasud makstakse välja hiljemalt kahe nädala jooksul pärast tulemuste avalikustamist võitjate poolt esitatavate arvete alusel. Kõikidele summadele lisandub käibemaks. Preemiad maksab välja KEK Arendus OÜ.

Osavõtjale ei hüvitata, mistahes kahju ega kulusid seoses võistlusel osalemisega. Osavõtja kohustub kandma kõik töö ettevalmistamisega ja esitamisega seotud kulud.

2 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE LÄBIVIIMINE

2.1 Võistluse alustamine ja tingimuste väljastamine

Võistlus algab 13.05.2026.

Arhitektuurivõistluse tingimused ja nende lisad on alla laetavad veebist:

https://www.dropbox.com/scl/fo/porp1zqgy3n3ixrs4txe8/AE7GjFKRMG_X6VtYj2nUkoM?rlkey=197ml5w2340skyk5qjzuratu&st=3ula04qx&dl=0

2.2 Küsimuste esitamine

Võistlusest osavõtjad võivad esitada põhjendatud ja asjassepuutuvaid küsimusi võistlustingimuste täpsustamise kohta.

Küsimusi saab esitada e-posti teel saates kirja aadressile: ivar.lubjak@gmail.com hiljemalt kaks nädalat enne võistlustööde esitamise tähtaega.

Küsimustele vastatakse kirjalikult 5 tööpäeva jooksul ning kõik esitatud küsimused koos vastustega on kajastatakse eespool oleval internetilingil.

2.3 Anonüümsus

Arhitektuurivõistlus ei ole anonüümne.

Kõik üksikud joonised, seletuskiri ja muud materjalid peavad olema varustatud osaleja nimega.

2.4 Võistlustöö esitamine

Võistlustööde esitamise tähtaeg on 08.09.2026 kell 16.00.

Töö tuleb üles laadida veebi kausta ning jagada vastavat linki võistluse korraldajaga saates e-kirja aadressile: ivar.lubjak@gmail.com

Tähtajast hiljem laekunud tööde vastuvõtmise otsustab võistluse žürii.

2.5 Võistlustööde esitlemine, hindamine ja žürii töö

Enne žürii koosolekut tutvuvad žürii liikmed võistlustööde digitaalse osaga iseseisvalt. Žürii koosolekul vaadatakse võistlustööd üle ühiselt.

Žürii esimesel koosolekul esitlevad kutsutud osalejad oma võistlustööd. Esitluse kestvus on 15 min, lisaks 10 min küsimustele vastamiseks.

Žürii esimese koosoleku ja esitluste täpse vormi, tähtaja ja koha määrab arhitektuurivõistluse korraldaja.

Žürii hindab töid vastavalt hindamise kriteeriumitele.

Žürii töö loetakse lõpetatuks pärast võidutöö väljaselgitamist soovitavalt konsensuslikult ja selle otsuse fikseerimist lõpp-protokollis. Juhul, kui konsensus ei saavutata, leitakse võitja hääletamise teel. Hääle võrdse jagunemise korral saab otsustavaks žürii esimehe hääle. Žürii lõpp-protokoll kuulub avalikustamisele.

2.6 Hindamise kriteeriumid

Võistlustöödes hinnatakse:

- Hoone linnaehituslikku sobivust konteksti;
- Hoone arhitektuurset kvaliteeti;
- Hoone funktsionaalsust ja toimivust;
- Teostamise ja ekspluatatsiooni ökonoomsust;
- Lahenduse vastavust võistlusülesandele.

2.7 Võistluse lõpetamine ja tulemuste avalikustamine

Hiljemalt üks kuu peale ideekavandite esitamise tähtaega lõpetab žürii oma töö ning informeerib arhitektuurivõistluse tulemustest kõiki osavõtjaid.

3 VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS

3.1 Arhitektuurivõistlusele järgnev tegevus

Korraldaja alustab pärast võistluse lõppu võitjaga läbirääkimisi projekteerimislepingu sõlmimiseks.

Kui korraldaja ei jõua võitjaga projekteerimise tingimustes kokkuleppele, on tal õigus alustada läbirääkimisi paremuselt järgmiste võistlustööde autoritega.

Võitja peab olema valmis alustama projekteerimistööd 1 kuu jooksul peale võistluse tulemuste väljakuulutamist.

3.2 Autoriõigus, omandiõigus, varalised õigused

Võistlustööde omandiõigus läheb üle KEK Arendus OÜ-le pärast osalustasude väljamaksmist. Võistlustöö eest osalustasu saamisega loovutab võistlustöö autor KEK Arendus OÜ-le kõik võistlustöö varalised õigused.

Võistlustööde isiklikud autoriõigused jäävad autoritele. Korraldaja kohustub järgima autoriõiguse seaduses sätestatud autori isiklikke õigusi. Võistlustööde kasutamisel on tellija kohustatud viitama nimeliselt autoritele.

Tellijal võib kooskõlastatult võistluse võitjaga kaasata järgnevasse projekteerimisprotsessi ka teisi võistlusel osalenud autoreid.

Ideevõistlusele esitatud võistlustööde autorid nõustuvad võistlustöö avaldamisega näitustel ning ettekannetes eksponeerimisega.

4 VÕISTLUSTÖÖ VORMISTUS

4.1 Võistlustöö maht

Joonised:

- Võistlusala seosed ümbritseva avaliku ruumiga (mh funktsionaalsed, linnaehituslikud ja liikluse seosed skeemidena) --- mõõtkava vaba;
- Asendiplaan (sh krundi piirid, liiklus ja parkimine, haljastus, piirded ja katendid) --- M 1 : 500;
- Hoone korruste plaanid --- M 1 : 200;
- Majutuse numbritubade plaanid --- M 1 : 100;
- Hoone lõiked ja vaated (vähemalt 2 lõiget) --- M 1 : 200;
- Hoone toimimise skeemid --- mõõtkava vaba, asendiplaanil või korruste plaanidel;
- Hoone 3d visuaalid.

Seletuskiri:

- Kontseptsiooni kirjeldus;
- Linnaehituslikud seosed naaberhoonete ja tänavaruumiga;
- Avaliku ruumi üldistavalt avalike huvide mõtestamine;
- Hoone kirjeldus, sh funktsionaalne toimimine;
- Konstruktiivse lahenduse, ehitus- ja viimistlusmaterjalide kirjeldus;
- Hoone energiatõhusus ja vastavate meetmete kirjeldus;
- Põhilised tehnilised näitajad, sh:
 - Brutopinnad;
 - Netopinnad;
 - Hoone kõrgus ja korruselisus;
 - Numbritubade arv ja jaotus;
 - Muud iseloomulikud näitajad.

4.2 Võistlustöö vorm

- Seletuskiri ja graafilised osad peavad olema esitatud taasesitatavas vormis digitaalselt pdf-failina.

Esitav töö vormistada arvestusega, et seda saab välja printida A3 horisontaalformaadis ning esitleda ekraanil slaididena.

Lisaks esitada eraldi jpg-failidena kolm iseloomulikku 3d visuaali, mida oleks võimalik meediaga jagada.

III VÕISTLUSÜLESANNE

1 VÕISTLUSALA, ASUKOHT JA LINNAEHITUSLIK ÜLEVAADE

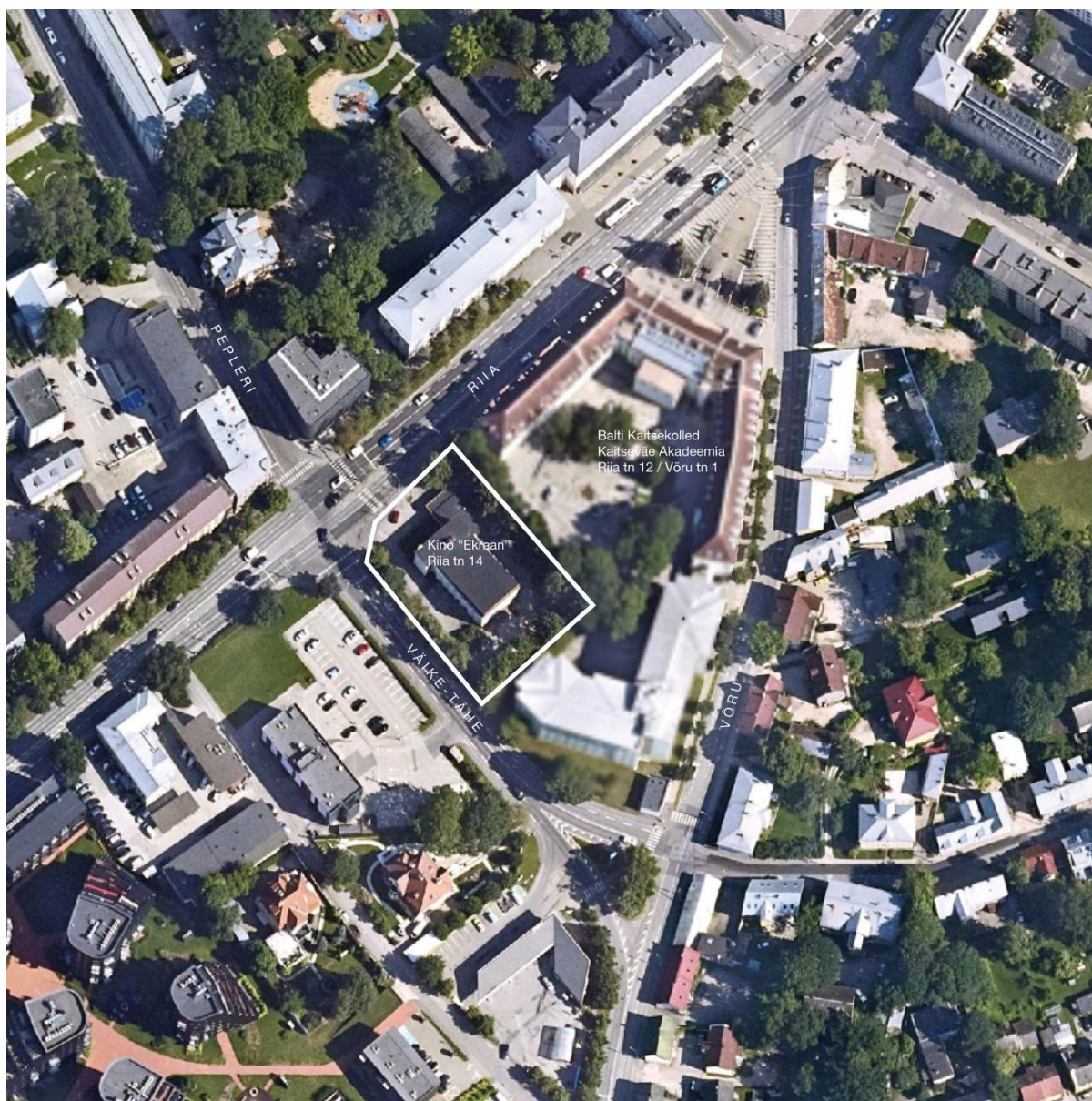
1.1 Võistlusala

Arhitektuurivõistluse ala moodustavad kinnistu Riia tn 14 Tartu linnas ning selle teenindamiseks vajalikud tänavate lõigud.

Võistlusala piirab loodest Riia tänav, edelast Väike-Tähe tänav ning kirdest ja kagust Riia tänav 12 / Võru tänav 1 Kaitseväge Akadeemia kinnistu.

Võistlusala kinnistul paikneb kino "Ekraan" hoone.

Võistlusala kinnistu pind on 3 039 m².



Skeem 1 -- Võistlusala kinnistu ja selle lähiümbrus

1.2 Asukoht ja piirkonna linnaehituslik ülevaade

Võistlusala, hoonestuse ja ümbritseva keskkonna linnaehituslik ülevaade on antud muinsuskaitse eritingimustes, LISA 4.

2 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE LÄHTEÜLESANNE

Arhitektuurivõistluse ideekavandi loomisel tuleb arvestada projekteerimistingimustes sätestatud piirangute ja ehitusõigusega.

Arhitektuurivõistlusel hinnatakse ideekavandi vastavust korraldaja vajadustele ja arhitektuurivõistluse lähteülesandele, hoone energiasäästlikkust, hoone ehitus- ja ekspluatatsioonikulusid ning selle arhitektuurset lahendust, funktsionaalsust ja sulandumist ümbritsevasse linnaruumi ning perspektiivsesse linnalisse olukorda.

2.1 Hoone arhitektuur

- Olemasolev kinohoone on ette nähtud lammutada;
- Võistlusalale tuleb esitada terviklik ruumiline lahendus ja kontseptsioon;
- Arvestada võistluse üldise eesmärgi ning hoonestuse ruumiplaneeringuga. Ideelahenduses tuleb arvestada kehtivate projekteerimisnormidega (sh tuletõrje, tervisekaitse ja ligipääsetavusenoetega);
- Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna ruumilist kvaliteeti parandav. Samas peab hoonestus looma neutraalse rahuliku osa Riia tänava hoonetefrondis, arvestama ehitusjoonte ja naaberhoonete kõrgustega. Hoone näol on tegemist linna seisukohalt olulise objektiga, mis jääb Tartu ühe peatänava, Riia tänava, äärde;
- Lahendus peab pakkuma funktsionaalset ja ehituslikelt lahendustelt maksimaalselt töökindlat ning energiasäästlikku hoonet;
- Hoone Riia tänava poolne 1. korrus kavandada kogu ulatuses tänava suhtes aktiivsena, st vitriinakendega fassaad. Hoone sees toimuv on tänavaruumist nähtav, aktiivselt suhtlev, pääsudega;
- Hoone peasissepääs peab olema kutsuv ja sademate eest kaitstud;
- 1. korruse fassaadid peavad olema hästi valgustatud (arvestada sellega kohe fassaadilahenduse ja materjalikäsitlemise väljatöötamisel). Fassaadidele näha ette hotelli nime kohad jms. Valgustuslahendusega ei tohi tekitada valgusreostust ümbritsevatele hoonetele;
- Võimalusel projekteerida lahtikäivaid aknaid kogu hoone ulatuses;
- Hoone fassaad peab olema lihtsalt hooldatav;
- Kavandada hoonet piiravatele tänavatele ja kinnistu hoovi inimõõtmeline, meeldiv ja jalakäijale sõbralik ruum. Kinnistu hoovi lahendamisel pöörata erilist tähelepanu turvalisuse tagamisele ning kaaluda hoovi sulgemist kõrvalistele isikutele;
- Hoonestuse planeerimisel mõelda läbi tehnoruumide suurused ja paigutus, läbivad kommunikatsioonide šahtid. Sissepääsuteed ja liikumiskoridorid peavad tagama seadmete vahetuse ning hoolduse jne. Tänava tasapinnast nähtavad tehnoseadmed ja torustikud katusel ei ole lubatud;
- Loomulikku valgust mitte vajavaid abiruume soovitatavalt mitte paigutada hoone välisperimeetrisse;
- Kõik rajatised, teed, platsid, väikevormid ja haljastus peavad moodustama ühtse terviku ja toimima hoone osana. Avaliku ruumi planeerimisel arvestada piirkonna tänavatevõrgu ja liikumissuundadega;
- Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja kestvaid materjale. Lähtuda low-budget majutuse spetsiifikast, arhitektuurne ja konstruktiivne lahendus peab olema lihtne ja ratsionaalne.

2.2 Ehitusreeglid

Hoonestamise ehitusreeglid on antud projekteerimistingimustes, LISA 1.

2.3 Hoone ruumiplaneering

Hoone netopind ja maht kavandada võimalikult ratsionaalselt maksimaalne.

Ruumide kavandamisel lähtuda allpool toodud näitajatest.

Ruumide netopindalad on indikatiivsed ning täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

Keldrikorrus

- Tehnilised ruumid
- Majapidamisruum, sh pesupesemise ruum, 16 m²
- Koristusinventari ruum, 8 m²
- Muud majutusasutuse tegevust toetavad võimalikud ruumid.

1. korrus

- Küllastajate sissepääsu-vastuvõtu ala, 12 m²
Pole klassikalist fuajeed ja administraatorit, külalise registreerimine toimub automaatselt registreerimisautomaadiga. Fuajeesse näha ette koht kahe registreerimisautomaadi paigutamiseks. Kõik läbipääsud ja erinevatesse ruumides sisenemine toimub uksekaardiga.
- Ühisala või –ruum, 60 m²
Vaba aja veetmise ala, kus saab endale kulleriga süüa tellida või siis ise enda toitu süüa ja õhtuti mh televiisorit vaadata (majutuse tubadesse ei ole televiisorid ette nähtud). Lisaks näha ette ühisalale lauatenнисelaud, piljardilaud vms snäki-, joogi- või kohviautomaadid.
- Koosoleku ala ca 20 inimesele või ruum, 40 m²
Ühisala kõrval ning lükandseinaga eraldatav / ühendatav. Võimalusel näiteks spordi-võistkondade koosolekute ja mänguanalüüside ala.
- Lokkerkappide ala või ruum, 12 m²
Pagasi jms hoiustamine.
- Töötajate riietus- ja pesemisruumid, 30 m²
Meestele ja naistele eraldi pesemisruumid, riietusruum võib olla ühine ja mööbliga liigendatav, kohtade arv 10.
Võib paikneda keldrikorruusel.
- Töötajate puhkeruum, 12 m²
- Majaperenaise kabinet, 12 m²
- Muud tänavalt juurdepääsetavad äripinnad (kaubandus / teenindus) vastavalt arhitektuursele lahendusele ja võimalusel ühendatavad ühisalaga.

2. – 5. korrus

- Numbritoad, 17...18 m²
Numbrituba ühele külalisele. Ühekohaline voodi, kapp (külmik), väike laud, üleriiete ala, pesemisruum (WC, dušinurk, valamu).
- Külaliskorterid, 24 m²
Kahetoaline numbrituba. Kahekohaline voodi, kapp, väike laud ja köögitasapind (pliit, valamu, külmik) üleriiete ala, pesemisruum (WC, dušinurk, valamu).
Külaliskorterid kavandada hoone ülemisele korrusele.
- Koristusinventari ruumid, 3 m²
Igale korrusele.
- Puhta pesu ja muude tarvikute ladu, 3 m²
Igale korrusele koristusinventari ruumi vahetusse lähedusse või osana koristusruumist.
- Ühisköök-puhkeruum, 18 m²
Küllastajate kasutuses, võimalus süüa valmistada ja einestada.
Igale korrusele.
- Koristusruum, 8 m²
Ühisköögi vahetus läheduses, inventari (köögitarvikud jms) hoiustamine ja nõudepesu.
Igale korrusele.

Hoonesse näha ette lift ning piisavad ühendusteel.

Hoone evakuatsiooni trepikoda kavandada pigem avatuna väliruumis.

Numbritubade arv kavandada maksimaalne vastavalt arhitektuursele lahendusele. Külaliskorteri tüüpi numbritubade arv võiks olla 2 ... 4 tk.

Numbritubadele kavandada võimalusel rõdud ning külaliskorteritele terrassid.

Majutushoonele kavandada varjend. Varjendi pindala on ca 2% hoone netopindalast. Varjend kavandada soovituslikult ristikasutatav, so varjendina kavandada ruumid, mis muul ajal on kasutatav ruumiprogrammis toodud ruumidena (riietusruumid, laod jms) ja 72 tunni jooksul vabastatavad kasutamiseks varjendina. Varjend lahendada põhimõttelise skeemina.

2.4 Hoonestuse energiasäästlikkus

- Hoone tuleb projekteerida nii, et ruumide jahutuse vajadus oleks minimaalne;
- Hoone peab olema madala energiakasutusega, kasutama säästvaid ja nutikaid tehnoloogiaid. Hoonestuse energiatõhususe klass peab olema A;
- Hoone peab olema võimalusel keskkonnasõbraliku ehitus- ja viimistlusmaterjalide valiku ja ehitustehnoloogiaga ning lihtne hooldada.

2.5 Parkimine ja ligipääs

- Sõidukite ligipääs hoonele lahendada Väike-Tähe tänavalt;
- Parkimine kavandada omal kinnistul vastavalt normile (EVS 843:2016 Linnatänavad). Vastavalt kinnistu ligipääsetavusele on võimalik täpsustada lõplikku vajalikku parkimiskohtade arvu. Kinnistu ligipääsetavuse väärtusega saab tutvuda siin: <https://tartu.ee/et/uurimused/parkimiskohtade-vajaduse-maaramine-tartu-linnas>
Antud uuringu järgi on parkimiskohtade arv võrdne standardis antud parkimise vajaduse ja vähendamise koefitsendi 0.15 korrutisega, so maapealne suletud brotopind $x \cdot 1/180 \cdot 0.15$ = parkimiskohtade arv;
- Lisaks kavandada võimalusel kuni 2 parkimiskohta bussidele;
- Ette näha jalg- ja tõukerataste parkimiskohad;
- Vastavalt arhitektuursele lahendusele võib osad parkimiskohad ette näha hoone 1. korruse tasandil avatuna. Avatud parkimiskohti mitte kavandada tänava äärde või eraldada need kõnniteest variseinaga vmt moel, et nad oleks tänavaruumist võimalikult vähe vaadeldavad.

2.6 Haljastus ja heakord

- Haljastus peab sobima piirkonna haljastuse, hoonestuse ning kohapealsete kasvutingimustega, olema võimalikult suure hooldusmugavusega ja ei tohi tulevikus (täiskasvu saavutamisel) ohustada hoone konstruktsioone;
- Olemasolevat kõrghaljastust säilitada maksimaalselt. Võistlusala kinnistu kirde- ja kagupiiril kasvavad puud korrastada ja säilitada loodusliku visuaalse barjäärina tulevase uue hoone ja riigikaitse ehitise maa-ala vahel;
- Kavandada hoone kasutajate rekreatsioonialad;
- Ehitisi, õueinventari, hekki jms Kaitseväge Akadeemia piirdeaia vahetusse lähedusse (vähem kui 1 m) mitte kavandada;
- Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et tagada jäätmete liigiti kogumist ja korraldada jäätmete väljavedu optimaalse sagedusega. Prügimajandus lahendada hoone mahus.