



Registrikood 10171636
Riia 35, Tartu 50410
Tel 7300 310
faks 7300 315
kobras@kobras.ee

Asukoht (L-Est'97) X 6474394
Y 659218

KÜÜTRI TN 5 KRUNDI DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,*
KÜÜTRI TN 5, 51007
(79507:055:0001)

Tellija: *TARTU LINNAVALITSUS*

Töö täitja: *Kobras AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *KRISTOFER SOOP*

Huvitatud isik: *KALEV KASE*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Märts 2016 TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Küütri tn 5 krundi detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn Küütri tn 5 (79507:055:0001)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on Küütri tn 5 krundile ehitusõiguse määramine viiekorruselise ärihoone püstitamiseks (krundi kasutusotstarve toitlustus- ja teenindushoone, büroohoone, majutushoone), tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, oluliste arhitektuurinõuete seadmine, keskkonna ja heakorratingimuste määramine, juurdepääsude ja parkimise lahendamine ning servituutide vajaduse määramine.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA:	Tartu Linnavalitsus
Kontaktisik:	Ave Elken
HUVITATUD ISIK:	OÜ London Hotell
Kontaktisik:	Verni Loodmaa
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 teele@kobras.ee
Planeerija:	Kristofer Soop - maastikuarhitekt-planeerija
Planeeringu koostajad:	Kristofer Soop - maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0047 Anne Rooma;
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte Majandustegevuse teated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	7
1.1. LÄHTEDOKUMENDID	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	8
2.1. ÜLDINFO.....	8
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	8
2.3. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	12
3.2. TARTU VANALINNA MUINSUSKAITSEALAST TINGITUD TÄIENDAVAD ERITINGIMUSED.....	12
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	12
3.4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	12
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	13
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	13
3.7. TÄNAVA MAA-ALAD, JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	14
3.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	15
3.9.2. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	15
3.9.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	15
3.9.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	16
3.9.5. SOOJAVARUSTUS	16
3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	16
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	17
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19
5. JOONISED.....	20
Joonis 1. ASUKOHAJONIS	21
Joonis 2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	22
Joonis 3. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSSED SEOSSED	23
Joonis 4. PÕHIJONIS	24
Joonis 4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS.....	25
Joonis 5. ELEKTRIPAIGALDISTE ÜMBERTÕSTMISE SKEEM	26
PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	27

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus 16.04.2015 nr 204 „Küütri tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on Küütri tn 5 krundile ehitusõiguse määramine viiekorruselise ärihoone püstitamiseks (krundi kasutusotstarve tootlustus- ja teenindushoone, büroohoone, majutushoone), tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, oluliste arhitektuurinõuete seadmine, keskkonna ja heakorratingimuste määramine, juurdepääsude ja parkimise lahendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeringusse on osaliselt hõlmatud ka Raekoja plats 12 katastriüksus.

1.1. Lähtedokumendid

- Tartu linna üldplaneering;
- Muinsuskaitse eritingimused Küütri 5 detailplaneeringu ja projekti koostamiseks (ARC Projekt OÜ);
- Alusplaan: OÜ GPK Partnerid poolt 18.11.2014 mõõdistatud ja 19.11.2014 koostatud geodeetiline alusplaan (G-271-14) mõõtkavas 1:500.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartumaal Tartu linnas Küütri tn 5 katastriüksusel (79507:055:0001) ning hõlmab osaliselt ka maaüksusega piirnevaid tänavaid. Katastriüksuse sihtotstarve on 100 % ärimaa (joonis 1).

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Idas:

- Raekoja plats 12 (79507:055:0009), katastriüksuse sihtotstarve 75% ühiskondlike ehitiste maa ja 25% ärimaa.

Lõunas:

- Küütri tn 7 (79507:055:0008), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa
- Rütli tn 5 (79507:055:0002), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa

Läänes:

- Rütli tänav T1 (79507:055:0011), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa

Põhjas:

- Küütri tänav T5 (79507:055:0012), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala asub Keslinna linnaosas, linna peatänavana Rütli tänav ääres ja Raekoja platsi vahetus läheduses (joonis 1). Lisaks asub ala Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja Tartu arheoloogilises miljöopiirkonnas.

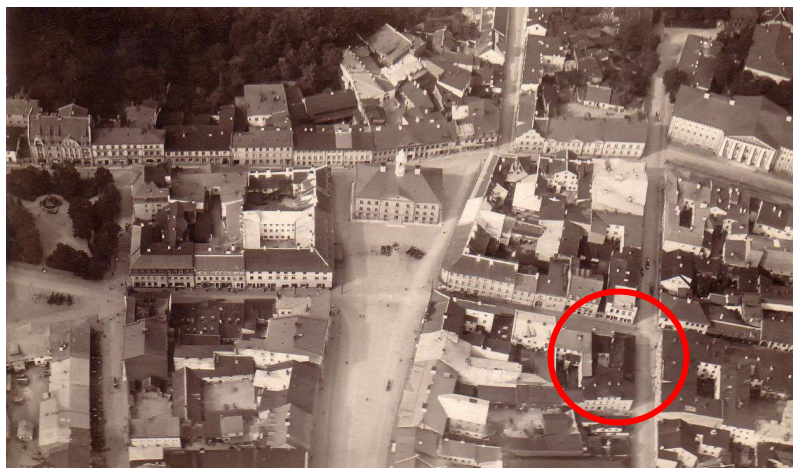
Ala on kaetud freespurukattega ning sellel asub parkimisplats. Ala reljeef on suhteliselt tasane, väikese languga kirde suunas ning selle põhjapoolsel osal asuvad mõned ca 12 m kõrgused puud (joonis 2).

Maksimaalne maapinna kõrguspunkt on 38,16 m ja minimaalne 36,80 m. Planeeringuala asub kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt segahoonestusalal, mille juhtfunktsioon on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa), lubatud korruselisus neli korrust. Tartu Linnavolikogu on oma 16.04.2015 otsuses nr 204 asunud seisukohale, et planeeringu lähteseisukohad on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

2.3. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Tartu vanalinnas on traditsiooniliselt olnud tänavate ääred ja nurgad kvartalitena täis ehitatud ning iseloomulik on ühtlase tänavajoone moodustav kahe- kuni neljakorruseline hoonestus. Ajalooliselt on planeeringualal asunud kompaktne hoonestus, mis moodustas 1920. aastatel ühtse kvartali (pilt 1). Säilinud on 1873. a krundi asendiplaan, millelt on selgelt näha hoonete paigutus Rütli ja Küütri tänavate ääres ning kvartali sees asunud sisehoov (skeem 1).

Teise Maailmasõja järgselt sealne hoonestus hävis. Hoonete varemete koristamise järel tekkis nurgaskvääri, kuhu ehitati kerge kokkupandav ehitus (galanteriikaubad, jäätisekiosk, joogiautomaadid). 1965. aastal asetati platsile 1. majavalitsuse eestvedamisel skulptor O. Ehalaidi istuva karu figuur.



Pilt 1. Aerofoto 1920 aastatest

Praeguseks on krunt juba

aastaid tühjana seisnud ning kasutusel parklana.

Kuigi ajalooliselt planeeringualal paiknenud hoonestus moodustas peatänava Rüütli ja Küütri tänava nurgasoone ristumiskoha, ei olnud nende suurus ja kõrgus enam vastavuses selle asukoha tähtsusega. Ka pärast ümberehitusi 19. sajandi teises pooles jäid majad praktiliselt kahekorruselisteks, kusjuures Rüütli tänava poolisel küljel korruste kõrgused ei ühtinud. See asjaolu lõi disharmonia Rüütli tänava parempoolse külje suurejoonelise hoonestuse algusega. Seetõttu on mõistlik antud kinnistu uue hoone kõrguse, korruselisuse ja mahu kavandamisel lähtuda detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest. Linna kesksetele põhitänavatele kavandatav hoonestus peab olema lisaks arhitektuursele sobivusele ka suursugune ning kõrgelt kvaliteetse arhitektuurikeelega.

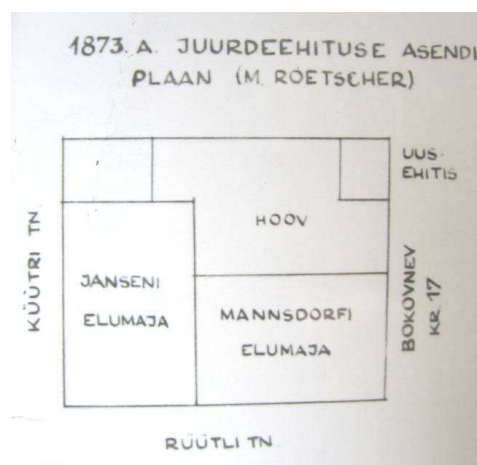
Küütri tn 5 maaüksust ümbritseb täna erineva arhitektuurse ilme ja mahuga hoonestus. Valdavalt on kolme- kuni neljakorruselised hooned, mille suhtelised kõrgused jäävad vahemikku 10-19 meetrit. Naaberhoonete absoluutkõrgused on esitatud linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 3).

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes on välja toodud, et hoonestamata ala Küütri ja Rüütli tänava nurgal (nn. „Karuplats“) moodustab vanalinna hoonestuses suure tühimiku, mis mõjub rämpaka ja planeerimata alana, ning on vanalinna sobimatu.

Tartu vanalinnale on omased kvartalisesed väikesed siseõued, mistõttu on sobilik antud ruumipõhimõtteid rakendada ka uushoonestuse juures (joonis 3).

Planeeringuala vahetus läheduses Rüütli tn 8

katastriüksusel, paikneb kultuurimälestisena arvele võetud



Skeem 1. Küütri tn 5 asendi plaan 1873 aastal

kahekorruseline hoone. Kuna see asub planeeringualast teisel pool Rüütli ja Küütri tänavat, siis kavandatav uushoonestus ei piira mälestise vaadeldavust ega mõjuta selle arhitektuurset tervikpilti.

Rüütli ja Küütri tänavatel on selgelt välja kujunenud ehitusjoon, mis kulgeb mõtteliselt ka mööda Küütri tn 5 krundi piire (joonis 3).

Planeeringuala asub Tartu vanalinna tsoonis, kus on mitmeid ühesuunalisi ja autoliikluseks suletud tänavaid. Sellest tulenevalt on mootorsõidukite vahetu juurdepääs alale võimalik Kompanii ja Küütri tänavate kaudu (joonis 3). Hetkel asub mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale ja Raekoja plats 12 krundile Küütri tänavalt. Sellest tulenevalt on otstarbekas säilitada olemasolev juurdepääs nimetatud aladele.

Kuna planeeringuala asub kesklinnas, siis on jalgsi ligipääsetavus alale väga hea ning vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on sealne nõutav parkimiskoeffitsient oluliselt väiksem kui äärelinna puhul. See tähendab seda, et võimalik autoliiklus lähipiirkonnas kasvab minimaalselt, ent jalgsiliikluse osakaal seevastu suureneb.

Rüütli tänav on Tartu üks olulisemaid meelelahutustänavaid ja lõõgastuspiirkondi väga aktiivse tänavatasandiga. Seal asub suurel hulgal kohvikuid, restorane ja baare. Sellest tulenevalt on planeeringu elluviimisel väga oluline arvestada kõigi võimalustega aktiivse tänavaruumi säilitamisel ning ruumikvaliteedi tõstmisel.

Piirkonnale on omased mitmed hoonetealused ja –vahelised läbipääsud (nõ kangialused). Linnaruumiliselt on lisaks juurdepääsufunktsioonile öisel ajal tegemist pigem pimedate ja kuritegevuse riske tõstvate ruumielementidega, mis piiravad muu hulgas ka aktiivse tänavaruumi sidusust – st kohvikud peavad juurdepääsude esised vabana hoidma jne. Seoses kangialustega on täheldatud ka muid erinevaid probleeme (alkoholi tarbimine, urineerimine jm), mistõttu hoiavad mõned majaomanikud pimedal ajal läbipääsud suletuna. Eelnevast tulenevalt ei ole uute kitsaste hoonetealuste või –vaheliste juurdepääsude kavandamine peatänavale otstarbekas, kui see ei ole hädavajalik.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, arvestatakse maapinna kalde puhul ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest, milleks on Küütri tn 5 krundi puhul absoluutkõrgus 37,48 m. Käesoleva planeeringuga tehakse selles osas erisus ning hoone kõrgust hakatakse linnaehituslikust aspektist tulenevalt, seoses Rüütli tänaval asuva hoonestusega, arvestama krundi Rüütli tänava poolsest kõige kõrgemast punktist, milleks on 38 m.

Kvaliteetse tänavaruumi tagamiseks on mõistlik parkimine kavandada maa-alusena. Muinsuskaitse eritingimustest tulenevalt ei pruugi kogu planeeringualal olla võimalik parklat välja ehitada, mistõttu on mõistlik maa-alust ehitusõigust lubada võimalikult ulatuslikul maa-alal, antud juhul ka Raekoja plats 12 maaüksusel. Nimetatud ehitusõiguse realiseerimine Raekoja plats 12 ulatuses on otstarbekas eelkõige selleks, et võimaldada Küütri tn 9 kinnistu maa-aluse parkla mõistlike parameetritega välja

ehitamist ning sellise parkla sissesõidutee väljaehitamiseks vajaliku ruumi tagamist. Hetkel on nimetatud katastriüksuse laius vaid ca 17 m, mis on minimaalne kahe parkimisrea ja parklatee rajamiseks.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Ajaloolist kvartalstruktuuri ning tänaseid Tartu kesklinna ruumilisi arengusuundi silmas pidades on Küütri tn 5 krundile planeeritud kesklinnale omane mitmekorruseline hoonemaht.

Raekoja plats 12 krundile, juurdepääsutee kohale, on antud võimalus konsoolse hoone osa rajamiseks (tagatud peab olema vähemalt 4,5 m kõrgune sissesõit), samuti on jäetud võimalus maa-aluse parkimiskorruse laiendamiseks ja ühendamiseks naaberkruntidele kavandatavaga. Raekoja plats 12 krundi ehitusõigust on võimalik realiseerida nii Küütri tn 5 kui ka Küütri tn 9 krundi omanikel. Planeeringuga on sätestatud, et nimetatud ehitusõigust on võimalik realiseerida vaid Raekoja plats 12, Küütri tn 5 ja Küütri tn 9 krundi omanike kokkuleppel.

Vastavalt ajaloolisele kvartaliplaanile (skeem 1) on hoonemaht kavandatud Rüütli ja Küütri tänava poolsele krundi piirile, kuhu on planeeringuga määratud ka kohustuslik ehitusjoon. Siseõu on planeeritud Küütri tn 7 maaüksusega piirnevale alale. Selliselt on tagatud juurdepääs Küütri tn 7 krundile põhja poolt ning samas ka piisav päevavalgus.

Rüütli tänava poole jääv hoone külg tuleb esimese korruse ulatuses projekteerida selliselt, et see suhestuks vahetult linnaruumiga ning looks võimaluse sealse tänavaruumi aktiivseks kasutuseks.

3.2. Tartu vanalinna muinsuskaitsealast tingitud täiendavad nõuded

Enne projektlahenduse väljatöötamist, sh enne arhitektuurivõistluse korraldamist, tuleb teostada ja lõpuni viia arheoloogilised uuringud maa-alal, kus nähakse ette kaevetööd. 1994. a läbiuuritud alal tuleb arheoloogi juuresolekul välja puhastada kinnimaetud O-Wsuunaline kivimüür. Vastavalt arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioonile tuleb kaevetööde käigus ilmnevad arheoloogiapärandi elementid säilitada ja konserveerida *in situ* vastavalt konventsiooni artiklile 4 ja 5. Otsuse arheoloogiapärandi elementide säilitamise vajaduse kohta teeb Muinsuskaitseamet. Arheoloogiliste uuringute tulemused, sh keskaegsete ehitiste osade säilitamise kohustus *in situ*, võivad oluliselt mõjutada keldrikorruse kavandatavat ruumiprogrammi ja rajatava hoone suurimat võimalikku sügavust. Varasemalt teostatud arheoloogiliste uuringute põhjal on teada, et kinnistu kultuurikihis asub tihe säilitamisele kuuluv keskaegne kivihoonestus.

3.3. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringuga ei moodustata uusi krunte.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel tabelis 1 (joonis 2). Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ei tohi planeeritava uue hoone räästa kõrgus ületada Rüütli tn 9 hoone räästa kõrgust (abs 51,26 m) ning hoone maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada Rüütli tn 9 hoone

harjakõrgust (abs 55,74 m). Kõik hoone tehnilised mahud peavad jääma hoone põhimahu sisse ja ei või ületada lubatud absoluutkõrgust.

Raekoja plats 12 krundile, juurdepääsutee kohale, on antud võimalus konsoolse hoone osa rajamiseks (tagatud peab olema vähemalt 4,5 m kõrgune sissesõit), samuti on jäetud võimalus maa-aluse parkimiskorruse laiendamiseks ja ühendamiseks naaberkruntidele kavandatavaga. Raekoja plats 12 krundi ehitusõigust on võimalik realiseerida nii Küütri tn 5 kui ka Küütri tn 9 krundi omanikel. Planeeringuga on sätestatud, et nimetatud ehitusõigust on võimalik realiseerida vaid Raekoja plats 12, Küütri tn 5 ja Küütri tn 9 krundi omanike kokkuleppel.

Hoone lõuna- ja idapoolsel küljel tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega, kui ehitatava hoone ja naaberhoonete vaheline kaugus on väiksem kui 8 meetrit (joonis 4).

Hoone esimese korruse ulatuses tervenisti või Rüütli tänava poolisel küljel, peab olema tagatud kas teenindus, kaubandus või toitlustuse kasutusotstarve. Muus osas on lubatud hoone kasutusotstarbeks kas majutus- ja toitlustushooned või büroohooned.

3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Küütri tn 5 krundi hoone maa-aluse osa täisehitusprotsent on 100%, kui arheoloogiliste uuringute tulemused seda võimaldavad. Maapealse hooneosa maksimaalne täisehitusprotsent on 80%.

Planeeringuga on määratud kaks erinevat tüüpi hoonestusala, mis moodustavad kokku ühtse hoonestusala (joonis 4).

Hoonetevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille kohaselt peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tule leviku piiramise abinõusid tuleb muuhulgas rakendada ka keldrikorruse väljaehitamise korral, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m.

3.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Projekteeritav ehitis peab sobima vanalinna miljösse ning selle fassaadidel tuleb kasutada esinduslikke, ajas kestvaid materjale. Eelistada tuleb lahendusi, mis harmoneeruvad ümberkaudsete ajalooliste hoonetega, ega vastandu neile. Uushoonestuse puhul on eelistatud arhitektuursed lahendused, mis projektlahenduse väljatöötamisel interpreteerivad ajaloolist krundijaotust.

Soovituslik on hoone horisontaalne ja vertikaalne liigendatus nii, et põhimaht lähtuks kohustuslikust ehitusjoonest ning hoone Rüütli ja Küütri tänava poolse nurga arhitektuursel projekteerimisel nurgalõike kavandamine.

Detailplaneeringu järgselt tuleb hoone parima võimaliku lahenduse leidmiseks koostada arhitektuurivõistlus, milles tuleb muu hulgas täpsustada ka hoone ehitusmaterjalid.

Arhitektuurinõuded on välja toodud tabelis 1 „Arhitektuurinõuded ehitistele“.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete katusekalle	Rüütli ja Küütri tänava poole jäävatel hoone külgedel on lubatud katusekalle kuni 45 kraadi.
Hoonete katusekate	Ümberkaudsete ajalooliste hoonetega harmoneeruvad ja vanalinna miljösse sobituvad materjalid. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Hoonete välisviimistluse materjalid	Ümberkaudsete ajalooliste hoonetega harmoneeruvad ja vanalinna miljösse sobituvad materjalid. Keraamiline tellis, krohv, betoon, klaas. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud Küütri tn 5 krundi Rüütli ja Küütri tänavaäärsele krundipiirile ning Raekoja plats 12 Küütri tänavaäärsele krundipiirile. Arhitektuurivõistlusel väljapakutud hea lahenduse korral on lubatud kavandada ka üle kohustusliku ehitusjoone ulatuvaid hooneosi.
Avatäited	Avatäited või nende raamid peavad olema puidust. Suure klaaspinnaga mitteavanevate vitriinakende raamid ja hoovipoolsed välisüksed on lubatud ka metallist. Kunstiteosena käsitletavad erilahendusega ukSED on lubatud ka klaasist ja metallist. Plastraamidega avatäited ei ole lubatud. Hoone küljele, mis piirneb vahetult Rüütli tn 5 katastriüksusega, ei ole lubatud projekteerida aknaid.
Piirded	Piirdeid on lubatud rajada sissesõiduteede ette, krundi piirile.

3.7. Tänavaaalad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus

Küütri tn 5 krundile on juurdepääs tagatud Küütri tänavalt Kompanii tänava kaudu. Kvartali siseõue tagatakse juurdepääs Küütri tänavalt Raekoja plats 12 maaüksuse loodeosal asuva sissesõidu ja Küütri tn 5 kagupoolse siseõue kaudu. Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks Küütri tn 7 ärihoonele on ette nähtud eelpool nimetatud sissesõit Raekoja plats 12 krundil, kuhu on võimalik päästesõidukiga siseneda. Kuna Küütri tn 7 puhul on tegemist kahekorruselise hoonega, mille ehitisealune pind on ehtisregistri andmetel 172 m² ning peamine kasutusviis on kauplus, ei ole hädaväljapääsude ni juurdesõidutee rajamine nõutav. Täiendavalt on Küütri tn 7 krundile päästemeeskonna juurdepääsuks võimalik kasutada Rüütli tn 5 krundil asuvat kangialust, mis viib Küütri tn 7 krundi siseõuele, päästetehnika saab parkida Rüütli tänaval kangialuse ees.

Raekoja plats 12 maaüksusele kavandatav läbipääs (kangialune) tuleb projekteerida vastavalt operatiivsõidukite manööverdamiseks vajaminevatele parameetritele. Minimaalne lubatud läbipääsu kõrgus on 4,5 m ning laius vähemalt 4 m.

Küütri tn 5 parkimise lahendus maa-aluses parklas sõltub arheoloogiliste uuringute tulemustest. Arvestuslik parkimiskohtade arv on esitatud joonisel 4 tabelis 2 ning selle määramisel on aluseks võetud EVS Linnatänavad 843:2003.

Jalakäijatele mõeldud hoone sissepääsude asukohad täpsustatakse hilisema arhitektuurse projektiga.

3.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kavandatav hoone tuleb projekteerida selliselt, et see avaldaks võimalikult vähe mistahes negatiivset mõju naaberkinnistutele.

Prügikastide asukohad ja prügimajandus üldiselt tuleb lahendada arhitektuurse projekteerimise käigus.

3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega, kui on selgunud täpne hoone lahendus ja kasutusotstarve. Tehnovõrkude paiknemine on esitatud joonisel 5. Olemasolevad tehnovõrgud on lubatud koostöös võrguvaldajatega Küütri tn 5 krundil ümber tõsta. Vajadusel tuleb tehnovõrkudele seada servituudid.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Krundi veevarustus tuleb lahendada vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 16.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele (planeeringu lisad). Küütri tn 5 krundi arvestuslik maksimaalne veetarve on 120 m³ ööpäevas.

Kogu kinnistule rajatav hoonestus tuleb lahendada ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Veeühendus tuleb projekteerida Rütli tn De 160 PE veetorst (joonis 5).

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevate hüdrantide baasil, millest lähimad on ca 50 m kaugusel Kompanii ja Küütri tänava nurgal ning Küütri tn 2 kinnistu ees. Täiendavaid tuletõrje veevõtukohti planeeringuga ette ei nähta.

3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Krundi sademevee- ja reoveekanaliseerimine tuleb lahendada vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 16.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele (planeeringu lisad).

Reoveekanaliseerimine tuleb projekteerida lahkvoolsena. Kinnistu reovee eesvooludeks tuleb projekteerida Küütri tänava kanalisatsioonitorustik DN 300. Kõik olemasolevad betoon- või keraamilised ühendus- ja kinnistutorustikud tuleb likvideerida.

Küütri 9 kinnistut läbiv Raekoja plats 12 kanalisatsioonitorustik tuleb ümber tõsta Raekoja plats 12 maaüksusele.

Kinnistu sademevee eesvooluks tuleb projekteerida Küütri tänaval asuv olemasolev sademeveetorustik De 315. Kuna krundi lubatud täisehitusprotsent on 100%, tuleb sademevee ärajuhtimine krundi piires lahendada hilisema projekteerimise käigus. Enam kui 10-kohalise parkla olemasolul, tuleb sademevee puhastamiseks projekteerida I klassi õlipüüdur.

3.9.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Krundi elektrilahendus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 18.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 236516 (planeeringu lisad).

Küütri tn 5 elektrivarustuse tagamiseks tuleb projekteerida kinnistule 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi elektrivarustus tuleb projekteerida 0,4 kV maakaabliga Küütri tänava ääres olevast Küütri tn. 9 jaotuskilbist. Elektrivarustus liitumiskilbist hoone peajaotuskilpi tuleb lahendada maakaabliga.

Küütri tn 5 kinnistul asuv Küütri tn 7 elektrivarustuse kaabel tuleb asendada Küütri 14 KK jaotuskilbist (joonis 6).

Rüütli 5 KK IIs:13332JK ja Küütri KK:17383JK jaotuskilpide vaheline maakaabel tuleb likvideerida ning asendada uue maakaabliga "Kivisilla 3" alajaamast 38147JK jaotuskilpi (joonis 6).

Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused tuleb lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks ja ehitustööde teostamiseks tuleb sõlmida projekteerimise lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamise seotud kulud kannab taotleja.

3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus

Krundi telekommunikatsioonivarustus tuleb lahendada vastavalt AS Eesti Telekom poolt 01.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele (planeeringu lisad).

Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 1779 Rüütli ja Küütri tänavate nurgal.

Alates sidekaevust 1779 tuleb vajadusel paigaldada 4-kiuline optiline kaabel kuni Küütri 5 hooneni. Paigaldada planeeritud hoonesse sidekapp ning sinna splitter ja TT-24.

3.9.5. Soojavarustus

Krundi soojavarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.

Kaugkütte korral tuleb soojavarustus lahendada vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 08.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 156/15 (planeeringu lisad). Soojavõrgu ühenduskoht on Küütri tn DN 100 või Raekoja plats 12 kinnistu (Küütri tn 9 poolne) DN 125 soojustorustik.

Planeeritava hoone varustamine maagaasiga on võimalik Küütri tänaval olemasoleva A-kategooria St Ø 219 maagaasi jaotustorustiku edasiarendamisega. Gaasi ei ole lubatud kasutada kütteks.

3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringualal kehtivad täiendavad kitsendused seoses ala asumisega Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning Tartu arheoloogilises miljööpiirkonnas. Sellest tulenevalt tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

Planeeringuga nähakse ette juurdepääsuservituutide määramise vajadus. Tehnovõrkude servituudid tuleb täpsustada hilisema projekteerimise käigus. Servituudiettepanekud on esitatud tabelis 6 ning kajastatud tehnovõrkude joonisel nr 5.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut/kasutusõigus
Rüütli tänav T1	AS Tartu Veevärk	Tehnovõrgu servituut
	AS Gaasivõrgud	Tehnovõrgu servituut
	AS Telia	Tehnovõrgu servituut
Küütri tänav T5	AS Tartu Veevärk	Tehnovõrgu servituut
	AS Gaasivõrgud	Tehnovõrgu servituut
	AS Telia	Tehnovõrgu servituut
	OÜ Elektrilevi	Tehnovõrgu servituut
Raekoja plats 12	Küütri tn 5 Küütri tn 7 Raekoja plats 10	Juurdepääsuservituut
	AS Tartu Keskkatlamaja	Tehnovõrgu servituut
Küütri tn 5	Küütri tn 7 Raekoja plats 10	Juurdepääsuservituut

3.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügikonteinerite asukohad määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Ala väljaehitamine peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus jms peab olema võimalikult säästlik, mis vähendab negatiivset mõju.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoone projekteerimisel tuleb tagada planeeritud siseõue ning kangialuse (kangialuste) valgustatus ning piisav järelevalve. Vajadusel on lubatud Raekoja plats 12 juurdepääsuteele paigaldada värav.

Kangialuste projekteerimisel tuleb põhjalikult kaaluda nende vajalikkust ning pöörata erilist tähelepanu arhitektuursele lahendusele ja linnaruumi sobivusele.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

Planeeringu ulatuses Raekoja plats 12 krundi ehitusõiguse realiseerimine on võimalik Raekoja plats 12, Küütri tn 5 ja Küütri tn 9 maaüksuse omanike kirjalikul kokkuleppel.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele õiguslikele ning maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele:

- arheoloogiliste uuringute teostamine;
- arhitektuurivõistluse korraldamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- ehitusprojekti koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine;
- ehitamine;

Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte tabel

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
15.02.2016	Gaasivõrgud AS	Kooskõlastus nr 281.	Tiina Ernits, Gaasivõrgud AS arendusjuht
29.02.2016	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 26043935. Tööde teostamiseks piirkonnas esitada täiendavad tööjoonised.	Aleks Kask, projektide kooskõlastaja
21.03.2016	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Kooskõlastus nr K-ML/6.	Margo Lempu, inseneritehnilise büroo juhataja
23.03.2016	AS Tartu Veevärk	Kooskõlastus nr 181	Peeter Pindma, arendusjuht
29.03.2016	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatus nr 6401312810	Priit Mägi

5. Joonised

Joonis 1. Asukohajoonis

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 4. Tehnovõrkude joonis

Joonis 5. Elektripaigaldiste ümbertöstmise skeem

Planeeringulahenduse illustratsioonid