

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellijaks on Võru Linnavalitsus. Detailplaneeringu alale jäävad VL-1465, Seminari tn 5 (katastritunnus: 91901:002:0840) kinnistu, osaliselt VL-1463, Seminari tn 1 (katastritunnus 91901:002:1030) ja VL-1576, Tartu tn 30 (katastritunnus 91901:002:1290) kinnistud ja Seminari ning Tartu tänav, asukohaga Võru linnas. Seminari tn 5 kinnistu jääb kogu ulatuses Võru vanalinna muinsuskaitsealasse (reg nr 27008).

Planeeringu eesmärgiks on Seminari tn 5 kinnistu jagamine, planeeritavale alale ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine. Planeeringuga määratakse hoonestusalad ja lahendatakse kruntide juurdepääsud ning tehnovarustus.



2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Võru Linnavalitsuse 14.märtsi 2007.a korraldus nr 139 „Seminari 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.
- Võru Linnavalitsuse 21. jaanuari 2009.a korraldus nr 24 „Võru Linnavalitsuse 14.märtsi 2007.a korralduse nr 139 „Seminari 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ muutmise“.
- Võru Linnavalitsuse peaarhitekt-nõunik Ülevi Eljandi väljastatud Seminari 5 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Võru Linnavolikogu 12. aprilli 2006. a otsusega nr 47 „Kehtestatud planeeringute ülevaatamine“ alusel üldplaneeringuna kehtima jäetud Võru linna generaalplaani korrektuur.
- Võru Linnavolikogu 09. juuli 2008. a otsusega nr 221 vastu võetud „Võru linna üldplaneering“ (OÜ Hendrikson&Ko töö nr 824/06).
- Võru Linnavolikogu 14. juuni 2006. a määrus nr 22 „Võru linna ehitusmäärus“.
- Võru Linnavalitsuse 06. juuni 2007. a määrus nr 8 „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.
- OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 142989, väljastatud 28.04.2008
- AS Võru Soojus tehnilised tingimused Seminari tn.5 tuletõrjedepoo detailplaneeringu alale. Võru nr 657, väljastatud 07.08.2007.
- AS Võru Soojus tehnilised tingimused Seminari tn.5 avalik WC pos.2 detailplaneering Võru nr 658, väljastatud 07.08.2007.
- AS Võru Vesi tehnilised tingimused Seminari 5 nr 151, väljastatud 27.märts 2008.
- Arhitektuuriajaloolised eritingimused. AS Kurmik töö nr 2000-314-4.
- Alal puudub kehtiv detailplaneering.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Võru Linnavalitsuse maakorralduse osakonna arhiivist väljastatud geodeetilist plaani, täpsusastmega M 1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala suurusega ca 2000m² asub Võru linnas, Võru vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeritav ala asub vastu võetud Võru linna üldplaneeringu järgi



üldkasutatavate hoonete maal. Planeeringu ala külgneb kirdest korruselamuga, kagust Tartu tänavaga, edelast Seminari tänavaga ja Seminari väljakuga ja loodest koolihoonetega. Kontaktvööndisse jäävad järgnevad kehtestatud detailplaneeringud : 1. Koidula tn, Väike tn, Tartu tn ja Seminari väljaku kvartali detailplaneering, 2. Võru kesklinna detailplaneering, 3. Lembitu 2A krundi ja lähiala detailplaneering. Tartu tänaval liigub ühistransport.

Planeeritavat ala ümbritsevad järgmised naaberkinnistud:

- VL-1463, Seminari tn 1 kinnistu: 4728 m²

Tunnus: 91901:002:1030

Sihtotstarve: Sotsiaalma

- VL-1576, Tartu tn 30 kinnistu: 1377m²

Tunnus: 91901:002:1290

Sihtotstarve: Korruselamumaa

- Seminari väljak kinnistu: 5900 m²

Tunnus: 91901:002:0023

Sihtotstarve: Üldmaa

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritavaks alaks on Tuletõrjeühingu kinnistu, osa Seminari ja Tartu tänavast, osa Tartu 30 korruselamu maast ja osa Seminari 1 sotsiaalmaast. Planeeritava ala reljeef on tasane. Kinnistul puudub oluline kõrghaljastus. Kinnistu kagunurgas on 2 korruseline kivist endine tuletõrjedepoo hoone, mille loodepoolsele küljele on ehitatud praegusel hetkel kasutusest kuivkäimlad. Kinnistu põhjanurgas asuvad kaks majandushoonet. Kinnistu on ühendatud linna veevarustuse- ja kanalisatsioonivõrku, elektri- ning sidevõrku. (vt DP-1).

Juurdepääs alale toimub Tartu tänavalt, sissepääsud hoonetesse on ka Seminari tänavalt.

Seminari 5 maaüksust iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

Aadress/ nimetus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Omanik	Hoonete arv	Ehitus- alune pindala (m ²)
VL-1465, Seminari tn 5	641	riigikaitsemaa	Võru Tuletõrjeühing	4	344



3.4. Krundijaotus

Krundijaotus: Kinnistu jagatakse kaheks krundiks. Moodustatakse kaks eraldiseisvat krunti, mõlemal muudetakse maakasutuse sihtotstarvet. Pos.2-le soovitakse rajada avalik WC (mille haldajaks hakkab olema kohalik omavalitsus) ja Pos.1 jääb endiselt kasutusse Võru Tuletõrjeühingule. Eelnev tingibki kinnistu jagamise vajaduse ning sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (RT I 2008,46,260; 2008, 57, 317), (mille järgi Võru Tuletõrjeühingule kuuluv maa ei ole riigikaitsemaa). Olemasolevad ja planeeritavad krundi pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis nr 2. Krundijaotusel on arvestatud Muinsuskaitseaduse ja Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringu- eelne pindala m ²	Planeeringujärgne pindala m ²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus
VL-1465, Seminari tn 5 / Pos 1	641	535	100 % R	100 % Ä
Pos 2	0	105		100 % Üh
Ä- ärimaa; Üh – sotsiaalmaa; R- riigikaitsemaa				

Erinevus 1m² planeeringu eelse ja planeeringu järgse pindala vahel tuleneb ümardamise reeglitest. Olemasolevad servituudid VL-1465, Seminari tn 5 maaüksusel puuduvad.



3.5. Ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (vt. tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt DP-2).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos nr</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Siht-ots-tarve vastav. detailpl. liigile</i>	<i>Siht-ots-tarve vastav. ka-tastriü. liigile</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv</i>	<i>Suurim lubatud ehitusealune pindala (m²)</i>	<i>Maksi-maalne täisehitus-protsent (%)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</i>
1	535	BB	002 Ä	3	412	77	15,5
2	105	AT	016 Üh	1	52	50	Naaber-hoone II korruse aknalaua alumisest servast 30cm al-lapoole

016 Üh – Ühiskondlike ehitiste maa; 002- Ä – ärimaa.

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Linnaehituslikud nõuded

Vastavalt Võru linna ehitusmäärusele (Võru Linnavolikogu 14. juuni 2006.a määrus nr 22) tuleb krundi piiretena kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone või hoonete arhitektuuriga sobivaid materjale, mitte kasutada imiteerivaid materjale. Krundi piirde kõrgus võib olla üldjuhul kuni 1,5 m.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Võru linna ehitusmäärusest, Muinsuskaitseadusest ja Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.



Tabelis nr 4 on ära toodud krundil paikneva põhihoone lubatud kasutamise otstarve (määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a määruse nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel) ja selle liigist lähtuv parkimiskohtade arv (määratud Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad osa 10 Väljakud. Parklad. Terminaalid alusel).

Tabel 4. Lubatud põhihoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Pos	Kood	Ehitise kasutamise otstarve	Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv
1	12209/ 12332/ 12431/ 12319/ 12339	Muu büroo- või administratiivhoone/ sõidukite teeninduse hoone/ Allmaa- või pealmaagaraaž/ muu kaubandushoone või kauplus/ muu teenindushoone	2/2
2	12749	Muu erihoone	0,5/parkimine naabruses

Pos 1 hoonestust käsitletakse ühtse hoonete kompleksina.

Hooned peavad kuuluma minimaalselt: Pos.1 hoonete kompleks TP3 tulepüsivusklassi V ja VII kasutusviisiga ja Pos.2 TP3 tulepüsivusklassi IV kasutusviisi (Vabariigi Valitsuse määrus nr 315).¹ Kruntide hoonestusala on määratud joonisel (vt DP-2 ja DP-4).

¹ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357)



3.6.2. Arhitektuurinõuded

Ühe kinnistu hoonete katuse harjajooned peavad omavahel olema kas paralleelsed või risti. Olulised arhitektuurinõuded hoonestusele on toodud tabelis 5. Lähtuda ka Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded

Lubatud maksimaalne korruselisus	2
Katuse kallete vahemik	Viilkatus 40-50°
Katusekatte materjalid	Katusekivi, valtsplekk
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, puhasvuuk tellismüüritis
Sokli kõrgus	30 – 150 cm
Kohustuslik ehitusjoon	Pole piiritletud
Piirded	Lubatud: metallvõrkpiire (kruntide vahel), läbipaistev puitlippaed, maksimaalne kõrgus 1,5 m Lubatud: pügatav hekk, kõrgusega kuni 1,5m Keelatud massiivsed, avausteta piirdemüürid või plekkaia rajamine Asukoht: soovitatavalt kinnistu piiril.
Absoluutkõrguste vahemik	80,20 – 81,10

3.7. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Seminari tänavalt ja Tartu tänavalt (vt DP-2).

Jalgteede ja sõiduteede asukohta ja parameetreid planeeringuga ei muudeta.

Normatiivset ja planeeritud parkimiskohtade arvu vaata tabelist 4.

3.8. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal kasvab planeeritud Pos.2 krundi ees kaks ja teisel pool Seminari tänavat kolm põetud pärnapuud. Tartu tn 30 kinnistu edelaosas kasvab arukask.

Planeeritavatele kinnistutele kõrghaljastust ette ei nähta, krundid on väikesed ning hoonetest peab kasvav puu olema 5 m kaugusel.

Hekitaimedena võib soovitatavalt kasutada magesõstart, sirelite või viirpuude liike.

Põõsaid võib istutada trassidest 1 m kaugusele. Põõsaid ei tohi istutada sissesõidu ja tänava ristumiskohale.

Kinnistute omanikud peavad planeeritava ala hoidma korras, vältides nii ka kuritegevuse riski.



3.9. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude projekteerimisel ja rajamisel lähtuda Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad osa 11 Tehnovõrgud nõuetest, Muinsuskaitseadusest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 47 Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

3.9.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Endine tuletõrjedepoo on ühendatud linna veevarustuse- ja kanalisatsioonivõrku.(vt DP-1)

Planeeritav veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud AS Võru Vesi tehnilistest tingimustest Seminari 5 maaüksusele, 27.märts 2008 nr.151.

Perspektiivne maksimaalne ööpäevane veetarbimishulk planeeritavatel kruntidel kokku on 26,13 m³. Vesi võetakse kinnistutele: Pos.1 puhul olemasoleva veetorustiku kaudu ja Pos2 puhul on planeeritud uus ühendus Seminari tänava malmist veetorult DN 150. (vt. DP-3, DP-4).

Veetorustik rajada plastist joogiveetorust Pn 10. Liitumispunkti, kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter, paigaldada maakraan. (vt DP-4). Hoonetesse näha ette veemõõdusõlm. Krundisisesse torustiku asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustik rajada minimaalselt PE De 32 veetorustikust.

Veevõrgu projekteerimisel, rajamisel ja olemas olevat ning planeeritavat võrku ümbritseva maa kasutusel arvestada kaitsevööndi ulatusega, mida sätestab Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.²

3.9.2. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Seminari 5 kinnistul on käesoleval hetkel olemas ühendus ühiskanalisatsiooniga läbi Tartu 30 ja 28 kinnistute.(vt DP-1)

Planeeritav kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud AS Võru Vesi tehnilistest tingimustest Seminari 5 maaüksusele, 27.märts 2008 nr.151.

Perspektiivne maksimaalne heitveehulk planeeritavatel kruntidel kokku on ööpäevas on 26,13 m³.

Planeeritavate kinnistute reoveed juhtida Tartu tn. PVC De 250 ühiskanalisatsioonitorustikku. (vt DP-3, DP-4). Liitumispunkti, kinnistu piirist mitte

² Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 (RTL, 29.12.2005, 123, 1949)

