



Lp Indrek Klampe
indrek@selista.ee

Teie 29.11.2019
Meie 30.12.2019 1.1-7/3014-1

Otsuse edastamine

Edastan Teile Seminari tn 1a/L. Koidula tn 5 hoonete lammutamise taotluse vastuse Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 17.12.2019 koosoleku protokoll nr 419, päevakorrapunkti 14 väljavõttena:

14. Võru linn. Taotlus Seminari tn 1a/ L. Koidula tn 5 hoonete lammutamiseks. Võru vanalinna muinsuskaitseala, reg- nr 27008. Taotleja: OÜ Selista Ehitus, Indrek Klampe.

Tiina Pettai tutvustas taotlust hoone lammutamiseks.

Kinnistu omanik esitas taotluse, milles avaldab soovi kinnistul paiknevate hoonete lammutamiseks. Kinnistul paikneb Seminari tn ääres Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ehitatud puithoone ja L. Koidula tn ääres nõukogudeaegne ühiselamu. Kinnistul on kehtiv detailplaneering, mis näeb ette hoone säilitamise.

Omanik soovib hooned lammutada, sest Seminari tn 1a puithoone on amortiseerunud ja avariiline, hoonesse sisenemine on ohtlik, hoone algupärane välisilme pole hilisemate ümberehituste tõttu säilinud. L. Koidula tn 5 soovitakse lammutada põhjusel, et see pole Võru vanalinna sobiv ehitus ning ühiselamuks ehitatud hoonele on raske uue funktsiooni kohaldamine ning selle renoveerimine on seotud ebamõistlike kulutustega.

Omanik soovib kinnistule rajada uushoonestuse, mis arvestab olemasoleva keskkonnaga ning toob korrastatud keskkonna abil ja osaliselt avalikkusele suunatud kasutusfunktsiooniga uuendatud Võru peaväljakule lisandväärtust.

Hoonetega on tutvunud Muinsuskaitseameti insener Virgo Eiche, kes on koostanud 2019. aasta detsembri kuu seisuga korduva Seminari tn 1a ehitustehnilise seisukorra hinnangu, esmane hinnang hoonele on antud 27.06.2018. Ehitustehnilise seisukorra hinnangus on toodud välja kokkuvõte:

- Seminari tn 1a asuv hoone on jätkuvalt amortiseerunud katuse ja sadeveesüsteemiga ning likvideerimata sadevee läbijooksukohtadega, mistõttu olukord on 1.5 aastaga muutunud tehniliselt halvemaks ning avariioht on suurenenud.
- Seminari tänavapoolne pikisein on kahjukolde piirkonnas kandevõimetu, see on muutunud ebastabiilseks ning võib tingida hoone katusekandmiku alla varisemist. Varingu tekkimisel toimub välisseina- ja katusekonstruktsioonide paiskumine Seminari tänavale.
- Vajalik on kohene ja kiire sekkumine avariilukorra likvideerimiseks.
- Hoone üldist, terviklikku tehnilist seisukorda saab hinnata peale esmaste avariitööde teostust.

Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse (RT I 2006, 10, 68; edaspidi *põhimäärus*) eesmärk on ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja seda kujundavate ehitiste /.../ miljöölise eripära /.../ säilitamine. Kaitse eesmärgid, millest juhindutakse, on linnaehitusliku struktuuri /.../ hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi /.../ järgimine ehitiste püstitamisel (põhimääruse § 6 lg 2 p 3).

Ehitamisel tuleb säilitada väljakujunenud hoonestusstruktuur. Krundi taas hoonestamisel tuleb tagada hoonemaht ka Seminari tn 1 lammutatava hoone asukohta. Seminari tänava äärde saab kavandada uue hoone lammutatava hoone mahus. Seminari tn 1a hoone kohta tuleb koostada ajalooline õiend ja Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 § 25 kohane lammutusprojekt, sh väärtuslike detailide loetelu koos fotode ja taaskasutamise ettepanekutega ning esitada Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks. Uute kavandatavate hoonete detailplaneeringu või projekteerimistingimuste muinsuskaitse eritingimused tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis (MuKS § 61 lg 3 ja lg 4).

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 ja Võru vanalinna põhimäärusele, **otsustas:** nõustuda hoonete lammutamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Pettai
Võrumaa nõunik
Jüri 12
65605 Võru
Tel 5306 8625
tiina.pettai@muinsuskaitseamet.ee



Selista Ehitus OÜ
indrek@selista.ee

Meie 18.11.2020 nr 5.1-17.3/10-3

Otsuse edastamine

Muinsuskaitseameti menetluskomisjon arutas 3.11.2020 toimunud veebikoosolekul Võru vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27008) asuva, Seminari 1a/L. Koidula 5 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise põhimõtteid.

Väljavõte menetluskomisjoni protokollist

Muinsuskaitseameti menetluskomisjon 3.november 2020, protokoll nr 439

//...14. Võru linn, Seminari tn 1a/ L. Koidula tn 5. Kinnistule kavandatavat uushoonestust illustreerivad eskiisid. Seisukoha küsimine. Võru vanalinna muinsuskaitseala, reg-nr 27008. Koostaja: Rok-Projekt OÜ, arhitekt Karmo Tõra. Tellija: Selista Ehitus OÜ.

Indrek Klampe ja Karmo Tõra tutvustasid Seminari tn 1a/ L. Koidula tn 5 kinnistule kavandatava uushoonestuse eskiise.

Muinsuskaitseamet on varasemalt arutanud muinsuskaitse eritingimusi Seminari tn 1a/ L. Koidula tn 5 kinnistule detailplaneeringu koostamiseks 09.06.2020, 11.08.2020 ja 08.09.2020 menetluskomisjonides, kuid pole muinsuskaitse eritingimusi kooskõlastanud, kuna need pole sisaldanud kultuuriministri 24.04.2019 määrusest nr 15 "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" tulenevaid detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuse sisupunkte, samuti on eritingimused sisaldanud mitmeid olulisi vasturääkivusi. Lisaks pole detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes arvestatud 17.12.2020 Muinsuskaitseameti menetluskomisjoni otsusega, mil arutati Seminari tn 1a/L. Koidula tn 5 kinnistul paikneva ajaloolise puithoone lammutamist. Komisjon nõustus avariilises seisukorras hoone lammutamisega tingimusel, et kinnistu taashoonestamisel kavandatakse uus hoonemaht lammutatava Seminari tn 1a hoonega samas mahus ja asukohas.

Karmo Tõra ja Indrek Klampe andsid ülevaate kinnistule kavandatavate uushoonete eskiisidest ning selgitasid, et Seminari tänava äärde kavandatud hoonete kõrguse kavandamisel on lähtutud kõrvalkinnistul Seminari tn 1 paiknevast ajaloolisest kivihoonest. Kõrgema hoone rajamise üheks eesmärgiks on anda Võru keskväljakule kui linna esindusalale vääriline arhitektuurne lõpetatus. Ka Võru linnaarhitekt Diana Vene toetas eskiislahendusi ning tõi välja, et Võru keskväljaku kirde, kagu- ja edelakülgedel on valdavalt Seminari tn 1a kinnistul asuvast hoonest kõrgem hoonestus. Anni Martin selgitas, et hoonete kõrguslikud mahud on vaid üks aspekt Võru keskväljaku hoonete väärtuste hindamisel ning Seminari tn 1a ajalooline puithoone mahuline väärtus seisneb selles, et see kannab Võru kui kunagisele provintsilinnale iseloomulikke jooni juhatades sisse L. Koidula tänava ääres asuva enamasti ühe- ja pööningukorrustega ajalooliste puithoonete rea. A. Martin lisas, et mahulise liigendatuse säilitamine aitab hoida Võru keskväljaku äärde meie ajaks tekkinud arhitektuurset situatsiooni ning see toetab Seminari tn 1 kivihoone hoidmist tänava arhitektuurse dominandina. A. Martin toonitas, et muinsuskaitsealal ajaloolise hoone lammutamise lubamine on

erandlik otsus ning kinnistu uushoonestamisel tuleb arvestada seal asunud hoone paiknemise ja mahuga. Juhul kui hoone soovitakse ehitada varasemast suuremana või mõnevõrra teises asukohas, tuleb muudatusi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes muinsuskaitseala kaitse eesmärgid ja väärtuseid arvestades põhjendada. Sellist argumentatsiooni pole kinnistule kavandatava uushoonestuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused sisaldanud, mistõttu pole amet neid ka kooskõlastanud.

Karmo Tõra andis selgituse Muinsuskaitseameti menetluskomisjoni 11.08.2020 esitatud kommentaarile, milles oli toodud välja, et L. Koidula tn poole kavandatud maa-aluse parkla sissesõit on Võru vanalinna muinsuskaitsealal sobimatu linnaruumiline element. K. Tõra lisas, et projekteerimise käigus on proovitud leida sellele alternatiivseid asukohti, kuid kinnistu hoovi pole mõistlik seda kavandada, kuna see muudab oluliselt keerukamaks kinnistustisese liikluskorralduse. Samuti haarab see suure osa alast, millele võiks kavandada haljastuse. K. Tõra pakkus välja, et sissesõitu L. Koidula tänava ääres võiks varjendada piirdeaiaga, et vähendada sellele tänavaruumist avanevaid vaateid.

K. Tõra lisas, et eskiisides on muudetud vastavalt menetluskomisjoni kommentaaridele L Koidula tänava äärde kavandatava uushoone asukohta ning see on toodud nüüd tänava piirile järgides Võru vanalinna hoonestuse traditsioonilist paiknemisviisi.

Kaarel Truu tõi välja, et kuna L. Koidula tn 5/ Seminari tn 1a kinnistu puhul on tegemist Võru keskväljaku seisukohalt olulise osaga, võiks kaaluda arhitektuurikonkursi korraldamist ning täpsustas omanikult ja linnavalitsuse esindajalt kas seda on plaanitud teha. Diana Vene täpsustas, et sellist tingimust ei ole seatud, kuna on oht, et see pärsiks Võru vanalinna arendushuvi.

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseseadusele, Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele ja kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15, otsustas anda seisukoha: täiendada L. Koidula tn 5/Seminari tn 1a detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määruse nr 15 sisunõuetest. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused peavad sisaldama muinsuskaitsealalt argumenteeritud analüüsi, miks on Seminari tn 1a hoone asemele kõrgema hoone kavandamine põhjendatud ning kuidas see aitab hoida Võru muinsuskaitseala väärtuseid. Esitada täiendatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused menetluskomisjonile lõpliku otsuse tegemiseks. /.../

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

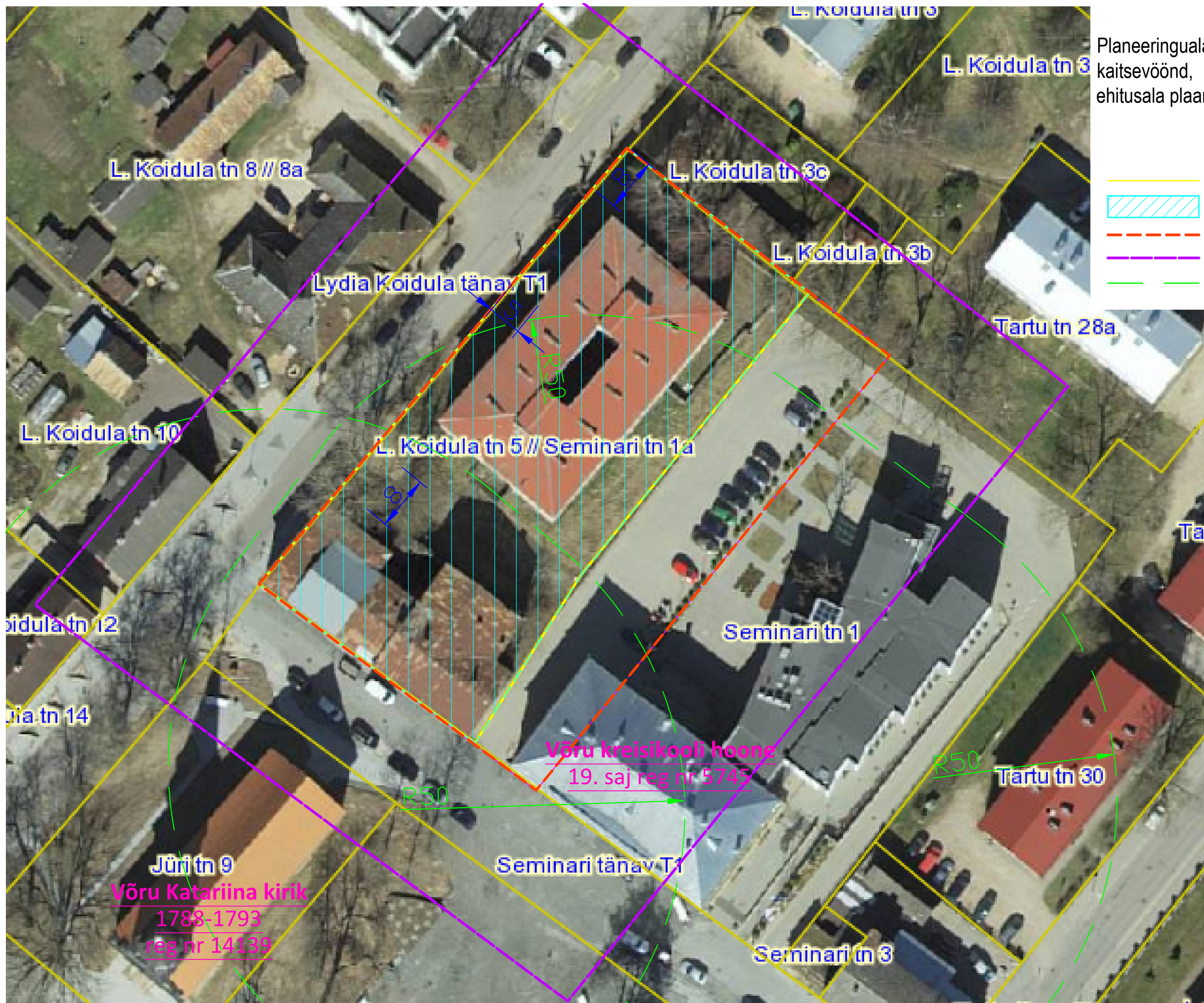
Tiina Pettai
Võrumaa nõunik
Tel 5306 8625

tiina.pettai@muinsuskaitseamet.ee

Planeeringuala, mõjuala, kinnismälestiste kaitsevöönd, vaatesektorid ja lubatud ehitusala plaan

Tingmärgid

- Käsitletav kinnistu
- ▨ Lubatud ehitusala
- Planeeritav maa-ala
- Mõjuala
- Kinnismälestise kaitsevöönd



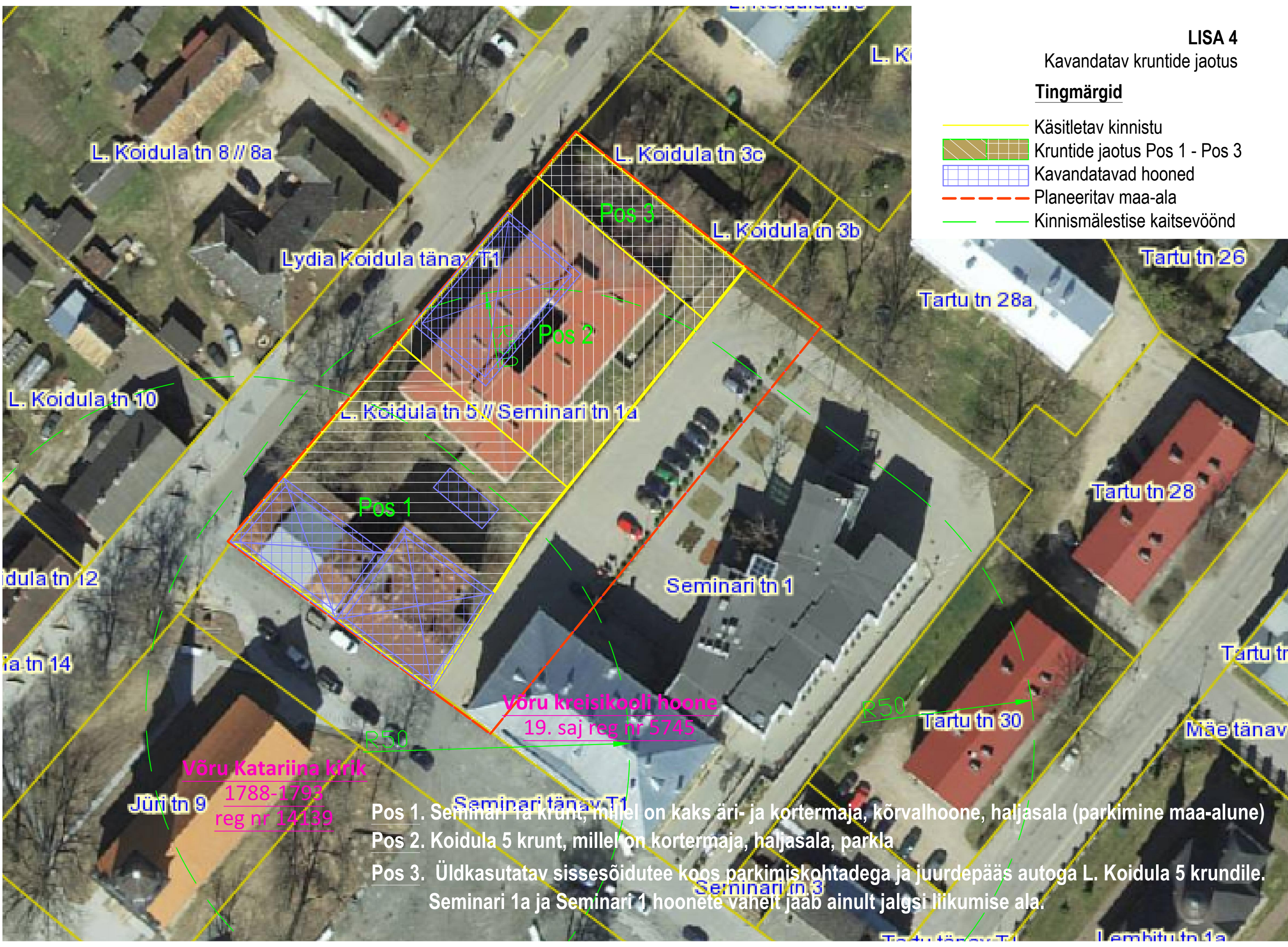


Tingmärgid

- ◀21 Fotode suunad ja numbrid
- Käsitletav kinnistu

Tingmärgid

- Käsitletav kinnistu
- Kruntide jaotus Pos 1 - Pos 3
- Kavandatavad hooned
- Planeeritav maa-ala
- Kinnismälestise kaitsevöönd



Pos 1. Seminaritn 1a krunt, millel on kaks äri- ja kortermaja, kõrvalhoone, haljasala (parkimine maa-alune)
Pos 2. Koidula 5 krunt, millel on kortermaja, haljasala, parkla
Pos 3. Üldkasutatav sissesõidutee koos parkimiskohtadega ja juurdepääs autoga L. Koidula 5 krundile.
Seminaritn 1a ja Seminaritn 1 hoonete vahelt jääb ainult jalgsi liikumise ala.

