

Objekti aadress: L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru linn  
Võru maakond

Tellija: SELISTA EHITUS OÜ

## Muinsuskaitse eritingimused L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru krundile detailplaneeringu koostamiseks.



Hoone paikneb Võru vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr 26008

Koostas: Reet Org  
Kaidi Org

Detsember 2020

## SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SISUKORD</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>1 ÜLDOSA</b> .....  | <b>2</b>  |
| 1.1 Üldandmed  | 2         |
| 1.2 Olemasolev situatsioon   | 3         |
| <b>2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU</b> .....                                | <b>6</b>  |
| 2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS  | 6         |
| 2.2 KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD   | 6         |
| 2.3 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU  | 6         |
| <b>3 PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDELE</b> .....   | <b>7</b>  |
| 3.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS  | 7         |
| 3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK   | 8         |
| 3.3 KRUNDISTRUKTUUR  | 10        |
| <b>4 PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA HINNANG</b> .....  | <b>15</b> |
| 4.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV   | 15        |
| 4.2 PLANEERINGUGA KAVANDATU ANALÜÜS JA HINNANG LÄHTUDES KINNISMÄLESTISE SÄILIMISE JA KAITSEVÖÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST  | 17        |
| <b>5 NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÖÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS</b> ..... | <b>23</b> |
| 5.1 VAJALIKUD VAADESEKTORID JA VAATEKORIDORID  | 23        |
| 5.2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED  | 30        |
| <b>LISAD</b>   |           |
| Lisa 1 Muinsuskaitseameti kiri 30.12.2019 nr 1.1-7/3014-1 „Otsuse edastamine“  |           |
| Lisa 2 Planeeringuala, mõjuala, kinnismälestiste kaitsevöönd, vaatesektorid ja lubatud ehitusala plaan   |           |
| Lisa 3 Plaan foto numbrite ja pildistamise suundadega  |           |
| Lisa 4 Kavandatav kruntide jaotus  |           |
| Lisa 5 Vaated olemasolevate mahtude ja uushoonemahtudega (koostaja: Karmo Tõra)  |           |

# 1 ÜLDOSA

## 1.1 Üldandmed

**Objekti aadress:** L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru linn Võru Maakond

**Ehitusregistri kood:** 113019824 (Seminari 1a õppehoone)  
113028600 (L. Koidula 5 ühiselamu)

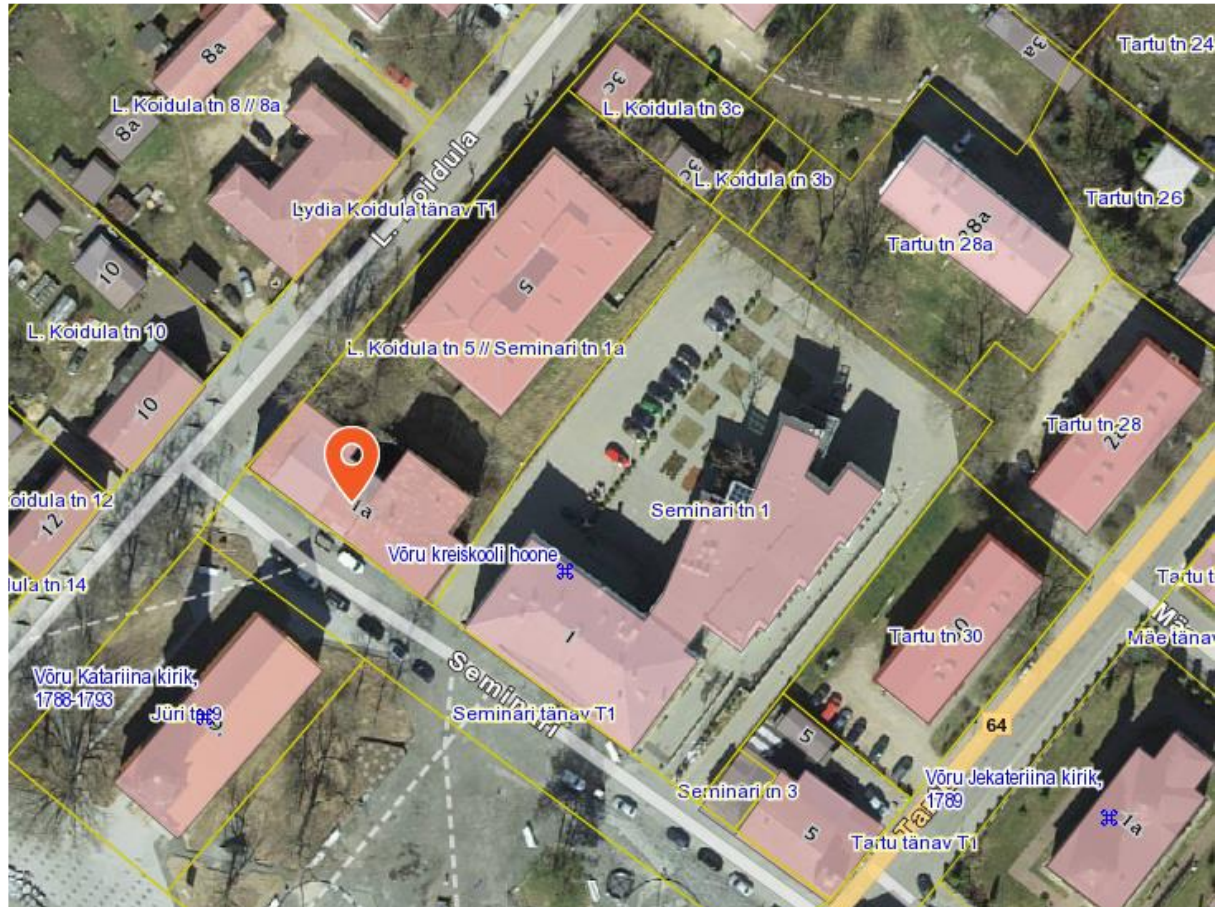
**Tellijä:** SELISTA EHITUS OÜ

**Kontakt:** Indrek Klampe  
Tel: +372 5238 334  
e-mail: indrek@selista.ee

**Koostaja:** DIVI Projekt OÜ  
reg nr: 12841377, 20.05.2015  
Tähe 1, 51010 Tartu  
Kootaja: Reet Org, tel: +372 5186 145  
Kaidi Org  
e-mail: diviprojekt@hotmail.ee, diviprojekt@gmail.com

## 1.2 Olemasolev situatsioon

### 1.1.1 Situatsiooniskeem 1



Planeeringuala lähivõrre





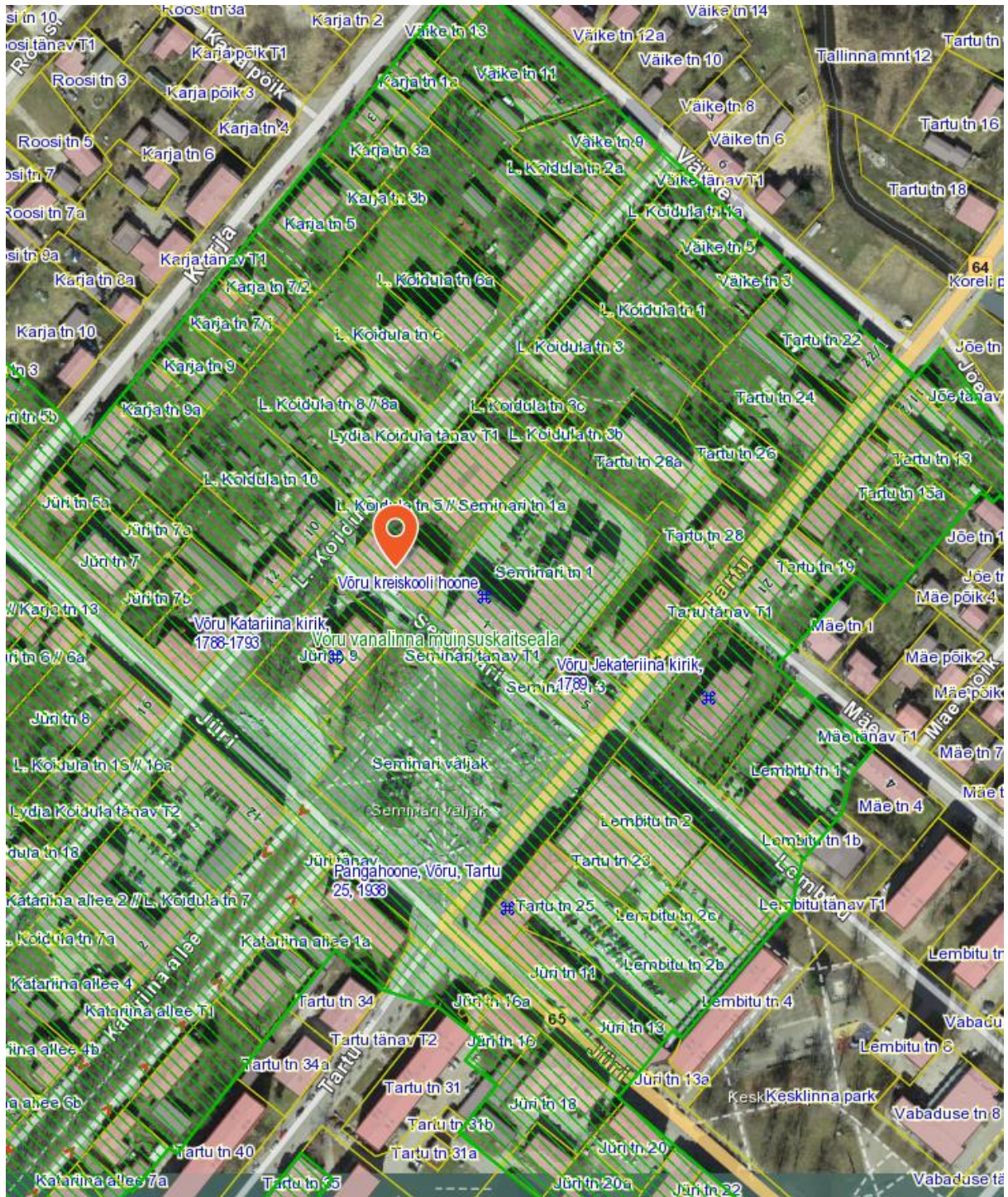
Kinnismälestise kaitsevööndi piir



Planeeritav maa-ala



1.2.1 **Situatsiooniskeem 2**



Kaartide allikas: väljavõte Eesti Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusest.

- Legend:
-  kultuurimälestis
  -  muinsuskaitseala
  -  registreeritud KÜ

## 2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU

### 2.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS

- 2.1.1 Muinsuskaitseeseadus
- 2.1.2 Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
- 2.1.3 Võru linna üldplaneering
- 2.1.4 Muinsuskaitseameti kiri 30.12.2019 nr 1.1-7/3014-1 „Otsuse edastamine“
- 2.1.5 Tellija poolne lähteülesanne

### 2.2 KASUTATUD DOKUMENTATSIOON JA ALLIKAD

- 2.2.1 Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee/>
- 2.2.2 Rahvusarhiiv: Saaga, kaartide infosüsteem, Fotis, ais.arhiiv.ee
- 2.2.3 Maa-ameti geoportaal: <http://xgis.maaamet.ee>
- 2.2.4 Võrumaa Muuseum, Eesti muuseumide Veebivärv muis.ee
- 2.2.5 L. Koidula 5 // Seminari 1a kinnistu lähiala detailplaneering (Kurmik projekt OÜ töö nr 2012-1320-10).

### 2.3 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU

- 2.3.1 L. Koidula 5 // Seminari 1a krunt paikneb Võru vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27008) "Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus" Vabariigi Valitsuse 21.03.1995.a. määrus nr 126 (RT I 1995, 37, 472) 21.03.1995. „Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ Vabariigi Valitsuse 16.02. 2006.a. määrus nr 47 (RTL 22.02.2006, 10, 68) 23.02.2006.
- 2.3.2 L. Koidula 5 // Seminari 1a krunt jääb ehitismälestise Võru Katariina kirik, 1788-1793 (reg nr 14139) 50 m kaitsevööndisse. „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuuriministri 12.11.1997 määrus nr 72 (RTL 1997, 214, 1129) 06.11.1997.
- 2.3.3 L. Koidula 5 // Seminari 1a krunt jääb ehitismälestise Võru kreiskooli hoone, 19. saj (reg nr 5745) 50 m kaitsevööndisse. "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 19.03.1997 määrus nr 6, (RTL 1997, 65, 358) Kuupäev: 19.03.1997



### 3 PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDELE

#### 3.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS

##### 3.1.1 Võru linna ajalugu

1783. aasta 3. juuli ukaasiga seadustas keisrinna Katariina II kubermangu haldamisseadusele tugineva Eesti- ja Liivimaa asealduskorra. Endiste Eesti- ja Liivimaa asemele loodi Tallinna ja Riia kubermangud, millede koosseisu kuulusid uute haldusüksustena kreisid. Võru kreisi keskus, Võru (Werro) linn, asutati Võru mõisa maadele 1784. aastal.

Keskuse puudumisel määras Riia kindralkuberner George von Browne oma publikaadiga 7.10.1783 maakonnakeskuseks Vana-Koiola (Kurrumpäh-Koiküll) mõisa alal väljamõõdetud territooriumi. Kuberner muutis oma vaateid ja teatas keisrinnale, et sobivaim asupaik uuele linnale oleks Võru eramõis Tartu- Pihva maantee ääres, kus lisaks kahe järve ja jõe (Tamula, Vagula, Võhandu) lähedusele on olemas valitsemisasutuste paigutamiseks härrastemaja. Keisrinna korraldusel osteti 6.07.1784 Võru mõis parun von Mengdenilt 57 000 rubla eest. 10.08.1784 (21.08.1784) Riias kindralkubeneri allkirjaga patendis teatati, et ehitatav linn ja kogu kreis kannab nüüdsest nime Võru (Werro) ning maakonna ametiasutused tuleb üle tuua uude asupaika.

Esmase Võru linna plaani (ill 1) koos kruntide numeratsiooniga koostas Võru kreisi maamõõtja Friedrich August Bohm 1784. aastal. Järgneva plaani (ill 2) koostas Carl von Bronsert 1785. aastal.

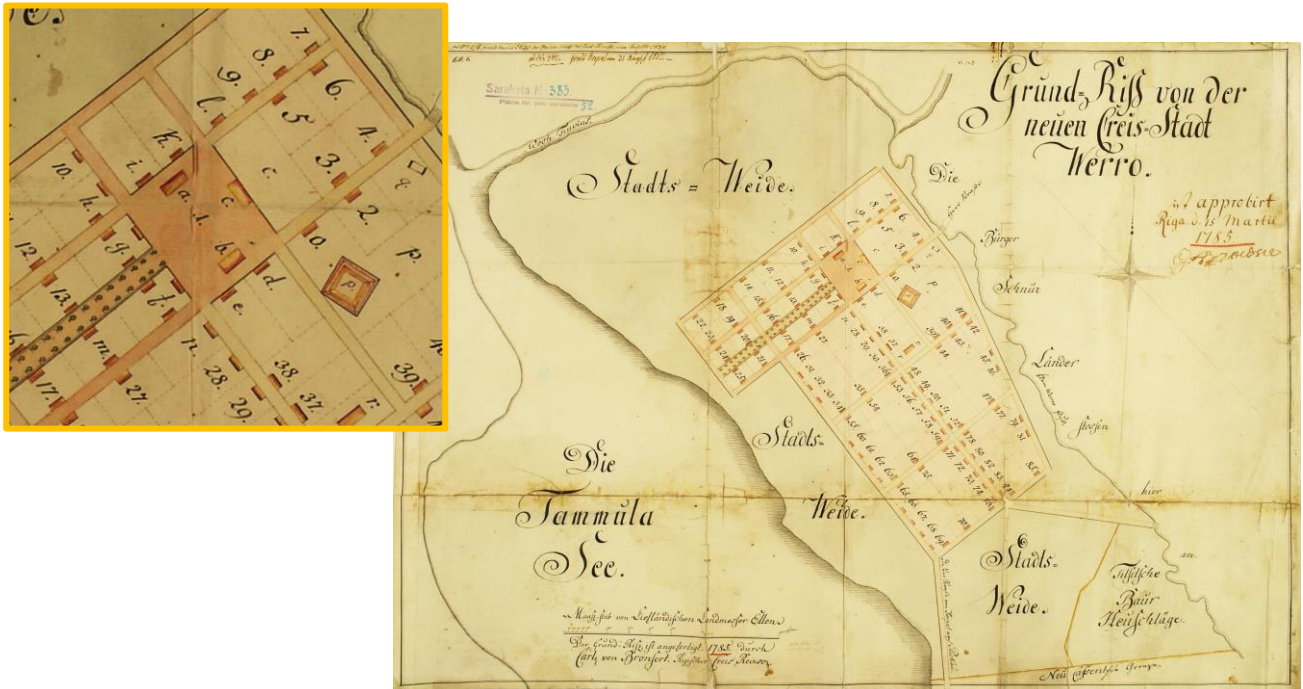


ill 1 Grund=Riss von der Neuen Kreis Stadt Werro, F. A. Bohm, 1784. LVVA.6828.4.529 leht 1

Linna plaan koostati regulaarse tänavatevõrgu ja täisnurksete kvartalitega. Hooned ehitati maakividest vundamendile. Poolkelp-, kelp- või viilkatusega elamud paiknesid tänavajoonel. Nähti ette majade põhitüüp: puithooned kivist kivivundamendil, katused kaeti savikividega. Turuplats pidi olema nii suur, et sinna mahuksid



raekoda, linnateenijate elamu, tuletõrjekuur, kirikukrundile pidid mahtuma koolimaja, pastori ja köstri elamud. Turuplatsile lähedal pidid paiknema apteekri, kaupmeeste ja kõrtsmiku krundid.



ill 2 Grund-Riss von der Neuen Kreis Stadt Werro, Carl von Bronsert, 1785. EAA.909.1.131 leht 1

Tamula äärsele künnisele tõenäoliselt 18. sajandi I veerandil ehitatud (täpne ehitusaeg on kahjuks teadmata) ühekorruselisest härrastemajast ja kogu endisest mõisakompleksist kujunes välja rajatava linna tuumik. Endisest mõisakompleksist säilis üksnes härrastemaja. Rehe kohale püstitati 1789. aastal õigeuskirik (Võru Jekteriina kirik reg nr 14140).

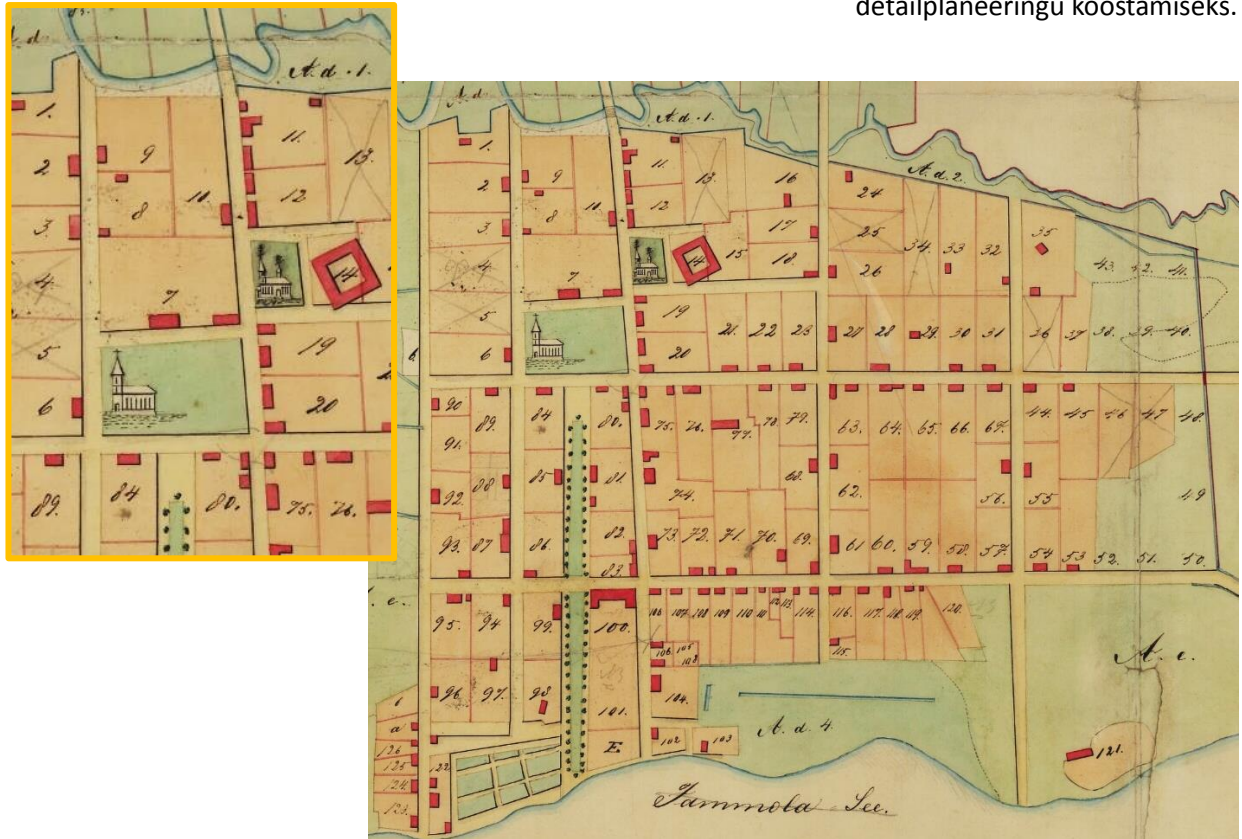
Endises kivist häärberis, mis nüüd linnale kuulus, elas asehalduse ajal linnapea, maakonna-rentmeister perekonnaga, siin olid ka kreisi- ja alam-maakohus. Pärast asehalduse lõppu asusid sinna Võru sillakohus ja 1792. aastal asutatud saksakeelne linna-alkkool. 1804. aastal alustas hoones tööd kroonule kuuluv Võru kreisikool, mis 1887. aastal reorganiseeriti linnakooliks ning ka järgnevalt on hoone olnud kasutusel koolina. Käesoleval ajal on käsitletava planeeringuala naaberkrundil Seminari 1 paiknevas hoones gümnaasium.

## 3.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK

### 3.2.1 Ajaloolise ja tänapäevase teedevõrgustiku võrdlus

Võrreldes 1785. aastast (ill 2) ja 1842/1850. aastast (ill 3) pärinevaid plaane näeme, et linna algplaneeringus Turuplatsi koosseisu kuulunud ala ilmus linnaplaanile 1842. aastal Turu tänavana. Linn oli selle aja jooksul jooksul arenenud ja kasvanud igas suunas, kuid planeeringus arvestati jätkuvalt regulaarse tänavatevõrgu ja täisnurksete kvartalitega.

1850. aastal planeeritud linna põhiliste teede- ja tänavatevõrgustik on algupärastes asukohtades säilinud siiani, nii ka käsitletava ala lähiümbruses.



Ill 3 Väljavõte / Specielle Charte von der im Livländischen Gouvernement belegenen Kreis-Stadt Werro nebst dessen Schnurländer, Heuschläge und Wieh-Weiden, D. A. Rosenpflanzler, 1850, aluskaart 1842.a. EAA.298.2.11 leht 2

### 3.2.2 Tänapäevane teedevõrgustik

Seminari tänav on saanud 2019. suvel linna keskväljaku uuendamise käigus klombitud graniidist täringukivikatte, kõnnitee servale 20. sajandi algul istutatud tänavapuud likvideeriti. Jüri tänavast alates on L. Koidula tänava kõnniteed samuti kaetud täringukiviga, ühel pool sõiduteed kuni L. Koidula 8 hoone nurgani ja teisel pool käsitletava kinnistu sissesõiduteega külgnev kõnnitee. Seminari tänava täringukivi katab samas joones ka L. Koidula sõidutee. Seminari tänava-ala servale on rajatud avaliku kasutusega WC (foto 1, 2).

L. Koidula kahe-suunaline sõidutee ja peale täringukivi jätkuv kõnnitee on kaetud asfalkattega (foto 1). Sõidutee ja kõnnitee on eraldatud 20. sajandi algul tänavate sillutiskiviga katmise ajal istutatud pügatud pärnade riviga. Kõnnitee on kitsas ja asfalkate lagunenu.

Käsitletavale kinnistule pääseb autoga L. Koidula tänavalt Seminari 1a ja L. Koidula 5 hoonete vahelt kitsa sissesõidutee kaudu (foto 1). Teine juurdepääs autodele paikneb krundi põhjapoolses osas, kus sissesõidutee külgneb kirdepiiriga.



Foto 1 Vaade L. Koidula 5 // Seminari 1a krundile



Foto 2 Vaade Seminari – L. Koidula tn ristmikult Seminari tn suunas



### 3.3 KRUNDISTRUKTUUR

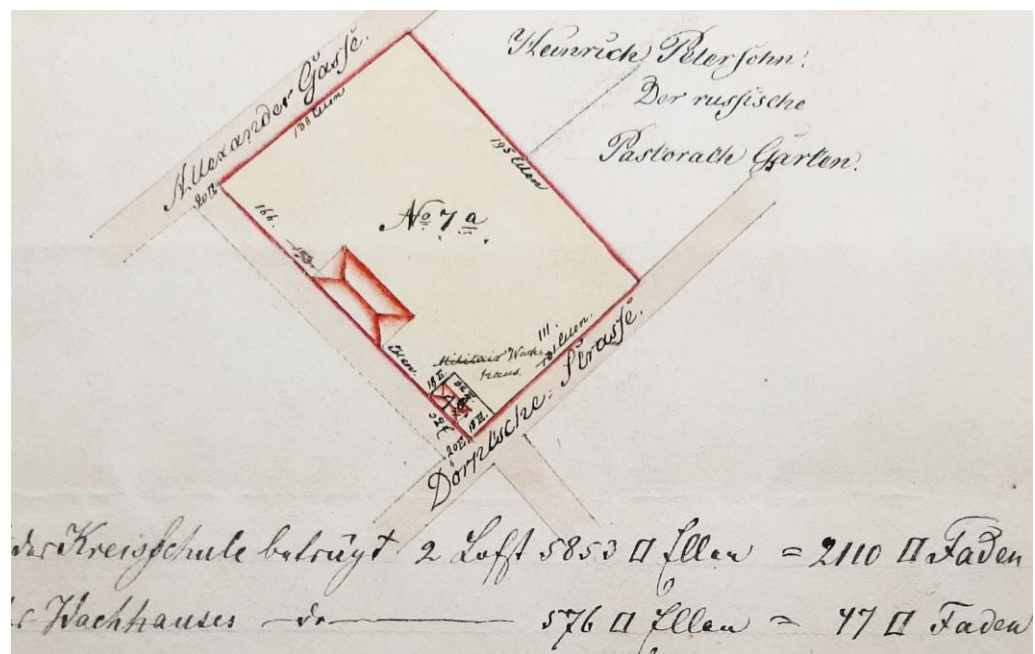
#### 3.3.1 Kvartali krundistruktuur

Käsitletav kinnistu L. Koidula 5 // Seminari 1a paikneb Seminari (Turu, Komsomoli), L. Koidula (Aleksandri), Väike, Tartu tänavate vahelises kvartalis. Ajalooliselt olid linna keskväljakult ehk turuplatsilt Koreli ojani moodustatud kvartalis suured, ruudu- ja riskülikukujulised krundid (ill 3). Krunt nr 7, mille koosseisu kuulus algupäraselt ka käsitletav ala, paiknes Aleksandri ja Tartu tänavate vahel, Turuplatsi kõrval. Turuplatsi servas, krundi keskmes endine härrastemaja. Aleksandri tänava ääres paiknesid koolmeister H. Petersohni krunt nr 8, krunt nr 9 ning Tartu tänava ääres õigeusu pastoraadi krunt nr 10. Aegade jooksul on kvartali hoonestus tihenenud ja algupäraselt suured kinnistud jagatud väiksemateks kruntideks.

#### 3.3.2 L. Koidula 5 // Seminari 1a krunt

L. Koidula 5 // Seminari 1a kinnistu (KÜ 91901:002:0250) paikneb L. Koidula ja Seminari tänavate nurgal, Seminari väljaku kirdeküljel.

Kinnistu on eraldatud ajalooliselt linnale kuulunud krundist (algsest – litera C, 1839. aastast – nr 7, 1880. aastast – nr 7a). Algsest olid turuväljaku poolsele kirdeküljele planeeritud linna valitsusasutuste hooned, nende taha ulatuslikule krundile jäi õue- ja aiamaa (ill 2). 1839. aastal koostas maamõõtja C. Anders krundi nr 7a plaani (ill 4), plaanilt on näha, et 1804. aastal loodud Võru Kreisikooli hoone (endine härrastemaja) on nüüd arvatud krundi koosseisu. 1880. aastal kandis maamõõtja G. Hermson krundiplaanile muudatused. Krundi kagunurgalt jagati 576<sup>00</sup> elleni suurune osa linna vahimaja krundiks. Kooli krundi suuruseks on märgitud 5853<sup>00</sup> elleni. Vahimaja asukohale projekteeris ehitusmeister ja arhitekt J. Rattus 1899. aastal vana tuletõrjemaja-kuuri asemel Võru Vabatahtliku Tuletõrje Ühingu tuletõrjemaja. 1900. aastal valmis Võru uus, torniga pritsimaja.



ill 4 Väljavõte krundi nr 7 (7a) plaanist, 1839.a. (muudatus 1880.a.) EAA.384.1.1131 lk 9

Esimesi täpsemaid andmeid käsitletava krundil paiknenud hoonete kohta näeb 1912. aasta fotolt, millel paistab koolihoonest vasakul ühekorruseline, viilkatusega puithoone, hoone kaguküljel oli telkkatusega väljaehitus (ill 5).





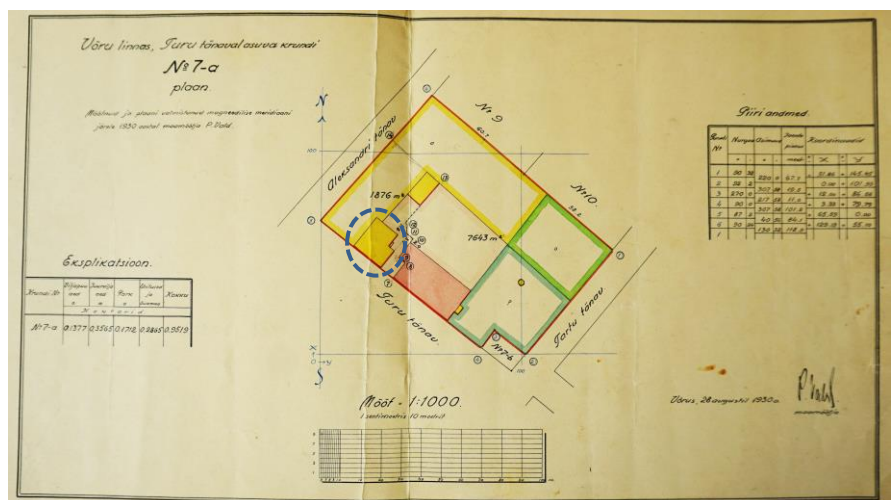
ill 5 Võru linnakool ümberehitatult, 1912.a. ERM Fk 165:14

1923. aastal ehitati välja Seminari 1a hoone II korrus, kagukülje juurdeehitis lammutati ja selle arvelt pikendati põhihoonet (ill 6).



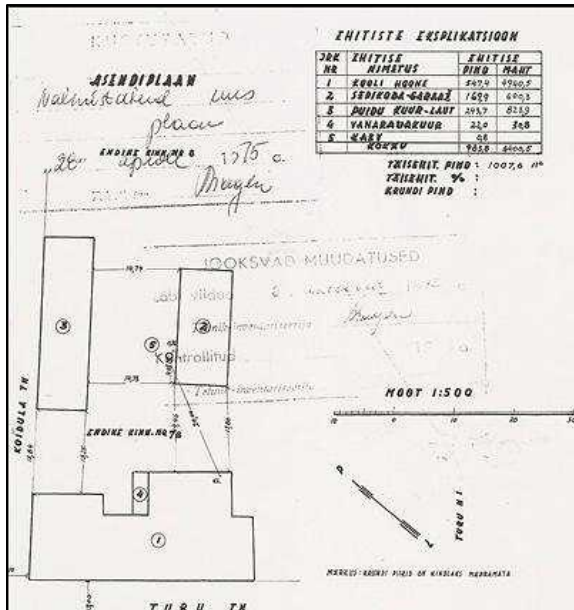
ill 6 Võru Seminar, 1920. aastad Rahvusraamatukogu nlib-digar:68529

1930. aastal asus käsitletavasse hoonesse Võru Töötuskooli puidutöö eriala. Hoovil paiknenud endine puukuur ehitati ümber õppetöökojaks, otsaküljele liideti juurde sepikoda. Ülevaate krundil paiknenud hoonetest saab 1930. aastal koostatud krundiplaanilt (ill 7).

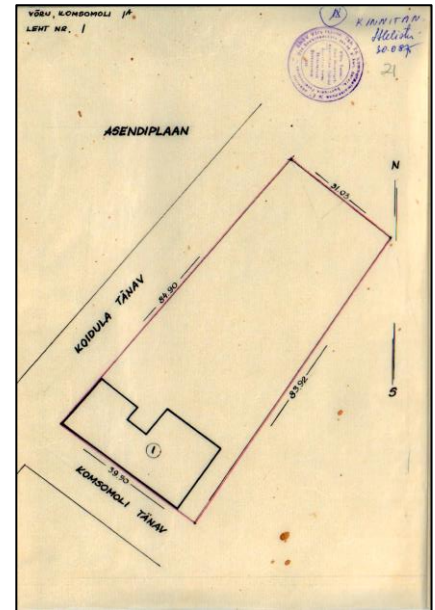


ill 7 Võru linnas, Turu tänaval asuva krundi nr 7a plaan, maamõõtja P. Vald, 1930 VK.3791.ar.1287.70

1935. aastal valmis Võru Maavalitsuse tehniku, arhitekt Endel Laasi koostatud projekti alusel Aleksandri ja Turu tänavate nurgal Võru Tööstuskooli õppehoone juurdeehitis (ill 10). Varasema kahekorruselise hoone ruumid ehitati ümber, hooviküljele lisati kivist trepikoda. Aleksandri tänava joonele ehitati pikk kuur (ill 8), tööstuskoolile määrati eraldi krunt (ill 9).



ill 8 Väljavõte Turu tn 1 asuva majavalalduse plaanist 1952-1953, VAMA.V788.1.9527



ill 9 Väljavõte Turu tn 1 asuva majavalalduse plaanist 1975, VAMA.V788.1.9527



ill 10 Võru Tööstuskool, koolihoone, 1935.a. ERM Fk 2803:73

1966. aastal kolis tehnikum L. Koidula 26 hoonesse, toonase aadressiga Komsomoli 1a hoone jäi kaugõppeosakonna ja sõjalise algõppe tarbeks, töökodadest said võimla ja aula, kagutiiva I korrusele paigutati raamatukogu.



1969. aastal koostas Võru Maavalitsuse tehniku, arhitekt Endel Laasi Võru Tööstustehnikumi uue ühiselamu eelprojekti (ERA.T-32.4.1.7928) L. Koidula tänava äärde. Tänavajoonest taanduvalt kavandatud hoone valmis 1976. aastal eelprojektiga võrreldes samades gabariitides, kuid kaasaegsema projekti (ERA.R-1992.2.1076) alusel, mille koostas arhitekt Arvi Aasmaa. Krundil paiknenud kuur, garaaž-sepikoda lammutati (ill 9). Maja aadressiks sai L. Koidula tn 5.

1996. aastal mõõdistati sotsiaalmaa sihtotstarbega maaüksus Seminari 1a (krunt VL-1464) pinnaga 2965 m<sup>2</sup>, millele jäid tehnikumi õppehoone Seminari 1a ja ühiselamu L. Koidula 5.

L. Koidula 5 katastriüksus 91901:002:0250 registreeriti 28.04.1997, kinnistusregistriosa 1812741, omanik Eesti Vabariik, valitseja Haridusministeerium, volitatud kasutaja Võru Tööstustehnikum.

01.09.1999.a. loodi Võru Tööstustehnikumi ja Väimela Põllumajandustehnikumi ühendamisel Võrumaa Kutsehariduskeskus, loodud õppeasutus sai mõlema tehnikumi varade volitatud kasutajaks. Oktoobris 2005.a. toimus hoones ulatuslik põleng, milles hoone sai kahjustada. Võru Linnavalitsuse 02.12.2009 määrusega nr 589 määrati kinnistu Seminari 1a uueks aadressiks L. Koidula 5 // Seminari 1a.

Õppetöö ja õpilaskodu koondumine Väimelasse jättis Võru linnas paiknevad hooned kasutusetu. Detsembris 2010 andis Vabariigi Valitsus nõusoleku L. Koidula 5 // Seminari 1a üleandmiseks Riigi Kinnisvara AS-le, kes kinnistu novembris 2011.a. avaliku enampakkumise teel müüki pani. Võru Linnavalitsus loobus ostueesõigusest ja kinnistu müüdi jaanuaris 2012.a. eraomandisse

### 3.3.3 Krundi olemasoleva situatsiooni fotod



Foto 3 Vaade Seminari 1a hoonele läänest



Foto 4 Vaade Seminari 1a hoonele lõunast



Foto 5 Vaade Seminari 1a hoonele kagupiirilt



Foto 6 Vaade Seminari 1a hoonele loodest





Foto 7 Vaade L.Koidula 5 hoonele läänest



Foto 8 Vaade L.Koidula 5 hoonele lõunast



Foto 9 Vaade idast lõuna suunas



Foto 10 Vaade krundi kirdeküljele põhjast



Foto 11 Vaade L.Koidula 5//Seminari 1a krundile põhjast



Foto 12 Vaade L.Koidula 5 hoonele läänest

### 3.3.4 Olemasolev haljastus, teed ja rajad krundil

Krundi pind on murukatte all. Kõrghaljastus puudub. Seminari 1a ja L. Koidula 5 hoonete vahel on lagunenud asfaltkattega plats.

### 3.3.5 Krundi piirde

Krundi kirde- ja kagupiiril on metallist võrkaed, tänavapoolsetel külgedel piirdeaed puudub.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED JA HINNANG

### 4.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koidula 5 // Seminari 1a kinnistul olemasolevate, lammutatavate hoonete asemel uushoonestuse rajamine. Seminari 1a puithoone on amortiseerunud ja avariiline. L. Koidula 5 ühiselamuks ehitatud hoone on ruumistruktuurilt ebafunktsionaalne ning selle renoveerimine on seotud ebamõistlike kulutustega.

Kinnistu jagatakse kolmeks eraldi krundiks. Seminari 1a krundile kavandatakse kaks äri- ja eluhoone sihtotstarbega hoonemahtu ja väiksema mahuga kõrvalhoone. Seminari 1a krundil kavandatakse parkimine maa-alusena. L. Koidula 5 krundile kavandatakse korterelamu ja parkimisala. Kolmas, põhjapoolne krunt kavandatakse avaliku teemaa ja parkimisala tarbeks.

#### 4.1.1 Käsitletaval kinnistul, kinnistuga külgnevad ja selle lähiümbruses paiknevad hooned (EHR andmed)

| Aadress, ehitusaeg, EHR kood                | Kasutusotstarve  | Korruselisuus, hoone kõrgus                       | Katuse tüüp             | Katusekate, seinamaterjalid                               |
|---|--|---|-------------------------|---|
| Seminari 1a<br>1951<br>EHR 113019824        | 12633<br>Kutseõppeasutuse<br>õppehoone                             | 2<br>Räästa abs<br>kõrgus 88,0 m                  | Viilkatus               | Katus – plekk<br>Seinad – puit, kivi, krohv               |
| L. Koidula 5<br>1976<br>EHR 113028600       | 11321<br>Ühiselamu üliõpilastele<br>või õpilastele                 | 3   | Telkkatus               | Katus – plekk<br>Seinad – plokk, tellis,<br>krohv         |
| Seminari 1<br>1917<br>EHR 113019481         | 12632<br>Põhikooli või<br>gümnaasiumi<br>õppehoone                 | 3<br>Räästa abs 90,7<br>m<br>Harja abs 94,18<br>m | Kelpkatus,<br>lamekatus | Katus – plekk, bituumen,<br>pvc<br>Seinad – tellis, krohv |
| Jüri 9<br>1792<br>EHR 113025932             | 12721 Kirik, katedraal,<br>mošee, sünagoog,<br>palvemaja või kabel | 1   | Viilkatus               | Katus – kivi, plekk<br>Seinad – maakivi, tellis,<br>krohv |
| L. Koidula 3c<br>1968?<br>EHR 113026949     | Elamu  | 2   | Viilkatus               | Katus – kivi<br>Seinad – puit                             |
| L. Koidula 3<br>1917?<br>EHR 113019020      | 11222 Muu kolme või<br>enama korteriga elamu                       | 3   | Viilkatus               | Katus – plekk<br>Seinad – kivi                            |
| L. Koidula 6<br>1980<br>EHR 120073007       | 11222 Muu kolme või<br>enama korteriga elamu                       | 5   | Lamekatus               | Katus – bituumen, pvc<br>Seinad – plokk, tellis,<br>krohv |
| L. Koidula 8 // 8a<br>1917<br>EHR 113019021 | 11222 Muu kolme või<br>enama korteriga elamu                       | 1   | Kelpkatus               | Katus – plekk<br>Seinad – puit                            |
| L. Koidula 10<br>1850<br>EHR 113019024      | 11222 Muu kolme või<br>enama korteriga elamu                       | 1   | Viilkatus               | Katus – eterniit<br>Seinad – puit                         |

#### 4.1.2 L. Koidula // Seminari 1a krundi lähiümbruse hoonestus

Võru vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27008) paiknev L. Koidula 5 // Seminari 1a krunt jääb nii ehitismälestise Võru Katariina kirik, 1788-1793 (reg nr 14139) kui ehitismälestise Võru kreiskooli hoone, 19. saj. (reg nr 5745) 50 m kaitsevööndisse. Ajalooline hoonestus paikneb nii Seminari kui L. Koidula tänaval traditsiooniliselt tänavajoonel. Nõukogude perioodil L. Koidula tänavale rajatud uushoonestus on asetatud ca 5 – 6 m tänavajoonest eemale.

#### 4.1.3 Krundile kehtivad planeeringud

- A. Hetkel kehtib kinnistul Võru Linnavalikogu 13.03.213.a. otsusega nr 13 kehtestatud L. Koidula 5 // Seminari 1a kinnistu lähiala detailplaneering (Kurmik projekt OÜ töö nr 2012-1320-10). Detailplaneeringuga on lubatud kinnistu jagada kaheks krundiks ja sihtotstarve muuta ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks. Olemasolevad hooned on ette nähtud rekonstrueerida. L. Koidula krundi ehitusõigus: krundi suurus 2023,4 m<sup>2</sup>, korterelamu maa, lubatud hoonete arv 1, ehitusalune pind 842 m<sup>2</sup>, lubatud kõrgus – 16 m (abs 94,79 m). Seminari 1a krundi ehitusõigus: krundi suurus 943,4 m<sup>2</sup>, korterelamu maa, ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa lubatud hoonete arv 1, ehitusalune pind 604 m<sup>2</sup>, lubatud kõrgus – 12 m (abs 91,73 m).
- B. Võru linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala kesklinnas ehk keskuse maal. Üldplaneering sätestab keskuse maa arendamiseks järgmised tingimused:
- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
  - Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab ühendama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone;
  - Polüfunktsionaalses keskuses on maa-alasid võimalik arendada läbi detailplaneeringu kas elamu-, ärimaa või ühiskondlike hoonete maana, kuid samuti on võimalik ja keskuse tingimustes isegi soovitatav areng funktsioonide kombineerimine, kus maa-alale antakse lisaks juhtfunktsioonile ka kõrvalfunktsioonid: arendamine nn „võileivameetodil”, kus erinevatel korrustel on erinev funktsioon;
  - Keskuseala hoonestuse planeerimisel järgida naaberlade hoonestuse arhitekturseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid, kus uushoonestuse korruselisus ületab naaberhoonestuse oma rohkem kui kahekordselt;
  - Keskuseala detailplaneeringute puhul on linnavalitsusel õigus nõuda eskiisi tasemel ehitusmahtude joonist (nt makett, 3D pilt);
  - Võru vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis pööratakse tähelepanu ajaloolise terviku säilitamisele ja arhitektuursetele lahendustele: väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanstruktuuri, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamisele.

#### 4.1.4 Tellija poolt planeeringuga kavandatav

L. Koidula 5 // Seminari 1a hoonestatud krundil suurusega 2965 m<sup>2</sup> soovitakse olemasolevad amortiseerunud hooned lammutada. Kinnistu jagatakse kolmeks eraldi krundiks, nendest kahele krundile kavandatakse uued hoonemahud.

- Seminari tn poolsele Seminari 1a krundile (Lisa 4, pos. 1) kavandatakse kaks liituvat äri- ja eluhoone sihtotstarbega hoonemahtu. Uushooned on kavandatud tänaväärsele ehitusjoonele, tänavajoonel sama pikkuse ja laiusega võrreldes olemasolevate hoonetega. Hoonete katuseharja kõrgust soovitakse tõsta ca 2,5 m. Krundile kavandatakse ühekorruselise kõrvalhoone maht, mille rajamisel on võimalik taaskasutada



lammutatavatest majadest pärit kultuuriväärtuslike detaile. Sellel krundil on parkimine kavandatud maa-alusena. Autode sissesõit Seminari 1a krundi maa-alusesse parklasse toimub L. Koidula tänavalt. Seminari tänavalt, Seminari 1 ja Seminari 1a hoonete vahele jääb ainult jalgsi liikumise ala, sest autoga pääseb Seminari 1 krundile L. Koidula tänavalt.

- L. Koidula tn poolsele L. Koidula 5 krundile (Lisa 4, pos. 2) kavandatakse korterelamu sihtotstarbega hoonemaht ja parkimisala. Uushoone on asetatud L. Koidula tänava poolsele ehitusjoonele ning hoone on kavandatud olemaolevast, lammutatavast hoonest tunduvalt väiksemas mahus.
- Planeeritava ala põhjapoolsesse külge planeeritakse kitsas L. Koidula 5T krunt (Lisa 4, pos. 3) L. Koidula 5 parkimisala ja autotee tarbeks. Tee rajatakse juurdepääsuks nii L. Koidula 5 krundile kui avalikuks liikluseks Võru Gümnaasiumi (Seminari 1) parklasse.
- Seminari 1a ja L. Koidula 5 kruntidel jääb hoonete taha ja nende vahele kõrghaljastusega haljasala. Krundid piiratakse piirdeaiaga, Seminari 1a maa-alusesse parklasse langevalt kulgev tee jääb L. Koidula tänavalt vaadeldes autovärava varju.
- Kõik L. Koidula tänava kõnnitee servas kasvavad tänavapuud säilitatakse, tühimikesse istutatakse uued pärnapuud.
- Krundisisesed teed ja platsid kaetakse vanalinna miljösse sobiva sillutuskiivikattega.

## 4.2 PLANEERINGUGA KAVANDATU ANALÜÜS JA HINNANG LÄHTUDES KINNISMÄLESTISE SÄILIMISE JA KAITSEVÖÖNDIGA SEATUD EESMÄRKIDEST

### 4.2.1 SEMINARI VÄLJAKU HOONESTUSE AJALOOISEST ARENGUST:

Käsitlev planeeringuala paikneb Võru linna tähtsaima väljaku, ajaloolise turuplatsi ääres, ala lähipiirkonna hoonestuse arengu saab ajaliselt jaotada neljaks põhiliseks etapiks:

I **etapp**: Väljaku kirdekülje keskmes paiknenud barokkstiilis ühekorruselisest endisest mõisa härrastemajast sai linna esimene haldushoone. Oluliseks maamärgiks ja arhitektuurseks aktsendiks said luteriusu kirik väljaku loodeküljel ning apostlik-õigeusu kirik väljaku idanurgal. Kirikute tornid kõrgusid üle linna madala hoonetuse (foto A).



A Võru linna vaade 1880-1890 (AM \_ 8690 F 14806)

Algupäraselt ümbritses väljakut ühekorruseline hoonestus (fotod B-E). Hoonetel oli kõrge, maakividest laotud sokkel, palkseinad voodrilaudisega kaetud. Kelp-, poolkelp-, või viilkatused olid savikiivikattega. Väljaku äärsete hoonete põhikorruseid kasutati äripinnana, katusekorrusele välja ehitatud eluruume valgustasid katuseuukides olevad aknad. Tänavajoonel ehitatud hooned olid tulemüridega naaberkinnistu hoonetest eraldatud. Kui elamud olid puitseintega, siis üldkasutatavad, nn kroonumajad ehitati kiviseintega. Algselt

baroksele välisilmele järgnesid klassitsistlikus ning seejärel historisistlikus stiilis hooned. Turuplatsile ehitatud historisistlik turupaviljon (foto E) kaitses järve poolt puhuvate tuulte eest.



B Võru turuplats 1880-1920 (VK F 451 F/n)



C Katariina kirik, Kreisikool 1900-1910 (AM N 5644:55)



D Võru linna turuplats 1894-1899 (VK F 90 F/n)

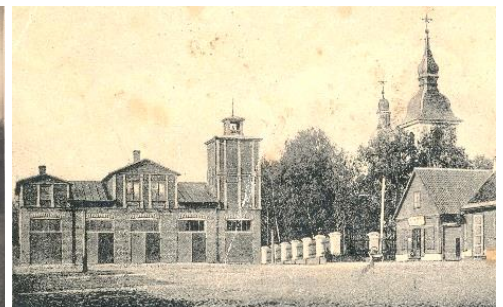


E Jüri ja Tartu tn majad 1920 (VK F 725:1/3 F)

**II etapp:** 20. sajandi algul algasid väljakut ümbritseva hoonestuse mahulised muudatused, kus ühekorruselised hooned ehitati ümber kahekorruseliseks. Varasemad barokse ja klassitsistliku stiiliga hooned said historisismi perioodile iseloomuliku ilme. 1900. aastal valmis tellistest seintega ja puidust torniga pritsimaja (foto G). 1910. aastal ehitati Seminari 1 koolihoonele II korrus (foto I). 1923. aastal ehitati käsitletaval krundil paiknevale Seminari 1a hoonele II korrus (foto H).



F Turuplats XX saj I veerand (VK F 117:11 F/n)



G Pritsimaja ja Õigeusu kirik 20. saj algus (VK F 1634:1 F)



H Turuplats 1940 algul (VK F 1429:2 F)



I Võru kesklinn 1928 (MT 324:60 F)

**III etapp:** 1935. aastal ehitati käsitletaval Seminari 1a kinnistul asuva hoonega liitvalt uus maht. Järgnevad aastad töid linnaväljaku hoonestuse stiilis ja korruselisuses uued muudatused. 1938. aastal valmis turuväljaku edelaküljel Võru Maavalitsuse kolmekorruseline administratiivhoone (arh. H. Kuvasto), 1939. aastal väljaku kagunurgal Eesti Panga hoone (arh. E.J. Kuusik, A. Soans, foto J).



J August Ebberri kauplus ja pangahoone 1938 (VK F 938:17 F)

**IV etapp:** II maailmasõjas said eelkõige kesklinnas paljud hooned kannatada, mõned hooned hävinesid. Tühjaks jäi pangahoone kõrval olnud krunt (foto O) ja Katariina-Tartu tn. vahelisel alal olnud krunt, kuhu 1960. aastatel ehitati tüüpprojekti järgi 4-korruseline korterelamu Jüri 14 (foto N). 1960. aastatel ehitati lähipiirkonna kruntidele veelgi 3-4 korruselisi tüüpelamuid. 1964. aastal ehitati maavalitsuse hoone vanemale, kahekorruselisele hooneosale peale kolmas korrus, kogu hoonemahul ühtlustus fassaadikujundus (foto K, L). 1971. aastal kehtestatud Võru generaalplaani (ERA.T-14-4-6.33649) kohaselt kavandati peatänavaid laiendada ja uushoonestuse korruselisust tunduvalt suurendada. Olemasolevate ühe- ja kahekorruseliste hoonete vahele rajati vahelduva rütmiga kolme- kuni viiekorruselisi hooned. Algupärasest hoonestusest tunduvalt suurema mahuga uushoonestuse ehitusjoon kavandati tänavajoonest taanduvalt. Sellise põhimõttega säilitati ka käsitletaval kinnistul olemasolevad Seminari 1a hooned, endine abihoone lammutati ning rajati 1976. aastal juurde tänavajoonest taanduva ehitusjoonega L. Koidula 5 ühiselamu. 1992. aastal valmis pangahoone kõrval aastakümneid hoonestamata seisnud haljasalal uue teenindusmaja kolmekorruseline nurgalahendusega hoone (arh. J. Huimerind, H. Kesler).



K Maavalitsuse hoone 1958 (VK F 45:3 F)



L Maavalitsuse hoone 1964. (VK F 213:2 F)



M Seminari väljak 1982 (VK F 963:55 F/n)



N Seminari väljak 1964 (VK F 144:4 F)





○ Võru linna õigeusu kiriku ja pangahoonele. (VK F 527:1 F/n)

**Kokkuvõtvalt hoonestuse arengust:** Väljaku äärsel hoonestuse etapiviisiline areng näitab, et aegade jooksul on hoonete mahud suurenenud, korruselisus kõrgemaks muutunud. Erinevatel aegadel ehitatud hoonete fassaadilahendused esindavad erinevaid stile. Varasema, provintsilinnale omase puithoonete asemel on väljaku äärde kerkinud kivihooned, vaid L. Koidula tänava ääres säilis valdavalt madal puithoonestus. Katusemaastikus on kõige enam esindatud viilkatusetüüp.

### **Teede ja tänavatevõrk**

1784. aastal rajatud linn planeeriti regulaarse tänavatevõrguga. Peatänavaga (Jüri tn) täisnurkselt ristuvad tänavad (L. Koidula, Tartu, Katariina allee) lähtusid neljanurksest turuplatsist ja olid suunatud nii Koreli oja kui Tamula järve poole. Linnaplaaniliseks väärtuseks on ajaloolise planeeringu alusel loodud, tänapäevani säilinud vanalinna tänavavõrk ja tänavate laius (sh L. Koidula tn, Seminari tn ja Seminari väljak).

### **Krundistruktuur**

Algupärase planeeringuga moodustasid krundid tänavate vahele korrapärased kvartalid. Vanalinna kvartalite vaheline krundistruktuur on aegade jooksul muutunud tihedamaks. Paljudel juhtudel ehitati nõukogude perioodil kvartali sisestele aladele korruselamud.

Käsitleva kinnistu puhul toimub kruntideks jagamine põhimõtteliselt sarnasena viimase kehtestatud planeeringule, muudatuseks on lisaks kirdeküljele tekkiv kitsas teeala krunt.

### **Katendid**

20. sajandi algul munakividega sillutatud vanalinna sõidu- ja kõnniteed kaeti nõukogude perioodil asfaldiga. Miljöölise ilme taastamiseks on vanalinna kõnniteed ja Seminari väljak kaetud sillutiskividega.

### **Haljatus**

Maastikuliseks väärtuseks on peatänavaga ristuvatelt Tartu, Karja jt tänavatelt avanev vaade järvele ja Katariina allee ning L. Koidula tänava poolt avanev vaade F. R. Kreutzwaldi parki. 20. sajandi algul tänavate sillutustööde käigus istutati vanalinna kõnniteede serva pärnad. Põetud võraga tänavapuud on Võru vanalinna iseloomulik, säilitamist vääriiv haljastuselement. Vanalinna kruntidele on iseloomulikuks väärtuseks suuremas osas haljastatud õueala koos puude ja põõsastega.

## **4.2.2 KÄSITLETAVA ALA KÄESOLEVA SITUATSIOONI ANALÜÜS:**

### **Krundistruktuur**

Väljakut ümbritsevate Seminari, Tartu ja Jüri tänava äärsetest kinnistutest suurim on Seminari 1 kinnistu (4731 m<sup>2</sup>), millele järgnevad Seminari 1a (2965 m<sup>2</sup>) ja Jüri 12 (2136 m<sup>2</sup>) kinnistud. Ülejäänud kinnistud jäävad vahemikku 1097 m<sup>2</sup> - 1447 m<sup>2</sup>. Kõige väiksem on Seminari 5 kinnistu (548 m<sup>2</sup>).

L. Koidula tänava äärsed kinnistud on jäävad vahemikku 960 m<sup>2</sup> - 3214 m<sup>2</sup>. L. Koidula 3c on ajalooliselt olnud tunduvalt suurem. Vaadeldaval alal on üldjoontes säilinud suhteliselt suured krundid.

| Address                     | Sihtotstarve                   | Krundi pindala      | Ehitisealune pind                        | Täisehitus % (ümardatult) | Korruselisus |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|--|---------------------------|--------------|
| Seminari 1a // L. Koidula 5 | Ühiskondlike ehitiste maa 100% | 2965 m <sup>2</sup> | 527 m <sup>2</sup><br>967 m <sup>2</sup> | 50                        | 2<br>3       |
| Seminari 1                  | Ühiskondlike ehitiste maa 100% | 4731 m <sup>2</sup> | 1435,8 m <sup>2</sup>                    | 30                        | 3            |
| Seminari 5                  | Ärimaa 100%                    | 548 m <sup>2</sup>  | 320 m <sup>2</sup>                       | 58                        | 2            |
| Lembitu 2                   | Ärimaa 100%                    | 1151 m <sup>2</sup> | 975 m <sup>2</sup>                       | 85                        | 3            |
| Tartu 23                    | Ärimaa 100%                    | 1097 m <sup>2</sup> | 783 m <sup>2</sup>                       | 71                        | 3            |
| Tartu 25                    | Ärimaa 100%                    | 1447 m <sup>2</sup> | 670 m <sup>2</sup>                       | 46                        | 4            |
| Jüri 14                     | Elamumaa 100%                  | 1249 m <sup>2</sup> | 419 m <sup>2</sup>                       | 35                        | 4            |
| Jüri 12                     | Ühiskondlike ehitiste maa 100% | 2136 m <sup>2</sup> | 1032 m <sup>2</sup>                      | 48                        | 3            |
| L. Koidula 16 // 16a        | Ärimaa 70%<br>Elamumaa 30%     | 1437 m <sup>2</sup> | 400 m <sup>2</sup>                       | 28                        | 2            |
| L. Koidula 14               | Ärimaa 40%<br>Elamumaa 60%     | 1356 m <sup>2</sup> | 490 m <sup>2</sup>                       | 36                        | 2            |
| L. Koidula 12               | Elamumaa 100%                  | 960 m <sup>2</sup>  | 208 m <sup>2</sup>                       | 22                        | 2            |
| L. Koidula 10               | Elamumaa 100%                  | 2358 m <sup>2</sup> | 332 m <sup>2</sup>                       | 14                        | 1            |
| L. Koidula 8 // 8a          | Elamumaa 100%                  | 3214 m <sup>2</sup> | 550 m <sup>2</sup>                       | 17                        | 1            |
| L. Koidula 6                | Ärimaa 65%<br>Elamumaa 35%     | 1762 m <sup>2</sup> | 478 m <sup>2</sup>                       | 27                        | 6            |
| L. Koidula 3c               | Elamumaa 100%                  | 545 m <sup>2</sup>  | 117 m <sup>2</sup>                       | 22                        | 2            |

### Täisehitatus, sihtotstarbed

Seminari tänava äärsete ühiskondlike ehitiste ja ärimaa sihtotstarbega kinnistute täisehitatus jääb vahemikku 30 – 58%. Tartu tänava äärsete ärimaa kinnistute täisehitatus jääb vahemikku 46 – 85%. Jüri tänava äärsete ühiskondlike ehitiste ja elamumaa kinnistute täisehitatus jääb vahemikku 35 – 48%. L. Koidula tänava kinnistute (valdavalt elamumaa) täisehitatus jääb vahemikku 14 – 36 %.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistud on väiksema täisehitusega kui ärimaa ja ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega kinnistud. Käsitleva kinnistu täisehitatus võiks jääda kuni 60% juurde.

### Hoonestus

Seminari väljakut ümbritsev hoonestus on valdavalt ajalooliselt terviklikult säilinud. Uuemad, nõukogude perioodist pärit väljaku äärsed hooned on Jüri 14, Lembitu 2 ja Tartu 23. Jüri 14 elamu ja Tartu 23 hoone on tänavast pisut taanduva ehitusjoonega. Ajalooliselt säilinud hoonete ehitusjoon on tänaväärse asetusega. Domineerivad kivist ehitised, kuidust on Seminari 1a hoone ja Seminari 5 hoone II korrus koos torniosaga ning Katariina kirikuga külgnevad L. Koidula tänava elamud. Pangahoonega liituvalt on ehitatud Tartu 23 hoone

ning sellega omakorda liitvalt Lembitu 2 hoone. Ülejäänud väljaku äärsed hooned asetsevad üksteisest vahedega. Hoonetel on plekk-kattega viil- või kelpkatused, Katariina kiriku põhimaht on kivikattega.



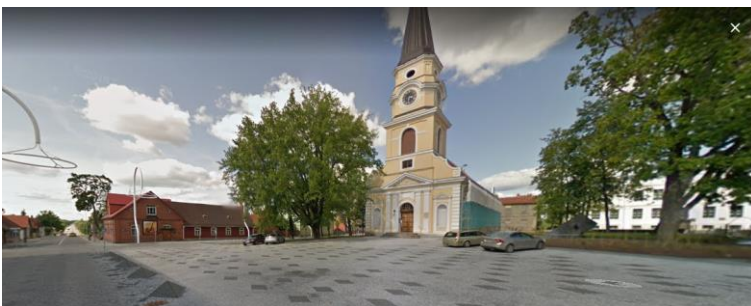
Vaade Tartu tänavalt Jüri 12 hoonele, Katariina kirikule, Seminari 1a, Seminari 1 ja Seminari 5 hoonele



Vaade Seminari tänavalt Lembitu 2, Tartu 23 ja Tartu 25 (pank) hoonetele ja vastupidi Jüri tänavalt



Vaade Tartu tänavalt Jüri 14 ja Jüri 12 hoonele ja vastupidi L. Koidula tänavalt



Vaade Jüri tänavalt L. Koidula tänava, Katariina kiriku ja Seminari 1a, Seminari 1 hoone suunas



### Korruiselisus

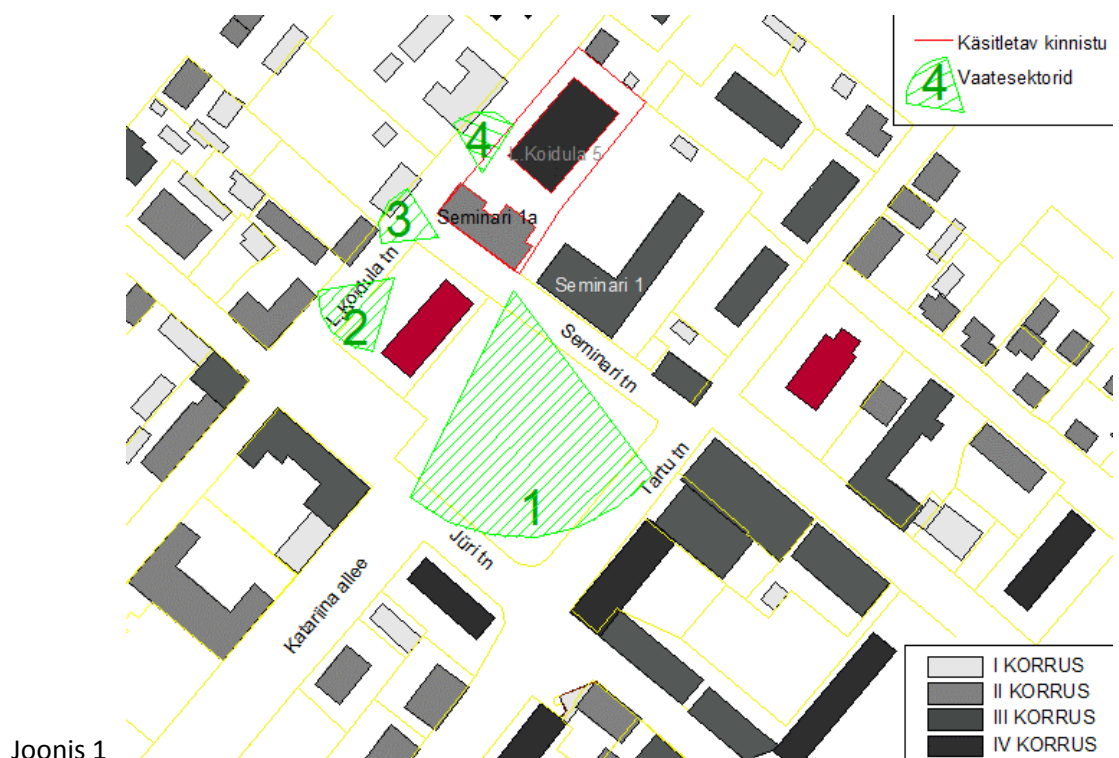
Seminari väljakut ümbritsev hooned on kahe kuni neljakorruelised. Hoonete katuseharjad ja räästad on erinevatel kõrgustel. Tänavaruumis viibiv inimene tajub tänavat ääristavate hoonete kõrgust lähedalt räästa kõrguselt. Seminari väljakut ümbritsevat hoonestust iseloomustab erisus kõrguste osas, kuid need erisused ei ole siiski liiga suured.

## 5 NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÖÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS

Alljärgnevas punktis 5.1 on esitatud fotod ja joonis planeeringuala ja mõjuala olulisematest kohtadest, arvestades ehitismälestisi ja käsitletaval krundil olevat hoonestust ehitismälestiste kaitsevööndis.

### 5.1 VAJALIKUD VAATESEKTORID JA VAATEKORIDORID

**5.1.1. Vaatelisus, vaatekoridorid:** Mälestise kaitsevööndi peamiseks ülesandeks on tagada kinnismälestise vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus.



Tähtsaim vaatesektor on Seminari 1a, Seminari 1 ja Seminari 5 hoonetele Seminari väljakuga külgnevalt Tartu tänava lõigult, pangahoonega külgnevalt alalt ja Jüri tänava lõigult kuni Katariina kirikuni (joonis 1 - sektor 1). Sellelt lõigult on hoonete esifassaadide siluetid koos kirikuga hästi vaadeldavad (fotod 13 – 15). Väljaku kirdeküljel, Seminari tänava joonel on hoonete katuseharjad ja räästad erinevatel kõrgustel, dominandiks

kõrgem Seminari 1 kivihoone. Jüri - L. Koidula tänava ristmikult jäävad Seminari 1 ja Seminari 5 hooned kiriku varju (fotod 16, 17). Maapinna vertikaal langeb Tartu tn L. Koidula tn suunas, kõrguste vahega ca 2,5 m. Hoonete esifassaadid on vaadeldavad ka L. Koidula – Seminari ristmikul (joonis 1 - sektor 2 ja 3; fotod 19 - 21). L. Koidula tänavalt eemalt vaates paistab Seminari 1a hoone tagant kiriku torn (joonis 1 - sektor 4; fotod 22, 23), Seminari 1 hoovikülg jääb L. Koidula 5 hoone varju. Uue, kavandatava planeeringu kohaselt jääb uushoone ehitusjoon tänava äärde, uus ehitusmaht on kavandatud olemasolevast tunduvalt väiksemana. Seetõttu avaneb uue planeeringu kohaselt L. Koidula tänavalt märksa parem vaade Seminari 1 hoone hooviküljele.

**Foto 13**

Vaade Tartu  
Seminari tn  
ristmikult

**Foto 14**

Vaade Jüri -  
Tartu tn  
ristmikult





**Foto 15**  
Vaade Jüri  
tänavalt



**Foto 16**  
Vaade Jüri -  
Tartu tn  
ristmikult



**Foto 17**  
Vaade Tartu  
tänavalt





**Foto 18**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
käsitletava  
kinnistu suunas



**Foto 19**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
käsitletava  
kinnistu suunas



**Foto 20**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
Seminari tänava  
suunas





**Foto 21**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
käsitletava  
kinnistu  
läänenurga  
suunas



**Foto 22**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
käsitletava  
kinnistu  
loodekülje  
suunas



**Foto 23**  
Vaade Tartu  
tänavalt  
käsitletava  
kinnistu  
põhjanurga  
suunas





**Foto 24**  
Vaade  
Seminari 1  
kinnistu  
läänenurgast  
käsitletava  
kinnistu  
kagukülje  
suunas



**Foto 25**  
Vaade  
käsitletava  
kinnistu  
kagukülje  
suunas



**Foto 26**  
Vaade Seminari  
1 kinnistult  
käsitletava  
kinnistu  
lõunanurga  
suunas



**Foto 27**  
Vaade Seminari väljakult käsitletava kinnistu lõunanurga suunas

*Fotod:*  
*aprill 2020.a.*

Seminari 1a uushoonetel soovitakse pisut (ca 2,3 m) katuseharja ja räästajoont (1,5 m) tõsta, et oleks võimalik välja ehitada lisaks kahele maapealsele korrusele ka katusekorrus. Hoonete kõrgusliku suurenemise vajaduse tingivad ka tänapäevased ehituslikud nõuded ja normid uusehitustele (nt kommunikatsioonide paigaldamise vajadus). Säilitatakse katuseharja ja räästajoone erinevus võrreldes Seminari 1 hoonega. Sealjuures jäävad Seminari 1a uushooned vaadetes siiski võrreldes Seminari 1 hoonega madalamaks (lisa 5, vaated Seminari ja L. Koidula tänavalt) ning säilib hoonete omavaheline kõrguslik erinevus. Hoonete pikkuse ja laiuse mõõtmed Seminari ja L. Koidula tänava joonel kavandatakse olemasolevas mahus. L. Koidula ja Seminari tänavate perspektiivvaates ei jää uushoonestus kõrguslikult domineerima. L. Koidula 5 // Seminari 1a krundile uushoonestuse rajamine ei mõjuta ega kahjusta kinnismälestiste Võru Katariina kirik, 1788-1793 (reg nr 14139) ja Võru kreiskooli hoone, 19. saj (reg nr 5745) säilimise ja nende kaitsevööndiga seatud eesmärke. Tagatud on kaitsevööndis olevate kinnismälestiste Võru Katariina kiriku ja Võru kreiskooli hoone vaadeldavus ja nende säilivus.

L. Koidula 5 hoone on kavandatud olemaolevast väiksemas mahus, ülemised korrused kavandatakse tänava poolt hoovi suunas tõusvalt, nii et tänavajoonel paiknev hoone paistab L. Koidula tänavalt vaadeldes eemalt madalam.

Kavandatava tegevuse juures järgitakse elukeskkonna parendamise põhimõtet, mille eesmärk on luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks, säilitamiseks ning esteetiliselt arenguks. Lisaks elamispindadele on äri- ja kaubanduspindade väljaku äärde juurde rajamine kindlasti positiivne. Viimastel aastatel on kaubandus ning ärid viidud kesklinnast eemale, enamus panga ja ametkondade teenused on kättesaadavad netis. Kesklinna tänavad on jäänud võrreldes varasemaga inimestest tühjemaks. Uushoonestuse rajamine toob juurde rohkem aktiivset elu kesklinna.

Teemaa rajamine L. Koidula tänavalt pääsuks Seminari 1 hoovialale tõstab liiklusohutust. Seminari tänaval väheneb autoliikluse vajadus ja väljakul toimuvate ürituste ajal on jalakäijate ohutus tagatud.

Uue, planeeritava kava kohaselt avaneb L. Koidula tänava poolt küljelt vaade Seminari 1 kinnismälestise hooviküljele, mis siiani L. Koidula 5 hoone varjus oli.



Seminari väljaku uue ehituslahenduse käigus rajati avaliku kasutusega konteinertüüpi WC Seminari 1a hoone ette, tänavaalale (vt fotod 18 – 21). Linnas väga vajalik, kuid Seminari tänava vaateid sulgev WC vajab perspektiivselt ehk siiski uut (võõrale linnaküllastajale ka paremini leitavat) asukohta.

Uus hoonestus kavandatakse arhitektuurselt kõrgtasemelise lahendusega, sealjuures on eesmärgiks Seminari tänava poolse hoonestuse otstarve lahendada võimalikult seotuna väljakuga. Linna südames paiknevale, esindusväljakuga piirnevale kinnistule väärrika ja arhitektuurselt sobiliku uushoonestuse rajamine väärtustab kesklinna miljööd ja vanalinna muinsuskaitseala üldilmet.

## 5.2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

**Ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, lubatud suurimad ehitusmahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele, tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks.**

- 5.2.1 L. Koidula 5 // Seminari 1a krundil paiknevad hooned on lubatud lammutada. Seminari tn 1a hoone kohta tuleb eelnevalt koostada ajalooline õiend.
- 5.2.2 Planeeritav L. Koidula 5 // Seminari 1a kinnistu on lubatud jagada kolmeks krundiks (vt lisa 4). Seminari 1a krundile on lubatud kavandada kaks uushoonemahtu (kaksikhoonemaht) ning üks kõrvalhoonemaht. L. Koidula 5 krundile on lubatud kavandada üks uushoonemaht. Planeeringuala põhjaosas on lubatud rajada eraldi krunt teeala tarbeks, juurdepääsuks Võru Gümnaasiumi parklasse.
- 5.2.3 Planeeritava ala maksimaalne lubatud täisehitusehitus kuni 60% ulatuses.
- 5.2.4 Seminari 1a kinnistule kavandatava kagupoolse kõrgema hooneosa katuseharja projekteeritav maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 92.40 m, räästa maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 89.60 m. Loodepoolse madalama hooneosa katuseharja projekteeritav maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 91.20 m, räästa maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 89.10 m. Seminari 1a hooviküljele kavandatav kõrvalhoone on lubatud projekteerida ühekorruselise, viilkatusega mahuna. L. Koidula 5 kinnistule kavandatava hoone katuseharja projekteeritav maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 90.00 m, räästa maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 88.00 m.
- 5.2.5 Seminari tänava äärde kavandatud hoonetele kavandada kaldkatus (eelistatult viilkatus), mis aitab luua ajalooliste kaldkatustega hoonete reas mahuliselt harmoonilise ülemineku. Ülejäänud hoonetele

kohustuslikku katusekuju ei seata. Kavandatavaks katusekatteks on lubatud kasutada katusekive, valtsprofiiliga terasplekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik projektikohane.

- 5.2.6 Seminari 1a hoone asukohas kavandada planeeritava kaksikmahu uushoone ehitusjoon Seminari ja L. Koidula tänavate joonele. L. Koidula tn poolsele hoonestataval krundil tuua ehitusjoon tänava joonele. Uushoonete lubatud ehitusala on märgitud plaanile Lisa 2.
- 5.2.7 Planeeringus arvestada väljakujunenud hoonestusstruktuuri säilitamisega. Krundi taashoonestamisel tuleb Seminari tänava poolses küljes tagada uute hoonemahtude kõrguslik astmelisus sarnaselt lammutatavate hoonetega.
- 5.2.8 Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, uued hoonemahud peavad sobituma kõrval oleva hoonestusega. Hoonete välisviimistluses välistada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms.
- 5.2.9 Välisviimistluseks kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: puitu, keraamilist seinakivi, naturaalsest materjalist siledat fassaadiplaati, betooni, krohvipinda, klaasi jt.
- 5.2.10 Planeeritava ala tänavapoolne piirdeaed ja naaberkruntide vahelised piirdeaiad on lubatud rajada puitlipaiana või metallaiana, maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m. Planeeritava ala sisse jäävad krundid võib eraldada hekiga ja/või tugimüüridega, mida toetab läbipaistev metallaed.
- 5.2.11 Uushoonestuse rajamisel taaskasutada lammutatavates Seminari 1a hoonetes säilinud ajalooliselt väärtuslikke detaile.
- 5.2.12 L. Koidula tn kõnnitee serva istutatud, pügatud pärnadeallee kui oluline haljastuslik element tuleb säilitada, tühimikesse istutada uued, samaliigilised puud.
- 5.2.13 Hoone projekteerimisel arvestada ja ehituse käigus jälgida, et ehitismälestised Võru Katariina kirik, 1788-1793 (reg nr 14139) ning Võru Kreisikooli hoone, 19. saj. (reg nr 745) ei saaks kahjustada. Planeeringud ja ehitusprojektid kooskõlastada Muinsuskaitseametis.
- 5.2.14 Enne ehitustööde alustamist tuleb Muinsuskaitseametile esitada tööde tegemise luba.
- 5.2.15 Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnemisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit.
- 5.2.16 Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast.

Koostaja:

Reet Org

Kaidi Org