



# Võru linnas L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Võru vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27008)

Töö nr 20003634

Tartu 2021-2022

## Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

## OÜ Selista Ehitus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



# Sisukord

<b>A - SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs .....	6
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	9
<b>3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>11</b>
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	11
3.2 Kruntide hoonestusala.....	11
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	11
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	12
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	13
3.6 Haljastus ja heakord.....	14
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	15
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	15
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	16
3.7.3 Soojavarustus.....	17
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus.....	17
3.8 Tuleohutus.....	18
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	19
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine .....	19
3.11 Servituudi seadmise vajadus .....	20
3.12 Planeeringu elluviimine .....	21
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	21
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	22
<b>B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>23</b>
<b>C - JOONISED .....</b>	<b>25</b>



---

## A - SELETUSKIRI

---

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Võru Linnavalitsuse 30.03.2020 korraldus nr 163 L. *Koidula tn 5a // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine* ning selle lisana määratud planeeritava maa-ala skeem.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärk on kaaluda võimalusi kinnistu jagamiseks ja uute korterelamute ning ärihoone ehitamiseks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Maamöödu- ja Arhitektuuribüroo poolt veebruaris 2020 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 023/20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele:

- Võru linna üldplaneering (2009);
- Muinsuskaitse eritingimused L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru krundile detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 01-2020). Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 39361, 23.12.2020, Muinsuskaitseameti Võrumaa nõunik Tiina Pettai;
- Rok-Projekt OÜ koostatud arhitektuurne eskiislahendus;
- Asjakohased õigusaktid ja standardid.

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 13.03.2013 otsusega nr 13 kehtestatud *L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering*. Kehtiva detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamise kaheks krundiks ja muuta ühiskondlike ehitiste maa elamumaaks. Olemasolevad hooned on ette nähtud rekonstrueerida. Kehtiv detailplaneeringu lahendus ei ole kooskõlas kinnistu praeguse omaniku arendussoovidega (lammutada olemasolev hoonestus ja rajada selle asemel uus, jagada kinnistu kolmeks krundiks), mistõttu tuleb alale koostada uus detailplaneering. *Planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega alal kehtiv detailplaneering kehtetuks.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringualaks on kinnistu L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (kt 91901:002:0250, pindala 2 965 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja selle lähiala (Seminari tn 1 (kt 91901:002:1030) läänepoolne osa). Planeeringuala pindala on ca 0,3 ha.

Planeeringuala asub Võru kesklinnas 2019. aastal valminud ajaloolise Seminari väljaku ääres ja jääb Võru vanalinna muinsuskaitsealale piirnedes riikliku kaitse all olevate hoonetega (Võru kreiskooli hoone (hoones töötab Võru Gümnaasium), reg nr 5745; Võru Katariina kirik, 1788-1793, reg nr 14139). L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu jääb linna väga olulisse piirkonda, mis on avatud vaadetele nii Seminari väljakult kui piirnevatelt aladelt <sup>1</sup>. Piirkond on atraktiivne ja elav kesklinna osa.

Planeeritaval kinnistul paiknes (lammutatud planeeringu koostamise ajal) Seminari tänava ääres Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ehitatud puithoone (Seminari tn 1a) ja L. Koidula tänava ääres nõukogudeaegne ühiselamu (L. Koidula tn 5). Seminari tn 1a puithoone oli amortiseerunud ja avariiline, hoonesse sisenemine oli ohtlik, hoone algupärane välisilme polnud hilisemate ümberehituste tõttu säilinud. L. Koidula tn 5 ühiselamuks ehitatud hoone oli ruumistruktuurilt ebafunktsionaalne ning selle renoveerimine oleks olnud seotud ebamõistlike kulutustega.

Muinsuskaitseameti 30.12.2019 kirjaga nr 1.1-7/3014-1 anti luba L. Koidula tn 5 //Seminari tn 1a hoonete lammutamiseks.

Seminari tn 1 kinnistul asub Võru vanim hoone, ümberehitatud endine Võru mõisa härrastemaja, kus praegu töötab riigile kuuluv kool Võru Gümnaasium (riikliku kaitse all olev mälestis, reg nr 5745).

Juurdepääs planeeritavale kinnistule L. Koidula tn 5 //Seminari tn 1a toimub L. Koidula tänavalt. Tartu tänavalt Seminari tänava suunas on märk „sissesõidu keeld“. Kinnistule juurdepääs L. Koidula tänavalt oli rajatud kahes asukohas: hoonete vaheliselt alalt ja kinnistu põhjapoolselt küljelt piki kinnistu piiri. Juurdepääs Võru Gümnaasiumile toimub Seminari tänavalt (L. Koidula tn poolt).

Planeeringualaga piirnev L. Koidula tänav on kahe-suunalise liiklusega, mõlemale poole sõiduteed jäävad kitsad, ca 1,5 m laiused kõnniteed. Koos Seminari väljaku ehitamisega on rekonstrueeritud ka L. Koidula tänav alates Jüri tänavast kuni L. Koidula tn 8 hoone nurgani ja planeeringualaks oleva kinnistu sissesõiduteeni (vt foto 1). Nimetatud kohani on kõnniteed kaetud täringukiviga, sõidutee on asfalteeritud. Seminari tänava pikendus L. Koidula tänavani on samuti kaetud täringukividega. Ülejäänud pikkuses on L. Koidula tänava sõidutee asfaltkattega, kõnniteid katab lagunenenud asfalt. Sõidu- ja kõnniteede vahele jääb pügatud pärnade rivi. L. Koidula tänaval on parkimine lubatud piki sõiduteed planeeringuala vastaspoolel teepervel.

---

<sup>1</sup> Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on tähtsaim vaatesektor Seminari tn 1a, Seminari tn 1 ja Seminari tn 5 hoonetele Seminari väljakuga külgnevalt Tartu tänava lõigult, pangahoonega külgnevalt alalt ja Jüri tänava lõigult kuni Katariina kirikuni. Hoonete esifassaadid on vaadeldavad ka L. Koidula – Seminari ristmikul. L. Koidula tänavalt eemalt vaates on Seminari 1a hoone tagant vaadeldav kiriku torn.



**Foto 1.** Vaade L. Koidula tänavale Seminari tänava ristmikult (Jüri tänava poolt). Foto: J. Veskimeister, 17.04.2020

Planeeringualale jääval Seminari tn 1 kinnistu osale ulatub Võru Gümnaasium parkla. Parkimisala on kaetud sillutiskiviga.

Seminari tn 1 ja L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistute ühisele piirile on rajatud aed.

Haljastus planeeringualal praktiliselt puudub, hoonete ja lagunenud asfaltpindade vahele jääb muru. Kõrghaljastus puudub. Geodeetilisel alusplaanel (kajastub ka joonisel nr 2) on möödistamise ajal (veebuaris 2020) kasvanud puud kinnistu põhjapiiril, kuid need likvideeriti kevadel 2020. L. Koidula tänavale jääv pügatud pärnade rivi on nii ühel kui teisel pool sõiduteed ebaühtlase asetusega ja ei moodusta terviklikku alleed.

Maapind planeeringualal on tasane, kuid ühtlase langusega edela-kirde- ja kagu-loodesuunaliselt. Maapinna kõrgusmärgid planeeringuala lõunanurgas, Seminari tn 1 kinnistu sissesõiduteel on keskmiselt 80,00 m/abs, parkla alal planeeringuala kirdenurgas keskmiselt 78,50 m/abs; planeeringuala põhjanurgas on kõrgus ca 77,5 m/abs ja edelanurgas ca 78,00m/abs.

L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistul kehtib talumiskohustus kanalisatsioonitorustikule ja elektri madalpinge maakaabelliinile (tegutsemise piirangud kaitsevööndite ulatuses).

#### Mõjuala kirjeldus ja muinsuskaitsealane analüüs

Seminari tänavast üle tee (endise Seminari tn 1a hoone vastas) asub Võru Katariina kirik (riikliku kaitse all olev mälestis, reg nr 14139). L. Koidula tänava äärde jäävad valdavalt kuni kahekorruselised elumajad, erandiks on L. Koidula tn 6, mis on kuni kuuekorruseline äri-eluhoone (endine ühiselamu).

Seminari tänavaala servale (L. Koidula tänava poolsel nurgal) on rajatud avaliku kasutusega WC.

Muinsuskaitse eritingimustes (MET) <sup>2</sup> on välja toodud, et väljaku äärse hoonestuse etapiviisiline areng näitab, et aegade jooksul on hoonete mahud suurenenud, korruselisus kõrgemaks muutunud. Erinevatel aegadel ehitatud hoonete fassaadilahendused esindavad erinevaid stiile. Varasema, provintsilinnale omaste puithoonete asemel on väljaku äärde kerkinud kivihooned, vaid L. Koidula tänava ääres on säilinud valdavalt madal puithoonestus. Katusemaastikus on kõige enam esindatud viilkatusetüüp.

<sup>2</sup> Siin ja edaspidi: muinsuskaitse eritingimused L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru krundile detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 01-2020)

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.

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on linnaplaaniliseks väärtuseks planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ajaloolise planeeringu alusel loodud, tänapäevani säilinud vanalinna tänavavõrk ja tänavate laius (sh L. Koidula tänav, Seminari tänav ja Seminari väljak). 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.

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

Pöetud võraga tänavapuud on Võru vanalinna iseloomulik, säilitamist vääriv haljastuselement. Vanalinna kruntidele on iseloomulikuks väärtuseks suuremas osas haljastatud õueala koos puude ja põõsastega.

Eeltoodule lisaks on muinsuskaitse eritingimustes olemasoleva situatsiooni analüüsis välja toodud järgmised aspektid:

- L. Koidula tänava äärised kinnistud jäävad vahemikku 960 m<sup>2</sup> - 3214 m<sup>2</sup>. L. Koidula tn 3c on ajalooliselt olnud tunduvalt suurem. Vaadeldaval alal on üldjoontes säilinud suhteliselt suured krundid. Planeeritava kinnistu puhul toimub kruntideks jagamine põhimõtteliselt sarnasena kehtivale detailplaneeringule, muudatuseks on kirdeküljele kavandatav teeala krunt.
- 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. Käsitletava kinnistu sobiv täisehitatus oleks kuni 60%.
- Seminari väljakut ümbritsev hoonestus on valdavalt ajalooliselt terviklikult säilinud. Uuemad, nõukogude perioodist pärit väljaku äärised hooned on Jüri tn 14, Lembitu tn 2 ja Tartu tn 23. Jüri tn 14 elamu ja Tartu tn 23 hoone on tänavast pisut taanduva ehitusjoonega. Ajalooliselt säilinud hoonete ehitusjoon on tänaväärsel asetusega. Domineerivad kivist ehitised, puidust on Seminari tn 1a hoone ja Seminari tn 5 hoone II korrus koos torniosaga ning Katariina kirikuga külgnevad L. Koidula tänava elamud. Pangahoonena liituvat on ehitatud Tartu tn 23 hoone ning sellega omakorda liituvat Lembitu tn 2 hoone. Ülejäänud väljaku äärised hooned asetsevad üksteisest vahelega. Hoonetel on plekk-kattega viil- või kelpkatused, Katariina kiriku põhimaht on kivikattega.
- Seminari väljakut ümbritsevad hooned on kahe- kuni neljakorruselised. 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.

Kuna planeeringuala asub kesklinnas, on alale sobiv rajada mitmefunktsiooniline hoonestus: majutus, kaubandus-, teenindus- ja toitlustus, samuti on kesklinna piirkond sobiv kontori- ja bürooruumide rajamiseks ning kuna jalgsikäigu kaugusel on kättesaadavad kõik eluks vajalikud teenused, on ala mugav ka elamiseks. Hoonestuse mahu ja arhitektuursete



tingimuste määramisel tuleb arvestada paiknemisega linna peaväljaku ääres, millelt on avatud vaated, ja vanalinna muinsuskaitsealal, st hoonestus peab olema esinduslik ja piirkonda sobiv. Lahenduse koostamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustega.

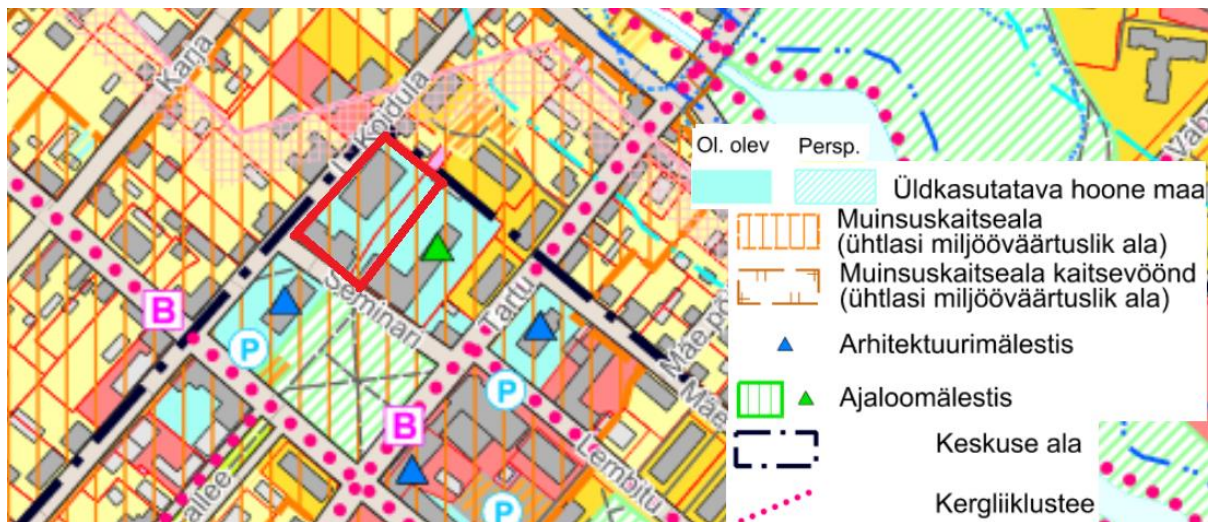
Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad käesolevas peatükis toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele arvestades planeeringu algatamise eesmärki. Planeeringu ruumilise arengu eesmärk ja järeldus on leida linna keskuses ja esindusväljaku ääres, sh vanalinna muinsuskaitsealal arenduseks sobiv lahendus.

Planeeringuala paiknemist koos mõjualaga vaata joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Võru linna üldplaneering* (2009).

*Võru linna üldplaneeringu* kohaselt, vt skeem 1, on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks olemasoleva üldkasutatava hoone maa, kuid planeeritav kinnistu asub Kesklinna asumis polüfunktsionaalse keskuse alal, kus ühenduvad keskuse erinevad funktsioonid: äri- ja erateenused, kaubandus, avalikud teenused, elamine, puhkamine. Kesklinna asumis rajatakse nii väike- kui korterelamuid, säilitatakse maksimaalselt elamisvõimalused.



**Skeem 1.** Väljavõte *Võru linna üldplaneeringu* maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Võru kesklinnast moodustab suure osa Võru linna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd. Üldplaneeringus on keskuseala arendamise põhimõtete väljatöötamisel arvestatud muinsuskaitseala põhimäärusega ja välja on toodud järgmised aspektid:

- elamis- ja teenuste funktsioonide sidumine (era- ja avalikud teenused) hoonetes: keskuseala arendamine n-ö „võileivameetodil“, mis võimaldab paindlikult ühildada äri- ja elamisfunktsioone, mis aitab säilitada linnakeskuses maksimaalselt elamisvõimalused;

- kesklinna liikluskorralduse muutmine kahe-suunaliseks, et tagada keskuse parem ligipääs, F.R. Kreutzwaldi tänava pikenduse rajamine muudab praegu küllaltki isoleeritud Roos-Karja-L.Koidula tn piirkonna elamispiirkonnana atraktiivsemaks;
- linnakeskuse arendamine läbi atraktiivse avaliku ruumi loomise (pargid, haljasalad, väljakud), ebasobivate hoonete asendamine;
- tootmismaade kui keskusesse mittesobiva funktsiooni väljaviimine keskusealalt, tootmisalade arendamine äri- või elamisfunktsioonil.

Pere- ja ridaelamute, korterelamute, üldkasutatavate hoonete ja ärihoonete arendamise tingimused muinsuskaitsealal on üldplaneeringu kohaselt järgmised:

- arendustegevusel tuleb silmas pidada muinsuskaitseala põhimääruses toodud juhtusid, millal tuleb arendustegevus (ehitamine, ümberehitamine, renoveerimine, haljastustööd) kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja/või Võru Linnavalitsusega;
- arendustegevusel tuleb järgida ajaloolist krundistruktuuri, tänavatevõrku ja ehitusjoont, majade ning majakomplekside traditsioonilist paigutust ja maakasutust;
- järgima peab algseid kujundusprintsipe, säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, treppide, katuste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal;
- kasutada tuleb traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale, puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga, vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale, puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid, akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest;
- elamute juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht tänavapoolsest küljest vaadatuna, uus osa ehitada maja hoovipoolse külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks, juurdeehitiste eeskujuks võtta asustatud ala kõige iseloomulikud näited;
- majade värvimisel tuleb kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone;
- majade ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja linnavalitsusega;
- uute tänav- ja teekoridoride rajamisel ja kruntide moodustamisel tuleb säilitada väljakujunenud tänav- ja teedevõrk ning krundijaotus ja kooskõlastada see Muinsuskaitseameti ja linnavalitsusega;
- uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele;
- uued ehitised peavad olema põhiplaanis ja mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga ning sobima ümbrusesse;
- vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust, mis rikub ala ilmet, abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- korrastada või taastada piirkonnale iseloomulikud piirdeaiaid, säilitada kangialused;
- säilitada haljastustraditsioon ja väärtuslik kõrghaljastus;
- uusehitiste asend, maht ja arhitektuur peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et säiliks kompleksi miljööväärtus;
- hoonestuse kõrguseks muinsuskaitseala kaitsevööndis on lubatud maksimaalselt 5 korrust, erandina võib linnavalitsuse otsusel lubada kõrgemate elamute ehitamist, lähtudes sobivusest ümbritsevasse linnaruumi (vajadusel tuleb teostada linnaruumi analüüs).

Detailplaneeringu koostamise eesmärki arvestades on see üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilises planeerimisdokumendis toodud põhimõtteid, mida on täpsustatud piirkonna iseloomulikkust silmas pidades arvestades muinsuskaitse eritingimustega. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamise kolmeks eraldi krundiks (MET p 5.2.2): krundile nr 1 on planeeritud kahe eraldi mahuna äri- ja eluhoone ning väiksema mahuga kõrvalhoone; krundile nr 2 on planeeritud korterelamu koos parkimisalaga; kolmas, põhjapoolne krunt, on moodustatud avalikuks teemaaks.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate tabel 1.

**Tabel 1. Kruntide moodustamine**

<i>Krundi nr</i>	<i>Pindala</i>	<i>Katastriüksuse nimetus ja pindala, millest krunt moodustub</i>
Krunt nr 1	1 537 m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (1 459 m <sup>2</sup> ) ja Seminari tn 1 (78 m <sup>2</sup> )
Krunt nr 2	1 285 m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (1 178 m <sup>2</sup> ) ja Seminari tn 1 (107 m <sup>2</sup> )
Krunt nr 3	359 m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (329 m <sup>2</sup> ) ja Seminari tn 1 (30 m <sup>2</sup> )

### 3.2 Kruntide hoonestusala

Hoonestusalade määramisel on arvestatud väljakujunenud hoonestusstruktuuri säilitamisega (MET p 5.2.7): krundile nr 1 on määratud eraldi maapealsed hoonestusalad põhi- ja abihoonele; krundile nr 2 on määratud hoonestusala (nii maapealne kui -alune) L. Koidula tänava äärde.

Kruntide nr 1 ja 2 põhihoone maapealne hoonestusala on antud veidi suurem kui kavandatava hoone ehitisealune pind, et ühest küljest piirata kavandatava hoone mahtu ja asetust, samas võimaldada mõningast mänguruumi projekteerimise käigus, et tagada sobiv, piirkonnale omane hoone. Krundi nr 1 abihoone hoonestusala on antud hoonestusala pikkuses oluliselt suurem kavandatava võimaliku abihoone ehitisealusest pinnast, et projekteerimisel oleks võimalik valida sobivaim asukoht hoovialal. Krundi nr 1 maa-alune hoonestusala on antud maapealsete hoonestusalade ulatuses ja nende vahel ühtsena, et oleks tagatud maa-aluse parkimise terviklahendus. Krundi nr 2 maa-alune hoonestusala ühtib maapealse hoonestusalaga.

Hoonestusalade sidumine omavahel ja planeeritud krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.3 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

L. Koidula 5 // Seminari 1a krundil paiknevad hooned on lubatud lammutada (ellu viidud planeeringu koostamise ajal). Seminari tn 1a hoone kohta on koostatud ajalooline õiend (MKA kooskõlastus nr 37988) (MET p 5.2.1).

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud, et planeeritava ala täisehitus ei ületaks 60% (MET p 5.2.3), sh ei ole ka planeeritud kruntide täisehitus üle 60% (krundi nr 1 maapealne täisehitus on 49% ja krundi nr 2 täisehitus on 29%).

Planeeritud krundile nr 1 kavandatud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone ja abihoone. Põhihoone suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on ca kuni 700 m<sup>2</sup>, st et abihoone ehitamata jätmisel ei ole põhihoone ehitisealust pinda lubatud suurendada.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusalade piirides. Hoonestusalast on üle lubatud rajada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

### 3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Sõidukitega juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud L. Koidula tänavalt: krundile nr 1 hoone mahus olevasse parklasse ja krundil nr 2 planeeritud krundi nr 3 kaudu. Planeeritud krunt nr 3 on ette nähtud avaliku kasutusega. Planeeritud krundi nr 3 kaudu on perspektiivne juurdepääs ette nähtud ka Võru Gümnaasiumile (Seminari tn 1).

Planeeritud hoonestus on kavandatud piirnevate tänavate äärde, kust on võimalik elanikele anda otse ühendus hoonesse ja vajadusel näha ette ka pääs hoovialale.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele, sh avalikus tänavruumis sobivad katendid mugavaks kasutamiseks lapsevankriga liikumisel ning rattaga sõitmisel. Jalakäijate ja sõidukite liikumisalad tuleb visuaalselt eristada, kuid kujunduslikult siduda. Maksimaalselt tuleb vältida kergliikluse ristumist autotranspordiga ja kohtades, kus see ei ole võimalik, näha ristumiskohas ette rahustavad meetmed.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on tänu kesklinnas paiknemisele väga head. Bussipeatused asuvad keskväljaku ümber paariminutilise jalgsikäigu kaugusel. Sõidukiga liiklemiseks on võimalus kergesti liikuda igasse linna suunda (L. Koidula tänav ristub planeeringualast ca 80 m kaugusel linna peamise põhitänavaga (Jüri tänavaga)). Arvestades planeeringuala soodsat asukohta ja võimalust pakkuda head alternatiivi autotranspordile mugava jalgsi- ja rattasõidu näol, näeb planeeringulahendus parkimisnormatiiviks elamukrundile ette mitte rohkem kui 1 koht korteri kohta. Äripindade projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus sõiduauto parkimisnormatiivi võtta suurima lubatud väärtusena.

Parkimine krundil nr 1 on ette nähtud poolmaa-alusena/hoone mahus, krundil nr 2 avatud parklana planeeritud tänav (krundi nr 3) ääres. Kuna planeeritud krundile nr 3 ette nähtud avalik tänav on vähese liikluskoormusega, on krundi nr 2 manööverdusala ette nähtud planeeritud sõiduteel, et vähendada krundil nr 2 kõvakattega ala ulatust, mis läbi on võimalik näha ette suurem ala haljastusele. Parkimine on võimalik ka avalikul tänavamaal, kui liikluskorraldus seda võimaldab.

Jalgrattaparklate kavandamisel (kohtade arv) ja parkimiskohtade laiuse-manööverdusala ning panduste projekteerimisel tuleb arvestada standardit 843:2016 *Linnatänavad*.

Krundisest teede ja platside projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6.) ja planeeringus määratud normikohane parkimiskohtade arv. Parkla projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode laadimistaristu kavandamisega.

Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha võimalusel/vajadusel ette varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (otstarvete osakaalud), määratakse täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh ärifunktsiooni puhul reaalselt vajadust silmas pidades. Kortereid/äripindu saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks planeeringus määratud normikohane parkimine.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

### 3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, uued hoonemahud peavad sobituma kõrval oleva hoonestusega. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms (MET p 5.2.8).

Välisviimistluses tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: puitu, keraamilist seinakivi, naturaalsest materjalist siledat fassaadiplaati, betooni, krohvipinda, klaasi jmt (MET p 5.2.9).

Uushoonestuse rajamisel taaskasutada lammutatavates Seminari 1a hoonetes säilinud ajalooliselt väärtuslikke detaile (MET p 5.2.11) <sup>3</sup>.

Krundi nr 1 taashoonestamisel tuleb Seminari tänava poolses küljes tagada uute hoonemahtude kõrguslik astmelisus sarnaselt lammutatavate hoonetega (MET p 5.2.7).

Krundile nr 1 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. Hooviküljele kavandatav kõrvalhoone tuleb projekteerida ühekorruselise, viilkatusega mahuna (MET p 5.2.4).

Krundile nr 2 kavandatava hoone katuseharja projekteeritav maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 90,00 m, räästa maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on kuni 88,00 m (MET p 5.2.4).

Seminari tänava äärde kavandatud hoonestusele (krundil nr 1) tuleb ette näha kaldkatus (eelistatult viilkatus), mis aitab luua ajalooliste kaldkatustega hoonete reas mahuliselt harmoonilise ülemineku. Krundile nr 1 jäävale abihoonetele ja krundile nr 2 kavandatavale hoonele kohustuslikku katusekuju ei seata. Katusekatteks on lubatud kasutada katusekive ja/või valtsprofiiliga terasplekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik vaba (MET p 5.2.5).

---

<sup>3</sup> Väärtuslike detailide loetelu on toodud Seminari tn 1a hoone ajaloolises õiendis punktis 7

Krundi nr 1 põhihoone kavandada ehitusjoonega Seminari ja L. Koidula tänavate joonele. Krundi nr 2 hoone tuleb ette näha L. Koidula tänava joonele (MET p 5.2.6).

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 (MET p 2.5.13).

Projekteerimisel tuleb eluruumidele näha ette mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu ja ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist (vt ka ptk 3.9).

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Planeeringuala kruntide haljastus- ja kujunduslahendus anda koos vastava krundi hoonestuse ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### 3.6 Haljastus ja heakord

Minimaalseks haljastatavaks alaks hoonestatavatel kruntidel tuleb kavandada 20%. Haljastus tuleb ette näha mitmerindelisena, kõrghaljastuses eelistada kodumaiseid ja alale iseloomulikke liike. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Krundi nr 1 haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40-50 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Kõvakattega alad (krundi nr 3 sõidutee ja krundi nr 2 parkimisala) lahendada sademevee käitlemist võimaldaval viisil (nt sillutiskivi, murukivi vmt). Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Kõvakattega alad (katendi valik) projekteerida vanalinna alale sobivana, sh sobitada kokku varem rajatud lahendusega ja/või projekteeritava L. Koidula tänava lahendusega (vajalik koostöö erinevate projektide koostamisel).

Erinevate katenditega on võimalik anda visuaalselt märku erineva funktsiooniga aladest (nt sõidutee, kõnnitee, väljak, kohvikuala, jne). Katendi valikul arvestada ka liiklejate erivajadustega (sobiv katend mugavaks kasutamiseks lapsevankriga liikumisel ja rattaga sõitmisel, liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestel).

Piirete rajamine tänavapoolsetele külgedele (vt krunt nr 3) ja planeeritud kruntide vahel on lubatud (ei ole kohustuslik). Planeeritava ala tänavapoolne piirdeaed ja naaberkruntide/-katastriüksuste vahelised piirdeaed on lubatud rajada puitlippaiana või metallaiana, maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m. Planeeritava ala sisse jäävad krundid võib eraldada hekiga ja/või tugimüüridega, mida toetab läbipaistev metallaed (MET p 5.2.10). Piirete rajamise soovil tuleb selle tüüp ja asukoht kooskõlastada vastava piirinaabriga, kellega ühisele piirile piire kavandatakse.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate). Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja (sh hoone mahus) või varjualuse alla. Konteinerid/süvamahutid peavad jääma vähevaadeldavale territooriumi osale, millele on aga hea ligipääs.

Võru linna tänavate omapäraks vanalinna tsoonis on pärnadega haljasribad (alleed). Tänavapuud on valdavalt nõukogude aegse hoolduspärandiga, st nudistatud. Valdav tervislik seisund on kesine: esineb palju tüve vigastusi ja erinevaid patoloogilisi nähtusid võrades. Pärnade alle kui oluline haljastuslik element L. Koidula tänaval tuleb säilitada (MET p 5.2.12).

Planeeringu lahendus näeb L. Koidula tänaval ette vanade puude asendamise uute samaliigiliste puudega (MET p 5.2.12). Lahendus tuleb anda terviklikult kogu L. Koidula tänava laiuses tänava rekonstrueerimise projektiga.

## 3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste ja tehtud koostöö alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse vajadusel projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

### 3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 25.03.2021 nr 5–18/21/74 ja hilisem koostöö.

Lähim ühisveevärgi veetorustik asub L. Koidula tänaval (polüetüleenist (PE) De 110). Ühisveevärgi ühendustorustikeks on PE De 63 ja PE De 110.

Krundi nr 1 ühisveevärgiga liitumispunktiks on maakraan DN 50 nr MK–3.5. Krundi nr 2 ühisveevärgiga liitumine on võimalik olemasolevalt ühisveevärgi torustiku sobivast asukohast.

Planeeritud kruntide veetorustikud tuleb projekteerida PE veetorust ja paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Enne veemöötesõlme on torustiku hargnemised keelatud.

Mõlemale krundile tuleb projekteerida nõuetekohane veemöödosõlm. Veearvesti paigaldab nõuetekohasesse veemöödosõlme vee-ettevõtja pärast teenuslepingu sõlmimist. Veemöödosõlm peab vastama AS Võru Vesi nõuetele, vt AS Võru Vesi kodulehelt (link: <http://www.voruvesi.ee/kliendile/veemootesolm/>).

Lähim ühiskanalisatsioonitorustik asub L. Koidula tänaval (polüvinüülkloriidist (PVC) De 200). Ühiskanalisatsiooni ühendustorustikeks on PVC De 160.

Krundi nr 1 liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonikaev OK–695. Krundi nr 2 liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonitorustik krundi piirist 1 m tänava poole.

Planeeritud kruntide kanalisatsioonitorustikud tuleb projekteerida PVC reovee kanalisatsioonitorust. Pöördekohtadesse tuleb ette näha kanalisatsioonikaevud.

L. Koidula tänaval puudub ühissademeveekanalisisatsioon. Lähim sademeveekanalisisatsioon on välja ehitatud Seminari tänaval ja Seminari tn 1 kinnistul. Planeeringuala sademevesi on võimalik suunata nii Seminari tänaval kui Seminari tn 1 kinnistul asuvasse torustikku. Arvutuslikud eeldatavad vooluhulgad on rohealal 2 l/s, kõvakattega alal 3,5 l/s ja katusepindadelt 12,5 l/s. Vooluhulgad täpsustatakse projekteerimisel.

Projekteerimisel arvestada järgnevaga:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga;
- Enne sademeveekanalisisiooni juhtimist rakendada vajadusel aeglustust (viibetiik, -mahuti vmt) ja vajadusel vesi puhastada;
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sademevee valgumine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolevad kasutusest välja jäävad vee-, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisisatsioonitorustikud tuleb likvideerida.

Detailplaneeringu järgselt tuleb enne kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamist esitada AS-ile Võru Vesi iga kinnistu kohta eraldi liitumistaotlus ja sõlmida liitumislepung ning esitada kooskõlastamiseks torustike rajamise ehitusprojekt (vähemalt põhiprojekti staadiumis).

Rajatud tänava torustikud ja ühendustorustikud kuni liitumispunktideni (kaasa arvatud) tuleb kirjaliku aktiga koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda tasuta üle AS-ile Võru Vesi. Ehitamine kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

Veevarustuse, reoveekanalisisiooni ja sademevee projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 373633 (väljastatud 09.04.2021, kehtivad kuni 09.04.2023) ja hilisem koostöö.

Krundile nr 1 on elektrivarustuseks on planeeritud kaks liitumispunkti:

- Äriotstarbele olemasolev 32A liitumiskilp Seminari tn 1 hoone planeeringuala poolsel küljel. Olemasolev kaabel tuleb asendada uuega;
- Elamuotstarbele (korteritele) olemasolevast 100A liitumiskilbist, mis tõstetakse ümber krundi nr 1 ja 2 tänavapoolsele piirile ja mille peakaitset suurendatakse veel 100A võrra. Elektritoide liitumiskilpi on kavandatud Koidula alajaamast läbi krundi nr 2.

Krundi nr 2 elektrivarustus on planeeritud eelpool kirjeldatud ümber tõstetavast liitumiskilbist.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.



Seminari tn 1 olemasolev maakaabelliin säilib eeldatavalt olemasolevas asukohas. Vajadusel on kaabel lubatud ümber tõsta Seminari tn 1 kinnistule.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Välisvalgustuse kavandamisel arvestada naaberhoonestusega, et ei tekiks valgusreostust (nt mastide kõrguse valik, kasutada n-ö sooja valgustust jmt võimalikud lahendused).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana (joonisel nr 4 on servituudi seadmise vajadus näidatud ainult eramaadel teenival kinnisasjal valitseva kinnisasja kasuks).

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu realiseerimisel ette jääva olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks või tarbimistingimuste muutmiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud katastriüksuste aadressid.

### 3.7.3 Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Danpower Eesti tehnilised tingimused 18.03.2021 nr 24.

Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda ja soojavarustusena on ette nähtud liitumine keskküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

L. Koidula tänaval paiknev kaugküttetorustik on rekonstrueeritud 2017 aastal ning muudatusi tänavatorustiku osas töös ei ole. Tööde vajaduse ilmnemisel tuleb need kavandada tänava rekonstrueerimisega samale ajale.

Planeeringuala olemasolevatele hoonetele on 2017 rajatud uued kaugkütteühendused ning need on ette nähtud kaugkütet tarbima (Seminari tn 1a kohta on sõlmitud ka liitumisleping nr 3/31.03.2017).

Krundile nr 1 planeeritud hoone ühendus tuleb ära kasutada sellisena nagu torustik on välja ehitatud. Krundi nr 2 hoone jaoks tuleb ühendust olemasolevast asukohast pikendada läbi krundi nr 1 uue rajatava hooneni.

Koidula tn 3b kinnistult sisenev vana kaugkütteühendustorustik ei ole enam kasutuses ja vajadusel võib selle likvideerida (eemaldada torud, täita küna liivaga).

### 3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 34988060 (väljastatud 29.03.2021, kehitavad kuni 28.03.2022) ja hilisem koostöö.

Olemasolevatesse hoonetesse on välja ehitatud sidekanalisatsioon sidekaevudest TML184 ja TML187. Projekteerimisel tuleb ühendused nimetatud kaevudest vajadusel ümber ehitada.

Olemasolev sidekanalisatsioon L. Koidula tänaval asub planeeritud kruntide piiri läheduses ja osaliselt ka krundil nr 2, mistõttu planeeritud hoonete ehitamiseks tuleb sidekanalisatsioon ümber ehitada tänava alale sidekaevude TML-184 kuni TML- 187 vahelises lõigus.

Mõlemasse hoonesse paigaldada alates sidekaevust TML-182 (vt joonis nr 1) vähemalt 4-kiuline SM FOC. Kaablid viia hoonete sideruumidesse, kust saab alguse hoone sisevõrk. Kaablid otsastada.

Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/ äripinnale SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Korterite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korterite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide sedamete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

### 3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb krundi nr 1 hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I, II, IV ja V ning krundi nr 2 hoonesus I kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3, kuid konkreetse hoone või selle osa tuleohutusklass tuleb määrata projekteerimise käigus arvestades kehtivaid nõudeid, kui on teada täpsed näitajad ja kasutusviis.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m<sup>2</sup>, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Hoonestusalad planeeritud kruntidel omavahel jäävad normikohasele kaugusele. Krundi nr 1 hoonestusalad jäävad omavahel lähemale kui 8 m. Projekteerimisel tuleb krundi nr 1 hoonete ehitamisel vajadusel rakendada ehituslike abinõusid (kui tuleohuklass on TP-3 ja kogupindala ületab 400 m<sup>2</sup> ja soovitakse ehitada lähemale kui 8 m).

Hoonestusala Seminari tn 1 koolihoonest jääb lähemale kui 8 m. Kui krundi nr 1 hoone soovitakse ehitada lähemale kui 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Ehitusõigusega lubatud ehitiste paigutamisel (sh omavahelised kaugused) projekteerimise staadiumis lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* kohaselt on vajalik suurim normveehulk I, II ja V kasutusviisiga hoonete puhul 10 l/s 3 tunni jooksul; IV kasutusviisiga hoone puhul 20 l/s 3 tunni jooksul. Planeeringu koostamise ajal ei ole täpselt teada krundi nr 1 hoone kasutusviisid (nende võimalikud osakaalud). Vajalik normveehulk tuleb anda projekteerimise käigus.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Olemasolevad lähimad hüdrandid (vt joonised nr 1 ja 4) asuvad L. Koidula tänaval planeeringuala ees, Seminari tn 1 ja 3 vahel (ca 65 m kaugusel planeeringualast) ja ja L. Koidula tänavaga ja Jüri tänavaga ristis (ca 85 m kaugusel planeeringualast). Nimetatud hüdrantide kaugused on kooskõlas määruse nõudega.

Ehitistesisene tuletõrjevõrk lahendada vajadusel projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega L. Koidula ja Seminari tänavatelt.

### 3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil, sh arvestada kavandatavate eluruumidega (vältida ülevalgustamist). Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel on soovitatav näha ette videovalve. Privaatsetele aladele juhuslike isikute sattumise eest on ala lubatud piirata piirdega.

### 3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Positiivse mõjuna saab välja tuua Seminari tn 1a ohtliku hoone lammutamise ja selle asendamise uuega, mille tulemusel muutub Võru keskväljaku ümbrus esinduslikumaks.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ning selle mõjualaga (mõjualasse jäävad elamud, Võru Gümnaasium ja keskväljak).

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine kogu territooriumil. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke ja päeval ajal Võru Gümnaasiumi õppetööd. Kuna mõjualas on müratundlikud alad ja ehituse käigus on võimalik mõningane tolmu (ehitusautode liikumine), tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra ja tolmu vähendamise meetmed (nt teostada mürarikkaid ning võimalikku vibratsiooni (nt ehitusautode liikumine) põhjustavaid ehitustöid päeval ajal ja väljaspool eksamivälisest perioodi või muud

olulist õppetööd segavat aega; kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras, vajadusel teede niisutus jmt).

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Võru linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid (kogumismahutid võivad olla kogu tootmisterritooriumil vajalikes kohtades ühised).

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid. Eeldatavalt radooniuringu läbiviimise vajadus puudub. Ehituslikud meetmed on toodud EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid;
- Päikesepaneelid ei vähenda ehitismälestise väärtust;
- Päikesepaneelid ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist.

Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama kehtiva õigusakti nõuetele.

### 3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on:

- krundil nr 1 krundi nr 2 kasuks soojavarustuse tagamiseks;
- kinnistul Seminari tn 1 krundi nr 1 kasuks elektriühenduse tagamiseks;
- krundil nr 2 krundi nr 1 kasuks elektriühenduse tagamiseks;
- krundil nr 1 ja 2 kinnistu Seminari tn 1 kasuks elektriühenduse tagamiseks juhul, kui kaablit ei tõsteta ringi Seminari tn 1 kinnistule.

Olemasolevalt on L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistul kanalisatsioonitorustiku talumiskohustus. Planeeritud lahenduse kohaselt jääb kanalisatsioonitorustik krundile nr 3, mis on planeeritud avaliku kasutusega teemaaks, mistõttu ei nähta planeeringuga ette talumiskohustuse säilimist.

Tehnovõrkude osas kehtivad võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses:

#### Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

#### Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

## 3.12 Planeeringu elluviimine

### 3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.12.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja Võru linna finantsiliste võimalustega.

Planeeringuala asub vanalinna muinsuskaitsealal ja selle mõjualasse jäävad mitmed väärtustatud hooned, mistõttu detailplaneeringu elluviimisel on kindlasti oluline kultuuriline mõju. Seni ohtlik ja vanalinna sobimatu hoonestuse asendamine uue, sh muinsuskaitse eritingimuste kohaselt kavandatava hoonestusega omab positiivset mõju.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada samuti positiivset mõju, kuna võimaldab linna keskuses uute eluruumide ja äripindade teket, mis elavdab linnasüdant.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linna keskuses, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles väike osa linnasüdame keskkonnast, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks.

### 3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Mistahes krundile hoone rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on, et vähemalt on koostatud avalikku tänavaruumi jäävate tehnovõrkude ehitamise projektid.
3. Mistahes krundile hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et rajatud on projektikohane hoone koos vastava krundi kujunduse ja haljastusega.

Krundile nr 3 kavandatud juurdepääsutee Seminari tn 1 kinnistule rajab Võru linn peale planeeringu kehtestamist ja maatoimingute teostamist. L. Koidula tänava rekonstrueerimine planeeringualaga piirnevas osas sõltub eelarveliste vahendite olemasolust. Võimalusel teostatakse tänava rekonstrueerimine peale seda, kui arendaja on asunud ehitusõigust ellu viima (ehitustegevusega on alustatud).

Ehitusprojektid eelprojekti staadiumis tuleb täiendavalt kooskõlastada Muinsuskaitseametis. Enne ehitustööde alustamist tuleb Muinsuskaitseametile esitada tööde tegemise loataotlus (MET p 5.2.14).

Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnmisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit (MET 5.2.15).

---

## B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

- Telia Eesti AS kooskõlastus 17.11.2021, nr 35798869, kooskõlastaja Telia Eesti AS volitatud esindaja Kalle Kõiv. Kooskõlastatud digitaalselt põhijoonise ja tehnovõrkude joonise ühisfail, seletuskiri ja kooskõlastuskiri. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 17.11.2021, nr 3518837308, kooskõlastaja Enn Truuts. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri ja tehnovõrkude joonis ning kooskõlastuskiri. Kooskõlastatud tingimustel: *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.* Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Danpower Eesti AS, Juhan Aguraiuja ja Jan Mustjõgi. Kooskõlastuskiri nr 106, 17.11.2021. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Võru Vesi AS, arendusjuht Marko Tolga. Planeeringu digitaalsed failid koos projekti kooskõlastuslehega 23.11.2021 nr 2-15/21/112 (kooskõlastus nr 140–2021) kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Päästeamet, Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid. Kooskõlastus 30.12.2021 nr K-ML/54. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digitaalallkirja väljavõte lisade kaustas.
- Muinsuskaitseamet, Muinsuskaitseameti Võrumaa nõunik Tiina Pettai. Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid. Kooskõlastus 05.01.2022 nr 42478. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digitaalallkirja väljavõte lisade kaustas.





---

## C - JOONISED

---

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude lahendus	M 1 : 500