

**KURESSAARE LINNAVALITSUSE  
PLANEERIMIS- JA EHTUSOSAKOND**  
OSAKONNAJUHTAJA: U. LÖHMUS  
LINNAARHITEKT: L. HANSAR

---

**TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS**

**LOSSI, ANTON LUTSU, LASTEAIA JA KAUBA  
TÄNAVA VAHELISE KVARTALI  
DETAILPLANEERINGU MUUDATUS**

**KOOSTAJA:**

**arh. M. KOERT**

**KURESSAARE, APRILL 2001**

**TALLINNA TN. 10  
93813 KURESSAARE**

**TEL: (045) 33 674  
FAX: (045) 33 590**

**e-mail: linn@kuressaare.tt.ee**

## SISUKORD

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
  - 1.1 Sissejuhatus
  - 1.2 Planeeritav ala
  - 1.3 Planeeringu algataja
  - 1.4 Lähtematerjalide loetelu
  - 1.5 Olemasolev olukord
  - 1.6 Detailplaneeringu eesmärgid
2. Planeerimislahendus
  - 2.1 Kruntide planeerimine
  - 2.2 Hoonestuse planeerimine
  - 2.3 Liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine
  - 2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
  - 2.5 Vertikaalplaneerimine
  - 2.6 Haljastus ja heakord
  - 2.7 Keskkonnakaitse
  - 2.8 Tulekaitsemeetmed
  - 2.9 Andmed kruntide kohta
  - 2.10 Fotod planeeritavast maa-alast

Detailplaneeringu seletuskiri koosneb 23 lehest.

### B. LÄHTEMATERJALID

1. Kuressaare Linnavalitsuse 24.10.2000 korraldus nr. 716 detailplaneeringu lähteülesande muutmise kohta.
2. Detailplaneeringu lähteülesanne, sh Kuressaare Linnavolikogu 24.08.2000 otsus nr 48.

### C. LISAD

1. Justiitsministeeriumi kirjad maa tasuta võõrandamise kohta
2. Lossi tn 2 väravahoone asendiplaan
3. Lossi tn 6 Eesti Panga õppe- ja puhkekeskuse asendiplaan
4. Lasteaia tn 7 hotelli asendiplaan

### D. JOONISED

1. Tugijoonis tehnovõrkudega DP-1 M1:500
2. Planeerimisjoonis DP-2 M1:500

## **1. ÜLDOSA**

### **1.1 Sissejuhatus**

Kuressaare vanalinnas asuva Lossi, Anton Lutsu, Lasteaia ja Kauba tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu muudatus on koostatud vastavalt planeerimis- ja ehitusseadusele ning linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuressaare Linnavalikogu otsus Lossi tn 2 kinnistu osaga seotud varalise kohustuse võtmise kohta.

1995.a. koostatud planeering on edukalt ellu rakendunud, mida on lihtne võrrelda kõrvutades toonast fotomaterjali tänasele. Kõik planeeritud krundid on kinnistusse kantud, kõik lammutamisele kuulunud hooned on lammutatud, maa-ala on eeskujulikult korrastatud. Viimasteks pooleliolevateks objektideks on Lasteaia tn 7 kinnistul ehitamisel olev hotell ja Lossi tn 4 nn väravahoone rekonstrueerimine.

### **1.2 Planeeritav ala**

Planeering haarab Lossi tn 2 (sh ka aadressid Lossi tn 4 ja 4a), Lossi tn 6, Lasteaia tn 3 ja Lasteaia tn 7 kinnistuid.

### **1.3 Planeeringu algataja**

Kuressaare Linnavalitsus

### **1.4 Lähtematerjalide loetelu**

- Kuressaare Linnavalitsuse 24.10.2000 korraldus nr. 716 detailplaneeringu lähteülesande muutmise kohta;
- Detailplaneeringu lähteülesanne, sh Kuressaare Linnavalikogu 24.08.2000 otsus nr.48;
- Planeeritava ala geoalus (Nuki Geo OÜ töö nr. G-615 sept. 2000);
- Lossi, Lutsu, Lasteaia ja Kauba tn vahelise kvartali DP – 1995.a.;
- Lasteaia tn 7 DP – 1997.a.

### **1.5 Olemasolev olukord (joonis DP-1)**

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare ajaloolises linnasüdames, vanalinna muinsuskaitsealal, kõrge miljööväärtusega piirkonnas. Detailplaneeringu ala hõlmab Lossi, Anton Lutsu, Lasteaia ja Kauba tänava vahelise kvartali suurusega 0,9 ha.

Planeeritaval alal on neli kinnistut, millel paiknevad järgmised hooned:

- EV Justiitsministeeriumi hallata olevad neli hoonet (kohtuhoone, kaks büroohoonet ja nn. väravahoone);
- Eesti Energia AS Saarte piirkonna elektrivõrgule kuuluv alajaam;
- Eesti Panga õppe- ja puhkekeskuse kaks hoonet (peamaja ja hoovimaja);
- Reisibüroo Kontaktid OÜ poolt ehitamisel olev ca 40 kohaline hotell;
- eramaja koos kahe abihoonega.

Hooned on valdavalt 2-3 korruselised - viilkatustega, need paiknevad reeglina tänavate ääres krundi piiril, abi- ja kõrvalhooned ka krundi sisemuses. Krundid on haljastatud, va Lasteaia tn 7.

Olemasolev haljastus ja üldine heakord on planeeritaval alal hea, arvestatav kõrghaljastus paikneb Lasteaia ja Kauba tänava nurgal asuval alal. Planeeritaval alal on iseloomulikud paekiviaiad kõrgusega 1,6 – 2,2 m.

### **1.6 Detailplaneeringu eesmärgid**

Detailplaneeringuga määratakse:

- Lossi tn 2 kinnistu kruntideks jaotamine;
- uutele kruntidele numbrid ja aadressid;
- kruntide ehitusõigus;
- ehitiste vahelised kujad;
- tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted;
- tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus;
- haljastus ja heakorrastus;
- keskkonnakaitse abinõud;
- seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS (joonis DP-2)

### 2.1 Kruntide planeerimine

Planeeringuga on Lossi tn 2 kinnistu jagatud neljaks krundiks. Eraldi krunt on planeeritud endisele nn. värvahoonele aadressiga Lossi tn 4 ja Lasteaia tn ääres kaks krunti aadressidega Lasteaia tn 1 ja 5. Lasteaia tn 1 krunt on planeeritud ühiskondlikult kasutatavaks haljasalaks ja Lasteaia tn 5 krunt on planeeritud ärimaaks. Lossi tn 2 krundil asub ka Eesti Energia AS Saarte piirkonna elektrivõrgule kuuluv alajaam.

Lossi tn 6, Lasteaia tn 3 ja Lasteaia tn 7 kinnistutele ei ole piiride muudatusi planeeritud.

#### A N D M E D K R U N T I D E M O O D U S T A M I S E K S

Krundi nr.	Krundi aadress	Maakasutuse planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest
2030	Lossi tn 2	0050 Ühiskondlike hoonete maa	3360,0	Lossi tn 2 kinnistust
2998	Lasteaia tn 1	0051 Üldmaa	788,0	Lossi tn 2 kinnistust
2999	Lossi tn 4	002 Ärimaa	113,0	Lossi tn 2 kinnistust
3000	Lasteaia tn 5	002 Ärimaa	517,0	Lossi tn 2 kinnistust

#### K R U N T I D E P L A N E E R I T U D N Ä I T A J A D

Krundi nr	Krundi aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täis-ehituse protsent	Korruelisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (tähis)	Sihtotstarbe osakaal
2030	Lossi tn 2	3360m <sup>2</sup>	1058 m <sup>2</sup>	30%	3	5	0050 Ühiskondlike hoonete maa (Üh)	100%
2999	Lossi tn 4	113m <sup>2</sup>	113m <sup>2</sup>	100%	2	1	002 Ärimaa (Ä)	100%
2417	Lossi tn 6	1089m <sup>2</sup>	709m <sup>2</sup>	64%	3	2	002 Ärimaa (Ä)	100%
2998	Lasteaia tn 1	788m <sup>2</sup>	53m <sup>2</sup>	30%	1	1	0051 Üldmaa (Üm)	100%
2072	Lasteaia tn 3	918m <sup>2</sup>	132m <sup>2</sup>	30%	1	3	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3000	Lasteaia tn 5	517m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	30%	3	1	002 Ärimaa (Ä)	100%
2149	Lasteaia tn 7	1114m <sup>2</sup>	491m <sup>2</sup>	50%	2	1	002 Ärimaa (Ä)	100%

### 2.2 Hoonestuse planeerimine

Planeeritavale alale on planeeritud kaks uusehitist. Lossi tn 2 krundile on alajaama kõrvale näidatud võimaliku uusehitise (garaaž) asukoht. Lasteaia tn 5 on planeeritud hoonestatav krunt. Hoone kohustuslik ehitusjoon asub tänavajoonel. Lasteaia tn 1 planeeritud krundil asub nõukogude aegne varjend, mis on planeeritud rekonstrueerida ja ümber ehitada suvekohviku teenindavaks ruumiks.

### 2.3 Liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine (joonis DP-2)

Planeeritav ala on ümbritsetud asfaltkattega tänavatega, kust toimub ka olemasolevatele kinnistutele ja planeeritud kruntidele juurdepääs. Krundisiselstel kõnniteedel on kasutatud teekattena betoonkivisillutist (Lossi tn 2, Lasteaia tn 7), dolomiitplaate (Lossi tn 6) ja terratsoplaatkõnniteid (Lasteaia tn 7). Liikluskorraldus on rajatud olemasolevale tänavatevõrgule. Lasteaia tn 5 krundile on planeeritud teeservituut Lossi tn 2 kasuks. Täiendavaid liiklusmärke ei ole ette nähtud paigaldada. Lossi tn 2 kinnistul on välja ehitatud jalgrattaparkla, sõiduautode parkla on osaliselt välja ehitamata. Parkimine on lahendatud varasemate planeeringute või projektidega. Kogu parkimine planeeritaval alal toimub kruntidel.

### 2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus (joonis DP-1)

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamine toimub Eesti Energia AS Saarte piirkonna elektrivõrgule kuuluvatest alajaamadest (alajaam nr 95 (Lossi tn 2 krundil) ja Anton Lutsu tn 1) olemasolevate kaabelliinide kaudu.

*Veega varustamine ja olmevete kanaliseerimine* toimub olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitrasside kaudu Lasteaia tänavalt.

*Planeeritava ala sademevetekanaliseerimine* on rajatud ja sademevete ärajuhtimine on lahendatud Lossi tn 2, 6 ning Lasteaia tn 7 kinnistul. Planeeritava ala piirnevatel tänavatel sademeveekanaliseerimine üldiselt puudub. Käesoleva planeeringuga planeeritakse uus hoonestatav krunt Lasteaia tn 3 ja 7 vahele, mistõttu tuleb krunti läbiv sademeveekanaliseerimine ümber projekteerida. Trassi täpne asukoht määratakse peale hoone asukoha määramist ehitusprojektiga.

*Tuletõrjeveevarustus* saadakse linna veevõrgust. Tuletõrjevee hüdrandid asuvad Lasteaia tänaval (2 tk) ja Lossi tn 2 krundisisesena.

*Sideliinid ja –kaablid* kulgevad mööda Lossi, Anton Lutsu, Lasteaia ja Kauba tänavaid.

*Kaugkütte soojavõrkude trass* kulgeb mööda Lossi tänavat. Kaugküttega on varustatud Lossi tn 2 kinnistu. Ehitatava hotelli varustamiseks kaugküttega rajatakse perspektiivselt trass mööda Anton Lutsu tänavat. Lossi tn 6 hooned on varustatud elektriküttega, Lasteaia tn 3 kinnistu kasutab puukütet.

*Trasside ja liinide renoveerimise vajaduse ilmnemisel võib tekkida trasseeringutes muudatusi, kuid neid käsitletakse igal konkreetsel juhul vajaduse tekkimisel täiendavalt.*

### **2.5. Vertikaalplaneerimine**

Planeeritav ala on eelnevate planeeringute või projektidega viidud ümbritsevate tänavate kõrgusarvudega kooskõlla. Maa-ala on täidetud kõrgusmargini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel on arvestatud olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse.

### **2.6 Haljastus ja heakord**

Planeeritaval alal ei ole planeeritud likvideerida ühtegi puud, juurde on planeeritud 5 puud. Lasteaia tn 7 kinnistule on vajalik eelnevalt planeeritud haljastuse rajamine, sh ühe puu istutamine Anton Lutsu tänava äärde. Lasteaia tn 1 moodustatud krundil on vajalik välja ehitada planeeritud jalakäijate teed ning paigutada ilma olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata mänguväljak ja istepingid jalutajatele.

Planeeritaval alal on kinnistute piirdeaedadeks rajatud Kuressaare vanalinnale iseloomulikud kõrged paekiviaiad kõrgusega 1,6 – 2,2 m. Sama stiili võiks jätkata ka uute planeeritavate kruntide piirdeaedade rajamisel (Lossi tn 2 ja Lasteaia tn 1, 5 kruntide vahel, Lasteaia tn 3 ja 5 kruntide vahel).

### **2.7 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda saastavad ettevõtted. Ette ei ole nähtud ka üldkasutatavaid parklaid. Õueparklate suurimaks suuruseks on planeeritud kuni 22 kohta. Lasteaia tn 7 projekteeritud hotellile on ette nähtud paigaldada rasvapüüdur. Hoonete kütmine toimub ja on ka edaspidi planeeritud kaugkütte baasil või elektriga, mistõttu lokaalkatlamajadest tulenev õhureostus puudub.

Olmejäätmete kogumine sorteeritult toimub vastavalt linna jäätmekavale. Kinnistutele on paigaldatud ja uutele kruntidele paigaldatakse konteinerid olmejäätmete kogumiseks, prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Jäätmekäitlusel lähtuda Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete äraveoks sõlmida kinnistu/krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

### **2.8 Tulekaitsemeetmed**

Planeeritaval alal on tegemist ajalooliselt välja kujunenud kesklinna alaga. Konkreetsed tulekaitsemeetmed määratakse uute hoonete hoonestusprojektiga eraldi. Määratletud on olemasolevate ja rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Planeeringuga on määratletud ehituskeelualad. Tuletõrjevesi saadakse linnale kuuluvast ja hooldatavast veetrassist Lasteaia tänaval, kuhu on paigaldatud tuletõrjehüdrandid.

### **2.8 Andmed kinnistute ja kruntide kohta**

**Adress, krundi kood**  
**Maa omanik/kasutaja**  
**Planeeritud pindala**

**Lossi tn 2, 1253**  
**Eesti Vabariik/EV Justiitsministeerium**  
**3360,0 m<sup>2</sup> (täpne pind selgub peale möödistamist)**

Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0050 Ühiskondlike hoonete maa (Üh) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 5
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 30 %
- Lubatud korruselisus – 3 (sh mansardkorrus)

Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krunt moodustatakse endise Lossi tn 2 kinnistu jagamisel neljaks erineva suurusega krundiks.
- Krunt on piiratud põhjast Lasteaia tn 1, loodest Lasteaia tn 3, idast Lasteaia tn 5, edelast Lasteaia tn 7, lõunast Lossi tn 6 ja Lossi tn 4 kruntidega. Kirde, ida ja kaguküljelt piiravad krunti Lossi ja Kauba tänavad.

Hoonestuse kirjeldus

- Krundil asuvad 3-korruseline viilkatusega rekonstrueeritud kohtuhoone, kaasaegne 2-korruseline lamekatusega büroohoone nr 1, 2-korruseline viilkatusega rekonstrueeritud büroohoone nr 2 ja Eesti Energia AS Saarte piirkonna elektrivõrgule kuuluv alajaam.
- Uusi hooned planeeritud ei ole, kuid näidatud on võimaliku uusehitise asukoht (garaaž) alajaama kõrval ning hoonetevahelised minimaalsed ehituskeelualad (tuletõrjekujad) naaberhoonetest vt joonis DP-2.
- Kohtuhoone kuulub tulepüsivusklassi TP-1. Büroohoone nr 1 mis kuulub tulepüsivusklassi TP-1 on kokku ehitatud naaberhoonega Lossi tn 6 kinnistul ja eraldatud tulemüüriga. Büroohoone nr 2 mis kuulub tulepüsivusklassi TP-2 on Lasteaia tn 3 kinnistu piiril ja on naaberkrundi hoonetest eraldatud tulemüüriga.
- Enne uusehitise projekteerimist taotleda Linnavalitsusest projekteerimistingimused, tellida muinsuskaitse eritingimused ja tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused. Uusehitised rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Viimistluse puhul kasutada puitu, krohvi, dolomiiti.

Haljastus ja heakord

- Haljastus ja heakord on krundil head.
- Krunt on Lossi tänavalt piiratud hoonestusega, Lasteaia tn 3 ja 7 kinnistu piiril asuvad ca 1,6 m paekiviaiad. Naaberkinnisasjaomanikega kokkuleppel on planeeritud rajada samas stiilis paekiviaiad Lasteaia tn 1 ja Lasteaia tn 5 krundi piirile.

Teed ja parkimine

- Krundile on kaks sissesõiduteed (Lossi ja Lasteaia tänavalt).
- Krundil on 22-kohaline autoparkla, sh kaks kohta invaliidiautodele ja jalgrattaparkla.

Tehnovõrgud

- Tsentraalne soojus Lossi tänava soojustrassist;
- Vesi üle Lasteaia tn 1 krundi ja reoveekanalisatsioon üle Lasteaia tn 7 krundi Lasteaia tänava trassidest;
- Sidevarustus Lossi tänavalt;
- Elektrivarustus krundil paiknevast alajaamast;
- Autoparkla sademeveekanalisatsioon üle Lasteaia tn 5 krundi Lasteaia tänavalt.

Keskkonnakaitse

- Prügikonteiner paikneb büroohoone nr 2 juures.

## **Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

### **• Üksikud naabusõigused:**

#### **“Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

#### **“Ehitis üle naaberkinnisasja piiri” – asjaõigusseaduse § 148**

(1) Ehitis, mis ulatub ühelt naaberkinnisasjalt teise naaberkinnisasja kohale, on selle kinnisasja osa, mille piirist see väljub, kui vastav asjaõigus on kinnistusraamatusse kantud.

#### **“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151**

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenra või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabritele.
- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

#### **“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153**

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinale võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

#### **“Katuselt voolav vesi – asjaõigusseaduse § 154**

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

### **• Teed ja tehnovõrgud:**

#### **“Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

#### **“Tehnovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158**

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja – rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

### **• Muud kitsendused:**

#### **Muinsuskaitseseadus**

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

#### **Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus**

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

#### **Planeerimis- ja ehitusseadus**

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning

kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

#### Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ning määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

#### Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

#### Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu/krundi valdaja kohustatud paigaldama kinnistule/krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

#### **Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmisel:**

“Teeservituut” – asjaõigusseaduse § 186 – annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõiduteeservituut sisaldab jalgteeservituudi.

1) kinnistu omaniku ja kinnistu teid ja parklat kasutavate naaberkinnistute omanike vaheline kokkulepe teeservituudi (AÕS § 186) kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

2) kinnistu omanike ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistus-raamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

2) kinnistu omaniku ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Sademeservituut” – asjaõigusseaduse § 195 – annab õiguse lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka torude kaudu.

1) kinnistu omaniku ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe sademeservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude reaalservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*



<b>Adress, krundi nr</b>	<b>Lossi tn 4, 2999</b>
<b>Maa omanik</b>	<b>Eesti Vabariik</b>
<b>Planeeritud pindala</b>	<b>113,0 m<sup>2</sup> (täpne pind selgub peale möödistamist)</b>

#### Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – 002 Ärimaa (Ä) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 2 (sh mansardkorrus)

#### Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krunt moodustatakse endise Lossi tn 2 kinnistu jagamisel neljaks erineva suurusega krundiks.
- Krunt on piiratud Lossi tn 2 krundi ja Lossi tänavaga.

#### Hoonestuse kirjeldus

- Krundil asub endise sõjaväehaigla 2-korruseline viilkatusega nn väravahoone.
- Hoone ümberehitamiseks invaühingu käsitöötoodete müügikohaks on varem koostatud rekonstrueerimisprojekt, mis vajab korrastamist tehnovõrkude osas.
- Hoone kuulub tulepüsivusklassi TP-2.
- Lossi tn 4 ja 4a hoonete seinad on kokku ehitatud.

#### Haljastus ja heakord

- Planeeritud krundil puudub piirdeaed, kuna krunt moodustub hoone alusest maast. Samuti puudub krundil haljastus.

#### Teed ja parkimine

- Juurdepääs toimub ainult Lossi tänavale avanevast uksest otse hoonesse. Krundil puudub parkimisvõimalus.

#### Tehnovõrgud

- Krundi varustamiseks tehnovõrkudega tellida trassi- või liinivaldajatelt tehnilised tingimused ja sõlmida liitumislepingud.

#### Keskkonnakaitse

- Prügikonteiner paikneb Lossi tn 2 kinnistu omanikuga kokkuleppel Lossi tn 2 kinnistul büroohoone nr 2 juures.

### **Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

#### **• Üksikud naabrusõigused:**

##### **“Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

##### **“Ehitis üle naaberkinnisasja piiri” – asjaõigusseaduse § 148**

(1) Ehitis, mis ulatub ühelt naaberkinnisasjalt teise naaberkinnisasja kohale, on selle kinnisasja osa, mille piirist see väljub, kui vastav asjaõigus on kinnistusraamatusse kantud.

##### **“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153**

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinu võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

##### **“Katuselt voolav vesi” – asjaõigusseaduse § 154**

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

- **Muud kitsendused:**

Muinsuskaitseseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu/krundi valdaja kohustatud paigaldama kinnistule/krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmises:**

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1)kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude reaalservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

<b>Adress, krundi kood</b>	<b>Lossi tn 6, 4583</b>
<b>Maa omanik</b>	<b>Eesti Pank</b>
<b>Kinnistu pindala</b>	<b>1089,0 m<sup>2</sup></b>

---

#### Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – 002 Ärimaa (Ä) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 2
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 64 %
- Lubatud korruselisus – 3 (sh mansardkorrus)

#### Krundi kirjeldus

- Kinnistu asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Käesoleva planeeringuga olemasoleva kinnistu piire ei muudeta.
- Kinnistu on põhjast piiratud Lossi tn 2 ja loodest Lasteaia tn 7 kinnistuga, edelast Anton Lutsu ja idast Lossi tänavaga.

#### Hoonestuse kirjeldus

- Lossi tn 2 kinnistu piiril ja Lossi tänava tänavajoonel asub õppe- ja puhkekeskuse 3-korruselise viilkatusega peamaja. Lasteaia tn 7 kinnistu piiril asub 2-korruselise viilkatusega kõrvalmaja (17-kohaline majutushoone).
- Peamaja on kinnitatud kultuuriministri määrusega 27.10.1998 nr 25, riikliku kaitse all olevaks arhitektuurimälestiseks nr 20866.
- Peamaja ja kõrvalmaja kuuluvad tulepüsivusklassi TP-2.
- Uusi hooneid või juurdeehitusi krundile planeeritud ei ole.

#### Haljastus ja heakord

- Haljastus ja heakord on krundil head. Haljastatud on hoovi lõunanurk, kus on kujundatud haljasala elupuude ja skulptuuriga. Samal alal on kaks hõbekuuske.
- Krunt on varustatud õue välisvalgustusega.
- Krunt on Lossi tänavalt ja Lasteaia tn 7 kinnistu piiril piiratud hoonestusega. Lossi tn 2 piiril on samuti hoonestus vaid kahe hoone vahel on 2,2 m kõrgune paekiviaed, mis on krohvitud ja värvitud. Kaarjas paekiviaed kõrgusega 2,2 m on ka kahe hoone vahel Anton Lutsu tänava tänavajoonel.

#### Teed ja parkimine

- Krundile pääseb Anton Lutsu tänavalt, kus on eraldi väravad autodele ja jalakäijatele.
- Krundi sisehoov on sillutatud munakivisillutisega, kõnniteed dolomiitplaatidega.
- Krundil on parkimiskohti 3-le sõiduautole.

#### Tehnovõrgud

- Vesi ja reoveekanalisatsioon üle Lossi tn 2 ja Lasteaia tn 7 kinnistute Lasteaia tänava trassidest;
- Sidevarustus Lossi tänavalt;
- Elektrivarustus Lossi tn 2 krundil paiknevast alajaamast nr 95;
- Sademeveekanaliseerimine Lasteaia tänavalt üle Lossi tn 2 kinnistu.

#### Keskkonnakaitse

- Prügikonteinerid paikneb krundi territooriumil, värava lähedal.

### **Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

#### **Üksikud naabrusõigused:**

#### **“Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

“Ehitis üle naaberkinnisasja piiri” – asjaõigusseaduse § 148

(1) Ehitis, mis ulatub ühelt naaberkinnisasjalt teise naaberkinnisasja kohale, on selle kinnisasja osa, mille piirist see väljub, kui vastav asjaõigus on kinnistusraamatusse kantud.

“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenra või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.
- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinna võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

“Katuselt voolav vesi – asjaõigusseaduse § 154

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

• **Teed ja tehovõrgud:**

“Tehovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehovõrke ja – rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehovõrgu teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

• **Muud kitsendused:**

Muinsuskaitseseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmises:**

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1)kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võörast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude reaalservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

<b>Adress, krundi nr</b>	<b>Lasteaia tn 1, 2998</b>
<b>Maa omanik</b>	<b>Eesti Vabariik</b>
<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>788,0 m<sup>2</sup> (täpne pind selgub peale möödistamist)</b>

#### Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0051 Üldmaa (Üm) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil – 1
- Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent – 30 %
- Lubatud korruselisus – 1 (sh maa-alune korrus)

#### Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krunt moodustatakse endise Lossi tn 2 kinnistu jagamisel neljaks erineva suurusega krundiks.
- Krunt on piiratud põhjast Lasteaia, idast Kauba tänavatega, edelast Lasteaia tn 3 ja lõunast Lossi tn 2 kruntidega.

#### Hoonestuse kirjeldus

- Krundi kagunurgas asub endine sõjaväe varjend, mis on peale maa linna omandisse minemist kavas võtta kasutusele avalikult kasutatava haljasala teenindava suvekohviku abiruumidena.
- Olemasoleva varjendi ümberprojekteerimiseks suvekohviku abiruumideks on vajalik koostada käesolevale detailplaneeringule vastav ehitusprojekt.

#### Piideaiad

- Krundi tänavajoontel on säilitatav ca 2,0 m kõrgune kiviaed, mis on krohvitud ja värvitud. Olemasoleva kiviaia sisse rajada kaks väravat – üks Lasteaia ja teine Kauba tänavalt, et võimaldada haljasalale avalik juurdepääs.
- Lossi tn 2 krundi piirile rajada naaberkinnisasjaomanikuga kokkuleppel ca 1,6 m kõrgune paekiviaed. Sarnane Lasteaia tn 3 kinnistu ümber olevale aiale.

#### Haljastus ja heakord

- Krundil asub kõrghaljastus (13 suurt puud) ja on korraliku muruga kaetud.
- Planeeringuga on soov muuta seni kasutamata seisnud haljasala avalikult kasutatavaks haljasalaks.
- Krundile planeeritud kõnnitee, istepingid, mänguväljak ja suvekohvik rajatakse nii, et see ei häiriks ega kahjustaks krundil asuvat kõrghaljastust.

#### Kõnniteed ja juurdepääsud

- Krundil puuduvad teed autodele ja parkimine.
- Krundile on planeeritud läbiv jalakäijatele mõeldud kõnnitee, millede ääres asuvad istepingid ja väiksem mänguväljak lastele.

#### Tehnovõrgud

- Krundil asuval varjendil puuduvad ühendused tehnovõrkudega.
- Varjendi ümberprojekteerimisel suvekohviku abiruumideks tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele ja sõlmida liitumislepingud.
- Krundile on vajalik rajada õue välisvalgustus.

#### Keskkonnakaitse

- Krunt on vajalik varustada vajalike arvu prügikastidega (iga istepingi kõrval ja suvekohvikus).

### **Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

#### **Üksikud naabrusõigused:**

##### **“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151**

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenra või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.

- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.
- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

• **Teed ja tehnovõrgud:**

“Tehnovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja – rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

• **Muud kitsendused:**

Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmisel:**

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

- 1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.
- 2) kinnistu omanike ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 - annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

- 1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.
- 2) kinnistu omanike ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude realservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

**Adress, krundi kood**  
**Maa omanik**  
**Kinnistu pindala**

**Lasteaia tn 3, 372**  
**Ivi Kurg-Lehtikangas**  
**918,0 m<sup>2</sup>**

---

Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- lubatud ehitiste arv krundil – 3
- krundi lubatud täisehitusprotsent – 30 %
- lubatud korruselisus – 2 (sh katusekorrus)

Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krundi piire käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.
- Krunt on loodest piiratud Lasteaia tänavaga, kirdest Lasteaia tn 1, idast Lossi tn 2 ja edelast Lasteaia tn 5 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus

- Lasteaia tänava tänavajoonel asub 1-korruseline viilkatusega väikeelamu ja selle taga abihooned (kelder ja kuur).
- Uut hoonestust planeeritud ei ole, joonisel DP-2 on esitatud võimalikud ehitusvõimalused, st on märgitud ehituskeelualad naaberkinnistutest.
- Väikeelamu kuulub tulepüsivusklassi TP-3.
- Arhitektuursed nõuded:  
Vanalinna muinsuskaitsealal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitse tingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel. Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused. Uusehitised rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Välisviimistluse puhul eelistada puitu, krohvi või dolomiiti.

Haljastus ja heakord

- Krunt on haljastatud ja korrastatud. Krunt on mõtteliselt jagatud elutsooniks ja haljastatud aiaks, kus on muru ja viljapuud.
- Krunt on kolmest küljest piiratud kõrge paekiviaiaga, naaberkinnistuomanikuga kokkuleppel tuleks rajada samas stiilis aed ka Lasteaia tn 5 kinnistu piirile.

Teed ja parkimine

- Krundile pääseb Lasteaia tänavalt.
- Parkimine toimub krundil.

Tehnovõrgud

- Väikeelamu on puuküttel;
- Veevarustus Lasteaia tänavalt;
- Reoveekanaliseerimine puudub, krundi varustamine reoveekanaliseerimisega on võimalik Lasteaia tänavale perspektiivselt rajatava trassi kaudu;
- Sidevarustus Lasteaia tänavalt;
- Elektrivarustus Lasteaia tänavalt;

Keskkonnakaitse

- Krundil paikneb prügikonteiner olmeprügi ladustamiseks.

**Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

• **Üksikud naabusõigused:**

**“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151**

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenra või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.
- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.



“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinu võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

• **Teed ja tehnovõrgud:**

“Tehnovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja – rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

• **Muud kitsendused:**

Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestiste omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ning määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu/krundi valdaja kohustatud paigaldama kinnistule/krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmisel:**

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude realservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

<b>Adress, krundi nr</b>	<b>Lasteaia tn 5, 3000</b>
<b>Maa omanik</b>	<b>Eesti Vabariik</b>
<b>Planeeritud pindala</b>	<b>411,0 m<sup>2</sup> (täpne pind selgub peale möödistamist)</b>

Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve – 002 Ärimaa (Ä) 100 %
- lubatud ehitiste arv krundil – 1
- krundi lubatud täisehitusprotsent – 50 %
- lubatud korruselisus – 3 (sh katusekorrus)

Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krunt moodustatakse endise Lossi tn 2 kinnistu jagamisel neljaks erineva suurusega krundiks.
- Krunt on loodest piiratud Lasteaia tänavaga, kirdest Lasteaia tn 3, idast Lossi tn 2 ja põhjast Lasteaia tn 7 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus

- Planeeritud tühi krunt kuulub hoonestamisele.
- Lasteaia tänava tänavajoonele on planeeritud 3-korruseline (sh katusekorrus) viilkatusega hoone.
- Hoone võib minimaalselt vastata tulepüsivusklassile TP-2.
- Joonisel DP-2 on esitatud hoonestusvõimalused ehituskeelualade näitamisega TP-2 tulepüsivusklassi kuuluvast hoonest. Kujasid võib vähendada projekteeritava hoone tulepüsivusklassi suurendamisega.
- Hoone projekteerimiseks on vajalik koostada käesolevale detailplaneeringule vastav ehitusprojekt. Enne uusehitise projekteerimist taotleda Linnavalitsusest projekteerimistingimused; tellida tehnilised tingimused ja sõlmida trasside valdajatega liitumislepingud.
- Uute hoonete projekteerimine vanalinna muinsuskaitsealal võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel. Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused. Välisviimistluse puhul eelistada puitu, krohvi või dolomiiti.

Haljastus ja heakord

- Krunt on haljastamata.
- Krunt on osaliselt piiratud kõrge paekiviaiaga (Lasteaia tn 7 piiril), naaberkinnistuomanikega kokkuleppel tuleks rajada samas stiilis aiad ka Lasteaia tn 3 ja Lossi tn 2 kinnistu piiridele.

Teed ja parkimine

- Krundile pääs - Lasteaia tänavalt; sissesõiduteele seatakse servituut Lossi 2 kasuks.
- Parkimine toimub krundil.

Tehnovõrgud

- Krundile jääv Lossi tn 2 kinnistu sademevee trass tuleb planeeritava hoone täpse asukoha selgudes vastavalt ümber tõsta, tagamaks sademevete kokku korjamise.
- Krunt on tehnovõrkudega ühendamata, kuid võimalik kõik ühendused saada Lasteaia tänavalt. Elektrivarustus saadakse Lossi tn 2 kinnistul paiknevast alajaamast nr 95.
- Hoone projekteerimisel tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmida lepingud.

Keskkonnakaitse

- Krundile tuleb paigaldada prügikonteiner olmeprügi ladustamiseks.

**Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

**• Üksikud naabusõigused:**

**“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151**

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenra või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinu võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

• **Teed ja tehnovõrgud:**

“Tehnovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja – rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

• **Muud kitsendused:**

Muinsuskaitseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ning määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmeäitajale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmeäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmeäitluseeskirjale on iga kinnistu/krundi valdaja kohustatud paigaldama kinnistule/krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmisel:**

“Teeservituut” – asjaõigusseaduse § 186 – annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõiduteeservituut sisaldab jalgteeservituudi.

1) kinnistu omaniku ja kinnistu teed kasutava naaberkinnistu omanike vaheline kokkulepe teeservituudi (AÕS § 186) kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude reaalservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

**Adress, krundi kood**  
**Maa omanik**  
**Kinnistu pindala**

**Lasteaia tn 7, 2716**  
**Reisibüroo Kontaktid OÜ**  
**1114,0 m<sup>2</sup>**

---

Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve – 002 Ärimaa (Ä) 100 %
- lubatud ehitiste arv krundil – 1
- krundi lubatud täisehitusprotsent – 50 %
- lubatud korruselisus – 2 (tehnilist korrust ei loeta korruselisuse hulka)

Krundi kirjeldus

- Planeeritud krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.
- Krundi piire käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.
- Krunt on loodest piiratud Lasteaia, edelast Anton Lutsu tänavaga, kirdest Lossi tn 2, kagust Lossi tn 6 kinnistuga.

Hoonestuse kirjeldus

- Lasteaia ja Anton Lutsu tänavate tänavajoonel asub 2-korruseline viil- ja kaldkatustega 40-kohaline hotell.
- Uut hoonestust planeeritud ei ole.
- Hoone kuulub tulepüsivusklassi TP-2, joonisel DP-2 on märgitud tuleohutuskujad naaberkiinnistu hoonetest.
- Arhitektuursed nõuded:  
Vanalinna muinsuskaitsealal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitse tingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel. Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused. Uusehitised rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Välisviimistluse puhul eelistada puitu, krohvi või dolomiiti.

Haljastus ja heakord

- Krunt on haljastamata ja korrastamata kuna hotelli ehitus on pooleli.
- Krunt on kolmest küljest piiratud kõrge kiviaiaga.

Teed ja parkimine

- Krundile pääseb Lasteaia ja Anton Lutsu tänavalt.
- Parkimine toimub krundil.

Tehnovõrgud

- Hotelli varustamiseks kaugküttega on planeeritud soojatrass Anton Lutsu tänavalt;
- Vesi Lasteaia tänava trassist;
- Reoveekanaliseerimine Lasteaia tänava trassist;
- Sidevarustus Anton Lutsu tänaval asuvast sidekaevust sidekanaliseerimise kaudu;
- Elektrivarustus Anton Lutsu tn 1 alajaamast kaabelliini kaudu;
- Sademeveekanaliseerimine Lasteaia tänava trassist.

Keskkonnakaitse

- Prügikonteinerid olmeprügi ladustamiseks paigutatakse kohvikuterrassi all majandussisepääsu juurde.

**Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

**Üksikud naabrusõigused:**

**“Piirirajatis” – asjaõigusseaduse § 151**

- (1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, kraavi, heki, peenna või muu sellise asjaga, siis on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.
- (3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

“Piiril olev sein” – asjaõigusseaduse § 153

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seinu võib teha aknaid kui seda õigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

• **Teed ja tehnovõrgud:**

“Tehnovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja – rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

• **Muud kitsendused:**

Muinsuskaitseadus

Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestiste omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ning määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Jäätmeseadus

Seadus kehtestab jäätmevaldaja kohustused korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt seaduse nõuetele.

Jäätmete kogumine – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu/krundi valdaja kohustatud paigaldama kinnistule/krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**Võib tekkida vajadus järgmiste servituutide seadmises:**

“Liiniservituut” – asjaõigusseaduse § 188 - annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

2) kinnistu omanike ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe liiniservituudi kandmiseks kinnistus-raamatusse.

“Veejuhtimisservituut” – asjaõigusseaduse § 189 lg 1 p 1 annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja lg 1 p 2 juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

1) kinnistu omaniku ja tehnovõrkude omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

2) kinnistu omaniku ja naaberkinnisasja omanike vaheline kokkulepe vee juurdejuhtimise ja vee ärajuhtimise servituudi kandmiseks kinnistusraamatusse.

*Vajadusel leppida kokku muude realservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.*

## **2.10 Fotod planeeritavast maa-alast**



Vaade planeeritavale alale põhjast



Vaade kohtuhoonele Lossi tänavalt



Vaade Lossi 2 hoovile



Vaade Lossi 2 büroohoonele nr 2



Vaade Lossi 2 büroohoonele nr 1



Vaade Lossi 2 ja 6 piirile hoovist



Vaade Lossi 6 peamajale tänavalt



Vaade Lossi 6 kõrvalmajale hoovist



Vaade Lossi 6 ja Lasteaia 7 piirile



Vaade ehitatavale hotellile Lasteaia 7



Vaade nn väravahoonele Lossi tänavalt



Vaade Lossi 4 hoonele Lossi 2 hoovist



Vaade Lossi tn 2 haljastule



Vaade endisele varjendile



Vaade Lasteaia tn 7 krundile



Vaade Lasteaia tn 3 eramule