

Kausta kooslus : lehti 8
 jooniseid 5

Tellijä: AS KURESSAARE VEEVÄRK

Täitja: OÜ Klotoid

tel. (045) 33 723
GSM (051) 83 282
faks (045) 33 742
e-mail klotoid@sarma.ee

Rohu tn. 5 (III korrus)
Kuessaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, ROOMASSAARE TEE 8 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala : Roomassaare tee 8 kinnistu (I lahusmaatükk).

Detailplaneeringu algataja : AS KURESSAARE VEEVÄRK

Lähtematerjalid :

- Ⓢ Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 24.10.2000 nr.713 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Ⓢ Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ GEODEESIABÜROO)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna lõunaosas, mere ääres. Kinnistul paiknevad linna puhastusseadmed, tootmishooned ja laod.

PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritud on Roomassaare tee 8 krundi jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse ja kitsenduste määramine.

Moodustatavate kruntide aadressideks on planeeritud Roomassaare tee 8 ja 8a.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
2295	Roomassaare tee 8	tootmishoonete 0030 Th	60534	-
3064	Roomassaare tee 8a	ärimaa 002 Ä	4398	-

Hoonestus

Kruntidele konkreetseid uusehitusi planeeritud pole, fikseeriti ehituskeelutsoonid ja piirangud ning perspektiivse hoonestuse soovitatav paiknemine ja kõrgus.

Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Säilitada olemasolev olukord.

Tehnovõrgud

Kinnistutele uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud pole.
Krunte läbivatele (s.t. naaberkruntidele suunduvatele) trassidele kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus Tehnovõrgud ja rajatised, samuti on vajalik säilitada normatiivsed trassikaitsetsoonid.

Keskkonnakaitse

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA**ROOMASSAARE TEE 8****krunt nr.2295****Maa omanik:****AS KURESSAARE VEEVÄRK****Krundi pindala:****60 534 m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

tootmishoonete maa

Ehitiste lubatud kõrgus

kuni 2 korrust

Krundi täisehituse protsent:

piiramata

Katusekalle:

vaba, vastavalt projektile

Harjajoon:

vaba, vastavalt projektile

Tulepüsivusklass:

TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Perspektiivsete hoonete tulepüsivusklass määratakse projekteerimistingimustega olenevalt hoone funktsioonist.

Krundi ja hoonestuse kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Kuressaare linna lõunaosas, mere ääres. Kinnistul paiknevad linna puhastusseadmed, tootmishooned ja laod.

Heakord ja haljastus

Säilitada olemasolev olukord.

Liikluskorraldus ja teed

Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Krundile uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud pole.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Kitsendus kehtib Roomassaare tee 8a moodustatava kinnistuga seoses.

Paragrahv 156. Ajutine tee

(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.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakõralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

1. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

2. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

Reaalservituudi mõiste

(1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

(2) Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Üksikud reaalservituudid

Teeservituut on võimalik seada moodustatava kinnistu Roomassaare tee 8a suhtes

Paragrahv 186. Teeservituut

(3) Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõiduteeservituut sisaldab jalgteeservituudi.

Teeservituut on võimalik seada moodustatava kinnistu Roomassaare tee 8a suhtes

Paragrahv 187. Teeservituudi ulatus

(1) Kui ei ole määratud tee asendit või laiust, on teeniva või valitseva kinnisasja omanikul õigus nõuda tee asendi või laiuse määramist, arvestades nii teeniva kui ka valitseva kinnisasja huve ja kohalikke olusid.

(2) Teeservituudi seadmisel võib selle kasutamisele kehtestada kitsendusi.

Liiniservituut on võimalik seada moodustatava kinnistu Roomassaare tee 8a suhtes

Paragrahv 188. Liiniservituut

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Roomassaare tee 8a**krunt nr.3064****Maa omanik:****AS KURESSAARE VEEVÄRK****Krundi pindala:****4398 m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

ärimaa

Ehitiste lubatud kõrgus

2 korrust

Krundi täisehituse protsent:

max 50 %

Katusekalle:

vaba, vastavalt projektile

Harjajoon:

vaba, vastavalt projektile

Tulepüsisivusklass:

TP2, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega..

Hoonestuse kirjeldus

Krundile uut hoonestust planeeritud pole, olemasolev rekonstrueeritakse ja rajatakse vajalikud juurdeehitused

Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Säilitada olemasolev olukord.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub üle Roomassaare tee 8 kinnistu. Lubama peab üle Roomassaare tee 8a krundi Roomassaare tee 8 kinnistu edelaossa liikuvat transporti. Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Roomassaare tee 8a krundile uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud ei ole,

Keskkonnakaitse abinõud

Kinnistule tuleb rajada plats prügikonteineritele ning võimalikud õlireostusega heit- ja sademeveed tuleb suunata õlipüüdurisse.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Kitsenduse kohaldamine on seotud Roomassaare tee 8 kinnistu edelapoolse osa juurdepääsuga üle Roomassaare tee 8a krundi

Paragrahv 156. Ajutine tee

(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.

Kitsendus kehtib krundi läbivate trassidega seoses.

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) 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.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatisete ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

1. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

2. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

3. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

Reaalservituudi mõiste

(1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

(2) Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Üksikud reaalservituudid

Servituudi seadmine on vajalik kinnistut Roomassaare tee 8a läbiva juurdepääsuga seoses

Paragrahv 186. Teeservituut

(3) Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõiduteeservituut sisaldab jalgteeservituudi.

Paragrahv 187. Teeservituudi ulatus

(1) Kui ei ole määratud tee asendit või laiust, on teeniva või valitseva kinnisasja omanikul õigus nõuda tee asendi või laiuse määramist, arvestades nii teeniva kui ka valitseva kinnisasja huve ja kohalikke olusid.

(2) Teeservituudi seadmisel võib selle kasutamisele kehtestada kitsendusi.

Liiniservituut on võimalik seada kinnistu Roomassaare tee 8a suhtes

Paragrahv 188. Liiniservituut

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Koostas T.Org

