

Kausta kooslus : lehti 11
 jooniseid 5

Tellija: AS SAARE EREK

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)
 Kuressaare 93812
 tegevuslitsents EE-7561
 reg. nr. 10207096
 litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
 vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, PIHTLA TEE 28 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala : Pihltla tee 28 kinnistu.

Detailplaneeringu algataja : AS SAARE EREK

Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 05.12.2000 nr.847 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ KLOTOID)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna lääneosas, linna suubuva Pihltla tee ääres. Kinnistul paiknevad tootmishooned ja laod.

PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritud on Pihltla tee 28 krundi jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse ja kitsenduste määramine.

Uue krundi moodustamise tingis kinnistul asuva spordihoone rekonstrueerimine tööstushooneks. Rekonstrueeritav ehitus on kahekorruseline, lameda katusega.

Moodustatava krundi aadressiks on planeeritud Pihltla tee 30.

Planeeringus on näidatud perspektiivne (pärast Marientali tee 17 krundi kinnistamist) piirimuudatus, mis tagab planeeritavale tööstushoonele parema ligipääsu. Samuti on juurdelõike territooriumile planeeritud trasside paigutus.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	
2351	Pihltla tee 28	20% ärimaa 80% tootmishoonete	002 Ä 0030 Th	36403	4170
3054	Pihltla tee 30	Tootmishoon.maa	0030 Th	3606	4170

Hoonestus

Pihltla tee 28 krundile konkreetseid uusehitusi planeeritud pole, fikseeriti ehituskeelutsoonid ja piirangud ning perspektiivse hoonestuse soovitatav paiknemine ja kõrgus.

Lammutatavaks planeeriti kinnistu läänepiiril paiknev korratu hoonestus.

Rekonstrueeritavaks planeeriti Pihltla tee äärsed 2 laohoonet, kuhu tuleb äripind.

Renoveeritavaks planeeriti kogu kinnistul paiknev hoonestus. Tuleks korrastada hoonete välisilme (näiteks krohvida, vahetada aknad-uksed, asendada eterniitkatused plekk-katustega, värvida puitpinnad jms).

Pihltla tee 30 planeeritavale kinnistule uut hoonestust planeeritud pole, olemasolev rekonstrueeritakse ja rajatakse vajalikud juurdeehitused.

Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Pihtla tee 28 krundile uut haljastust planeeritud pole. Olemasolev kõrghaljastus säilitada. Haljasalade murupinnad korrastada. Krundi kirdeosas korrastada või võimalusel likvideerida laoplatz.

Mõlemale planeeritud kinnistule uut kõrghaljastuse paigutuse lahendust antud ei ole. Kinnistutel on ülisuur trasside ja funktsionaalsete marsruutide kontsentratsioon, seetõttu tuleks kõrghaljastuse võimalikud paiknemiskohad lahendada projekteerimistöde käigus.

Liikluskorraldus

Planeeritavale Pihtla tee 28 äripinnale on ette nähtud parkimiskohad tänavamaal Krundile Pihtla tee 30 toimub juurdepääs üle kinnistu Pihtla tee 28.

Tehnovõrgud

Pihtla tee 28 kinnistule uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud pole. Äripinna soojusvarustus on planeeritud samal krundil paiknevast katlamajast.

Pihtla tee 30 krundile on trassiühendused linna võrkudega planeeritud järgmiselt: Kanalisatsiooniühendus vastavalt AS Kuressaare Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele krundil paiknevasse kanalisatsioonitrassi.

Veevarustus vastavalt AS Kuressaare Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Pihtla tee 28 kinnistul paiknevast veetrassist.

Elektrivarustus Pihtla tee 28 kinnistul asuvast alajaamast, vajadused täpsustada projekteerimistöde käigus.

Sidevarustus on planeeritud Pihtla tee – Kaare tn. ristmikul paiknevast sidekapist mööda olemasolevat sidekanalisatsioonitrassi. Uus trassilõik rajada Pihtla tee 28 kinnistul paikneva sidekaevuni, edasine lõik kuni sidekaevuni Pihtla tee – Piiri tn. Ristmikul vajadusel rekonstrueerida.

Vihmaveed juhtida linna sademevetesüsteemi.

Soojavarustus on planeeritud tootmishoone autonoomsest katlamajast.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Pihtla tee 28 krundil, Pihtla tee ja Piiri tänava ristmikul ja Arhiivi tänaval

Krunte läbivatele (s.t. naaberkruntidele suunduvatele) trassidele kehtib

Asjaõigusseaduse §158 kitsendus Tehnovõrgud ja rajatised, samuti on vajalik säilitada normatiivsed trassikaitsetsoonid.

Keskkonnakaitse

¹ Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Pihtla tee 30 juurde planeeritav autonoomne katlamaja ja õlimahuti peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele normidele. Mahuti (suurusega 10m³) all peab paiknema betoonvann (suurusega 100% mahuti suurusest). Mahuti peab olema kahekordse kestaga ja olema passistatud.

Katlamajale tuleb taotleda saasteluba.

Kinnistule pole lubatud ladustada riiknemisohtlikke tootmisjääke. Vajalik on eraldi koguda klaasijäätmeid.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA**PIHTLA TEE 28****krunt nr.2351****Maa omanik:****AS SAARE EREK****Krundi pindala:****36 403 m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

80% tootmishoonete maa

20% ärimaa

Ehitiste lubatud kõrgus

kuni 2 korrust

Krundi täisehituse protsent:

max 35 %

Katusekalle:

vaba, vastavalt projektile

Harjajoon:

vaba, vastavalt projektile

Tulepüsivusklass:

TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Hoonete krundipiiril paiknevad seinad peavad vastama tuletõkkeseinale või tulemüürile esitatavatele nõuetele. Perspektiivsete hoonete tulepüsivusklass määratakse projekteerimistingimustega olenevalt hoone funktsioonist.

Krundi kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Kuressaare linna lääneosas, linna suubuva Pihlta tee ääres. Kinnistul paiknevad tootmishooned ja laod.

Hoonestuse kirjeldus

Lammutatavaks planeeriti kinnistu läänepiiril paiknev korratu hoonestu.

Rekonstrueeritavaks planeeriti Pihlta tee äärsed 2 laohoonet, kuhu tuleb äripind.

Renoveeritavaks planeeriti kogu kinnistul paiknev hoonestu. Tuleks korrastada hoonete välisilme (näiteks krohvida, vahetada aknad-uksed, asendada eterniitkatused plekk-katustega, värvida puitpinnad jms).

Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada detailne haljastusprojekt, Projekteerida krundile hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad piirded (võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses).

Prügikonteinerite plats on planeeritud hoovile värava kõrvale.

Liikluskorraldus ja teed

Planeeritavale Pihlta tee 28 äripinnale on ette nähtud parkimiskohad tänavamaal. Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Pihtla tee 28 kinnistule uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud pole. Äripinna soojusvarustus on planeeritud samal krundil paiknevast katlamajast.

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

Kitsendus kehtib Marientali 32a garaažikooperatiiviga seoses.

Paragrahv 147. Naaberkinnisasja kasutamine

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.

Kitsendus kehtib Marientali 32a garaažikooperatiiviga seoses.

Paragrahv 148. Ehitis üle naaberkinnisasja piiri

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

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1.lõikes nimetatud ehitis on püstitatud asjaõiguseta, kuid heauskselt, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama. Sel juhul on tal õigus nõuda ehitajalt tema kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa alla jääva maatüki omandamist või perioodilist hüvitust.

(3) Naaberkinnisasja omanik võib nõuda ehitajalt oma kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa kõrvaldamist, kui ehitaja on pahauskne või kui kinnisasja omanik enne ehitamise algust või hiljemalt ajal, mil selle osa kõrvaldamine ei olnud seotud ülemääraste kulutustega, sellele vastu vaidles.

(4) Hüvituse saamise nõue on eelistatud kõigile teistele nõuetele, mis lasuvad kinnisasjal, mille piiridest ehitis väljub. Kokkulepe hüvituse suuruse või hüvitusest loobumise kohta kehtib, kui see on kantud kinnistusraamatusse.

(5) Lisaks käesoleva paragrahvi 4.lõikes sätestatule kohaldatakse hüvitusele ka reaalkoormatiste sätteid.

Kitsendus kehtib Marientali 32a kinnistul asuva garaažikooperatiiviga ja Pihtla tee 24 kinnistuga seoses.

Paragrahv 152. Ühine sein

(1) Kahe kinnisasja piiril asuv ehitisi eraldav sein või selle osa on naabrite kaasomand.

(2) Kui ehitis külgneb teise kinnisasjaga, on kinnisasja omanikul õigus teha sein või selle osa ühiseks, tasudes seina omanikule poole või osa seina väärtusest ning poole seinaaluse maatüki väärtusest.

(3) Ühise seina remondikulud kannavad omanikud vastavalt nende osa suurusele.

(4) Ühisesse seina ei tohi teha ühtegi ava naabri nõusolekuta. Nõusolek peab olema kantud kinnistusraamatusse.

Kitsendus kehtib Marientali 17 garaažikooperatiiviga seoses.**Paragrahv 154. Katusest voolav vesi**

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

Kitsendus kehtib Pihtla tee 30 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.

Kitsendus kehtib krunti 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 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 ehitusjärelvalve- 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 Pihtla tee 30 suhtes Paragrahv 186. Teeservituut

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

Teeservituut on võimalik seada moodustatava kinnistu Pihtla tee 30 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 Pihtla tee 30 suhtes Paragrahv 188. Liiniservituut

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

Sademeservituut on võimalik seada kinnistu Marientali tee 32a suhtes Paragrahv 195. Sademeservituut

Sademeservituut annab õiguse lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.

PIHTLA TEE 30**krunt nr.3054****Maa omanik:****AS SAARE EREK****Krundi pindala:****3606 m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

tootmishoonete maa

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. Hoonete krundipiiril paiknevad seinad peavad vastama tulemüürile esitatavatele nõuetele. Tulemüüri pole vaja välja ehitada juhul kui toimub krundipiiride muudatus kinnistu Pihtla tee 30 ja krundi Marientali tee 17 vahel.

Hoonestuse kirjeldus

Pihtla tee 30 planeeritavale kinnistule uut hoonestust planeeritud pole, olemasolev rekonstrueeritakse ja rajatakse vajalikud juurdeehitused. Rekonstrueeritavasse hoonesse rajatakse õlletööstus, kuid antud planeeringulahendus võimaldab samadele tingimustele vastavat mistahes tööstuslikku funktsiooni. Juhul kui õlletööstuse asemel rajatakse mõni muu tööstusettevõtte, on vajalik jälgida võimalike erinormide (müra, saaste jms) kohaldamist.

Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada haljastusprojekt, projekteerida krundile hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad piirded (võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses). Planeeritud on krunt ümbritseda aiaga ja katta territoorium mittetolmava kattega. Prügikonteinerite plats on planeeritud krundi kirdenurka. Vajalik on eraldi koguda klaasijätmeid.

Liikluskorraldus ja teed

Esialgu on võimalik krundilepääs olemasoleva Pihtla tee 28 värava kaudu üle Pihtla tee 28 krundi. Planeeritud on perspektiivne omaette pääs krundile Pihtla tee 30. Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Pihtla tee 30 krundile on trassiühendused linna võrkudega planeeritud järgmiselt: Kanalisatsiooniühendus vastavalt AS Kuressaare Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele krundil paiknevasse kanalisatsioonitrassi. Veevarustus vastavalt AS Kuressaare Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Pihtla tee 28 kinnistul paiknevast veetrassist. Elektrivarustus Pihtla tee 28 kinnistul asuvast alajaamast, vajadused täpsustada projekteerimistöõde käigus.

Sidevarustus on planeeritud Pihlta tee – Kaare tn. ristmikul paiknevast sidekapist mööda olemasolevat sidekanalisatsioonitrassi. Uus trassilõik rajada Pihlta tee 28 kinnistul paikneva sidekaevuni, edasine lõik kuni sidekaevuni Pihlta tee – Piiri tn. Ristmikul vajadusel rekonstrueerida.

Soojavarustus on planeeritud tootmishoone autonoomsest katlamajast.

EHITUSTÖÖDE KÄIGUS TEISALDADA KÕIK OLEMASOLEVA HOONESTUSE ALLA PAIGALDATUD TRASSID.

Keskkonnakaitse abinõud

Tööstuse juurde planeeritav autonoomne katlamaja ja õlimahuti peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele normidele. Mahuti (suurusega 10m³) all peab paiknema betoonvann (suurusega 100% mahuti suuruselt). Mahuti peab olema kahekordse kestaga ja olema passistatud.

Katlamajale tuleb taotleda saasteluba.

Kinnistule pole lubatud ladustada riikemisohtlikke tootmisjääke.

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

Kitsendust kehtib pärast Marientali tee 17 krundi kinnistamist esialgsetes piirides.

Paragrahv 147. Naaberkinnisasja kasutamine

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.

Kitsendust kehtib pärast Marientali tee 17 krundi kinnistamist esialgsetes piirides.

Paragrahv 152. Ühine sein

(1) Kahe kinnisasja piiril asuv ehitisi eraldav sein või selle osa on naabrite kaasomand.

(2) Kui ehitist külgneb teise kinnisasjaga, on kinnisasja omanikul õigus teha sein või selle osa ühiseks, tasudes seina omanikule poole või osa seina väärtusest ning poole seinaaluse maatüki väärtusest.

(3) Ühise seina remondikulud kannavad omanikud vastavalt nende osa suurusele.

(4) Ühisesse seina ei tohi teha ühtegi ava naabri nõusolekuta. Nõusolek peab olema kantud kinnistusraamatusse.

Kitsendust kehtib pärast Marientali tee 17 krundi kinnistamist esialgsetes piirides.

Paragrahv 154. Katusest voolav vesi

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

Kitsenduse kohaldamine on seotud Pihtla tee 30 juurdepääsuga üle Pihtla tee 28 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 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

Servituudi seadmine on vajalik kinnistut Pihltla tee 28 läbiva juurdepääsuga seoses

Paragrahv 186. Teeservituut

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

Servituudi seadmine on vajalik kinnistut Pihltla tee 28 läbiva juurdepääsuga seoses

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 Pihltla tee 28 suhtes

Paragrahv 188. Liiniservituut

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

Sademeservituudi seadmine on vajalik pärast Marientali tee 17 krundi kinnistamist esialgsetes piirides

Paragrahv 195. Sademeservituut

Sademeservituut annab õiguse lasta voolata oma ehitise katusele vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.

Koostas T.Org