

Kausta koosseis: lehti 8  
jooniseid 4

Tellija: Mihkel Völma  
Pihla tee 65  
Kuressaare l.

Täitja: OÜ Klotoid  
tel. (045) 33 723  
GSM (050) 84 489  
faks (045) 33 695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)  
Pikk 23  
Kuressaare 93812  
tegevuslitsents EE-7561  
reg. nr. 10207096  
litsenseeritud tarkvara TURBOCAD  
litsenseeritud tarkvara OFFICE

# KURESSAARE LINN, PIHTLA TEE 65 DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

## 1 OLEMASOLEV OLUKORD

- 1.1 Planeeritav ala** Kuressaare linn Pihtla tee 65 Kinnistu nr.2170  
Kinnistu pindala 7381 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Detailplaneeringu algataja** Mihkel Völma
- 1.3 Kinnistu omanik** Mihkel Völma 100%
- 1.4 Kinnistu sihtotstarve** 100% väikeelamumaa (EE)
- 1.5 Krundi täisehituse protsent** 1,4%
- 1.6 Lähtematerjalid** Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.323 22. mai 2001. a. Detailplaneeringu lähteülesanne, planeeritava ala skeem. Saare Maakohtu kinnistamisotsus nr.1889/1999. Pihtla tee 65 maaüksuse plaan. Pihtla tee 65c detailplaneerinu joonis.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan M1:500 (koostaja: Geodeesiabüroo OÜ.)

## 1.7.Situatsioonikirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Marientali tee ja Pihtla tee ristmikust kirdes. Kinnistu idapoolel on M. Völmale kuuluv puidust elumaja, kolm abihoonet ja aiamaa. Elamu ümbrus on haljastatud hõreda põõsastiku ja paari kõrgema puuga. Kinnistu läänepoolel olid linnarahva põllumaad. Hetkel on seal lage rohumaad üksikute, juhuslikes kasvukohtades põõsastega. Kinnistu ei ole ümbritsetud aiaga.

Krundil on olemas madalpingekaabel, joogivee puurkaev, reovee kogumiskaev.

Krundile juurdepääs toimub Pihtla tee ja Marientali tee ristmikult, mis liiklusohutuse seisukohalt ei ole vastuvõetav lahendus.

Kinnistul on hetkel määratud ehitusjooned järgmiselt: Marientali tee teljest 50m. Pihtla tee poolt 27 m kinnistu piirist. Planeeringus muudetakse Marientali tee ehitusjoone ulatust.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1 Sissejuhatus

Kuressaare linna üldplaneeringu alusel on tegemist väikeelamumaaga.

Käesoleva planeeringuga on Pihtla tee 65 kinnistu jagatud kaheks, määratud ehitus- ja maakasutustingimused, pakutud lahendus tehnovõrkudega liitumiseks, lahendatud on kruntidele juurdepääsuvõimalus.

## 2.2. Andmed moodustatavate kruntide kohta

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust
1719	Pihlta tee 65	100% (EE) väikeelamumaa	4582 m <sup>2</sup>	Pihlta tee 65 kinnistu nr.2170
3132	Marientali tee 6	100% (EE) väikeelamumaa	2799 m <sup>2</sup>	Pihlta tee 65

## 2.3 Moodustatavate kruntide planeerimislahendused.

### 2.3.1 Pihlta tee 65

#### 1) Krundiandmed

Krundi omanik	Mihkel Võlma
Krundi nr.	1719
Kinnistu nr.	2170
Krundi pindala	4582 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve	väikeelamumaa 100% (EE)

#### 2) Hoonestus

Krundi täisehituse protsent	30%
Hoonete korruselisus	2 korrust, maks.8,5 m maapinnast
Hoonete katusekalle	40°- 45° kahepoolne
Hoonete katusekate	plekk
Hoonete välisviimistlus	puit
Harjajoon	paralleelselt/risti Pihlta teega
Ehitusjoon	Pihlta tee poolt 27 m kinnistu piirist, paralleelne piiriga.
Tulepüsivusaste	TP3.

#### 3) Liikluskorraldus

Olemasoleva liiklusohtliku väljasõidu likvideerimiseks on planeeritud krundile pääsuks uus allasõit Pihlta teelt üle Pihlta tee 65b kinnistu. Allasõit algab Pihlta teelt, Kullerkupu tänava vastast ja hargneb Pihlta tee 65 krundil kaheks sissesõiduks, Pihlta tee 65 ja Marientali tee 6 kruntidele.

#### 4) Heakord ja haljastus

Olemasolev haljastus tuleb korrastada. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded.

#### 5) Jäätmekäitlus

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

## 6) Tehnovõrgud

Krundiga piirneval alal on olemas sidetrass ning linna joogivee- ja kanalisatsioonitrass, kuhu soovi korral on krundi valdajal võimalik liituda.

## 7) Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid, lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmine). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma detailplaneeringu alusel, kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

### 2.3.1.1 Seadustest tulenevad kitsendused. Servituutide seadmise õigused või kohustused.

#### 1) Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

§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.

#### 2) 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 ehitusjärelevalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.

#### 3) Asjaõigusseadus.

§158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) 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 kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise 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) Tehnorajatisse ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

*Puudutab Pihtla tee 65 krunti läbivaid insenerikommunikatsioone.*

#### §169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

#### **4) Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri**

##### p.3 lg 2

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

### **2.3.2. Marientali tee 6**

#### **1) Krundiandmed**

<b>Krundi omanik</b>	Mihkel Völma
<b>Krundi nr.</b>	3132
<b>Kinnistu nr.</b>	puudub
<b>Krundi pindala</b>	2799 m <sup>2</sup> . Kuressaare linna ÜP p.9.1. kohaselt saab EE maa maksimaalne suurus olla 2000 m <sup>2</sup> . Kuna aga antud krundi puhul hõlmavad suurema osa krundi pinnast ehituskeelualad ja et tagada krundil täisehitusprotsendile vastavat ehitusruumi, siis moodustatakse uus krunt lubatust suurema pindalaga.
<b>Krundi sihtotstarve</b>	väikeelamumaa 100% (EE)

#### **2) Hoonestus**

<b>Krundi täisehituse protsent</b>	30%
<b>Hoonete korruselisus</b>	2 korrust, maks.8,5 m maapinnast
<b>Hoonete katusekalle</b>	40° - 45° kahepoolne
<b>Hoonete katusekate</b>	plekk
<b>Hoonete välisviimistlus</b>	puit või kivi
<b>Harjajoon</b>	paralleelselt/risti Marientali teega
<b>Ehitusjoon</b>	Marientali tee poolsel küljel, Pihtla tee ja Kuressaare tee vahelisel alal, 8 m kinnistute piirist, paralleelne piiriga. Pihtla tee poolt 27 m kinnistu piirist, paralleelne piiriga (vaata joonis 2).
<b>Tulepüsivusaste</b>	TP3.

Et tagada kinnistutele paremad ehitustingimused (hoonete parem paigutus, inimlikum konfiguratsioon, suurem kuja naaberkinnistu hoonetest jne.) on ehitusjoone ulatust muudetud. Pihtla tee ja Kuressaare tee vahelisel alal, Marientali tee poolsel küljel, on ehitusjoon määratud kruntide sees 8 m kaugusele piirist.

#### **3) Liikluskorraldus**

Olemasoleva liiklusohutliku väljasõidu likvideerimiseks on planeeritud krundile pääsuks uus allasõit Pihtla teelt üle Pihtla tee 65b ja Pihtla tee 65 kinnistute. Allasõit algab Pihtla teelt, Kullerkupu tänava vastast ja hargneb Pihtla tee 65 krundil kaheks sissesõiduks, Pihtla tee 65 ja Marientali tee 6 kruntidele.

#### **4) Heakord ja haljastus**

Olemasolev haljastus puudub. Krundil tuleb uute hoonete ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded.

## 5) Jäätmekäitlus

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

## 6) Tehnovõrgud

Elektrivarustus, veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada hoonete tehnilise projekti koosseisus. Liitumine peab toimuma vastavalt trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Uusehitised on planeeritud ühendada Marientali tee serval olevasse linna kanalisatsioonitrassi ja Pihtla tee servas oleva linna veetrassiga ja sidetrassiga. Liitumine AS Eesti Energia jaotusvõrguga saab toimuda Teedevalitsuse alajaamast. Kaablitrassi rajamine eeldab tehniliste tingimuste taotlemist ja tööprojekti koostamist.

## 7) Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid, lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmine). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma detailplaneeringu alusel, kooskõlastatult naaberkiinnistu omanikuga.

### 2.3.2.1. SEADUSTEST TULENEVAD KITSENDUSED. SERVITUUDIDE SEADMISE ÕIGUSED VÕI KOHUSTUSED.

#### 1) Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

##### §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.

#### 2) 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 ehitusjärelevalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.

#### 3) Asjaõigusseadus.

##### §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.

*Puudutab pääsu Marientali tee 6 krundile üle Pihlta tee 65 kruntidi.*

#### §158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) 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. [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) Tehnorajatise ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

*Puudutab Marientali tee 6 krunti läbivaid insenerikommunikatsioone.*

#### §169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

#### **4) Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri**

##### p.3 lg 2

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

Koostas: Ivo Väli  
OÜ Klotoid  
24.05.2002