
TELLIJA: GARAAŽIKOOPERATIIV "NAABER"

T O L L I P Õ I K 3
D E T A I L P L A N E E R I N G

KOOSTAJA: arh. M.KOERT

M Koert

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

20.12.2001.a nr. 118
"....."

KURESSAARE, NOVEMBER 2001

SISUKORD

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
 - 2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
 - 2.5 Tulekaitsemeetmed
 - 2.6 Ehitusõigus kruntide kaupa

Detailplaneeringu seletuskiri koosneb 5 lehest.

JOONISED:

1. Situatsiooni skeem
2. Tugiplaan M1:500
3. Planeerimisjoonis M1:500

LÄHTEMATERJALID:

1. Kuressaare Linnavalitsuse 30.10.2001 korraldus nr 664.
2. Eesti NSV Kingissepa linna rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee otsus 30.10.1990 nr 109.
3. Alusmöödistus OÜ Hadwest okt.2001.
4. Tolli – Pargi – Veski – Väike-Sadama ja Suur-Sadama tänavate vahelise ala kruntimine (1997).

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Tolli põik 3 detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimis- ja ehitusseadusele ning linnavalitsuse poolt väljastatud korraldusele.

1.2 Planeeritav ala

Planeering haarab Tolli põik tupiktänavaga lõpu ja Pargi tn 3 krundi vahel asuvat riigi vaba maad, mis Eesti NSV Kingissepa linna rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee otsusega 30.10.1990 nr 109 on antud tähtsajaks kasutamiseks garaažikooperatiivile "Naaber" 11-kohalise kooperatiivgaraaž ehitamiseks.

1.3 Planeeringu algataja: garaažikooperatiiv "Naaber".

1.4 Lähtematerjalide loetelu:

- Kuressaare Linnavalitsuse 30.10.2001 korraldus nr. 664;
- Eesti NSV Kingissepa linna rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee otsus 30.10.1990 nr 109.
- Planeeritava ala alusmöödistus OÜ Hadwest okt.2001.
- Tolli – Pargi – Veski – Väike-Sadama ja Suur-Sadama tänavate vahelise ala kruntimine (1997).

1.5 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Tolli ja Pargi tänavate vahelise ala sisekvartalis Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeritav ala suurus on 1018 m². Planeeritaval alal paiknevad garaažikooperatiivile "Naaber" kuuluvad garaažiboksid.

1.6 Detailplaneeringu eesmärgid

- 11-boksiga kooperatiivgaraažist moodustada hoone sektioneerimise teel 10 hoone reaaloosa;
- hoone osadele krundipiiride määramine, krundi numbrite ja aadresside andmine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- seadusest tulenevad kinnisomandi kitsenduste määramine;
- Tolli põik tänava maa-ala täpsustamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Kruntide planeerimine

Planeeringuga on Eesti NSV Kingissepa linna rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee otsusega 30.10.1990 nr 109 tähtsajatuks kasutamiseks antud maa jagatud 10-ks krundiks. Krundi piirid ei kuulu aedadega piiramisele.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Plan.-tud krundi nr	Planeeritud krundi aadress	Maakasutuse planeeritud sihtotstarve	Planeeritud krundi suurus m ²	Moodustatakse krundist
3147	Tolli põik 3a	0010 Väikeelamumaa (EE)	41	riigi vaba maa
3148	Tolli põik 3b	0010 Väikeelamumaa (EE)	88	riigi vaba maa
3149	Tolli põik 3c	0010 Väikeelamumaa (EE)	58	riigi vaba maa
3150	Pargi tn 3a	0010 Väikeelamumaa (EE)	22	riigi vaba maa
3151	Pargi tn 3b	0010 Väikeelamumaa (EE)	22	riigi vaba maa
3152	Pargi tn 3c	0010 Väikeelamumaa (EE)	22	riigi vaba maa
3153	Pargi tn 3d	0010 Väikeelamumaa (EE)	22	riigi vaba maa
3154	Pargi tn 3e	0010 Väikeelamumaa (EE)	22	riigi vaba maa
3155	Pargi tn 3f	0010 Väikeelamumaa (EE)	17	riigi vaba maa
3156	Pargi tn 3g	0010 Väikeelamumaa (EE)	41	riigi vaba maa

KRUNTIDE PLANEERITUD NÄITAJAD

Krundi nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse protsents	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (tähis)	Sihtotstarbe osakaal
3147	Tolli põik 3a	41	23	55%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3148	Tolli põik 3b	88	45	50%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3149	Tolli põik 3c	58	34	60%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3150	Pargi tn 3a	22	22	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3151	Pargi tn 3b	22	22	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3152	Pargi tn 3c	22	22	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3153	Pargi tn 3d	22	22	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3154	Pargi tn 3e	22	22	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3155	Pargi tn 3f	17	17	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%
3156	Pargi tn 3g	41	41	100%	1	1	0010 Väikeelamumaa (EE)	100%

2.2 Hoonestuse planeerimine

Planeeritavale alale ei ole uut hoonestust planeeritud, olemasolev säilib. Garaažiboksid Pargi 3c ja 3d ning Pargi 3f ja 3g on vaja üksteisest eraldada mittepõlevast ehitusmaterjalist vaheseintega.

2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntidele juurdepääs toimub Tolli põik tänava kaudu (Tolli põik 3a, 3b, 3c krundid) ja üle Pargi tn 3 krundi (Pargi tn 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g krundid). Pargi põik 3a ja 3b kruntidele seatakse ajutise tee kitsendus. Liikluskorraldus on rajatud olemasolevale tänavatevõrgule.

2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Garaažide elektrienergiaga varustamine toimub Pargi tn 3 ja Tolli põik 3c krundil asuvatest kilpidest olemasolevate kaabelliinide kaudu.

Garaažide tuletõrjerveearustus saadakse linna veevõrgust. Tuletõrjervee hüdrant asub Pargi ja Veski tn nurgal.

2.5 Tulekaitsemeetmed

Garaaž kuulub tulepüsivusklassi TP-2 (tuld takistav). Planeeringuga moodustatakse garaažist 10 hooneosa, mistõttu tuleb garaažiboksid eraldada üksteisest tulemüüridega. Selleks on vaja ehitada Pargi 3c ja 3d ning Pargi 3f ja 3g bokside vahele mittepõlevast ehitusmaterjalist vaheseinad, kogu garaaži lagi tuleb katta kahekordse kipsplaadiga.

2.6 Ehitusõigus kruntide kaupa**Krunt nr 3147 aadressiga Tolli põik 3a**

- Omanik – Kaie Lepp
- Krundi pindala – 41 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 55 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2
- Krundi sõidutee osale seatakse ajutise tee kitsendus Tolli põik 3b ja 3c kruntide kasuks.

Krunt nr 3148 aadressiga Tolli põik 3b

- Omanik – Ulli Lätt
- Krundi pindala – 88 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 50 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2
- Krundi sõidutee osale seatakse ajutise tee kitsendus Tolli põik 3c krundi kasuks.

Krunt nr 3149 aadressiga Tolli põik 3c

- Omanik – Aili Laane
- Krundi pindala – 58 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 60 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3150 aadressiga Pargi tn 3a

- Omanik – Andi Roost
- Krundi pindala – 22 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3151 aadressiga Pargi tn 3b

- Omanik – Indrek Vaher
- Krundi pindala – 22 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3152 aadressiga Pargi tn 3c

- Omanik – Heino Tiidus
- Krundi pindala – 22 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1

- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3153 aadressiga Pargi tn 3d

- Omanik – Lilian Hansar
- Krundi pindala – 22 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3154 aadressiga Pargi tn 3e

- Omanik – Urmas Lõhmus
- Krundi pindala – 22 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3155 aadressiga Pargi tn 3f

- Omanik – Helvi Tiidus
- Krundi pindala – 17 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

Krunt nr 3156 aadressiga Pargi tn 3g

- Omanik – Vello Kiil
- Krundi pindala – 41 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 0010 Väikeelamumaa (EE) 100 %
- Lubatud ehitiste arv krundil - 1
- Krundi lubatud täisehitusprotsent – 100 %
- Lubatud korruselisus – 1
- Tulepüsivusklass – TP2

MAA OMANIKEL 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 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.

“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:**

“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.

“Tehovõrgud ja rajatised” - asjaõigusseaduse § 158

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehovõrke 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.