

257-02
I

KLOTOID

KURESSAARE LINN
VALLIMAA 16a, ROHU 5a
JA HARIDUSE 6
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0203-005

JUHATAJA I. HIMMIST



KOOSTAS P. HEIN



2003

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare LV korraldus

"19" 03 2003 nr. 165

KURESSAARES, VALLIMAA 16a, ROHU 5a, JA HARIDUSE 6
DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Vallimaa tn. 16a, Rohu tn. 5a ja Hariduse tn. 6, Vallimaa tn. 18 krundid ja nendega piirnev ala.

1.2. Detailplaneeringu algataja : KURESSAARE LINNAVALITSUS

1.3. Lähtematerjalid :

Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus nr.577 24.09.2002 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.

Kuressaare linna üldplaneering.

Rohu 3 ja Rohu 5 detailplaneering.

Rohu tänava ja Vallimaa 10 vahelise maa-ala detailplaneering.

Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja NUKI GEO OÜ)

1.4.Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna keskusest põhja pool, Rohu, Vallimaa, Hariduse ja Rootsi tänavate vahelisel territooriumil. Ala on suhteliselt tasase reljeefiga ning haljastuseta.

Maa-alal asuvad olemas olev spordikool, endise katlamaja hooned ja rajatised ning individuaalelamukrundid Hariduse 6 ja Vallimaa 18 ja juurdepääs Vallimaa tänavalt Vallimaa 16a kinnistule.

Planeeritavale alale pääseb Vallimaa ja Rohu tänavalt.

Põhjast, idast ja läänest piirneb planeeritav ala eramukruntidega, kagust OÜ MUHU T&T kuuluva kinnistuga ja lõunast AS SAARE KALUR kuuluva kinnistuga.

Rohu tn. 5a krundil asub elektrialajaam ning Rohu 5a ja Vallimaa 16a kinnistuid läbivad madal- ja kõrgpingekaablid. Samuti paiknevad mõlemal krundil vee-, kanalisatsiooni-, sooja- ja drenaazitrassid ning sidekaabel

1.5. Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on lahendada spordihoone paigutus ja

DETAILPLANEERING

liikluskorraldus. Samuti määrata kruntide piirid, sihtotstarbed, ehituskeelualad, numbrid ja aadressid, kruntide ehitusõigus, näha ette haljasvöönd spordikeskuse ja eramukruntide vahele, ning määrata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.

2. PLANEERIMISLAHENDUS**2.1. Ala planeerimising**

Planeeritaval alal asuvad kinnistud aadressidega Rohu 5a ja Vallimaa 16a, mis kuuluvad Kuressaare linnale, eramukrundid aadressiga Hariduse 6 ja Vallimaa 18 ning riigi vaba maa.

Rohu 5a ja Vallimaa 16a liitmise teel moodustatakse krunt aadressiga Vallimaa 16a, sihtotstarbega spordihoone- ja kompleksimaa, millele on planeeritud spordikeskuse hoone. Juurdepääsu tagamiseks Vallimaa 16a maa-alale moodustatakse Hariduse 6 kinnistust kaks maaüksust aadressidega Hariduse 6 ja Hariduse 6a ning uus krunt aadressiga Vallimaa 16b. Kuna spordikooli parkimisvajadus on suurem kui Vallimaa 16a krundil on võimalik, siis on planeeritud moodustada riigi reservmaast, mis asub Vallimaa 16a ja Vallimaa 18 kasutatava maa-ala vahel, krunt aadressiga Vallimaa 16c sihtotstarbega spordihoone- ja kompleksimaa. Sellele alale on planeeritud parkimiskohad spordikeskuse külastajate bussidele ja sõiduautodele. Vallimaa 16b ja Vallimaa 16c krunte soovib Kuressaare linn taotleda riigi käest munitsipaalomandisse. Pärast kinnistute moodustamist liidetakse Vallimaa 16a kinnistule Hariduse 6a, Vallimaa 16b ja Vallimaa 16c kinnistud.

Olemasoleva maakasutuse piirides määratakse piirid Vallimaa 18 krundile sihtotstarbega pereelamumaa. Samuti jäävad Vallimaa 16 krundi piirid olemasoleva maakasutuse piiridesse.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
2608	I järjekord Vallimaa 16a	Spordihoone- ja kompleksimaa AS	10250	Vallimaa 16a Rohu 5a
307	Hariduse 6	Pereelamumaa EP	1384	Hariduse 6
3210	Hariduse 6a	Spordihoone- ja kompleksimaa AS	298	Hariduse 6
3208	Vallimaa 16b	Spordihoone- ja kompleksimaa AS	440	Riigi vaba maa
3209	Vallimaa 16c	Spordihoone- ja kompleksimaa AS	621	Riigi vaba maa
303	Vallimaa 18	Pereelamumaa EP	1097	Vallimaa 18
2608	II järjekord Vallimaa 16a	Spordihoone- ja kompleksimaa AS	11609	Vallimaa 16a Hariduse 6a Vallimaa 16b Vallimaa 16c

KRUNTIDE NÄITAJAD : I ETAPIS

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. Suurus m ²	Ol.olev ehitisalune pind m ²	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
2608	Vallimaa 16a	10250	1742	50	1-2	1-2	AS	100
307	Hariduse 6	1384	177	20	1-2	1-4	EP	100
3210	Hariduse 6a	298	-	-	-	-	AS	100
3208	Vallimaa 16b	440	-	-	-	-	AS	100
3209	Vallimaa 16c	621	-	-	-	-	AS	100
303	Vallimaa 18	1097	156	-	-	-	EP	100

KRUNTIDE NÄITAJAD : II ETAPIS

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. Suurus m ²	Ol.olev ehitisalune pind m ²	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
2608	Vallimaa 16a	11609	1742	50	1-2	1-2	AS	100
307	Hariduse 6	1384	177	20	1-2	1-4	EP	100
303	Vallimaa 18	1097	156	-	-	-	EP	100

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

VALLIMAA TN. 16a

krunt nr.2608

Maa omanik:

KURESSAARE LINNAVALITSUS

I ETAPP

Krundi pindala:

10250 m²

II ETAPP (liidetakse Vallimaa 16a, Hariduse 6a, Vallimaa 16b ja Vallimaa 16c)

Krundi pindala:

11609 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve

Spordihoone- ja kompleksimaa AS -100%

Lubatud ehitiste arv krundil

2

Krundi max täisehituse protsent:

50%

Lubatud korruselisus

vastavalt spordihoone funktsioonile

Ehitise lubatud kõrgus

vastavalt spordihoone funktsioonile

Katuse kalle

vastavalt projektile

Harjajoon

vastavalt projektile

Tulepüsivusklass

TP1 planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Hoonete krundipiiril paiknevad seinad peavad vastama tuletõkkeseinale esitatavatele nõuetele. Tuletõkkeseksiooni piirpindala 2400m²

Arhitektuursed nõuded

vastavalt konkursil võitnud eskiisprojektile

Tervise- ja spordikeskus on planeeritud kahele tasandile. 0-korrusel asuksid maadlus-judosaal, tõstesportiruum, jõusaal, aeroobikasaal, riietusruumid, administratsiooniruumid, erakätesse jäävad ilusalongid. II korrusel paiknevad pallimängudeväljakud ja paigad kergejõustikuga tegelemiseks.

Liikluskorraldus

Krundile on planeeritud uus spordihoone ja parkla 45-50 sõiduautole ja kolmele bussile. Krundile sissesõit toimub Vallimaa tänava poolt, väljasõit Hariduse tänava suunas. Varujuurdepääs on Rohu tänava poolt läbi Rohu 5 ja Rohu 5b krundi. Vallimaa ja Hariduse tänava poolsete juurdepääsu teede äärde on planeeritud kõnniteed.

Piirkonna üldkasutatav parkla on Rohu tänava ja Vallimaa 10 vahelise maa-ala detailplaneeringuga ette nähtud Rohu, Torni ja Vallimaa tänavate vahelisele alale. Nimetatud parkla tuleks väljaehitada, et seda oleks võimalik kasutada spordihoones toimuvate suurürituste ajal.

Vallimaa 18 ja Vallimaa 16c vahelisele piirile on planeeritud Vallimaa 18 krundi jaoks sõiduvärv. Aia ringi tõstmine ja värava ehitamine toimub Vallimaa 16a kinnistule piirde ehitamise ajal spordikompleksi arendaja poolt. Värava täpne asukoht lepitakse kokku ehituse käigus.

Vallimaa 16a krundil tuleb võimaldada juurdepääsu Vallimaa 18, Rohu 5 ja Rohu 5b kinnistutele läbi Vallimaa 16a krundi.

Heakord ja haljastus

Eramukruntide äärde on planeeritud haljastusribad, et eraldada eramutsooni planeeritavast spordihoonest ja parkimistsoonist. Kasutada võiks kahekordset haljastust põõsas+puu.

Tuleohutus

Juhul kui hoonesse projekteeritakse aatrium-tüüpi ruume või ehituslike meetmetega ei õnnestu hoonet jagada tuletõkkeseksioonideks või muudel tuleohutusnormides mainitud puhkudel, tuleb sinna rajada sprinkler-kustutussüsteem, mis eeldab ka kustutusvee mahuti rajamist. Veehoidla mahtuvus peab olema 50-100 m³.

Tagada tuleb tuletõrjeautode ligipääs kogu hoone fassaadile.

Evakuatsiooniväljapääsudele ei tohi rajada kuntslikke tõkkeid.

Spordihoonet krundile tuleb rajada uus tuletõrjehüdrant. Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Rehe-Hariduse ristmikul, Hariduse 7 ja Vallimaa 13 kruntide ees ning Vallimaa-Sepa ristmikul.

Tehnovõrgud

Elekter

Kuna uus hoone on planeeritud olemasoleva alajaama ja kaablite peale, on vaja ehitada uus komplektalajaam (400kVA). Spordihalli alla jäävad kõrgepingekaablid tuleb vajalikus ulatuses lahti kaevata ja ühendada uute kaabliühendustega projekteeritava alajaamaga. Likvideeritavast alajaamast saavad toite hoovil paiknev garaaž, Spordikool ja "Saare Kalur" AS-i kontorihoone. Kontorihoone ja garaaži varustamiseks elektriga rajada projekteeritavast alajaamast kaabelliinid kontorihoone ja garaaži krundipiiril asuvate mõõtekappideni ja mõõtekappidest hoonete peajaotusseadmeteni.

Kontorihoone olemasoleva peakaitse suurust (250A) võiks omaniku nõusolekul vähendada 160 A-le, kuna kaob vajadus varustada Spordikooli ja garaaži el.energiaga. Garaaži peakaitse suuruseks võiks jääda 25A. Juhul kui kontorihoone omanik on nõus oma peakaitse suurust vähendada jääks Spordikooli orienteeruvaks liitumissuuruseks 250 A, vastasel juhul oleks liitumissuuruseks 315 A. Rajatava spordihoonet ja olemasoleva Spordikooli majaosa toiteks paigaldada projekteeritava alajaama kõrvale mõõtekapp (peakaitse 315A) ja rajada kaabelliinid olemasoleva Spordikooli peajaotusseadmeni ja planeeritava spordihoonet peajaotusseadmeni.

Kogu spordikompleksi territooriumil tagada normide kohane välisvalgustus Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Vajalikud ümberehitused tuleb teha investeerija kulul jaotusvõrgu kaudu.

Side

Sideühenduse saadakse sidekanalisatsiooni kaudu olemasolevast Vallimaa tänaval asuvast sidekanalisatsioonikaevust

Veevarustus

Spordihalli liitumine veevõrguga tuleb teha Hariduse tänava veemagistraalitorustikust. Kinnistu piirile paigaldada nõuetekohane maakraan. Olemasolev Hariduse tänava hargnemiskaev rekonstrueerida. Et säilitada veevarustus uue spordihalli alla jääva veetorustiku kaudu vett saavatele tarbijatele, tõsta hoone alla jääv torustikuosa hoone kõrvale koos ühenduskaevu paigaldamisega olemasoleva torustiku lõikumise punkti Rootsi tn. 13 taga. Vallimaa tänavalt suunduv veetorustik kuulub likvideerimisele.

Kanalisatsioon

Uue spordihalli kanaliseerimine lahendada Vallimaa tn. suunas koos olemasoleva amortiseerunud kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimisega. Vallimaa tn. eramute olemasolevad kanalisatsioonitorustikud ühendada uue kanalisatsiooniga.

Sademevetekanaliseerimine

Vallimaa tn. 16a parklaaladelt on sademevete kanaliseerimine võimalik Vallimaa tänava reoveekanaliseerimise kollektorisse ühisvoolseks, hilisema võimalusega suunata sademeveed perspektiivsesse Vallimaa tänava sademevetekollektorisse. Pinnavee äravool lahendada nii, et see ei voolaks naaberkinnistutele. Parkimisaladelt kanaliseeritav sademevesi kuulub nõuetekohasele puhastamisele.

Soojavarustus

Soojusvõrku ühendatakse spordihall vastavalt AS Kuressaare Soojuse poolt väljaantud tehnilistele tingimustele nr. 13/2002 olemasolevasse magistraalsoojustorustikku hoone Hariduse tn. poolses otsas. Hoone alla jäävad AS Kuressaare Soojus soojustorustikud paigaldada ringi. Soojussõlme ja väliste soojustorustike projektid kooskõlastada AS Kuressaare Soojusega. Ehitamise järelevalvet teostab AS Kuressaare Soojus.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehonorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

Asjaõigusseaduse § 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.

Asjaõigusseaduse §153. Piiril olev sein

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

Asjaõigusseaduse § 154. Katuselt voolav vesi

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.

Asjaõigusseaduse § 156 “Ajutine tee”

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.

Asjaõigusseaduse § 186. Teeservituut

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

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

“Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p. 3 lg 2

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

HARIDUSE 6

krunt nr.307

Maa omanik:

REET VILLIG

Krundi pindala:

1384 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Pereelamumaa EP -100%
Lubatud ehitiste arv krundil	4
Krundi max täisehituse protsent:	20%
Lubatud korruselisus	1,5 korrust
Ehitise lubatud kõrgus	vastavalt olemasolevatele ehitusmahtudele
Katuse kalle	sama olemas oleva katusekaldega
Harjajoon	paralleelne või risti Hariduse tänavaga
Tulepüsivusklass	TP3 planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Tuletõkkeseksiooni piirpindala 400m ²

Krunt asub Hariduse tänava ja Vallimaa 16a kinnistu vahel.

Olemasolevast Hariduse 6 kinnistust on tehtud äralõige väljapääsu rajamiseks Vallimaa 16a krundilt Hariduse tänavale.

Maaüksus on haljastatud ja heakorrastatud.

Krundil asub eramu ja kaks kõrvalhoonet. Maaüksusele pääs toimub Hariduse tänavalt.

Soovi korral on võimalik krundile ehitada arvestades ehitusjoont, tuletõrjekujasid – naaberkruntidest pool kuja 5,0m ning lubatud krundi täisehituse protsenti - 20%. (Olemasolev krundi täisehituse protsent on 12%).

Säilib olemasolev haljastus.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseadus, 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:

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

“Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p. 3 lg 2

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

HARIDUSE 6a

krunt nr.3210

Maa omanik:

REET VILLIG

Krundi pindala:

298m²

Krundi sihtotstarve

Spordihoone- ja kompleksimaa AS-100%

Hariduse 6a krunt moodustatakse Hariduse 6 kinnistu jagamise teel Vallimaa 16a krundilt väljapääsu tee ehitamiseks. Pärast kinnistu moodustamist liidetakse Hariduse 6a kinnistu Vallimaa 16a kinnistuga.

Hariduse 6a krundil tuleb võimaldada juurdepääsu Vallimaa 18, Rohu 5 ja Rohu 5b kinnistutele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks

vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

Asjaõigusseaduse § 156 "Ajutine tee"

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.

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Asjaõigusseaduse § 186. Teeservituut

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

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

VALLIMAA 16b

krunt nr.3208

Maa omanik:

EESTI VABARIIK

Krundi pindala:

440m²

Krundi sihtotstarve

Spordihoone- ja kompleksimaa AS-100%

Vallimaa 16b krunt moodustatakse juurdepääsutee rajamiseks Vallimaa 16a kinnistule.

Pärast kinnistu moodustamist liidetakse Vallimaa 16b kinnistu Vallimaa 16a kinnistuga. Vallimaa 16b krundil tuleb võimaldada juurdepääsu Vallimaa 18, Rohu 5 ja Rohu 5b kinnistutele.

Projekti koostamisel arvestada planeeringu avalikustamise käigus tulnud Vallimaa 14 ja Vallimaa 16 omanike ettepanekuid (Aili Pihlas, Mihkel Kaal avaldus 13.03.03).

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks

vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

Asjaõigusseaduse § 156 "Ajutine tee"

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

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Asjaõigusseaduse § 186. Teeservituut

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

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

VALLIMAA 16c**krunt nr.3209****Maa omanik:****EESTI VABARIIK****Krundi pindala:****621m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Spordihoone- ja kompleksimaa AS -100%

Lubatud ehitiste arv krundil

-

Kuna spordikooli parkimisvajadus on suurem kui Vallimaa 16a krundil on võimalik, siis on planeeritud moodustada riigi vabast maast, mis asub Vallimaa 16a ja Vallimaa 18 krundi vahel, krunt aadressiga Vallimaa 16c. Sellele alale on planeeritud parkimiskohad spordikeskuse külastajate bussidele ja sõiduautodele. Vallimaa 16c maaüksust soovib Kuressaare linn taotleda riigi käest munitsipaalomandisse. Pärast kinnistute moodustamist liidetakse Vallimaa 16c kinnistu Vallimaa 16a ja kinnistuga. Vallimaa 18 ja Vallimaa 16c vahelisele piirile on planeeritud Vallimaa 18 krundi jaoks sõiduvärv. Aia ringi tõstmine ning värava täpne asukoht ja ehitamine toimub Vallimaa 16a kinnistule piirde ehitamise ajal spordikompleksi arendaja poolt. Vallimaa 16c krundil tuleb võimaldada juurdepääsu Vallimaa 18 kinnistule.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine**

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Asjaõigusseaduse § 156 "Ajutine tee"

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

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

VALLIMAA 18

krunt nr.303

Maa kasutaja:

PILVI OESELG

Krundi pindala:

1097m²

Krundi sihtotstarve

Pereelamumaa EP -100%

Vallimaa 18 krunt moodustatakse olemasoleva maakasutusõiguse piirides (Kingsissepa Rajooni TSN T/k. korraldus nr. 358 29.11.71).

Vallimaa 18 ja Vallimaa 16c vahelisele piirile on planeeritud Vallimaa 18 krundi jaoks sõiduvärv. Piirdeaia ja värava ehitamine toimub Vallimaa 16a kinnistule piirde ehitamise ajal spordikompleksi arendaja poolt. Värava täpne asukoht määratakse ehitamise käigus. Vallimaa 16a, Vallimaa 16b, Vallimaa 16c ja Hariduse 6a kruntidel tuleb võimaldada juurdepääsu Vallimaa 18 kinnistule.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatisel kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatisel püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvalle maale tehnorajatisel püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

