

264-02  
I

# KLOTOID

KURESSAARE LINN  
SUUR-SADAMA TN. 28  
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0103-003

JUHATAJA I. HIMMIST



KOOSTAS P. HEIN



2003 PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"01" 04 2003 nr. 205

## KURESSAARES, SUUR-SADAMA TN. 28 DETAILPLANEERINGU

## S E L E T U S K I R I

**1. ÜLDOSA.**

- 1.1. Planeeritav ala:** Kuressaare, Suur-Sadama tn. 28  
**1.2. Detailplaneeringu algataja:** Asta Saar  
**1.3. Lähtematerjalid**

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.693 18.11.2002 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega
- Planeeritava ala skeem
- Suur-Sadama 28 maaüksuse plaan
- Asta Saare avaldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ KLOTOID)

**1.4. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna lääneosas. Suur-Sadama 28 on tavapärane individuaalelamu krunt, maakasutuse sihtotstarbega –väikeelamumaa. Maa-alal asuvad eramu koos kõrvalhoonetega, kasvavad viljapuud ja -põõsad. Eramu paikneb tänavajoonel.

Kinnistule pääs toimub Suur-Sadama tänavalt.

Olemasolev eramu on ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonivõrku, elektri- ja sideühendus saadakse maakaablite kaudu Suur-Sadama tänava ääres asuvatest õhuliinidest, .

**2. PLANEERINGU LAHENDUSED:**

Käesoleva planeeringu eesmärk on jagada Suur-Sadama 28 kinnistu kaheks eraldi krundiks, aadressidega Suur-Sadama 28 ja Suur-Sadama 28a ning sihtotstarbega mõlemal krundil väikeelamumaa.

## ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Oi.olev / planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse Kinnistust
627	Suur-Sadama 28	Väikeelamumaa 0010 EE-100%	635	2254
3193	Suur-Sadama 28a	Väikeelamumaa 0010 EE-100%	627	2254

## ANDMED KRUNTIDE KOHTA

**SUUR-SADAMA 28****Maa omanik:****Krundi pindala:****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundi täisehituse protsent:

**krunt nr. 627 kinnistu nr. 2254****ASTA SAAR****635 m<sup>2</sup>**

Väikeelamumaa (0010 EE)

3

max 30%

**Hoonestus**

Krundile on planeeritud uus abihoone. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala ja kruntide täisehituse protsenti. Abihoone võib ehitada naaberpiirile lähemale, kui 5 meetrit juhul, kui hoone naabri poolsele küljele ehitatakse tulemüür

Elamu

Ehitiste korruselisus

Katusekalle

Harjajoon

Viimistlusmaterjalid

1korrus + katusekorrus

38-45

paralleelselt Suur-Sadama tänavaga

soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või sile plekk)

Tulepüsimisklass

TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad Suur-Sadama 30, Abaja 20 ja Abaja 22 hoonetest ehituskeelualadega.

Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsimisklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.

Abihoone

Ehitiste korruselisus

Katusekalle

Harjajoon

Viimistlusmaterjalid

1korrus

5 või 45

risti Suur-Sadama tänavaga

soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi,

Tulepüsivusklass	katus-kivi või sile plekk) TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad Suur-Sadama 30, Abaja 20 ja Abaja 22 hoonetest ehituskeelualadega. Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsivusklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.
------------------	---

### **Liikluskorraldus ja teed**

Krundilepääs rajada Suur-Sadama tänavalt.

### **Heakord ja haljastus**

Haljastus rajatakse vastavalt krundi omaniku soovile ja maitsele.

### **Tehnovõrgud**

Suur-Sadama 28 ja 28a kinnistute vahelisele piirile, tänava poolsele küljele on planeeritud elektrimõõtekilp, millest varustatakse mõlema krundi hooned elektrienergiaga. Elektrimõõtekilp paigaldada ühele joonele kruntide tänava poolse piirdega.

Vee- ja kanalisatsiooniühendus on Suur-Sadama 28 kinnistul Suur-Sadama tänaval kulgevatest vee- ja kanalisatsioonitrassidest.

Sideühendus saadakse maakaabliga S-Sadama tänaval kulgevast sideliinist.

### **Keskkonnakaitse.**

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

### **Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

#### **Asjaõigusseadus §163. Valguv vesi**

Kinnisasja omanikul ei ole õigust takistada kõrgemal asuvalt maatükilt oma maatükile looduslikul teel vihma-, lume-, allika-, põhja- või muu loodusliku vee voolamist või imbumist.

Loodusliku vee rikkumine või selle loomuliku voolu või imbumise muutmine naabri kahjuks on keelatud. Madalamale maatükile vajalikku looduslikku vett võib kinni pidada ainult niivõrd, kui see on kõrgemale maatükile hädavajalik.

Maa kuivendamiseks on madalama maatüki omanik kohustatud hüvitusega laskma juhtida oma maatükile looduslikku vett, kui see varem loomulikult viisil sinna voolas või imbus. Kui selline vee juhtimine tekitab talle kahju, võib ta nõuda, et kõrgema maatüki omanik omal kulul pikendaks kunstlikku veejuhet läbi madalama maatüki.

#### **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 surveadmetistik 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 tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

## **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;

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

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

**SUUR-SADAMA 28a****Maa omanik:****Krundi pindala:****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Ehitiste korruselisus

Katusekalle

Harjajoon

**krunt nr. 3193****ASTA SAAR****627 m<sup>2</sup>**

Väikeelamumaa (0010 EE)

1-3

1 korrus + katusekorrus

38-45

1) juhul kui ehitatakse tänavajoonest kaugemale (joonisel tähistatud kriipsjoonega)) siis risti Suur-Sadama tänavaga

2) kui ehitatakse tänavajoonele paralleelselt Suur-Sadama tänavaga

max 30%

Krundi täisehituse protsent:

Tulepüsivusklass

TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad Suur-Sadama 26, Abaja 18 ja Abaja 20 hoonetest ehituskeelualadega.

Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsivusklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.

Viimistlusmaterjalid

soovitav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad-puit või kivi, katus-kivi või sile plekk)

**Hoonestus**

Krundile on planeeritud olemasolev abihoone rekonstrueerida eramuks. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala ja kruntide täisehituse protsenti.

Kui uue ehitatava eramu harjajoon jääb tänava suhtes risti, peaks hoone olema samal joonel, kus asub praegu olemasolev abihoone ning maja tänava poolne laius ei tohi ületada 7,5 m. Kui omanik soovib hoonet ehitada fassaadiga tänava poole, võiks uus eramu paikneda tänava joonel. Vastavalt Suur-Sadama 26 kinnistu omaniku soovile, ei tohi tema krundi poolsele hoone küljele ehitada aknaid v.a. katuseaknad. Olemasolev saun säilib.

**Liikluskorraldus ja teed**

Krundilepääs rajada Suur-Sadama tänavalt.

**Heakord ja haljastus**

Haljastus rajatakse vastavalt krundi omaniku soovile ja maitsele.

**Tehnovõrgud**

Suur-Sadama 28 ja 28a kinnistute vahelisele piirile, tänava poolsele küljele on planeeritud elektrimõõtekilp, millest varustatakse mõlema krundi hooned elektrienergiaga. S-Sadama 28a krundi omanikul tuleb sõlmida uus liitumisleping.

Vee ja kanalisatsiooni ühendused saadakse Suur-Sadama tänaval kulgevatest trassidest.

Vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS Kuressaare Veevärgist.  
Sideühendust tellija ei soovi.

### **Keskkonnakaitse**

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

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

#### **Paragrahv 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 § 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 surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) 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 kinnisaja 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.

#### **Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised**

Kinnisaja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisaja 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

Koostas: P. Hein  
06.01.2003