

266-02  
II

# KLOTOID

## KURESSAARE LINNAS, TORI 2 - TORI 4 DETAILPLANEERING

Töö nr. 0203-009

JUHATAJA I. HIMMIST  
ARHITEKT T. TRUUMAA  
KOOSTAS M. NÖMM

2003

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalikogu otsusega

22. 04 2003 nr. 260

Tellijad: KURESSAARE LINNAVALITSUS  
OÜ NORBERT

Täitja: OÜ Klotoid

Juhataja: Indrek Himmist ..... 

Vastutav arhitekt: Terje Truunmaa ..... 

Koostas: Madis Nõmm ..... 

tel. (045) 33 723  
GSM (050) 84 489  
faks (045) 33 695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Pikk tn. 23  
Kuressaare 93812  
tegevuslitsents EE-7561  
reg. nr. 10207096

liitsentseeritud tarkvara TURBOCAD  
liitsentseeritud tarkvara Office

## PLANEERIMISLAHENDUS

### ALA PLANEERIMINE

Planeeritava alal asub OÜ-le Norbert kuuluvad kinnistud aadressiga Tori 2, Pargi 26a ja Suur-Sadama pikenduse ning Kuressaare linna katastriüksused Tori 4 ja Abaja tn. II.

Korrastamiseks aadresse ja hõlbustamiseks hilisemat piirkonnas liikumist teeb planeerija ettepaneku planeeringujärgselt muuta ja korrigeerida mõningaid tänavanimed, (planeeringujärgse muutmise ja korrigeerimise ettepaneku tekst on planeeringu seletuskirjas siin ja edaspidi sinise värviga trükitud tekstiosa ning ei kuulu planeeringu kehtestatavasse mahtu)

Planeering teeb ettepaneku kasutada tänavanimena **Suur-Sadama pikenduse** asemel **Väike-Vetla**.

Planeering teeb ettepaneku kasutada tänavanimena **Abaja tänava pikenduse** asemel **Suur-Vetla**.

Planeeringuga on määratud uute planeeritud tänavate punased jooned: Abaja pikenduse (**Suur-Vetla**) laius 15,0 m, Suur-Sadama pikenduse (**Väike-Vetla**) laius 11,3 m. Tänavate punased jooned kattuvad kruntide piiridega.

Kuressaare jahisadama ning kruntide Pargi 26 (**Väike-Vetla 1**) ja Pargi 26A (**Väike-Vetla 3**) autotranspordi ligipääs on planeeritud Suur-Sadama tänava pikenduselt (**Väike-Vetla tänavalt**).

Kruntide Tori 2 ja Tori 2A (**Väike-Vetla 2**) autotranspordi ligipääs on planeeritud eeskätt Abaja pikenduse kaudu.

Tori 4 krundile on planeeritud ligipääs Tori tänava kaudu.

Normatiivsed parkimiskohad on üldjuhul planeeritud kruntidele, Tori 2 krundi parkimine võib osaliselt (ca 33 sõiduautokohta) paikneda Abaja pikenduse (**Suur-Vetla**) maal. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu, 1999).

Piirkonna üldkasutatavad parklad on Kuressaare puhkeala detailplaneeringus ette nähtud Töö tänava äärde ja jahisadama territooriumile.

Tori 2 ja Pargi tn.26 (**Väike-Vetla 1**), kruntidele on planeeritud äriotstarbelised hooned ja maa sihtotstarve - ärimaa (Ä).

#### KINNISTUTE ANDMED:

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Kinnistu omanik
2788	Tori 4 ( <b>Tori 2</b> )	Tootmish. maa 85% Ärimaa 002 (Ä) 15%	13320	Kuressaare linn
2789	Tori 2 ( <b>Väike-Vetla 2</b> )	Ärimaa 002(Ä)	8171	OÜ Norbert
2845	Abaja tänav II ( <b>Suur-Vetla</b> )	Transpordimaa (L)	3806	Kuressaare linn
2977	Pargi 26A ( <b>Väike-Vetla 1a</b> )	Üldmaa (Üm)	244	OÜ Norbert
2978	Suur-Sadama tänava pikendus ( <b>Väike-Vetla</b> )	Transpordimaa (L)	1018	OÜ Norbert
3241	Tori 2a ( <b>Suur-Vetla 1</b> )	Elamumaa (E)	11728	OÜ Norbert

## KURESSAARES, TORI TN.2 JA 4 DETAILPLANEERINGU

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

## ÜLDOSA.

Planeeritav ala: Kuressaare linna puhkeala DP alasse jäävad krundid Tori 2 ja 4, Pargi 26 ja 26A, Suur-Sadama tänava pikenduse ning Abaja tänav II.

Detailplaneeringu algatajad : **KURESSAARE LINNAVALITSUS, OÜ NORBERT**

Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 731 (10.12.2002) detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Kuressaare linna üldplaneering
- Kuressaare linna puhkeala detailplaneering.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostajad : OÜ Maamöödubüroo Nuki ja OÜ Geodeesiabüroo.)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Kuressaare lõunaosas asuva puhkeala koosseisus, Tori abaja ja Abaja tänava pikenduse vahelisel alal.

Loodes piirneb kvartal olemasoleva eramurajooniga, kirdes SPA-ga Meri, kagus edelas Tori abajaga.

Ala on haljastuseta, suhteliselt tasase reljeefiga. Geoloogiliselt kujutab ala endast endist merepõhja, mida on täidetud mere süvendamise käigus väljakaevatud meresetetega (täitmise aeg 1999.a.)

Käesoleva planeeringu eesmärk on lahendada jahisadama perspektiivse hoonestuse, hotelli ja ärihoonete paigutus, hoonestuse põhimõtted ning liikluskorraldus.

## KRUNDI NÄITAJAD:

Krundi Nr.	Aadress	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Ol.olev ehit. alune pind m <sup>2</sup>	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
2788	Tori 4 (Tori 2)	13320	381	30	2	<4	Th 85% Ä 15%	100
2789	Tori 2 (Väike-Vetla 2)	8171	-	50	1-6	-	Ä	100
2845	Abaja tänav II (Suur-Vetla)	3806	-	-	-	-	L	100
2977	Pargi 26A (Väike-Vetla 1a)	244	-	-	-	-	L	100
2978	Suur-Sadama tänav pikendus (Väike-Vetla)	1018	-	-	-	-	Üm	100
3241	Tori 2a (Suur-Vetla 1)	11728	-	Ei määrata	1,5-2	Ei määrata	E	100

**Tori tn. 2****Krundi ehitusõigus:**

Omanik:	OÜ Norbert
Planeeritud pindala	8171 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Ärimaa (Ä) 100%
Täisehituse %	50 %
Lubatud korruselisus:	1-5, väikeses mahus 6
Lubatud ehitiste arv krundil:	vastavalt projektile
Tulepüsivusklass:	TP1, tuletõkkeseksiooni piirpindala majutusruumides 800m <sup>2</sup> , muudes ruumides 1600m <sup>2</sup>

Tori 2 ja Tori 4 omanike vahel on kokku lepitud piiride muudatus, mis seisneb järgmises:

- 1) Tori 2 krundi omanik loovutab Tori 2 krundi idapoolse piiri äärest 976 m<sup>2</sup> Tori 4 krundi omanikule;
- 2) Tori 4 krundi omanik loovutab Tori 4 krundi põhjapoolse piiri äärest 976 m<sup>2</sup> Tori 2 krundi omanikule;
- 3) Piirimuudatused teostatakse üheaegselt ning samaaegselt kinnistu Tori 2 jagamisega Tori 2-ks ja Tori 2A.

Kuressaare Linnavalitsuse tingimused arhitektuurivõistluse korraldamiseks ning hotelli planeerimiseks ja projekteerimiseks Tori tn 2 krundile (väljavõte, 2002)

Projekteerimisel arvestada vaateid, mis avanevad linna sisse sõites Sõrve maanteelt ja Lootsi tänavalt. Nendelt suundadelt on vajalik tagada kindluse nähtavus. Visuaalselt on eriti olulised vaated kindluse ja mere poolt planeeritavale alale.

Projekteerimisel lähtuda järgmistest põhimõtetest: Kaldaäärne hoonestus peaks olema madalam, krundi keskel kõrgem; vältida olemasoleva elamukvartali ääres kõrgeid kinniseid hoonefronthe; krundil on lubatud osaliselt seni mere äärde rajatust kõrgemad hoonemahud, kusjuures tähelepanu tuleb pöörata panoraamvaadetele ja hoonestuse silueti kujundusele, mis avanevad Tori abaja kindluse poolsest küljelt ning merelt.

*Projekteeritava hotelli kõrguse kohta esitatakse järgmised piirangud ja ettepanekud. Vahetult kaldaäärne hoonestuse kõrgus on lubatud kuni kaks korrust. Hoonestuse kõrguse kavandamisel on erinevaid võimalusi, mille kohta on lisatud soovituslikud*

*skeemid - hoonemahtude ettepanekud: Variant 1 - valdavalt kolm korrust, väiksemas ulatuses neli kuni viis korrust; Variant 2 – astmeliselt tõusev korruselisus, kus korruste kõrgenedes nende maht väheneb. Arhitektuuriselt põhjendatud lahenduse puhul on lubatud väiksemas mahus suurem kõrgus kui viis korrust. Variant 3 – ühtlaselt kõrge ja sirge hoonemaht on mittesoovituslik.*

*Kokkuvõttes peaks lahendus olema horisontaalselt ja vertikaalselt liigendatud ning jätma õhulise ja kerge üldmulje.*

## HEAKORD JA HALJASTUS

Ala on haljastamata. Arvestades ala paiknemist mere kaldal, tuleb haljastuse planeerimisel maksimaalselt säilitada merevaated. Haljastuse soovitatav planeerimise paigutamise tsoon on planeeritava hotelli ja tänavate vaheline ala ning planeeritava hotelli parkla ja perspektiivselt planeeritava ala vaheline tsoon.

Tuuletakistusena võib kasutada kirjuleheliste põõsashekkide ja vabakujuliste põõsagruppide istutamist (näit. punaselehine kukerpuu, kollaselehine siberi kontpuu, must aroonia, viirpuu).

Piirded tuleks rajada looduslikest (puit, kivi) materjalidest.

## TULEOHUTUS

Juhul kui hotell projekteeritakse osaliselt neljakorruselisena, tuleb hoonesse rajada sisemine kustutussüsteem. Juhul kui hoonesse projekteeritakse aatrium-tüüpi (läbi mitme korruse) ruume või kui tuletõkkeseptsioonide pindalad ületavad lubatud normatiivseid pindalasisid või muudel tuleohutsnormides mainitud puhkudel, tuleb sinna rajada sprinkler-kustutussüsteem. Mõlemal eelpoolmainitud süsteemid vajavad tulekustutusvee mahutit.

Tagada tuleb tuletõrjeautode ligipääs kogu hoone fassaadile.

Evakuatsiooniväljapääsudele ei tohi rajada kunstlikke tõkkeid ning hoonete vahetusse lähedusse suuri kõrghaljastusmahte.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Lootsi – Mere ristmikul ja Abaja – Lootsi – Pargi – Suur-Sadama ristmikul.

## LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

Autotranspordi ligipääs Tori 2 krundile võiks soovitatavalt toimuda planeeritud Abaja tn. pikenduse kaudu. Soovitatav oleks rajada autoparkla (ca 30 sõiduauto kohta ja 4 bussikohta) planeeritava hotelli ja perspektiivselt hoonestatava Tori 2A krundi vahele. Planeeritava parkla ja perspektiivselt hoonestatava Tori 2A krundi vahele oleks soovitatav rajada madalhaljastusvöönd.

Soovitatav oleks vältida suure parkla (koos bussiparkimisega) asetamist Tori tänava äärde. Alternatiivina planeeringus soovitatava parkla asukohale tuleb kõne alla veel Abaja tn. pikenduse – Suur-Sadama ristmiku ja planeeritava hotelli vaheline ala.

Lisaks krundile planeeritud parklale on planeeritud ca 30 sõiduauto kohta Abaja pikenduse maale.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu, 1999).

Piirkonna üldkasutatavad parklad on Kuressaare puhkeala detailplaneeringus ette nähtud Töö tänava äärde ja jahisadama territooriumile.

Jalgteele, mis paikneb Tori 2 ja Tori 4 vahelise piiri ääres, on vajalik seada servituudi määramine (asjaõigusseaduse § 155 "Avalik tee" aluseks võttes)

## TEHNOVÕRGUD

### Vee- ja kanalisatsiooniühendused

Hotelli ühendus linna reoveekanaliseerimisega on planeeritud isevoolsena, suubuma olemasolevasse kollektorisse Abaja - Lootsi ristmikul asuva kaevu kaudu. Ennetavalt tuleb rekonstrueerida Abaja – Töö tänavate ristmikul olev ülepumpamisjaam.

Hotelli veevarustus on planeeritud Abaja tn. pikenduse veetrassist.

Tori 2 kinnistule rajatava hotelli ühisveevärgiga liitumisel võib vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud lähtetingimustes kirjeldatule tekkida tõrkeid vajaliku surve tagamisel veekasutuse tipptundidel. Veekasutus on sellisel juhul häiritud kogu vastavast torustikuharust toituva piirkonna elamutel ja ettevõtetel. Selleks, et kirjeldatud probleeme ennetada, on vajalik enne liitumist lahendada AS Kuressaare Veevärk ja Kuressaare Linnavalitsuse koostöö tulemusena kõnealuses piirkonnas vajaliku toitesurve tagamine.

Selleks on vajalik läbi viia uuring, mille tulemused Kuressaare Linnavalitsus kinnitab ja viib sisse Kuressaare linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavasse kui linnavolikogu poolt vastuvõetud dokumenti. Vastava muudatuse alusel on võimalik taotleda rahalisi vahendeid vajalike rajatiste planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Vajaliku toitesurve tagamiseks on seega vaja teostada järgmised tööd:

- uurimistöö joonisel veesurve tõstmise lahenduse leidmiseks
- survetõstejaama projekteerimistööd
- survetõstejaama ehitustööd

Sademevetekanaliseerimine on kogu kvartalis lahendatud torustike ja kraavidena. Vajalik on, et enne merre suunamist sademevesi läbiks õlipüüduuri. Planeeritava Abaja pikenduse perspektiivse kõrguse ja olemasolevate kruntide praeguse kõrguse erinevuste tasandamiseks on planeeritud rajada kraav (sügavusega vähemalt 0,7 m). Põhimõtteliselt võib kraavi asemel rajada ka drenid, mis eemaldaksid madalamate kruntide liigvee.

NB! Tuleb jälgida Lootsi tänava kruntide ja Abaja pikenduse ühispiiril paikneva veetrassi sügavust, vältimaks külmumisohtu!

Teine küvet tuleks rajada Tori 2 ja Tori 4 piirile. Selle vajadus tuleneb erinevatest õuepinna kõrgustest. Selle kraavi sügavuseks on planeeritud vähemalt 0,3 meetrit madalamast piirneva õue pinnast.

Likvideeritakse suur sademevetekraav planeeritava Abaja tn. pikenduse äärest. Pargi 16 hoone katuse sademeveed ja mõnede Abaja tänava kruntide dreniveed, mis praegu juhatakse kraavi kaudu merre, suunatakse olemasoleva kraavi asemele rajatavasse salakraavi. Vana Abaja tänava kollektori salakraavi suubumiskohale rajada suuremahuline kogumiskaev, mis tagaks suurema sadeveehulga vastuvõtu suhteliselt lühikese aja jooksul. Salakraav ehk dren tuleks rajada sõmerast, drenivast pinnast, kõige paremini sobiks kraavi täiteks (1x1 meetrit, eeskätt kraavi põhi) 15-20 cm läbimõõduga raudkivid.



Suur-Sadama tn. pikenduse sademeveed juhtida Pargi tn. sademeveetrassi.

Soojatrassiga on planeeritud ühendus olemasolevasse soojatorustikku, lähim ühenduskoht asub Abaja tänaval.

Hotelli sideühendused on planeeritud vastavalt AS Eesti Telefoni Televõrkude Lääne kaablijaoskonna poolt väljastatud tingimustele:

1. Planeeritava hotelli ühendamiseks AS Eesti Telefon sidevõrguga on ette nähtud Lootsi 9A krundi piiril paiknevast jaotuskaablist AIA 378, sellisel juhul tagatakse ala teenindamiseks kümme füüsilist paari.
2. Varuvariandina on suuremate vajatavate võimsuste puhul võimalik rajada liitumispunkt Töö – Abaja tänava ristmikul asuvasse jaotuskohta AIA 127.

Elektriühendused on planeeritud vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu saare piirkonna poolt väljastatud tingimustele:

1. Planeeritava ala toiteks on vaja ehitada uus alajaam ühendatuna Tori – Kala alajaamade vahelise 10 KV kaabliga.
2. Tervisekeskuse, Pargi 26 ja 26A, perspektiivsete elamute toiteks ning tänavavalgustuseks näha ette omaette kaabliinid.
3. Alajaama asukohas peab planeeritava katendi kõrgus olema vähemalt 50 cm üle võimalikust üleujutusastemest (Kuressaares on kõrgeim senifikseeritud veeseis absoluutkõrgusega 1,33 m, seega peaks alajaama põranda kõrgus olema vähemalt 1,83 meetrit Balti Kõrguste Süsteemi järgi).

Spa Georg Otsa hoone ehitusele ette jääv veetrass likvideerida, sademevetetrass jätta võimalusel kasutusse, tänavavalgustusliin teisaldada ja paigutada kogu ulatuses Tori 4 krundi piiridesse.

## KESKKONNAKAITSE

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Täiendavalt on planeeritavale alale ette nähtud paigutada jäätmekäitluskonteinerid erinevate jäätmete (klaas, paber, plastik, metall jms.) kogumiseks. Konteinerite paigutamise koht täpsustada Tori 2 hotelli projekteerimise käigus, soovitavalt võiks konteinerid paikneda alajaama kõrval, Tori 2 ja Tori 2A vahepiiri ääres.

## GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta kasutada olevad geoloogilised uurimisandmed näitavad paekihi absoluutkõrgusteks –1,40 kuni – 2,40 s.t. planeeritavast maapinnast vähemalt 3-4 meetri sügavusel. Vundamendi toetamiseks võimaliku pinnasekihi (saviliivmoreen, lubjakiviveerised) absoluutkõrgused 0,05 kuni 0,50, s.t. kuni 2 meetri sügavusel planeeritavast maapinnast.

Tähelepanu tuleks pöörata planeeritavale alale ladustatud mere süvendamise jääkide kandevõimele. Vundamendi optimaalse rajamissügavuse leidmiseks oleks vajalik teostada pinnaseproovide laboratoorsed uuringud.



## Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:

### 1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Projekteerimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32

- § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

- § 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitise kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

- § 32. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

### 2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Kinnistu lõunapiiril paiknev, Tori tänavalt Abaja tänavale suunduv jalgte**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 155

- § 155. Avalik tee

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

### 3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse § 158

- § 14. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

- § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

#### 4. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:

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

- 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 ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.

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

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

## Tori 2A

### **Krundi ehitusõigus:**

Maa omanik	OÜ Norbert	
Planeeritud pindala	11728 m <sup>2</sup>	
Sihtotstarve	Elamumaa (E)	100%

### **HOONESTUS, HEAKORD JA HALJASTUS**

Alale planeeritakse elamute ehitamist, täpsemaid tingimusi käesolevas planeeringus ei esitata.

Ala on haljastamata, haljastuslahendus kujundamisel peaks võimalusel säilitatama merevaateid.

Vältimaks täitepinnase uhtumist merre oleks vajalik rajada kaldakindlustusi Põduste jõe linnapoolsele pervele (planeeritava ala piires).

### **LIIKLUSKORRALDUS JA TEED**

Krundilepääs toimub Abaja tänava pikenduselt.

### **Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:**

#### **1. Kitsendusi põhjustav objekt: Projekteerimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32**

- § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

- § 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

- § 32. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

## 2. Kitsendusi põhjustav objekt: Krundi koosseisus olev ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus: Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Vööndis ehitamine on keelatud. Detailplaneeringute alusel on lubatud kallaste kindlustamine, heakorrastamine, avaliku tee või kallasraja tegemine. Vastavalt Kuressaare kehtivale üldplaneeringule on puhkealal ehituskeeluvööndi laius detailplaneeringute poolt määratav.

## 3. Kitsendusi põhjustav objekt: Krundi läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.

### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse § 158

- § 14. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

- § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

## 4. Kitsendusi põhjustav objekt: Krundiga piirnev avaliku veekogu kallas

### Õiguslik alus: Asjaõigusseaduse § 160.

- § 160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine

Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogus ehitada sildu või muid rajatisi, mis võiksid takistada veesõidukite liiklemist.

## 5. Kitsendusi põhjustav objekt: Krundiga piirnev avaliku veekogu kallas

### Õiguslik alus: Asjaõigusseaduse § 161.

- § 161 Kallasrada

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

Kallasraja kasutaja on kohustatud hüvitama kahju, mida ta tekitab kaldaomanikule.

## 6. Kitsendusi põhjustav objekt: Muud asjaolud

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:  
Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi
- 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 ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.
- “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2  
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

## Tori tn. 4

### **Krundi ehitusõigus:**

Maa omanik:	Kuressaare linn
Planeeritud suurus	13320 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Tootmishoonete maa (Th) 85%, ärimaa (Ä) 15%
Täisehituse %	30%
Ehitise lubatud korruselisus:	2
Ehitise lubatud kõrgus:	max 8.0m planeeritud maapinnast
Katuse kalle:	sama olemasolevate hoonete katusekaldega
Harjajoon	paralleelselt tänavaga
Tulepüsisivusklass:	minimaalselt TP2
Lubatud ehitiste arv krundil:	kuni 4

Kinnistul paikneb Kuressaare jahisadama hoone ja väiksem hoone noorpurjetajate tarbeks. Varem on planeeritud eliinguhoone ja noorpurjetajate õppeklass. Lisaks on krundile planeeritud suurem maht ellinguhoone tarbeks. Planeeritava hoone arhitektuur tuleb lahendada olemasolevate hoonetega sobivana. Materjalidena kasutada traditsioonilisi, olemasoleva hoonega analoogseid. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Tori 2 ja Tori 4 omanike vahel on kokku lepitud piiride muudatus, mis seisneb järgmises:

- 1) Tori 2 krundi omanik loovutab Tori 2 krundi idapoolse piiri äärest 976 m<sup>2</sup> Tori 4 krundi omanikule;
- 2) Tori 4 krundi omanik loovutab Tori 4 krundi põhjapoolse piiri äärest 976 m<sup>2</sup> Tori 2 krundi omanikule;
- 3) Piirimuudatused teostatakse üheaegselt ning samaaegselt kinnistu Tori 2 jagamisega Tori 2-ks ja Tori 2A.

### **HEAKORD JA HALJASTUS**

Arvestades ala paiknemist mere kaldal, tuleb haljastuse planeerimisel maksimaalselt säilitada merevaateid.

Tuuletakistusena võib kasutada kirjuleheliste pöösashekkide ja vabakujuliste pöösagruppide istutamist (näit. punaselehine kukerpuu, kollaselehine siberi kontpuu, must aroonia, viirpuu).

### **LIIKLUSKORRALDUS JA TEED**

Teenindava transpordi krundilepääs on planeeritud Tori tänavalt, parkimine paikneb hoonestuse taga.



## TEHNOVÕRGUD

Olemasolevatel hoonetel on kõik vajalikud ühendused linna tehnovõrkudega olemas, ainsana on planeeritud võimalus täiendavaks elektritoite vajaduseks Tori 2 krundile planeeritavast alajaamast.

Parklast on planeeritud uus sademevetekollektor suubumisega merre, suubumisele on vajalik paigaldada õlipüüdur.

Spa Georg Otsa hoone ehitusele ette jääv veetrass likvideerida, sademevetetrass jätta võimalusel kasutusse, tänavavalgustusliin teisaldada ja paigutada kogu ulatuses Tori 4 krundi piiridesse.

Uus veeühendus parkla tarbeks rajada sadamahoone veemöödusõlmest.

## TULEOHUTUSNÕUDED

Vajalik tagada tuletõrjeauto jaoks perspektiivsele hoonestusele ringligipääs.

Rajada täiendav tuletõrje veevõtukoht sadamahoonest lõunas asuva haljasala servale, vähemalt 15,0 meetri kaugusele hoonestusest. Veevõtukoht peab olema ühenduses sadama akvatooriumi süvendatud osaga, teda toitev merevee toru peab olema allpool külmumispiiri.

### **Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:**

#### **1. Kitsendusi põhjustav objekt: Projekteerimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32**

###### **§ 12. Ehitamisele esitatavad nõuded**

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

###### **§ 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed**

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

###### **§ 32. Ehitise kasutusluba**

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.



## 2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi koosseisus olev ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**

### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus: Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Vööndis ehitamine on keelatud. Detailplaneeringute alusel on lubatud kallaste kindlustamine, heakorrastamine, avaliku tee või kallasraja tegemine. Vastavalt Kuressaare kehtivale üldplaneeringule on puhkealal ehituskeeluvööndi laius detailplaneeringute poolt määratav.

## 3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Kinnistut läbib Tori tänava mõtteline pikendus**

### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 155

- § 155. Avalik tee

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

## 4. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundiga piirnev avaliku veekogu kallas**

### Õiguslik alus: Asjaõigusseaduse § 160.

- § 160 Kaldaomaniku õiguste kitsendamine

Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogus ehitada sildu või muid rajatisi, mis võiksid takistada veesõidukite liiklemist.

## 5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundiga piirnev avaliku veekogu kallas**

### Õiguslik alus: Asjaõigusseaduse § 161.

- § 161 Kallasrada

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

Kallasraja kasutaja on kohustatud hüvitama kahju, mida ta tekitab kaldaomanikule.

## 6. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:

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

- 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.

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

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

## **Pargi 26A**

### **Krundi ehitusõigus:**

Maa omanik	OÜ Norbert
Planeeritud pindala	244 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Üldmaa (Üm) 100%

### **HEAKORD JA HALJASTUS**

Ala on haljastamata, haljastuslahendus peaks kujundatama koos Tori 2 krundiga.

### **LIIKLUSKORRALDUS JA TEED**

Krunti kasutatakse linna kergliikusteede võrgu osana.

### **Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:**

#### **1. Kitsendusi põhjustav objekt: Projekteerimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32**

- § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

- § 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

- § 32. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

#### **2. Kitsendusi põhjustav objekt: Kinnistut läbiv jalgtee**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 155**

- § 155. Avalik tee

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

### 3. Kitsendusi põhjustav objekt: Muud asjaolud

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:

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

- 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 ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.

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

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

## **18. Suur-Sadama tänava pikendus**

Maa omanik:	OÜ Norbert
Maa sihtotstarve:	Transpordimaa (L)
Planeeritud pindala:	1018 m <sup>2</sup>
Lubatud ehitiste arv krundil-	-

### **Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:**

#### **1. Kitsendusi põhjustav objekt: Projekteerimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32**

- § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

- § 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

- § 32. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

#### **2. Kitsendusi põhjustav objekt: Pargi tänav 26 hoone katuseräästas, mis paikneb Suur-Sadama tänava piires.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 147 ja § 148**

- § 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.

- § 148 Ehitis üle naaberkinnisasja piiri:

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

### 3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Kinnistut läbiv planeeritav tänav**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõiguseaduse § 155

- § 155. Avalik tee

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

### 4. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõiguseaduse § 158

- § 14. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

- § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

### 5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõiguseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:

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

- 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.

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

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



## 20. Abaja tänav II

Maa omanik:	Kuressaare linn
Maa sihtotstarve:	Transpordimaa (L)
Planeeritud pindala:	3806 m <sup>2</sup>
Lubatud ehitiste arv krundil	-

### **Krundi omanikul arvestada järgmiste kitsendusi põhjustavate asjaoludega:**

#### **1. Kitsendusi põhjustav objekt: Projekterimis-, ehitus- ja kasutusloa väljastamise tingimused.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 12, § 19, § 32**

- § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

- § 19. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(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;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

- § 32. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

#### **2. Kitsendusi põhjustav objekt: Olemasolevate hoonete latuseräästad, mis paiknevad Abaja tänava pikenduse maa-alal.**

##### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 147 ja § 148**

- § 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.

- § 148 Ehitis üle naaberkinnisasja piiri:

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

### 3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Kinnistut läbiv planeeritav tänav**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 155

- § 155. Avalik tee

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

### 4. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse § 158

- § 14. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

- § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

### 5. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti koosseisus olev ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus: Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Vööndis ehitamine on keelatud. Detailplaneeringute alusel on lubatud kallaste kindlustamine, heakorrastamine, avaliku tee või kallasraja tegemine. Vastavalt Kuressaare kehtivale üldplaneeringule on puhkealal ehituskeeluvööndi laius detailplaneeringute poolt määratav.

### 6. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 169; Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3; Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

- § 169 Muud kitsendused:

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

- 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.



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

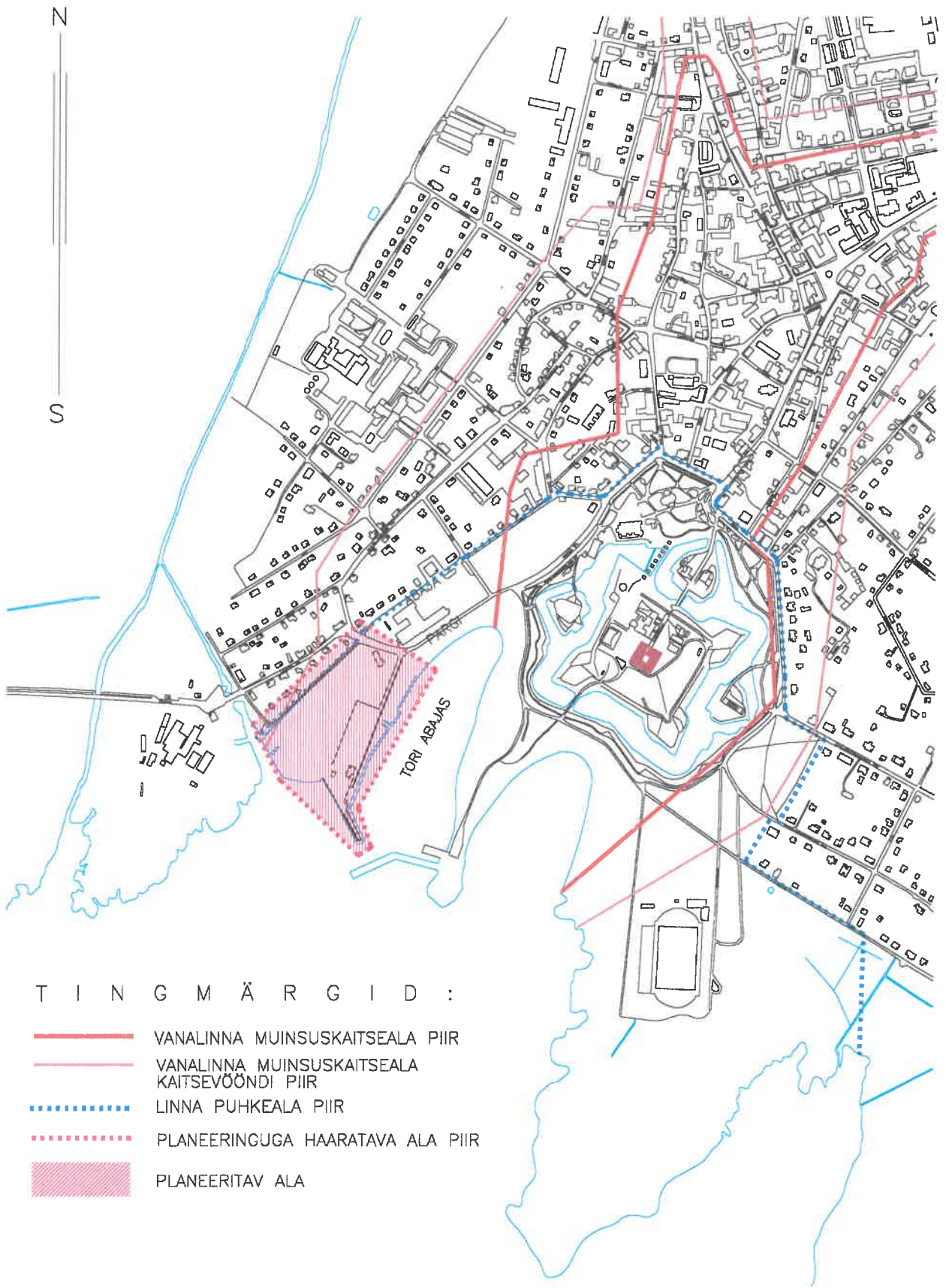
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

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

#### **1. Ranna ja kalda kaitse seadus: Ranna ja kalda ehituskeeluvöond**

Vöondis ehitamine on keelatud. Detailplaneeringute alusel on lubatud kallaste kindlustamine, heakorrastamine, avaliku tee või kallasraja tegemine.

Koostas: M. Nõmm




T I N G M Ä R G I D :

- VANALINNA MUINSUSKAITSEALA PIIR
- VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖNDI PIIR
- LINNA PUHKEALA PIIR
- PLANEERINGUGA HAARATAVA ALA PIIR
- PLANEERITAV ALA

0203-009

O Ü N O R B E R T

JUHATAJA	I. HIMMIST	
ARHITEKT	M. NÖMM	
KUUPÄEV	31.03.2003	

KURESSAARE LINNAS,  
TORI 2 – TORI 4  
DETAILPLANEERING

STAAD.	LEHT	LEHTI
PLAN.	1	5

M 1:10000

SITUATSIOONISKEEM

OÜ KLOTOID  
KURESSAARE PIKK 23  
TEL. (045) 33 723  
GSM 050 84 489  
TEGEVUSLITSENTS EE-7561



# PROJEKTIDE LÄBIVAATAMISE KOMISJONI

DETAILPLANEERIMIS- JA EHITUSPROJEKTID

## PROTOKOLL

Koostatud \_\_\_\_\_ 2002

Projekti nimetus

DP

Aadress

KURESSAARE, TORI 2 - TORI 4

Tellija

KURESSAARE LV, NORBERT OÜ

Koostaja

KLOTID OÜ

### Komisjoni esimees:

Urmas Sepp – abilinnapea planeerimise ja ehituse alal

### Komisjoni liikmed:

Lilian Hansar – linnaarhitekt

Ruth Kalamees – maanõunik

Madis Pihel – linnainsener

Ainar Viires – ehitusnõunik

Karli Valt – keskkonna- ja välisprogrammide spetsialist

Kaljo Ellik – heakorraspetsialist

Vilma Kippak – õigusnõunik

### Juurdekutsutud:

≡ Gerhard Rooda – Saaremaa Päästeteenistuse peainspektor, tel 21 816

≡ Ainar Viires – Kuressaare Vanalinna Sihtasutuse juhataja, tel 050 84 445

≡ Raivo Kallas – Saaremaa Keskkonnateenistuse juhataja, tel 33 778

≡ T. Rudov – Pärnu Tervisekaitsetalituse Saaremaa osakonna juhataja, tel 57 600

≡ T. Jürisson – Saaremaa Veterinaarkeskuse juhataja, tel 31 273

≡ Madis Kaik – Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendussektori juhtivspetsialist, tel 071 55 236

≡ B. Jantra – Lääne Kaabliosakonna Televõrkude sideliini insener, tel 38 003

≡ Jaan Mehik – AS Kuressaare Soojus tehnikadirektor, tel 31 261

≡ Mait Pärt – AS Kuressaare Veevõrk tegevdiriectori asetäitja, tel 33 514

! Kaire Tooming – Muinsuskaitseameti Saaremaa v.inspektor, tel 33 269