

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : lehti 9
jooniseid 4

tel. 045 33 723
GSM 050 84 489
faks 045 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

KURESSAARES, RAEKOJA 6, 10 JA UUS 22a DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala: Kuressaare, Raekoja 6, 10 ja Uus 22a
Detailplaneeringu algataja: KURESSAARE LINNAVALITSUS
Planeeritava ala suurus: 5690 m²

Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on Raekoja 6 ja 10 kinnistute vahelise piiri muutmine ning Uus 22a krundi piiride määramine.

Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.225 01.05.2003 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega
- Planeeritava ala skeem
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Linnakeskuse detailplaneering (K-Projekt AS töö nr. 00151, 2000)
- Kuressaare linnakeskuse detailplaneeringu muudatus ((K-Projekt AS töö nr. 00249, 2001)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnakeskuses ja piirneb edelast Raekoja tänavaga, läänest 17. sajandil ehitatud raekojaga, põhjast Kuressaare kultuurikeskusega ning läänest elamukruntidega. Alal asub üldkasutatav parkla.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

RAEKOJA 6

kinnistu nr. 12851

Maa omanik:

KURESSAARE LINN

Krundi pindala:

2232 m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:

Parkimisrajatiste maa 100%

Lubatud ehitiste arv krundil:

-

Piirded:

Parkla eraldamiseks Uus tn. 22, Uus tn. 22a ja Uus tn. 24 kruntidest rajada kivipiire.

Krundi kirjeldus

Krunt asub vanalinna kaitsealal ning piirneb loodest kultuurikeskusega, kirdest Saarte huvikooliga ning idast elamu kruntidega.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud kinnistu piiride muudatus Raekoja 10 ja Raekoja 6 kinnistute vahel. Krundil asub avalik parkla.

Hoonestust krundile planeeritud ei ole.

Krunt on haljastatud ja korrastatud.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Raekoja tänava kaudu. Seoses piiri muudatusega Raekoja 10 ja Raekoja 6 kinnistute vahel, väheneb parkimiskohtade arv parklas ca 5 koha võrra.

Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu Uus 22a krundil asuvale garaažile ning kaubaautode juurdepääsu Raekoja 10 kinnistul paiknevale ärihoonele.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Krunti läbivad madal- ja kõrgpingekaablid, vee-, kanalisatsiooni, sademevee- ning soojatrassid.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Raekoja tänaval.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: Krunti läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 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 ehitis) 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 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.

§ 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.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: Raekoja 10 ja Uus 22a kinnistu juurdepääs avalikult teelt

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Ajutine tee"

§ 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.

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 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.

RAEKOJA 10	reg. nr. 12785
Maa omanik:	KURESSAARE LINN
Hoonestusõigus:	reg. Nr. 15003
	Arco Vara Saare Kinnistud OÜ
Krundi pindala:	2382 m ²
<i>Krundi ehitusõigus</i>	
Krundi sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	1
Ehitiste korruselisus	1-2,5 korrust
Katusekalle	vastavalt projektile
Krundi täisehituse protsent:	80
Harjajoon:	vastavalt projektile
Piirded:	puuduvad
Tulepüsivusklass:	TP1

Krundi kirjeldus

Krunt paikneb vanalinna muinsuskaitsealal ning piirneb loodest raekojaga ja endise tuletõrje depooga, kirdest kultuurikeskusega, edelast Raekoja tänavaga.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud piiride muudatus Raekoja 6 ja 10 kinnistute vahel. Uue piiri määramisel on lähtutud Raekoja 10 krundile projekteeritud hoone asendiplaanist.

Raekoja tänava äärne puudeallee põhilises osas säilib. Koos hoonega on kinnistule projekteeritud haljastus.

Hoonestus

Krundile on projekteeritud ärihoone.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Raekoja tänava kaudu. Majanduspääs toimub üle Raekoja 6 krundi. Parkimine hakkab toimuma hoone alla ehitatavas parklas.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Elektriühendus Kultuuri trafoalajaama baasil maakaabli kaudu.

Sideühendus Raekoja tänava olemasolevast sidekaevust.

Veeühendus Raekoja tänava olemasolevast veetrassist.

Kanaliseerimisviisid juhatakse piki kvartalisest torustikku Tallinna tn kollektorisse.

Hoone sisene vee- ja kanalisatsioonivõrk lahendatakse eraldi tööprojektiga kooskõlas vastavate tehniliste tingimustega. Hoone alla jäävad kanalisatsioonitrassid tõstetakse ümber.

Sademevete kanalisatsiooni eelvooluks saab perspektiivne sademevete kollektor Uuel tänaval.

Kaugküttega varustamine on võimalik ala läbiva soojustrassi kambritest. Hoone alla jääv soojustorustik tõstetakse ümber.

Lähim tuletõrjehüdrant asub kinnistust läänes Kalevi põik tänaval, planeeritud tuletõrjehüdrant kinnistust kirdes Kalevi põik tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

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

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 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 kanalisatsiooniorustik, 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 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 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.

§ 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.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Raekoja 8 kinnistu juurdepääs avalikult teelt**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Ajutine tee"

§ 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.

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 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.

UUS 22a	krunt nr. 2997
Maa omanik:	EESTI VABARIIK
Krundi pindala:	175 m ²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	1
Ehitiste korruselisus	1 korrus
Katusekalle	kuni 5 kraadi
Krundi täisehituse protsent:	18
Piirded:	rajada kivipiire Raekoja 6 ja Uus 22a kruntide vahele, Uus 22-ga piirded puuduvad
Tulepüsisivusklass:	TP3

Krundi kirjeldus

Krunt asub vanalinna kaitsealal ning piirneb Raekoja 6 parklaga ja elamukruntidega. Krunt moodustatakse riigi vabast maast ja piiride määramisel on arvestatud olemasolevate kinnistute piiridega. Maa-alal asub garaaž, uut hoonestust planeeritud ei ole. Vastavalt Uus 22 kinnistu omaniku soovile on võimalik Uus 22a kinnistu liita Uus 22 kinnistuga.

Liikluskorraldus ja teed

Juurdepääs Uus tn. 22a krundile toimub üle Raekoja tn. 6 krundi.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Krunti läbib vee-, kanalisatsiooni- ning soojatrass. Lähim tuletõrjehüdrant asub Raekoja tänaval.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: Krunti läbivad või tulevikus läbima planeeritavad tehnovõrgud- ja rajatised.

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 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 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.

§ 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.

2. 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.

Koostas: P. Hein

14.05.2003