

288-03  
LV II

# UUS-ROOMASSAARE TN 38 JA SAUE TN 7 DETAILPLANEERING

Kausta koosseis: lehti 7  
jooniseid 3

Tellija: Anre Prei 

Koostas: Sirje Prei   
tel. 045 33674  
e-post [sirje.prei@kuressaare.tt.ee](mailto:sirje.prei@kuressaare.tt.ee)

november 2003

PLANEERING KÜRESAARE  
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

# KURESSAARES UUS-ROOMASSAARE TN 38 JA SAUE TN 7 DETAILPLANEERING

## SELETUSKIRI

### ÜLDOSA

Planeeritav ala: Uus-Roomassaare tn 38 kinnistu, Vana-Roomassaare tn 33 riigi vaba maa ja Saue tn 7 riigi katastriüksus Vana-Roomassaare ja Saue tn ristmikul. Ala suurus on ca 1700 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu tellija: Anre Prei

Lähtematerjalid:

- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 416 17.06.2003 detailplaneeringu algatamise kohta
- Saare Maavalitsuse korraldus nr 590 21.05.2003
- Uus-Roomassaare tn 38 detailplaneering (kehtestatud 25.04.2002).
- Uus-Roomassaare tn 38 eramu ehitusprojekt (kinnitatud 21.05.2002).
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja OÜ Geodeesiabüroo, töö nr G-299-02)

### OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kuressaare Kuressaare linna kaguosas, mille üldplaneeringujärgne maakasutus on väikeelamumaa. Ala piirneb Saue ja Vana-Roomassaare tänavatega ning väikeelamute kinnistutega.

Uus-Roomassaare tn 38 kinnistul paiknevad kaks eramut ja kõrvalhoone. Krunt on heakorrastatud piirdeaia ja viljapuude ning -pöösastega. Krunt on varustatud linna vesivarustuse-, kanalisatsiooni,- elektri- ja sidetrassidega. Esimese elamu vesivarustus toimub krundil asuvast puurkaevust ja kanalisatsioon oma kogumiskaevu.

Planeeritaval vabal riigi maal asub Eesti Energia AS trafoalajaam, mille ümbruse maa on kõrghaljastuseta ja heakorrastamata. Maad läbivad kõrge- ja madalpingekaablid.

### PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva planeeringu eesmärk on varem kehtestatud Uus-Roomassaare tn 38 detailplaneeringu muutmine. Planeeringuga nähakse ette Uus-Roomassaare tn 38 kinnistu ja Saue tn 7 katastriüksuse liitmine. Saue tn 7 katastriüksus kuulub ostueesõigusega erastamisele. Kuna krunt ei ole iseseisvalt kasutatav, liidetakse Saue tn 7 krunt Uus-Roomassaare tn 38 kinnistuga.

Planeeringuga suureneb Uus-Roomassaare tn 38 kinnistu ehitusõigus kahe planeeritava kõrvalhoonega. Määratakse Vana-Roomassaare tn 33 asuvale alajaamale teenindamiseks vajalik maa – krunt.

## ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr	aadress	planeeritud sihtotstarve	planeeritud suurus m <sup>2</sup> ca	moodustatakse krundist
1838	Uus-Roomassaare 38	väikeelamumaa EE	1626	1838 ja 3177
3179	Vana-Roomassaare 33	Tootmishoonete maa Th	46	riigi vaba maa

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi Nr	krundi aadress	plan suurus m <sup>2</sup>	ehitus-alune pind m <sup>2</sup>	täis-ehituse %	korruselisus	hoonete arv krundil	siht-otstarbe tähis	siht-otstarbe osakaal%
1838	Uus-Roomassaare 38	1626	ca 370	25	1-2	5	EE	100
3179	Vana-Roomassaare 33	46	6	15	1	1	Th	100

## HOONESTUS

Planeeringuga on määratud ehituskeelu ja -piiranguga alad Uus-Roomassaare tn 38, Saue tn 7 ja Vana-Roomassaare tn 33 maaüksustele, ehitusjoon, krundi täisehitusprotsent ja hoonestuse kõrgus.

Uus-Roomassaare tn 38 krundile nähakse planeeringuga ette kaks juurdepääsu ja kaks uut kõrvalhoonet.

Vana-Roomassaare tn 33 krundile täiendavat hoonestust ei püstitata.

Ehituspiiranguga alad tulenevad ehitiste tuleohutusnormidest EPN 10.1, mille järgi peavad asuma tulepüsivusklassiga TP-2 ja TP-3 hooned piirist vähemalt 5m kaugusel. Piirile lähemale püstitatava hoone piiripoolne sein peab üldjuhul vastama tulemüüri nõuetele ja toimuma naabrite kokkuleppel.

## **TEHNOVÕRGUD**

Uus-Roomassaare 38 elamu vesivarustus ka kanalisatsioon on lokaalsed omal krundil, sidevarustus Saue tn sidetrassilt, elekter Uus-Roomassaare tänavalt kaabliga.

Saue tn 7 krundil asuv elamu on ühendatud Vana-Roomassaare tänavatel olevate linna vee-, kanalisatsioonitrassidega ja madalpingekaabli ühendus on Vana-Roomassaare tn33 alajaamast.

Planeeringuga uusi trassiühendusi ei ole planeeritud.

## **KESKKONNAKAITSE**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundi valdaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama prügiveo.

## ANDMED KRUNTIDE KOHTA

**UUS-ROOMASSAARE TN 38**

**krunt nr 1838**

**Maa omanik:**

**Sven Prei**

**Krundi pindala:**

**1626 m<sup>2</sup>**

**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

väikeelamumaa EE 100%

Ehitiste lubatud kõrgus

1-2 korrust

Krundi täisehituse %

25%

Katusekalle

olemasolev ja planeeritud hoonetel  
kaldkatused 12- 30° kaldega

Olemasolevad elamud krundil on kaks madala kahepoolse katusekaldega 2-korruselise elamut ja üks 1-korruselise kõrvalhoone. Hooned on väljast kaetud horisontaalse välisvoodrilauaga ja katusekatteks plekk.

Planeeritud kaks uut 1-korruselise kõrvalhoonet projekteeritakse fassaadidega Saue tn poole.

Üks kõrvalhoone projekteeritakse Vana-Roomassaare tn 31 kinnistu piiril oleva tulemüüri hoone külge ja tulemüürina ehitatava otsaseinaga Vana-Roomassaare tn 33 alajaama poole. Hoone katus ehitatakse ühepoolse madala katusekaldega oma hoovi, seinte välisviimistluseks horisontaalne voodrilaud.

Teine kõrvalhoone planeeritakse Saue tänava ehitusjoonele, kahepoolse kaldega katuse hari paralleelne Saue tänavaga.

Soovitav on kasutada looduslikke ehitusmaterjale (puit ja siledad krohvipinnad).

Tulekaitseõuetest tulenevasse ehituspiiranguga alasse on lubatud hoonet ehitada kokkuleppel naabriga ja vastavaid tulekaitse abinõusid rakendades. Hoonete tulepüsisivusklassid TP-3.

Krunt on heakorrastatud ja varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega. Tänaväärde on soovitatav rajada põõsashekk arvestades vajaliku kaugusega maas paiknevate elektrikaablite kaitsetsoonidega.

Piirdeaia lahendus esitatakse koos kõrvalhoonete ehitusprojektiga.

Tänavajoonele on soovitatav ehitada lihtsa lahendusega puitlippa, kõrgus valida naaberaedadega sarnane.

Prügikonteinerid paigaldatakse elamute väravate lähedusse.

**Vana-Roomassaare tn 33**

**krunt nr 3179**

**Maa omanik:**  
**Rajatise (alajaam) omanik**  
**Krundi pindala:**  
**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve  
Ehitiste lubatud kõrgus  
Krundi täisehituse %  
Katusekalle

**Eesti Vabariik**  
**Eesti Energia AS**  
**ca 46 m<sup>2</sup>**

tootmishoonete maa Th 100%  
olemasolev  
olemasolev 15%  
olemasolev

Krundil asub metallkestaga trafoalajaam koos maa-aluste kaablitega.  
Sissepääs krundile Vana-Roomassaare tänavalt.

## Maa omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

### • Naabusõigused:

#### 1. Näiteks: "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõigusseaduse § 147

Kui ehitada ja ehitust 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.

#### 2. "Ehitis üle naaberkinnisasja piiri" – Asjaõigusseaduse § 148

#### 3. "Piirirajatis" – Asjaõigusseaduse §151

(1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühikasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. Lõikes nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. Lõikes nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

### • Teed ja tehnovõrgud:

#### 1. " Tehnovõrgu ja rajatise talumine " – Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup>

(1) 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.

(2) Alates 1999. Aasta 1. Aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikele omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

#### 2. "Kinnisasja omaniku õigus keelduda reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest" – Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15<sup>3</sup>

#### 3. "Tasu tehnorajatise talumise eest" – Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>4</sup>

### Muud kitsendused:

#### 1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

#### 2. Kuressaare linna ehitusmäärus 19.06.2003.

Määrus täpsustab EV planeerimisseadust ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

#### 3. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lq 2.