




Tellija:	Hea 5 AS	
Täitja:	Klotoid OÜ	
Juhataja:	Indrek Himmist	
Arhitekt:	Raivo Kotov	
Koostas:	Pille Hein	

Kausta kooslus :	lehti	13
	jooniseid	7

Klotoid OÜ:

Tel 453 3723

GSM 508 4489

Faks 453 3695

E-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23

93812 Kuressaare

Reg kood 10207096

KURESSAARES, TORI TN.2 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala: Kuressaare linna puhkeala DP alasse jäävad krundid Tori 2 , Pargi 26 ja Abaja tänav II.

Detailplaneeringu algataja : OÜ NORBERT

Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavolikogu otsus nr. 48 (20.06.2002) 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, Kuressaare jahisadama vahetus naabruses. Kuressaare linna puhkeala detailplaneeringuga on alale ette nähtud eramukvartal. Loodes piirneb kvartal olemasoleva eramurajooniga, kagus jahisadama territooriumiga ja 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 hotelli ja ärihoonete paigutus, hoonestuse põhimõtted ning liikluskorraldus.

PLANEERIMISLAHENDUS

ALA PLANEERIMINE

Planeeritaval alal asub OÜ-le Norbert kuuluv kinnistu aadressiga Tori 2, AS-ile Transcom Vara kuuluv kinnistu aadressiga Pargi tn. 26 ja Kuressaare linna katastriüksus Abaja tn.II.

Lähtudes liiklusskeemist, kus senine Pargi tänav funktsioneerib planeeritavas lõigus jalakäijate tänavana, on planeeritud uus sõidutänav, punaste joonte vahega 11,3 m, mis ühendab Abaja-Lootsi-Suur-Sadama ristmikku Tori tänavaga. Tänavast moodustatakse omaette kinnistu - kr.nr. 2978, maa sihtotstarbega - transpordimaa (L). Planeering teeb ettepaneku kasutada tänavanimena **Suur-Sadama**. Nimetatud tänavalõik on ka ajalooliselt olnud kasutusel kunagisse sadamasse viiva teena. Ligipääsuks Tori 2 krundi tagumisele osale ning tagamaks ligipääsu Lootsi 11, 11a ja 15 kruntidele, on krundist Abaja II planeeritud tänav. Planeering soovib kasutada tänava nimena **Abaja**.

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

Kuressaare jahisadama ning kruntide Pargi 26 ja Pargi 26A autotranspordi ligipääs on planeeritud Suur-Sadama tänava pikenduselt.

Krundi Tori 2 autotranspordi ligipääs on planeeritud eeskätt Abaja pikenduse kaudu.

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

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

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

KINNISTUTE ANDMED:

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Kinnistu omanik
2338	Pargi 26	Ärimaa 002(Ä)	1117	Transcom Vara AS
2977	Pargi 26A	Ärimaa 002(Ä)	244	OÜ Norbert
2789	Tori 2	Ärimaa 002(Ä)	19897	OÜ Norbert
2845	Abaja tänav II	Transpordimaa (L)	3806	Kuressaare linn
2978	Suur-Sadama II	Transpordimaa (L)	1018	OÜ Norbert

KRUNDI NÄITAJAD:

Krundi Nr.	Aadress	Kinnistu suurus m ²	Ol.olev ehit. alune pind m ²	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Sihtotstarbe tähis	Sihtotstarbe osakaal %
2338	Pargi 26	1117	227	40	1.5-2	1-2	Ä	100
2982	Pargi 26A	244	-	55	1,5-2	1	Ä	100
2978	Suur-Sadama II	1018	-	-	-	-	L	100
2845	Abaja tänav II	3806	-	-	-	-	L	100
2789	Tori 2	19897	-	50	1-6	-	Ä	100

Tori tn. 2**Krundi ehitusõigus:**

Omanik:	OÜ Norbert
Planeeritud pindala	19897 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa (Ä) 100%
Täisehituse %	50 %
Lubatud korruselisus:	1-5, väikese mahus 6
Lubatud ehitiste arv krundil:	vastavalt projektile
Ehitise lubatud kõrgus:	vastavalt projektile
Katuse kalle:	vastavalt projektile
Harjajoon	vastavalt projektile
Tulepüsimisklass:	TP1, tuletõkkeseksiooni piirpindala majutusruumides 800m ² , muudes ruumides 1600m ²

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

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 Lisas 1 (ja lähteülesandes) tähistatud hoonestuse kõrguse paiknemise põhimõtetest. Kaldaäärne hoonestus peaks olema madalam, krundi keskel kõrgem. Vältida olemasoleva elamukvartali ääres kõrgeid kinniseid hoonefronte. Krundil on lubatud osaliselt seni mere äärde rajatust kõrgemad hoonemahud, kusjuures tähelepanu tuleb pöörata panoraamvaadetele ja hoonestuse silueti kujundusele, mis avanevad Tori abaja kindluse poolt 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 (vt. planeeringu lähteülesande lisa B) 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.

Krundi Tori tn. 2 edelapoolse osa ehitusõiguse jaoks tuleb koostada omaette detailplaneering.

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 kontpau, must aroonia, viirpau).

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 2 krundi edelaosa vahele. Sellisel juhul oleks tagatud hea ühendus Tori 2 krundil paikneva jahisadama parklaga.

Planeeritava parkla ja perspektiivselt hoonestatava Tori 2 krundi edelaosa 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 33 sõiduauto kohta Abaja pikenduse maale.

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

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

TEHNOVÖRGUD

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 Leht 6 toodud piirkonnas 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 juhitakse 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 kaabeliinid.
 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).
- Ümber tõsta tuleb Kuressaare Jahisadama (Tori 4) hoovivalgustuspostid ja kaabel, mis paiknevad Tori 2 kinnistu piires.

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.

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.

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

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. 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. Asjaõigusseaduse § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude ehitamiseks, hooldamiseks ja remondiks.

4. Asjaõigusseaduse § 160. Kaldaomaniku õiguste kitsendamine

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

5. Asjaõigusseaduse § 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. Asjaõigusseaduse § 169 Muud kitsendused:

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

6.1. 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.

6.2. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

Pargi tn. 26**Krundi ehitusõigus:**

Maa omanik:	Transcom Vara AS
Planeeritud suurus	1117 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa (Ä) 100%
Täisehituse %	40%
Ehitise lubatud korruselisus:	1,5 - 2
Ehitise lubatud kõrgus:	max 8.0m planeeritud maapinnast
Katuse kalle:	sama olemasoleva hoone katusekaldega
Harjajoon	vastavalt projektile
Tulepüsivusklass:	minimaalselt TP2
Lubatud ehitiste arv krundil:	1-2

Pargi tn.26 kinnistul asuv olemasolev hoone on ette nähtud rekonstrueerida. Tegemist on vana sadama-aidaga, mille ehitusaeg langeb 1883.a. varasemasse aega. Hoonele on planeeritud 1,5 korruseline juurdeehitus. Juurdeehituse arhitektuurne lahendus tuleb lahendada rahulikuna ja olemasoleva hoonega sobivana, vältides liigset modernismi. Materjalidena kasutada traditsioonilisi, olemasoleva hoonega analoogseid. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Arvestades hoone naabruses asuvat kohalike kalurite paadisadamat koos võimaliku perspektiivse väikese kalaturuga, võiks hoonekompleksis asutada kalaga seotud äriettevõtte -näit. kalarestorani koos kohapealse kala suitsutamise v.m.t. Ideed toetaks olemasoleva hoone vanus ja traditsiooniline arhitektuur, luues kogu kompleksile romantilis-nostalgilise lisaväärtuse. Hoonesine ala on soodne väliterrassile, mis haakub hästi Pargi tänava jalakäijate tsooniga.

HEAKORD JA HALJASTUS

Ala on haljastamata, haljastuslahendus peaks kujundatama koos Pargi 26A krundiga. Arvestades ala paiknemist mere kaldal, tuleb haljastuse planeerimisel maksimaalselt säilitada merevaateid.

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 – koos Pargi 26A krundiga.

LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

Teenindava transpordi krundilepääs on planeeritud Suur-Sadama tänavalt, parkimine paikneb osaliselt Pargi 26A krundil, osaliselt Suur-Sadama tänavamaal.

TEHNOVÕRGUD

Hoone ühendus linna reoveekanaliseerimisega on planeeritud isevoolsena, suunaga Abaja – Pargi – Suur-Sadama - Lootsi tänavate ristmikul asuv kaev.

Veevarustuse saab hoone planeeritaval Suur-Sadama tänaval olevast veetrassist.

Soojavarustuse saab hoone planeeritavast Abaja pikenduse soojatrassist.

Sidevarustuse saab hoone planeeritaval Suur-Sadama tänaval asuvast sidekanalisatsioonist.

Elektrivarustuse saab hoone Tori 2 krundile rajatavast alajaamast. Varuvariandina on võimalik saada toide Tori alajaamast.

Sademeveed on krundilt võimalik juhtida Pargi tänava sademevetekollektorisse.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

2. 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.

3. Asjaõigusseaduse § 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 (*kehtib Pargi 26 olemasoleva ehitise katuseräästa tõttu, mis paikneb osaliselt planeeritava Suur-Sadama II krundi piires*)

4. Asjaõigusseaduse § 169 Muud kitsendused:

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

4.1. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

4.2. 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 korraldusega.

Pargi 26A

Pargi tn. 26A krunt on planeeritud liita Pargi tn. 26 krundiga ja neile on planeeritud ühine ehitusvõimalus.

Krundi ehitusõigus:

Maa omanik	OÜ Norbert
Planeeritud pindala	244 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa (Ä) 100%
Täisehituse %	55%
Lubatud korruselisus:	1,5 - 2
Ehitise lubatud kõrgus:	max 8.0m planeeritud maapinnast
Katuse kalle:	soovitavalt vastavalt Pargi 26 hoone katusekaldele
Harjajoon	vastavalt projektile
Tulepüsisivusklass:	minimaalselt TP2
Lubatud ehitiste arv krundil	1

HEAKORD JA HALJASTUS

Ala on haljastamata, haljastuslahendus peaks kujundatama koos Pargi 26 krundiga. Piirded tuleks rajada looduslikest (puit, kivi) materjalidest – koos Pargi 26 krundiga.

LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

Teenindava transpordi krundilepääs peaks toimuma Suur-Sadama pikenduselt, parkimine paikneb osaliselt Suur-Sadama tänavamaal, osaliselt krundil.

TEHNOVÕRGUD vt. Pargi 26.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. Asjaõigusseaduse § 169 Muud kitsendused:

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

2.1. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

2.2. 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.

18. Suur-Sadama II *PIKENDUS*

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

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4**

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. 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. *(Kinnisasja kasutab Pargi 26 krundi omanik)*

3. Asjaõigusseaduse § 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 *(kehtib Pargi 26 olemasoleva ehitise katuseräästa tõttu, mis paikneb osaliselt planeeritava Suur-Sadama II krundi piires)*

4. Asjaõigusseaduse paragrahv 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.

5. Asjaõigusseaduse § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude ehitamiseks, hooldamiseks ja remondiks.

6. Asjaõigusseaduse § 169 Muud kitsendused:

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

6.1. 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.

20. Abaja tänav^A II PIKEKINDUS

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

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. 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.

2. 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.

3. Asjaõigusseaduse § 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 (*üle Abaja II krundi piiri ulatub mitme Lootsi tänava äärse maja katuseräästas*)

4. Asjaõigusseaduse § 158 Tehnovõrgud ja rajatised

Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude ehitamiseks, hooldamiseks ja remondiks.

5. Asjaõigusseaduse § 169 Muud kitsendused:

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

5.1. 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.

Koostas: M. Nõmm