

374-07 /
I



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS
Finantseerija: VELLO USIN

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN
TALLINNA TÄNAV 31 KINNISTU

DETAILPLANEERING
TÖÖ NR. 27-08-DP

KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA REG. NR. 27001

Koostaja: TIINA KIIKER

KURESSAARE 2008

DP Projektbüro OÜ
Rohu tn. 5, Kuressaare 93819

e-mail: alar@dpprojekt.ee
PLANEERINGU KEHTESTATUD

KOOSKÖLASTAN
Nr. 9253 "08" aal 2008 a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
RIITA PEIRUMAA

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"27. 11. 2008" nr. 52

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
- 1.2. Olemasolev ruum ja võimalused
- 1.3. Olemasoleva maaüksuse maakasutuspiirangud
- 1.4. Olemasolev insenervarustus

2. PLANEERIMISLAHENDUS

- 2.1. Detailplaneeringu üldeesmärgid
- 2.2. Üldlahendus
- 2.3. Kruntide moodustamine
- 2.4. Ehitusõigus
- 2.5. Kitsendused
- 2.6. Kruntidele juurdepääs ja parkimiskorraldus
- 2.7. Servituutide vajaduse määramine
- 2.8. Tehnovõrgud ja -rajatised
- 2.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted
- 2.10. Jäätmekäitlus
- 2.11. Tuleohutusnõuded
- 2.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks
- 2.13. Kuritegevuse riskide ennetamine

3. KEHTIVAD PIIRANGUD

B. GRAAFILINE OSA

1. ASUKOHASKEEM
2. TUGIPLAAN
3. PLANEERIMISLAHENDUS

C. LISAD

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Kuressaare Linnavalitsuse 20. veebruari 2007. a. korraldus nr. 100 *Tallinna tn. 31 detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine* koos lähteseisukohtadega;
- GRGM Projekt OÜ teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. G-212;
- Kuressaare üldplaneering;
- Kuressaare Linnaatlas;
- Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a. määrus nr. 220 *Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus*;
- Muinsuskaitseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Olemasolev ruum ja võimalused

Planeeringuala asub Saare maakonnas Kuressaare linnas Tallinna tänav 31 kinnistul (krunt nr. 578, katastritunnusega 34901:008:0201). Planeeringuala pindala on 1309 m². Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Kinnistul asub kahekorruseline elamu (ehitusregistri kood 106004489, esmase kasutuselevõtu aasta 1990), kahekorruseline üksikelamu (ehitusregistri kood 106004490, esmase kasutuselevõtu aasta 2008) ning kaks abihoonet. Kinnistu on piiratud vanalinnale iseloomuliku miljööväärtusliku paekivimüüri ja alal on väljakujunenud haljastus ja heakord.

Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon kesklinna segahoonestusala. Alale on lubatud ehitada kõiki hooneid, v.a. tootmisettevõtteid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid ning korruselamuid.

1.3. Olemasoleva maaüksuse maakasutuspiirangud

Kinnistu Tallinna tänav 31 asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal (reg.nr. 27011). Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning krundi kujundamisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusest ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.

1.4. Olemasolev insenervarustus

Planeeringualal on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri- ja sidevarustus.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on:

- määrata tingimused Tallinna 31 kinnistu jagamiseks kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- kruntidele juurdepääsu, parkimisala, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra planeerimine;
- servituutide vajaduse määramine.

2.2. Üldlahendus

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- kinnistu jagamisel planeeritakse ühine juurdesõit mõlemale krundile Põhja tänavalt ja määratakse servituudi vajadus;
- olemasolevad jalakäijate juurdepääsud Tallinna ja Põhja tänaval säilitatakse;
- hoonestusest vabades lõikudes säilitatakse olemasolev paekivimüür koos vanalinnale omaste väravatega;
- planeeringuga lahendatakse parkimine.

2.3. Kruntide moodustamine

Kinnistu Tallinna tänav 31 jagatakse kaheks eraldi krundiks. Kruntide sihtotstarve planeeringu käigus säilib (tabel 1).

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks.

Planeeringueelne maaüksus					Planeeringujärgsed maaüksused				
Aadress/ nimetus	Pindala, m ²	Sihtots- tarbed	Sihtots- tarvete osakaal	Ehitus- alune pindala, m ²	Aadress/ nimetus	Pindala, m ²	Sihtots- tarbed	Sihtots- tarvete osakaal	Ehitus- alune pindala, m ²
Tallinna tn. 31	1309	Elamu- maa	100 %	354,5	Tallinna tn. 31	695	Elamu- maa	100 %	137
					Põhja tn. 1A	614	Elamu- maa	100 %	217,5

Maaüksuste moodustamisel määratakse nendele planeeringujärgne sihtotstarve. Kuressaare Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2.4. Ehitusõigus

Planeeringujärgsetel kruntidel uut hoonestust ei planeerita.

Planeeringujärgse Põhja tänav 1A ja Põhja tänav 1 abihoonete vahelise kuja laius jääb vahemikku 0-4 m. Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 812-7:2008 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*) tuleb Põhja tänav 1A Põhja tänav 1 hoonete poolne välissein katta tuldtõkestava ja soojuste edasikannet tõkestava tarandiga.

Planeeringuga on määratud ehituspiiranguga ala tulenevalt tuleohutuskujadest – hoonetevaheline kuja 8 m ja 4 m krundipiirist.

2.5. Kitsendused

Planeeringujärgsetel kruntidel kehtivad kitsendused on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Kruntidel kehtivad kitsendused.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon vee- ja kanalisatsioonitrassi teljest 1 m mõlemale poole	Trassivaldaja Kuressaare Veevärk	Omanik peab võimaldama remondi ja muid vajalikke töid
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon madalpingekaabli teljest 1 m mõlemale poole	Trassivaldaja Eesti Energia	Omanik peab võimaldama remondi ja muid vajalikke töid
Muinsuskaitseadus, Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus	Tallinna tn. 31 kinnistu, Põhja tn. 1A kinnistu	Muinsuskaitseamet	Tegevuses tuleb lähtuda Muinsuskaitseaduse ja põhimääruse nõuetest

2.6. Kruntidele juurdepääs ja parkimiskorraldus

Mõlemale planeeringu käigus moodustatud krundile toimub mootorsõidukitega juurdepääs Põhja tänavalt olemasolevast väravast. Planeeringuga säilitatakse planeerimisjärge Tallinna tänav 31 elamu juurde viivad Põhja ja Tallinna tänaval asuvad jalakäijate juurdepääsud.

Vastavalt parkimismatiividele (EVS 843 Linnatänavad) äärelinnavööndis planeeritakse mõlemale krundile parkimisala 2 autole.

2.7. Servituutide vajaduse määramine

Juurdepääsutee Põhja tänavalt asub mõlemal planeeringujärgsel krundil. Teeservituut seatakse Põhja tänav 1A krundile jääva juurdepääsutee alale krundi Tallinna tänav 31 kasuks ning Tallinna tänav 31 krundile jääva juurdepääsutee alale seatakse teeservituut krundi Põhja tänav 1A kasuks.

Lisaks juurdepääsu tagamisele krundile Tallinna tänav 31, peab krundi Põhja tänav 1A omanik võimaldama oma krundil viibida Tallinna tänav 31 elamu remondi- ja hooldustööde teostamiseks.

2.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnistu jagamisel säilivad planeeringujärgsel krundil Tallinna tänav 31 olemasolev kanalisatsioon ja side- ning elektrivarustus. Krundil Põhja tänav 1A säilib olemasolev kanalisatsioon, puudub sidevarustus, mida käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

Krundil Põhja tänav 1A asuva hooneni planeeritakse Tallinna tänava äärde olemasoleva liitumiskilbi kõrvale uus eraldiseisev liitumiskilp ning elamuni viiv madalpingekaabel.

Planeeringujärgsete maaüksuste liitumised AS Kuressaare Veevärgiga lahendatakse peale maaüksuste registreerimist Maa-ameti Saare katastrbüroos.

2.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse olemasolev väljakujunenud kõrghaljastus.

Heakorrastamine on ette nähtud vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. veebruari 2006. a. määrusega nr. 5 *Kuressaare linna heakorraeskirjade ja Kuressaare heakorraeskirjade täitmise koormiste kehtestamine* kinnitatud nõuetele ja lisadele.

2.10. Jäätmekäitlus

Tavajäätmete kogumiseks on ette nähtud maa-ala prügikonteineritele. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Kuressaare linna jäätmekavale 2001-2005 (Kuressaare Linnavolikogu 22. märtsi 2001. a. määrus nr. 10).

2.11. Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on määratud ehituspiiranguga ala tulenevalt tuleohutuskujadest – hoonetevaheline kuja 8 m ja 4 m krundipiirist.

Hoonete tulepüsivusklass on TP2.

Kuna planeeringujärgse Põhja tänav 1A ja Põhja tänav 1 abihoonete vahelise kuja laius jääb vahemikku 0-4 m, siis planeeringujärgse Põhja tänav 1A elamu välissein peab olema tuldtõkestav mõlemapoolse tulekahju vastu (EVS 812-7:2008 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*). Tuletõkkeseptsioonina tuleb planeeringujärgse Põhja tänav 1A elamu sein katta isoleerimis- või kaitsekattega. Tuletõkkeseptsiooni moodustav tarand peab olema piisavalt tihe, et tuli ja põlemisgaasid ei pääseks otse tarandist läbi, ning soojuste edasikanne tarandi kaudu peab olema piisavalt takistatud.

Planeeringujärgse Põhja tänav 1A abihooned asuvad krundipiiril. Abihoonete krundipiiril asetsev sein on varustatud kivimüüriga. Juhul kui naaberkinnistul Tallinna tänav 29A soovitakse rajada uut hoonet, on seda võimalik teha vastu Põhja tänav 1A abihooned olemasoleva kivimüüri kohandamisega või eraldi tuldtakistava tarandi rajamisega.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna tänaval planeeringuala piirist 50 m kaugusel edelas. Juurdepääs ehitisele ning tuletõrjehüdrandile hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

2.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning krundi kujundamisel tuleb lähtuda muinsuskaitsealusest ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.

Planeeringualal säilitatakse olemasolev väljakujunenud kõrghaljastus.

Sademevesi juhitakse maapinna kalletega planeeritavate kruntide rohelistele aladele.

Tavajäätmete kogumiseks on kruntidele ette nähtud maa-alad prügikonteineritele. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Kuressaare linna jäätmekavale 2001-2005.

2.13. Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeringuala puhul on tegemist olemasoleva väljakujunenud alaga. Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Varguste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske ning kuriteohirmu inimestes vähendavad ühiskasutatavatele aladele hea vaade akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik. Hea vaade korral akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi, näiteks pesunöörilt, tööriistade, jalgrataste jms vargusi.

Sissemurdumiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski vähendab üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine.

Sissemurdumiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Eraautode parkimine ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažides või vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja

kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski. Autovarastele on vähem atraktiivsed korraliku piirdega välisparklad.

Piirkonna korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kaasa aitavad kutseliste hooldus- ja koristusorganisatsioonide kaasamine piirkonna korrashoiul. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus või regulaarne patrullimine. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

Kindlate reeglite sätestamine hoonestu omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu, vähendades seega ka kuriteohirmu.

3. KEHTIVAD PIIRANGUD

Muinsuskaitseala

Alus: Muinsuskaitseadus (RT I 2002, 27, 153);
Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a. määrus nr. 220 *Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus* (RT I, 2004, 50, 353).

Muinsuskaitseala eesmärk on muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurkihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine.

Muinsuskaitseameti ning valla- või linnavalitsuse loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud järgmised tegevused:

- konserveerimine, restaureerimine ja remont;
- ehitamine, sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale- või allaehitamise teel, ning lammutamine;
- katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õuede kinni- ja täisehitamine;
- ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kruntide (kinnistute) piiride muutmine ning kruntimine;
- krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- katusemaastiku, ehitiste fassaadide, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine ning katusele tehnilise seadme paigaldamine, samuti muul viisil mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- siseruumis avatud detailide, ehituselementide ja -konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
- algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine;
- haljastus-, raie- ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine;
- teisaldatevate äriotstarbeliste objektide (kiosk, müügipaviljon, välikohvik vms), valgustuse, tehnovõrkude ja -rajatiste ning reklaami paigaldamine.

Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

Mälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsealise järelevalve all. Kooskõlastatult Muinsuskaitseametiga võib muinsuskaitsealal paikneva ehitise hoonesisese ehitamise põhiprojekti koostada muinsuskaitse eritingimusteta.

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehno võrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriohutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363);

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a. määrus nr. 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste alla 250 mm siseläbimõõduga survetorustike kaitsevööndi ulatus telgjoonest mõlemale poole on 2 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdata veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Servituudid

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021).

Realservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Realservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

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

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt 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.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Sel juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr. 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);
Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525).

Planeeringuala hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Hoonetevaheline kuja laius peab olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut ühelt hoonelt teisele. Juhul kui hoonetevaheline kuja laius alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrjeveevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Koostaja: Tiina Kiiker

10.06.2008

B. GRAAFILINE OSA

1. ASUKOHASKEEM

2. TUGIPLAAN

3. PLANEERIMISLAHENDUS

C. LISAD