

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist 

Vastutav arhitekt: Terje Truuma 

Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 15
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

1.3 KRUNDIJAOTUS

1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused

1.5.2 Tuleohutus

1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1 Rohu tn 1

2.2 Torni tn 16

2.3 Torni tn 16a

2.4 Vallimaa tänav

JOONISED

Asukoha skeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Kruntimise ja maakasutuse skeem M 1:500	leht 3
Hoonestuse skeem	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 5

KURESSAARE LINNAS, ROHU TN 1 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala asub Kuressaare kesklinna südamest põhjapool tiheda hoonestusega piirkonnas. Lõuna poolt piirneb krunt Rohu tänavaga ja lääne poolt Tornu tänavaga

Planeeritava ala suurus ca 0,5 ha.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Rohu tn 1 ja Vallimaa tänav maaüksuste jagamine kaheks krundiks.
- Moodustavatele kruntidele ehitusõiguse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehovõrkude lahendamise ning servituutide vajaduse määramine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 319 12.06.2012 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, september 2012 töö nr 41-12-G)
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 18.10.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 2149 Rohu tn 1 detailplaneeringu koostamiseks.
- AS Kuressaare Soojus poolt 18.07.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 15/2012 ja 16/2012.
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 23.10.2012 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 204898.
- Elion Ettevõtte AS poolt 07.11.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr20312577

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Rohu tn 1 kinnistu lõunapoolses osas asuvad elamu ja abihoone, suur osa krundist on kaetud vananenud viljapuude ja põõsastega. Osaliselt planeeritavale Vallimaa tänava maaüksusele ja väga väikeses osas Rohu tn 1 kinnistu lääneserva jääb kultuurimälestise nr 4114 (Aavikute majamuuseum) kaitsevöönd.

Juurdepäas kinnistule Rohu tänava poolt.

Kinnistul on olemas elektriliitumine, tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ühendused.

1.1.3 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 12.10.2012	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Rohu tn 1	Katri Rauniste	2137 m ²	Elamumaa 100%	34901:007:0081	170034/ 1700
Vallimaa tänav	Kuressaare linn	13251	Transpordimaa 100%	34901:007:0129	

Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	50 m mälestisest	Muinsuskaitseamet	Osaliselt planeeritavale Vallimaa tänava maaüksusele ja väga väikeses osas Rohu tn 1 kinnistu lääneserva jääb kultuurimälestise nr 4114 (Aavikute majamuuseum) kaitsevöönd.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m vee- või kanalisatsioonitoru välisseinast	AS Kuressaare Veevärk	Rohu tn 1 kinnistul ja Vallimaa tänaval asuvad kanalisatsiooni ja veetorustikud
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m sidekaabli välisseinast	AS Elion Ettevõtted	Vallimaa ja Rohu tänaval asuvad sidekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	1 m elektri kaabli välisseinast	Elektrilevi OÜ	Vallimaa ja Rohu tänaval asuvad madal- ja kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m soojatorustiku välisseinast	AS Kuressaare Soojus	Vallimaa tänaval asuvad soojustorustikud

1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

Üldplaneeringu järgselt on määratud planeeringu alale jääv Rohu tn 1 mü pereelamute alaks ja Vallimaa tänava maaüksus Rohu tn 1 poolses osas puhkeotstarbeliseks alaks. Eeldatavalt on käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Rohu tn 1 kinnistu jagatakse kaheks pereelamu krundiks aadressidega Rohu tn 1 ja Torni tn 16. Torni tänava ja Rohu tn 1 kinnistu vahelisest haljasalast on kavandatud moodustada ehitusõiguseta elamumaa krunt aadressiga Torni tn 16a. Selleks jagatakse Vallimaa tänava maaüksus kaheks krundiks sihtotstarvetega transpordimaa ja elamumaa. Peale katastriüksuste moodustamist võib Torni tn 16 ja Torni tn 16a liita

üheks krundiks aadressiga Tornis tn 16. Tornis tn 16a krundi võib liita ka Vallimaa tn 12 kinnistuga.

Hoonestus

Rohu tn 1 krundi ümbruskonnas olev hoonestus on põhiliselt NL aegne, enamjaolt viilkatusega eramud ja veidi kaugemal mitmekorruselised kortermajad, kinnistust ida poole jääb NL aegne kalurikolhoosi kontorihoone ja kirdesse kaasaegne spordihoone.

Rohu tn 1 krundil on Ehitusregistri andmetel 1937 aastal ehitatud elamu koos abihoonega. Rohu tn 1 ja Tornis tn 16 krundile määratud hoonestusala. Hoonestusala määramisel on lähtud naaberkinnistute hoonetest ja tuleohutuskujadest. Tornis tn 16 krundile on lubatud rajada elamu ja kõrvalhoone.

1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Rohu tn 1	2137	Elamumaa 100%	Rohu tn 1	1205	Elamumaa 100%
			Tornis tn 16	932	Elamumaa 100%
Vallimaa tänav	13251	Transpordimaa 100%	Tornis tn 16a	526	Elamumaa 100%
			Vallimaa tänav	12725	Transpordimaa 100%

1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Vallimaa tn 16a	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	soojatorustik	ca 30 m ²
Tornis tn 16a	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	veetorustik	ca 80 m ²
	Kanaliseerimis- toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	kanaliseerimis- torustik	ca 80 m ²
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Sademevee-kanaliseerimis- torustik	ca 80 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 30 m ²
	Tornis tn 16	Reaalservituut	Tornis tn 16 juurdepääsutee	ca 50 m ²
	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	veetorustik	ca 25 m ²
	Kanaliseerimis- toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	kanaliseerimis- torustik	ca 65 m ²

Vallimaa tänav	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanaliseerimise torustik	ca 65 m ²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	soojatorustik	ca 100 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	sidekaabel	ca 80 m ²
Rohu tn 1	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	sidekaabel	ca 30 m ²
Rohu tänav L2	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	sademeveetoru	ca 30 m ²

Märkus: Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonkaitselised tingimused

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hetkel on Rohu tn 1 kasutusel ahjuküte. Mõlemale elamumaa krundile on planeeritud ühe võimalusena kaugküte. Alternatiivsete variantidena on lubatud kasutada lokaalset kütet katlamaja või ahjude kasutamisega või elektrikütet. Ahjukütte või lokaalse katlamaja kasutamine ei suurenda olulisel määral õhusaastet piirkonnas.
- Rohu tn 1 krundil on tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühendus. Tornu tn 16 krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuseveed juhtida torustikega sademeveekanaliseerimise. Tornu tn 16 Tornu tänava sademeveekanaliseerimise ja Rohu tn 1 Rohu tänava ääres paikneva restkaevu kaudu sademeveekanaliseerimise. Kinnistu sisesed teed rajada vett drenivate katematerjalidega või juhtida sademeveed kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Prügikonteinerid on paigaldatud mõlemale krundile. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

1.5.2 Tuleohutus

Minimaalne tulepüsivusklass mõlemal ehitusõigusega krundil TP3. Elamu kuulub ehitise kasutusotstarbe järgi I kasutusviisiga hoonete hulka.

Hoonestatav ala määratud lähtudes tuletõrje kujudest tulenevast ehituspiirangutega alast (4 m kinnistu piirist või 8 m naaberhoonestusest) ja tänava äärsest orienteeruvast ehitusjoonest. Hoonestusalast väljapoole tuleohutuskuja alasse on lubatud ehitada kooskõlas Päästametiga nõuetega ja kehtivate normidega. Projekt kooskõlastada Päästametiga ja piirinaabriga, kelle piirile lähemale kui 4 m on ehitised kavandatud. Lähimad hüdrandid asuvad Rohu ja Tornu tänava ristumisel ja Vallimaa tn 13 ees.

1.5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimiseseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumise riski.

1.6 ELLURAKENDAMISE KAVA

Rohu tn 1 maaüksuse jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Rohu tn 1 maaüksuse planeeringujärgse juurdepääsutee väljaehitamise korraldab ja finantseerib kinnistu omanik.

Torni tn 16 kinnistu juurdepääsutee osas on kolm võimalust:

1) Torni tn 16a maaüksust Vallimaa tänavast ei moodustata ning kinnistut ei võõrandata. Planeeritud juurdepääsutee (sh mahasõit) tagatakse Torni tn 16 kinnistu omanikule reaalservituudiga. Planeeritud juurdepääsutee (sh mahasõidu) rajamine ja edasine hooldamine on Torni tn 16 kinnistu omaniku kohustus. Servituudi moodustamise kulud kannab huvitatud isik.

2) Torni tn 16a kinnistu võõrandatakse (müük) Torni tn 16 omanikule otsustuskorras või enampakkumise teel. Planeeritud juurdepääsutee (sh mahasõidu) rajamine ja edasine hooldamine on Torni tn 16 kinnistu omaniku kohustus. Maaüksuse moodustamise ja võõrandamise kulud kannab kinnistu omandaja.

3) Torni tn 16a kinnistu võõrandatakse (müük) Vallimaa tn 12 omanikule otsustuskorras või enampakkumise teel. Planeeritud juurdepääsutee (sh mahasõit) tagatakse Torni tn 16 kinnistu omanikule reaalservituudiga. Planeeritud juurdepääsutee (sh mahasõidu) rajamine ja edasine hooldamine on Torni tn 16 kinnistu omaniku kohustus. Maaüksuse moodustamise ja võõrandamise kulud kannab kinnistu omandaja. Servituudi moodustamise kulud kannab huvitatud isik.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.

Juurdepääsutee rajamiseks likvideeritava puu asemele istutab Torni tn 16 kinnistu valdaja Torni tn 16a krundile 2-3 harilikku vahtrat. Likvideerimine ja asendusistutamine kooskõlastada eelnevalt Kuressaare Linnavalitsuse heakorra- ja haljastusspetsialistiga.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1 ROHU TN 1

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 12.10.2012 Katri Rauniste
 Krundi pindala 1205 m²
 Krundi sihtotstarve: Elamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundil asub elamu ja abihoone. Hoonestatav ala määratud lähtudes tuletõrje kujudest tulenevast ehituspiirangutega alast (4 m kinnistu piirist või 8 m naaberhoonestusest) ja tänava äärsest orienteeruvast ehitusjoonest. Hoonestusalast väljapoole tuleohutuskuja alasse on lubatud ehitada kooskõlas Päästeameti nõuetega ja kehtivate normidega. Projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Päästeametiga ja piirinaabriga, kelle piirile lähemale kui 4 m on ehitis kavandatud.

Olemasoleva hooned võib rekonstrueerida või lammutada. Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva miljöoga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 2
 Maksimaalne hoonete alune pind: 240 m²
 Hoone korruselisus 2
 Hoone kõrgus eluhoone 8m, kõrvalhoone madalam eluhoonest
 Harjajoon olemasolev, uutel hoonetel risti või paralleelne Rohu tänavaga
 Katusekalle vaba

Juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs Rohu tänavalt

Piirded

Piirete lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

Parkimine

Parkimine lahendada krundisisesele vastavalt krundiomaniku vajadusele ja soovile.

2.1.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseamet	50 m mälestisest	Muinsuskaitseamet	Väga väikeses osas Rohu tn 1 kinnistu lääneserva jääb kultuurimälestise nr 4114 (Aavikute majamuuseum) kaitsevöönd.

2.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Rohu tn 1	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	sidekaabel	ca 30 m ²

2.1.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Krundil on olemasolev veeühendus Rohu tänava veetorust.

Kanalisatsioon:

Krundil on olemasolev kanalisatsiooni ühendus Rohu tänava kanalisatsioonikollektoriga.

Sademeveekanaliseerimine:

Katuse sademeveed juhtida torustikuga Rohu tänava ääres paikneva restkaevu kaudu sademevee torustikku. Kinnistu sisesed teed rajada vett drenivate kattematerjalidega või juhtida sademeveed kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

Elekter:

Rohu tn 1 krundil on olemasolev elektriliitumine.

Soojavarustus

Olemasolev küte Rohu tn 1 krundil on lokaalne ahiküte. Krundile on planeeritud AS Kuressaare Soojus poolt pakutav kaugküte.

Side

Sideteenusega liitumiseks on AS Elion Ettevõtted 07.11.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 20312577. Vastavalt tingimustele on kaabelsideühendus Rohu tn 1 krundile planeeritud jaotuskapist KRS 181.

2.2 TORNI TN 16

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 12.10.2012 Katri Rauniste
 Krundi pindala 932 m²
 Krundi sihtotstarve: Elamumaa 100%

2.2.2 Projekteerimispehiohotted

Krunt on hoonestamata. Hoonestatav ala määratud lähtudes tuletõrje kujadest tulenevast ehituspiirangutega alast (4 m kinnistu piirist või 8 m naaberhoonestusest). Hoonestusalast väljapoole tuleohutuskuja alasse on lubatud ehitada kooskõlas Päästeameti nõuetega. Projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Päästeametiga ja piirinaabriga, kelle piirile lähemale kui 4 m on ehitis kavandatud. Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva miljöoga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 2
 Maksimaalne hoonete alune pind: 240 m²
 Hoone korruselisus 2
 Hoone kõrgus eluhoone 8m, kõrvalhoone madalam eluhoonest
 Harjajoon paralleelne või risti Vallimaa tn 12 hoonetega
 Katusekalle vaba

Juurdepääsud

Juurdepääs planeeritud Tornitänavalt servituudiga üle Tornitn 16a krundi. Juurdepääsutee rajamiseks on vaja likvideerida üks Tornitnäva ääres kasvavatest tammedest.

Haljastus

Krundisisene haljastus lahendada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Juurdepääsu tee rajamiseks likvideeritava puu asemel istutada Tornitn 16a krundile 2-3 harilikku vahtrat.

Piirded

Piirete lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

Parkimine

Parkimine lahendada krundisisesele vastavalt krundiomaniku vajadusele ja soovile.

2.2.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m vee- või kanalisatsioonitoru välisseinast	AS Kuressaare Veevärk	Tornitn 16 krundil asuv kanalisatsioonitorustik

2.2.4 Servituutide vajadus

Servituutide vajaduse seadmine puudub.

2.2.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Veeühenduse saamiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud 18.10.2012 tehnilised tingimused nr 2149. Vastavalt tehnilistele tingimustele on veeühendus planeeritud Torni tänava veetorustikust.

Kanalisatsioon:

Kanalisatsiooniühenduse saamiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud 18.10.2012 tehnilised tingimused nr 2149. Vastavalt tehnilistele tingimustele on kanalisatsiooni ühendus planeeritud Torni tänava kanalisatsioonikollektorisse.

Sademeveekanalisatsioon:

Sademeveete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud 18.10.2012 tehnilised tingimused nr 2149. Katuse sademeveed juhtida torustikuga Torni tänava all paiknevasse sademevee torustikku kontrollkaevu SK3190 kaudu. Kinnistu sisesed teed rajada vett dreenivate kattematerjalidega või juhtida sademeveed kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

Elekter:

Elektriliitumise saamiseks on Elektrilevi OÜ saarte regioon 23.10.2012 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 204898. Planeeritav peakaitse 25 A. Vastavalt tehnilistele tingimustele on elektritoide kavandatud Vallimaa alajaamast.

Soojavarustus

Krundile on planeeritud ühe võimalusena kaugküte. Selleks on AS Kuressaare Soojus 18.07.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 16/2012. Alternatiivsete variantidena on lubatud kasutada lokaalset katlamaja või ahikütet või elektrikütet.

Side

Sideteenusega liitumiseks on AS Elion Ettevõtted 07.11.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 20312577. Vastavalt tingimustele on kaabelsideühendus Torni tn 16 krundile planeeritud jaotuskapist KRS 181.

2.3 TORNI TN 16a

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 12.10.2012 Kuressaare linn
 Krundi pindala 526 m²
 Krundi sihtotstarve: Elamumaa 100%

2.3.2 Projekteerimis põhimõtted

Krunt on hoonestamata. Ehitusõigust käesoleva planeeringuga krundile ei määrata. Olemasolev veehoidla on lubatud likvideerida. Krundi võib liita Tornini tn 16 või Vallimaa tn 12 krundiga.

Juurdepääsud

Juurdepääs planeeritud Tornini tänavalt.

Piirded

Kui krunt liidetakse Tornini tn 16 krundiga või Vallimaa tn 12 krundiga, siis lahendada piirded analoogselt liidetava krundi piiretega.

Parkimine

Parkimine lahendada krundisisesele vastavalt krundiomaniku vajadusele ja soovile.

2.3.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus	50 m mälestisest	Muinsuskaitseamet	Osaliselt Tornini tn 16a krundile jääb kultuurimälestise nr 4114 (Aavikute majamuuseum) kaitsevöönd.
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	1 m elektrikaabli välisseinast	Elektrilevi OÜ	Vallimaa ja Rohu tänaval asuvad madalpingekaablid

2.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tornini tn 16a	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	veetorustik	ca 80 m ²
	Kanaliseerimis- toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	kanaliseerimis- torustik	ca 80 m ²
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Sademevee kanalisatsiooni torustik	ca 80 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Madalpingekaabel ja liitumiskapp	ca 30 m ²
	Tornini tn 16	Reaalservituut	Tornini tn 16 juurdepääsutee	ca 50 m ²

2.4 VALLIMAA TÄNAV

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 12.10.2012 Kuressaare linn
 Krundi pindala 12725 m²
 Krundi sihtotstarve: Transpordimaa 100%

2.4.2 Projekteerimispõhimõtted

Tegemist on Vallimaa tänava maaüksuse jagamisel tekkinud uue Vallimaa tänava maaüksusega. Ehitusõigust transpordimaa sihtotstarbega Vallimaa tänava krundile ei ole planeeritud.

2.4.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus	50 m mälestisest	Muinsuskaitseamet	Osaliselt Vallimaa tänava maaüksusele jääb kultuurimälestise nr 4114 (Aavikute majamuuseum) kaitsevöönd.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m vee- või kanalisatsioonitoru välisseinast	AS Kuressaare Veevärk	Vallimaa tänaval asuvad kanalisatsiooni ja veetorustikud
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m sidekaabli välisseinast	AS Elion Ettevõtted	Vallimaa tänaval asuvad sidekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	1 m elektrikaabli välisseinast	Elektrilevi OÜ	Vallimaa tänaval asuvad madal- ja kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m soojatorustiku välisseinast	AS Kuressaare Soojus	Vallimaa tänaval asuvad soojustorustikud

2.4.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Vallimaa tänav	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	veetorustik	ca 25 m ²
	Kanalisatsioonitoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitorustik	ca 65 m ²
	Sademevee torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanalisatsiooni torustik	ca 65 m ²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	soojatorustik	ca 100 m ²
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	sidekaabel	ca 80 m ²