

Kausta kooslus : lehti 17
 jooniseid 7

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (245) 33 723
 GSM (251) 83 282
 faks (245) 33 722
 e-mail klotoid@sarma.ee
 Rohu tn. 5 (III korrus)
 Kuressaare 93812
 tegevuslitsents EE-5480
 reg. nr. 10207096
 tarkvaralitsents AutoCAD LT 98 No 640-0000548609

UUS – KARJA –TALLINNA TÄNAVATE JA LINNAVALITSUSE HOONE VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. Planeeringu alus

Käesolev planeering on koostatud Kuressaare Linnavalitsuse tellimusel, võttes aluseks Kuressaare Linnavalitsuse korralduse 16.03 .1999 nr.179 detailplaneeringu algatamise kohta. Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ Maamõõdubüroo Nuki poolt 1999.a. teostatud kesklinna mõõdistust.

2. Planeeringu eesmärk

Lahendatud on planeeritava ala kruntideks jaotamine, juurdepääsud kruntidele, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastus ja heakord koos väikevormide (prügikonteinerite aluste, liivakastide, pesukuivatusrestide) paigutusega. Määratud on maakasutuse sihtotstarbed kruntidele, kruntide suurused, aadressid ja krundinumbrid.

Planeeringuga on määratud kvartali perspektiivsed ehitusvõimalused.

Kvartali planeerimise põhimõtteks oli eraldada elutsoon peatänava äärsest äritsoonist ja sulgeda elamute territooriumi läbiv liiklus. Juurdesõidud elamute kruntidele on antud Uus tänavalt. Krundid on määratud arvestusega, et iga krunt saaks funktsioneerida iseseisvalt –igal elamul on omaette parklad, mis rahuldavad hetkevajadusi ja on vastavuses normatiividega. Omaette on planeeritud prügikonteinerite platsid, pesukuivatusrestid, laste liivakastid. Igale elamule on planeeritud juurdesõidutee tupikteena, ära on jäetud praegune läbisõit elamute eest. Uus tn.36, 38 ja 40 elamute prügikonteinerid on paigaldatud Uus tn. äärde, nii ei pea ka prügiveomasin kvartalisse sõitma. Vaid Uus 34, Tallinna 18 ja Tallinna 14 elamutel on ühine prügikonteinerite väljak Tallinna 14 krundil.

Elamute krundid on eraldatud kõrgemate ja madalamate müüride ning haljastusega.

Perspektiivsed ehitusvõimalused on määratud Tallinna tn.14, Tallinna tn.16, Tallinna tn 22, Tallinna tn.24 ja Karja tn.2 krundil.

Planeeringuga on ette nähtud laiendada Uus ja Karja tänavat. Uus tn.36, 38 ja 40 elamute krundid piiratakse Uus tn poolt 1,2m kõrguse dolomiitmüüri, mis markeerib tänavajoont ja loob turvalisema õue elamutele.

Analoogne, tänavajoont markeeriv müür on ette nähtud Tallinna tn. 12 ja Tallinna tn. 14 vahele.

Perspektiivse variantettepanekuna on planeeringus näidatud võimalus juurdesõiduks linna - valitsuse hoonele Tallinna tänavalt.

3. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritavale alale on ette nähtud kaks jäätmekäitlusväljakut – Tallinna tn.14 ja Tallinna tn.20 krundile. Sadeveed suunatakse esialgselt reovete kanalisatsiooni. Perspektiivselt on ette nähtud sadevetekollektori väljaehitamine Uuele tänavale, mille kaudu suunatakse sadeveed vallikraavi pervel asuvasse õlipüüdjasse.

4. Trassiplaneering

4.1. Sadeveetrassid

Planeeritava ala sadeveed suunatakse perspektiivsesse Uue tn. sadevetekollektorisse. Lähiajal väljaehitatava Teatrimaja krundilt suunatakse sadeveed esialgu Tallinna tn. reoveekanaliseerimisele. Pärast kollektori väljaehitamist on võimalik veed suunata Raekoja tn. sadeveetrassi kaudu Uuele tänavale ja edasi vallikraavi. Kuna vallikraavi pervele paigutatakse võimas õlipüüdur, pole planeeritaval alal lokaalsete õlipüüdurite kasutamine vajalik. Sadeveetrassi kohta vt. joonis 6.

4.2. Reoveekanaliseerimine ja veevõrk

Trassid on planeeritud vastavalt AS Kuressaare Veevõrk arengukavale. Trasside väljaehitus krundidel tuleks lahendada enne perspektiivsete parklate ja hoovisestete teede asfalteerimist. Paiknemine asendiskeemil on fikseeritud joonisel 5.

4.3. Sidetrassid

Lahendatud on Tallinna tn. äärsed sidekapi ümberpaigutamine. Uus asukoht on esitatud joonisel 5.

4.4. Välisvalgustus

Lahendatud on kvartalisest välisvalgustuspostide perspektiivne paiknemine. Lahendus on esitatud joonisel 5. Uue tn. valgustus lahendatakse tänava laiendusprojekti käigus. Detailplaneeringus ei ole lahendatud kvartalisest välisvalgustuse jaoks madalpingekaablite paigutus, kuna ei ole teada võimaliku väljaehituse aegsed omandisuhted.

4.5. Soojavarustus

Planeeritud on soojatrass Teatrimaja tsentraalseks kütteks. Lahendus esitatud joonisel 5.

4.6. Gaasivarustus

Planeeritavale alale jääv maa-alune gaasimahuti tuleb likvideerida trassivaldaja kulul. Ei ole vaja likvideerida maa-aluse gaasitrassi torustikku.

4.7. Kitsendused

Võimalikud trassidega seotud kitsendused on fikseeritud allpool

TALLINNA TN. 14 , KRUNT NR. 2734

MAJAVALDUSE HALDAJAD:

Kaasomand: $\frac{1}{4}$ Kuressaare Linnavalitsus
 $\frac{3}{4}$ OÜ Kuressaare elamute Hooldus

MAA SIHTOTSTARVE:

$\frac{1}{4}$ 002 Ärimaa (Ä) – 714.9 m²
 $\frac{3}{4}$ 0011 Korruselamumaa (EK) - 2144.6 m²

Suurema muudatusena on planeeritud Uue tn. suunas kulgeva läbiva liikluse sulgemine. Et tagada kauba-autodele parem manööverdamisruum, on nihutatud prügikonteinerite platsi. Liikluse sulgemiseks Uue tn. suunas on Uus 34 elamu loodepiirile planeeritud madal –ca 60cm kõrgune dolomiitmüür, millest mõlemale poole jääb parkimisala.

Tallinna 14 hoone taga olev estakaad kuulub lammutamisele, haljasala arvelt on krundile planeeritud 14 parkimiskohta (normatiivne vajadus elamule 11 kohta, äripindadele 4 kohta).

Krundi edelapiirile on planeeritud ca 1m kõrgune eraldusmüür suurendamiseks elamu privaatsuse tunnet. Elamu edelaotsas on plaadistatud ala, millel asub jalgrattahoidla ja mis on ühtlasi kõnniteeks lasteaija suunale ning elanike hoovi pääsemise võimalus.

Tallinna 12 ja Tallinna 14 hoonete vahel on ette nähtud osaliselt taastada tänava-äärne kivimüür endises kõrguses markeerimaks ajaloolist tänavajoont.

Hoone taga haljasalal säiluvad mängu- ja puhkevõimalused, samuti pesukuivatusvõimalus.

Kuna kvartal on algselt planeeritud vabaplaneeringu põhimõttel, ei ole ette nähtud krundipiiridele piirete ehitamist, läbi krundi kulgeb jalakäijate vaba pääs.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Ajutine tee” - Asjaõigusseaduse § 156

Tallinna tn.14 kaasomanikud hooldavad ja kasutavad hoone taga olevat teed ühiselt Tallinna tn.16 ja Tallinna tn. 18 –ga.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Tallinna tn.14 , Tallinna tn.14a , Tallinna tn.16, Tallinna tn.18 ja Uus tn.34 majavalduste omanikud paigaldavad plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri. Prügikonteinerite platsi kasutatakse ja hooldatakse koos Tallinna tn.16, Tallinna tn.14a, Tallinna tn.18 ja Uus tn.34 majavaldustega.

TALLINNA TN. 14a , Krunt nr. 2741

OMANIK – riigimaa

MAA SIHTOTSTARVE – 002 Ärimaa (Ä)
KRUNDI PINDALA - 273.3 m²

Tallinna tn.14 hoone esisele alale , kuni kõnniteeni on planeeritud uus krunt perspektiivse ehitusvõimalusega.

Krundi täisehituse protsent - 100 %

Ehitise lubatud kõrgus – kõnnitee tasapinnast olemasoleva I korruse laeni.

Juurdeehituse tulepüsimusklass – TPI

Juurdeehitust võib käsitleda kahel viisil – kas eraldiseisva ehitisena kõnnitee tasapinnal, kusjuures säilib olemasolev nn. ülemine kõnnitee, mille võib katta katusega. Teise võimalusena võib juurdeehitust käsitleda olemasolevate äripindade laiendusena. Mõlemal juhul tuleb tagada pääsud elanike trepikodadele ja kauplustele. Juurdeehitus ei tohi varjata elukorruste aknaid.

Planeeringuga on määratud juurdeehitise kohustuslik ehitusjoon.

Enne projekteerimist tellida Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnast projekteerimistingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumislepingud või tellida tehnilised tingimused. Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Naaberkinnisasja kasutamine” – Asjaõigusseaduse § 147

Tallinna tn.14 ehitus – ja remont-töid on lubatud teha Tallinna tn.14a krundilt.

TALLINNA TN. 16 ,krunt nr.1545

KINNISTU OMANIK :

4/5 MARGO JÄE

1/5 MARGUS PAJUSTE

MAA SIHTOTSTARVE: 002 Ärimaa (Ä)

KINNISTU SUURUS - 1238.8 m²

Olemasolevale hoonele on planeeringuga määratud juurdeehitusvõimalus. Planeeringus on näidatud juurdeehituse **kohustuslik ehitusjoon**.

Olemasolev krundi täisehituse protsent – 50 %**Planeeritud krundi täisehituse protsent - 80%****Juurdeehituse lubatud korruselisus-1-2, sobiva arhitektuurse lahenduse korral kohati 3 korrust****Juurdeehituse tulepüüsklass - TPI ,tuletõrjekuja Tallinna tn.14-st min. 6,0 m.**

Juurdeehituse kirdepoolses osas projekteerida hoone, säilitades jalakäijate liikluse kõnniteel. Enne projekteerimist taotleda Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnast projekteerimistingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumislepingud või tellida tehnilised tingimused. Juurdeehitusala läbib sidekaabel ja veetrass. Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Kuna olemasolev hoone on tiheda külastatavusega, siis on käesoleva planeeringuga eraldatud lisamaa, kuhu on planeeritud 10 parkimiskohta ja kaubaautode manööverdamismaa. Nimetatud maast moodustatakse omaette kinnistu, mis funktsioneerib Tallinna 16 hoonet teenindava maana. Uus kinnistu liidetakse Tallinna tn.16 kinnistule.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Tallinna tn.14, Tallinna tn.16 ja Tallinna tn.18 majavalduste omanikud hooldavad ja kasutavad ühiselt Tallinna tn.14 krundil asuvat teed.

2. ”Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2.

Majavalduste omanikud paigaldavad plaanil näidatud asukohta omaprügikonteineri. Prügikonteinerite platsi ja jäätmekäitlusväljakut kasutatakse koos Tallinna tn.14, Tallinna tn.14a, Tallinna tn.18 ja Uus tn.34 majavaldustega.

TALLINNA TN. 16a , krunt nr. 2735

OMANIK : riigimaa

MAA SIHTOTSTARVE : 007 Transpordimaa (L)

KRUNDI PINDALA: - 368.9 m²

Krunt funktsioneerib Tallinna tn.16 äripindu teenindava maana, seetõttu on planeeritud liita krunt pärast möödistamist ja kinnistusraamatusse kandmist Tallinna tn.16 kinnistuga kui hoone teenindamiseks vajalik maa. Krundile on planeeritud 10 parkimiskohta Tallinna tn.16 külastajatele ja töötajatele ning kaubaautode manööverdamiseks vajalik maa.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156

Tallinna tn.14 , Tallinna tn.16 ja Tallinna tn.18 majavaldused kasutavad ja hooldavad Tallinna 14 krundil asuvat teed ühiselt.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2.

Majavalduse omanikud paigaldavad plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri. Prügikonteinerite platsi ja jäätmekäitlusväljakut kasutatakse koos Tallinna tn.14, Tallinna tn.14a, Tallinna tn.16, Tallinna tn.18 ja Uus tn.34 majavaldustega.

TALLINNA TN. 18 , krunt nr. 2733

MAJAVALDUSE HALDAJA:

1/10 - Kuressaare Linnavalitsus
9/10 – OÜ Kuressaare Elamute Hooldus

MAA SIHTOTSTARVE:

1/10 – 002 Ärimaa (Ä) pindala – 88,4 m²
9/10 – 0011 Korruselamumaa (EK) – pindala – 795.9 m²

kogu pindala: - 884.3 m²

Planeeringuga on suletud olemasolevad läbisõidud tornelamust kagusuunas ning ka edelasuunas. Läbisõidu asemele on planeeritud haljasala liivakasti ja puhkenurgaga.

Kirdest edela suunas läbib krundi jalgteed – hõre plaadistus murupinnas. Pesukuivatusplats on planeeritud ühisena Uus tn.34 elamuga.

Elamust kagu suunas on planeeritud normatiivselt vajalikud 7 parkimiskohta. Ühiselt Uus tn.36 ja 38 elamutega on ette nähtud rajada ca 60 cm kõrgune dolomiitmüür parkla alale kruntide piirile. Müüri rajamine kooskõlastada eelnevalt müüri ristuvate trasside omanikega (sidekaabel ja kanalisatsioonitrass). Müüri vundamendisüvend kaevata käsitsi 2m kauguses trassi teljest.

Kuna kvartal on algselt planeeritud vabaplaneeringu põhimõttel, ei ole ette nähtud ehitada krundi piiridele piirdeid, jalakäijatele tuleb tagada vaba pääs.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Tallinna tn.14, Tallinna tn.16 ja Tallinna tn.18 majavalduste omanikud hooldavad ja kasutavad ühiselt Tallinna tn.14 krundil asuvat teed.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

4. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduste omanikud paigaldavad plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri. Prügikonteinerite platsi ja jäätmekäitlusväljakut kasutatakse koos Tallinna tn.14, Tallinna tn.14a, Tallinna tn.18 ja Uus tn.34 majavaldusteaga.

TALLINNA TN. 20 , krunt nr.2658

MAJAVALDUSE HALDAJA: Kuressaare Linnavalitsus
MAA SIHTOTSTARVE: 0050 Ühiskondlike hoonete maa (Üh)
KRUNDI PINDALA - 3926.8 m²

Rekonstrueeritava teatrihoone krundile on planeeritud 40 parkimiskohta. Krunt eraldatakse Uue tn. äärsete elamute kruntidest 60 cm kõrguse dolomiitmüüri abil. Müüri äärde on planeeritud kõnnitee. Müüride ehitus kooskõlastada eelnevalt müüri ristuvate trasside omanikega. 2 m kauguses trassi teljest kaevata müüride vundamendisüvendid käsitsi.

Krundi sees paikneb kaks eraldi kinnistut – Saarte Elektrivõrkudele kuuluva alajaama kinnistu ja garaažikooperatiivi “Laguun” kinnistu.

Alajaama juurde on planeeritud erinevate jäätmete (klaas , metall jne.) kogumiseks jäätmekäitlusväljak.

Teatri sisehoovi on planeeritud viis parkimiskohta oma töötajatele. Tuletõrje veemahuti muldkehale on võimalik rajada vabaõhulava, hoovis on koht ka pealtvaatajatele ja väikesele vabaõhukohvikule.

Krundi planeeringu väljaehitamiseks on koostatud projekt OÜ Klotoid poolt.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

- “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156
- Läbisõidu võimaldamine Tallinna tn.20b alajaamani ja garaažikooperatiivini “Laguun” Tallinna 20a.
- “Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158
- Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
- “Naaberkinnisasja kasutamine” asjaõigusseaduse § 147
- Alajaamal ja garaažikooperatiivil on lubatud teha ehitus – ja remonttöid Tallinna tn.20 krundilt.

TALLINNA TN. 20a , krunt nr. 1611

KINNISTU OMANIK : Garaažikooperatiiv "Laguun"
MAA SIHTOTSTARVE : 0010 Väikeelamumaa (EE)
KINNISTU PINDALA: - 393.3 m²

Säilib olemasolev olukord. Garaaži välisilme parandamiseks tuleb järgmise remondi käigus hoone krohvida ja värvida.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee"- asjaõigusseaduse § 156
Garaažikooperatiiv võimaldab läbipääsu teatri tagumise värava juurde ja parklasse.

KITSENDUS TALLINNA TN.20 KRUNDILE:

1. "Naaberkinnisasja kasutamine" – asjaõigusseaduse § 147
Garaažikooperatiivil on lubatud teha ehitus- ja remonttöid Tallinna tn.20 krundilt.

TALLINNA TN. 20 b , krunt nr. 2597

KINNISTU OMANIK: Saarte Elektrivõrgud
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KINNISTU PINDALA : - 44.2 m²

Alajaama kagupoolsele küljele on planeeritud erinevate jäätmete (metall, klaas jm.) kogumiseks jäätmekäitlusväljak, mis ümbritsetakse 1,2 m kõrguse dolomiitmüüri- ja konteinerite alune pind plaadistatakse või asfalteeritakse.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**Kitsendused Tallinna tn.20 krundile:**

1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156
Tallinna tn.20 kinnistu omanik võimaldab läbipääsu alajaama juurde.
2. "Naaberkinnisasja kasutamine" § 147
Alajaama omanikul on lubatud teha ehitus- ja remonttöid Tallinna tn.20 krundilt.

TALLINNA TN. 22 , krunt nr. 2731

MAJAVALDUSE OMANIK: AS SAARE KALUR
MAA SIHTOTSTARVE : 002 ÄRIMAA (Ä)
KRUNDI PINDALA: 1716.3 m²

Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

Käesoleva planeeringuga on krundile planeeritud juurdeehitus tänava-äärse peahoone ja krundi tagaküljel oleva kõrvalhoone ühendamiseks. Krundi tagaosas asuv kelder kuulub säilitamisele.

Olemasolev krundi täisehituse protsent - 37.3 %

Planeeritud krundi täisehituse protsent - 50 %

Juurdeehituse lubatud kõrgus – juurdeehituse räästa- ja harjajoon ei tohi ületada olemasolevate hoonete räästa- ja harjajoone kõrgust.

Katusekalle – 40-45 kraadi.

Planeeringus on hoone konfiguratsioon märgitud tinglikult. Juurdeehituse maht ja kõrgus ei tohiks jääda peahoone suhtes domineerima.

Ehitusmaterjalidena ei ole lubatud imiteerivad materjalid (plastikaknad, plastikvärvid, katusekivi imitatsioon).

Katusekattematerjal – punane katusekivi (soovitatav savikivi), seinaviimistlus – silekrohv + värv. Puitosade värvimiseks soovitatav kasutada linaõlivärnitsa baasil valmistatud õlivärvi.

Juurdeehituse lubatud min. tulepüsivusklass TP2 , tuletõkkeseksiooni piirpindala – 800 m²

Krundile on planeeritud 12 parkimiskohta (normatiivne vajadus –4 kohta).

Enne projekteerimist tellida Kuressaare Linnavalitsuse plan.-ehitusosakonnast projekteerimis – tingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumislepingud või tellida tehnilised tingimused. Juurdeehituse ala läbib elektrikaabel ja soojustrass.

Juhul kui ümberprojekteerimisele kuulub ka olemasolev peahoone, tuleb eelnevalt tellida muinsuskaitse eritingimused vastavat litsentsi omavalt firmalt.

Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel. Projekt kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitse Ametiga.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Tallinna tn.22 ja Uus tn.40 kinnistute omanikel leppida kokku servituudi seadmises Tallinna tn.20 poolt Uus tn.40 kinnistult teostatavate ehitus-ja remonttööde lubamiseks.

2. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2
Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

KITSENDUS UUS TN.40 krundile:

1. “Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147

Tallinna tn.22 krundi omanikul on lubatud teha ehitus – ja remonttööd Uus tn.40 krundilt.

TALLINNA TN. 24 , krunt nr. 2732

MAJAVALDUSE HALDAJA: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus
MAA SIHTOTSTARVE: 0010 Väikeelamumaa (EE)
KRUNDI PINDALA: 959.3 m²

Krundile on planeeritud ühine sissesõidutee Karja 2 elamuga, ühine prügikonteinerite plats ja kokkuehitatud uus puudekuur või olemasoleva puudekuuri ümberehitus ja laiendus. Kahe eraldi kinnistu moodustamine tingib tulemüüri ehitamise puudekuuri keskele piki piiri. Tulemüür on naaberkinnistute ühiseks seinaks.

Puudekuuri projekteerimisel tuleb jätta läbipääs Karja 2 elanikele ühise kogumiskaevuni, mis asub Tallinna tn.24 krundil.

Krundile on planeeritud 3 parklakohta (normatiivne vajadus –2)

Planeeritud krundi maks.täisehituse protsent – 40 %

Kuuri min. tulepüsivusklass – TP3

Kuuri katused – kaldkatused.

Materjalid – mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” –asjaõigusseaduse § 156**

Tallinna tn.24 ja Karja tn.2 omanikud rajavad, kasutavad ja hooldavad planeeringus näidatud teed ühiselt.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri. Prügikonteinerite platsi hooldavad ja kasutavad Tallinna 24 ja Karja 2 omanikud ühiselt.

4.Kinnistute omanikud lepivad kokku servituudi seadmises Tallinna tn.24 kinnistul asuva kogumiskaevu ja Karja 2 kinnistul asuva joogiveekaevu ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

KARJA TN. 2 , krunt nr.2736

MAJAVALDUSE HALDAJA: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus

MAA SIHTOTSTARVE: 0010 Väikeelamumaa (EE)

KRUNDI PINDALA: 1056.0 m²

Karja tn.2 elamule on planeeritud ühine sissesõidutee Tallinna tn.24 elamuga, ühine prügikonteinerite plats, ühine joogiveekaev, kogumiskaev, uus kokkuehitatud puudekuur või olemasoleva kuuri ümberehitus ja laiendus. Kahe eraldi kinnistu moodustamine tingib puudekuuri keskele mööda piiri tule müüri ehitamise.

Krundile on võimalik mahutada kaks parklakohta (normatiivne vajadus –2)

Krundi maks. täisehitusprotsent – 35 %

Kuuri lubatud min. tulepüsivusklass - TP3

Kuuri katused – projekteerida kaldkatused.

Materjalid – mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastik).

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Tallinna tn.24 ja Karja tn.2 omanikud rajavad, kasutavad ja hooldavad planeeringus näidatud teed ühiselt.

2.. ”Tehnovõrgud ja rajatised – AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri. Prügikonteinerite platsi hooldavad ja kasutavad Tallinna 24 ja Karja 2 omanikud ühiselt.

4.Kinnistute omanikud lepivad kokku servituudi seadmises Tallinna tn.24 kinnistul asuva kogumiskaevu ja Karja 2 kinnistul asuva joogiveekaevu ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

UUS TN. 40 , krunt nr. 2740

MAJAVALDUSE HALDAJA: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus
MAA SIHTOTSTARVE: 0011 KORRUSELAMUMAA (EK)
KRUNDI PINDALA – 2140.0 m²

Pääs krundile on planeeritud ühiselt Uus tn.38 elamuga Uuelt tänavalt, läbisõidud Tallinna tn. suunas on suletud.

Krundile on planeeritud 14 parklakohta (normatiivne vajadus 9 kohta) ja perspektiivselt lisaks 3 kohta Uue tn. äärde.

Säilib olemasolev pesukuivatusplats ja prügikonteinerite plats.

Perspektiivselt on planeeritud prügikonteinerite platsid Uus 40, 38 ja 36 elamutel Uue tänava äärde, et vältida prügiveomasinate sõitu õuedesse, kuna läbisõiduvõimalus kvartalist puudub.

Uue tänava äärest on krunt eraldatud 1.2 m kõrguse dolomiitmüüri, mis loob parema turvatunde ja võimaldab krundi lõunapoolset Uue tn. äärset ala otstarbekamalt kasutada puhke- ja laste mängualana. Müüri ehitamine kooskõlastada eelnevalt müüri ristuvate trasside valdajatega (kanalisatsioon, vesi). Müüri vundamendisüvend rajada käsitsi 2m kauguselt trassi teljest.

Krundil Uue tn. poolne osa väheneb seoses Uue tänava perspektiivse laiendamisega vastavalt planeeringule.

Elanike ühenduseks kesklinnaga on planeeritud teatrihoone krundile, parkla kõrval kulgev kõnnitee.

Seoses Uue tn. planeeritud laiendamisega kuulub lammutamisele Uue ja Karja tn. nurgal asuv amortiseerunud kuur.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Uus tn. 40 ja Uus tn.38 omanikud kasutavad ja hooldavad ühiselt juurdepääsuteed kruntidele.

2. "Naaberkinnisasja kasutamine" – asjaõigusseaduse § 147

Tallinna tn. 22 omanikul on lubatud teostada ehitus – ja remonttööd Uus tn.40 krundilt.

3. "Tehnovõrgud ja rajatised – AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

4. "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

UUS TN. 38 , krunt nr. 2739

MAJAVALDUSE HALDAJA: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus

MAA SIHTOTSTARVE: 0011 Korruselamumaa (EK)

KRUNDI PINDALA: 2589.4 m²

Pääs krundile on planeeritud ühiselt Uus tn.40 elamuga Uueltnävalt, läbisõidud Tallinna tn.suunas on suletud.

Krundi loodepiirile on planeeritud ca 60 cm kõrgune dolomiitmüür eralduseks teatri parklast. Müürist sissepoole on planeeritud lisaks eraldushekk.

Krunt funktsioneerib iseseisvana - krundile on planeeritud oma pesukuivatusplats, prügikonteinerite alus on ette nähtud Uue tänava äärde. Esialgu on võimalik kasutada olemasolevat prügikonteinerite alust. Vaibakloppimisalust kasutatakse ühiselt Uus 40 elanikega.

Krundil on 9 parklakohta + 7 perspektiivset kohta (normatiivselt vajalik 9 kohta).

Uue tänava äärest on krunt eraldatud 1.2 m kõrguse dolomiitmüüriga, mis loob parema turvatunde ja võimaldab krundi lõnapoolset Uue tn. äärset ala otstarbekamalt kasutada puhke- ja laste mängualana. Müüri ehitamine kooskõlastada eelnevalt müüri ristuvate trasside valdajatega (elekter). Müüri vundamendisüvend rajada käsitsi 2m kauguselt trassi teljest. Teine, 60 cm kõrgune müüriosa, eraldab krundi tornelamu parklast ja see ehitatakse välja koos Uus tn.36 ja Tallinna tn.18 elanikega.

Kuna kvartal on algselt planeeritud vabaplaneeringuga, siis ei ole lubatud kruntide vahepiiridele ehitada piirdeid. Uus tn.36 ja Uus tn.38 vahelist piiri võib markeerida haljastusega. Uut kõrghaljastust on planeeritud teatriparkla poolsele alale. Krundi Uue tänava poolne ala väheneb seoses Uue tn. perspektiivse laiendamisega vastavalt planeeringule.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Uus tn. 40 ja Uus tn.38 omanikud kasutavad ja hooldavad ühiselt juurdepääsuteed kruntidele.

2.. "Tehnovõrgud ja rajatised –AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

UUS TN . 36 , krunt nr. 2738

MAJAVALDUSE OMANIK: KORTERIÜHISTU "UUS 36"
MAA SIHTOTSTARVE: 0011 KORRUSELAMUMAA (EK)
KRUNDI PINDALA: 2455.5 m²

Päas krundile on planeeritud ühiselt Uus tn.34 elamuga Uuelt tänavalt. Läbisõidud kvartalid on suletud.

Krunt on planeeritud omaette funktsioneerivana. Krundil on oma pesukuivatusplats, oma laste liivakast, prügikonteinerid on paigutatud perspektiivselt Uue tn. äärde, et vältida prügiveomasina sõitu kvartalisse, kuna läbisõit kvartalis puudub. Esialgu saab kasutada olemasolevat prügikonteinerite platsi koos Uus tn.38 elamuga.

Krundile on ette nähtud 12 parklakohta, lisaks 3 perspektiivset kohta Uue tn. ääres. Ka on planeeritud parklakohtadele võimalik lisada uusi kohti elamu suunas haljastuse arvelt.

Uus tn.36 parkla ja tornelamu parkla eralduseks ja ühtlasi läbisõitude vältimiseks on ette nähtud ehitada madal ca 60 cm kõrgune dolomiitmüür, millest elamu poole on planeeritud lisaks eraldushekk. Müüriosad rajatakse koos tornelamu ja Uus tn.38 elanikega. Enne müüri rajamist konsulteerida müüri ristuvate trasside valdajatega (side, kanalisatsioon). Müüri vundamendisüvend kaevata käsitsi 2m kauguselt trassi teljest.

Uue tänava äärest on krunt eraldatud 1.2 m kõrguse dolomiitmüüri, mis loob parema turvatunde ja võimaldab krundi lõnapoolset Uue tn. äärset ala otstarbekamalt kasutada puhke- ja laste mängualana.

Kuna kvartal on algselt planeeritud vabaplaneeringuna, siis ei ole lubatud kruntide vahepiiridele ehitada piirdeid. Uus tn.36 ja Uus tn.38 vahelist piiri võib markeerida haljastusega.

Eraldushekk on planeeritud ka Uus tn. 36 krundi parkla eraldamiseks Uus tn.34 krundist.

Krundi Uue tänava poolne ala väheneb seoses Uue tn. perspektiivse laiendamisega vastavalt planeeringule.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Uus tn. 34 ja Uus tn.36 omanikud kasutavad ja hooldavad ühiselt juurdepääsuteed kruntidele.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised – AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

UUS TN . 34 , krunt nr. 2737

MAJAVALDUSE OMANIK: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus
MAA SIHTOTSTARVE: 0011 Korruselamumaa (EK)
KRUNDI PINDALA: 2225.9 m²

Päas krundile on planeeritud ühiselt Uus tn.36 elamuga Uuel tänavalt. Läbisõidud kvartal on suletud.

Krunt on planeeritud omaette funktsioneerivana. Krundil on oma pesukuivatusplats, oma laste liivakast. Prügikonteinerid on planeeritud Tallinna 14 krundil asuvale ühisele prügikonteinerite platsile.

Krundile on ette nähtud 10 parklakohta (normatiivselt vajalik 8 kohta). Ka planeeritud parklakohtadele on võimalik lisada uusi kohti elamu suunas haljastuse arvelt.

Uus tn.34 ja Tallinna 16a parkla eralduseks ja ühtlasi läbisõitude vältimiseks on ette nähtud ehitada madal 60 cm kõrgune dolomiitmüür. Enne müüri rajamist konsulteerida müüri ristuvate trasside valdajatega (sidetrass). Müüri vundamendisüvend kaevata käsitsi 2m kaugusest trassi teljest.

Kuna kvartal on algselt planeeritud vabaplaneeringuna, siis ei ole lubatud kruntide vahepiiridele ehitada piirdeid. Uus tn.34 ja Uus tn.36 vahelist piiri võib markeerida haljastusega.

Elamust edelasse jäävast alast võiks vältida läbisõite ja kujundada see puhkealaks.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Uus tn. 34 ja Uus tn.36 omanikud kasutavad ja hooldavad ühiselt juurdepääsuteed kruntidele.

2.. "Tehnovõrgud ja rajatised –AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p3. lg 2

Majavalduse omanik paigaldab plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

Koostas: arh. Tuuli Org