

Tellija: KULLA KINNISVARA

Töö nr.15-00

**KOHTU TN.4 KURESSARE**  
**DETAILPLANEERING**

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Kuressaares 2001.a.

# KURESSAARE LINN, KOHTU TN.4 DETAILPLANEERINGU

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Kohtu tn. 4.

1.2 Detailplaneeringu algataja on oü Kulla Kinnisvara.

1.3 Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo oü).

### 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Kruntide planeerimine

Olemasolev krunt on jagatud kaheks krundiks.

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse krundist
2989	Komandandi tn.2	Elamumaa/ ärimaa E/Ä Elamumaa	422 <i>* (KADASTRIS 431 M<sup>2</sup>)</i>	Kohtu tn. 4
2990	Kohtu tn.4	E	1695	Kohtu tn. 4

2.2 Hoonestus

Planeeritavale ühele krundile on ette nähtud rajada hoone elamule ja väike ettevõtlusele ja teisele krundile jääb olemasolev 14 korteriga elamu ja abihoone, mille saedustamiseks tuleb tellida hoone projekt ja ümberehitada vastavalt projektile.

2.3 Liikluskorraldus

Kruntidele on ühine juurdepääs autodele Kohtu tänavalt ja kummalegi lisaks veel üks juurdepääs jalakäiatele Komandandi tänavalt ja Kiriku tänavalt.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbivad sooja-ja kanalisatsioonitrassid.

\* TÄPJUSTUS ÕIGE 30.10.2002  
RÄIVM KISEORG

*Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:*

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. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164  
*Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.*

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

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.  
*Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses. Hoone projekteerida vastavalt väljastatud projekteerimis tingimustele. Vastavalt vanalinna detailplaneeringule hoone projekteerimisele peab eelnema arhitektuurikonkurss.*

### **Servituudid**

*"Tee servituut" – Asjaõigusseadus §186.  
Krundile ühiskasutusse jääb juurdepääs sõidukitele Kohtu tänavalt.*

**Kohtu tn. 4**                      **krunt nr. 2990**  
**Maa omanik:**                      **Eesti Vabariik**  
**Krundi pindala:**                      **ca1695 m<sup>2</sup>**

**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:                      väikeelamumaa (E) 100%  
Lubatud ehitiste arv krundil:                      1 - 2  
Krundi täisehituse protsent:                      50%

**Krundi kirjeldus**

Krunt asub Kohtu tänava ja Kiriku tänava nurgal, Kuressaare vanalinna tsoonis. Krundil asub 14 korteriga elamu koos seadustamata abihoonega.

**Hoonestuse kirjeldus**

Krundil asub 14 korteriga elamu koos abihoonega (EE) 100%

Ehitiste korruselisus:                      elamu -2,5, abihoone -1

Ehitise katusekalle:                      45°

Ehituse katusekate:                      "S" savikivi,

Katusekorruse aknad lahendada katusakendega ainult hoone siseõue piires.

Ehitise välisviimistlus:                      krohv + värv, arvestades vanalinna miljööd

Harjajoon:                      Kohtu tn. ja Kiriku tn. nurgalahendus

Ehitusjoon:                      tänavajoon, jälgida ajaloolist paigutust

Tulepüsisvuseaste:                      tuldtakistav TP2

Abihoone seadustamiseks tuleb tellida projekt vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimis tingimustele ja vastavalt projektile hoone ümberehitada. Hoone projekteerimisel arvestada Komandandi tn. 4 olemasoleva abihoone lahendust, tuleohutuse norme (Komandandi tn.4 krundi piiril olev sein ehitada tulemüürina). ja katus ehitada ühepoose kaldega oma krundi poole.

**Liikluskorraldus ja teed**

Krundile pääs toimub sõidukitele Kohtu tänavalt ja jalakäiatele Kiriku tänavalt. Sõiduteed olemasolevad asfaltkattega ja käigurajad soovitav katta sillutuskividega. Vastavalt normidele (ET-1 0315 0218 osa 7) krundile on planeeritud 5 parkimise kohta sõiduautodele.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Säilitada krundil olemasolev kõrghaljastus. Krundi välispiirdeks on soovitav kavandada paekivist piirdeaed. Paekivist piirdeaia juurde soovitav istutada roniroosid

Jäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid majandushoone juurde vaata joonis DP-4.

**Tehnovõrgud**

Kohtu tänaval on olemas sademevee- ja reoveekanaliseerimisvõrgud ning veetrass ja elektrikaabelliin. Komandandi tänaval on veel ka soojatrass.

Hoone veega varustamine toimub Kohtu tänaval linna veetrassist. Sademevee- ja reovee kanaliseerimiseks on hoone ühendatud Kohtu tänaval asuvate linna trassidega. Elektrivarustus on samuti Kohtu tänava kaabelliinist. Hoone soojavarustus toimub Komandandi tänava soojatrassist.

*Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:*

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. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158, 164  
*Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.*

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus  
*Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuks ning ehitiste rajamiseks. Ohulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.*

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.  
*Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses. Hoone projekteerimiseks projekteerimis tingimused väljastab Kuressaare Linnavalitsus.*

*Servituudid*

*"Tee servituut" – Asjaõigusseadus §186.*  
*Kinnistute ühiskasutusse jääb juurdepääs Kohtu tänavalt.*

Koostas: Ljudmilla Paasma



**Komandandi tn. 2**

**krunt nr.2989**

**Maa omanik:**

**Eesti Vabariik**

**Krundi pindala:**

**ca422m<sup>2</sup> (TÄPUS TUS 4.31 M<sup>2</sup>)\***

**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Elamu- ja ärimaa (E/Ä) 50%/50%

Lubatud ehitiste arv krundil:

1

Krundi täisehituse protsent:

80% (345 M<sup>2</sup>)\*

**Krundi kirjeldus**

Krunt asub Kuressaare vanalinna kaitsetsoonis, Komandandi tänava ja Kohtu tänavate nurgal.

**Hoonestuse kirjeldus**

Krundile on planeeritud hoone osaliselt korterelamule ja osaliselt väikeettevõtlusele ( 50%/50%)

Ehitiste korruselisus: 1,5

Ehitise katusekalle: 45°

Ehituse katusekate: "S" savikivi,

Katusekorruse aknad lahendada katuseuukidega.

Ehitise välisviimistlus: krohv + värv, arvestades vanalinna miljööd

Harjajoon: paraleelselt Komandandi tänavaga, võimalik nurgalahendus

Ehitusjoon: tänavajoon, jälgida ajaloolist paigutust

Tulepüsivusaste: tulekindel TP1

**Liikluskorraldus ja teed**

Krundile pääs toimub sõidukitele Kohtu tänavalt ja jalakäiatele Komandandi tänavalt. Sõiduteed asfaltkattega ja käigurajad soovitav katta sillutuskividega. Krundile lähtudes normidest on planeeritud üks parkimise koht ( ET-1 0315-0218 osa 7 ).

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolevad puud tuleb maha võtta arvestades linnaökoloogi ettekirjutust. Krundi välispiirdeks on soovitav kavandada paekivist piirdeaed.

Paekivist piirdeaia juurde soovitav istutada roniroosid

Prügikonteinerite asukohad lahendada hoone projektiga.

**Tehnovõrgud**

Kohtu tänaval on olemas sademevee- ja reoveekanaliseerimisvõrgid ning veetrass ja elektrikaabelliin. Komandandi tänaval on veel ka soojatrass.

Sademevee- ja reovee kanaliseerimiseks ning vee kasutamiseks taotlema trassivaldajalt liitumiseks tehnilised tingimused. Elektrivarustusega liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Soojatrassiga liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Hoone projektiga lahendada olemasoleva, krundi lähiva, soojatrassi hooldamise või ümberehitamise vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

TÄPUS TUS SIBE 30.10.2002  
RIVO KASSORG

