

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu algatusettepanek on OÜ Kuressaare Leib poolt. Detailplaneeringu algatajaks on Kuressaare Linnavalitsus.

Detailplaneeringuga määratakse vastavalt lähteülesandele kruntide ehitusõigused, nõuetekohased kujud ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Planeerija võtab endale kohustuse koostada planeering vastavalt lähteülesandele, selle lisadele ja EV seadusandlusele.

1.2 LÄHTEMATERJALID:

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.282 25. aprill 2000. Detailplaneeringu algatamine ja selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine.
- Detailplaneering lähteülesanne Kohtu tn. 7, Kuressaare, detailplaneeringuks.
- Leping Kuressaare linnas, aadressiga Kohtu tn.7 detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja finantseerimiseks 26. juuli 2000 a.
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus teenindusmaa määramiseks, nr. 118 17. veebruar 1998 a.
- Teenindusmaa plaan. Kuressaare Linnavalitsusekorralduse nr.118 17.02.98 juurde. OÜ Maamõõtja.
- OÜ Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo Kohtu tn.7 maa-ala plaan, töö nr. TT-0541, 1998 a.
- Eritingimused Kuressaare Vanalinna kaitsealal koostatava detailplaneeringu kohta. Kohtu tn. 7. Koostaja L. Hansar, oktoober 2000.
- OÜ Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo keskkonnauuringu aruanne, töö nr. GE-0306, november 2000.
- AS Kuressaare Veevõrk projekteerimistingimused nr.427 detailplaneeringu koostamiseks. 07.11.2000 nr 4-5/662.
- AS Eesti Energia Jaotusvõrk tehnilised eellingimused nr.15, 09.11.2000.
- AS Eesti Telefon side-tehnilised tingimused, 08.11.2000.
- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr. 1559, 16.01.2001.
- AS Tõnis Tarbe Kohtu 7, Kuressaare mõõdistused, töö nr. 223, 25.11.1999 a.
- Kohtu tn.7 kruntide esialgsed piirid, koostanud maamõõtja Jüri Koppel, 09.10.2000 a.
- OÜ Kuressaare Leib volikiri oü-le Tõnis Tarbe 31. augustil 1999. aastal.
- EV Planeerimis- ja Ehitusseadus
- Kuressaare ehitusmäärus
- Eesti Projekteerimismõõdnormid

1.3 PLANEERINGUALA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kohtu tänava ja Kauba tn. vahelisel maa- alal. Kuressaare vanalinna kaitsealal. Maa- alal paikneb kaks krunti: Kauba tn.18 kinnistu ja Kohtu tn. 7 hoonetele määratud teenindusmaa. Maa- ala on hoonestatud. Kauba tn. 18 paikneb eramu ja abihooned. Kohtu tn. 7 paikneb kontorihoone (uus), kontorihoone (vana), kontori- ja laohoone, tööstushoone, masuudihoidla, väravahoone- alajaam.

Planeeringualale juurdepääs on Kohtu ja Kauba tänavatelt. Maa- ala reljeef on tasane, hoonestamata krundiosad on enamuses asfalteeritud, arvestatav kõrghaljastus paikneb Kauba tänava äärsel hoonestamata alal.

Planeeritava maa- alaga piirnevad krundid on hoonestatud, valdavalt 1-2 korruseliste viilkatustega hoonetega. Hoonestus paikneb tänavate ääres, haljastus paikneb kvartalite keskmes.

Maa- ala reljeef on tasane, nõrga põhja-lõunasuunalise langusega, kus absoluutkõrgused jäävad 5.30 ja 5.55 m vahemikku.

1.4 MAA-ALA GEOLOOGILINE EHITUS

AS Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo on teostanud vaadeldaval alal 2000.a. novembris geoloogilised uurimistööd (töö nr. GE-0306) eesmärgiga selgitada krundil paiknevast masuudihoidlast tingitud võimalik pinnase ja pinnasevee reostuse tase ja paiknemine. Samast aruandest selgub ka maa- ala ehitusgeoloogiline lõige: Territooriumi pinnakate paksusega 1.8 kuni 2.8 m koosneb valdavalt täitepinnasest, viimase all on enamasti säilinud moreen. Aluspõhjaks on ülemsiluri Kuressaare lademe lubjakivi, mille pealispind on lainjas. Pinnaseveetase jäi uurimistööde ajal maapinnast 1.95-2.90 m sügavusele, absoluutkõrgusele 2.65-3.40 m. Uuritud ala keskkonnaseisundi ülevaatusel maapinnal kütuselaike ei täheldatud. Kütusehoidla ja tööstushoone vahelise ala täitepinnas on alates 0.8 m sügavuselt piirkonniti reostunud (vt. Aruanne). Reostustase jääb enamasti tööstustsoonile kehtestatud piirmääradesse, elutsooniks samas kõlbmatu. Koostöös keskkonnatalitusega tuleks määratleda edaspidine tööplan.

1.5 DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID

- Planeeritava ala ehitusõiguse määramine
- Krundipiiride kindlaksmääramine
- Insenerkommunikatsioonide planeerimine
- Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine
- Keskkonnakaitse abinõude planeerimine
- Servituutide määramine

2. DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 KEHTIV MAAKASUTUS, MOODUSTATAVATE KRUNTIDE KIRJELDUS JA ISELOOMUSTUS.

Planeeritaval alal on üks kinnistusse kantud krunt (Kauba 18) ja üks teenindusmaa (Kohtu 7).

MOODUSTATAVATE KINNISTUTE JA MAAKASUTUSE LOETELU

Krunt nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m ²	Katastriüksuse tunnus	Kehtivad koormatud ja kitsendused / märkused
1.	Kohtu tn. 7A	oü Kuressaare Leib	Ärimaa Ä	2789,5	-	Servituut insenerivõrgu valdaja kasuks: vee- ja kanalisatsioonikoridor 3m (114,6m ²)
2.	Kauba tn. 16	oü Kuressaare Leib	Ärimaa Ä	765	-	
3.	Kohtu tn. 7	oü Kuressaare Leib	Ärimaa Ä	890	-	
4.	Kauba tn. 14	oü Kuressaare Leib	Ärimaa Ä	934	-	servituut insenerivõrgu valdaja kasuks: elektri kaabli koridor 203,5m ²
5.	Kauba tn. 18	Tõnis Ots	Elamumaa	700	34901-007-0070	

Planeeringualasse moodustatakse neli krunti. Lähtutud on senistest krundipiiridest ja maakasutustest. Kohtu tänava poolse ligipääsuga krundid on sihtotstarbelt ärihoonete maa-ala, Kauba tänavalt sissesõiduga krunt on elumaa. Hoonete teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline (hoonet teenindav parkla, muruväljakud jm.). Lisaks sihtotstarbele on krundile antud ehitusala, krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutalad.

Piiripunktid on koordinaatidega esitatud joonisel A-4; piiripunktid täpsustatakse katastrimöödistuse käigus.

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1.	Kohtu tn. 7A	2789,5	1302	40	2	2	A	100%
2.	Kauba tn.16	765	372	49	2	1	EE/Ä	50%/50%
3.	Kohtu tn. 7	890	611	69	2	1	Ä	100%
4.	Kauba tn.14	934	609	65	2	1	Ä	100%
5.	Kauba tn.18	700	281,2	40	2	3	EE	100%

2.2 PLANEERITAVA ALA HOONESTUS

Krundil 1 paikneb AS Kuressaare Leib tootmishoone, mis on lamekatusega ja külgneb Kohtu tänavaga, koosneb 1, 3 ja 4 korruselistest plokkidest. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva hoonetebloki lammutamist ja asendamist uutega. Joonisel A-2 on märgitud viirutusega esimeses ehitusjärgus olevad alad. Uute hoonete puhul arvestada Saaremaa Muinsuskaitseinspektsiooni eritingimusi, Saaremaa inspektsioon nr. 99, 24.10.2000 a, Ehitusmälestiste peainspektor Hain Toss nr. 3628, 31.10.2000 a. Krundi 1 põhjapiiril paiknev ühekordne kivist küttemajanduse hoone alune täitepinnas on reostunud ning selle maa kasutamisel elutsoonina inimese tervisele ja keskkonnale ohtlik. Pinnase naftareostuse vähendamiseks tuleks reostunud täitepinnas ära vedada. Planeeringus nähakse ette selle hoone likvideerimist. Olemasolev väravahoone ja trafoalajaam ei leia kasutust ning on likvideeritav. Krundil 2 lao- ja büroohoone on planeeritud rekonstrueerimisele korterelamuks. Krundil 3 paiknev lao- ja büroohoone on võimalik ümber ehitada näiteks hotelliks laiendusega Kohtu tänava ääres, korruselisus määratud olemasoleva järgi – kahekorruseline. Krunt nr.4 hoonestus on kohvik-büroohoone. Kõigile kruntidele on tagatud avanemine linnamaale, omaette teede ja tehnovõrkude ühendused.

2.3 TEHNO- VÄLISVÕRKUDESSE ÜHENDAMINE

Antud planeeringule on AS Kuressaare Veevõrk projekteerimistingimused nr.427 detailplaneeringu koostamiseks 07.11.2000 nr 4-5/662, AS Eesti Energia Jaotusvõrk tehnilised eeltingimused nr.15, 09.11.2000, AS Eesti Telefon side-tehnilised tingimused, 08.11.2000 ja AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr. 1559, 16.01.2001.

Planeeringuala külgneb tänavamaadega, millel paiknevad vajalikud tehnovõrgud. Tehnovõrkudele kehtestatakse kinnistute raames servituutalad trassivaldajate kasuks.

2.3.1 Majandus- heitvete kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Eelvooluna kasutatakse Kohtu tänava kanalisatsioonitorustikku. Vastavalt Kuressaare Keskkonnaameti nõudmisele lahendatakse heitvee ja sadevee lahendus lahkvoolselt kuni eelvooluni.

2.3.2 Sadevete kanalisatsioon

Detailplaneeringuga haaratud alal ja piirnevatel tänavatel sadevete kanalisatsioon puudub. Puhtad sadeveed immutatakse pinnasesse (dreneerivad muruplatsid, immutusväljakud jne.) nii suurtelt aladelt, kui võimalik. Ülejäänud sadeveed juhitakse lahkvoolsena tänava ühisvoolsesse võrku. Linnavalitsus on sadevete võrkude omanikuna koostanud konkreetse arengukava, milles leiavad sadevetekanaliseerimise ehitamisega haakuvad probleemid käsitlemist. Sadevete kanalisatsioon on variandina projekteeritud lahkvoolsena kuni Kohtu tänava kanalisatsioonitorustikuni. Täpne lahendus selgineb Kohtu tn. projekti valmimisel.

2.3.3 Veevarustus

Planeeritav maa-ala varustatakse veega Kohtu tänava veetorustikust. Kõigile kruntidele on ette nähtud omaette ühendus tänavatorustikuga.

Soojavee varustus toimub soojavahetitega tsentraalsooja baasil, vähesel määral on võimalik kasutada elektriboilereid.

2.3.4 Tuletõrjerveevarustus

Vajalik tuletõrjervee hulk hoonestusele on á 10 l/sek. välis- ja 5 l/sek. sisekustutuseks. Tuletõrjevesi saadakse linna veevõrgust. Tuletõrjervee hüdrandid asuvad Kohtu tänaval. Veetrassi rekonstrueerimisel arvestatakse normikohaseid veevajadusi.

2.3.5. Soojavarustus

Planeeritud ehitusmahtude varustamine soojusenergiaga toimub linna tsentraalkatlamaja ja jaotusvõrgu baasil. Osaliselt, vähesel määral on võimalik kasutada elektrikütet.

2.3.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava kinnistu vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus (vt. Krundikirjeldused). Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Saarte piirkonna Elektrivõrk väljastanud elektrienergiaga varustamise eeltingimused nr. 15, 09.11.2000.a.

2.3.7 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus ja toitekaablid asuvad linnale kuuluval maa-alal. Tänavavalgustuse organiseerimine kuulub linnale.

2.3.8. Sidevarustus

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud AS Eesti Telefon Televõrkude Transportvõrgu poolt väljastatud side-tehniliste tingimustest, 08.11.2000. Kaabeldus on ette nähtud rajada sidekanalisatsiooni.

Planeeringus on kasutatud Kohtu ja Kauba tänaval olemasolevat magistraalsidekanalisatsiooni.

Projekteeritavatesse hoonetesse nähakse ette sidekontrollkapid (üks kinnistu kohta), millised jäävad liitumispunktiks AS Eesti Telefoniga.

2.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate tänavate kõrgusarvud. Maa-ala täita kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Orienteeruvad kõrgusmärgid vt. Joonis A-3.

2.5 HALJASTUS, HEAKORD

Planeeringualal paikneb kõrghaljastus ainult krundil nr.2 paralleelselt Kauba tänavaga, teistel kruntidel kõrghaljastus puudub.

Ettepanek on rajada krundisügavuses paiknev keskmise kõrgusega haljastus (põõsad piirialadel) andes sellega kruntide eraldatuse.

Seoses rajatava sissesõiduga Kauba tänavalt istutatakse ümber või likvideeritakse 2 puud. Haljasala on planeeritud krundi 1 ja 2, 1 ja 3, 1 ja 5 piiridele. Detailne haljastus ja heakord lahendada mahulise projekteerimisega.

2.6 TEED, PLATSID

Planeeringuala sissesõiduteed on asfaltkattega, platsidel ja kõnniteedel on soovitatav kasutada tänavasillutist. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonärekividega.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Hoonestus ala pos. nr.	Krundi pind m ²	Maksimaalne suletud brutopind m ²	ehituse otstarve/liik	normatiivi arvutus, keskosa	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringu parkimiskohtade arv krundil
1	2789,5	2604	Ärihoone	1/80-1/150	32-17	25
2	765	744	Korteri ja ärihoone	0,9+ 1/80-1/150	10-7	6
3	890	1222	Hotell	1/200	6	7
4	934	1218	Kohvik/Büroo	1/100-1/200	12-6	1
5	700	222	Elamumaa	0,9	3	0
Planeeritaval alal kokku					63-39	39

2.6.1 Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Kruntidele on juurdepääsutee Kohtu tänavalt ning Kauba tänavalt. Arvestatud on pisiveokite (pikkusega kuni 6m) pöörderaadiustega.

Põhiliselt on liikluskorraldus rajatud olemasolevale tänavavõrgule ja arvestatud ka selle perspektiivse arengukavaga. Krundi nr.2 sissesõiduraja laiuseks on arvestatud 5 m.

Täiendavaid liiklusmärke ei ole ette nähtud.

2.7 KESKKONNAKAITSE

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Planeeringualal paikneb reostuskolle olemasoleva masuudihoidla (liikvideeritav) piirkonnas. Naftaproduktide sisaldus on täitepinnases ja pinnasevees alates 0.8 m sügavuselt reostunud üle normatiivse ning maa kasutamine elutsoonina ei ole lubatud. Edasisel krundi kasutuselevõtul esitada keskkonnateenistusele reostuse täiendava uuringu ja vajaliku liikvideerimise kava. Arvestatav moodus on reostunud täitepinnas ära vedada. Kuna pinnasevee liikumine on edelasse, siis selles suunas on põhiliselt liikunud ka reostusained.

Kuna planeeringualale ei ole ette nähtud parklaid ega autoteenindusettevõtteid, siis antud reostusliik puudub. Õueparklate suurimaks suuruseks on planeeritud kuni 14 kohta.

Toitlustusettevõtetele tuleb projekteerida rasvapüüdjad vete vältimiseks.

Kuna hoonete kütmine on planeeritud AS Kuressaare Soojus baasil, siis lokaalkatlamajadest õhureostus puudub.

Planeeringualal puudub arvestatav kõrghaljastus. Ette on nähtud olemasoleva haljastuse säilitamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on planeeritud rohkem madalhaljastust ning põõsastikke. Raiutavad kaks puud asendatakse krundil samaväärsete puudega.

Jäätmekäitlus:

Olmejäätmete kogumine sorteeritult toimub vastavalt linna jäätmekavale. Kruntidele paigaldatakse konteinerid jäätmete kogumiseks, prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Soovituslikult toitlustusettevõtetele ja hotellidele ette näha jäätmepurustusseade.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

2.8 TULEKAITSEMEETMED

Kuna on tegemist ajalooliselt välja kujunenud Kesklinna alaga, siis nähakse ette üldised tulekaitsemeetmed, nagu tulepüsivusklassi tõstmine, vajalikud tulemüürid.

Konkreetsed tulekaitsemeetmed määratakse iga hoonestusprojektiga eraldi.

Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Projektiga on määratletud ehituskeelualad. Tuletõrjevesi saadakse linnale kuuluvast ja hooldatavast veetrassist, kuhu on paigaldatud tähistatud tuletõrjehüdrandid.

Hooned varustada piksekaitsega ja kogu seadmestik ühendada maanduskontuurile.

3. PLANEERINGUALA NÄITAJAD

1.Planeeritava ala suurus		0.6 ha
2.Planeeritava ala maa bilanss	Ärimaa Ä	2708 m ²
	Elamismaa EE	321,5 m ²
	Transpordimaa L	1399,5 m ²
2.Suletud brutopindade bilanss	Ärimaa Ä	5687 m ²
	Elamismaa EE	643 m ²
	Kokku:	6330 m ²
3.Parkimiskohtade arv	normatiivne	63/39
	planeeritav	39

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass)	katuse kalle °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne	erinõuded välis- viimistlusele	kaitse-eeskirjadest, põhi- määrustest, kaitsekohus- tuste teatistest või muu- dest kasutamistingimus- test tulenevad erinõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1.	Kohtu tn. 7A	L	11	TP2	0-60	Kohtu	savikivist või -sileplekist kaldkatused		servituut insenerivõrgu valdaja kasuks: veetrass ja kanalisatsioonikoridor 5m (148,5m ²) olemasolev vee- ja kanalisatsioonikoridor 3m (114,6 m ²) perspektiivne vee- ja kanalisatsioonikoridor 3m (152,26 m ²)
2.	Kauba tn. 16	L	11	TP2	0-60	Kauba	savikivist või -sileplekist kaldkatused		servituut insenerivõrgu valdaja kasuks: soojustorustiku koridor 3m (45,5m ²)
3.	Kohtu tn. 7	L	11	TP2	0-60	Kauba	savikivist või -sileplekist kaldkatused		-
4.	Kauba tn. 14	L	11	TP2	0-60	Kauba	savikivist või -sileplekist kaldkatused		servituut insenerivõrgu valdaja kasuks: elektriakaabel 203,5m ²
5.	Kauba tn. 18	L	11	TP3	0-60	-	-	-	-

ADDRESS, krundi nr.
MAA KASUTAJA VÕI OMANIK:
KRUNDI PINDALA:

Kauba tn. 14, nr. 3046
OÜ Kuressaare Leib
934 m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsarveteks on ärimaa.
- Lubatud ehitiste arv krundil on 1.
- Täisehituspind on 609 m². Krundi täisehituse protsent on 65.
- Ehitiste lubatud kõrgus on piiratud korruselisusega kuni 2 korrust.

Krundi kirjeldus:

- Krundi piirid: Krunt moodustatakse Kohtu tn. 7 teenindusmaast. Põhjust on krunt piiratud Kohtu tn. 7 krundiga. Idast piirab krunti Kohtu tänav, läänest Kauba tänav. Lõunas on piiriks krunt Kauba tn. 14.
- Muinsuskaitse eritingimused näevad ette planeerida Kuressaare vanalinnale tüüpiline haljastus (kõrged põlispuud ja põõsad).
- Piirdeaiad planeerida tänavajoonele ehitatuna paekivist.
- Jäätmed kogutakse sorteeritud konteineritesse. Prügikogumine litsentseeritud firma poolt.

Hoonestuse kirjeldus:

- Hoone sihtotstarve äripind (hotell).
- Olemasolev hoonestus on kahekorruseline kohvik-büroohoone. Kohustuslik on tuleüüri välja ehitamine Kohtu tn. 7 hoone eraldamiseks.
- Arhitektuursed nõuded:
 - Hoone puhul arvestada Saaremaa Muinsuskaitseinspektsiooni eritingimusi, Saaremaa inspektsioon nr. 99, 24.10.2000 a, Ehitismälestiste peainspektor Hain Toss nr. 3628, 31.10.2000 a. Ehitise mõõdud põhiplaanis peavad jääma sarnaseks ajaloalisele hoonele.
- Planeeritava alal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitsetingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel.

Liikluskorraldus ja teed

- Krundile on tagatud avanemine linnamaale, sissesõidutee asub Kohtu tänavalt. Arvestatud on pisiveokite pöörderaadiustega.
- Parkla puudub. Parkimine on võimalik Garnisoni tänava otsas olevas parklas.

Tehnovõrgud

Krundile on tagatud omaette tehnovõrkude ühendused.

- Veeühendus on Kohtu tänavalt.
- Kanalisatsiooni on samuti Kohtu tänavalt.
- Perspektiivne soojatrans ja jookseb Kauba tänaval, millelt on arvestatud ühendus.
- Elektritoide on hoones asuvast trafo-alajaamast. Peakaitsemega kuni 85 A.
- Olemasolev ühendus sidevõrku on Kauba tänavalt.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusiärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" Asjaõiguseseadus § 156
(ühiselt kasutatavad teed)
2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158, §164
Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguseseaduse § 147
(remonttööde tegemine naaberkinnistutelt kui hoone asub krundi piiril)
4. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.
(ühiselt kasutatavad prügikonteinerid)
5. Eesti Vaabariigi Muinsuskaitseseadus
Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
6. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
7. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim 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 omavalitsuselt.
8. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus
Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Servituudid

1. Elektrikoridor võrguvaldaja kasuks (203,5m²) krundi põhjapiiril.
2. Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmises.
(kogumiskaevude, joogiveekaevude jm. ühise kasutamise ja hooldamise kohta)

Need on tüüpilised kitsendused, igal konkreetsel juhul võib olla muid kitsendusi olenevalt asukohast. Tähtsamad seadustest tulenevad kitsendused on välja toodud linna üldplaneeringus.

ADDRESS, krundi nr.**MAA KASUTAJA VÕI OMANIK:****KRUNDI PINDALA:****Kauba tn. 16, krunt nr. 3045****OÜ Kuressaare Leib****765 m²****Krundi ehitusõigus:**

- Krundi kasutamise sihtotsarveteks on elumaa (50 %) ja ärimaa (50 %).
- Lubatud ehitiste arv krundil on 1.
- Täisehituspind on 372 m². Krundi täisehituse protsent on 49.
- Ehitiste lubatud kõrgus on piiratud korruselisusega kuni 2 korrust.

Krundi kirjeldus:

- Krundi piirid: Krunt moodustatakse Kohtu tn. 7 teenindusmaast. Põhjast on krunt piiratud naaber-kinnistuga Kauba tn. 18. Idast piirab krunti Kohtu tn. 7A piir, läänest Kauba tn, lõunas on piiriks krunt Kohtu tn. 7.
- Muinsuskaitse eritingimused näevad ette planeerida Kuressaare vanalinna tüüpiline haljastus (kõrged põlispuud ja pöösad).
- Piirdeaiad planeerida tänavajoonele ehitatuna paekivist.
- Jäätmed kogutakse sorteeritud konteineritesse. Prügikogumine liitsentseeritud firma poolt.

Hoonestuse kirjeldus:

- Hoone sihtotstarve võib olla korterelamu (teine korrus) ja äripind (esimene korrus).
- Krundil 2 lao- ja büroohoone on planeeritud rekonstrueerimisele. Kohustuslik on tuleüüri välja ehitamine Kohtu tn. 7 hoone eraldamiseks.
- Arhitektuursed nõuded:
 - Hoone puhul arvestada Saaremaa Muinsuskaitseinspektsiooni eritingimusi, Saaremaa inspektsioon nr. 99, 24.10.2000 a. Ehitusmälestiste peainspektor Hain Toss nr. 3628, 31.10.2000 a. Ehitise mõõdud põhiplaanis peavad jääma sarnaseks ajaloolisele hoonetele.
- Planeeritava alal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitsetingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel.

Liikluskorraldus ja teed

- Krundile on tagatud avanemine linnamaale, sissesõidutee asub Kauba tänavalt. Hoonel on parkla. Arvestatud on plisveokite (pikkusega kuni 6m) pöörderaadiustega.
- Parklakohti on 6.

Tehnovõrgud

Krundile on tagatud omaette tehnovõrkude ühendused.

- Veeühendus on läbi servituutala Kohtu tn. 7A krundi lõunapoolses osas.
- Kanalisatsiooni on samuti läbi servituutala Kohtu tn. 7A krundi lõunapoolses osas.
- Perspektiivne soojatranss jookseb Kauba tänaval, millelt on arvestatud ühendus hoonesse.
- Elektriõide on läbi servituutala kilbist krundi Kohtu tn. 7A kagu poolsest nurgast, mis saab toite Kauba tn. 14 hoones asuvast trafoalajaamast. Peakaitsemeeter kuni 50 A.
- Sidevõrgu ühendus Kauba tänavalt.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. **"Ajutine tee" Asjaõiguse seadus § 156**
(ühiselt kasutatavad teed)
2. **"Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158, §164**
Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. **"Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguse seaduse § 147**
(remonttööde tegemine naaberkinnistutelt kui hoone asub krundi piiril)
4. **"Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
(ühiselt kasutatavad prügikonteinerid)
5. **Eesti Vaabariigi Muinsuskaitse seadus**
Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
6. **Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus**
Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
7. **Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**
Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim 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 omavalitsuselt.
8. **Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**
Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Servituudid

1. Soojatranssikorridor 3m võrguvaldaja kasuks (45,5m²) krundi põhjapiiril.
2. Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmisel.
(kogumiskaevude, joogiveekaevude jm. ühise kasutamise ja hooldamise kohta)

Need on tüüpilised kitsendused, igal konkreetsel juhul võib olla muid kitsendusi olenevalt asukohast. Tähtsamad seadustest tulenevad kitsendused on välja toodud linna üldplaneeringus.

ADDRESS, krundi nr.**MAA KASUTAJA VÕI OMANIK:****KRUNDI PINDALA:****Kauba tn. 18, krunt nr. 118****Tõnis Ots****700 m²****Krundi ehitusõigus:**

- Krundi kasutamise sihtotsarveteks on elamumaa.
- Lubatud ehitiste arv krundil on 3.
- Täisehituspind on 700 m². Krundi täisehituse protsent on 40.
- Ehitiste lubatud kõrgus on piiratud korruselisusega kuni 2 korrust.

Krundi kirjeldus:

- Krundi piirid: Põhjast on krunt piiratud Kauba tn. 20 kinnistuga. Idast piirab krunti Kohtu tn. 7A krunt, läänest Kauba tänav, lõunas on piiriks krunt Kauba tn. 16.
- Muinsuskaitse eritingimused näevad ette planeerida Kuressaare vanalinna tüüpiline haljastus (kõrged põlispuud ja pöösad).
- Piirdeaiad planeerida tänavajoonel ehitatuna paekivist.
- Jäätmed kogutakse sorteeritud konteineritesse. Prügikogumine liitsentseeritud firma poolt.

Hoonestuse kirjeldus:

- Hoonete sihtotstarbeks on elamu.
- Olemasolev hoonestus on kuni kaks korrust.
- Arhitektuursed nõuded:
 - Uute hoonete puhul arvestada Saaremaa Muinsuskaitseinspeksiooni eritingimusi, Saaremaa inspeksioon nr. 99, 24.10.2000a, Ehitismälestiste peainspektor Hain Toss nr. 3628, 31.10.2000 a. Uute ehitiste mõõdud põhiplaanis peavad jääma sarnaseks ajaloolistele hoonetele.
- Planeeritava alal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitsetingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel.

Liikluskorraldus ja teed

- Krundile on tagatud avanemine linnamaale, sissekäigutee asub Kauba tänavalt.
- Parkia puudub.

Tehnovõrgud

Krundile on tagatud omaette tehnovõrkude ühendused.

- Veeühendus on Kohtu tänavalt.
- Kanalisatsioon on samuti Kohtu tänavalt.
- Perspektiivne soojatranss jookseb Kauba tänavalt.
- Elekritoide on Kauba tänavalt.
- Sidevõrk on ette nähtud samuti Kauba tänavalt.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. **"Ajutine tee" Asjaõiguseseadus § 156**
(ühiselt kasutatavad teed)
2. **"Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158, §164**
 - Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. **"Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguseseaduse § 147**
(remonttööde tegemine naaberkinnistutelt kui hoone asub krundi piiril)
4. **"Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
(ühiselt kasutatavad prügikonteinerid)
5. **Eesti Vaabariigi Muinsuskaitseseadus**
Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
6. **Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus**
Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
7. **Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**
Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim 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 omavalitsuselt.
8. **Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**
Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Servituudid

1. Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmises.
(kogumiskaevude, joogiveekaevude jm. ühise kasutamise ja hooldamise kohta)

Need on tüüpilised kitsendused, igal konkreetsel juhul võib olla muid kitsendusi olenevalt asukohast. Tähtsamad seadustest tulenevad kitsendused on välja toodud linna üldplaneeringus.

ADRESS, krundi nr.
MAA KASUTAJA VÕI OMANIK:
KRUNDI PINDALA:

Kohtu tn. 7, krunt nr. 94
OÜ Kuressaare Leib
890 m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsarveteks on ärimaa.
- Lubatud ehitiste arv krundil on 1.
- Täisehituspind on 611 m². Krundi täisehituse protsent on 69.
- Ehitiste lubatud kõrgus on piiratud korruselisusega kuni 2 korrust.

Krundi kirjeldus:

- Krundi piirid: Krunt moodustatakse Kohtu tn. 7 teenindusmaast. Põhjust on krunt piiratud Kohtu tn. 7A krundiga ja Kauba tn. 16 krundiga. Idast piirab krunti Kohtu tänav, läänest Kauba tänav. Lõunas on piiriks krunt Kauba tn. 14.
- Muinsuskaitse eritingimused näevad ette planeerida Kuressaare vanalinna tüüpiline haljastus (kõrged põlispuud ja pöösad).
- Piirdeaiad planeerida tänavajoonele ehitatuna paekivist.
- Jäätmed kogutakse sorteeritud konteineritesse. Prügikogumine litsentseeritud firma poolt.

Hoonestuse kirjeldus:

- Hoone sihtotstarve äripind (hotell).
- Krundil paiknev lao- ja büroohoone on võimalik ümber ehitada näiteks hotelliks, korruselisus määratud olemasoleva järgi – kahekorruseline. Olemasolevad väravahoone ja alajaam on planeeringus ette nähtud lammutamisele. Kohtu tänava äärde on ette nähtud olemasoleva hoone laiendus. Kohustuslik on tulemüüri välja ehitamine Kauba tn. 16 ja 14 hoonete eraldamiseks.
- Arhitektuursed nõuded:
 - Uued hooned tuleb planeerida pikiküljega tänava joonele,
 - Uusehitiste mõõdud põhiplaanis peavad olema sarnased ajaloolistele hoonetele,
 - Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused,
 - Uusehitised rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Viimistluse puhul kasutada puitu, krohvi, dolomiiti.
- Planeeritava alal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitsetingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel.

Liikluskorraldus ja teed

- Krundile on tagatud avanemine linnamaale, sissesõidutee asub Kohtu tänavalt. Sisehoovi jääb parkla. Arvestatud on pisevokite pöörderaadiustega.
- Parklakohti on 7.

Tehnovõrgud

Krundile on tagatud omaette tehnovõrkude ühendused.

- Veeühendus on Kohtu tänavalt.
- Kanalisatsiooni on samuti Kohtu tänavalt.
- Perspektiivne soojatrans ja jookseb Kauba tänavalt, millelt on arvestatud ühendus.
- Elektriõied on kilbist krundil Kohtu tn. 7A, mis saab toite Kauba tn. 14 hoones asuvast trafo-alajaamast. Peakaitsemeeter kuni 85 A.
- Olemasolev ühendus sidevõrku on Kauba tänavalt.

Kitsendused:

1. Olemasoleva väravahoone ja alajaama lammutamine.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" Asjaõiguse seadus § 156 (ühiselt kasutatavad teed)
2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158, §164
Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguse seaduse § 147 (remonttööde tegemine naaberkinnistutelt kui hoone asub krundi piiril)
4. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2. (ühiselt kasutatavad prügi konteinerid)
5. Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus
Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestiste omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
6. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
7. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus
Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim 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 omavalitsuselt.
8. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusseadus
Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavoliikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Servituudid

2. Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmises.
(kogumiskaevude, joogiveekaevude jm. ühise kasutamise ja hooldamise kohta)

Need on tüüpilised kitsendused, igal konkreetsel juhul võib olla muid kitsendusi olenevalt asukohast. Tähtsamad seadustest tulenevad kitsendused on välja toodud linna üldplaneeringus.

ADDRESS, krundi nr.
MAA KASUTAJA VÕI OMANIK:
KRUNDI PINDALA:

Kohtu tn. 7A, krunt nr. 3047
OÜ Kuressaare Leib
2789,5 m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarbeks on ärimaa.
- Lubatud ehitiste arv krundil on 2.
- Täisehituspind on 1302 m². Krundi täisehituse protsent on 40.
- Ehitiste lubatud kõrgus on piiratud korruselisusega 2 korrust.

Krundi kirjeldus:

- Krundi piirid: Krunt moodustatakse Kohtu tn. 7 teenindusmaast. Põhjust on krunt piiratud naaber-maaga Kohtu tn. 9. Loodest piirab krundi Kauba tn. 18 kinnistu piir, läänest Kauba tn. 16 krunt. Lõunas on piiriks krunt Kohtu tn. 7.
- Muinsuskaitse eritingimused näevad ette planeerida Kuressaare vanalinnale tüüpiline haljastus (kõrged põlispuud ja pöösad).
- Piirdeaiad planeerida tänavajoonele ehitatuna paekivist.
- Jäätmed kogutakse sorteeritud konteineritesse. Prügikogumine liitsentseeritud firma poolt.

Hoonestuse kirjeldus:

- Krundi sihtotstarve on ärimaa.
- Krundil 1 paikneb AS Kuressaare Leib tootmishoone, mis on lamekatusega ja külgneb Kohtu tänavaga, koosneb 1, 3 ja 4 korruselistest plokkidest. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva hoonetebloki lammutamist ja asendamist uutega. Joonisel A-2 on märgitud viirutusega esimeses ehitusjärgus olevad alad. Uute hoonete puhul arvestada Saaremaa Muinsuskaitseinspektsiooni eritingimusi, Saaremaa inspeksioon nr. 99, 24.10.2000 a, ehitusmälestiste peainspektor Hain Toss nr. 3628, 31.10.2000 a. Krundi 1 põhjapiiril paikneb reostuskolle olemasoleva masuudihoidla (likvideeritav) piirkonnas. Naftaproduktide sisaldus on täitepinnases ja pinnasevees alates 0.8 m sügavuselt reostunud üle normatiivse ning maa kasutamine elutsoonina ei ole lubatud. Edasisel krundi kasutuselevõtul koostada koos keskkonnateenistusega reostuse täiendava uuringu ja vajaliku likvideerimise kava. Arvestatav moodus on reostunud täitepinna ära vedada. Kuna pinnasevee liikumine on edelasse, siis selles suunas on põhiliselt liikunud ka reostusained.
- Arhitektuursed nõuded:
 - Uued hooned tuleb planeerida pikiküljega tänava joonele,
 - Uusehitiste mõõdud põhiplaanis peavad olema sarnased ajaloolistele hoonetele,
 - Uusehitistele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused,
 - Uusehitised rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Viimistluse puhul kasutada puitu, krohvi, dolomiiti;
- Planeeritava alal asuvate hoonete projekteerimisele peavad eelnema muinsuskaitsetingimused ja uute hoonete projekteerimine võib toimuda arhitektuurikonkursi alusel.

Liikluskorraldus ja teed

- Kaks sissesõiduteed asuvad Kohtu tänavalt. Mõlemale esimeses ehitusjärgus olevatele hoonetele on eraldi sissesõiduteed ja hooivid parklatega. Arvestatud on pisiveokite (pikkusega kuni 6m) pöörderaadiustega.
- Parklakohti on 25.

Tehnovõrgud

Krundile on tagatud omaette tehnovõrkude ühendused.

- Veeühendus on olemasolevast kaevust Kohtu tänavalt.
- Kanalisatsiooni osas on võimalik kasutada olemasolevaid trasse Kohtu tänava suunas.
- Perspektiivne soojatranss jookseb Kauba tänavalt, millele on ühendus läbi servituutala Kauba tn. 16 krundil.
- Elektriõide on kilbist krundi kagu pooles nurgas, mis saab toite Kauba tn. 14 hoones asuvast trafo-alajaamast. Peakaitsemega kuni 180 A.
- Sidevõrgule on ühendus Kohtu tänavalt.

Kitsendused:

1. Olemasoleva tootmishoonetebloki ja küttemajanduse hoone ja seal olev kütusehoidla lammutamine.
2. Küttemajanduse hoone aluse reostunud pinnase likvideerimine.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" Asjaõiguseseadus § 156 (ühiselt kasutatavad teed)
2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158, §164
Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguseseaduse § 147
(remonttööde tegemine naaberkinnistutelt kui hoone asub krundi piiril)
4. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.
(ühiselt kasutatavad prügikonteinerid)
5. Eesti Vaabariigi Muinsuskaitseseadus
Seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsesoonis.
6. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
7. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld-, ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim 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 omavalitsuselt.

8. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitismäärus

Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Servituudid

1. Olemasolev vee- ja kanalisatsioonikoridor 3m võrguvaldaja kasuks (114,6m²) krundi põhja poolses osas
2. Perspektiivne vee- ja kanalisatsioonikoridor 3m võrguvaldaja kasuks (152,26m²) krundi põhja poolses küljes, mis asendab praeguse olemasoleva vee ja kanalisatsiooniühenduse Kauba 18 krundile.
3. Elektri-, veetrassi ja kanalisatsioonikoridor 5m võrguvaldaja kasuks (142m²) krundi lõunapiiril.
4. Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmises.
(kogumiskaevude, joogiveekaevude jm. ühise kasutamise ja hooldamise kohta)

Need on tüüpilised kitsendused, igal konkreetsel juhul võib olla muid kitsendusi olenevalt asukohast. Tähtsamad seadustest tulenevad kitsendused on välja toodud linna üldplaneeringus.