



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

30 märts 2012 nr 7

Kugalepa küla Laratsi detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu on 25 novembril 2011 vastu võtnud otsuse nr 23 Kugalepa küla Laratsi detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05. jaanuarist 2012 kuni 18. jaanuarini 2012.a. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekusid 12.01.2012 vallavalitsusele ühised ettepanekud nelja isiku poolt. Ettepanekud sisaldavad Kugalepa-Merise vallamaantee liikluskorralduse ja hooldusega seonduvat.

Vallavalitsus on 31.01.2012 kirjaga nr 7-1.2/16-1 väljastanud selgitused ettepanekuid esitanud isikutele. Selgitused sisaldavad kinnitust, et vastuvõetud ja avalikustatud detailplaneering arvestab esitatud ettepanekutega, sisaldab Kugalepa-Merise vallamaantee liikluskorralduse ja hoolduse lahendamise käiku, s.o. kehtestatud detailplaneeringu järgselt on arendajal kohustus esitada teede väljaehitamiseks ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt. Vastavalt teeseadusele peab tee seisund võimaldama ohutult liigelda ning olema keskkonnakaitsenõuete ja tee klassi kohta kehtestatud tehniliste nõuete kohane. Vallavalitsus ei väljasta planeeritud hoonetele ehituslubasid kui neile juurdepääsuks planeeritud teed ja tehnovõrgud on välja ehitamata ja kasutusload väljastamata. Avalik arutelu toimus 13. veebruaril 2012.a. Ettepanekuid esitanud isikuid arutelule ei ilmunud. Laekunud ei ole ka vastuväiteid vallavalitsuse poolt neile väljastatud selgitustele.

Detailplaneeringu alaks on Kugalepa küla Laratsi kinnistu, registriosa nr 728634, katastritunnused 48301:001:0178-0179, sihtotstarve maatulundusmaa. Planeeringuala suurus 71,90 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit elamukruntide moodustamine, hoonestustingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine. Kinnistu omanikud on Osühing Tammiste Profiil, registrikood 10841344, 1/2 kaasomandist ja AS A&P Mets, registrikood 10321314, 1/2 kaasomandist.

Katastriüksused 48301:001:0178-0179 asuvad alal, kus vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsusega nr 14 on kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering. Laratsi detailplaneeringualal on ehitustegevus planeeritud üldplaneeringujärgsel reserveeritud *Elamualal E2* ja on üldplaneeringu nõuetega kooskõlas. Olemasolevat hoonestust veevarustust ja kanalisatsiooni planeeringualal ei asu. Katastriüksus 48301:001:0178 ulatub Läänemere rannale, kus on 200 meetrine piirangu- ja ehituskeeluvöönd, mida üldplaneeringuga vähendatud ei ole. Esitatud detailplaneeringulahenduses ehituskeeluvööndisse ehitustegevust kavandatud ei ole.

Elamuehituseks kavandatavate uute maaüksuste laius kitsamas suunas on rohkem kui 50 m ja pindala üle 1,5 ha. Hoonestusalade suurused on alla 900 m². Ühele krundile on planeeritud üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) üksikelamu ja selle juurde kuni kolm ühekorrulist majapidamisabihoonet. Suurim ehitusalune pind elamul võib olla kuni 120 m² ja kõrvalhoonetel a'30 m². Vastavad katuseharja kõrgused elamul kuni 8,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit. Elamul ja majapidamisabihoonetel katusekalle kahepoolisel viilkatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolisel viilkatusel 15°-20°; välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi; katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi; sokliosad: betoon, looduslik kivi või postvundament. Väiksemad maaüksused on kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede tarvis. Planeeritud ehitusõigused on üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeringulahenduse hoonestusalade paigutus ja ettepanekud ehitamiseks täielikult või osaliselt metsastatud alal järgivad üldplaneeringu nõuet olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel üle 1 ha suurusel elamuala maaüksusel vähemalt 40 % ulatuses planeeritud maaüksuse pindalast. Tervikliku elamupiirkonna rajamisel võib kõrghaljastusega alad koondada ühtseks haljasalaks, mille osakaal ei või langeda alla 35% elamupiirkonna kogupindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu maaüksuse pindalast.

Olemasolev kinnistu jagatakse 48 maaüksuseks s. h. 41 elamuehituskrundiks, üldmaaks, alajaama ja teede maa-aladeks.



Planeeritava maa-ala sihtotstarve on seni maatulundusmaa. Ehitusõigusega maatükkidel ettenähtud hoonestusaladest moodustatakse maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel ehitiste püstitamiseks iseseisev ehitiste alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, sihtotstarbega elamumaa (E), mis peab asuma detailplaneeringuga määratud hoonestusalal ja peab olema ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Ülejäänud katastriüksuste sihtotstarbeks jääb maatuludusmaa. Alajaama planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa (T). Teede maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa (L). Mereääre maaüksuse sihtotstarve on sotsiaalmaa, sihtotstarbe alaliik üldkasutatav maa (017; Üm).

Üksikelamu ja majapidamisabihoonete rajamise ehitusõigusega maaüksuste suurused on planeeritud suuremad kui 1,5 ha. Hoonestusalade suurused on planeeritud alla 900 m². Tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede tarvis maaüksuste rajamisel pindalalisi piiranguid ei ole.

Üldplaneeringujärgselt seatakse Laratsi detailplaneeringujärgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule. Elamutele rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud, rajatavate puurkaevude täpsed asukohad määratakse puurkaevu projektiga.

Piirete rajamine on lubatud ainult hoonestusalade ümber. Piirete rajamisel ja valikul tuleb lähtuda lihtsusest. Rajada võib piirkonnale iseloomulikke kiviaedu, puutaradest rõht-, latt-, ja roigasaedu. Piirete kõrgus kuni 1,4 meetrit. Kõrgemaid piireid kui 1,4 m rajada ei tohi. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiireid jt. aedlinnaidlikke piirete tüüpe. Värvivalik piiretel peab olema tagasihoidlik nagu hoonete fassaadidelgi, kasutada võib naturaalseid toone.

Planeeringualal rajatakse kaks lõiku uut teed (Kuuseokka tee ja Põlluveere tee), mis võimaldavad läbipääsu Kugalepa –Merise vallateeni. Teede maa-aladest moodustatakse eraldi maaüksused. Kõik tee maa-alad on kahesuunalised laiusga 8 m. Planeeritud teelt hargnevad juurdepääsuteed kõigile moodustatavatele kruntidele. Rajatava teekatte laius on 7 m ja lubatud maksimaalne kiirus on 30 km/h. Tee katteks on kruus või killustik, hiljem mustkate. Sõidukite parkimine on ette nähtud planeeritud hoonestusaladele. Kõnniteid planeeritud ei ole kuna liiklus sissesõiduteel on hõre ja ei tee takistusi jalakäijate ega jalgratturite liiklemiseks. Maaparandustööde käigus kogutud kividest vormistatakse kraavidest ülesõidutruupide kaldad. Teedele paigaldatakse liiklusmärgid. Rajatavatele hoonestusaladele juurdepääsuks vajalike teede ja tehnorajatiste kasutusload peavad olema väljastatud enne hoonetele ehituslubade taotluse esitamist. Vallavalitsusel on õigus keelduda hoonetele ehituslubade väljastamisest, juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata ja kasutusload väljastamata.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonnast tehnilised tingimused nr 146834 ja mis on väljastatud 12. juunil 2008. a

Esimesed kümnekond üksikelamukrunti saavad elektritoite transiitkapist, mis asub planeeringuala serval ja on olemasolevale Laratsi alajaamale piisavalt ligidal (ca 400 m).

Ülejäänud üksikelamukrundid, mille rajamist planeeritakse teises etapis (ca viie-seitsme aasta pärast), saavad toite Kugalepa-Merise tee äärde keset planeeringuala kavandatavast alajaamast.

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine ning uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine arengukava teises etapis (kui I etapp on lõpetamisel). Alajaam saab toite Kugalepa-Merise vallatee maa-alasse projekteeritavast kõrgepingekaablist, (vt Mustjala Vallavalitsuse korraldust nr 159 11.12.2007a projekteerimistingimuste väljastamisest OÜ-le ELPEC). Projekteeritava alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude projektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete hoonete arvutuslikust võimsusest. Üksikelamukruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega, paigaldamisel säilitada olemasolev дренаaz.

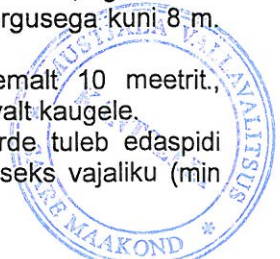
Arvestijaotuskiilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile üksikelamukrundile jääks 1 arvestuskiilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga üksikelamukrundid sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Maaomanikel on soovitatav ühineda vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3, aga ka TP-1 ja TP-2. Üksikelamud planeeritaval alal saavad olema ühe- ja 1,5 korruselised, kõrgusega kuni 8 m. Hoonete sokli kõrgus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tulepüsivusklassi TP 3 kuuluv ehitist tuleb projekteerida tuleohutuskujaga vähemalt 10 meetrit, määratud hoonestusaladel vahekaugustega ca 100 m jäävad hooned üksteisest piisavalt kaugelt.

Tulekustutusvee saab vallatee äärde planeeritud tule tõrjervee mahutitest, mille juurde tuleb edaspidi rajada aastaringse veevõtuvõimalusega kaev koos tulekustutusauto manööverdamiseks vajaliku (min



12x12 m) ümberpööramiseks. Tee veevõtukohti peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletoorjehenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt kulges üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Üldplaneeringu mõju keskkonnale hinnati eesmärgiga, et planeeringulahendused arvestaksid Mustjala valla loodus- ja sotsiaalmajandusliku keskkonnaga tagamaks tasakaalu omavalitsusüksuse arenguvõimaluste ja -soovide vahel. Planeerimisettepanekute vaagimisel ja planeeringutingimuste üle otsustamisel on lähtutud sellest, et võimaluse andmine looduskeskkonnale olulise negatiivse mõjuga tegevusteks pole valla arengule kasulik, hoitud on tasakaalu erinevate keskkonnakomponentide vahel.

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus on jõutud seisukohale, et alade reserveerimine, mis arvestavad väljakujunenud asustust ja rahvastiku paiknemist ning kõrgemalseisvate planeeringute ja arengukavade suuniseid on tasakaalus ja ei ole oodata olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Üldplaneeringu elluviimisest ei tulene nähtavaid olulisi keskkonnaprobleeme, sh ka seoses kaitsealade, looduskaitse aluste üksikobjektidega jne. Mustjala valla Külade üldplaneeringu lahendustel pole piirülest mõju, samuti pole näha, et planeeringulahendused halvendaksid inimeste tervist. Kugalepa küla Laratsi detailplaneeringulahendus on kooskõlas kehtiva külade üldplaneeringuga, seetõttu ei ole Keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik.

Vallavolikogu on seisukohal, et Laratsi detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringus sätestatud suundumuste ja tingimustega. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele, planeerimisreedusele ja sellega seonduvatele õigusaktidele.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 3, Planeerimiseseaduse § 24 lõikest 3, § 25 lg 4, 5 ja lg 7 p 4, vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine, OÜ Kompleks MG poolt koostatud Laratsi maaüksuse detailplaneeringust, töö nr DP-7:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kugalepa küla Laratsi kinnistu detailplaneering, töö nr DP-7, koostaja OÜ Kompleks MG. Planeeritava maa-ala suurus on 71,90 ha ja asukohaks maaüksused katastritunnustega 48301:001:0178-0179. Detailplaneeringu eesmärgiks on väljaspool Läänemere ranna kaitse ehituskeeluvööndit vastavuses kehtiva üldplaneeringuga elamuehitusalade moodustamine, projekteerimistingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste määramine. Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.
2. Kohustada Vallavalitsust:
 - 2.1 avaldama teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehes Meie Maa ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.2 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri ja kehtestatud planeering Saare maavanemale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.3 saatma kehtestatud detailplaneeringu riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.4 teatada puudutatud isikutele tähtkirjaga detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates;
3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavastegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).



Malve Kolli
Vallavolikogu esimees



Mustjalas 03.04.2012.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ära kirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/2012.

