

Saare maakond
Mustjala vald
Kugalepa küla

LARATSI

maaüksuse



DETAILPLANEERING

Tellija: OÜ Tammiste Profiil
AS A & P Mets

Koostaja: OÜ Kompleks MG

Kuressaare
2008

SISUKORD

- * TEADE AJALEHES DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST
- * MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST
- * MUSTJALA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISEST
- * TEADE AJALEHES DP AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISEST

SELETUSKIRI	4
ÜLDOSA	4
PLANEERITAV ALA .	4
DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA	4
LÄHTEMATERJALID	4
OLEMASOLEV OLUKORD	4
PLANEERINGU EESMÄRGID	5
PLANEERIMISLÄHENDUS	5
PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5-7
KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA OLULISED ARHITEKTUURINÕUDED	7, 10
HOONESTUSALADE NURGAPUNKTIDE KOORDINAADID	8-9
HALJASTUS JA HEAKORD	11
TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	11
TEHNOVÕRGUD	12-13
KESKKONNAKAITSE	13
TULEOHUTUSNÕUDED	13
VASTAVUS MUSTJALA VALLA KÜLADE ÜLDPLANEERINGULE	14-15
TEHNILISED NÄITAJAD	15
SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	15

LÄHTEMATERJALID

- *OMANIKU AVALDUS MUSTJALA VALLAVALITSUSELE DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
- *TÖÖVÕTULEPING NR 1-1/10 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLEANDMISE KOHTA
- *MUSTJALA VALLAVALITSUSE TELLIMISKIRI OÜ-LE KOMPLEKS MG
- *LEPING NR 1-1/8 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE RAHASTAMISE ÕIGUSE ÜLEANDMISE KOHTA
- *MUSTJALA VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 57 15.12.2006 DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
- * DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHTADE KOKKULEPE
- *OMANIKU LÄHTEÜLESANNE

LISAD

- * TEADE AJALEHES DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST
- * KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE
- * ASUKOHA SKEEM
- * VÄLJAVÕTE MUSTJALA VALLA NINASE POOLSAARE OSA ÜLDPLANEERINGUST
- * KATASTRIÜKSUSTE PLAANID
- * OÜ JAOTUSVÕRK TEHNILISED TINGIMUSED

JOONISED

- * DETAILPLANEERINGU PÕHIJOOINIS
- GEODEETILINE ALUSPLAAN

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Saaremaal Mustjala vallas Kugalepa külas asuva Laratsi kinnistu, mille pindala on 71,9 ha ja mille omanikud on ½ mõttelistes osades OÜ Tammiste Profiil ja AS A & P Mets.

DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Mustjala Vallavolikogu omanike volitatud esindaja Margus Timpsoni avalduse alusel.

LÄHTEMATERJALID

Margus Timpsoni 01.09.2006. a esitatud avaldus
Katastriüksuste 48301:001:0178-0179 plaanid
Mustjala valla ehitusmääruse väljavõte
Mustjala Vallavolikogu 15. detsembri 2006. a otsuse nr 57 “Kugalepa küla Laratsi detailplaneeringu koostamise algatamine” ärakiri
Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe
Planeerimisseadus, Looduskaitseseadus, Ehitusseadus, Veeseadus
Kanaliseatsiooniehitiste veekaitseõuded, Teeseadus
Asjaõigusseaduse rakendamise seadus
Mustjala vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamise ärakiri
Planeeringu tugiplaanina kasutatakse OÜ Kompleks MG poolt mõõdistatud Laratsi katastriüksuse maa-ala geodeetilist alusplaani.
Alusplaan on koostatud riiklikus süsteemis L- EST 97. Kõrgused Balti süsteemis.

OLEMASOLEV OLUKORD

Maaüksuste üldiseloostus: Laratsi kinnistu katastriüksused 48301:001:0178-0179, asuvad Kugalepa külas. Enne 1940. a elamuhoonestust planeeringualal ei olnud.

Teed ja juurdepääsud on kinnistut läbivalt Kugalepa-Merise vallamaanteelt.
Piirinaabrid: põhja pool Riigi reservmaa piiriettepanek AT030506083, loodes Läänemeri, kirdes Andruse maaüksus, idas Seedri ja Sepatalu maaüksused, lõunas Matsi maaüksus, läänes Rannametsa ja Matsi maaüksused.

Puuduvad muinsus- ja keskkonnakaitse objektid ning rajatised ja geodeetilised aluspunktid.

Kinnistu andmed:

Katastriüksus 48301:001:0179

pindala – 31,38 ha;
metsamaa – 30,96 ha;
muu maa /s.h. vee all – 0,42 /0 ha;
sihtotstarve – maatulundusmaa.

Katastriüksus 48301:001:0178

pindala – 40,52 ha;
haritav maa – 9,18 ha;
looduslik rohumaa – 0,26 ha;
metsamaa - 27,94 ha
muu maa /s.h. vee all – 3,18 /0 ha;
sihtotstarve – maatulundusmaa.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kitsendused:

Läänemere ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m
ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 200 m
teekaitsevööndid, s.h. Kugalepa-Merise vallateel 20 m

PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Laratsi kinnistu jagamine üksikelumukruntideks, loodavatele kruntidele hoonestustingimuste ja ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarvete määramine ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemise kirjeldamine.

PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringulahenduse hoonestusalade paigutus ja ettepanekud ehitamiseks täielikult või osaliselt metsastatud alal järgivad üldplaneeringu nõuet olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel, kuni 1 ha suurusel elamuala maaüksusel vähemalt 30%, üle 1 ha suurusel elamuala maaüksusel vähemalt 40 % ulatuses planeeritud ehitusõigusega maaüksuse pindalast. Tervikliku elumupiirkonna rajamisel võib kõrghaljastusega alad koondada ühtseks haljasalaks, mille osakaal ei või langeda alla 35% elumupiirkonna kogupindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu maaüksuse pindalast.

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

Planeeritava maa-ala senine sihtotstarve on maatulundusmaa. Ehitusõigusega maaüksustele planeeritud hoonestusaladel on maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel vajalik moodustada ehitiste püstitamiseks iseseisev, ehitiste alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, sihtotstarbega elamumaa (E), mis asub detailplaneeringuga määratud hoonestusalal ja peab olema ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Hoonestusala ümbritseva katastriüksuse sihtotstarbeks saab jääda maatulundusmaa. 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).

Sihtotstarve valitakse moodustatavatele maaüksustele lähtuvalt maakasutusest. Kuna katastriüksuse sihtotstarbe määramise aluseks on detailplaneering ja ehitiste kasutamise otstarbed, siis on katastriüksuse sihtotstarvete ühtlustamiseks arvestatud ka ehitise kasutamise otstarvetega.

Tabel 1. Moodustatavate maaüksuste andmed ja sihtotstarbed

Jrk nr	M/ü nimetus (aadress)	M/ü suurus m ²	Sihtotstarbe tähis	Maakasutuse sihtotstarbed	Hoonetusala pind m ²
1	Mereääre	21893	Üm -017	Üldkasutatav maa	
2	Kadakavälja tee 4	15019	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	882
3	Kadakavälja tee 3	15072	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
4	Männituka tee 9	17320	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	888
5	Männituka tee 8	19899	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
6	Männituka tee 7	19641	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	895
7	Männituka tee 5	15090	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	891
8	Männituka tee 6	16012	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
9	Kadakavälja tee 2	16083	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	895
10	Põlluveere tee 2	15224	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	892
11	Põlluveere tee 1	19147	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
12	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 8	16013	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
13	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 7	15846	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
14	Kadakavälja tee 1	16493	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
15	Männituka tee 2	16955	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	893
16	Männituka tee 1	15060	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
17	Männituka tee 3	17023	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
18	Männituka tee 4	16013	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
19	Metsasihi tee 3	18609	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
20	Metsasihi tee 2	18256	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
21	Metsasihi tee 1	17746	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
22	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 4	16759	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
23	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 5	15694	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	899
24	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 6	19505	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
25	Kuuseokka tee 16	17677	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
26	Kuuseokka tee 2	16609	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
27	Kuuseokka tee 15	16205	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	899

28	Kuuseokka tee 14	15234	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
29	Kuuseokka tee 13	16589	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
30	Kuuseokka tee 12	16320	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
31	Kuuseokka tee 11	15007	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
32	Kuuseokka tee 10	15076	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
33	Kuuseokka tee 8	15110	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
34	Kuuseokka tee 9	15019	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	892
35	Kuuseokka tee 4	16137	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	895
36	Kuuseokka tee 7	15179	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	899
37	Kuuseokka tee 6	16474	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
38	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 1	17735	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
39	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 2	15326	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	898
40	Kuuseokka tee 5	15094	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
41	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 3	15075	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	896
42	Kuuseokka tee 3	15046	E -001 M -011	Elamumaa maatulundusmaa	897
43	Kuuseokka tee 1	60	T -003	Tootmismaa	4
44	Kuuseokka tee	9503	L -007	Transpordimaa	
45	Metsasihi tee	2515	L -007	Transpordimaa	
46	Kadakavälja tee	3097	L -007	Transpordimaa	
47	Männituka tee	3594	L -007	Transpordimaa	
48	Põlluveere tee	3870	L -007	Transpordimaa	

Pakutud aadressid on soovitusliku iseloomuga. Maaüksuste suurused täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

Maaüksuste kasutusõiguse kitsendused.

Maaüksustele järjekorranumbritega 1, 2, 3, 4 ja 5 laieneb Läänemere piirangu- ja ehituskeeluvöönd 200 m.

Puurkaevude sanitaarkaitsetsoonile laienevad Veeseaduse § 28, 28¹ tulenevad nõuded.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatise teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energiaseaduse § 15.

Hoonestusalad võivad olla suurusega kuni 900 m².

Hoonestusalade koordinaadid on toodud tabelina lehekülgedel 8 ja 9

Tabel 2. Moodustatavate maatükkide hoonestusalade nurgapunktide koordinaadid

Krundi nr	Krundi nimetus (aadress)										
		I		II		III		IV		V	
		x	y	x	y	x	y	x	y	x	y
1	Mereääre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Kadakavälja tee 4	6487130,72	395249,15	6487143,17	395257,98	6487130,79	395293,43	6487101,91	395252,07	6487120,40	395252,37
3	Kadakavälja tee 3	6487029,67	395154,63	6487053,86	395185,02	6487042,72	395199,69	6487036,85	395199,31	6487013,60	395171,52
4	Männituka tee 9	6486965,52	395069,53	6486982,89	395097,56	6486967,72	395106,00	6486949,16	395097,28	6486946,87	395067,71
5	Männituka tee 8	6486924,81	394945,55	6486927,96	394975,96	6486931,96	394987,56	6486905,17	394985,76	6486906,43	394944,02
6	Männituka tee 7	6486812,74	394982,89	6486815,01	395015,08	6486795,70	395022,23	6486787,49	395007,54	6486792,79	394979,41
7	Männituka tee 5	6486854,51	395091,96	6486860,81	395119,95	6486840,73	395135,33	6486821,21	395115,24	-	-
8	Männituka tee 6	6486925,80	395196,14	6486943,50	395197,92	6486945,66	395224,45	6486926,19	395232,59	6486909,12	395208,89
9	Kadakavälja tee 2	6487009,60	395295,56	6487016,94	395314,65	6487009,13	395330,40	6486988,81	395333,76	6486981,29	395308,18
10	Põlluveere tee 2	6487093,75	395358,16	6487106,42	395365,09	6487091,76	395408,38	6487070,79	395398,39	6487081,45	395377,05
11	Põlluveere tee 1	6487007,43	395576,68	6487030,98	395587,90	6487021,02	395617,31	6486993,51	395608,00	-	-
12	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 8	6486892,72	395516,48	6486919,55	395534,21	6486907,85	395555,19	6486875,23	395539,25	-	-
13	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 7	6486802,61	395422,71	6486805,44	395452,39	6486794,91	395469,42	6486776,84	395450,17	6486779,70	395429,90
14	Kadakavälja tee 1	6486919,83	395400,71	6486957,21	395419,95	6486946,21	395441,45	6486911,99	395418,04	-	-
15	Männituka tee 2	6486848,31	395275,30	6486865,91	395307,11	6486843,03	395320,66	6486828,23	395292,45	-	-
16	Männituka tee 1	6486747,72	395320,39	6486754,50	395345,10	6486724,17	395355,31	6486711,58	395332,51	-	-
17	Männituka tee 3	6486755,03	395187,97	6486770,95	395210,03	6486746,02	395230,31	6486729,67	395205,88	-	-
18	Männituka tee 4	6486695,99	395067,87	6486714,83	395092,83	6486691,91	395110,29	6486673,32	395084,35	-	-
19	Metsasihi tee 3	6486719,46	394926,10	6486717,86	394953,83	6486686,60	394952,12	648687,68	394923,11	-	-
20	Metsasihi tee 2	6486586,87	394961,44	6486609,80	394989,48	6486579,42	395001,81	6486568,07	394974,46	-	-
21	Metsasihi tee 1	6486501,71	394904,01	6486499,62	394925,24	6486474,18	394923,36	6486459,04	394922,50	6486461,00	394899,80
22	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 4	6486579,60	395088,65	6486594,06	395118,50	6486569,79	395130,76	6486555,64	395100,70	-	-
23	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 5	6486626,58	395221,28	6486653,37	395236,18	6486645,60	395258,96	6486613,39	395251,48	-	-

Krundi nr	Krundi nimetus (aadress)										
		I		II		III		IV		V	
		x	y	x	y	x	y	x	y	x	y
24	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 6	6486681,57	395441,43	6486681,80	395463,86	6486650,46	395464,15	6486641,02	395451,25	6486660,73	395434,77
25	Kuuseokka tee 16	6486602,93	395348,76	6486619,42	395380,95	6486595,24	395390,45	6486580,66	395358,04	-	-
26	Kuuseokka tee 2	6486476,36	395275,82	6486487,41	395302,84	6486458,31	395314,21	6486447,53	395288,31	-	-
27	Kuuseokka tee 15	6486514,57	395426,72	6486525,29	395443,71	6486497,36	395466,58	6486482,73	395444,42	6486499,44	395431,57
28	Kuuseokka tee 14	6486407,04	395392,00	6486391,69	395419,71	6486367,39	395405,85	6486383,02	395377,45	-	-
29	Kuuseokka tee 13	6486440,87	395520,09	6486448,34	395541,64	6486436,07	395554,19	6486413,29	395551,91	6486414,36	395527,28
30	Kuuseokka tee 12	6486321,38	395509,29	6486321,17	395542,66	6486292,55	395539,79	6486293,89	395509,38	-	-
31	Kuuseokka tee 11	6486200,83	395511,03	6486198,73	395530,37	6486158,33	395526,31	6486160,52	395501,92	-	-
32	Kuuseokka tee 10	6486196,38	395377,20	6486193,76	395412,88	6486168,65	395411,57	6486171,92	395375,27	-	-
33	Kuuseokka tee 8	6486315,08	395328,23	6486299,44	395357,67	6486275,52	395343,89	6486291,51	395315,47	-	-
34	Kuuseokka tee 9	6486205,40	395252,75	6486201,21	395293,05	6486179,51	395290,89	6486183,13	395250,76	-	-
35	Kuuseokka tee 4	6486361,40	395211,51	6486359,52	395235,91	6486323,22	395233,07	6486325,01	395208,48	-	-
36	Kuuseokka tee 7	6486218,64	395124,21	6486214,07	395163,30	6486191,74	395160,22	6486195,51	395121,29	-	-
37	Kuuseokka tee 6	6486236,71	394998,26	6486223,48	395028,32	6486204,72	395026,17	6486207,77	394994,71	-	-
38	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 1	6486245,68	394879,19	6486244,29	394912,12	6486216,08	394908,88	6486219,20	394876,69	-	-
39	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 2	6486361,49	394889,81	6486358,00	394929,89	6486335,84	394927,96	6486339,47	394887,41	-	-
40	Kuuseokka tee 5	6486337,70	395074,01	6486335,57	395109,22	6486309,92	395106,88	6486312,43	395072,06	-	-
41	Kugalepa-Merise tee I/ Laratsi tee 3	6486439,20	395019,07	6486444,51	395049,76	6486416,44	395054,90	6486411,62	395022,77	-	-
42	Kuuseokka tee 3	6486468,93	395142,94	6486482,73	395175,22	6486459,54	395185,70	6486445,52	395153,53	-	-
43	Kuuseokka tee 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Kuuseokka tee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Metsasihi tee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Kadakavälja tee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Männituka tee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Põlluveere tee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EHITUSÕIGUS JA OLULISED ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringuga määratletakse planeeritavatel maaüksustel ehitusõigusega ala (hoonestusala) vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg 7 eraldi katastriüksusena, kooskõlas vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsuse, valla ehitusmääruse, ja käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadega. Detailplaneeringu eesmärgiks on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobituv asum.

Käesolev detailplaneering jälgib hoonestuse planeerimisel Mustjala valla Külade üldplaneeringu ja ehitusmäärusega kehtestatud üldiseid põhimõtteid ja reegleid.

Ehitamiseks muude vajalike tingimuste olemasolul võib Kugalepa külas ühele krundile ehitada ühe elamu ja nende juurde vajalikud ühekorruselised majapidamisabihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun). Elamud võivad olla katusekorrusega.

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 planeeritud maapinnast. Elamul ja majapidamisabihoonetel katusekalle kahepoolsel viilkatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolsel viilkatusel 15°-20°; välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi; katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi; sokliosa: betoon, looduslik kivi või postvundament, sokli kõrgus täpsustatakse ehitusprojektiga, kuid mitte vähem kui 30 cm planeeritud maapinnast. Värvivalik hoonete fassaadidel peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Igale krundile rajatakse üksiklamu vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suund, materjalid). Kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra.

Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	4	(üksiklamu, 3 abihoonet)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind üksiklamu	120 m ²	
abihoone	30 m ²	
Ehitise lubatud suurim kõrgus(kõrgus maapinnast) üksiklamu	8 m	
abihoone	5 m	

Olulised arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus: üksiklamu	1,5
abihoone	1

Katused:

kalded: kahepoolsed viilkatused	30°-42°
ühepoolne viilkatus	15°-20°

materjal	looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi
Välisseinte viimistlus:	puit, palk, looduslik kivi;
Nähtav soklios	beton, looduslik kivi või postvundament
Värvilahendused projekteerimistingimuste väljastamisel.	
Piirdeaiaid	kiviaed, puutaradest rõht-, latt-, ja roigasaed
Tulepüsimine	TP-1, TP-2, TP-3

Alajaam rajada väiksemahuline komplektalajaam

Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratletakse iga konkreetse ehitise projekteerimistingimustega, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Hoonete paigutamisel hoonestusalale õigusaktidest tulenevaid ettekirjutusi ei ole. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda.

HALJASTUS JA HEAKORD

Moodustatavatel kruntidel tuleb väljaspool hoonestusala säilitada olemasolev kõrghaljastus - männimets. Piirdeid kruntidele ei planeerita. Piirete rajamine on mõeldav ainult hoonestusala 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 piirdeid kui 1,4 m rajada ei tohi. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt. aedlinnaid piirete tüüpe. Värvivalik piiretel peab olema tagasihoidlik nagu hoonete fassaadidelgi, kasutada võib naturaalseid toone. Igale krundile on planeeritud oma prügikast (konteiner). Vältitakse suuremas koguses jäätmete teket. Biojäätmed võib kompostida kohapeal. Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kuressaares.

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavale alale pääseb Kugalepa-Merise vallamaanteelt. Planeeritavate kruntideni jõudmiseks kasutatakse olemasolevaid teid ja metsaradu, neid päästeameti nõuetele vastavaks kohendades. Detailplaneeringukohaste teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab detailplaneeringu elluviija.

Teede korrastamiseks koostatakse eraldi projekt.

Planeeringualal rajatakse kaks lõiku uut teed (Kuuseokka tee ja Põlluveere tee), mis võimaldavad läbipääsu Kugalepa –Merise vallateeni. Teede maa-alad moodustavad eraldi maaüksused. Kõik tee maa-alad on kahesuunalised laiussega 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.

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. Parkimine korraldatakse igal krundil eraldi. Rajatavatele hoonestusaladele juurdepääsuks vajalike teede ja tehnorajatiste kasutusload peavad olema väljastatud enne hoonete ehituslubade taotluse esitamist. Vallavalitsusel on õigus keelduda hoonetele ehitusloa väljastamisest, juhul kui rajatavatele hoonetele vajalikud teed ja tehnovõrgud on välja ehitamata ja kasutusluba väljastamata.

TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon

Elamute veega varustamiseks rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud, rajatavate kaevude täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus. sanitaarkaitsetsoonid alla viie m³/ööp tarbimise puhul on 10 m.

Puurkaevu võib rajada - olenemata puurkaevu sügavusest - ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omav ettevõtte. Puurkaevude projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus 29.07.2010 nr 37

Torustiku projekteerimisel ja ehitamisel tuleb ette näha vajalikud sulgemis- ja tühjenduskohad.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,4 m.

Planeeringuala on kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Majapidamisvesi (hallvesi) tuleb puhastada septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris, mis on aluspinnast eraldatud vettpidava kilega, fekaalvesi kogutakse kogumiskaevu.

Nõrga reostuskaitsega alal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine.

Elektrivarustus

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

Tellija planeerib maaüksusele 41 ühepereelamukrunti, peakaitsmega 3 x 16A igaüks, kusjuures esimesed kümme elamut võiksid saada elektritoite transiitkapist, mis asub planeeringuala serval ja on olemasolevale Laratsi alajaamale piisavalt ligidal (ca 400 m).

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

Elektrivõrgu planeerimisel on kavandatud uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine ning 0,4 kV kaabelliinide ehitamine 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. Suvilate 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.

Arvestijaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale või paarile kinnistule jääks 1 arvestuskilp krundi piirile sissesõidutee äärde. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Arvestuslikud võimsused ja peakaitsemed üksikobjektidele:

suvila peakaitse 16 A installeeritud võimsus 5,0 kW arvutuslik võimsus 3,6 kW

Tehnovõrkude koridorid

.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 ja 164 sätted. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest

KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostus.

Detailplaneeringuga kavandatav teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Prügi kogutakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja selle äravedu korraldatakse vastavalt Mustjala vallas kehtivatele nõuetele.

Igale krundile on planeeritud oma prügikast (konteiner).

JÄÄTMEKÄITLUSES LÄHTUDA JÄRGMISTEST DOKUMENTIDEST:

Jäätmeseadus;

Eesti Vabariigi jäätmekava;

Saare Maakonna jäätmekava;

Mustjala valla jäätmekava;

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks: välditakse suuremas koguses jäätmete teket

Püütakse tasakaalustada jäätmete kasutust (materjalina, energia tootmiseks, kompostiks);

eesmärgiga vähendada jäätmete ohtlikkust. Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kuressaares.

Pakendite (klaastaara, plastiku ja alumiiniumi) vastuvõtt toimub vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Biojätmed võib kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

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

TULEOHUTUSNÕUDED

Krundile planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismäärustest.

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

Tulepüsivusklassi TP 3 kuuluv ehitus tuleb projekteerida tuleohutuskujaga vähemalt 10 meetrit, planeeritud hoonestusaladel vahekaugustega ca 100 m jäävad hooned üksteisest piisavalt kaugemale.

Planeeritavale alale rajatakse üksikalamud koos abihoonetega. Tulekustutusvee saab vallatee äärde planeeritud 100 m³ tuletõrjevee mahutitest, mille juurde tuleb rajada aastaringse veevõtuvõimalusega kaev koos tulekustutusauto manööverdamiseks vajaliku (min 12x12 m) ümberpööratavusega. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule.

Mustjala Vallavolikogu on 29.04.2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine. Külade üldplaneeringu ala hõlmab kogu Mustjala valla haldusterritooriumi, välja arvatud Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringu ala. Kugalepa küla Laratsi detailplaneeringuala asub Külade üldplaneeringualal. Üldplaneeringuga on reserveeritud ehitusalasid erinevatel eesmärkidel. Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et vastavalt üldplaneeringu eesmärkidele on täpsustatud ja/või täiendatud teatud vee- või maa-ala kehtivaid maakasutus- ja ehitustingimusi või on ala reserveeritud senisest sihtotstarbest erinevaks maakasutuseks. See ei tähenda kõnealuse ala terviklikku ega automaatset kasutusele võttu reserveeritud eesmärgil. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga määratud arengusuund muutub kohustuslikuks siis, kui senist maakasutust ja/või ehitustingimusi soovitakse muuta. Laratsi detailplaneeringuala katastriüksuse registreeritud sihtotstarve on maatulundusmaa. Detailplaneeringuala asub üldplaneeringus reserveeritud elamualal E2, välja arvatud 200 meetri laiune rannakaitse ehitus ja piiranguvöönd. Üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole.

Elamualad on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajuste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Elamualade reserveerimisel Külade üldplaneeringus on arvesse võetud olemasolevate elamupiirkondade laienemise võimalustega, teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega ning olemasoleva tehnilise infrastruktuuriga.

Elamuala E2 on üldplaneeringuga kavandatud uushoonestusele, mis on üleminekuks suurte maaüksustega hajusale asustusele. Eesmärgiks on uushoonestuse asustustiheduse hajutamine, looduskeskkonna säästlikku kasutamist tagava ehituskoormuse määramine, privaatsuse tagamine kinnistuomanike tarbeks. Enne 1940. a olnud elamukohad võib elamumaa sihtotstarbel üldjuhul algses mahus hoonestada ilma piiranguta. Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. Minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus on 1,5 ha. Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused on täpsustatud lähteseisukohtade kokkuleppes. Hoonestusalad võivad olla suurusega kuni 900 m². Ühele krundile võib planeerida ühe kuni 1,5 korruselise (katusekorrusega) elamu ja iga elamu juurde kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Suurim ehitusalune pind elamul võib olla kuni 120 m² ja kõrvalhoonetel a'30m². 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; sokliosa: betoon, looduslik kivi või postvundament.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt kulges üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Mõju hindamine toob välja, et reaalne alternatiivne stsenaarium Mustjala vallas üldplaneeringule puudub. Üldplaneeringule 0-alternatiivi kaalumise on mõttetu sest üldplaneering on kohustuslik. Hindamine tuli läbi viia lihtsalt kui kohustusliku ja rutiinse protsessi, mitte olulise keskkonnamõju tõttu.

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 piiriülest mõju, samuti pole näha, et planeeringulahendused halvendaksid inimeste tervist.

Laratsi detailplaneeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu tingimuste ja üldplaneeringuga kooskõlas olevate lähteseisukohtadega ning seetõttu puudub vajadus lisakooskõlastajate määramiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringus sätestatud suundumuste ja tingimustega ja kuna detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik.

TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	71,9 ha
Ehitusalane pind	22 430 m ²
Hoonestuse osa	3,12 %
Planeeritud ehituskrunte	41 (pereelamu maa)

SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

„Elektri-, gaasi- ja kaugkütte võrgu kaitsevööndite ulatus“ (VV määrus 02.07.2002 nr. 211)

- 0,38 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist kummalegi poole;

„Ehitusseadus“ ja „Mustjala valla ehitusmäärus“ – hoonete ehitamine ja kasutuselevõtt toimub seaduses/ehitusmääruses ettenähtud korras;

„Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §158 ja 159 – omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale rajatud tehnovõrku või -rajatist ja võimaldama selle teenindamiseks vajalikke töid;

„Looduskaitse seadus“ § 38

„Veeseadus“ §28, 28' ja 29.