

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Laratsi II detailplaneering (Laratsi katastriüksus Kugalepa külas, katastriüksuse tunnus 48301:001:0180).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Einar Matt ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelanute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 7,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga ei muudeta ulatuslikult üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneeringuga. Kogu üldplaneeringu ala on määratud detailplaneeringu kohustusega alana. Üldplaneeringu kohaselt on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadamaaladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud looduslikul haljasmaal, kus ehitustegevus ei ole lubatud. Planeeringuala elamukruntide alal tuleb muuta maakasutuse juhtotstarve väikeelanute jaoks, kuid kuna see moodustab kogu loodusliku haljasmaa alast ainult 0,60%, siis tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega ja üldplaneeringu muutmisega. Üldplaneeringust tulenevad ehitustingimused detailplaneeringute koostamiseks: 1. ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m ² ; 2. väikeelanute korruselisus maksimaalselt 1,5; 3. hooned võivad olla kuni kahepereelamud; 4. suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal;

	<p>5. raieliikideks ülejäänud alal võib olla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valikraie - maks. 10% tagavarast; - harvendusraie - maks. 15% tagavarast; - sanitaarraie. <p>6. rajatavad teede (trassid) laiusega kuni 3 m ja teede (trasside) vahemaa peab olema minimaalselt 20 meetrit;</p> <p>7. tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida,</p> <p>8. okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid;</p> <p>9. ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; - puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; - sokliosa looduslikust kivist või betoonist; - aknaraamid ja ukсед puidust. <p>10. Suvilatele ja väikeelamutele rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas, rajatavate puurkaevude täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja sanitaarkaitsetsoonid täpsustatakse detailplaneerimise käigus.</p> <p>11. Aastaringse kasutusega uute elamute fekaalvesi (mustvesi) juhitakse kogumiskaevudesse, mis tühjendatakse tulevikus rekonstrueeritavasse Mustjala küla puhastusseadmesse. Majapidamisheitved eraldatakse ja puhastatakse septikute ja filtritega analoogselt suvilatele.</p> <p>OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p>
5. UURINGUD	<p>Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu-lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.</p>
6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: 2 elamukrunti, 1 maatulundusmaa krunt</p> <p>KRUNDI SIHTOTSTARVE: elamumaa ja/või maatulundusmaa</p> <p>LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNDIL: 4 (1 elamu+3 abihoonet)</p> <p>LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: 500 m² (millest elamu max 200 m² ja abihooone max 100 m²).</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, järgida tuleb tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m). Detailplaneeringus põhjendada, miks soovitakse rajada kokku 1000 m² pindalaga hooneid asustamata piirkonda.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: elamu kuni 2, abihooone kuni 1</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: 9 m elamu, abihooned madalamad</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu: pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust.</p>

	<p>Ruumiline lahendus (sealhulgas hoonestusala paiknemine) ning arhitektuursed ja ehituslikud tingimused määrata planeeringuga tulenevalt ümbritseva keskkonna analüüsist.</p> <p>KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: - SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata planeeringuga JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt Kugalepa külatee kaudu. Seada vajadusel servituudid. Mahasõidu tehniline lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus. TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile. HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus. Lageraie lubatud 30x30 m suurusel alal, ülejäänud alal vajadusel valikraie (maks. 10% tagavarast), harvendusraie (maks. 15% tagavarast) või sanitaarraie. Planeerida asukoht jäätmemahutile, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahuti asub tupiktee lõpus.</p>														
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, kus heitvett võib juhtida pinnasesse kuni 10 m³ pärast reovee bioloogilist puhastamist. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga TÄNAVAVALGUSTUS: lahendada planeeringuga</p>														
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 1368 464 1406">+</td> <td data-bbox="464 1368 1479 1406">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1406 464 1444">+</td> <td data-bbox="464 1406 1479 1444">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1444 464 1491">+</td> <td data-bbox="464 1444 1479 1491">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Elektrilevi OÜ	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)								
+	Päästeamet														
+	Elektrilevi OÜ														
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)														
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 1491 464 1570"></td> <td data-bbox="464 1491 1479 1570">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1570 464 1648"></td> <td data-bbox="464 1570 1479 1648">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1648 464 1760"></td> <td data-bbox="464 1648 1479 1760">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1760 464 1906"></td> <td data-bbox="464 1760 1479 1906">Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1906 464 1944"></td> <td data-bbox="464 1906 1479 1944">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1944 464 1982">+</td> <td data-bbox="464 1944 1479 1982">SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1982 464 2020">+</td> <td data-bbox="464 1982 1479 2020">ASENDISKEEM</td> </tr> </table>		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812		DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile		ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.		Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	+	SELETUSKIRI	+	ASENDISKEEM
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812														
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile														
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.														
	Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.														
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:														
+	SELETUSKIRI														
+	ASENDISKEEM														

	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
10. PLANEE-RINGU ESITAMINE		DETAILPLANEERING ESITADA:
	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.