

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Köstri detailplaneering (asukoht Ansekülas Köstri katastriüksusel tunnusega 72101:002:0261). PlanID Maa-ametis 98293, planeeringu nr Saaremaa vallas DP-21-010
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Kaarina Pagil ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuste moodustamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse seadmine elamu, majutushoone ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 3,8 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Salme Vallavolikogu 20. detsember 2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering. Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Transpordiameti poolt saadetud RISTUMISKOHA EHITAMISE LEPING NR 7.1-1/21/5087-3. kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. UURINGUD	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.
6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga, majutushoonega katastriüksusele määrata ärimaa sihtotsarve. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 ruutmeetrist hooned, kui neid soovitakse püstitada LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga

	<p> KRUNTIDE HOONESTUSALA: Hoonestusala kavandada väljapoole III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohta. Kuna ülplaneeringu järgselt tuleb aluseks võtta maatulundusmaa arendustingimused elamumaa osas, siis juhin tähelepanu, et eluhoonete vaheline kaugus peab olema vähemalt 200m. Seega tuleb põhijoonisel näidata kaugused lähimatest eluhoonetest. Hoonestusala(de) suurus ja paiknemine määrata planeeringuga lähtuvalt väljakujunenud asustusstruktuurist ja õuealade suurusest HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, kuid maksimaalselt 8,5 m HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: --- SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata planeeringuga JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Kuressaare – Sääre tugimaanteelt nr 77, arvestada RISTUMISKOHA EHITAMISE LEPING NR 7.1-1/21/5087-3 toodud seisukohti. Tagada juurdepääs Ristumiskoha kaudu tuleb tagada juurdepääs Männiku kinnistule (katastritunnus 72101:002:0504) TEED: määrata planeeringuga, Juurdepääsu planeerimiseks tugimaanteelt nr 77 Kuressaare-Sääre taotlema tingimused Transpordiametilt ja kooskõlastada lahendus ametiga. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. HEAKORD JA HALJASTUS: Planeeringualal paiknevad pärandkultuuri objektid Körberi männik ja Muinasaegne maantee. Planeeringus need kajastada ning sätestada tingimused. Hoonestusalal näha ette maksimaalne haljastuse säilimine (kogu hoonestusala) JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane </p>
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p> VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Piirkond asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, mistõttu kaevust saadav vesi ei pruugi ilma eelneva veetöötluseta olla joogikõlbulik. REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt, kaaluda lisaks kogumismahutile ka omapuhasti paigaldamise võimalust. Soovitavalt kavandada hoonestus selliselt, et oleks võimalik tekkivatel kruntidel kasutada ühiselt rajatud puurkaevu ja omapuhasti lahendust. Reoveesüsteemi valikul lähtuda reoveetekompleksi iseloomust (kasutuskoormus, orienteeruvad vooluhulgad, hooajalisus jms.) ja looduslikest oludest (põhjavee kaitstus, põhjavee liikumise suund, võimalik liigniiskus jms). Kinnistu asub OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes keskmiselt kaitstud </p>

	<p>põhjaveega piirkonnas, kus on pinnasesse lubatud juhtida ööpäevas kuni 5m³ heitvett pärast selle mehhaanilist puhastamist või üle 5m³ heitvett pärast selle bioloogilist puhastamist. Põhikaardile tuginedes puuduvad kavandatava hoonestuse läheduses võimalikud veekogud, mida saaks kasutada heitveesuublana.</p> <p>Kavandada ka tehnosüsteemid ja rajatised maksimaalselt väljapoole kaitstava liigi kasvukohta</p> <p>Ühiste süsteemide kavandamisel täpsustada planeeringus ka nende kasutamisele ja rajamisele seotud tingimused (nt. servituudid ja notariaalse kasutuskorra sõlmimine, tulevane haldamise ja kasutamise korraldus).</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>																								
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="419 779 467 815"></td> <td data-bbox="467 779 1469 815"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 815 467 851">+</td> <td data-bbox="467 815 1469 851">PÄÄSTEAMET</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 851 467 887">+</td> <td data-bbox="467 851 1469 887">ELEKTRILEVI OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 887 467 922">+</td> <td data-bbox="467 887 1469 922">TRANSPORDIAMET</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 922 467 958">+</td> <td data-bbox="467 922 1469 958">KESKKONNAAMET</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 958 467 1016">+</td> <td data-bbox="467 958 1469 1016">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>			+	PÄÄSTEAMET	+	ELEKTRILEVI OÜ	+	TRANSPORDIAMET	+	KESKKONNAAMET	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)												
+	PÄÄSTEAMET																								
+	ELEKTRILEVI OÜ																								
+	TRANSPORDIAMET																								
+	KESKKONNAAMET																								
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)																								
<p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="419 1016 467 1093"></td> <td data-bbox="467 1016 1469 1093">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1093 467 1169"></td> <td data-bbox="467 1093 1469 1169">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1169 467 1281"></td> <td data-bbox="467 1169 1469 1281">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1281 467 1460"></td> <td data-bbox="467 1281 1469 1460">Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks planeeringulahenduse vastavust Kihelkonna valla üldplaneeringule.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1460 467 1639"></td> <td data-bbox="467 1460 1469 1639">Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1639 467 1715"></td> <td data-bbox="467 1639 1469 1715">Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1715 467 1751"></td> <td data-bbox="467 1715 1469 1751">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1751 467 1787">+</td> <td data-bbox="467 1751 1469 1787">SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1787 467 1823">+</td> <td data-bbox="467 1787 1469 1823">ASENDISKEEM</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1823 467 1921">+</td> <td data-bbox="467 1823 1469 1921">TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1921 467 1998">+</td> <td data-bbox="467 1921 1469 1998">PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvõõndi joonis</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1998 467 2027">+</td> <td data-bbox="467 1998 1469 2027">TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td> </tr> </table>		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee		DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500		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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust Kihelkonna valla üldplaneeringule.		Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.		Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	+	SELETUSKIRI	+	ASENDISKEEM	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvõõndi joonis	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee																								
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500																								
	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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust Kihelkonna valla üldplaneeringule.																								
	Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.																								
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.																								
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:																								
+	SELETUSKIRI																								
+	ASENDISKEEM																								
+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega																								
+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvõõndi joonis																								
+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS																								

	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
10. PLANEE-RINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:	
	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS –paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.