



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isik: Erik Roopalu

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 5117178

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, KÜBASSAARE KÜLA,
KOPLI
Kat.tunnus 63401:005:0032

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 01-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 18.01.2021

KURESSAARE 2021

KOPLI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Erik Roopalu taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Põide valla üldplaan

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksusele ehitusõiguse määramine endisele talukohale üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa valla Kübassaare küla Kübassaare poolsaare keskosas. Kopli kinnistul on asunud ajalooliste kaartide väljavõtte alusel talukoht.



Kopli katastriüksus pindalaga 7,28 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja ja lääne poolt Trooja katastriüksusega, ida poolt avaliku veekoguga Liivi laht, lõuna poolt Kübassaare katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosneisult koosneb Kopli katastriüksus 4,42 ha looduslikust rohumaast ja 2,86 ha muust maast.

Planeeringuala asub kogu ulatuses Kübassaare maastikukaitseala, väline tunnus KLO1000295, Anikaitse piiranguvööndis. Kopli maaüksus asub tervikuna ranna

ehituskeeluvööndis. Alal kehtiv Pöide valla üldplaan üleujutusalasid ja kõrgveepiiri ei määra. Seetõttu rakendub antud juhul ranna piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevööndi laiuse määramisel LKS § 35 lõige 3¹. Kopli maaüksusel on osaliselt inventeeritud kaitstava poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) ja rannaniidud esinemine. Külatee ääres esineb piirkondi, kus kaitstavad väärtused puuduvad, seal on kultuurpõllud. Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustiku Kahtla-Kübassaare looduslal ja linnualal. Keskkonnaregistri andmete kohaselt alal kaitsealuseid taime- ja loomaliike ei esine. Samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Endisel talukohal on säilinud pärandkultuuri punktobjektina karjamaa kaev. Planeeringuala läbib 10 kV keskpinge õhuliin.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Pöide valla üldplaanile planeeringual juhtotstarvet määratud ei ole. Kopli katastriüksusele kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused. Vastavalt ÜP-le on Kübassaare poolsaart nimetatud turismiobjektina, kus tegeletakse loodusturismi ja puhkevõimalustega. Üldplaanis on maastikukaitsealana märgitud Kübassaare laialehelist metsa, mis jääba planeeringualast välja.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas domineerib loodusliku rohumaa, karjamaade ja kõrkjastikuga hajaasustusala. Lähim asustus- Linnaku 63401:005:0045 kü hoonestus jääb planeeringualast ca 2 km kaugusele lõuna suunas. Arvestades piirkonna olemasolevat maakasutust, krundijaotust ja perspektiivset võimalikku hoonestust naaberkinnistute endistel talukohtadel, jääb planeeringuala hajutatud hoonestusega hajaasustuspriirkonnaks. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Kübassaare teelt.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Kopli katastriüksusest moodustatakse elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Rajatistest läbib kinnistut 10 kV keskpinge õhuliin.

Planeeritavale elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind 200 m², abihoone suurim ehitisealune pind 100 m². Elamu rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatise. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Maatulundusmaale ehitusõigust ei planeerita.

Piirded rajada vajadusel, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 350 m², sh. olemasolevad 0 m².
Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb avalikult kasutatavalt Kübassaare teelt olemasoleva mahasõidu kaudu.

Planeerimislahenduse tulemusel peavad teed ja platsid peavad juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisiseseelt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava elamumaa krundi veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga.

Välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonna- sõbralikud päikeseenergia lahendused. Maapealseid päikeselektrijaamu ei planeerita. Elektripaigaldiste rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.