



Osühing DP Projektbüro  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare  
Saaremaa vald

Huvitatud isik: Erik Roopalu  
Põllu tn 92, Tallinn

Töövõtja: Osühing DP Projektbüro  
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD, KÜBASSAARE KÜLA  
KOPLI KINNISTU  
**KOPLI DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 01-21-DP  
Algatatud 30.09.2021.a otsusega nr 1-3/59

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 27.07.2023

**KURESSAARE 2021**

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (27.01.2021);
2. Saaremaa Vallavolikogu 30. september 2021 otsus nr 1-3/2 koos lähteülesandega

### II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	3
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	4
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	5
2.3.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	5
2.4.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	6
2.5.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	7
2.6.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud .....	8
3.	Pöide valla üldplaani muutmise ettepanek .....	9
3.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs .....	9
4.	Planeeringuga kavandatu.....	10
4.1.	Planeeritaval alal kruntide moodustamine: .....	10
4.2.	Planeeringujärgsed krundid:.....	10
4.3.	Kruntide ehitusõigus .....	11
4.4.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	11
4.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine .....	12
4.6.	Tuleohutusnõuded .....	12
4.7.	Keskkonnakaitselised tingimused .....	12
5.	Tehnovõrkude lahendus .....	14
5.1.	Elektrivarustus.....	14
5.2.	Sidevarustus .....	14
5.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	14
5.4.	Soojavarustus .....	15
6.	Servituudid .....	15
7.	Energiatõhusus .....	16
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	16
9.	Kehtivad piirangud .....	16
10.	Planeeringu elluviimine.....	17
11.	Kruntide ehitusõigus .....	18

### III Joonised

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugiplaan M 1:1000

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

Illustratsioon

# 1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

## 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (27.01.2021)
- Saaremaa Vallavolikogu otsus „Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ 30. september 2021 nr 1-3/59

## 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

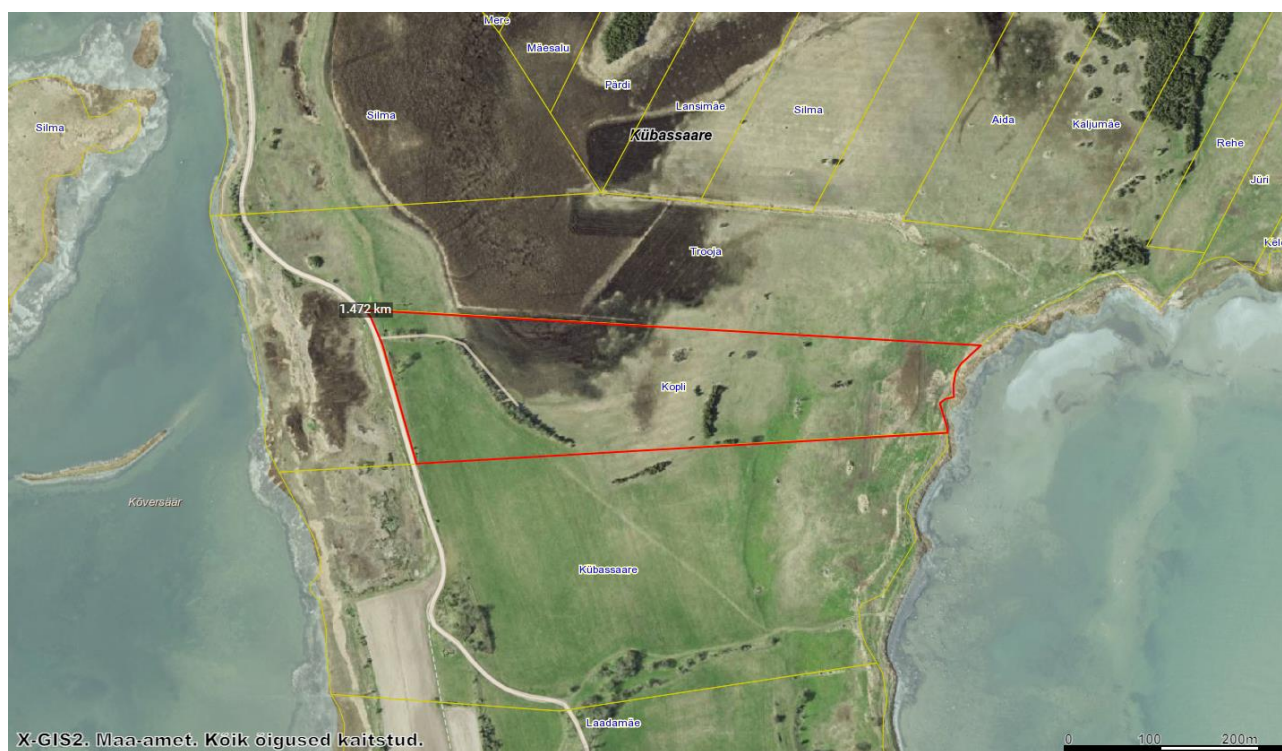
- Saaremaa Vallavolikogu otsus „Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ 30. september 2021 nr 1-3/59, lisa 1 lähteseisukohad
- Geodeetiline alusplaan: Osaihing DP Projektbüroo, töö nr 128-21-G (25.10.2021)
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Eesti looduse infosüsteem (EELIS);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Pöide valla üldplaneering, kehtestatud 28. mai 1999. a otsusega nr 44;
- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksuse jagamine, katastriüksuse ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine endisele talukohale üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, ehitusõigusega katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmine detailplaneeringu liikide kaupa 84% looduslik maa (HL) ja 16% üksikelamu maa (EP), ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine, 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.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus



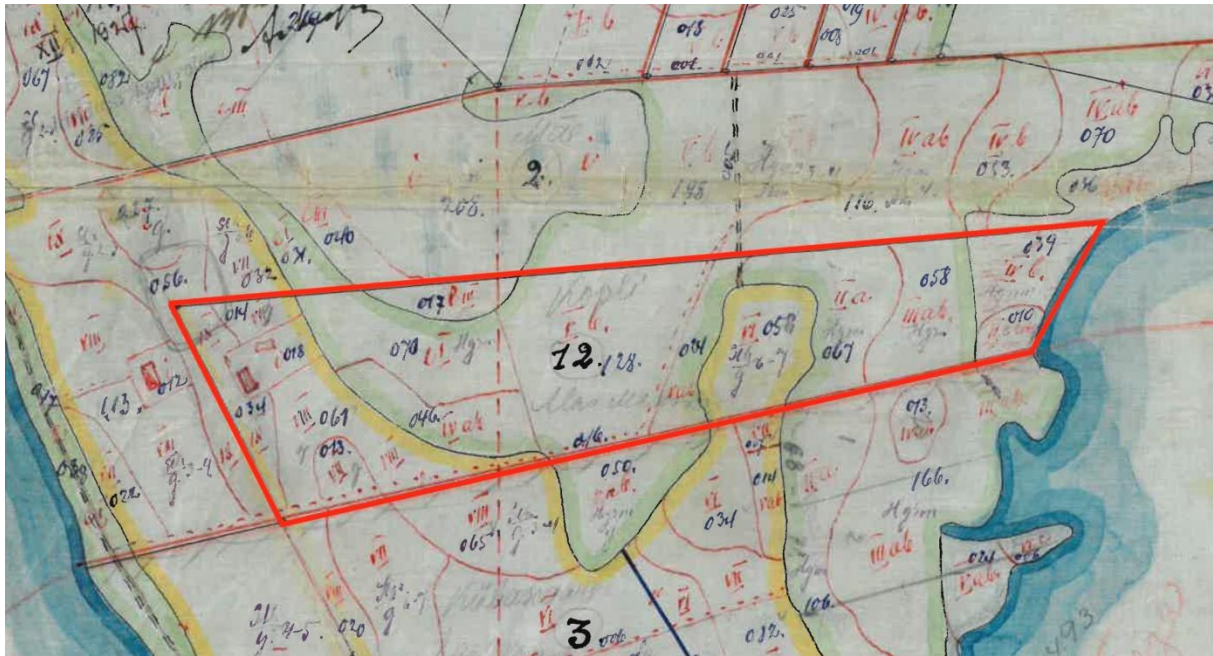
Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardirakendus)

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Kübassaare külas asuv Kõpli (katastriüksuse tunnus 63401:005:0032, registriosa nr 1228634) kinnistu. Kinnistu pindala on 24.07.2023 seisuga 7,44 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala piirneb põhjast Trooja (katastriüksuse tunnus 63401:005:0135, registriosa nr 1502034), lõunast Kübassaare (katastriüksuse tunnus 63401:005:0100, registriosa nr 925234), idast avaliku veekoguga Liivi laht ja läänest Trooja (katastriüksuse tunnus 63401:005:0135, registriosa nr 1502034). Läänepoolse piiri kõrvale jääb eravaldusse kuuluv kruuskattega Kübassaare tee nr 6340001.

## 2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

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



Joonis 2 Väljavõtte ajaloolisest kaardist.

Kopli katastriüksuse pindala on 7,44 ha, millest 5,65 ha on looduslik rohumaa ning 1,79 ha muu maa. Maapinna reljeef on varieeruv. Merepoolses osas vahelduvad madalamad alad (roostikud) looduslike rohumaadega. Absoluutkõrgused jäävad seal vahemikku 0-1,5 meetrit. Kinnistu läänepoolses osas tõuseb reljeef ühtlaselt Kübassaare tee suunas absoluutkõrgustega 0,5-3,0 m. Maapind on kõrgem planeeritava hoonestusala piirkonnas. Kübassaare teelt on rajatud mahasõit ja pinnastee läbi maaüksuse. Planeeringuala asub kogu ulatuses Kübassaare maastikukaitseala (väline tunnus KLO1000295) Anikaitse piiranguvööndis. Ühtlasi kuulub ala ka Natura 2000 võrgustikku Kahtla-Kübassaare linnu- ja loodusala. Kopli maaüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Alal kehtiv Põide 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 inventeeritud rannaniidud (1630\*), lubjarikkad aruniidud (6210\*) ja niiskuslembelised kõrgrohustud (6430). Külatee ääres esineb piirkondi, kus kaitstavad väärtused puuduvad, seal on kultuurpõllud. Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustiku Kahtla-Kübassaare looduslal ja linnualal. Eesti looduse infosüsteemi 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.

## 2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt looduslikuks maaks ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusala).

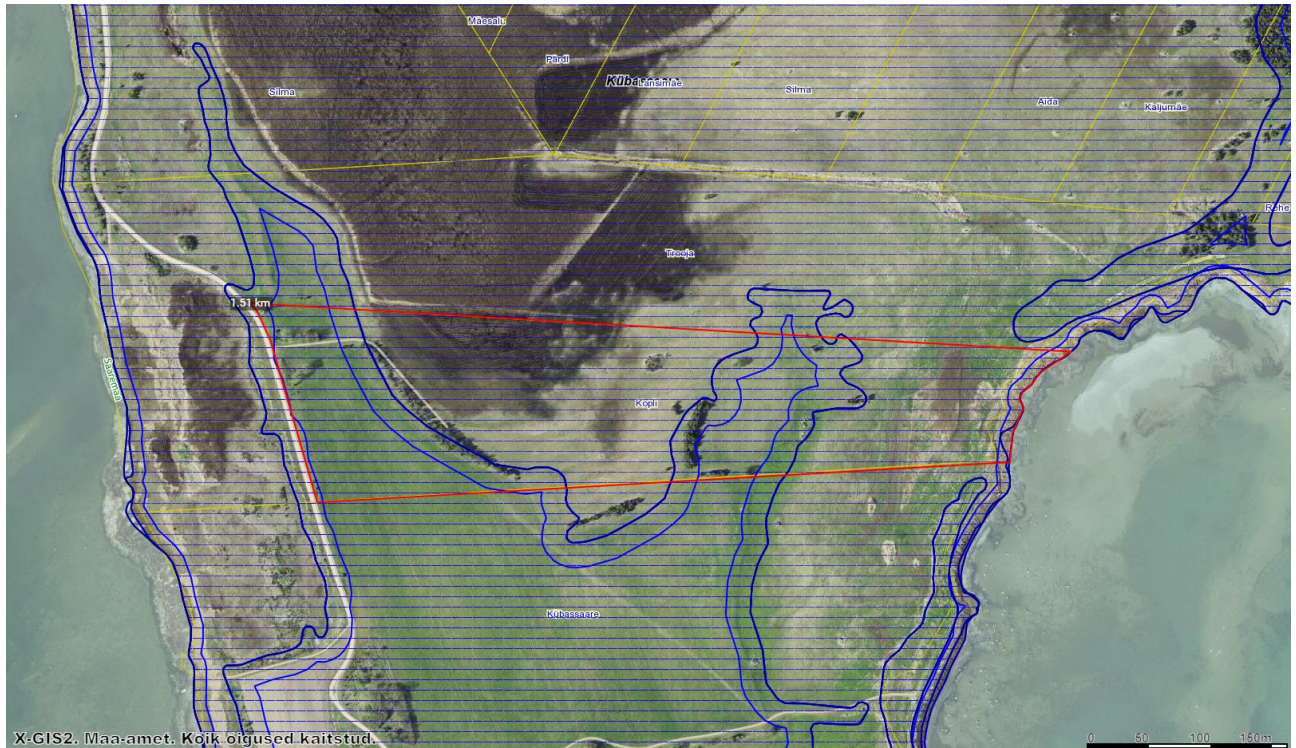
Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljapool, jääb hajaasustusega piirkonnaks, kus domineerib looduslik rohumaa, karjamaad ja kõrkjastik. Soodsad tingimused on kariloomade karjatamiseks ja rohttaimede kogumiseks. Arendustegevusi (v.a elamut teenindavad tehnovõrgud) hoonestusalast väljapool ei planeerita.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala asub eraldatuna külakeskustest ja muudest hoonestustest, mis eeldab isikliku transpordi olemasolu. Lähim asustus- Linnaku 63401:005:0045 kü hoonestus jääb planeeringualast ca 2 km kaugusele lõuna suunas. Lähim tihedam asustus (Kõrkvere küla) jääb planeeringualast ca 8 km kaugusele, kus on korraldatud ühistransport (bussipeatus). Lähim haridusasutus asub planeeringualast ligikaudu 15 km kaugusel Tornimäel. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt rohumaad, võsa- ja metsamaad ning märgalad. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis on maatulundusmaa. Ida poolt piirneb planeeringuala avaliku veekoguga Liivi laht, lääne pool jääb Udriku laht ca 130 m kaugusele. Hoonete planeerimisel lähtutakse piirkonnas väljakujunenud arhitektuurist. Kuna lähipiirkonnas naaberkiinnistutel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maa-arhitektuurist. Arvestades piirkonna olemasolevat maakasutust, krundijaotust ja perspektiivset võimalikku hoonestust naaberkiinnistute endistel talukohtadel, jääb planeeringuala hajutatud hoonestusega hajaasustuspiirkonnaks.

#### **2.4. Kehtivate kitsenduste kirjeldus**

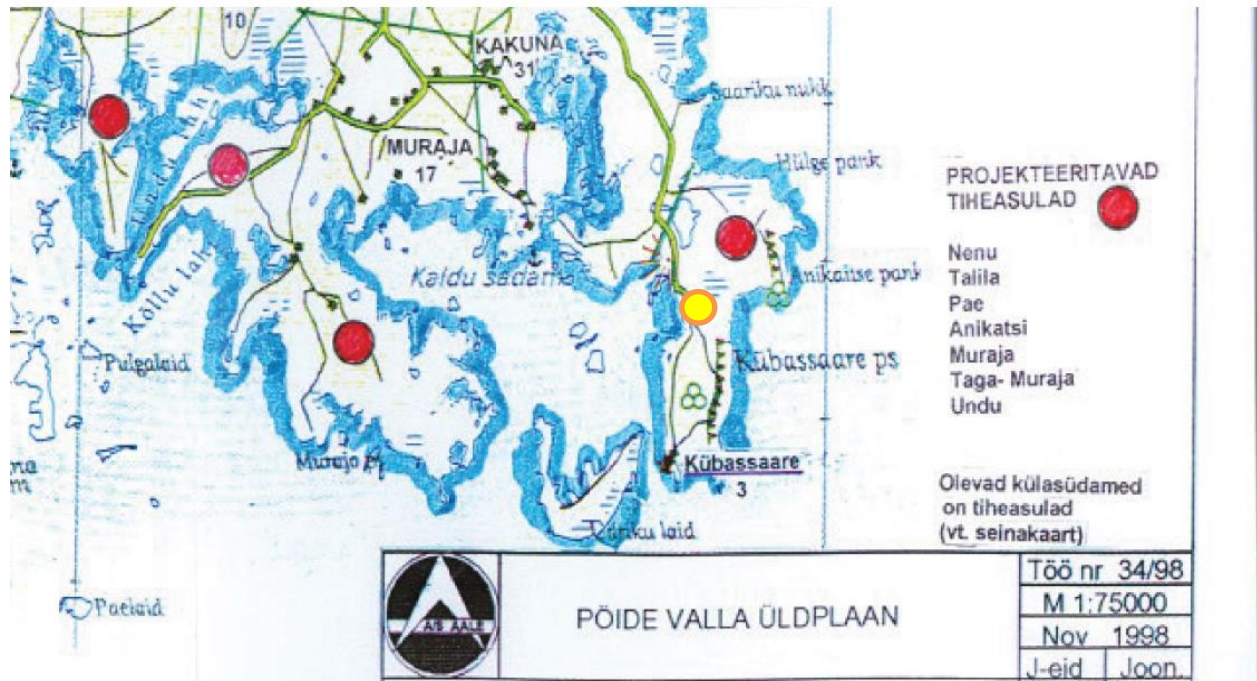
Planeeritav ala paikneb kogu ulatuses Kübassaare maastikukaitseala territooriumil Anikaitse piiranguvööndis. Kinnisasi paikneb ranna piiranguvööndis, ranna ehituskeeluvööndis ja ranna veekaitsevööndis (arvestatuna korduva üleujutusala piirist – 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest). Kinnisasja servas kulgeb 10 meetri laiune kallasrada. Planeeringualal asuvad rannaniidud (1630\*), lubjarikkad aruniidud (6210\*) ja niiskuslembelised kõrgrohustud (6430). Planeeringuala läbib 10 kV keskpinge õhuliini kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole.



Joonis 3. Veekaitsevöönd, üleujutusala ja ehituskeeluvöönd Kopli kinnistul tulenevalt korduva üleujutusega ala piirist (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardrakendus)

## 2.5. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Planeeritaval alal kehtib Põide valla üldpalaan (edaspidi nimetatud üldpalaan), mis on kehtestatud Põide Vallavolikogu 28.05.1999 otsusega nr 44. Valla üheks arengusuunaks on üldplaneeringu kohaselt koostada puhke- ja turismikülade arengut soodustavad detailplaneeringud, takistades seejuures looduse risustamist. Üldpalaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeeritud kui detailplaneeringut vajav ala. Üldplaneeringuga ei ole Kopli katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ega korduvalt üleujutatava ala piiri määratud. Vastavalt Põide valla üldpalaanile planeeringual juhtotstarvet määratud ei ole. Kopli katastriüksusele kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused. Vastavalt ÜP-le on Kõbassaare poolsaart nimetatud turismiobjektina, kus tegeletakse loodusturismi ja puhkevõimalustega. Üldpalaanis on maastikukaitsealana märgitud Kõbassaare laialehelist metsa, mis jääb planeeringualast välja. Planeeringuala lähipiirkonda on kavandatud vastavalt üldpalaani asustuse plaanile tiheasula.



Joonis 4. Väljavõte Põide valla üldplaani. ● Põide valla üldplaani muutmise ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Üldplaani alusel on aastal 2015 koostatud Põide valla teemaplaneering „Puhke-, virgestus- ja haljasalad“, mis ei käsitle Kübassaare külas asuvat Kopli maaüksust. Põide valla arengukavas aastani 2021 on välja toodud tõdemus, et piirkonna elanikkond vananeb ja väheneb ning, et seda aitaks muuhulgas leevendada uute elumupiirkondade planeerimine. See omakorda aitaks kaasa külaelu aktiveerumisele.

Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 3(1): korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Alal kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri ja selleks loetakse üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Sellest tulenevalt paikneb endine talukoht ehituskeeluvööndis.

**Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga**

## 2.6. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.



### 3. Pöide valla üldplaani muutmise ettepanek

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Käesoleva detailplaneeringu esitatakse ettepanek vähendada Pöide valla üldplaanis ranna ehituskeeluvööndit huvitatud isiku taotluse alusel hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Pöide valla üldplaani muutmise looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

#### 3.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

LKS § 35 lg-st 4 tulenevalt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel. LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 3<sup>1</sup>) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud. Endine talukoht paikneb ehituskeeluvööndis. Ühe meetri kaldajoone kõrgusväärtusest tulenev veekaitsevöönd planeeritava hoonestusala ei ulatu. Veekaitsevööndi eesmärgiks on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimine. Veekaitsevööndi lähedusse planeeritud hoonestusala rannapoolsed kõrgusmärgid jäävad vahemikku 1,6-1,8 m, tagades Veeseaduses § 119 nimetatud eesmärgid. Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 34 on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse suurenemisega antud piirkonnas. Samas on kavandatav tegevus mahult väike ja seetõttu on ka mõjud väheolulised.

Planeeritav hoonestusala ei ole tallamise suhtes tundlik ning arvestades ühe pereelamu ja kõrvalhoone kavandamise mahtu ranna-alale, siis ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Juurdepääsutee planeeringualale on olemasolev ja tuleb sõidetavaks muutmiseks kruuskattega parandada. Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega ei muudeta oluliselt pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

Hoonestuse asukoha planeerimisel on arvestatud ehitamiseks sobilike looduslike tingimuste ja suhteliselt kõrge reljeefiga merepinna suhtes.

On oluline, et merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete kavandatavast asukohast tulenevalt ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad hooned rannajoonest ca 500 m kaugusel. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist

maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha üleujutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2.0-3.0 m.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist – jäätmete käitlemiseks paigaldatakse hoonestusalale jäätmemahuti, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Reovee kanaliseerimiseks kasutatakse alale kavandatud biopuhastit. Veevarustus lahendatakse hoonestuse juurde rajatava puurkaevu baasil. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 4 % olemasoleva maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Kuna üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, siis puudub üleujutusest tingitud kahjud inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Kopli detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringuala on maismaa suunas tõusev ning ehitustegevus on kavandatud alale, mis asub 2.0-3.0 meetrit üle keskmise merepinna. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurdevedu ega ka selle äravedu, v.a juurdepääsutee parandamise ning hoonestuse rajamisega seonduvalt. Planeeringu realiseerumisel intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks põllumajandus- või haljasmaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

**Detailplaneeringuga esitatakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada Pöide valla üldplaanis Kübassaare külas Kopli katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.**

## 4. Planeeringuga kavandatu

### 4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kopli maaüksust (kat tunnus: 63401:005:0032). Planeeringulahenduse tulemusel jagatakse Kopli katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millest ühele taotletakse ehitusõigus.

### 4.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala, ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Uue-Kopli	1,50	100% maatulundusmaa	Looduslik maa (84% HL); Üksikelamu maa (14% EP)
Kopli	5,93	100% maatulundusmaa	Looduslik maa (100% HL)

Tabel 1. Planeeritavad krundid

### 4.3. Kruntide ehitusõigus

Kopli katastriüksus on olemasolevalt hoonestamata ja EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Rajatistest läbib kinnistut 10 kV keskpinge õhuliin. Planeeringuga nähakse ette Uue-Kopli (pos 1) katastriüksusele ühe hoonestusala moodustamise, mille ulatuses esitatakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestusala asukoha valikul on lähtunud ajaloolise talukoha varemete ja vundamentide paiknemisega kinnistul. Uue-Kopli katastriüksusel on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioonitehnostruktuure ning juurdepääsutee. Planeeritav abihooned ehitada ajaloolise talukoha olemasolevate vundamentide asukohale.

Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

#### **Krunt (Uue-Kopli, pos 1), pindala 1,50 ha**

- Krundi kasutamise sihtotstarve – looduslik maa (84% HL); üksikelamu maa (14% EP)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned) – 1 elamu, 1 abihooned;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 100 m<sup>2</sup>;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamu 8 m (2-korruselise), abihooned 6 m (1-korruselised)

### 4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Kuna lähipiirkonnas naaberkiinnistutel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maaarhitektuurist. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv madalhaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Kõrghaljastus hoonestusalal puudub. Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Uue-Kopli (pos 1) hoonestusala on planeeritud katastriüksuse keskossa, kuhu on lubatud püstitada maksimaalselt 2 hoonet (elamu ja 1 abihooned), kokku maksimaalselt 100 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga. Hooned kavandada kahepoolse viilkatusega, elamu kuni 2-korruselise ning abihooned 1-korruselise. Katusekatte materjaliks võib olla puit, roog, puitsindel, plekk või katusekivi ning hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukseid rajada puidust või puit-alumiiniumist ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

#### **Arhitektuursed piirangud:**

- Katuse kaldenurk 40-45 kraadi (elamu), 5-45 kraadi (abihooned);
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirdeid on lubatud püstitada ainult hoonestusalale. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada

looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii kivist, puidust kui metallist piirdeid jm). Piirded peavad sobituma piirkonnale omasesse avamaastikku ega tohi maastikuilmet negatiivselt mõjutada. Tegemist on maastikukaitsealaga, kus on oluline säilitada alale omased vaated ja ilme.

#### **4.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine**

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasoleva mahasõidu kaudu Trooja kinnistul asuvalt erateelt (Kübassaare tee nr 6340001). Juurdepääsutee on olemasolev pinnaste. Sissesõidutee peab olema kruusakattega, maapinnast 20 cm kõrgemal, aastaringselt läbitav ning päästeteenuste osutamiseks 3,5 m laiune. Juurdepääsuteele esitatakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Parkimine toimub hoonestusalal kruuskattega parkimisplatsil. Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeerimislahenduse tulemusel moodustatavale Kopli katastriüksusele tagada juurdepääs vastavalt põhijoonisel esitatud servituudi seadmise ettepanekule.

#### **4.6. Tuleohutusnõuded**

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Trooja (katastriüksuse tunnus: 63401:005:0135, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, planeeritavast alast ligikaudu 170 m loode suunal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

#### **4.7. Keskkonnakaitse tingimused**

Tegevus toimub Kübassaare maastikukaitsealal, mis on LKS § 4 kohane kaitstav loodusobjekt. Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised.

Keskkonnamõju eelhindang: *Kopli maaüksuse idapoolsesse ossa on inventeeritud poollooduslike koosluste rannaniidud (1630\*), lubjarikkad aruniidud (6210\*) ja niiskuslembelised kõrgrohustud (6430) esinemine. Kõik nimetatud elupaigad jäävad väljapoole kavandatavad hoonestusala, mistõttu ehitustegevusega elupaikade seisundi kahjustamist ei ole oodata. Kinnistusesiselt eraldab poollooduslikke kooslusi hoonestusalast loode-kagu suunalisel kulgev looduslik puude ja põõsaste riba.*

Poollooduslike koosluste kahjustamine näiteks murutraktoriga niitmise teel on keelatud.

Kopli maaüksusele ei planeerita rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeerimislahendus näeb ette nõuetekohase biopuhasti rajamist.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses parkimisala rajamisega kavandatava hoonestuse juurde, mis eeldab täitematerjali kasutamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik häviv.

Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Rajatavate hoonete küttesüsteemide lahendus töötatakse välja projekteerimise käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, v.a ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt asub Kopli maaüksus väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku ja rohevõrgustiku koridori alal.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine, mis on saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks määrava tähtsusega, ning traditsioonilise maastikustruktuuri hoidmine (üldine maakonna 2 asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). Planeeringuga kavandatava tegevuse piirkonnas pärandkooslus ja kõrghaljastus puuduvad.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kuna planeeringuala piirneb kallasrajaga, siis vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama sellele avaliku juurdepääsu. Lähipiirkonnas avalikku juurdepääsu määratud pole ja sellest tulenevalt näeb planeerimislahendus ette juurdepääsu määramise kallasrajale vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele (joonis DP3).

## 5. Tehnovõrkude lahendus

### 5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on kinnistu omanik sõlminud Elektrilevi OÜ-ga liitumislepingu nr 365688. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus lubatud hoonete katustele, maapinnale paigaldust ei lubata. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Elektripaigaldiste täpsed asukohad määratakse hoonete ehitusprojektis.

### 5.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

### 5.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

#### Veevarustus

Kinnistu veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja alla 150 m<sup>3</sup> kuus.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

#### Kanaliseerimine

Kinnistule on planeeritud biopuhasti koos imbsüsteemiga. Planeeritavat hoonestust suvekoduna kasutamisel võib valida Monoblock-tüüpi puhasti (<https://biorock.ee/>), mille eeliseks on ökonoomsus ja elektrivaba puhastusprotsess, millest tulenevalt pikemad seisakud ei tekita probleeme. Alternatiivina võib kasutada sertifitseeritud kogumismahutit.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohhtlikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjaktivimist.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Lubatud on rajada ka kogumismahuti. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse hoonete ehitusprojekti. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada pigem kogumismahutit.

### **Sademevesi**

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

### **5.4. Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhk-õhk soojuspump, õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

## **6. Servituudid**

Juurdepääsu tagamiseks planeerimislahenduse tulemusel moodustatavatele Uue-Kopli ja Kopli katastriüksusele esitatakse ettepanek realservituudi seadmiseks Kruusa (63401:005:0248), Silma (63401:005:0036) ja Trooja (63401:005:0135) kinnistutele.

Moodustatava Kopli katastriüksuse kasuks tuleb seada ligipääsuservituut moodustatava Uue-Kopli katastriüksusele.

## 7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

## 8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

## 9. Kehtivad piirangud

### Tehnovõrgud ja -rajatised

**Alus:** Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

### Elektripaigaldiste kaitsevöönd

**Alus:** Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis



võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

## 10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud – Kopli katastriüksuse jagamine kaheks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (reaalservituudid) seadmine.
3. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
5. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

## 11. Kruntide ehitusõigus

Uue-Kopli, pos 1:

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 100 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 1 abihoone
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 8 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelumumaa (EP) 16%, looduslik maa (HL) 84%

Kopli, pos 2:

- ehitusõigus puudub