



# Sipe külas asuva Kannikese (kü tunnus 28204:004:0202) maaüksuse ja lähiala detailplaneering

---

Töö nr 012-24  
Version 21.08.2024

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

## **Kambja Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja

---

## **Tanel Mõts**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

---

Ruum Raamis OÜ  
Mob: +372 5698 3956  
ruum.raamis@gmail.com



# Sisukord

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele .....	9
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused .....	11
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>12</b>
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	12
3.2 Krundi hoonestusala .....	12
3.3 Krundi ehitusõigus.....	13
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	13
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	13
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	14
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	15
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	15
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	16
3.7.3. Soojavarustus .....	16
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus .....	17
3.8 Tuleohutus .....	17
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	18
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	18
3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	18
3.10.2 Jäätmed .....	18
3.10.3 Energiatõhusus .....	19
3.10.4 Radoon.....	19
3.10.5 Insolatsioon .....	19
3.10.6 Müras ja vibratsioon .....	19
3.11 Servituudi seadmise vajadus .....	21
3.12 Planeeringu elluviimine.....	21
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	21
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	22
<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>25</b>
<b>JOONISED.....</b>	<b>27</b>



## SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumentiks Kambja Vallavolikogu 17.04.2024 otsus nr 18 „Sipe külas asuva Kannikese (kü tunnus 28204:004:0202) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarbega Kannikese maaüksuse muutmist elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- „Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- „Kambja valla üldplaneeringut endise Kambja valla territooriumi osas“ (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannet;
- Koostamisel olevat „Kambja valla üldplaneeringut“ (vaadatud valla kodulehel olevaid materjale mai 2024 seisuga);
- „Sipe külas asuva Karikakra kinnistu detailplaneeringut“ (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 24.09.2015 korraldusega nr 616);
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrust nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ GPK Partnerid poolt aprillis 2024 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G-071-24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Kannikese (kt 28204:004:0202, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) pindalaga 7 490 m<sup>2</sup> ja maaüksusega piirnevad avaliku kasutusega tee maa-alad (kohalik tee nr 2820008 Rebase-Küti tee ning riigitee nr 22142 Vana-Kuuste - Lootvina tee). Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 9 500 m<sup>2</sup>.

Kannikese maaüksus on hoonestamata. Maapind on tasane, kuid langeb ühtlaselt lääne suunas. Maapinna kõrguste keskmine vahemik on u 81,5-78,7 m/abs. Kõlvikuliselt koosseisult on maaüksus katastrisse kantud 7 317 m<sup>2</sup> suuruses osas (98%) haritava maana ja 173 m<sup>2</sup> suuruses osas (2%) muu maana.

Kõrvalmaantee nr 22142 Vana-Kuuste - Lootvina tee on riigitee, mille sõidutee on ca 6 m laiune ja asfaltkattega. Rebase-Küti tee nr 2820008 on kohalik vallatee, mille sõidutee on ca 5,00-5,40 m laiune ja asfaltkattega. Mõlemad teed on kahe-suunalised ja kergliiklusteed sõidutee ääres puuduvad. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklus 2023 aasta loenduse andmetel oli 182 autot, mille moodustasid 100% sõidu- ja pakiautod. Rebase-Küti tee kohta liiklussageduse andmed puuduvad, kuid eeldatavalt on see riigitee liiklusest veelgi madalam.

Kannikese maaüksuse ja piirneva Rebase-Küti tee ühisel piiril kulgeb kraav. Nimetatud kraavi osale on rajatud trüüp (planeeringuala edelaosas), mis võimaldab Rebase-Küti teelt juurdepääsu Kannikese maaüksusele.

Maa-ameti mullastiku kaardi järgi on alal mullatüübiks LP (kahkjass leetunud muld), mille perspektiivseks boniteediks on arvestatud 47. Tartumaa keskmine mulla boniteet on 41 hindepunkti (Eesti keskmine 40). Kui maakonna keskmine boniteet (Tartumaal 41) on suurem kui Eesti keskmine (40), siis on alampiiriks Eesti keskmine boniteet ehk Tartumaal 40<sup>1</sup>. Seetõttu on planeeringualal tegemist väärtusliku põllumaaga. Kannikese maaüksus kuulub ka põllumassiivi nr 66545914231 koosseisu<sup>2</sup>. Põllumassiivi pindala on 6,27 ha, millest Kannikese maaüksus moodustab ligikaudu 11,5%.

Piirnevast riigiteest (kõrvalmaantee nr 22142 Vana-Kuuste - Lootvina tee) tulenevalt ulatub Kannikese maaüksusele tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast<sup>3</sup>. Kohaliku vallatee (Rebase-Küti tee) kaitsevöönd on 20 m tee teljest<sup>4</sup>.

Mööda Kannikese maaüksuse serva paralleelselt Vana-Kuuste – Lootvina ja Rebase-Küti teedega kulgeb Küti:(Kuuste) alajaamast lähtuv elektri maakaabelliin kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 21.05.2024) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

---

<sup>1</sup> „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“, lk 32

<sup>2</sup> <https://kls.pria.ee/kaart>

<sup>3</sup> ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel

<sup>4</sup> „Kambja valla üldplaneeringut endise Kambja valla territooriumi osas“ alusel

Põhjavesi planeeringualal on suhteliselt kaitstud, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on madal<sup>5</sup>.

Kannikese maaüksusel puuduvad olemasolevalt tehnovõrkudega liitumised. Elektrivõrguga ühendus on võimalik juba välja ehitatud taristu baasil, sest maaüksust läbib elektri maakaabelliin. Kuna maaüksus asub maalises piirkonnas, tuleb veeühendus ja reovesi lahendada lokaalselt, sh on võimalik liituda olemasolevale Karikakra maaüksusele (kt 28301:001:1320) rajatud puurkaevuga (vt ka ptk 2.2). Juurdepääs avaliku kasutusega teelt on tagatud vahetult piirnevalt Rebase-Küti teelt. Eelnevast järeldub, et Kannikese maaüksuse hoonestamiseks vajalik tehniline taristu on olulises mahus olemas, st puudub vajadus teha suuremahulisi kulutusi nt tee ja elektriühenduse tagamiseks.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3.

## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Sipe külas riigitee (Vana-Kuuste - Lootvina tee) ja vallatee (Rebase-Küti tee) ristmikul (vt skeem 1). Põhjast piirneb planeeringuala Okka maaüksuse (kt 28301:001:1319, pindala 17 636 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) põllumaaks oleva osaga ja läänest hoonestatud Karikakra maaüksusega (kt 28301:001:1320, pindala 6 961 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti teeregistri kaardirakendusest. Punasega on markeeritud Sipe küla, asukohamärk suunab Kannikese maaüksusele. Kollaka tooniga on tähistatud kõrvalmaanteed, oranžika tooniga tugimaantee.

Kambja valla kantide tüpoloogilise iseloomustuse <sup>6</sup> kohaselt jääb Sipe küla maalisse kanti, kus asustus on hajali ja teenuseid pakkuva keskasulata. Teenuseid tarbitakse vallakeskuseks olevas alevikus või lähedal asuvas linnas, mõnel puhul naabermaakonna linnas.

<sup>5</sup> Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

<sup>6</sup> <https://www.kambja.ee/tutvustus-ja-asukoht>

Sipe küla on võrdlemisi hõredalt asustatud maaline piirkond, mille keskmeks võib pidada Kūti järve ja selle tihedamalt hoonestatud ümbrust. Kūte järve ääres on ka ujumiskoht. Planeeringuala jääb Kūti järvest ligikaudu 400 m kaugusele (mööda teed möödetuna).

Sipe küla hoonestus on valdavalt kujunenud kas vahetult piirnevate teede äärde või hagukülale iseloomulikult, kus peateelt viib iga õue juurde väike harutee. Elamud koos õuealadega paiknevad üldiselt maastikul hajusalt ja nende vahel laiuvad põllud ning metsad (iseloomulik hajakülale).

Sipe küla läbib kõrvalmaantee Vana-Kuuste - Lootvina tee, mis tänu seotusele teiste valla- ja riigiteedega loob head ühendused nii Tartu (ligikaudu 15 km kaugusel) kui Põlva (ligikaudu 30 km kaugusel) suunaga.

Lähim ühistranspordipeatus (Kūti) asub u 550 m kaugusel Vana-Kuuste - Lootvina tee ääres. Lähim rongipeatus (Tartu-Koidula liin, Rebase peatus) jääb ligikaudu 1 km kaugusele (mööda teid möödetuna). Ühistranspordi (nii bussi kui rongi) kasutus, kui see ajaliselt sobib, on keskkonnasäästliku alternatiivina isikliku autokasutuse kõrval piirkonna elanikele võimalik.

Lähim kauplus (Rebase Coop kauplus) jääb planeeringualast ligikaudu 3 km kaugusele Lalli külla. Samuti jääb u 3 km kaugusele lähim valla lasteaed ja põhikool, sh raamatukogu, mis asuvad Vana-Kuuste mõisa endises peahoones.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääruselupaika, kaitseala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala. Kultuuriväärtustest jääb 230 m kaugusele loodesuunda arheoloogiamälestis (reg nr 12822) Kivikalme ja ohvrikoht Kõivussaar.

Piirkonna hoonete arhitektuuris domineerivad traditsioonisele taluarhitektuurile omased viilkatusega elamud ja abihooned. Välisviimistluses on enam levinud laudis, aga leidub ka tellist. Iseloomulikud on mitmed abihooned, mis ajalooliste vanade talukomplekside puhul on ehitisealuselt pinnalt kohati isegi suuremad kui elamud ja pika ristkülikulise põhiplaaniga. Hoonete asetus on vabakujuline, seda nii teede suhtes kui omavahel. Hoonete vahelise ala moodustab heakorrastatud õueala. Piirdeid üldjuhul kasutatud ei ole, valdavalt piiritleb privaatsema (õue)ala haljastus (puuderead, hekid jmt).

Uuemast hoonestusest on 2019 aastal (2015 aastal kehtestatud „Sipe külas asuva Karikakra kinnistu detailplaneeringu“ alusel) naabermaaüksusel Karikakra ehitatud elamu ja üks abihoone. Kehtiv detailplaneeringu lahendus lubab täiendavalt ehitada veel ühe abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku lubatud kuni 350 m<sup>2</sup>. Elamu (põhihoone) kõrgus on lubatud kuni 9 m, katusekalde vahemikuks on määratud 15-45 kraadi. „Sipe külas asuva Karikakra kinnistu detailplaneeringu“ alusel on Karikakra maaüksusele rajatud puurkaev (reg nr PRK0056248). Nimetatud puurkaevust on võimalik veeühendus rajada ka Kannikese maaüksusele.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel nr 1, mõjuala funktsionaalsed ja ehituslijud seosed on kajastatud joonisel nr 2.



## 2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (2019) ja „Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas“ (2007).

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas“ ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Kambja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva Kambja valla üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu sümbioosis. Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted on välja toodud allpool.

**„Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“** kohaselt jääb planeeringuala maalisse piirkonda väärtusliku põllumaa alale.

Väärtuslik põllumaa on kajastatud tegelikku ja planeeritud maakasutust arvestamata Põllumajandusuuringute Keskusest 16.02.2016 saadud teabena. Maakonnaplaneeringusse kantud kaardikiht näitab maaviljelusressurssi ega ole käsitletav põllumajandusmaa määramisena. Üldise suunana näeb maakonnaplaneering ette väärtusliku põllumajandusmaa säilimise üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks.

Maalised piirkonnad on alad, mis jäävad väljapoole tiheasumeid. Maakonnaplaneeringu eesmärk pole elanike suunamine maalistest piirkondadest tiheasumitesse, vaid maalises piirkonnas kohase asustus-, ehitus- ja maakasutusviisi säilitamine. Maalised piirkonnad on välja kujunenud peamiselt kuue asustusviisina:

- traditsioonilised hajali üksikmajapidamised (hajaküla, haguküla, ahelküla);
- traditsioonilised lähestikku paiknevad üksikmajapidamised (tänavküla, ridaküla, sumbküla);
- endised mõisakeskused koos hilisema külgneva hoonestusega;
- kompaktsed ehituskruntidega alad (endised aianduskooperatiivid ja ühismajandite või nende allüksuste keskused);
- tootmisehitiste kompleksid, s.h farmid;
- olemasolevatest tiheasumitest eraldi paiknevad linliku hoonestusviisiga uusasumid põllu- ja metsamaadel ja selliseks krunditud alad (valglinnastumise tulem).

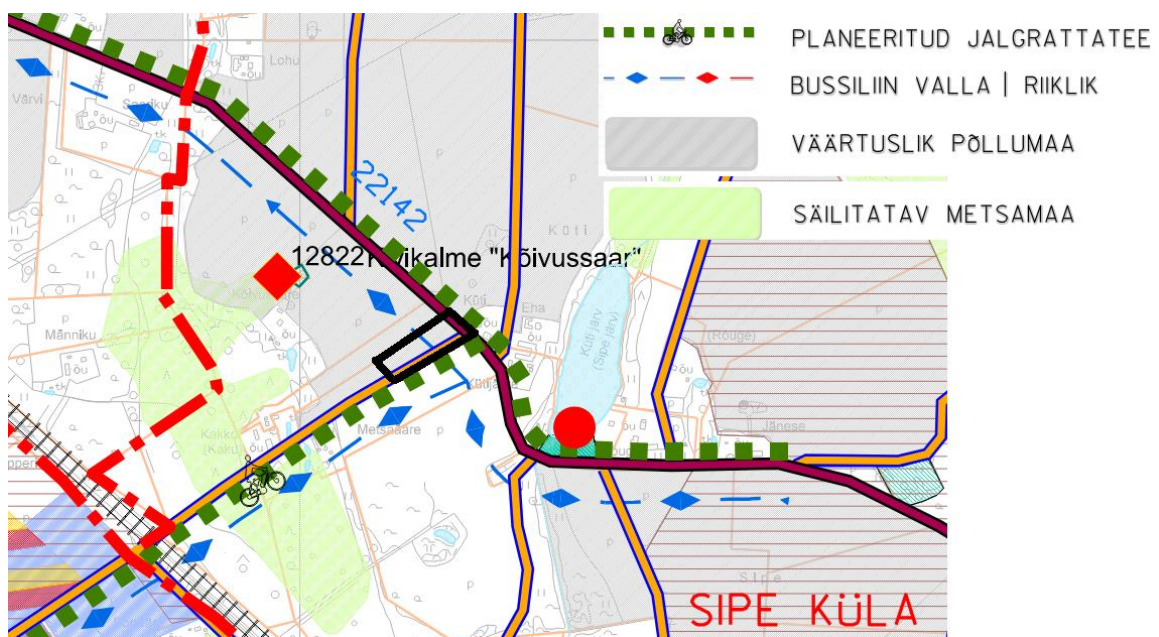
Planeeringuala mõjupiirkond vastab eelkõige esimesele kahele asustusviisile.

Traditsioonilisi maakodusid ja muud ehituspärandit maal aitab säilitada nende kasutamine sesoonse teise koduna. Maalistes piirkondades väärtustakse eluasemete ümbruse maa hoidmist harimiskõlblikuna kui toidutootmisvahendit kriisiolukorras.

Kuigi maakonnaplaneering näeb planeeringualal ette väärtusliku põllumaa, ei ole planeeringu koostamise eesmärk vastuolus maakonnaplaneeringu üldiste põhimõtetega asustuse suunamisel maapiirkonnas. Maakonnaplaneering taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade krundimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugel ja linliku tehnilise taristu rajamine ning pidamine on kulukas.

Käesolev planeeringulahendus annab võimaluse hoonestada olemasolev maaüksus, millel on olemas juurdepääs avaliku kasutusega teelt, maaüksust läbib juba varem välja ehitatud elektrikaabel (elektrivõrguga liitumiseks) ja võimalik on tarbida olemasoleva puurkaevu vett, st ei toimu täiendavat kruntimist ja suuremahulist linliku tehnilise taristu rajamist. Detailplaneeringu alaga hõlmatakse küll väärtusliku põllumajandusmaa massiivist nr 66545914231 (6,27 ha) ligikaudu 11,5%, aga kuna planeeringuala paikneb väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärealal, ei tükeldu detailplaneeringu realiseerumisel põllumajandusmaa massiiv ja ei ole takistatud ülejäänud massiivi edasine põllumajanduslik kasutus.

**„Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla territooriumi osas“** kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala väärtuslikule põllumaale. Üldplaneeringu kohaselt loetakse maatulundusmaaks põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ette nähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuemaa ja muu maa. Seetõttu tuleb Kannikese maaüksuse arendamisel lähtuda ka maatulundusmaale ette nähtud nõuetest.



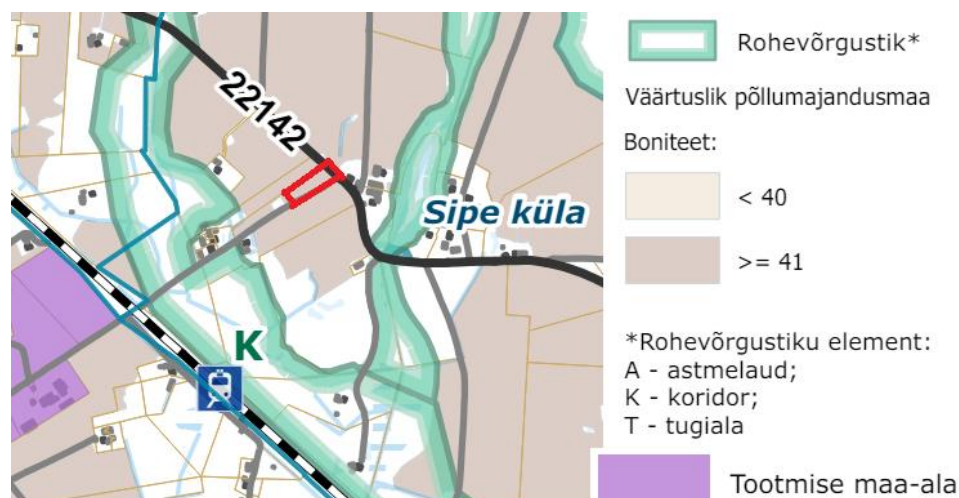
**Skeem 2.** Väljavõte „Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla territooriumi osas“ põhikaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Üldplaneeringu kohaselt on väärtuslikul põllumaal lubatud ehitusõigust määrata projekteerimistingimustega, kui lähima hoonete kompleksini jääb vähemalt 250 m. Nimetatud nõude põhjuseks on soov tagada väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimine. Lisaks sätestab üldplaneering, et juhul, kui maatulundusmaale uushoonestuse planeerimisel kattub vastav katastriüksus osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, tuleb koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ja ehitustingimuste leidmiseks.

Lähtudes olemasolevast Kannikese maaüksustest, jääb kavandatav elamu-kompleks teistele hoonekompleksidele lähemale, kui 250 m, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus leida parim lahendus, mis oleks kooskõlas asustusstruktuuriga ega killustataks väärtuslikku põllumaad.

Planeeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas. Kaalutlused ja lahenduse põhjendused on välja toodud peatükis 2.4.

Koostamisel oleva uue „Kambja valla üldplaneeringu“ kohaselt jääb planeeringuala väärtuslikule põllumajandusmaale boniteediga üle 41 hindepunkti (vt skeem 3).



**Skeem 3.** Väljavõte koostamisel oleva „Kambja valla üldplaneeringu“ maakasutuskardist (vaadatud valla kodulehelt mais 2024). Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Koostamisel olevas üldplaneeringus on väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikud põllumajandusmaad boniteediga üle 41 hindepunkti tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja on arendusaladena üldjuhul välistatud, v.a üksikelamu rajamine. Kuna käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale maaüksusele üksikelamu rajamist, on see koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud.

## 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.

### Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele ja vastavusele liigilt üldisemale planeeringule, sh koostamisel olevale (esitatud peatükis 2.3).

Planeeringualaks on Kannikese maaüksus, mis põhja poolt (Okka) piirneb põllumaaga ja lääne küljest (Karikakra) elamukompleksiga. Sipe küla elamukompleksid paiknevad üldiselt maastikul hajusalt ja nende vahel laiuvad põllud ning metsad. Planeeringuala mõjualas on iseloomulik ka elamukomplekside n-ö grupeerumine, kus terviklikuma põllu- või metsamaa säilimiseks on maaüksuste hooned koos õuealadega kujunenud üksteisele lähestiku (vt joonis nr 1 Küti järve ümbrus ja Rebase-Küti tee äärne hoonestus).

Piirkonnas on hästi välja kujunenud teedevõrk, mis tagab head ühendused lähimate linnade ja külakeskustega. 500 m kaugusele jääb bussipeatus ja ca 1 km kaugusele rongipeatus, mis tähendab, et aegade sobivusel on võimalik ühistranspordi kasutamine. Välja on ehitatud elektrivõrk ja Karikakra maaüksusele puurkaev. Valla lähim lastaed-põhikool jääb ca 3 km kaugusele Vana-Kuuste külla. Lähiala hoonestust iseloomustab traditsiooniline taluarhitektuur, kus hoonetel on viilkatus, ehitatud on mitmed abihooned, välisviimistluses on peamiselt kasutatud laudist.

- Kannikese maaüksuse hoonestamine on küla senise arengu ja asustusstruktuuri kujunemisega kooskõlas, st uushoonestus tekib avaliku tee äärde selliselt, et väärtuslik põllumaa (põllumassiiv) saab säilida terviklikuna.
- Hoonestusala määramisel (õueala kujundamisel) on arvestatud maalise piirkonna iseloomulikkusega, st et tekiks piisav privaatsus ja oleks täidetud tuleohutusnõuded (kehtivas „Karikakra kinnistu detailplaneeringus“ kavandatud hoonestusala on antud 4 m Kannikese maaüksuse krundipiirist), samas moodustuks naabermaaüksusega Karikakra n-ö tervik elamugrupp, mis on samuti piirkonnale iseloomulik (teatud maaüksuste elamute lähestikku grupeerumine). Hoonestusala paigutus riigiteest eemale tagab turvalisema ja transpordiliiklusega kaasneva võimalike häiringute (müra, saaste, vibratsioon) minimeerimise.
- Ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on määratud piirkonna enamlevinud hoonestus- ja ehituslaadi arvestavalt (üks elamu ja kuni kolm abihoonet vabakujulise paiknemisega, elamu kõrgus kuni 8,5 m, katusetüübina viilkatus, välisviimistluses laudis, krohv, tellis jm, keelatud imiteerivad materjalid).
- Haljastus- ja kujundusnõuete määramisel on lähtutud, et hoonestamise tulemusel tõuseks ökoloogiline tasakaal<sup>7</sup>, st hoonestusest, teedest ja parkimisalast vabad pinnad peab hoidma rohealana; uusistutused tuleb teha piirkonnas leivavate iseloomulikke puu- ja põõsaliikidega; haljastuse lahendus on soovitatav ette näha võimalikult vähe hooldust nõudvana, sh kavandada alasid, mida ei tule niita (hoida looduslikuna) ja alasid, kus toimub toidukasvatamine (aiamaad, puuviljaaiad jmt).
- Tehnilise taristu kavandamisel on arvestatud maksimaalselt olemasoleva tehnilise taristu ärakasutamisega: elektriliitumine olemasoleva maakaabli ja veeühendus olemasoleva puurkaevu baasil.

### 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Kannikese maaüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 7 490 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, kuhu tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hooned (üksikelamu ja abihooned). Võimalik ehitusloakohastusest väikehoone ja erinevad rajatised, nt jäätmemaja (jäätmete varjualune), mängumajad, kasvuhooned ning muud väikerajatised võib ehitada väljaspoole hoonestusala (vt ka ptk 3.3).

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju (moodustada sobiv õueala). Hoonestusala pindalaga 2 620 m<sup>2</sup> moodustab krundist 35%.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

<sup>7</sup> <https://www.planeerijad.ee/wp-content/uploads/2021/03/Rohevõrgustiku-planeerimisjuhend.pdf>, Rohevõrgustiku planeerimisjuhendi kohaselt on põllumajanduslikud ökosüsteemid vahetult toidu ja sööda tootmisele suunatud maakasutusega alad, mis mängivad rohevõrgustiku kontekstis võrreldes looduslike ökosüsteemidega (nt märgalad, metsad jm) vähem olulist rolli.

### 3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Kannikese maaüksusel ette üksikelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11101) ja kuni kolme abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku üksikelamule ja abihoonetele. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 250 m<sup>2</sup>, abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu. Üksikelamule ja abihoonetele lisaks (ei loeta ehitisealuse pinna hulka) on lubatud rajatiste (arvu ei piirata, nt laste mängumajad, jäätmemaja (prügikonteinerite varjualune), lehtla, kasvahoone vmt) ja ühe ehitusloakohustusega väikehoone (ehitisealune pind alla 20 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5 m) ehitamine.

Üksikelamu ja abihooned tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides (st väljaspool hoonestusala on ehitamine keelatud), võimalik väikehoone ja rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala, kuid ei tohi asuda tehnovõrkude kaitsetsoonides ja krundipiirile lähemal kui 4 m või naabermaaüksuse ehitisele lähemal kui 8 m.

Kannikese maaüksuse kasutamise planeeritud sihtotstarve<sup>8</sup> on üksikelamu maa (EP), sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on<sup>9</sup> on elamumaa.

### 3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud üksikelamu kompleksile toimub Rebase-Küte teelt. Planeeritud juurdepääsu asukohana võib säilitatud senise olemasoleva või rajada uue. Uue mahasõidu rajamisel tuleb kraavile välja ehitada uus truup.

Parkimine tuleb lahendada maaüksuse piires nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta<sup>10</sup>.

Autotranspordi juurdepääsu võimalik asukoht on nähtav joonisel nr 4. Samal joonisel on illustreeritud ka põhimõtteline parkimis- ja manööverdusala lahendus. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

### 3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ja piirkonda sobiv, st uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda taluarhitektuurile omastest põhimõtetest nii mahtude kui vormi osas.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel (elamu) kuni kaks maapealset korrust (teine korrus katusealusena) ja kuni üks maa-alune korrus, abihoonetel kuni üks maapealne ja kuni üks maa-alune korrus. Räästa kõrgus max 3,6 m;

<sup>8</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>9</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 1

<sup>10</sup> Linnatänavate standard EVS 843:2016, tabel 9.2



- Katusetüüp: põhi- ja abihoonetel põhimahus viilkatus; põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga, sh on lubatud vintskapid; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekalle: põhi- ja abihoonetel 30-45 kraadi, kõrvalmahtudel (põhihoone koosseisus) nt garaažil, varikatusel 0-15 kraadi; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonetel katuseplekk, katusekivi; asbestivaba eterniit; väikehoonetel ja rajatistel vaba;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katustele kui seina tasapinnale ja ka maapinnale. Hoonete külge kavandatakse päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

### 3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puittaimestik puudub, tegemist on endise põllumajandusmaaga, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik krundil ette näha uushaljastus.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ning anda võimalus sademevee hajutamiseks. Projekteerimisel tuleb ette näha asukohad ka varju andvale kõrghaljastusele minimaalselt 5% ulatuses krundi pindalast (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest, viljapuud loetakse kõrghaljastuse hulka).

Haljastuse lahendus on soovitatav ette näha võimalikult vähe hooldust nõudvama, sh kavandada väljaspool õueala alasid, mida ei niideta, vajadusel ainult kordpaar suve jooksul (tagada nii looduslikud valikud, mis aitab kaasa elurikkuse tõusule). Uushaljastuses kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike.

Krundi piiril piirdeaia või haljaspiirde rajamine on lubatud, kuid lauspiiramine kogu maaüksuse perimeetril ei ole soovitatav. Pigem piirata ainult õueala või osa maaüksusest (nt õueala ja tarbeaia osa). Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,5 m ja piire peab olema läbipaistev (aia pinnast min 25%, v.a. haljaspiirded), piirkonda ja hoonestuse arhitektuuriga sobiv. Eelistada siiski õueala valdavalt kujundamist/eraldamist ülejäänud maaüksusest puittaimedega (hekid, põõsa- ja puudegrupid).

Haljastuse (ja ka piirdeaia) kavandamisel peab arvestama, et maaüksus piirneb riigiteega ja Rebase-Küti tee ristumisel riigiteega peavad olema tagatud vajalikud nähtavused. Joonisel nr 4 on näidatud peatumis- (PN) ja liitumisnähtavus (LN). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Krundi maapind peab üldpõhimõttena säilima olemasoleva kõrgusega, st keelatud on ulatuslikud täitmis- või süvendustööd. Lubatud on teostada vertikaalplaneerimine, mis on vajalik tehnovõrkude ühenduste loomiseks ja sademeveesüsteemi toimimiseks. Maapinda on lubatud tõsta ka hoonealustes

osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja teede alaldele.

### 3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### 3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused.

Lokaalse vee- ja kanaliseerimislahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,48 m<sup>3</sup> (0,12 m<sup>3</sup> x 4 in). Veevõtukohana on kavandatud Karikakra maaüksusel asuv olemasolev puurkaev. Uue puurkaevu rajamine Kannikese maaüksusele on lubatud üksnes juhul, kui mingil põhjusel ei ole võimalik luua ühendust olemasoleva puurkaevuga (projektis esitada sellekohane põhjendus).

Põhjaveesi piirkonnas on suhteliselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti), millest väljuv vesi suunatakse imbväljakusse. Imbväljakuga omapuhasti projekteerimisel tuleb tagada, et põhjavee tase ja aluspõhja kivimite kõrgus jääksid kõrgemale kui 1,2 m, vajadusel tuleb rajada tõstetud imbväljak (imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest)).

Planeeringu joonisel nr 2 on näidatud olemasoleva puurkaevu asukoht ja joonisel nr 4 omapuhastisüsteemi võimalik asukoht. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada (sh põhjendatud juhul uue puurkaevu rajamine) arvestades, et:

- Heitvee 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. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoht ja reoveesüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires nähes ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu. Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte.

Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada. Vajadusel võib rajada drenaaži. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-aladele on keelatud.

### 3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 472986 (välja antud 09.05.2024, kehtivad kuni 09.05.2026).

Riigitee nr 22142 Vana-Kuuste - Lootvina tee ääres paikneb KÜti:(Kuuste) alajaam (vt joonis nr 2). Nimetatud alajaamast lähtuv fiider F3 maakaabelliin kulgeb mööda Kannikese maaüksuse serva paralleelselt Vana-Kuuste-Lootvina ja Rebase-Küti teedega. Kannikese maaüksuse elektrivarustuseks on planeeritud olemasoleva avaliku kasutusega Rebase-Küte tee ja krundile rajatava mahasõidu ristumiskoha lähedale olemasoleva maakaabli trassile uus 0,4kV jaotuskilp ja liitumiskilp. Joonisel nr 4 on näidatud võimalik kilbi asukoht, mida võib projekteerimisel täpsustada sõltuvalt mahasõidu tegelikust asukohast. Projekteerimisel arvestada, et kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist maaüksusele ehitatavate objektideni tuleb näha ette maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana (vt ka ptk 3.11).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud katastriüksuste aadressid.

### Välisvalgustus

Planeeringulahendus ei näe ette välisvalgustuse lahenduse rajamist riigi- ja vallatee äärde.

Kannikese maaüksuse sisese välise valgustuse projekteerimisel näha ette võimalikult energiasäästlikud lahendused, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

### 3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

Maakütelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.



### 3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on ette nähtud lahendada mobiilsidega.

## 3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitise vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m<sup>2</sup> korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonetusala jääb olemasolevatest hoonetest enam kui 40 m kaugusele, sh varem planeeritud Karikakra kinnistu hoonetusala ja käesoleva planeeringuga planeeritud hoonetusalade vaheline kaugus on 40 m, st veevõtukohana võib kasutada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt pole Sipe külas ja ka naaberkülades ühtegi ametlikku nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähimad veevõtukohad asuvad ca 6 km kaugusel: 1) Vana-Kuuste külas Alexela AS-le kuuluvas vedelgaasiterminalis (Gaasi tee 1) ja 2) Mäekülas Nuti maaüksusel.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonetuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet

rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Kannikese maaüksuse suurim lubatud ehitisealune pind on lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt Rebase-Küti teelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

### 3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

Eramaa (õueala) selge eristamine on võimalik piirdeaia/haljaspiirde rajamisega.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

#### 3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt suhteliselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on madal. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhjavee pinnavee seisundit.

#### 3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Maaüksusel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutada varjualuse alla või jäätmajja.

### 3.10.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

### 3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>11</sup> kohaselt on Sipe küla piirkonna radoonirisk keskmine või madal.

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringi läbiviimist. Vajadusel tuleb kavandada ehituslikud meetmed vastavalt EVS-s 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

### 3.10.5 Insolatsioon

Juhendi<sup>12</sup> kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamukompleksi asukoht maaüksusel (hoonestusala ulatus) ja naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

### 3.10.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala asub maalises keskkonnas riigi- ja vallatee ristmikul, kus liikluskoormus on pigem madal.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad), kus liikluspäärtus piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

---

<sup>11</sup><https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

<sup>12</sup>[https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestvuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest, ei ole eeldada, et Kannikese maaüksusel ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse ühe perekonna lisandumisel piirkonda liikluskoormus tuntavalt ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist, mistõttu puudub vajadus mürahinnangu (mürakaardid seletuskirjaga) koostamiseks. Ümbritsev situatsioon ei eelda maaüksusel välisõhus liikluse müra piiramise meetmete rakendamist, ka vaatamata sellele, et hoonestusala on planeeritud Rebase-Küte tee kaitsevööndisse.

Piirkonna liikluskoormuste juures ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, kuna sõiduteed on kõva katte all ja heas korras. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusala võimalik tagada (piirnevad sõiduteed on heas korras), mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad valdavalt elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmisi töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada

lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;

- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.11 Servituudi seadmise vajadus

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmisega.

Karikakra maaüksusel asuvast puurkaevust veeühenduse loomiseks tuleb seada servituut Karikakra maaüksusel Kannikese maaüksuse kasuks.

Isiklike kasutusõiguste seadmiste sisuks on tehnovõrgu omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspuaterimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

### 3.12 Planeeringu elluviimine

#### 3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Mõningal määral väheneb olemasoleva põllumassiivi pindala (vähenemine ligikaudu 11,5%), kuid detailplaneeringu realiseerumisel ei tükeldu põllumajandusmaa massiiv ja ei ole takistatud ülejäänud massiivi edasine põllumajanduslik kasutus.

Vastukaaluks mõningasele põllumajandusmaa vähenemisele aitab elanike olemasolu maapiirkonnas hoida maalisi piirkondi elujõulisena ja hajusalt paiknemine tõstab tõenäosust kriisilukordades paremini toime tulla/neist väljuda. Kriisiks valmistumise üldised infomaterjalid annavad teada, et kõige haavatavamad on kriisi korral linnaelanikud. Maapiirkonnas on võimalik endale ise toitu kasvatada ja olla sel viisil kriisilukordadeks paremini valmistunud. Seetõttu tuleb maapiirkondades elukohtade loomist toetada, kui see sobitub asustusstruktuuriga ega ole kohalikule omavalitsusele ja/või huvitatud isikule liigselt koormav, sh ka majanduslikult.

Nõuetekohase reovee lahenduse korral ja ette nähtud kujasid järgides on risked veekeskkonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveearu suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate

mõjudega ning arvestades tegevuse väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnaärrituse tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel ühe majapidamise korral oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Detailplaneeringu elluviimine muudab vähesel määral visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonestuse kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks. Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonestuse sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (nõuded uushaljastuse rajamisele).

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad. Planeeringualast ca 230 m kaugusele loodesuunda jääb arheoloogiamälestis (reg nr 12822) Kivikalme ja ohvrikoht Kõivussaar. Arvestades mälestise kaugust planeeringualast ja mälestise sisu (arheoloogiamälestis, ajalooline looduslik pühapaik), võib eeldada, et planeeringualale kavandatud üksikelamu ei oma mõju mälestisele. Seega otsene mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on sätestatud uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise kohustus. Uushaljastamisel tuleb seda teha piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne.

### 3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ja kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Hoonestuse ja selle teenindamiseks vajaliku taristu (veeühendus, reoveelahendus, elektrivarustus, Rebase-Küte teelt mahasõit) projekteerimine.
2. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne hoone(te)le ehituslubade väljastamist.
3. Ehituslubade väljastamine (hoone(d), hoonestusele vajalik taristu).
4. Kasutuslubade väljastamine (hoone(d), hoonestusele vajalik taristu).

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.





## KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse/ arvamuse asukoht	Märkused



## JOONISED

---

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüsi joonis	M 1 : 5 000
3. Tugijoonis	M 1 : 500
4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500