



Marina Invest OÜ
MTR reg-nr EEP003428
Registrikood 12316820
Ülikooli 4A, 51003 Tartu
tel +372 508 3165
e-post urmas@marina-invest.ee
koduleht www.marina-invest.ee

Töö nr MI-9923 DP

Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartumaa

LILLEMÄE TN 18 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Rauno Külv**

Büroo juhataja: **Urmaz Makrjakov**

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2024**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4. Planeeringu lahendus.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
4.7.1. Vee- ja tuletõrjerveevarustus	8
4.7.2. Heitvee kanalisatsioon.....	8
4.7.3. Sademevee kanalisatsioon.....	8
4.7.4. Elektrivarustus	8
4.7.5. Sidevarustus	8
4.7.6. Soojavarustus	8
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	8
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
4.12. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	9
4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused	10
<i>JOONISED</i>	11
1. Situatsiooniskeem M1:10 000	12
2. Olemasolev olukord M1:500.....	13
3. Kontaktvöönd M1:2000.....	14
4. Põhijoonis M1:500	15
5. Illustreeriv joonis	16

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 25. jaanuar 2005 a. otsusega nr 6 kehtestatud „Lillemäe maaüksuse detailplaneering“. Detailplaneeringu kohane ehitusõigus on realiseeritud. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna suurendamine.

Lähtedokumendid

- Kambja Vallavalitsuse 27. september 2023 a. korraldus nr 136 „Lemmatsi külas asuva Lillemäe tn 18 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning sama korralduse lisas 1 esitatud lähteülesanne.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (liitsentsi nr 606 MA, töö nr GE-3536, möödistanud 13. september 2022. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Lemmatsi külas asuva Lillemäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 25.01.2005.a otsusega nr 6);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Lillemäe tn 18 (94901:005:014, 1750 m², 100% elamumaa) kinnistut Kambja vallas Lemmatsi külas Tartu maakonnas.

Planeeringuala suurus on 1750 m². Ehitisregistri andmetel on Lillemäe tn 18 krundile väljastatud ehitusluba üksikelamu ehitamiseks ehitisealuse pinnaga 308,6 m² ning abihoone ehitamiseks ehitisealune pind 57,1 m². Algselt projekteeritud üksikelamu ja abihoone on ehitatud kokku ning vähesel määral muudetud. Vastavalt Maverick OÜ poolt oktoobris 2022 koostatud ehitise auditile (töö nr T22123) on Lillemäe tn 18 krundile ehitatud hoone tegelik ehitisealune pind 398,3 m². Pärast ehitustööde lõpetamist on 18.10.2022 koostatud ehitusprojekti muudatus („Üksikelamu muudatusprojekt“, koostaja Maverick OÜ, töö nr T22113) eesmärgiga kajastada ehituse käigus tehtud muudatused.



Foto 1. Vaade planeeringualale. Planeeringuala piir on tähistatud punase joonega. Allikas: Maa-ameti fotoladu.

Lillemäe tn 18 krunt on moodustatud Lillemäe maaüksuse detailplaneeringu alusel. Lillemäe maaüksuse detailplaneeringuga on määratud krundile järgmine ehitusõigus:

- 1) Hoonete suurim lubatud arv – 3;
- 2) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m²;
- 3) Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,5 m.

Arhitektuurinõuetena on määratud:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus – 2;
- 2) Lubatud katusekallete vahemik – 17-45°;

- 3) Harjajoon – soovitavalt risti või paralleelne tänavajoonega;
- 4) Katusekattematerjalid – kivi, plekk, bituumen-sindel;
- 5) Põhilised välisviimistlusmaterjalid – krohv, puit, kivi, klaas.

Juurdepääs krundile toimub Lillemäe tänav (94901:005:1026, transpordimaa) kaudu.

Krundil on olemas elektrivarustus. Vett saadakse Lillemäe tn 8a kinnistul (94901:005:1501, tootmismaa) asuvast veehaardest. Reovesi puhastatakse krundil asuvas biopuhastis ning suunatakse Väänoja kanalisse.

Planeeringu ala reljeef on tasane. Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58,40 – 59,15 m.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitisealune pind m²</i>
Lillemäe tn 18	1750	Elamumaa	389,3

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Lemmatsi külas ca 3 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala asukoht Lemmatsi külas on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringualal asub olemasolev 2-korruseline üksikelamu ehitisealuse pinnaga 389,3 m² ning kõrgusega 6,4 m.

Planeeringualaga läänest ja idast piirnevad kinnistud on hoonestatud (Lillemäe tn 20 kinnistul asub 2-korruseline üksikelamu ehitisealusepinnaga 88,5 m² ning kõrgusega 6,6 m; Lillemäe tn 16 kinnistul asub 2-korruseline üksikelamu ehitisealusepinnaga 235,5 m² ning kõrgusega 7,6 m). Planeeringualaga põhjast piirnev kinnistu (Lillemäe tn 22) on hoonestamata. Lõunapoolsest küljest piirneb planeeringuala Lillemäe tänavaga.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide struktuur on korrapärane. Planeeringuala kontaktvööndis asuva hoonestuse näol on tegemist 1- kuni 2-korruseliste üksik- ja kaksikelamutega. Olemasolevate hoonete kõrgused jäävad vahemikku 4,9 – 8,5 m ning ehitisealused pinnad vahemikku 88,5 – 345,5 m². Hoonestamata kruntidele on Lillemäe maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 abihoonet). Põhihoonete suurim lubatud korruselisus on 2 ning kõrgus 8,5 m. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 300 m².

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Näki) asub umbes 1,3 km kaugusel 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres.

Planeeringulahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna määratud hoonestustingimused järgivad kontaktvööndis väljakujunenud ning varemplaneeritud hoonestust ja arhitektuurilisi tingimusi.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendus näeb ette kinnistul kehtestatud planeeringuga määratud ehitisealuse pinna suurendamist ning hoonestusala muutmist. Planeeringu lahendus on kooskõlas Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elamualale ja krundi lubatud maksimaalne täisehituse protsent on 30%.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Säilib olemasolev krundijaotus.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Krundi hoonestusala määramisel on lähtutud tuleohutus kujast ning olemasolevast hoonestusest.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on tagatud Lillemäe tänavalt (94901:005:1026, transpordimaa). Lillemäe tänav on avalikus kasutuses. Lillemäe tänava kasutamine toimub vastavalt Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrusele nr 47.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" 843:2016.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi läänepoolsel piiril kasvavad mõned kased, valdavalt on ala lage. Krundisene haljastus lahendada terviklikult haljastusprojektiga.

Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaed maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Lubatud on traatvõrk-, puitlipp- ja metallaed. Piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki (kõrgus võib ületada 1,5 m).

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Planeeringualast kagus on olemasolev prügimaja, mis paikneb teemaal. Prügimaja tuleb teemaalt ümber paigutada Lillemäe tn 18 kinnistule.

Olemasolevaid maapinna kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsimisklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.7.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Kinnistutel säilib olemasolev veevarustus. Olemasolev veevarustus on lahendatud Lillemäe tn 8a maaüksusel asuvast puurkaevust. Olemasolev veetrass on näidatud põhijoonisel.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lillemäe tänava äärde on kehtiva Lahe, Mäelille ja Lillemäe kinnistu detailplaneeringuga planeeritud veevõtukoht, mis asub planeeringualast ca 200 m kaugusel. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht jääb planeeringualast põhja ca 250 m kaugusele. Olemasoleva ning varem planeeritud tuletõrje veevõtukohtade asukoht on näidatud joonisel 3.

4.7.2. Heitvee kanalisatsioon

Kinnistul säilib olemasolev heitvee kanalisatsiooni lahendus. Heitvesi puhastatakse krundil biopuhastis ning suunatakse tänavatorustikku, mida mööda on puhastatud reovesi juhitud Väänoja kanalis. Olemasolev biopuhasti ning kanalisatsioonitrassid on näidatud põhijoonisel.

4.7.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsioon on olemasoleva hoone puhul lahendatud vastavalt Lillemäe maaüksuse detailplaneeringule, mille kohaselt tuleb katusest ja kõvakattega aladelt lähtuv sadevesi immutada maapinda oma krundi piires või juhtida toruga tänava-ala kraavidesse. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkruntidele.

4.7.4. Elektrivarustus

Kinnistul säilib olemasolev elektrivarustus. Liitumiskilp asub kinnistu edela nurgas.

4.7.5. Sidevarustus

Planeeringualal on olemasolev sidevarustus. Sidevarustus on tagatud Lillemäe tänavale rajatud sidetrassi baasil.

4.7.6. Soojavarustus

Kinnistul olemasolevas hoones on kasutusel lokaalne küte (maaküte, õhk-õhk soojuspumbad). Uute hoonete puhul lahendatakse soojavarustus samuti lokaalselt.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuursed tingimused on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest, mis on lahendatud Lillemäe maaüksuse detailplaneeringuga:

- Planeeringulahendus võimaldab planeeringuala elavat kasutust kõikides osades.
- Juurdepääs planeeritud asumile kulgeb ühest hea nähtavusega kohast võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.
- Krundi piirile on planeeritud piirdeaed – territoorium on piiratud ja märgitud.
- Asumi siseteed on valgustatud.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- hea nähtavus, valgustatus (hästivalgustatud hoovid ja parkimisalad) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- vastupidavate materjalide kasutamine tänavavalgustite osas;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

4.12. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega mõjud majanduslikule keskkonnale puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Ehitusõigus on juba realiseeritud ning võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõiguse realiseerivad kruntide omanikud.

Ehituslubasid ei väljastata enne kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised.

Kui planeeringulahenduse realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

JOONISED