

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	3
3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED.....	4
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	4
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	4
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	4
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	5
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	5
6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	5
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	6
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	6
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	6
7.1. Elektrivarustus.....	6
7.2. Veevarustus.....	7
7.3. Kanalisatsioon.....	7
7.4. Küte.....	7
7.5. Side.....	7
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	7
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	8
10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	8
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	9
12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNSOMANDI KITSENDUSED.....	9

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Järvamaa, Türi Tolli 21 maaüksuse detailplaneering on valminud hr Mart Järviku tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ.

Detailplaneeringu ülesandeks on elamumaa moodustamine ühiskondlike ehitiste maa jagamise teel, kavandada planeeritavate elamukruntide hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on Tolli 21 maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 5191 m² asub Järva maakonnas Türi linnas Tolli tn 21. Planeeritava kinnistu nimetus on „Tolli 21“, katastriüksuse number 83701:002:1860. Maaüksuse plaan on koostatud 04.2015, töö nr. 12/15 2015; 575MA, koostas K. Taba.

Maa- ala on hoonestatud. Krundil asub neli hoonet. Maa- ala on varustatud elektrienergia, vee- ja kanalisatsiooniga.

Türi vallal on kehtiv üldplaneering, kehtestatud vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 55. Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala elamuehituse alale. Maa-alal on madalpinge maakaabel, sidetrass, vee- ja kanalisatsioonitrass koos vastavate kaitsevöönditega. Tolli tänaval asub madalpinge õhuliin, selle kaitsevöönd ulatub osaliselt Tolli 21 kinnistule.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Türi Vallavalitsuse 11.11.2014 korraldus nr.783 "Detailplaneeringu koostamise algatamine" ja sellega kinnitatud "Detailplaneeringu lähteülesanne nr 1/2014", kogutud informatsioon ja Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid.

Koostaja

Töö koostasid arhitekt- planeerija Kaie Enno ja planeerija Lea Vaher Lundin.

Tolli 21 maaüksuse üldiseloostus

Asukoht

Tolli 21 kinnistu asub Türi linnas, Järva maakonnas. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on 5191 m².

Planeeritava maa-alaga külgnevad põhja suunas Tolli tänava liiklusmaa, idas Raudtee tänava liiklusmaa ja lõunas Lutsu tänava liiklusmaa. Lääne suunas asuvad Tolli 23, Lutsu tn 2a ja Lutsu tn elumumaa kinnistud.

Juurdepääs toimub Tolli ja Raudtee tänavalt.

Olemasolev olukord

Planeeritav ala on sotsiaalmaa sihtotstarbega. Maa- alal on neli hoonet ja kaks vundamenti. Maa-ala on varustatud elektri, side, vee- ja kanalisatsiooniga.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav maa- ala asub Tolli 21 maaüksusel.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise neljaks: moodustatavateks Tolli 21, Raudtee 9, Raudtee 7 ja Lutsu 2b elumumaa kruntideks.

Kruntideks jaotamisel on lähtutud olemasolevate hoonete asukohtadest, hoonestuse paigutumise võimalustest, olemasolevatest kitsendustest ning määrava tähtsusega olid uue hoonestuse jaoks sobiv asukoht, juurdepääsuteede asukohad, olemasolevate ja planeeritavate kommunikatsioonide asukohad ning Türi valla üldplaneeringus ära toodud planeerimise ja maakasutuse üldpõhimõtteid.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega ning Türi valla poolt koostatud lähteseisukohtadega. Ehitusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest.

Hoonestusala suurus näidatakse ära joonisel DP 1.

Krundid on tähistatud numbriga, antud aadressid soovituslikud. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurus on orienteeruv. Täpsed kruntide suurus antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

Planeeritavad krundid on:

Krunt nr. 1- Tolli tn 21, suurusega 1979 m², elamumaa 100%

Kunt nr. 2- Raudtee tn 9, suurusega 1448 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 3- Raudtee tn 7, suurusega 1131 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 4- Lutsu tn 2b, suurusega 633 m², elamumaa 100%

3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Krunt nr. 1 ja nr. 2 on hoonestatud, krundid nr. 3 ja nr. 4 on planeeritud hoonestada, neile on määratud ehitusala ning antud ehitusõigus. Lisaks soovituslikule hoonestusele määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ja teede- platside asukohad.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud joonisel DP3. Hoonete ja ehitusala jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Tolli 21 maaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krunt nr. 1	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 2	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 3	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 4	001. Elamumaa	E = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil-

Tolli 21-	1 elamu + 2 abihoonet
Raudtee 9-	1 elamu + 1 abihoone
Raudtee 7-	1 elamu + 1 abihoone
Lutsu tn 2b	1 abihoone

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitisalune pindala

Olemasolevate ehitiste ehitisalune pind on kokku 437 m².

Hoonete lubatud suurim ehitisalune pind:

Tolli 21-	450 m ²
Raudtee 9-	250 m ²

Raudtee 7-	250 m ²
Lutsu 2b-	100 m ²

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Lahendada iga krundi ja hoone puhul eraldi vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsivusklassile. Maksimaalne lubatud kõrgus 8,5 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisis- kuni 2 korrust.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualasse üldkasutatavat teed ei jää, käesoleval ajal kasutatakse planeeritavale kinnistule juurdepääsuks Tolli tänavat ja Raudtee tänavat.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse kivi- või kruuskattega.

Tegevusteks teel ja teekaitsevööndis järgida Ehitusseadustiku sätteid. Parkimine maa-alal: kolm parkimiskohta krundile.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav maa-ala on osaliselt haljastatud. Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures osas säilitada. Haljastuse rajamisel uute hoonete juurde soovitame eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Uut kõrghaljastust võib rajada krundi piiridele. Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda EV 02.06.2015 nr 54. „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”. Lutsu tänaval ühiskanalisatsioonipumpla, kuja 10 m vastavalt VV 16.05.2001 määrus 171 "Kanaliseerimis-ehitiste veekaitsenõuded" § 8 lg 1.

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel:

- elamukruntidel- TP3

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrjevee vooluhulk arvutakse vastavalt EVS 812:6:2012. Antud alal on tulekustutusvee arvutuslik vooluhulk 10 l/sek, kolme tunni jooksul. Tuletõrjevee saamiseks kasutatakse olemasolevat ca 50 meetri kaugusel Pika tänava ja Tolli tänava nurgal asuvat hüdranti.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehno võrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7. 1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal on olemas elektrivarustus. Planeeringu koostamise käigus taotleti detailplaneeringuks Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioonilt Tehnilised tingimused nr. 236681, 21.12.2015.

7. 2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks. Planeeritaval maa- alal puudub puurkaev. Veega hakatakse kinnistuid varustama vastavalt Türi Vesi OÜ poolt 03.12.2015 väljastatud Tehnilistele tingimustele.

Kruntide veevarustus on kavandatud Türi valla ühisveevärgist.
Sadeveed kanaliseeritakse maa- ala iga krundi piires oma haljasaladel.

7. 3. Kanalisatsioon

Heitvee kanaliseerimiseks on kohustuslik ühineda Türi valla ühiskanalisatsioonisüsteemiga vastavalt OÜ Türi Vesi poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalselt. Kavandatud on kasutada puidukütet, elektrikütet või soojuspumpa. Küteliigi valimisel on soovitatav juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning -kütustest.

7. 5. Side

Maa- ala põhjaosas- krundil nr 1 on olemas sidevarustus.
Kruntidel 2 ja 3 hakatakse sidelahendustena kasutama mobiilside süsteemide lahendusi.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses hoonete rajamise ja maa- ala kasutuselevõtuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- maa- ala korrastamine
- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada õigusaktides sätestatud nõuetega
- jäätmete käitlemine õigusaktidega sätestatud nõuete kohaselt

Joogivett on kavas kasutada Tolli 21, Raudtee 9 ja Raudtee 7 kruntide tarbeks. Joogivee saamiseks on kavas rajada trass liitumispunktist kinnistu hooneteni.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Elamuehitus

Türi valda ehitatavate elamute rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile.
Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis täiendavalt Türi vallavalitsuse vastava spetsialistiga.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Hoonestusviis on lahtine ja välisviimistluses kasutada looduslikke, piirkonnale iseloomulikke materjale

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv krundi hoonestusalal
- Hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast kuni elamul 8,5 m, abihoonel kuni 6 meetrit
- Hoonete katusekalded 30°- 50°
- Katuse harjasuund paralleelselt või risti tänavaga
- Arhitektuurses lahenduses arvestada piirkonna olemasolevaid ehitusmahtusid ja välisviimistlusmaterjale
- Aia kõrgus kuni 1,6 meetrit

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkudele määrata servituudi alad kaitsevööndite ulatuses. Lutsu tänava ühiskanalisisatsiooni ülepumpla kuja on raadiusega 10 m.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritud on rajada teede- ja platside välisvalgustus, millega tagatakse hea nähtavus ja valgustus ka pimedal ajal

Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusealade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega.

Kuna käsitletav piirkond on püsielanikkonnaga hoonestusallas ja suhteliselt vähese liiklusintensiivsusega, siis ei ole vajalik täiendavate turvameetmete rakendamine.

Antud alale ei sobi rajada kõrgeid (üle 1,6 m) aia- ning väravarajatisi.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad EV 02.06.2015 määrusest nr. 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”. Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusest nr. 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus” ja Eesti Standardist EVS812-6:2012 osa 6 - Tuletõrje veevarustus.

2. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158¹ sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.

3. Veeseadusest tulenevad kitsendused.

4. Ehitusseadustikust tulenevad kitsendused.

Koostas:

Kaie Enno
arhitekt- planeerija

Lea Vaher Lundin
planeerija