TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Reg nr 11558917

Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn

Telef: 56506369 56156921

Email: ttarhitekt@gmail.com

Töö nr DP-10-12-12

Tellija: Türi vald

Huvitatud isik: Järvamaa Tavanditeenused OÜ

Reg. nr. 12320626

Töö: TÜRI TAVANDIHOONE – KREMATOORIUMI DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu staadium: Detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja: TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

arh. Tim Saan

arh. Tõnu Saan

Tallinn 2013

PROJEKTEERIJAD

Arhitektuurne osa:

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Reg. nr. 11558917

Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn

Tel: 56506369 56156921

Email: ttarhitekt@gmail.com

Detailplaneeringu koostamisel osalesid:

Arhitektid Tim Saan ja Tõnu Saan

SISUKORD

1. **Seletuskiri**
   1. lähtedokumendid
   2. detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
   3. detailplaneeringu koostamise eesmärk
   4. olemasoleva olukorra kirjeldus
      1. linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs
      2. maaomand planeeritaval alal
      3. kehtivad kitsendused
      4. haljastus
   5. planeeringulahendus
      1. vastavus üldplaneeringule ja selle osalise muutmise ettepanek
      2. linnaehituslikud ideed
      3. üldised arhitektuurinõuded
      4. kavandatud ehitusõigus
      5. keskkonnakaitse, haljastus ja heakord
      6. tänavavõrk ja liikluskorraldus
   6. tuleohutusnõuded
   7. kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
   8. ehitusprojekti koostamiseks määratud nõuded
   9. tehnovõrgud
      1. veevarustus ja kanalisatsioon
      2. sademeveed
      3. elektrivarustus
      4. tänavavalgustus
      5. sidevarustus
      6. gaasivarustus
   10. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas
2. **Lisad**
3. **Joonised**

situatsiooniskeem DP-1

kontaktvöönd DP-2

tugiplaan DP-3

põhijoonis DP-4

tehnovõrkude plaan DP-5

1. **Kooskõlastuste koondtabel**
2. **Seletuskiri**
   1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid
      1. Türi Vallavolikogu otsus nr 47 28.aug.2013
      2. Detailplaneeringu lähteülesanne nr 2/2013
      3. Türi valla arengukava
      4. Vallavolikogu 25.juuni 2009 otsusega nr 55 kehtestatud Türi valla

Üldplaneering

* + 1. Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid
    2. Hoone mahuline eskiislahendus
  1. **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

**Ehitusgeodeetiline uurimistöö. Ruutjuur OÜ (EEG000262, 744 MA, 426 MA-k) töö: 12-126 2012, oktoober 2012.**

* 1. **Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast reformimata riigimaast 100% ärimaa maakasutuse sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus ja hoonestusala tavandihoone-krematooriumi hoone ja rajatiste ehitamiseks ning Saunametsa kalmistu kinnistu Jaama tänavaga piirnevale alale määrata ehitusõigus ja hoonestusala avalikus kasutuses oleva sõidukite parkla ja juurdepääsuteede rajamiseks.

* 1. **Olemasoleva olukorra kirjeldus** 
     1. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala asub Türi vallas Türi linnas Jaama tänava ääres. Planeering hõlmab Saunametsa kalmistu katastriüksusest ligikaudu 7700 m2 suuruse osa ( sihtotstarve sotsiaalmaa, alaliik üldkasutatav maa) ning selle naabruses asuvast jätkuvalt riigi omandis olevast maast ligikaudu 9200 m2, sealhulgas planeeritav krunt (taotletav krundi suurus 4073 m2) ,sellega vahetult piirnevat maa-ala (ligikaudu 10 m ulatuses) ja Jaama tänava lõiku. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 16 900 m2. Detailplaneeringuala piirneb suures osas Saunametsa kalmistu ja Jaama tänavaga ning idaküljel jätkuvalt riigi omandis oleva maaga. Piirkonna iseloomulikuks hoonestusviisiks on lahtine hoonestusviis. Ühtne ehitusjoon puudub. Piirkonnas paiknevad elamud, üksikelamud , töökojad ning laohooned. Enamus hoonetest on rajatud eelmise sajandi keskpaiku ja sellest tulenevalt vajavad renoveerimist või asendamist uute hoonetega. Hoonestus on valdavalt 1-2 korruseline. Ühendus teiste linnaosadega toimub Jaama tänava baasil. Planeeringualal ei asu riikliku kaitse alla võetud mälestisi või loodusobjekte ega nende kaitsevööndeid. Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal.

* + 1. Maaomand planeeritaval alal.

Saunametsa kalmistu katastriüksus 83701:010:0064 on Türi valla omandis.

Krunt planeeritakse maareformi seaduse paragrahv 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis olevale maale, mille osas on maa omaniku õigustes Keskkonnaministeeriumi volitatud isikud vastavalt keskkonnaministri 01.02.2013 käskkirjale nr 84.

Planeeritaval alal asuv Jaama tänava lõik kuulub Türi vallale, kes taotleb selle aluse ja vahetult piirneva maa (tänavaäärne haljasala) riigilt munitsipaalomandisse. Kuni munitsipaalomandisse taotlemiseni on nimetatud maa-ala jätkuvalt riigi omandis maareformi seaduse paragrahv 31 lõike 2 tähenduses.

* + 1. Kehtivad kitsendused.

Planeeringualal (Jaama tänaval) asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriliinid ja nende kaitsevööndid.

Planeeringualal (Jaama tänaval) asuvad ühiskanalisatsioonitrass, ühisveevärgitrass ja nende kaitsevööndid.

* + 1. Haljastus.

Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Maapind on loodusliku murukattega. Planeeritava maa-ala kirdeosa on tugevasti võsastunud. Väärtuslikke puid ja kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei leidu.

* 1. **Planeeringulahendus** 
     1. Vastavus üldplaneeringule ning selle osalise muutmise ettepanek

Planeeringualale on Türi Vallavolikogu 25. Juuni 2009 otsusega nr 55 kehtestatud Türi valla üldplaneeringus kavandatud leinamaja. Üldplaneeringus ei ole täpsustatud leinamaja funktsioone. Üldplaneeringu koostamisel peeti silmas vajadust rajada Türi linna tänapäevastele nõuetele vastav matusetseremooniate korraldamise hoone, milles on võimalik osutada kõiki matmisega seotud teenuseid. Planeeritava hoone kasutamise otstarve (tavanditeenuste hoone) on sisuliselt samane üldplaneeringus kavandatud hoone otstarbega (leinamaja). Üldplaneeringus ei ole käsitletud krematooriumi rajamist. Türi valla üldplaneeringus on leinamaja asukoha maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringuga kavandatavas hoones hakkab matuse- ja krematsiooniteenust pakkuma äriühing, kes tegutseb turutingimustel, mis ei vasta VV 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise kord“ sätestatud sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) sihtotstarbe määramise kriteeriumitele. Maa kasutamiseks ärilisel eesmärgil on moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks kavandatud 100% ärimaa. Maa kasutamise otstarbe osas on käesolev detailplaneering Türi valla üldplaneeringu põhilahendust muutev detailplaneering.

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Muudatuse sisuks on kavandada tavandihoone-krematooriumi krunt ärimaa sihtotstarbega katastriüksusena praegu kehtivas üldplaneeringus märgitud ühiskondlike ehitiste maa asemel.

* + 1. Linnaehituslikud ideed

Planeeritavale alale on Türi valla üldplaneeringus kavandatud leinamaja. Üldplaneeringu koostamisel lähtuti vajadusest rajade Türi linna tänapäeva nõuetele vastav matusetoimingute korraldamise hoone, milles on võimalik osutada ka kõiki sellega seotud teenuseid. Käeolevas detailplaneerigus kavandatud lahendus vastab valla üldplaneeringus ettenähtule nii asukoha kui ka hoone kasutusviisi osas, lisaks leinamaja mahus soovitud teenustele on lisandunud kaasaegne krematsiooniteenus. Analoogselt piirkonna olemasoleva hoonestusega on kavandatud tavandihoone-krematoorium lahendatud avatud hoonestusviisiga. Planeeringuga moodustatav tavandihoone krunt piirneb põhjaküljel Jaama tänavaga, idaküljel jätkuvalt riigi omandis oleva maaga, lääne-ja lõunaküljel Saunametsa kalmistu krundiga. Tavandihoone-krematoorium on planeeritud moodustatava krundi lõunaossa. Pääs hoonet teenindavale transpordile on planeeritud Jaama tänavalt piki krundi idakülge. Siia on planeeritud ka parkla hoonet teenindavale transpordile ning võrkpiirdeaiaga piiratud vedelgaasi mahuti ala. Tavandihoone külastajate pääs tavandihoone krundile on planeeritud selle lääneküljelt Saunametsa kalmistu krundilt kuhu on planeeritud ühine avalikus kasutuses parkimisala kalmistu ja tavandihoone külastajatele. Saunametsa kalmistu krundile planeeritud Jaama tänavale suunduvad jalakäiguteed teenindavad nii tavandihoonet kui ka kalmistut. Planeeringuala ida-läänesuunalisele teljele kavandatud hoonestusala kus paiknevad nii tavandihoone, parkla ja neid ühendav tee koos selle äärtele rajatava kõrghaljastusega moodustavad ühise koondumisala, millest lõunapoole jääb kalmistu ja põhjaossa haljasala, mis piirneb Jaama tänavaga. Planeeritava ala vertikaalplaneerimise lahendus antakse järgnevas projekteerimisstaadiumis ehitusprojektide koosseisus.

* + 1. Üldised arhitektuursed nõuded.

Hoone projekteerida lahtise hoonestusviisiga. Tulenevalt hoone funktsioonist peab kavandatud hoone arhitektuurne ilme olema lahendatud selge, lihtsa ja soliidse vormiga, suhteliselt minimalistliku fassaadilahendusega. Ehitustöödel tuleb kasutada kõrgekvaliteedilisi ehitus-ja viimistlusmaterjale. Hoone katusekalle 0-30 kraadi. Hoone kõrgus maapinnast maksimaalselt 9m.

* + 1. Kavandatud ehitusõigus.

Detailplaneeringuga jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatava tavandihoone krundi suurusega 4073 m2 maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Detailplaneeringuga on antud võimalus rajada sinna üks ühekorruseline hoone – tavandihoone-krematoorium – ning seda teenindavad rajatised. Hoone planeeritav ehitusalune pind 750 m2 ja maksimaalne kõrgus maapinnast 9m. Saunametsa kalmistu kinnistule on detailplaneeringuga kavandatud kalmistu ja tavandihoone külastajate sõidukite parkla ning juurdepääsuteed.

* + 1. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.

Detailplaneeringuala piirneb suures osas Saunametsa kalmistu ja Jaama tänavaga. Planeeringualal ei asu riikliku kaitse alla võetud mälestisi või loodusobjekte ega nende kaitsevööndeid, mille suhtes võiks kavantatud tegevusel olla oluline keskkonnamõju. Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal. Kavandatud krematsiooniteenuse pakkumiseks hangitakse tänapäeva nõuetele vastavad keskkonnasõbralikud krematsiooniseadmed, mis on analoogsed mujal Euroopa riikides ja Eestis tegutsevates krematooriumites kasutusel olevate seadmetega. Kütusena kasutatakse propaani, butaani või nende segu. Kütusevaru hoidmiseks on kavandatud kuni 10m3 suurusega vesijahutussüsteemiga mahuti. Kütuse hoidmise ja käitlemise nõuete täitmise korral ei ole ette näha välisõhu või põhjavee saastamist ning õnnetusjuhtumeid. Krematsiooniprotsessis ei ole ette näha saastainete eraldumist välisõhku. Krematsiooniseadmetest väljuv õhk puhastatakse krematsiooniprotsessis tekkivatest gaasidest ja aineosakestest ahju vastavates kambrites kõrgel temperatuuril. Väliskeskkonda väljub ainult kuum õhk,temperatuuriga ca 400 kraadi.

Detailplaneeringualale on kavandatud ühine parkla ja juurdepääsuteed tavandihoone ja Saunametsa kalmistu külastajate jaoks. Lisanduva transpordiga ei ole ette näha õhusaaste või liikluskoormuse olulist suurenemist.

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad“ EVS 843:2003. Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama Eesti standardi „Ilupuude ja –põõsaste istikud“ EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele.

Planeeritaval alal praktiliselt puudub kõrghaljastus. Olemasolev võsa ja looduslik haljasala on kavandatud asendada korrapärase kvaliteetse haljastusega.

Planeeritava haljastuse rajamisel on soovitav kasutada okaspuudest keerdmändi (Pinus contorta var.latifolia), serbia kuuske (Picea omorika), mägimändi (Pinus mugo). Istutatava okaspuu kõrgus peab olema 1,5-2 meetrit, mägimännil 0,5 meetrit. Lehtpuudest kasutada kiirekasvulisi puuliike, näiteks musta paplit (Populis nigra), soovitavalt isaseksemplare, mis ei vilju ega tekita inimestele allergiat ning hõberemmelgat (Salix alba). Mullastiku suhtes vähenõudlikest liikidest on soovitav kasutada harilikku vahtrat (Acer platanoides) või mägivahtrat (Acer pseudoplatanus). Planeeringuala haljastus kavandatakse iseseisva haljastusprojektiga ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Sademeveed juhitakse ehitistest ja teedest eemale murupinnale ning immutatakse. Planeeringuala parklad ja juurdepääsuteed on planeeritud kiviparkett kattega.

Türi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele kehtiv valla jäätmehoolduseeskiri. Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud hoone mahtu selleks ette nähtud jäätmeruumi või hoone õuealale sissesõidutee juurde puhastatavale alusele.Võrreldes ala olemasoleva heakorra tasemega paraneb uuel hoonestamisel kogu ala üldilme, haljastus ja heakorrastus.

* + 1. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale ei kavandata uusi tänavaid. Juurdepääs detailplaneeringus kavandatud krundile tagatakse planeeringuala põhjaküljel asuva Türi vallale kuuluva avalikult kasutatava Jaama tänava kaudu. Krundile planeeritud tavandihoone-krematooriumi teenindava transpordi sisse-väljasõidutee Jaama tänavalt on planeeritud piki krundi idakülge. Parkimine on ette nähtud krundil. Sisse- väljasõit Saunametsa kalmistu kinnistule kavandatud parklasse on planeeritud Jaama tänavalt parkla lääneküljelt. Tavandihoone külastajate sisenemine krundile on planeeritud krundi lääneküljelt ning teenindava transpordi, sealhulgas surnut transportiva sõiduki sisenemine krundile on kavandatud Jaama tänavalt piki krundi idakülge.

Tavandihoone parkimiskohtade vajadus on arvutatud EestiStandardi EVS 843:2003 Linnatänavad nõudeid arvestades: 750/80 = 9,4 (normatiivne); planeeritud on 10 parkimiskohta. Kalmistu maaüksusele planeeritud avalikus parklas on 33 parkimiskohta sõiduautodele ja 3parkimiskohta bussile.

* 1. **Tuleohutusnõuded.**

Planeeringus on arvestatud tuleohutuse tagamisel Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004.a. määruses nr 315 ja EVS 812-3:2012 „Ehitiste tuleohutus“ ning Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1“Ehitiste tuleohutus“ toodud nõuete ja rakendusjuhistega. Hoone kasutusviis IV. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP2. Hoonete ja rajatiste vahelised tuletõrjekujad on tagatud. Päästeameti operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud. Väliskustutusvesi, 15 l/sek, saadakse Jaama tänava veetorustikule planeeritavast tuletõrjehüdrandist.

Kinnistu välise tulekustutuse lahendus antakse välisvõrkude põhiprojekti veevarustuse osas

* 1. **Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:Planeeringus kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Planeeritud ala kasutuselevõtuga ja hoonestamisega ning teede rajamisega vähendatakse piirkonnas kuritegevuse ohtu. Ala – hoovi, tänava- hea jälgitavus kavandatava hoone akendest vähendab kuritegevuse riski. Vastupidavad ukse-ja aknaraamid, lukud, uksed vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski. Kergestisüttivate materjalide kasutamisest hoidumine hoone soklikorruse kõrgusel vähendab süütamise riski. Oluline on krundi heakorrastus ja valgustus.

* 1. **Ehitiste arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuded.**

Hoone arhitektuurne välisilme peab olema lihtsa, selge ja kaasaegse vormiga.

Hoone fassaadilahenduses kasutada kaasaegseid kvaliteetseid materjale.

Mürakaitseks paigaldada hoonele 3x klaasiga pakettaknad ekspluateerimiseks.

Planeeritud parkimisalad markeerida madalate ohutussaartega.

Sademeveed juhtida planeeritud hoonest ja teedest eemale murupinnale ja immutada seal. Haljastuse lahendus esitada haljastusprojektina.

Näha ette ehitustööde käigus kasvupinnase kogumine kinnistul ja selle kasutamine haljastustöödel.

Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabel 9.13 standardis esitatud nõuetele.

* 1. **Tehnovõrgud.**

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

1.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt OÜ Türi Vesi poolt 2013.a. oktoobris väljastatud „Liitumise tehnilised tingimused, Türi linn, Jaama tn 37“ esitatud nõuetele ja tingimustele.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus tagatakse Jaama tänava olemasolevast veetorustikust. Liitumispunkt määratakse hoone projekteerimise käigus 1m kinnistu piirist väljaspool. Maksimaalne ühendustorustiku siseläbimõõt 32 mm.

Kanalisatsioon

Planeeritava ala reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Jaama tänava kanalisatsioonitorustik. Kinnistule on ette nähtud üks reoveekanalisatsiooni liitumispunkt 1m kinnistu piirist väljaspool. Ühendustorustiku siseläbimõõt 160-110 mm.

1.9.2 Sademeveed

Platsidelt, teedeld ja katuselt kogunevad sademeveed juhitakse murupinnale, kus see immutatakse pinnasese.

1.9.3 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regiooni poolt 23.10.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 214737. Planeeritava hoone toide on planeeritud Jaama tänava ääres olevale mastile (3) paigaldatavast liitumiskilbist, lubatud peakaitsme suurus 3x40A.

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimuse täpsustatud võimsustega. Hoone välisvalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

1.9.4 Tänavavalgustus

Planeeringualale kavandatud juurdepääsuteede ja parklate äärde on planeeritud tänavavalgustus tänavavalgustipostidel valgustitega, millede lahendus antakse ehitus- või haljastusprojekti koosseisus.

1.9.5 Sidevarustus

Sidevarustuseks on planeeritud mobiilside lahendus (nt Elisa – Täissidepakett).

1.9.6 Gaasivarustus

Planeeritud gaasimahuti asukoht vastab Majandus- ja kommunikatsiooniministri 30. oktoobri 2006. a määruse nr 90 «Vedelgaasi ohutusnõuded» lisas sätestatud nõuetele.

Planeeritud krematsiooniseadmete kütusena kasutatakse propaani, butaani või nende segu.

Küttevaru hoidmiseks on kavandatud kuni 10m3 suurusega vesijahutusega mahuti.

Kavandatud gaasimahutis hoitava kütuse kogus ei ületa ohtliku ettevõtte künniskogust.

Gaasimahuti ühendatakse hoones paikneva gaasipaigaldisega maa-aluse madalsurve gaasitorustikuga töörõhuga 0,1 bar.

* 1. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude tööde teostamisel planeeritud alal on vaja täiendavalt esitada tööprojektid. Kõik tehnovõrkude tööprojektid koostada ja kooskõlastada vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele ja tehnilistele tingimustele.

1. **. Lisad.**

Geodeetiline alusplaan M 1:500 koostatud Ruutjuur OÜ poolt 2012.a.

Liitumise tehnilised tingimused, Türi linn, Jaama tn.37

ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga standard olukorras, lähtuvalt Türi Vallavalitsuse 11.07.2011 aasta ettepanekust nr. 9-2/2255. 2 lehel.

Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioon. Tehnilised Tingimused detailplaneeringuks

Nr. 214737. 2 lehel.

Planeeritava tavandihoone-krematooriumi eskiis.

1. **.Joonised**