TÖÖ NR. 02-2011

TELLIJA: TÜRI VALLAVALITSUS

JÄRVA MAAKOND
TÜRI VALD SÄREVERE ALEVIK

SÄREVERE LASTEAIA DETAILPLANEERING

Töö teostaja: Aarens Projekt OÜ

Koostajad: Eiki Ilves
Andrus Pajula

PAIDE
2011

AARENS PROJEKT OÜ
Aadress: Pärnu tn 67 Paide 72715
Telefon: 38 510 50
GSM: 51 138 37
e-mail: aarens@aarens.ee

Registrikood: 10731393
Pank: Swedbank
a/a 221016447915

SISUKORD

1. Sissejuhatus 4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid 4
3. Olemasolev olukord ja funktsionaalne tsoneerimine 4
3.1 Türi valla üldplaneering 5
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek 7
4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine 7
4.2 Kruntide ehitusõigus 7
4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele 8
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus 8
4.5 Haljastus ja heakord 9
4.6 Tehnovõrgud 9
4.6.1 Üldosa 9
4.6.2 Veevarustus 9
4.6.3 Reoveekanalisatsioon 9
4.6.4 Sajuveekanalisatsioon 10
4.6.5 Soojavarustus 10
4.6.6 Elektrivõrk 10
4.6.7 Sidevõrk 10
4.7 Keskkonnakaitse abinõud 11
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 11
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 11
4.10 Tuleohutuse tagamine 12
4.11 Teistele isikutele kuuluva maa kasutamine 12
4.12 Detailplaneeringu realiseerimise etapid 13

JOONISED
ASENDIPLAAN DP1
TUGIJOONIS DP2
PÕHIJOONIS DP3
LISAD
Planeeringu menetlusdokumendid
Kooskõlastused ja tehnilised tingimused

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Türi Vallavalitsus. Detailplaneeringu ala asub Türi vallas Särevere alevikus Mäe tänaval. Planeeringuala paikneb mõlemal pool Mäe tänavat hõlmates ca 1,8 ha reformimata riigimaad. Planeeringu põhieesmärgiks on Särevere asulasse uute lasteaia hoonete ja rajatiste tarbeks vajalike kruntide moodustamine, neile ehitusõiguse määramine, hoonestusalade piiritlemine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtade ning liikluskorralduse määramine, haljastuse põhimõtete kavandamine ning peamiste keskkonnatingimuste seadmine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentide ja planeeringutega:

- Türi Vallavolikogu 29.09.2010 otsus nr 72 “Detailplaneeringu koostamise algatamine” ja sellega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne nr 2/2010;
- Türi Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 55 kehtestatud Türi valla üldplaneering.

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule;

- Türi Vallavolikogu 29. detsembri 2010 määrusega nr 55 vastu võetud Türi valla arengukava 2011-2018;
- OÜ Paide EKE Projekt poolt 2007 koostatud Särevere lasteaia eskiis (töö nr 570029);
- OÜ Reaalprojekt poolt novembris 2010 koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500.

Planeeritaval maa-alal kehtivaid ega koostamisel olevaid detailplaneeringuid ei ole.

3. Olemasolev olukord ja funktsionaalne tsoneerimine

Planeeritav maa-ala asub Türi vallas Särevere alevikus Mäe tänaval. Ala asub elamupiirkonnas, lähim bussipeatus jääb ca 500m kaugusele ning Türi kesklinnani on maad ca 1,9 km. Planeeringualasse jääb lõik Mäe ja Jõekalda tänavast ning mõlemale poole Mäe tänavat jäävad reformimata riigimaa-alad. Ligikaudu 1 ha suurune osa asub Mäe tänavast ida pool ning piirneb järgmiste hoonestatud katastriüksustega: Sillaotsa tänav 1 (83604:003:0340), Jõekalda tänav 2a (83604:003:0980), Jõekalda tänav 1 (83604:003:0650), Jõekalda tänav 3 (83604:003:0640), Põllu tänav 13 (83604:003:0068), Adamsi alajaama (83604:003:1020), Mäe tänav 12 (83604:003:0020).Ligikaudu 0,6ha suurune osa asub Mäe tänavast lääne pool ning piirneb Viirmanni (83701:010:0012) katastriüksustega.

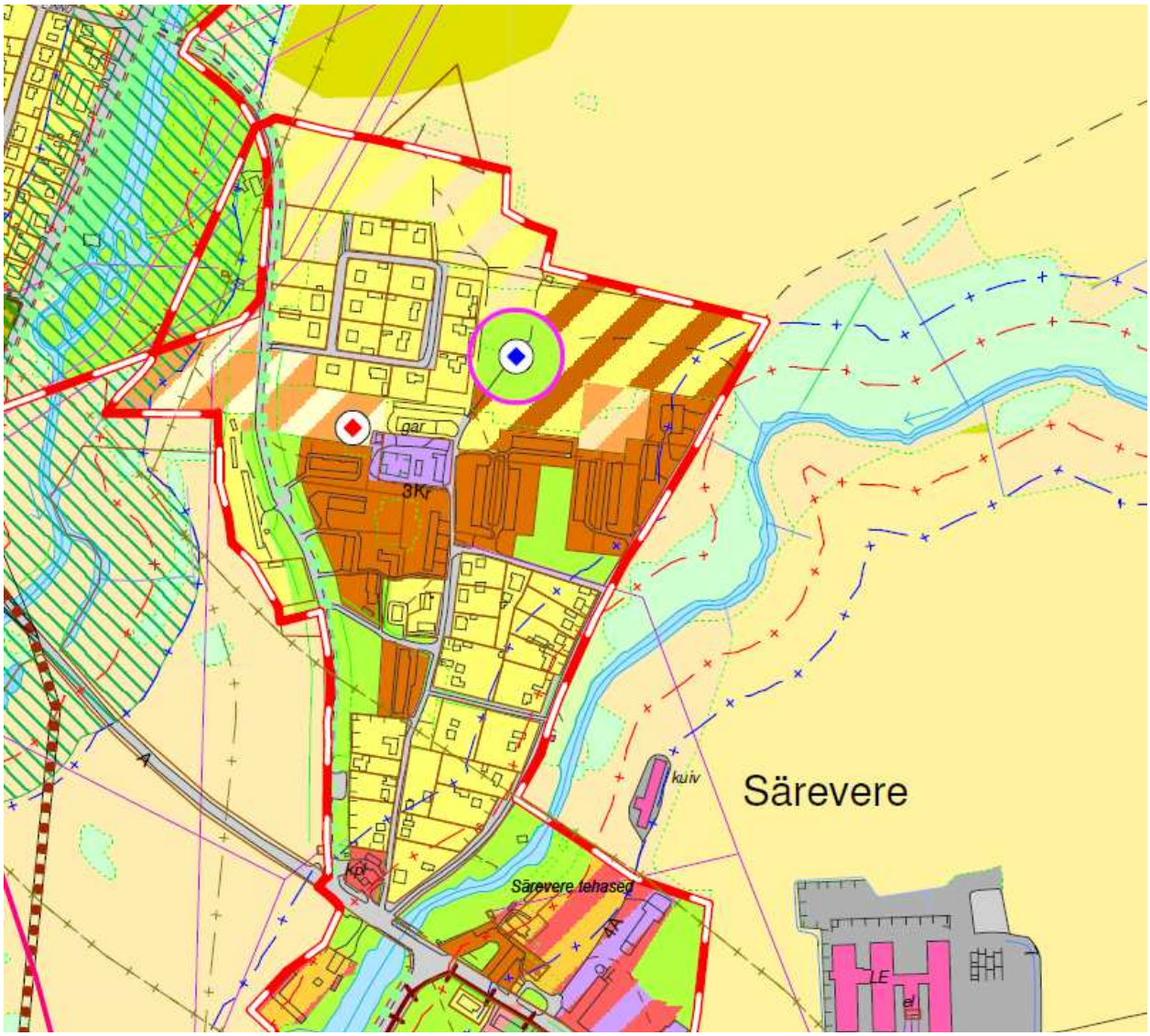
Mäe tänavast ida poole jääv maa-ala osa asub väljakujunenud hoonestuse vahel ja on kasutuses lähiümbruse elanike köögiviljamaana. Alal asub kuusehekk ning üksikud leht- ja viljapuud. Maa-ala läbivad elektri- ja side õhuliinid ja maakaablid ning isevoolne reoveekanalisatsiooni trass. Samuti asub alal tuletõrjevee hoidla. Maa-ala reljeef on ida-lääne suunalise kaldega, absoluutkõrgused jäävad vahemiku 56.00-60.50m. Hoonestusest jääb lõunasse korruselamu (3 korrust), idasse ühisgaraažid (kaks hoonet) ning põhja poole pereelamud. Mäe tänavast lääne poolne osa on kohati võsastunud looduslik rohumaa, mida läbivad elektri õhuliinid ja -maakaabel. Maa-ala reljeef on ida-lääne suunalise kaldega, absoluutkõrgused jäävad vahemiku 55.00-53.00m.

3.1 Türi valla üldplaneering

Türi Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 55 on kehtestatud Türi valla üldplaneering, mida käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta. Türi valla üldplaneeringus on planeeritav maa-ala määratud ühiskondlike hoonete alaks (vt joonis 1). Üldplaneeringus on Säreveres kavandatud kaks alternatiivset lasteaia maa-ala. Mõlemad alternatiivid asuvad käesoleva detailplaneeringu alal – mõlemal pool Mäe tänavat.

Planeeritava lasteaia 1 põhihoone ja 5 abihoone paigutamine Mäe tänavast idapool asuvale maa-alale eelisteks teise alternatiivi ees on:

- parem ligipääsetavus;
- parem ehitusgeoloogiline asend – teine alternatiiv asub madalal lammialal;
- olemasolevad kommunikatsioonid asuvad lähemal;
- teisel alternatiivil halvem mikrokliima seoses jõe lähedusega;
- parem turvalisus ja liiklusohutus.



Joonis 1 Väljavõte Türi valla üldplaneeringust

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud kuni 74- kohalise ja 4 rühmaga lasteaia krundid ning vajalikud hooned ja rajatised. Detailplaneering on kooskõlas Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruses nr 131 “Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule” sätestatud nõuetega.

4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga kavandatakse kahe uue sotsiaalmaa sihtotstarbega krundi rajamine - mõlemale poole Mäe tänavat üks. Mäe tänavast ida poolne krunt moodustatakse lasteaia hoone, mänguväljakute, parklate jt lasteaeda teenindavatele rajatiste tarbeks. Mäe tänavast lääne poole jäävale krundile on planeeritud täiendav parkla, lasteaia vabaõhuklassid, liiklus- ja seiklusrajad. Samuti on krundile kavandatud lasteaia hoone kütmiseks maaküttetorustiku paigaldamine.

4.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavaid hooneid peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele.

Krundi positsiooni nr	1	2
Krundi pindala (m^2)	9634	5890
Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % AH	100 % AH
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m^2)	2000	200
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6 (1 põhihoone + 5 abihoonet)	3
Hoonete lubatud korruselisus	lasteaia hoonel 2, teistel 1	1
Hoonete lubatud kõrgus (m)	9	5
Hoonete katusekalle kraadides	0-30	0-30
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	TP 3

AH - teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa (sotsiaalmaa, ühiskondlike hoonete maa alaliik)

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Joonisel tähistatud põhihoone asukoht ja kuju on üks illustratiivne võimalus paljudest. Tegelik hoonete kuju ja paigutamine hoonestusalale otsustakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada krohvi, kivi või puitlaudist.

Lasteaia hoone krunt (pos 1) tuleb piirata piirdeaiaga. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitav on kasutada puitlatt-, metallvõrk- või metallehisaeda. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides, et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Pos 1 krundile on planeeringuga kavandatud kokku kolm ligipääsu. Sõidukite ligipääs lasteaia majandushoovi ning töötajate parklasse on ette nähtud Jõekalda tänavalt. Mäe tänava äärde on kavandatud parkla, kus peatuvad ja pargivad lasteaia külastajate sõidukid. Parklas peatuvad ja parkivad sõidukid ei jää takistama liiklust Mäe tänaval. Nimetatud parklast pääseb lasteaia piiratud territooriumile ainult jalgsi. Ohutuse tõstmiseks on krundi ulatuses planeeritud Mäe tänava äärde jalgtee. Mäe tänava liikluskoormuse olulise suurenemise korral rajatakse jalakäijate turvalisuse paremaks tagamiseks jalakäijate tee Mäe tänava äärde Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteest Jõekalda tänavani. Selleks vajalik vaba maa-ala on Mäe tänava ääres olemas.

Lasteaia territooriumile pääseb jalgsi ka planeeringuala kagunurgast alajaama kõrvalt.

Pos 2 krundile ligipääs toimub Mäe tänava mahasõidu kaudu, kust pääseb parklasse ning sealt edasi jalgsi.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt, teedele parkimine on keelatud. Planeeringualale on ette nähtud kolme kohta parklate rajamine – 1 töötajatele ja 2 lapsevanematele ning liiklus - ja seiklusradade külastajatele. Kokku on planeeringuga kavandatud 58 parkimiskohta (parkimisnormatiivi järgi - 14 kohta).

4.5 Haljastus ja heakord

Kruntidel asuva kõrghaljastuse võib vajadusel likvideerida. Pos 1 krundist vähemalt 40% peab olema haljastatud. Haljastuses ei tohi kasutada mürgiseid taimi. Soovitav on lasteaia krunt ümbritseda hekiga. Teede, hoonete ning rajatiste vaheline ala tuleb haljastada kvaliteetse murukattega. Kruntide haljastuse kompleksseks kavandamiseks tuleb koostada haljastusprojekt. Krundid tuleb heakorrastada, teed ja hoonetevahelised alad tuleb rajada piisava kaldega sadevete äravooluks.

4.6 Tehnovõrgud

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat maa-ala läbivad elektri- ja side õhuliinid ja maakaablid ning isevoolne reoveekanalisatsiooni trass. Samuti asub planeeringualal tuletõrjevee hoidla. Ala loodenurgas kulgeb drenaažitrass, mis kulgeb Mäe tänava alt truubina läbi. Planeeringualal ühtegi tehnovõrkudega liitumist ei ole. Kõikide uute tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid.

4.6.2 Veevarustus

Planeeritava lasteaiahoone veega varustamiseks nähakse ette veetrassi rajamine idasuunas kuni Põllu tänava olemasoleva trassini (ca 100m).

4.6.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeritava lasteaiahoone reoveekanalisatsiooniga ühendamiseks on ühe variandina võimalik isevoolse trassi rajamine Põllu tn 13 asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu. Trassi pikkus orienteeruvalt 70 meetrit.

Teise alternatiivina on võimalik reoveed juhtida perspektiivsesse Jõekalda tänavale Särevere aleviku vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimise projekti käigus rajatavasse trassi.

Särevere aleviku vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimise projektis on Mäe ja Jõekalda tänavate ristmiku piirkonda kavandatud reovee ülepumpla rajamine. Käesoleva

planeeringuga täpsustatakse pumpla asukoht Mäe tänava ääres, planeeringuala põhjaservas.

4.6.4 Sajuveekanalisatsioon

Planeeritavatel kruntidel kogunev sajuvesi immutatakse haljasaladel. Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud. Olemasolev drenaaž tuleb säilitada ning säilitada selle eesvool.

4.6.5 Soojavarustus

Planeeritava lasteaia kütmine on ette nähtud peamiselt maaküttega. Maaküttekollektor on kavandatud pos 2 krundile. Maaküttele lisaks on teised lubatud kütteliigid elekter, katlad/ahjud, alternatiivküte (päike vms).

4.6.6 Elektrivõrk

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva Regioon on väljastanud 17.03.2011 detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 190287.

Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette Adamsi alajaama baasil. Lasteaia toiteks nähakse ette vundamendil liitumiskilp kinnistu piiril. Toide liitumiskilpi nähakse ette Adamsi alajaamast maakaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Hoonestusalale jääv Adamsi-Saeveski alajaamade 10 kV vaheline kaabel tuleb ümber tõsta. Samuti tuleb ohutuse kaalutlustel asendada pos 2-le jäävad 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid maakaablitega, mõlemad kahe postivahe ulatuses. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.6.7 Sidevõrk

Vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt 01.04.2011 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 16602104 on planeeritavale lasteaia hoonele kavandatud sideühendus maakaablitrassiga Põllu tänava äärest Põllu tn 9 piiril asuvast

kaablikanalisatsioonikaevust SK-7. Tee alla jääv olemasolev sidekaabel tuleb kaitsta kaitsehülsiga.
Planeeringualal asuv omanikuta sideõhuliin kuulub likvideerimisele.

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Jäätmetekitaja kogub eraldi taaskasutatavad jäätmed, suuremõõtmelised jäätmed, püsijäätmed, ohtlikud jäätmed, probleemtoodete jäätmed ja segaolmejäätmed.
Lasteaia krundile on ette nähtud kogumismahutite paigaldamine. Prügikonteinerid peavad paiknema vähemalt 25m kaugusel lasteaia hoonest. Jäätmete kogumist ja vedu reguleerib Türi vallas Türi valla jäätmehoolduseeskiri.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid.
Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega);
- sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad

Hoone hilisemal projekteerimisel ja rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid materjale ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse hooneid, mis nõuavad täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeringualal Jõekalda tänava ääres paikneb olemasolev 100m^3 tulekustutusvee mahuti. Mahuti peab olema heas seisukorras ning vastama EVS 812-6:2005 nõuetele.

4.11 Teisele isikule kuuluva maa kasutamine

Tabelis 2 märgitud uute tehnovõrkude rajamiseks ja olemasolevate tõrgeteta toimimiseks tuleb tehnovõrgu omanikul sõlmida kokkulepped teise isiku maa kasutamiseks, kui tehnovõrku soovitakse ehitada või see asub teisele isikule kuuluval maal.

Tehnovõrgu asukoht	Tehnovõrk
Pos 1	Olemasolev sidekaabel
Pos 1	Olemasolev 0,4 kV elektrikaabel
Pos 1	Ümbertõstetav 10 kV elektrikaabel
Pos 2	Planeeritav 0,4 kV elektri maakaabel
Pos 2	Planeeritav 10 kV elektri maakaabel
Pos 2	Planeeritav maaküttetorustik
Põllu tn 13	Planeeritav veetrass
Põllu tn 13	Planeeritav reovee kanalisatsiooni trass
Põllu tn 13	Planeeritav sidekaabel

Tabel 2 – servituutide tabel

4.12 Detailplaneeringu realiseerimise etapid

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepitakse kokku pärast detailplaneeringu kehtestamist, kaasates vajadusel teisi asjasse puutuvaid isikuid, et tagada kogu planeeritava ala terviklik, jätkusuutlik arendamine.

Koostas: Andrus Pajula
Aarens Projekt OÜ
04.06.2011