TÖÖ NR. 24-2011
TELLIJA: OÜ ÕLITÄHT

JÄRVA MAAKOND TÜRI VALD TÜRI LINN
KAARE TÄNAV 26
KATASTRIÜKSUSE 83701:006:1110
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: Aarens Projekt OÜ

Koostajad: Eiki Ilves

Andrus Pajula

PAIDE
2012

OÜ AARENS PROJEKT
Aadress: Pärnu tn 114 Paide 72718
Telefon: 38 510 50
GSM: 51 138 37

Registrikood: 10731393
Pank: Swedbank
a/a 221016447915
e-mail: aarens@aarens.ee

SISUKORD

1. Sissejuhatus 4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid 4
3. Olemasolev olukord 4
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek 6
4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine 6
4.2 Kruntide ehitusõigus 6
4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele 7
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus 7
4.5 Haljastus ja heakord 8
4.6 Tehnovõrgud 8
4.6.1 Üldosa 8
4.6.2 Veevarustus 8
4.6.3 Reoveekanalisatsioon 8
4.6.4 Sajuveekanalisatsioon 9
4.6.5 Soojavarustus 9
4.6.6 Elektrivõrk ja tänavavalgustus 9
4.6.7 Sidevõrk 10
4.7 Keskkonnakaitse abinõud 10
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 10
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 10
4.10 Tuleohutuse tagamine 11
4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused 11
4.12 Planeeringu realiseerimine 12
4.12.1 Detailplaneeringu realiseerimise korraldamine ja rahastamine 12
4.12.2 Detailplaneeringu realiseerimise etapid 12

JOONISED:

ASENDIPLAAN DP1
TUGIJOONIS DP2
PÕHIJOONIS DP3

LISAD

Türi Vallavalitsuse õigusaktid
Kooskõlastused ja tehnilised tingimused

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Õlitäht. Detailplaneeringu ala hõlmab Türi vallas Türi linnas asuvat Kaare tn 26 kinnistut ja selle lähiala. Planeeringu põhieesmärgiks on Kaare tee 26 katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ning ühele moodustatavale krundile autokütuse automaatankla ehitamiseks vajaliku ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine, haljastuse põhimõtete kavandamine ning peamiste keskkonnatingimuste seadmine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Türi Vallavolikogu 24.11.2010 otsus nr 88 - detailplaneeringu koostamise algatamine ning detailplaneeringu lähteülesanne nr 3/2010. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Türi Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 55 kehtestatud Türi valla üldplaneeringu põhilahendusega, mille kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal ja planeeringuala maa kasutamise juhtfunktsioon on tootmismaa. Planeeritaval maa-alal kehtib Türi Linnavolikogu 28.09.2000 otsusega nr 44 kehtestatud Kaare tn 26 detailplaneering, mis muutub kehtetuks käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega.

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Rapla-Järva Regioon poolt 17.08.2011 on väljastatud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 194257.

Elion Ettevõtted AS poolt on 15.08.2012 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17452830.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud Georam OÜ poolt mais 2011.a koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500.

3. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Türi linna keskusest ca 1,2 km kaugusel. Planeeritava maaüksuse sihtotstarbeks on tootmismaa, planeeritava ala suuruseks on ca 4,0ha, millest planeeritava kinnistu suurus on 2,6ha, ülejäänud osa moodustavad piirnevad Tallinna, Kreutzwaldi ja Kaare tänavad ning Kreutzwaldi tn 1a asuv alajaama krunt. Tallinna tänav on samaaegselt ka Tallinn-Rapla-Türi tugimaantee nr 15, liiklussagedusega 3778 a/ööp (2011). Planeeritaval krundil asuvad tootmishooned – töökojad, laod, varjualused ning neid teenindavad rajatised – tehnovõrgud, laoplatsid, parklad. Hoonestus paikneb hajutatult üle terve krundi. Ligipääs krundile toimub Kaare tänavalt. Tehnovõrkudest on kinnistul olemas

elektri-, side- ja tsentraalne soojaühendus, samuti veevarustus ja reoveekanalisatsiooniühendus.

Planeeritav Kaare tn 26 kinnistu piirneb põhjast Tallinna tänavaga (Tallinn-Rapla-Türi tugimaantee nr 15) ja idast Kreutzwaldi tänavaga. Lõunast piirneb planeeritav kinnistu Kaare tänavaga ning läänest Kaare tn 28a elamumaaga, millel asub garaažihoone (Hooneühistu Türi Kaare Garaažid).

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev Kaare tn 26 kinnistu kaheks eraldi krundiks selliselt, et väiksemale krundile oleks võimalik rajada autokütuse automaattankla. Ligipääs praegusele hoonestusele säiliks olemasolevana Kaare tänavalt, uuele rajatavale krundile hakkaks juurdepääs toimuma Tallinna tänavalt uue mahasõidu kaudu. Kreutzwaldi tn 1a kinnistu piire ei muudeta.

4.2 Kruntide ehitusõigus

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

- Pos 1 Kaare tee 26 tootmiskrundile nähakse ette võimalus lisahoonestuse rajamiseks planeeritava hoonestusala piiridesse. Olemasoleva hoonestuse maht on ca 6000m^2, kokku on lubatud krundile hoonestust 7000m^2.
- Pos 2 planeeritavale tankla krundile on lubatud katusealuse rajamine planeeritud hoonestusalasse.
- Pos 3 asuva Kreutzwaldi 1a alajaama ehitusõigust ei muudeta.

Krundi positsiooni nr	1	2	3
Krundi aadress	Kaare tn 26	määratav	Kreutzwaldi tn 1a
Krundi pindala (m^2)	24456	1573	39
Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % TH	100 % LB	100 % OE
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m^2)	7000	200	9
Hoonete suurim lubatud arv krundil	10	1	1
Hoonete lubatud korruselisus	2	1	1
Hoonete lubatud kõrgus (m)	14	9	5
Hoonete katusekalle kraadides	0-30	0-30	0-30
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	TP 3	TP 3

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

TH – tootmishoone maa (tootmismaa)
LB – tankla maa (ärimaa)
OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (tootmismaa)

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.

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

Planeeringualal olevate kruntide ümber on lubatud rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 2,0m. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire. Hoonete viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata. Sõiduteed ja platsid tuleb projekteerida tolmuvaba kattega.

Olemasolevate ehitiste laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitiste arhitektuurilist ja keskkondlikku väärtust.

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.

Hoonete viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata.

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Detailplaneeringus on arvestatud OÜ Tinter Projekt poolt koostatud Riigimaantee 15 km 92,0-97,0 Lokuta-Türi lõigu taastusremondi tehnilise projektiga.

Olemasolevale tootmiskrundile pos 1 säilib ligipääs olemasolevana Kaare tänavalt. Uuele planeeritavale automaattankla krundile pos 2 ligipääsuks planeeritakse uus mahasõit Tallinna tänavalt (15 Tallinn-Rapla-Türi mnt km 95,82). Riigimaantee ja tankla mahasõidu ristmikul nähtavuskolmnurga alasse rajatava heki, aia või muu nähtavust piirava objekti kõrgus võib olla maksimaalselt 1,0m. Nähtavuskolmnurgas asuvad puud kuuluvad likvideerimisele. Pos 3 alajaama krundile pääs säilib olemasolevana Kreutzwaldi tänavalt.

Parkimine pos 1 ja pos 2 kruntidele on lahendatud kruntide siseselt, pos 3 krundil parkimisvajadus puudub. Teedele ja tänavatele parkimine on keelatud. Pos 1 krundile on planeeritud 28 ja Pos 2 krundile 4 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv selgub ehituslikul projekteerimisel.

Avalikult kasutatava tankla juurdepääsutee ja parkla ehitamiseks koostada teeprojekt (Teeseadus § 19). Teeprojekti võib koostada ainult vastavat teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija.

4.5 Haljastus ja heakord

Autoliikluseks vajaliku nähtavuse tagamiseks tuleb osa puid likvideerida. Likvideeritav haljastus on näidatud põhijoonised DP-3. Planeeritavate kruntide pinnast vähemalt 10% tuleb haljastada. Kõik teed ja platsid tuleb katta tolmuvaba kattega.

Kinnistu omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaeda, õigeaegselt kärpima puude ja põõsaste oksi, tegema vajadusel umbrohutõrjet ning hoidma korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsu nendele. Samuti peab kinnistu omanik rakendama meetmeid kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks.

4.6 Tehnovõrgud

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval kinnistul on olemasolev vee- ja kanalisatsiooni- ning soojavarustus lahendatud Türi linna tsentraalsete trassidega. Samuti on kinnistul olemas elektri- ja sidevarustus. Kõikide uute tehnovõrkude ehitamiseks või olemasolevate ümbertõstmiseks tuleb koostada projektid.

4.6.2 Veevarustus

Tootmiskrundil pos 1 säilib olemasolev veevarustus Türi linna ühisveevärgi baasil. Tanklakrundile pos 2 ja alajaama krundile pos 3 veevarustust ette ei nähta.

4.6.3 Reoveekanalisatsioon

Tootmiskrundil pos 1 säilib olemasolev reoveekanalisatsiooniühendus Türi linna ühiskanalisatsiooni võrguga. Tanklakrundile pos 2 ja alajaama krundile pos 3 reoveekanalisatsiooniga liitumist ette ei nähta.

4.6.4 Sajuveekanalisatsioon

Planeeringualal on olemasolev süsteem lahendatud sellisest, et sajuveed kogutakse trassidega kokku ja juhitakse reoveekanalisatsiooni. Uute sajuveetrasside juhtimine reoveekanalisatsiooni pole enam lubatud. Tootmiskrundil pos 1 säilib üldjoontes olemasolev sajuveekanalisatsioon. Planeeritava tankla rajamisega tuleb asendada sadeveekaevust nr 35 lähtuv trass. Kuna enam pole lubatud juhtida vett reoveekanalisatsiooni, tuleb pos 1 krundile rajada killustiku- või infiltreerimiskassettidega imbväljak, kus sadevesi immutatakse pinnasesse.

Tankla krundile pos 2 tekkivad sajuveed kogutakse platsilt kalletega kokku ning juhitakse läbi liiva- ja õlipüüduri. Puhastatud sajuvete püüdurist ära juhtimiseks tuleb pos 2 krundile rajada infiltreerimiskassettidega imbväljak.

Pos 3 krundil tekkiv sajuvesi immutatakse krundi haljasalal.

Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud.

4.6.5 Soojavarustus

Olemasoleval tootmiskrundil pos 1 toimub hoonete kütmine Türi linna kaugküttevõrgu kaudu. Uute hoonete rajamisel tuleb need samuti liita kaugküttevõrguga. Kuna planeeritavale krundile pos 2 hooneid ette ei nähta, siis soojavarustuse vajadus puudub. Samuti puudub vajadus pos 3 krundil asuva alajaama hoone kütmiseks.

4.6.6 Elektrivõrk ja tänavavalgustus

Planeeritava tootmiskrundi pos 1 krundi elektrivarustus säilib olemasolevana.

Pos 2 tankla krundi liitumiseks elektrivõrguga on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Rapla-Järva Regioon 17.08.2011 väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 194257. Uuele krundile loodepoolsesse nurka kinnistu piirile nähakse ette vundamendil liitumiskilp soovitava peakaitsmega (3x50A). Liitumiskilbist tankla kilpi paigaldab liituja oma tarbimisele vastava toitekaabli. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeringuga nähakse ette planeeritava tankla krundile paigaldada tänavavalgustusmastid vastavalt põhijoonisele. Valgustus ei tohi pimestada tänaval liikujaid, soovitav on kasutada allapoole suunatud madala mastiga valgusteid. Teiste planeeritavate kruntide tänavavalgustust ei muudeta.

4.6.7 Sidevõrk

Olemasolevale tootmiskrundil pos 1 säilib olemasolev sideühendus.

Uue tanklakrundi pos 2 krundi liitumiseks sidevõrguga on Elion Ettevõtted AS poolt 14.08.2011 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17452830. Vastavalt tingimustele on planeeritud tanklale sidekanalisatsioonitoruga sisseviik Tallinna tn ääres asuvast Elioni kaablikanalisatsiooni kaevust SK-29.

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.

Planeeritavad krundid asuvad Türi valla korraldatud jäätmeveo piirkonnas Jäätmete kogumist ja vedu reguleerib Türi vallas Türi valla jäätmehoolduseeskiri.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;

Projekteerimisel ja hilisemal ehitamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;

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 (VV määrus nr 315 – Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded). 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.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Tallinna ja Kalevi (75m planeeritavast tanklast) ning Tallinna ja Kreutzwaldi (220m planeeritavast tanklast) tänavate ristmikel (vt asendiplaan DP-1). Juhul, kui hüdrandid ei taga piisavat tulekustutusveevaru, tuleb planeeringualale paigaldada lisamahutid. Mahutite täpne suurus ja paiknemine määratakse ehitusprojektidega.

4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeringus on arvestatud kõikide teede ja tänavate ning olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Kõikidel planeeritavatel kruntidel asuvate või planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude omamiseks või ehitamiseks tuleb kinnisasja omanike ja tehnovõrkude omanike vahel sõlmida vajalikud asjaõiguslepingud.

Teeniv kinnisasi (pos nr)	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Pos 1	Kanalisatsioonitrass	Kanalisatsioonitrasside valdaja
Pos 1	Veetrass	Veetrasside valdaja
Pos 1	Elektri maakaabel	Elektrivõrgu valdaja
Pos 1	Side maakaabel	Sidevõrgu valdaja
Pos 1	Soojatrass	Kaugküttevõrgu valdaja

Tabel 2 – servituutide tabel

4.12 Planeeringu realiseerimine

4.12.1 Detailplaneeringu realiseerimise korraldamine ja rahastamine

Detailplaneeringu realiseerimise korraldab ja rahastab planeeringu realiseerimisest huvitatud isik. Selle hulka kuulub ka käesolevas planeeringus väljapoole krunte kavandatud ehitiste, tänavavalgustuse ja juurdepääsuteede ehitamine ning üldhaljastuse rajamine, samuti kruntidel paiknevate avaliku teenuse osutamiseks vajalike tehnovõrkude ümberpaigutamine, kui planeeringu realiseerimisest huvitatud isik ei lepi kohaliku omavalitsusega kokku teisiti.

4.12.2 Detailplaneeringu realiseerimise etapid

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks ning ühe etapi lõpetatus on järgmise etapi tegevuse lubamise eelduseks.

I etapp: detailplaneeringus kavandatud katastriüksuste jagamine ja registreerimine maakatastris.

II etapp: Türi valla ja planeeringu realiseerimisest huvitatud isiku vahelise (edaspidi pooled) kokkuleppe sõlmimine, kui pooled peavad vajalikuks ja võimalikuks kokku leppida detailplaneeringus väljapoole krunte kavandatud juurdepääsuteede, tänavavalgustuse süsteemi, sademevee ärajuhtimissüsteemi ehitamise ning kavandatud kruntidel asuvate ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ümberpaigutamise korraldamise ja rahastamise muudel tingimustel, võrreldes käesoleva punkti alapunktis 1 sätestatuga. Kokkuleppe mittesõlmimisel korraldab ja rahastab eelnimetatud tegevuse planeeringu realiseerimisest huvitatud isik.

III etapp: kõigi detailplaneeringus kavandatud ehitiste ehitamine, kusjuures juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tankla ehitamine võib toimuda samaaegselt, kuid tankla

kasutusloa saamise eelduseks on kõigi planeeringus kavandatud tankla krundiga seotud ehitiste valmis ehitamine.

Koostas: Andrus Pajula

Aarens Projekt OÜ

14.03.2013.a