SISUKORD

1. Sissejuhatus....3
2. Planeeringu lähtedokumendid....3
3. Olemasolev olukord....3
4. Planeerimislahendus....3
4.1 Planeeritava krundi piirid....3
4.2 Kruntide ehitusõigus....4
4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele....4
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus....5
4.5 Haljastus ja heakord....6
4.6 Tehnovõrgud....6
4.6.1 Veevarustus....6
4.6.2 Reoveekanalisatsioon....6
4.6.3 Sajuveekanalisatsioon....6
4.6.4 Soojavarustus....6
4.6.5 Elektrivõrk....7
4.6.6 Sidevõrk....7
4.7 Keskkonnakaitse abinõud....7
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed....7
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja....8
4.10 Tuleohutuse tagamine....8
4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused....9

JOONISED

ASENDIPLAAN DP1
TUGIJOONIS DP2
PÕHIJOONIS DP3

LISAD

Türi Vallavolikogu otsused
Kooskõlastused

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Järvamaal Türi vallas Särevere alevikus ca 3,3 hektarit Türi Kõrgema Põllumajanduskooli kinnistust ja selle lähialast. Türi Kõrgema Põllumajanduskooli kinnistu katastriüksuse suurus kokku on 163,63ha. Planeeringualasse jääb ka Töökoja alajaama kinnistu. Detailplaneeringu tellijaks on Türi Vallavalitsus ja huvitatud isikuks Järvamaa Kutsehariduskeskus. Planeeringu põhieesmärgiks on planeeringualale õppehoonete rajamiseks krundi eraldamine ja sellele ehitusõiguse määramine.

2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Türi Vallavolikogu 26.11.2008.a otsus nr. 91 – detailplaneeringu algatamine ning selle lisa detailplaneeringu lähteülesanne nr 5/08.

Lisaks on detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Avek Maa OÜ poolt 2009.a koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500.

3. Olemasolev olukord

Planeeritava ala katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa ning planeeritava ala suuruseks on ca 3,3ha. Planeeringualasse jääva Töökoja alajaama kinnistu on tootmismaa sihtotstarbega. Planeeritav ala asub Särevere aleviku kaguservas. Planeeringualal asuvad õppehooned, töökojad/garaažid, kaalumaja ning pooleliolevate hoonete varemed. Tehnovõrkudest asuvad alal vee-, kanalisatsiooni-, sadevee-, side- ja soojatrassid. Samuti elektri 10kV kõrgepingeõhuliin, alajaam ning madalpinge õhuliinid ja maakaablid. Planeeritaval maa-alal puudub kehtiv üldplaneering. Ligipääs planeeringualale toimub Türi-Arkma T-26 maanteelt.

4. Planeerimislahendus

4.1 Planeeritava krundi piirid

Planeeringualal asub Türi Kõrgema Põllumajanduskooli (registriosa nr 1651136/16511, katastritunnus 83604:003:0009, pindala 163,63ha, sihtotstarve

maatulundusmaa) ja Töökoja alajaama (katastritunnus 83604:003:0012, pindala 47m^2, sihtotstarve tootmismaa) kinnistutel. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 3,3 ha. Käesoleva planeeringuga eraldatakse Türi Kõrgema Põllumajanduskooli kinnistust 2,92ha maa-ala, mille sihtotstarbeks määratakse sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa alaliik). Töökoja alajaama piire planeeringuga ei muudeta.

4.2 Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse võimalus krundile uute õppehoonete rajamiseks. Planeeringuga nähakse ette pooleliolevate ja amortiseerunud hoonete ja rajatiste lammutamine (näidatud põhijoonisel DP-3).

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

Positsiooni number	1	2	3
Krundi aadress		Töökoja alajaama	Türi Kõrgem Põllumajanduskool
Krundi pindala	29199m^2	47	166,09ha
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% AH	100% OE	100% MT
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m^2)	8500	olemasolev	olemasolev
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6	olemasolev	olemasolev
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2	olemasolev	olemasolev
Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	14	olemasolev	olemasolev
Katusekalle kraadides	0-30	olemasolev	olemasolev
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	olemasolev	olemasolev

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

AH - teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa (sotsiaalmaa)
OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (tootmismaa)
MT - põllumajandusmaa (maatulundusmaa)

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. Planeeritava krundi ümber on soovitav rajada piirded. 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.

Uute hoonete rajamisel tuleb arvestada hoonete sobitumist piirkonda. Fassaadi katte- ja kujundusmaterjalidena piiranguid ei seata. Enne uute hoonete projekteerimist tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Türi Vallavalitsusega.

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritavale krundile ligipääs toimub T-26 Türi-Arkma maanteelt mahasõidutee kaudu. Tagamaks ligipääsu planeeritavale krundile, tuleb ligipääsuteele seada planeeritava krundi kasuks ligipääsuservituut.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt, teedele parkimine on keelatud. Parkimiskohtade vajadus on 85 parkimiskohta (arvestatud on hoone maksimaalse suletud brutopinna järgi). Parkimiskohtade täpne paigutus antakse hoonete ehitusprojektiga.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m^2)	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade arv parkimisnormatiivi järgi	Planeeringuga määratud parkimiskohtade arv
1	8500	1/100	85	85

Tabel 2 – parkimiskohtade arvutus

4.5 Haljastus ja heakord

Krunt tuleb heakorrastada, teed ja hoonetevahelised alad tuleb rajada piisava kaldega sadevete äravooluks. Suurema turvalisuse saavutamiseks on soovitav kinnistu piirile rajada piirded.

4.6 Tehnovõrgud

Planeeringualal asuvad hooned on varustatud toimivate tehnovõrkudega. Seoses uute hoonete rajamisega tuleb osad kaablid ja trassid ümber tõsta.
Olemasolevate ja perspektiivsete tehnovõrkude paiknemine on ära toodud käesolevas planeeringus (põhijoonis DP-3).

4.6.1 Veevarustus

Planeeringualal säilib olemasolev veevarustus. Planeeringuga nähakse ette hoonestusala alla jääva veetrassi ümber tõstmine. Veetrassi täpne asukoht maaüksusel määratakse hoone projekteerimise käigus.

4.6.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringualal säilib olemasolev reoveekanalisatsioonivõrk. Planeeringuga nähakse ette uutele hoonetele isevoolse kanalisatsioonitrassi rajamine. Kanalisatsioonitrassi täpne asukoht maaüksusel määratakse hoone projekteerimise käigus.

4.6.3 Sajuveekanalisatsioon

Planeeringualal asub toimiv sadeveekanalisatsioonivõrk. Uutelt platsidelt ja hoonetelt juhitakse sajuvesi olemasolevasse sadeveekanalisatsioonitrassi. Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud.

4.6.4 Soojavarustus

Planeeringualal asub toimiv kaugküttevõrk. Uute hoonete soojaga varustamiseks tuleb hooned ühendada asula soojatrassiga. Detailne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.6.5 Elektrivõrk

Planeeringuala on varustatud elektrienergiaga. Planeeringuga uusi liitumisi ette ei nähta. Uue hoonestuse alla jääva madalpinge õhuliin ja kaablid tuleb ümber tõsta. Kaablite asukoht maaüksusel määratakse hoone projekteerimise käigus.

4.6.6 Sidevõrk

Planeeringualal on varustatud toimiva sideühendusega. Planeeringuga nähakse ette uute hoonete varustamine maakaabliga olemasolevast sidekaevust (põhijoonis DP-3).

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Jäätmetekitaja kogub eraldi taaskasutatavad jäätmed, suuremõõtmelised jäätmed, püsijäätmed, ohtlikud jäätmed, probleemtoodete jäätmed ja segaolmejäätmed. Segaolmejäätmete käitlemiseks on Türi vallas korraldatud olmejäätmevedu, millega on vastavalt Jäätmeseadusele liitunud kõik jäätmeveopiirkonna jäätmevaldajad. Muude jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja jäätmekäitlejatega sõlmitavatele lepingutele.

Müra planeeringualal peab jääma sotsiaalministri 4.märtsi 2002. a määrusega nr 42 määratud piiresse.

Kuna tegemist on II kategooria olemasoleva alaga (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates) on lubatud:

- liiklusmüra LpA, eq, T, dB, päeval 60 ja öösel 50,
- tööstusettevõtete müra LpA, eq, T, dB, päeval 55 ja öösel 40.

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;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- 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.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, 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.

Kuna piirkonnas puudub nõuetekohane hüdrantide võrgustik ja olemasolevad tulekustutusvee mahutid asuvad kaugel, on planeeringuga ette nähtud uute mahutite paigaldamine. Mahutite paiknemine on näidatud põhijoonisel. Mahutite täpne suurus määratakse hoonete projekteerimisel lähtudes kehtivast normist EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus".

4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeringus on arvestatud kõikide olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Kõikidele planeeritavale krundile jäävatele võõrastele trassidele tuleb seada servituudilepingud. Planeeritavale krundile ligipääsu tagamiseks on vajalik seada ligipääsuservituut Türi Kõrgema Põllumajanduskooli kinnistule.

Teeniv kinnisasi (pos nr)	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Pos 3	Ligipääsuservituut	Pos 1
Pos 1	Sadeveekanalisatsioonitrass	Sadeveekanalisatsioonitrasside valdaja
Pos 1	Kanalisatsioonitrass	Kanalisatsioonitrasside valdaja
Pos 1	Kõrgepinge õhuliin	Elektrivõrgu valdaja
Pos 1	Kõrgepinge maakaabel	Elektrivõrgu valdaja
Pos 1	Madalpinge maakaabel	Elektrivõrgu valdaja

Tabel 3 – servituutide tabel

Koostas: Andrus Pajula
Aarens Projekt OÜ
21.03.2009