Sisukord

Sisukord..... 1
1. SISSEJUHATUS 2
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID 2
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK 3
3.1. Alusplaan..... 3
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ... 3
3.3. Olemasolev olukord..... 3
3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine..... 3
3.5.Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele..... 4
3.6. Kujad 5
3.7.Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus 5
3.8. Haljastus ja heakord. 5
3.9. Tehnovõrgud 6
3.9.1. Üldosa 6
3.9.2. Veevarustus..... 6
3.9.2. Reoveekanalisatsioon..... 6
3.9.3. Sademevee ärajuhtimine 6
3.9.4. Soojavarustus 6
3.9.5. Elektrivarustus 6
3.9.6. Välisvalgustus..... 7
3.9.7. Tuleohutus 7
3.10. Keskkonnatingimused 7
3.11. Välismüra 7
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed..... 8
3.13. Servituutide seadmise vajadus..... 8
3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 8

JOONISED:

DP- 1 Tugiplaan M 1: 500
DP- 2 Põhijoonis M 1: 500
DP- 3 Tehnovõrgud M 1: 500

LISAD:

1. Türi Vallavolikogu otsus 31.mai 2006 nr 105 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ 1 lehel
2. Detailplaneeringu lahteülesanne nr 9/06 4 lehel
3. Väljavõte Türi linna üldplaneeringust

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek on tehtud AS Farmo SM poolt , kooskõlastatult Teguri maaüksuse omanikuga AS TAC- Ettevõtted temale kuuluva Teguri maaüksuse jagamiseks ning sellest eraldatud osa liitmiseks AS-le Farmo SM kuuluva Mehaanika tänav 18 asuva kinnisasjaga.
Detailplaneeringu tellijaks on Türi Vallavalitsus
Detailplaneeringu ala paikneb Türi linna põhjaosas. Planeeringu ala piirneb põhjast Mehaanika tn 20 ja 22 kinnistutega, idast Teguri maaüksusega ja lõunast sõiduautode garaažiboksidega (katastriüksus moodustamata) ning läänest Mehaanika tänavaga. Planeeritava ala suuruseks on ca 1.6 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Teguri maaüksuse (kü 83701: 001: 0011) osaala jagamine.
- eraldatud ca 940 m² suuruse krundi liitmine Mehaanika tn 18 kinnistuga
- planeeritava , Mehaanika tn 18 , krundi ehitusõiguse (sh maa kasutamise sihtotstarbe, hoonete arvu ja ehitusaluse pindala ja kõrguse) määramine
- ehitiste olulisemate arhitektuursete tingimuste määramine
- haljastuse põhimõtete määramine
- liikluskorralduse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine
- kujade määramine

Detailplaneering on seadusjärgseks aluseks kinnistute piiride muutmiseks ja ehitiste projekteerimiseks. Planeering määrab nendeks tegevusteks planeerimisseaduse järgselt ette nähtud tingimused. Detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu lähtedokumentideks on Türi Vallavolikogu 31. mai 2006.a.otsus nr 105 ja selle lisana detailplaneeringu lähteülesanne nr 9/06.
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja Türi linna arengut käsitlevaid dokumente:

- Türi Linnavolikogu 08.10.1999 määrusega nr 47 kehtestatud Türi linna üldplaneering
- Türi linnavolikogu 26.08.2004 määrusega nr 18 kehtestatud Türi linna ehitusmäärus

Üldplaneeringu järgselt on Mehaanika 18 krundi maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa (T) ja Teguri maaüksusel põllumajandusmaa (MP)
Planeeritava ala kohta kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud OÜ GEODEESIA SAR poolt 2006.a. septembris teostatud digitaalset mõõdistust, töö nr 98-2006 täpsusastmega 1: 500 koos tehnovõrkudega

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1.6 ha asub Türi linna põhjaosas.
Planeeringu ala piirneb põhjast Mehaanika tn 20 ja 22 kinnistutega, mis on tootmismaa sihtotstarbega, idast Teguri maaüksusega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa, lõunast sõiduautode garaažiboksidega (katastriüksus on moodustamata) ning läänest Mehaanika tänavaga.
Teisele poole Mehaanika tänavat jäävad väikeelamud on peamiselt ühe- ja kahekordsed, mille katusekattematerjaliks on peamiselt eterniit või katusekivi imitatsiooniga plekk, seinaviimistluses on kasutatud puitlaudist, kivi- ja krohvimaterjale.
Planeeringualasse jääv Mehaanika tänav on Türi linna kehtiva üldplaneeringuga määratletud põhitänavana, millena ta funktsioneerib ka praegusel hetkel. Kõnniteid ei ole rajatud.

3.3. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala paikneb Türi linna põhjaosas, ala on hoonestatud. Mehaanika tn 18 kinnistul asuvad töökoja hoone, ladu- varjualune ja alajaam. Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega: soojus, vesi kanalisatsioon, elekter.
Planeeritav maa- ala on lõuna- põhja ja lääne-ida suunalise langusega.
Mehaanika tn 18 krundile on kaks juurdepääsu, mida planeeringu lahenduses ei muudeta.
Kitsendused Mehaanika tn 18 krundil:

- tehnovõrkude kaitsevööndid
- Mehaanika 18 krundil asub AS Eesti Energiale kuuluv alajaam

Teadaolevalt puuduvad planeeringualal muud seadustest tulenevad kitsendused.
Krundi kõrghaljastuse moodustavad eriliigilised lehtpuud.

3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse Mehaanika tn 18 kinnistu ja Teguri maaüksuse kinnistu piire. Teguri maaüksusest eraldatakse ca 940 m² suurune maatükk, mis nähakse ette liita Mehaanika tn 18 kinnistuga. Mehaanika tn 18 krunt on tootmismaa sihtotsatarbega, Teguri maaüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringus kavandatud kruntide pindalade muutused ja sihtotstarbed on esitatud tabelites 1 ja 2

Maakasutuse bilanss **Tabel 1**

Krundi aadress / katastritunnus	**Olemasolev krundi pindala / planeeringu järgne pindala (m²)**	**Üldplaneeringujärgne sihtotstarve**	**Planeeringujärgne sihtotstarve /katastriüksuse sihtotstrve**
Mehaanika tn 18 83701: 001: 0530	6183 / 7123	T (tööstuse ja ladude maa)	TH / T
Teguri maaüksus 83701:001: 0011	267884/ 266944	MP (põllumajandusmaa)	MP / M

TH- tootmishoonete maa MP- põllumajandusmaa

3.5.Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.

Vastavalt Türi linna üldplaneeringule on maa-ala planeeritud kui tootmismaa territooriumi, kus tegevuseks võivad olla erinevat liiki tööstus- ja tootmistegevused, ning hoonestuses nähakse ette ka lao ja abihooneid. Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3 nõuetest ja hoonete sobivusest keskkonda.
Uued ehitised peavad arvestama olemasolevat miljööd ning mahult, detailidelt ja materjalikäsitluselt sobituma keskkonda.
Hoonestus projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ja arhitektuuriga.
Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) krundi kasutamise otstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus suhtelise kõrgusena; 5)hoonete lubatud katusekalle.
Detailplaneeringu põhijoonisel (DP- 2) on esitatud planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse.
Arvestada tuleb kohustusliku ehitusjoonega, kus projekteeritav ehitusmaht peab ulatuma vähemalt 40% ulatuses kohustuslikule ehitusjoonele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ja istutada kõrghaljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.
Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kasutada kvaliteetseid välisviimistluse materjale: puitu, kivi, klaasi, krohvi, metalli või nimetatud materjale omavahel kombineerituna.
Hoonetegrupi arhitektuurinõudeid tuleb grupiti käsitleda ja vajadusel täpsustada neid omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimustega.

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle **Tabel 2**

Krundi aadress	Pindala (planeeritud) m²	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus(suht kõrgus, m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Mehaanika 18	7123	TH/ T TL/ T 100%;	4	2100	8,0 m	2	0- 30°
Teguri mü	266944	MP/M 100%	-	-	-	-	-

TH- tootmishoonete maa
MP- põllumajandusmaa

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt:
Planeeringuga määratav maakasutus / selle seos katastri sihtotstarbega

3.6. Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 „ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded.“
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.
Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.
Lähim tuletõrje veevõtu koht asub Mehaanika tänav 20 krundi piirile jääval linna ühisveevärgi trassil (ca 150 m kaugusel planeeritavast alast)

3.7.Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Mehaanika tänav on Türi linna üldplaneeringus määratletud kahe realise põhitänavana.
Detailplaneering ei esita ettepanekuid tänavaala liikluskorralduse muutmiseks. Mehaanika tn 18 krundi olemasolevad juurde ja mahasõite ei muudeta.
Mehaanika tänava-ala ristprofiili lahendust käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta, kuna tänava ala ulatus planeeringus on liiga väike, et anda tänava terviklikku lahendust.
Mehaanika tn 18 krundi teenindamiseks vajalik liikluskorraldus ja parkimine lahenda krundisiseselt parkimisaladel. Mehaanika tänaval, mis on ühtlasi ka jalakäijate tee, parkimise korraldamine krundi teenindamiseks ei ole lubatud.
Krundisiseselt lahendatakse haljastus, teede ja parklate võrk projekteerimise staadiumis.

3.8. Haljastus ja heakord.

Planeeringu joonistel määratletud haljastuse ala näitab kujunduspõhimõtet. Projektide koostamisel tuleb lähtuda joonisel toodud ruumisuhetest, mille haljastus koos hoonestusega loob.
Planeeringus on lubatud eemaldada esteetiliselt väheväärtuslikud puud , säilitatavatele puudele teha hoolduslõikus korrastamaks kõrghaljastuse struktuuri.
Enne raietööde ja hoolduslõikuse alustamist tuleb taotleda vastav raieluba Türi Vallavalitsusest.
Kinnistul olev madalhaljastus (hekid) vajab uuenduslõikust või uut istutust. Krundi ekspluateerimise käigus tagada korrapärane hooldus (niitmine, teede korrashoid, puude hoolduslõikus, prügikoristus) vastavalt kasutusintensiivsusele.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Üldosa

Planeeringu ala on varustatud tehnovõrkudega. Krundile planeeritud täiendavate ehitusmahtude varustamine tehnovõrkudega toimub krundi siseselt, täiendavaid liitumisi tänava alal olevate võrkudega planeering ette ei näe.
Projekteerimise käigus võib tänava-alast tehnovõrkude lahendust muuta kokkuleppel võrguvaldajaga, kaasata tuleb kõik võrguvaldajad keda vastav muudatus mõjutab.
Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt. Endise tehnovõrgu likvideerimisel tuleb tagada kõigi selle tehnovõrgu taga olevate tarbijate varustatus vastava teenusega uute tehnovõrguliinide kaudu. Kuna täpselt ei ole teada tegevusteks vajalikud tarbimisvõimsused, on need vajalik täpsustada projekteerimise käigus.

3.9.2. Veevarustus

Mehaanika tn 18 krunt on varustatud linna tsentraalse veevarustusega v.t. DP joonis nr. 3 Tehnovõrgud.
Täiendava ehitusmahu projekteerimisel lahendatakse veetrassi täpne paiknemine projekteerimise käigus.
Planeeringuala teenindajaks on Türi linna ühisveevärki ja – kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni valdav ettevõte OÜ Türi Vesi. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Türi linna ühisveevärgi valdajalt.

3.9.2. Reoveekanalisatsioon

Mehaanika tn 18 krunt on ühendatud linna ühiskanalisatsiooni trassidega.
Täiendava ehitusmahu projekteerimisel lahendatakse reoveekanalisatsiooni täpne paiknemine projekteerimise käigus.
Kogu planeeringuala teenindajaks on Türi linna ühisveevärki ja – kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni valdav ettevõte OÜ Türi Vesi. Kanalisatsiooni projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Türi linna ühisveevärgi valdajalt.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus on määratud lähtuvalt Keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrusest nr 76. v.t. DP joonis nr. 3 Tehnovõrgud.

3.9.3. Sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu alasse jäävas piirkonnas puudub käesoleval hetkel sademeveetorustik. Vältida tuleb sademe- ja drenaažvee valgumist naaberkinnistutele, sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse. Vertikaalplaneerimiselahendus ning hoonete kõrguslik sidumine on antud joonisel 4 Tehnovõrgud.

3.9.4. Soojavarustus

Mehaanika tn 18 krunt võimalik varustada kaugkütte soojusvarustusega. Olemasolevad trassid vt. DP joonis nr. 2 Tugiplaan .

3.9.5. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasolevast „Lokuta“ alajaamast, mis asub planeeritaval Mehaanika tn 18 krundil. Täiendavate võimsuste vajadusel taotleda tehnilised tingimused.

Kinnistule jäävad alajaamast väljuvad elektriliinid: 10kv õhuliin, madal ja kõrgepinge kaabelliinid.

3.9.6. Välisvalgustus

Mehaanika tänava ulatuses on olemas tänavavalgustus.
Tänavavalgustus saab toite olemasolevast „Lokuta“ alajaamadest.

3.9.7. Tuleohutus

Planeeringuga on ette nähtud krundile kaks juurdepääsu Mehaanika tänavalt.
Mehaanika tn 18 krunt on lubatud hoonestada 4 hoonega s.h. alajaam.
Planeeringuala uue ehitusmahu minimaalne tulepüsivusklass on TP 3 s.o. tuldkartev hoone, lubatav kõrgus kuni 8 m.
Tule levik ühelt ehitiselt teisele takistatakse hoonete vaheliste kujade tagamisega lähtuvalt hoonete tulepüsivusklassist.
Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihiga hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt kahe meetri kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt nelja meetri kaugusel.
Lähim tuletõrje veevõtu koht asub Mehaanika tänav 20 krundi piirile jääval linna ühisveevärgi trassil (ca 150 m kaugusel planeeritavast alast)

3.10. Keskkonnatingimused

Jäätmete kogumiseks tuleb krunt varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega.
Haljastushooldusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või koguda äravedamiseks eraldi.
Ehitiste rajamisel eemaldatav kasvumuld tuleb taaskasutada heakorrastamisel.
Krundi haljastamise ja heakorrastamise lahendus anda hoonestusprojekti koosseisus.

3.11. Välismüra

Arvestades, et maa sihtotstarve Türi linna üldplaneeringus (kehtestatud Türi Linnavolikogu 08.10.1999 määrusega nr 47) on tootmismaa (tööstuse ja ladude maa) ning üldplaneeringus on müranorme käsitletud, eeldame, et müratase jääb taotlustaseme (päeval 55, max. 70 dB ja öösel 45 dB, max. 60dB) piiridesse. Välismüra mõju vähendamiseks on planeeringu oluline printsiip säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Ehitusmahtude projekteerimisel tagada erinevate maakasutusfunktsioonide vahel rohevööndid, mis täidavad ühtlasi ka müratõkke ülesannet.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Projekteerimisel arvestada ja rakendada erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid:

- üldkasutatavad teed ning sissepääsud projekteerida võimalikult nähtavatena ning valgustatuna.
- hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel
- vältida tagumisi juurdepääse ja umbsoppe
- eristada selgepiiriliselt erinevate kasutustega alasid

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

- jälgitavus
- parklate valgustatus
- valdusele sissepääsu piiramine
- atraktiivsed materjalid, värvid
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- üldkasutatavate alade korrashoid ja valgustatus.

3.13. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringuga kavandatakse liiniservituudi ja teeservituudi seadmise vajadus. Liiniservituudiga tagatakse juurdepääs planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele. Teeservituut tagab krundile juurdepääsu nii sõidukiga kui ka jalgsi.

Mehaanika tn 18 kinnistul asuvad elektrikaablid (madal ja kõrgepinge), 10kV elektri õhuliin , kanalisatsiooni trass, maapealne küttetrass.
Planeeritaval alal kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnorajatistest. Kitsendused on planeeringuga määratud järgnevalt:

- piki elektri maakaabelliine- maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- piki elektri õhuliine- maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, kuni 20 kV pingega liinide korral 10m .
- ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2,5 m
- juurdepääs ja teenindusala alajaama hoolduseks

3.14. 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 haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Kui planeeringu rakendamisel ilmnevad kolmandatele isikutele võimalikud kahjud, hüvitab need Mehaanika tn 18 krundi igakordne omanik.

Fotod olemasolevast olukorrast

Koostas : Ülle Luuk