SISUKORD

1. Sissejuhatus 3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid 3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek 3
3.1 Olemasolev olukord 3
3.2 Planeeritava ala kruntideks jagamine 3
3.3 Kruntide ehitusõigus 4
3.4 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele 4
3.5 Kujad 5
3.6 Tee maa-alad ja liikluskorraldus 5
3.7 Haljastus ja heakord 5
3.8 Tehnovõrgud 6
3.8.1 Üldosa 6
3.8.2 Veevarustus 6
3.8.3 Reoveekanalisatsioon 6
3.8.4 Sajuveekanalisatsioon 6
3.8.5 Soojavarustus 6
3.8.6 Elektrivõrk ja sidevarustus 6
3.9 Keskkonnakaitse abinõud 7
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 7
3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 7
3.12 Tuleohutuse tagamine 7
3.13 Servituutide vajadus ja kitsendused 8
3.14 Välismüra 8

JOONISED

TUGIJOONIS DP-1
PÕHIJOONIS DP-2

LISAD

Türi Vallavalitsuse otsus
Detailplaneeringu lähteülesanne
Sidevarustuse tehnilised tingimused
Kooskõlastused

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Türi vallas Särevere alevikus Sillaotsa tn 5 kinnistut; katastritunnus 83604:003:0590 ja selle lähiala. Planeeringu põhieesmärgiks on Sillaotsa 5 kinnistu jagamine kaheks eraldi elamukrundiks ning nendele piiride ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude asukoha määramine ja kergliiklusteele maa-ala reserveerimine. Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on kinnistu omanik. Detailplaneering on algatatud OÜ Järva Kodu taotluse alusel.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on türi Vallavalitsuse 28.märtsi 2007 a otsus nr 39 ja sama otsusega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne nr 6/07. Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud ja valla üldplaneering puuduvad.
Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Geodeesia Sar poolt 05.03.2007 a koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Olemasolev olukord

Planeeritava maaüksuse sihtotstarbeks on elamumaa, planeeritava kinnistu suuruseks on 3802 m^2. Planeeritav kinnistu asub Särevere alevikus Rakvere – Pärnu maanteest põhjapool Pärnu jõe ääres kulgeva Mäe tänava ja Sillaotsa tänava vahelisel alal. Planeeritav kinnistu piirneb põhjast Türi Kõrgemale Põllumajanduskoolile kuuluva maatulundusmaa krundiga; katastritunnus 83604:003.0016. Idast piirneb maatükk Sillaotsa tänavaga. Läänes asub Sillaotsa 3a pereelamu krunt; katastritunnus 83604:003:0054. Läänes on Mäe tänav. Ligipääs kinnistule toimub Sillaotsa tänavalt. Hoonestus kinnistul puudub. Maaüksusel asuvad 10kV elektri kõrgepingeliinid. Krundi põhja-, ida- ja läänepoolse piiri ääres on kõrghaljastus. Tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

3.2 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Lähtudes omaniku soovist on planeeritud kinnistu jagada 2 üksikelamu krundiks, mille maakasutuse sihtotstarbeks on 100% pereelamumaa (EP). Ligipääs hoonestusele jääks Sillaotsa tänavalt.
Planeeritavate uute pereelamu kruntide suurused vastavalt joonisele DP2 on järgmised:
krunt POS 1 ca 1936m²; krunt POS 2 ca1866m²;

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavad hooned tuleb rajada hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele ning elamu esikülg peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel.

Krundi positsiooni nr	1	2
Krundi aadress	Sillaotsa 5a	Sillaotsa 5
Krundi pindala (m^2)	1936	1866
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa	elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m^2)	250	250
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	2
Hoonete lubatud korruselisus	2	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) Elamu Kõrvalhoone	8.0 5	8.0 5
Hoonete katusekalle kraadides	25-35°	25-35°
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3	TP3

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

3.4 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana. Elamute esikülg peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. 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 puitu, krohvi või kivi. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitav rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitav on kasutada puitlatt- või metallvõrkaeda. Piirdena käsitletakse ka elavpiiret (nt hekk). 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.

3.5 Kujad

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

3.6 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritavatele kruntidele POS 1 ja POS 2 ligipääs on planeeritud Sillaotsa tänavalt.. Sillaotsa tänava liikluskorraldust antud planeeringuga ei muudeta. Parkimine on lahendatud kruntide siseselt (arvestatud on 1 elamu kohta 1 auto), tee maa-alale parkimine on keelatud. Planeeritud kruntide läänepoolse piiri ja Mäe tänava vahele on reserveeritud maa-ala kergliiklustee rajamiseks. Planeeritud kergliiklustee laiuseks on 3m.

3.7 Haljastus ja heakord

Kruntide tänavapoolne ala kujundada iluaiaks. Elamukrundid tuleb heakorrastada, teed ja hoonetevahelised alad tuleb rajada piisava kaldega sadevete äravooluks. Kõrgepingeliini kaitsetsooni ja kergliiklustee alla jäävad vanad paplid (5 tk) kuuluvad likvideerimisele. Samuti kuulub likvideerimisele Sillaotsa tänava äärne hekk, mis asub väljaspool krundi piiri. Kõrghaljastus planeeritava kinnistu põhja ja idapiiri ääres säilitada.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Planeeritaval maa-alal on olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Elektri- ja sidevarustus on lahendatud olemasolevate liinide baasil. Kõikide uute tehnovõrkude ehitamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused trasside valdajatelt ja koostada projektid.

3.8.2 Veevarustus

Planeeritavate kruntide POS1 ja POS 2 veevarustus on planeeritud olemasoleva Sillaotsa tänava veetrassi baasil. Ühendused tsentraalse veetrassiga teostatakse Sillaotsa 5 krundi ees asuvates veekaevudes Liitumiseks tsentraalse veevarustussüsteemiga sõlmida liitumisleping Türi valla veeettevõttega.

3.8.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimine lahendada Sillaotsa tänava kanalisatsioonitrassi baasil vastavalt joonisele DP-2. Ühendus teostada Sillaotsa tänava idapoolsel küljel asuvale trassile planeeritud kanalisatsioonikaevus tänava maa-alal. Krundi POS 1 ja POS 2 reoveed juhtida isevoolselt krundi idapiiri ette planeeritud kanalisatsiooni pumbakaevu ning sealt edasi survetrassiga kompensatsioonikaevu ja kompensatsioonikaevust isevoolselt rajatavasse kanalisatsioonikaevu. Liitumiseks tsentraalse kanalisatsiooniga tuleb sõlmida liitumisleping Türi valla veeettevõttega.

3.8.4 Sajuveekanalisatsioon

Kogu planeeringualal kogunev sajuvesi immutatakse haljasaladel. Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud.

3.8.5 Soojavarustus

Planeeringuala hoonete soojavarustus lahendada lokaalsete kateldega (või ahjudega). Lokaalse kütte puhul on võimalikud kütteallikad elektri-, vedel- ja tahkeküte. Soovitav ei ole kasutada märkimisväärseid jääkaineid lendu laskvaid kütteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.8.6 Elektrivõrk ja sidevarustus

Planeeritud elamute elektrivarustus lahendatakse olemasoleva madalpingevõrgu baasil. Toide saadakse Sillaotsa tänavas asuva õhuliini postist maakaabliga. Liitumiskilp on planeeritud kruntide esipiirile. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping AS Eesti Energia. Kinnistut läbivad 10kV õhuliinid kuuluvad ümbertõstmisele vastavalt joonisele DP2.

Kruntide POS 1 ja POS 2 sidevarustus lahendatakse elamukvartali olemasoleva sidevõrgu baasil. Detailplaneering näeb ette uue kaablitrassi rajamise kaablijaotuskapist SVE 540 kuni planeeritavate elamuteni. Planeeritav trass rajada tänava maa-alale.

3.9 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Planeeritava kanalisatsiooni ülepumpla kaitsevöönd on raadiusega 10m.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerite ligikaudsed asukohad kruntidel on näidatud põhijoonisel DP 2. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmekäitlusluba omav ettevõte.

3.10 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;

Projekteerimisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

3.11 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.

3.12 Tuleohutuse tagamine

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning -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.

Tulekustutusvesi saadakse Mäe tänava kõrval kulgevast Pärnu jõest.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest.

3.13 Servituutide vajadus ja kitsendused

Sillaotsa tänavale määratud teekaitsevöönd on 5m teemaa piirist. Tee maa-alal ja teekaitsevööndis on omaniku loata keelatud: ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus; ehitada peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta; takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega; paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust.

Krundile POS 1 näeb detailplaneering ette jm kitsendused:

- 10 kV elektriliini kaitsevöönd ulatub 10m kaugusele liinist;
- olemasoleva elektri õhuliini kaitsevöönd ulatub 2m kaugusele liinist.
- Elektriliinidele on vajalik kaitsevööndi ulatuses kehtestada servituudid.

Krundile POS 2 näeb detailplaneering ette jm kitsendused:

- 10 kV elektriliini kaitsevöönd ulatub 10m kaugusele liinist;
- olemasoleva elektri õhuliini kaitsevöönd ulatub 2m kaugusele liinist.
- Elektriliinidele on vajalik kaitsevööndi ulatuses kehtestada servituudid.

Kanalisatsiooni ülepumpla kaitsetsoon on raadiusega 10m,

Planeeritud elektri maakaabli kaitsevöönd ulatub 1m kaugusele mõlemale poole trassi ja sidekaabli kaitsevöönd 2m kaugusele mõlemale poole kaablit.

3.14 Välismüra

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrusega nr 42 kinnitatud *Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid* normide järgi on välismüra taotlustaseme arvsuurus II kategooria olemasolevatel aladel - päeval 60dB ja öösel 50dB. Elamute projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003. Ehitise heliisolatsioon. Kaitse müra eest.