OÜ ETIK PROJEKT

Kalevi 9B, Türi; reg. kood 10952813;  tel. 3847 001, GSM 5236 866

# Türi linna Uus tn 1 krundi detailplaneering

JÄRVA MAAKONNAS TÜRI LINNAS ASUVA

# Uus tänav 1 krundi detailplaneering

## Seletuskiri ja joonised

---

Töö nr 2006- 03
Tellija: Türi Linnavalitsus

© OÜ Etik Projekt
Kalevi 9B, 72212 Türi
Tel. 3847 001 GSM 5236 866

# Köite sisukord

**S E L E T U S K I R I**


Planeeringu eesmärk ja koostamise alused 3
Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus 3
Krundijaotus ja ehitusõigus 4
Arhitektuursed nõuded 5
Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus 5
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrastus 6
Välismüra 7
Tehnovõrgud 7
Veevarustus
Heitvesi
Drenaaž ja sademevee ärajuhtimine
Soojavarustus
Elektrivarustus
Side
Tuleohutus 8
Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid 8
Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 8
Üldplaneeringu muudatusettepanekud 9


**L I S A D** **LISA NR**


Kooskõlastuste leht + väljavõte kooskõlastustega joonistest 1
Türi Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
DP lähteülesanne (neljal lehel) 2
Kinnistu plaan M1: 500 3
Koopia Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 4590736 4
Koopia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 84973 5
Koopia OÜ Türi Vesi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 05.04.06. 6


**J O O N I S E D**


Tugiplaan M1:500 DP-1
Põhiplaan M1:500 DP-2
Tabelid. Tee ristlõige M1:500 DP-3
Tehnovõrgud, vertikaalplaneering M1:500 DP-4
M1:500 DP- 1

## Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

***Türi linnas asuva Uus tn 1 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva elamumaakinnistu jagamine kaheks krundiks ning tekkivale üksikelamukrundile ehitusõiguse määramine, samuti juurdepääsude, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu osaliseks muutmiseks: osaline haljasalade maa sihtotstarbe muutmine transpordimaaks, et tagada planeeritavale uuele krundile ning samas piirkonnas perspektiivsetele kruntidele juurdepääsud.***

Detailplaneering on algatatud Türi Vallavalitsuse 21. veebruar 2006 korraldusega nr 142 kinnisasja omaniku Galina Koit poolt esitatud taotluse alusel. Planeeritav kinnistu asub Türi linna keskosas ning piirneb põhjast haljasalaga, läänest Uus tänavaga , lõunast Koidula tn 40 krundiga ning idast endise Türi-Tamsalu raudtee tammi alaga. Krundil paiknevad ühekorruseline viilkatusega puidust elamu , kaks kõrvalhoonet. Krundile on istutatud viljapuud ja marjapõõsad.

Juurdepääs krundile on Uuelt tänavalt.

Olemasolev elamu on varustatud madalpingega Uue tänava äärsest õhuliinist, veevarustusega ja kanalisatsiooniga Türi linna ühisveevärgist. Sademeveekanalisatsioon ning tsentraalne soojavarustus puuduvad. Olemasolev olukord on näidatud joonisel 1.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Türi linna üldplaneering. Kinnistu sihtotstarve vastab üldplaneeringus toodule. Planeeringuga tehakse ettepanek osaliseks üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeritavale uuele krundile ning samas piirkonnas perspektiivsetele uutele kruntidele juurdepääsu tagamiseks tuleb kavandada endisele raudteetammile transpordimaa sihtotstarbega maaüksus tänava rajamiseks (kehtivas üldplaneeringus haljasalade maa).
- Uus tn 1 kinnisasja detailplaneeringu lähteülesanne nr 1/06 (kinnitatud Türi Vallavalitsuse 21.veebruariri 2006 korraldusega nr 142 vt Lisa 2.
- OÜ Geodeesia SAR poolt on 06.03.2006 teostatud Koidula tn 38 ja Uus tn 1 katastriüksuste topogeodeetiline mõõdistus (töö nr 36-2006).

Planeeringu koostajale teadaolevatel andmetel planeeritaval maa-ala varem kehtestatud detailplaneeringud ei ole, samuti puuduvad andmed ehitusgeoloogiliste uurimistööde teostamise kohta.

## Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus

Planeeritav maa-ala hõlmab Uue tänava ala Uus tn 1 kinnistu ulatuses, piirnevat Koidula 40 kinnistut ca 5 m ulatuses, kinnistuga piirnevat haljasala ala ca 10 m ulatuses ja raudteetammi ala kuni Koidula 38 ja Tallinna tn 19 kruntide lääne piirini. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast ca 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab osaliselt naaberkrundid järgmistes seostes:

- Liikluskorralduse määramine,
  ( vt joon. 3 „Tabelid. Teeristlõige“)

- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ja nende kaitsevööndite määramine (vt.joon.4 ”Tehnovõrgud, vertikaalplaneerimine”)
- Servituutide vajaduse määramine

## Krundijaotus ja ehitusõigus

Uus tn 1 kinnistu jagatakse kaheks pereelamumaa krundiks (EP) ning eraldi positsioonina käsitletakse planeeringus juurdepääsutee rajamist - tee- ja tänavamaa krunt (LT). Igale krundile on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Elamukruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Uus tn 1 kinnistu jagamisel tekkivale uuele krundile , aadressi määramise ettepanekuga Koidula põik 2 on planeeritud kaks hoonet , elamu lubatud max kõrgus on 9,0 m, krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon. Kruntide ehitusõigus on toodud joon. DP- 2 Põhijoonis ( kruntimine ja ehitusõigus) ja tabelis 1.

Uus tn 1 krunt on hoonestatud kolme hoonega (elamu, 2 kõrvalhoonet), ehitusaluse pindalaga 304,25m².

Tänavaga piirnevale krundi küljele on lubatud rajada tihedat, vaadet täielikult sulgevat piiret kõrgusega 100-120 cm (maapinnast). Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 1,5 m tuleb rajada visuaalselt mittesulgevatena (nt võrkaed) ning nende rajamisel ei tohi rikkuda asjaõigusseaduse sätteid.

## Arhitektuursed nõuded

Peamised ehitusõigused on toodud joonisel DP- 2 ning „Ehitusõiguse“ tabelis. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- Uus tn 1 olemasolev elamu säiliks samas mahus ja arhitektuursel kujul, uute hoonete ±0.00 kõrguse sidumine maapinnast oleks 0,5 m (sidumine on toodud joon.4 „Tehnovõrgud, vertikaalplaneering“)
- planeeritava elamu katusekalle oleks vahemikus 20 - 45°
- kõrvalhoonete katusekalle oleks kuni 20° või analoogne krundil asuva elamuga
- räästa kõrgus planeeritud maapinnast oleks elamul vähemalt 3,5 m ja kõrvalhoonel vähemalt 2,2 – 2,4 m
- krundi piirded ning väravad lahendada ansamblis hoonetega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga
- krundile ei ole lubatud püstitada palkehitisi
- fassaadikattematerjalina kasutada puitu, kivi või krohvi, keelatud on profiilplekk. Katusekattematerjalide valikul ettekirjutusi ei ole.

## Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs Uus tn 1 krundile on Uuelt tänavalt. Planeeringuga nähakse ette uus tänav, mis rajatakse olemasolevale raudteetammile.

Tupiktänavana planeeritud ja planeeringuala põhjaosas ümberpööramiskohaga lõppev tee nähakse ette tolmuvaba kattega.

Tänavmaa planeerimisel on lähtutud maksimalselt väljakujunenud liikumisteedest. Sälib

olemasolev jalakäijate tee läbi Männi pargi.

Detailplaneeringus käsitletakse liiklusmaana (POS 3) maa-ala, mis algab Koidula tänava alalt ning hõlmab endise raudteetammi ja sellega piirneva ala Koidula tn 38, Koidula tn 40, Tallinna tn 19, Uus tn 1 elamukruntide piiride vahel.

Tupiktänavana planeeritud ja planeeringuala põhjaosas ümberpööramiskohaga lõppev tänav nähakse ette tolmuvaba kattega. Planeeritava ala ja Tallinna tänava vaheline ala on perspektiivis ette nähtud liikluskorralduslikult kergliiklusele. Planeeringualasse jääv tänavaala on ca 3050 m² .

Planeeritud Koidula põik 2 krundile nähakse juurdepääs ette uuelt plneeringuga lahendatud teelt. Joonistel tähistatud krundi juurdepääs näitab krundile juurdepääsu suuna, kuid ei markeeri täpset asukohta. Juurdepääsu asukoht lahendatakse elamu ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteelt Koidula tänavale väljasõiduks vajaliku nähtavuskauguse tagamiseks ei tohi nähtavuskolmnurgas paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid („puhas tüvi“ kuni kõrguseni 2,5 m) või madalaid põõsaid kõrgusega kuni 0,4 m.

Elamukrunte teenindavad parkimiskohad on lahendatud igal krundil.

## Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrastus

Uus tn 1 krundi jagamisel tekkiv krunt on osaliselt looduslik haljasmaa, osaliselt kasutatatud puuvilja- marja ja köögivilja aiana. Lisahaljastuse rajamisel kruntidele tuleb

arvestada järgmiste nõuetega:

- puutüve telje kaugus hoone või rajatise välisseinast on vähemalt 5,0 m, põõsa telje kaugus 1,5 m
- puutüve kaugus tänavavalgustuspostist on vähemalt 4,0 m, põõsa telje kaugus 0,5 m
- puutüve kaugus maaalustest trassidest on vähemalt 2,0 m, põõsa telje kaugus 0,7 m
- istutuskauguse valikul arvestada puude gabariitidega „täiskasvamisel"

Koidula põik 3 krundile on antud liitumisvõimalus tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooniga.

Jäätmekäitlus on lahendatud kruntide piirile paigaldatavate kogumiskonteineritega.. Konteinerid paigutada kohtadesse, kus on tagatud jäätmekogumisauto juurdepääs.

Vältida tuleb sademe- ja drenaažvee valgumist naaberkinnistutele, sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse. Vertikaalplaneerimislahendus ning hoonete kõrguslik sidumine on antud joonisel 4 „Trassid. Vertikaalplaneerimine".

## Välismüra

Lähtudes sotsiaalministri määrusest „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid" (avaldatud RTL 2002, 38, 511) on planeeritaval alal tegemist II kategooria müratundliku alaga. Planeeritava ala läheduses ei ole kõrge müratasemega allikaid (raudtee ja lähimad tööstushooned asuvad ca 250 m ja Tallinna tn ca 100 m kaugusel). Arvestades, et maa sihtotstarve (elamumaa) vastab Türi linna üldplaneeringus (kehtestatud Türi Linnavolikogu 08.10.1999 määrusega nr 47) toodule ja üldplaneeringus on müranorme käsitletud, eeldame, et müratase jääb taotlustaseme (päeval 55, öösel 45 dB) piiridesse.

## Tehnovõrgud

Ehitamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või vajadusel nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused anda koos ehitusprojektiga.
Võõrale kinnisasjale jäävatele olemasolevatele tehnovõrkudele kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi. Tehnovõrkude kitsenduste ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist vastavalt Eesti vabariigi standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad", Vabariigi Valitsuse 02.07.2003 määrusele nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" ja Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrusele nr 22 „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine".

Trassiservituudid ja tehnovõrgute kaitsevööndid on näidatud joonistel.

### VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud Türi linna ühtsete trasside baasil, lähtuvalt OÜ Türi Vesi tehnilistest tingimustest 05.04.2006.a. Vee ühendus on lahendatud Koidula tänava ja vana raudtee tammi ristumise vahetusse lähedusse jääva sõlme (18-1) baasil. Sõlmes on väljavõtted läbimõõduga DN50 , mis võimaldavad trassi jätkamist planeeritava Koidula põik tänavale.

Kanalisatsioon lahendatakse Koidula tänaval oleva sõlme KK-251 baasil.

Trassid kruntideni kulgevad mööda planeeritavat Koidula põik tänavat.

Tuletõrjevee hüdrandid asuvad Aia-Koidula (ca 150 m kaugusel planeeritavast alast) ja Vabaduse - Koidula (ca 350 m kaugusel) tänavate ristmikul

**DRENAAŽ JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE**

Planeerijale teadaolevatel andmetel planeeritaval alal drenaaž puudub, samuti puuduvad krundi läheduses sademeveekraavid. Sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse ning mitte juhtida seda naaberkinnistutele ning tänavamaa-alale.

**SOOJAVARUSTUS**

Planeeringuala kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldega kesk-, ahi- või elektrikütte baasil.

**ELEKTRIVARUSTUS**

Olemasoleva elamu elektrivarustus toimub õhuliini kaudu Koidula tänava maa-alal asuvast trassist. Uue krundi, Koidula põik tn 2 elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapla- Järva piirkonna tehnilistele tingimustele nr 84973 väljastatud 28.03.2006.a.

Uute liitujate toide võetakse "Vabaduse" alajaama Koidula fiidri viimasest mastist (mast nr 12) maakaabliga algosas mööda Koidula tänav 38 krundi piiri, edasi piki raudteetammi ja 35kV liini vahelist maaala. Toide Koidula põik 2 krundile võetakse Koidula põik 3 krundi piirile paigaldatavast liitumiskilbist maakaabliga Tänava ala väljaehitamisel paigaldad hülss toru elektrikaabli läbiviimiseks tee alalt. Koidula põik 2 krundi piirile planeeritud liitumiskilbini.

**SIDE**

Olemasolev Uus tn 1 elamu on telekommunikatsiooniga varustatud kaabelliini kaudu Uue tänava maa-alal asuvast trassist. Vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonid tehnilistele tingimustele nr 4590736 nähakse planeeringuga uutele kruntidele sideühenduse loomine Tallinna tänava ääres asuvast kaablikanalisatsioonikaevust SK-14 lähtuvast maakaablist. Kaablite asukohad on näidatud joon. 4 „Trassid. Vertikaalplaneerimine".

## Tuleohutus

Planeeringu koostamisel ja kujade määramisel on arvestatud, et alale võib rajada minimaalselt TP3 tulepüsivusklassiga hooneid.

Tuletõrjevee hüdrandid asuvad Aia-Koidula (ca 150 m kaugusel planeeritavast alast) ja Vabaduse - Koidula (ca 350 m kaugusel) tänavate ristmikul

## Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnorajatistest. Kitsendused on planeeringuga määratud järgnevalt:

- piki sidemaakaabelliine - maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 2 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (kitsendus asub Uus tn 1 krundil)

## Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagatakse planeeringuala peamiste teede ja sissepääsude valgustatus pimedal ajal. Alale jäävad krundid on soovitav ümbritseda piirdeaiaga, sealjuures arvestada seletuskirja osas „Kruntide ehitusõigus“ toodud nõuetega.

## Üldplaneeringu muudatusettepanekud

Käesoleva planeeringuga taotletakse Türi linna üldplaneeringu muutmist - kehtivas üldplaneeringus on planeeritav Koidula põik tänav ette nähtud haljasmaana, kuid Uus tn 1 krundi jagamisel puuduks uuele krundile juurdepääs.

Detailplaneeringu järgne ettepanek üldplaneeringu muutmiseks on Koidula tn 38, Tallinna tn 19, Uus tn 1 elamukruntide piiride vahele jääv vana raudteetammi ja sellega piirnev ala näha ette teemaana (POS 3- LT), mille ulatus on perspektiivis kuni Tallinna tänavani. Planeeritava ala ja Tallinna tänava vaheline ala on perspektiivis ette nähtud liikluskorralduslikult kergliiklusele, mis käesolevas planeeringus planeeritavast alast tulenevalt ei ole käsitletud täies ulatuses . Perspektiivse tänava nime ettepanek on ”Koidula põik”, mida on kasutatud ka eelnevalt seletuskirja tekstis.

Seletuskirja koostas:

Ülle Luuk

17.05.06.

| Kooskõlastaja | Kuupäev | Seisukohad, ettepanekud, vastuväites | Kooskõlastaja nimi, allkiri, kooskõlastuse nr/kooskõlastuse asukoht |
|---|---|---|---|
| OÜ TÜRI VESI | | | |
| EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRK RAPLA-JÄRVA ELEKTER | | | |
| LÄÄNE- EESTI PÄÄSTEKESKUSE TULEOHUTUSBÜROO | | | |
| JÄRVAMAA KESKKONNATEENISTUS | | | |
| ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |