KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk ja koostamise alused
2. Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
4. Krundijaotus
5. Kruntide ehitusõigus
5.1. Üldised nõuded
5.2. Krundi ehitusõigus
5.3. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele
6. Tänavad, platsid ja liikluskorralduse põhimõtted
7. Haljastus, heakorrastus
8. Ehitistevahelised kujad
9. Tehnovõrgud
9.1. Veevarustus
9.2. Kanalisatsioon
9.3. Sademevesi
9.4. Soojavarustus
9.5. Elektrivarustus
9.6. Side
9.7. Tänavavalgustus
10. Keskkonnakaitse
11. Tuleohutus
12. Kinnisomandi kitsendused
13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
14. Välismüra

II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	m 1: 5000	joon DP 1
2. Tugiplaan	m 1: 1000	joon DP 2
3. Põhijoonis	m 1: 1000	joon DP 3
4. Tehnovõrkude plaan	m 1: 1000	joon DP 4

III LISAD

1. Türi Linnavalitsuse korraldus nr 628 18.10.2005
2. Lähteülesanne
3. Tehnilised tingimused
4. Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud eesmärgiga jagada Türi linna Puiestee tänava äärne seni reformimata riigimaa pereelamukruntideks ning määrata kruntide ehitusõigus, tehnovõrkude asukohad, liikluskorraldus ja kinnisomandi kitsendused.
Detailplaneering on algatatud Türi Linnavalitsuse korraldusega nr 628 18.10.2005.
Algatamisest ja koostamisest huvitatud isikuks ja käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Türi Linnavalitsus.
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Türi Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandest nr 3/05 detailplaneeringu koostamiseks ja kehtivast Planeerimisseadusest.
Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Kippreegel poolt 2005a teostatud digitaalset geodeetilist alusplaani.
Planeeritaval alal kehtib Türi linna üldplaneering.
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada Puiestee tänava äärsele reformimata riigimaale ühepereelamute rajamiseks 13 elamumaa sihtotstarbega krunti (joonisel DP 3 POS 1 kuni POS13), planeeritava tänava jaoks transpordimaa sihtotstarbega krunt (joonisel POS 14) ja planeeritava alajaama tarbeks tehnorajatiste maa sihtotstarbega krunt (joonisel POS 15).

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS

Detailplaneeringuga määratud tingimuste mõju ulatuseks on riigi omanduses olev hoonestamata maatükk Puiestee tänava läänepoolsel küljel ja Puiestee tänav. Planeeringuala piir on kujutatud joonisel graafiliselt planeeringualast ca 5m väljapoole.
Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid planeeringualaga külgneva ala hoonestamisele.
Planeeringuala graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja kompleksselt.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringuala suurusega ca 2,6 ha paikneb Türi linnas Kaare tänava ja raudtee vahelisel alal. Planeeringuala külgneb põhjast Puiestee tn 2 elamukrundiga; katastritunnus 83701:006:0900 ja Kaare tn 21 elamukrundiga; katastritunnus 83701:006:0230. Planeeringuala idapoolsel küljel on Puiestee tänav olemasolevate pereelamute kruntidega. Lõunast piirneb planeeringuala raudtee maa-alaga. Läänes on Kaare tn 25 tootmismaa sihtotstarbega krunt; katastritunnus 83701:006:1050 ja Kaare tn 23a asuv Türi ilmajaama vaatluspunkt; katastritunnus 83701:006:0013. Planeeringuala maapind on vähese langusega planeeringuala keskosa suunas. Planeeritaval alal hoonestus puudub. Maad kasutatakse osaliselt linnakodanike poolt aiamaana. Kõrghaljastus paikneb maa-ala läänepiiril ning üksikud puud asuvad ka Puiestee tänava ääres. Tehnovõrkudest on Puiestee tänaval tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning tänavavalgustus õhuliiniga. Planeeritavast alast lõunas on

sidekaabelliin. Olemasoleva Kaare 25 kinnistule viiva raudteeharu kaitsevöönd ulatub 30m kaugusele rööpa teljest mõõdetuna ning ei ulatu planeeritava ala piiridesse.
Puiestee tänav on tupiktänav, mille tagumises osas raudtee ääres on ringipööramise koht. Sissesõit on Kaare tänavalt.

4. KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada planeeritavale alale 13 ühepereelamu krunti (joonisel DP3 POS1 kuni POS13). Planeeritava tee (POS 14) jaoks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ning alajaama (POS 15) jaoks tehnorajatiste maa sihtotstarbega krunt. Planeeringualaga külgnevate olemasolevate kinnistute piire ei muudeta.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

5.1. ÜLDISED NÕUDED

Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarve, millisel on lubatud krunti kasutada. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Lubatud on sihtotstarbe teenindamiseks vajalike teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.
Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.
Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest selliselt, et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale, võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõime, püsivuse ja kestusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Ehitise pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele. Olemasolevate ehitiste laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitise arhitektuurilist ja keskkondlikku väärtust ega läheks vastuollu keskkonnakaitse nõuetega.

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Vastavalt Türi linna üldplaneeringule on planeeritav ala elamumaa. Detailplaneeringuga määratud planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve vastab üldplaneeringule.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- Sihtotstarbed, millistel on lubatud krunti kasutada
- Hoonete suurim lubatud arv krundil
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
- Hoonete suurim lubatud kõrgus

Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 1.

POS NR	Sihtotstarve Krundi orient. suurus	Max ehitus-alune pind m²	Hoonete arv	Max kõrgus maapinnast	Korruste arv	Katuse-kalle	Min tule-püsivus
Pos 1	EP - 1467m²	350	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 2	EP - 1319m²	280	2	9,0m	2	35°- 45°	TP3
Pos 3	EP - 1410m²	300	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 4	EP - 1350m²	280	2	9,0m	2	35°- 45°	TP3
Pos 5	EP - 1404m²	300	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 6	EP - 1230m²	280	2	9,0m	2	35°- 45°	TP3
Pos 7	EP - 1246m²	280	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 8	EP - 1249m²	280	2	9,0m	2	35°- 45°	TP3
Pos 9	EP - 1254m²	280	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 10	EP - 1167m²	280	2	9,0m	2	35°- 45°	TP3
Pos 11	EP - 1200m²	280	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 12	EP - 1385m²	280	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 13	EP - 1500m²	350	3	8,0m	2	25°- 35°	TP3
Pos 14	LT - 4100			uus tänav			
Pos 15	OE - 61m²	10	1	alajaam			

Tabel 1
Märkused: EP – väikeelamumaa LT - transpordimaa OE -tehnorajatiste maa

5.3. HOONESTUSALA, ARHITEKTUURSED NÕUDED 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. Juhul, kui kruntidele on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, peab hoone üks külg asuma sellel ehitusjoonel.
Olulisemad nõuded planeeritavatele hoonetele on esitatud tabelis 1.
Välisseinte välisviimistluses on keelatud palgi, PVC laudise ja trapetsprofiilpleki kasutamine. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitav rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitav on kasutad avaustega piirdeid (läbipaistev aed). Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.
Olemasolevate ehitiste laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitiste arhitektuurilist ja keskkondlikku väärtust.

6. TEED, PLATSID JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeritavale elamukvartalile toimub olemasoleva Puiestee tänava kaudu. Puiestee tänava punaste joonte vaheliseks laiuseks on planeeritud ca12m ja tee laiuseks 6m. Detailplaneering näeb ette eraldi maaüksuse moodustamise kruntide POS 1,3,5,7,9,11 ja 13 juurdesõiduks rajatavale tänavale (joonisel POS 14). Planeeritava tänava sõidutee laiuseks on planeeritud 5,0m ja punaste joonte vaheliseks kauguseks 15 ja 10m. Planeeritud tänavad on kahesuunalised ja segaliiklusega, st et eraldi kõnniteed ei ole planeeringuga ette nähtud. Sissesõitude asukohad kruntidele on näidatud joonisel DP 3. Planeeringualale jäävate

elamukruntide parkimine tuleb tagada parkimise korraldamisega krundil (1 elamu kohta 2 autot).

7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritaval maaüksusel haljastus puudub. Kruntide territooriumid on planeeritud olema heakorrastatud ja tolmuvabad. Kõrg- või madalhaljastuse rajamine on soovitav lahendada krunti hõlmava haljastus- või heakorraprojektiga või vastava osaga ehitusprojektis. Rajatavad teed ja platsid tuleb elamukvartali piires katta tolmuvaba katendiga. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut könniteede rajamiseks.

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Uute hoonete ehitamine on lubatud ainult ehitusalal. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.
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 tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.
Krundi hoonestusalast välja jäävale alale ei lubata hoonete ja suletud pinnaga maapealsete rajatiste püstitamist. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda hoone suletud pinnata osa maapinnal või hoone osa õhus tingimusel, et ei häirita liikluse ja tehnovarustuse vajadusi.

9. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis asuvad Puiestee tänava ääres. Samuti on Puiestee tänaval tänavavalgustus ja elektri õhuliinid. Rajatavatele teenindavatele tehnovõrkudele, mis jäävad võõrale kinnisasjale kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi.
Tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuse määramisel on lähtutud minimaalsetest tehnovõrkude kauguse normatiividest järgmiste dokumentide alusel:
Vabariigi Valitsuse 02.07.2003 määrus nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”;
Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus RTL, 29.12.2005,123,1949;
Telekommunikatsiooniseadus RT I 09.03.2000, 18,116.
Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.
Täiendavaks liitumiseks või olemasolevate kasutustingimuste muutmisel tuleb taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused.

9.1. Veevarustus.

Planeeringualal asuvate elamukruntide veega varustamine on planeeritud olemasoleva tsentraalse veevarustuse baasil. Orienteeruv 13 uue pereelamu vee tarbimine on arvestuslikult 2,73m/ööp (70 l / ööpäevas inimese kohta arvestades, et ühes elamus elab 3 inimest). Planeeritavate Puiestee tänava äärsete hoonete veega varustamiseks rajatakse veeühendused Puiestee tn veetrassi kaevudest vastavalt joonisele DP 4. Planeeritava tänava äärsete elamute veega varustamiseks rajatakse uus ringvoolne veetrass Puiestee tn 1 krundi ees olevast kaevust. Veetrass ühendatakse olemasoleva trassiga Puiestee tn 15 elamu ees olevas kaevus. Liitumiseks tsentraalse veevarustussüsteemiga sõlmib kinnistu omanik liitumislepingu Türi linna veeettevõttega.
Tuletõrjevee saamiseks näeb planeering ette kahe tuletõrjeveemahuti paigaldamise planeeritava kvartali põhja- ja lõunapoolsesse ossa tänava maa-alale.

9.2. Kanalisatsioon

Planeeringuala uute elamute reovete ärajuhtimiseks rajatakse uued kanalisatsioonitrassid vastavalt detailplaneeringu joonisele DP4. Reoveed juhitakse isevoolselt olemasolevasse tsentraalsesse Puiestee tänava kanalisatsioonitrassi. Kruntide POS 1,2 ja 3 kanalisatsiooniks rajatav trass ühendatakse olemasoleva trassiga Puiestee tn 1 elamu ees asuvas kanalisatsioonikaevus. Kruntide POS 4,6 ja 8 kanalisatsioon juhitakse Puiestee tn olemasoleva kanalisatsioonitrassi olemasolevatesse kaevudesse. Kruntide POS 5,7,9,11,12,13 ja 10 kanalisatsioon lahendatakse uue rajatava trassi baasil, mis ühendatakse olemasolevaga Puiestee tn 11a krundi ees olevas kaevus. Liitumiseks tsentraalse kanalisatsiooniga sõlmitakse liitumisleping Türi linna veeettevõttega.

9.3. Sademevesi

Sademeveekanalisatsioon planeeritavas piirkonnas puudub. Sademevesi planeeritaval alal suunata maapinna kalletega krundi haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

9.4. Soojavarustus

Planeeringuala elamukruntide soojavajadus lahendatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- ja tahkeküte. Soovitav on mitte kasutada märkimisväärseid jääkaineid lendu laskvaid kütteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

9.5. Elektrivarustus

Planeeritud elamute varustamiseks elektrienergiaga paigaldatakse madalpinge maakaabelliinid koos liitumiskilpidega krundi esipiiril. Toide on planeeritud võtta Lao alajaamast tulevalt 10kV liinilt maakaabliga. Alajaam on planeeritud krundi POS 12 kagunurga kõrvale jäävale krundile POS 15. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping elektriedastajaga OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva Piirkond ja tasuda liitumistasu.

9.6. Side

Detailplaneering sidekaabelliinide rajamist ette ei näe. Sidevarustus tagatakse mobiilsidega.

9.7. Tänavavalgustus

Detailplaneering näeb ette tänavavalgustuse rajamise planeeritud tänava valgustamiseks. Valgustite toide näha ette maakaabliga.

10. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei asu looduskaitse all olevaid objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Olmejäätmete kogumiseks tuleb krundid varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmekäitlusluba omav ettevõte. Ehitiste rajamisel eemaldatav kasvumuld tuleb taaskasutada heakorrastamisel.

11. TULEOHUTUSE TAGAMINE

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.
Tulekustutusvee saamiseks on planeeritavale alale vajalik paigaldada kaks hajutatult asetsevat tuletõrjeveemahutit mahutavusega V = 2x25m³.
Tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek.
Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad käsitletud punktis 8.

12. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest olemasolevatest tehnorajatistest.
Kitsenduse ulatus on määratud planeeringualal järgnevalt:

- Elektrikaabelliinide kaitsevöönd ulatub 1m kaabelliinist mõlemale poole. Õhuliinidele 2m liinist mõlemale poole;
- Planeeritava alajaama kaitsevöönd ulatub 2m kaugusele alajaama seinast.
- Vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd ulatub 2m trassist mõlemale poole.
- Krundi POS 12 kagunurka läbivale elektri õhuliinile tuleb seada servituut.

Tänavate teekaitsevööndiks määrata 5m teemaa piirist. Tegevusele teekaitsevööndis on kehtestatud piirangud Teeseaduse paragrahviga 36. Tee maa-alal ja teekaitsevööndis on omaniku loata keelatud ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu 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 reklaamtahvlit; korraldada spordivõistlusi või muud rahvaüritust.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Tagada tuleb planeeringuala kruntide teede ja õuealade valgustatus pimeda ajal. Elamukruntidele rajada piirdeaiad. Võimalusel on soovitav paigaldada piirkonda videovalve ja seda avalikult teavitada alale paigaldatava teabega.

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 kehtestatud normtaseme arvsuurus II kategooria alal päeval 55dB ja öösel 45dB. Naabruses asuva tootmismaa sihtotstarbega Kaare 25 krundilt tootmistegevusest tulenevat müra ei esine. Krundil on lao- ja kontoriruumid ning uusi tootmishooneid juurde ei ole planeeritud. Olemasolevate tööstusettevõtete müra ekvivalenttase II kategooria aladel on päeval 55dB ja öösel 40dB. Raudteeliiklusest tekkivat müra tuleb hinnata üksikute mürasündmustena, kus maksimaalne helirõhutase ei või olla suurem kui 85dB päeval ja 75dB öösel. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada viimati nimetatud teguritega.
Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.