

KÖIDE

JÄRVA MAAKONNAS TÜRİ VALLAS SÄREVERES ASUVA

SILLAOTSA TN 3 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Töö nr 2006-01

Tellijä: Enn Mäger

OÜ Etik Projekt

reg. 10952813, EP10952813-001

Tehnika 3, 72212 Türi

Tel. 384 7001 GSM 523 6866

Köite sisukord

S E L E T U S K I R I

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused	1
Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus	1
Krundijaotus ja ehitusõigus	1
Tabel 1 „Ehitusõigus“	2
Arhitektuursed nõuded	2
Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	2
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakor-rastus	3
Tehnovõrgud	3
Veevarustus	3
Heitvesi	3
Drenaaž ja sademevee ärajuhtimine	3
Soojavarustus	4
Elektrivarustus	4
Side	4
Tuleohutus	4
Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid	4
Tabel 2 „Kitsendused. Perspektiivsed servituudid“	5
Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	5

J O O N I S E D

Asukoha plaan M1:500
Olemasolev olukord M1:500
Kruntimine ja ehitusõigus M1:500

L I S A D

LISA NR

Kooskõlastuste leht + väljavõte kooskõlastustega joonistest	1
Türi Linnavolikogu otsus detail-planeeringu algatamise kohta (kolmel lehel)	2
Koopia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 84584	3
Koopia Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 4558445	4

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

Türi vallas, Säreveres asuva Sillaotsa tn 3 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava elamumaakinnistu jagamine kaheks ja tekkivate kruntide ehitusõiguse määramine, samuti juurdepääsude ning tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneering on algatatud Türi Linnavolikogu 29. septembri 2005 otsusega nr 46 kinnistu omaniku Enn Mäger'i avalduse alusel. Planeeritav, tugeva ida-läänesuunalise kaldega (kõrguste vahe ca 3 m) kinnistu asub Särevere alevikus, Sillaotsa ja Mäe tänavate vahel. Krunn on lõunaosas hoonestatud ühe kahekorruselise ühepereelamu ja kõrvalhoonetega ning haljastatud (sh. kõrghaljastusega). Ligikaudu 1/2 krundist on hoonestamata. Kõrvalkrundid on hoonestatud üksikelanutega, lähim elamu asub kinnistu lõunapoolsest piirist ca 6 m kaugusel.

Kinnistul asuvad kõrgepinge õhuliin, madalpinge kaabel, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid, survekanalisatsioonitrass ning drenaažitrass. Olemasolev situatsioon on näidatud joonisel 2.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Järva Maakonnaplaneering (kehtestatud 1998. a)
- Sillaotsa tn 3 katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne nr 02/05 (kinnitatud Türi Vallavolikogu 29. septembri 2005 otsusega nr 46 vt Lisa 2)
- OÜ Geodeesia SAR poolt 04. novembril 2005 teostatud Sillaotsa tn 3 kinnistu geodeetiline mõõdistus

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 Sillaotsa tn 3 kinnistu. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast ca 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab osaliselt naaberkinnistud järgmistes seostes:

- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine

Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse Sillaotsa tn 3 kinnistust 2 pereelamukrunti. Mõlemale krundile on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Elamukruntidele planeeritavatele hoonetele (mõlemal krundil üks elamu ja üks kõrvalhoone) on lubatud 1,5-2 maapealset korrust. Kruntide ehitusõigus on toodud Tabelis 1.

Tabel 1 „EHITUSÕIGUS“

POS.	KRUNDI PIND, ca	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	HOONETE LUBATUD KÕRGUS/ KORRUSELISUS	HOONETE LUBATUD ARV	KRUNDI TÄISEHITUSE % (HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSALUNE PIND)	HOONE MIN. TULEPÜSIVUS KLASS
Sillaotsa 3	2090 m ²	EP (pereelamu maa)	9,0 m* 1,5-2 korrust	1-2	15% krundi pinnast (314 m ²)	TP 3
Sillaotsa 3A	2070 m ²	EP (pereelamu maa)	9,0 m* 1,5-2 korrust	1-2	15% krundi pinnast (310 m ²)	TP 3

* kõrgus on planeeritavast maapinnast (Sillaotsa 3 – abs. kõrgus 59,7 m, Sillaotsa 3A – abs. kõrgus 60,0 m) kuni katuseharjani

Planeeritavad hooned peavad paiknema ehitusalal. Väljapoole ehitusala on lubatud – asjaõigusseaduse sätteid ja tuleohutusnõudeid arvestades – ehitada elamiseks mittekasutatavad väikeehitisi ehitusaluse pinnaga kuni 20 m², mille ehitamise korral ehitusprojekt, omavalitsuse kirjalik nõusolek või ehitusluba ei ole vajalik. Sillaotsa tn 3 krundil on lubatud ka väljapool hoonestusala asuvate hoonete rekonstrueerimine või lammutamine. Elamukruntide hoonestusalal on määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht. Hoone peab domineeriva hoonemahuga paiknema sellel, lubatud on tagasiastet kuni 20% ehitusjoonele jääva hoone külje ulatuses.

Kruntide tänavaga piirnevale küljele rajatav tihe, vaadet täielikult sulgev piire (nt. müür, tihe laudis) tohib olla kõrgusega kuni 1,2 m (maapinnast). Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 1,5 m kujundada visuaalselt mittersulgevatena (nt võrkaed, hõredam hekk) ning nende rajamisel ei tohi rikkuda asjaõigusseaduse sätteid.

Arhitektuursed nõuded

Peamised arhitektuursed nõuded on toodud Joonis 3 ja Joonis 4 ning Tabel 1. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- planeeritava elamu katusekalle oleks 40°-45°;
- planeeritava elamu katuse harjajoon oleks paralleelne Sillaotsa tänavaga;
- kõrvalhoonete katusekalle oleks kuni 20°;
- krundi piirded ning väravad lahendada ansamblis hoonetega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga;
- profiilpleki kasutamine fassaadikattematerjalina on keelatud. Katusekattematerjalide valikul ettekirjutusi ei ole.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub nii Sillaotsa kui Mäe tänavalt, viimaselt on eelkõige teeninduspääs (nt. prügivedu, aiamaa teenindus). Elamukruntide teenindavad parkimiskohad on lahendatud igal krundil, tänav maa-alal ei ole parkimine lubatud.

Krundilt tänavale väljasõiduks vajaliku nähtavuse 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.

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrasutus

Olemasolev krunt on lõunaosas ühepereelamu aiana kasutatav, põhjaosas paari üksiku lehtpuuga hooldatav haljasala. Sillaotsa 3 krundil haljastuses suuri muudatusi ette näha ei ole. Sillaotsa 3A krundil on soovitatav jätta kasvama olemasolevad puud. Lisahaljastuse rajamine kruntidele on lubatud järgmistel tingimustel:

- kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse kõrghaljastust soovitatavalt mitte rajada
- 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“

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

Vältida tuleb sademe- ja drenaažvee valgumist naaberkinnistutele, sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse.

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 „Linatänavad“, 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“.

Olemasolevad trassi kaitsevööndid on näidatud Joonis 2 „Olemasolev olukord“ ja perspektiivsed trassiservituudid Joonis 3 „Kruntimine ja ehitusõigus“.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustus on lahendatud Särevere aleviku ühtse veevarustuse baasil. Planeeritaval krundil asub põhja-lõunasuunaliselt 2 veetrassi, neist krundi piiridesse jääv on amortiseerunud ning täna maa-alale jääv töötav trass.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli tallide lähedal oleva puurkaevu juures. Võimalus tulekustutusvee võtmiseks on ka lähedalasuvast jõest - seda saab kasutada vaid kuival ajal, siis kui kaldad kannavad.

HEITVESI

Planeeringulahenduses on ette nähtud kruntide olmereovee juhtimine ülepumpamisega Särevere aleviku ühiskanalisatsiooni. Sillaotsa 1 ja Sillaotsa 3 kinnistutelt juhitakse reovesi kogumiskaevu ning sealt mööda Sillaotsa 3 ja Sillaotsa 3A krundi kulgevat survekanalisatsioonitrassi ühiskanalisatsiooni – vajalik on trassiservituudi seadmine. Sillaotsa 3A krundi reoveed juhitakse kinnistul kulgeva survekanalisatsioonitrassi kaudu ühiskanalisatsiooni.

DRENAAZ JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sillaotsa 1 ja Sillaotsa 3 kinnistutelt juhitakse drenaaz krundi lääneküljel asuvasse kraavi.

Soovitav on kraavi ca 5 m põhja poole pikendada ning juhtida sinna ka Sillaotsa 3A kinnistu drenaažveed. Sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse ning mitte juhtida seda naaberkinnistutele ning tänavamaa-alale.

SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala kruntide hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldegaga kesk-, ahi- või elektrikütte baasil.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavaid krunte läbib 10kV õhuliin. Ehitusala määramisel on arvestatud nimetatud liinide kaitsevöönditega.

Mõlema planeeritava krundi liitumisjuhtmestiku toide saadakse „Adamsi” alajaama „Sillaotsa” fiidri õhuliinilt. Liitumiskilp paigaldatakse krundi piirile vundamendile. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Sillaotsa 3 krundi olemasolev peakaitse on 40 A, selle suurendamist ei planeerita. Sillaotsa 3A krundile taotletav peakaitse on samuti 40 A..

SIDE

Sillaotsa 3 ja Sillaotsa 3A krundi lääneosa läbib telekommunikatsiooni maakaabel, vajalik on servituudi seadmine. Olemasolev Sillaotsa 3 elamu on telekommunikatsiooniga varustatud Sillaotsa tänava maa-alal asuva ja Jõekalda tn 2A ees oleva kaablijaotuskapini SVE 550 kulgeva kaabelliini kaudu. Samast kaablijaotuskapist projekteerida kaabel VMOHBU 3x2x0,5 maandatuna pinnasesse projekteeritava elamuni. Tänavalt läbiminekuks näha ette kaabli paigaldamine 50 mm l.m. PVC torusse. Tänavamaa-alale trassi rajamisel tagada seal oleva haljastuse säilimine ja vajadusel taastamine. Kaablite asukohad on näidatud Joon. 3 „Kruntimine ja ehitusõigus“ ning jaotuskapi asukoht Joon. 1 „Asukohaskeem“.

Tuleohutus

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

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli tallide lähedal oleva puurkaevu juures. Võimalus tulekustutusvee võtmiseks on ka lähedalasuvast jõest - seda saab kasutada vaid kuival ajal, siis kui kaldad kannavad.

Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid

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

- piki sidemaakaabelliini - maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 2 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (kitsendus asub Sillaotsa tn 3 ja Sillaotsa tn 3A kruntidel)
- piki 10 KV kõrgepinge õhuliini – maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool 10 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- piki 0,4 KV kõrgepinge õhuliini – maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool 2 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- piki elektrivõrgu maakaabelliini -- maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid

TABEL 2 „KITSENDUSED. PERSPEKTIIVSED SERVITUUDID“

KRUNT	KITSENDUSTE ARV	KITSENDUSE LIIK
Sillaotsa 3	5	Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd Sidemaakaabelliini kaitsevöönd Kanalisatsioonitrassi servituut Sillaotsa 1 kinnistu kasuks Drenaažitrassi servituut Sillaotsa 1 kinnistu kasuks Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd krundi idaküljel
Sillaotsa 3A	5	Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd Sidemaakaabelliini kaitsevöönd Kanalisatsioonitrassi servituut Sillaotsa 1 ja Sillaotsa 3 kinnistute kasuks Veetrassi servituut ca 10 m ulatuses krundi kirdenurgas Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd krundi idaküljel

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

Seletuskirja koostas:

Marje-Ly Rebas

Kooskõlastaja nimi	Kuupäev	Seisukohad, ettepanekud, vastuväited	Allkiri, pitsat, kooskõlastuse nr / kooskõlastuse asukoht
OÜ Türi Vesi /	04.06		
Eesti Energia AS Jaotusvõrk Rapla-Järva Elekter / Jaan Lomp	04.06		
Elion Ettevõtted AS / Alvar Kluust	04.05		

JOONIS 1 „ASUKOHASKEEM“



Maa- ja metsa- ja linnakaitseamet. Kõik õigused kaitstud.

SIDE JAOTUSKAPI ASUKOHT (JÕEKALDA TN 2A KINNISTU JUURES)