KÖIDE

OÜ ETIK PROJEKT

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

Türi linna Koidula tn 3 krundi detailplaneering

JÄRVA MAAKONNAS TÜRI LINNAS ASUVA

Koidula tn 3 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2005-06
Tellija: Kaia Mõistlik

© 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 1

Detailplaneeringu ulatus ja nõuete kehtivus 1

Krundijaotus ja ehitusõigus 1

Tabel 1 „Ehitusõigus“

Arhitektuursed nõuded 2

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus 2

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakorrastus 2

Tehnovõrgud 3

- Veevarustus 3
- Heitvesi 3
- Drenaaž ja sademevee ärajuhtimine 3
- Soojavarustus 3
- Elektrivarustus 3
- Side 3

Tuleohutus 4

Seadusejärgsed kitsendused. Servituudid 4

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 4

J O O N I S E D

Olemasolev olukord M1:500

Kruntimine ja ehitusõigus M1:500

Vertikaalplaneering M1:500

L I S A D **LISA NR**

Kooskõlastuste leht + väljavõte kooskõlastustega joonistest 1

Türi Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (kuuel lehel) 2

Väljavõte 26.märtsi 2005 ajalehest „Järva Teataja“ 3

Koopia OÜ Jaotusvõrgu Rapla-Järva piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 62784 4

Koopia Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 3688614 5

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

Türi linnas asuva Koidula 3 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava elamumaakinnistu jagamine kaheks ja tekkivate üksik- ja korterelamukrundi ehitusõiguse määramine, samuti juurdepääsude, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneering on algatatud Türi Linnavalitsuse 15. märtsi 2005 korraldusega nr 143 kinnistu omaniku Kaia Mõistliku taotluse alusel. Planeeritav tasase reljeefiga kinnistu asub Türi linnas, Koidula tänava ääres. Krunt on hoonestatud põhja- ja keskosas ühe kahekorruselise puidust korterelamu ja kahe kõrvalhoonega ning haljastatud (sh. kõrghaljastusega). Kõrvalkrundid on hoonestatud üksikelamutega, lähim elamu asub kinnistu idapoolsest piirist ca 1,2 m kaugusel.

Kinnistul on madalpinge õhuliin ja sidekaabel ning puurkaev veevarustuse tagamiseks. Sademevee- ja reoveekanalisatsioon ning tsentraalne soojavarustus puuduvad. Olemasolev situatsioon on näidatud joonisel 1.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Türi linna üldplaneering (kinnistu sihtotstarve vastab üldplaneeringus toodule)
- Koidula tn 3 kinnisasja detailplaneeringu lähteülesanne nr 3/05 (kinnitatud Türi Linnavalitsuse 15.märtsi 2005 korraldusega nr 143 vt Lisa 2)
- OÜ Geodeesia SAR poolt 17. märtsil 2005 teostatud Koidula 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 Koidula 3 kinnistu. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast ca 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab osaliselt naaberkinnistud järgmistes seostes:

- Liikluskorralduse määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine

Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse Koidula 3 kinnistust 2 krunti – 1 pereelamukrunt ja 1 kahekorruselise korterelamu krunt. 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 kuur-

garaaž) on lubatud 2 maapealset korrust. Kruntide ehitusõigus on toodud Tabelis 1. Elamukruntide hoonestusalal on määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht. Hoone peab domineeriva hoonemahuga paiknema sellel, lubatud on tagasiasted kuni 20% ehitusjoonele jääva hoone külje ulatuses.

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

Arhitektuursed nõuded

Peamised arhitektuursed nõuded on toodud joonisel nr 1 ning „Ehitusõiguse" tabelis. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- olemasolev elamu säiliks samas mahus ja arhitektuursel kujul, lubatud on katusekorruse väljaehitamine
- hoonete ±0.00 kõrguse sidumine maapinnast oleks 0,5-0,7 m
- planeeritava pereelamu katusekalle oleks kas 15°, 30 või 60°
- kõrvalhoonete katusekalle oleks kuni 20°
- räästa kõrgus planeeritud maapinnast oleks elamul vähemalt 3,5 m ja kõrvalhoonel vähemalt 2,4 m
- krundi piirded ning väravad lahendada ansamblis hoonetega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga
- fassaadikattematerjalina kasutada puitu, kivi või krohvi. Katusekattematerjalide valikul ettekirjutusi ei ole.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Koidula tänavalt, sealjuures Koidula tn 3A krundile teeservituudiga üle Koidula 3 krundi.

Krundilt tänavale väljasõiduks vajalike nähtavuskauguste 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

Olemasolev krunt on haljastatud, suures osas köögiviljaaiana kasutatav. Krundi keskosas kasvavad põhiliselt viljapuud, krundi piiride läheduses üksikud okas- ja lehtpuud. Viimaste maharaiumine on keelatud. Lisahaljastuse rajamine kruntidele on lubatud järgmistel tingimustel:

- 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"

Krundil asuvat salvkaevu võib kasutada kuni tsentraalse veevarustuse väljaehitamiseni.

Jäätmekäitlus on lahendatud kinnistute piirile paigaldatavate kogumiskonteineritega, mille kaugus salvkaevust peab olema vähemalt 10,0 m. 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 „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 on näidatud Joonisel 1 ja Joonisel 2 “Kruntimine ja ehitusõigus“.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustus on lahendatud Türi linna ühtse veevarustuse baasil – lähitulevikus on Koidula tänavale ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamine. Kuni selle ajani on lubatud olemasoleva elamu veevarustus krundil asuva salvkaevu baasil.

Tuletõrje veevarustus tagatakse Koidula tänavale rajatava tuletõrjehüdrandiga. Hetkel asuvad lähimad hüdrandid Koidula ja Vabaduse ning Tallinna ja Paide tänavate ristmikul, planeeritavast krundist ca 800 m kaugusel.

HEITVESI

Planeeringulahenduses on ette nähtud kruntide olmereovee juhtimine lähitulevikus rajatavasse Koidula tänava ühiskanalisatsiooni. Kuni selle väljaehitamiseni on lubatud olemasoleval elamul kasutada olemasolevaid lokaalseid kogumismahuteid.

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

Mõlema kinnistu liitumisjuhtmestiku toide saadakse Laste alajaamast - olemasolev elamu õhuliini kaudu Koidula tänava maa-alal asuvast postist ja kavandatav elamu Vabriku tn 15A krundil asuvast mastist maa-aluse kaabelliinina. Liitumiskilp paigaldatakse masti või krundi piirile lähedal asuva sissesõidutee äärde vundamendile. Koidula tn 3A krundile lubatud suurim peakaitse on 3×25A.

SIDE

Olemasolev Koidula 3 elamu on telekommunikatsiooniga varustatud kaabelliini kaudu

Koidula tänava maa-alal asuvast trassist. Planeeringuga nähakse ette Koidula 3 Vabriku tn 15A elamusse paigaldatud õhukaablitrassi ümbertõstmine ja asendamine maakaabliga lähtudes Koidula tn 3 kinnistu juures asuvast kaablikanalisatsioonikaevust. Kavandatava elamu sideühendus on planeeritud samast kaevust trassiservituudiga üle Koidula 3 krundi. Kaablite asukohad ning piiritlus-jaotuskapi asukoht on näidatud Joon. 2 „Kruntimine ja ehitusõigus".

Tuleohutus

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

Tuletõrje veevarustus tagatakse Koidula tänavale rajatava tuletõrjehüdrandiga. Hetkel asuvad lähimad hüdrandid Koidula ja Vabaduse ning Tallinna ja Paide tänavate ristmikul, planeeritavast krundist ca 800 m kaugusel.

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 Koidula tn 3 ja Koidula tn 3A krundil)

Planeeringuga tehakse ettepanek Koidula 3 krundil kehtestada teeservituut laiusega 3,5 m pääsuks Koidula tn 3A krundile ning trassiservituudid vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrasside juhtimiseks Koidula tn 3A ning Vabriku tn 15A kruntidele.

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.

Seletuskirja koostas:

Marje-Ly Rebas

24.04.2005

Kooskõlastaja nimi	Kuupäev	Seisukohad, ettepanekud, vastuväited	Allkiri, pitsat, kooskõlastuse nr / kooskõlastuse asukoht
OÜ Türi Vesi / Ivo Raudsepp	12.05.2005	Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus asub Köide 1 (Türi Linnavalitsuse eksemplar)
Järvamaa Päästeteenistus / Kalju Arpo	13.05.2005	Projekti läbi vaadanud Järvamaa Päästeteenistuse peainspektor Kalju Arpo	Originaalkooskõlastus asub Köide 1
Eesti Energia AS Jaotusvõrk Rapla-Järva Elekter / Jaan Lomp	12.05.2005	Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus asub Köide 1
Elion Ettevõtted AS / Alvar Kluust	12.05.2005	Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus asub Köide 1