

OÜ ETIK PROJEKT

Kalevi 9B, Türi tel. 5236 866 Retter EP 10952813-0001



Lokuta külaosa detailplaneering

JÄRVA MAAKONNAS TÜRİ VALLAS ASUVA

Lokuta külaosa detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2004-07

Tellijä: Türi Vallavalitsus

© OÜ Etik Projekt
Kalevi 9B, 72212 Türi
Telefon 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	1
Joonis 1 „Asukoha skeem“	
Kruntide ehitusõigus	2
Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakorrastus	2
Tabel 1 „Ehitusõigus“	
Tänavatevõrk ja liikluskorraldus	3
Arhitektuursed nõuded	3
Tehnovõrgud	3
Veevarustus	4
Heitvesi	4
Soojavarustus	4
Elektrivarustus	4
Side	4
Tänavavalgustus	4
Tuleohutus	5
Müra	5
Seadusejärgsed kitsendused	5
Tabel 2 „Kitsendused. Servituudi-vajadus“	
Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	6

J O O N I S E D

Olemasolev olukord M1:1000
Põhijoonis M1:1000
Trassid ja vertikaalplaneerimine M1:500
Veetrassi koridor M1:1000

LISAD

Kooskõlastused (kahel lehel)
Elion Ettevõtted AS kooskõlastus nr 2893152
Türi Vallavolikogu otsus nr 51 (kolmel lehel)
Koopia planeeringu algatamise teatest
Türi Vallavalitsuse õiend restitutsiooninõuete puudumise kohta
Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2835402
Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 45762
OÜ Türi Vesi tehnilised tingimused
Järva Maaparandusbüroo poolt väljastatud drenide skeem
Türi Vallavalitsuse poolt väljastatud volitus
Väljavõte 06.mai 2004 ajalehest „Järva Teataja“

Planeeringu eesmärk ja koostamise alused

Türi vallas asuva Lokuta külaosa detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntimise teostamine ja tekkivate üksikelamukruntide ehitusõiguse määramine, samuti tänavate maa-alade, haljastuse, heakorrastuse, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneering on algatatud Türi Vallavolikogu 03. detsembri 2003 otsusega nr 51 Türi Vallavalitsus'e taotluse alusel. Planeeritav maa-ala asub Lokuta alevikus, Saatre-Lokuta maantee ja Kuresoo peakraavi vahelisel alal ning on osaliselt hoonestatud. Maa-alal asub kaks kinnistut (Lokuta 4 ja Lokuta 11), ülejäänud planeeringuala on hoonestamata ja kruntimata riigimaa. Hoonestatud kruntidele on alustatud kõrghaljastuse rajamist, samuti on osaliselt säilinud allee maantee ääres. Maa-alal paiknevad 0,4kV elektriõhuliinid ja -maakaabel, telekommunikatsiooni liinirajatised, kanalisatsioonitrass ning drenaaž.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Lokuta küla detailplaneeringu lähteülesanne nr 1 (kinnitatud Türi Vallavolikogu 03. detsembri 2003 otsusega nr 51; vt Lisad)
- OÜ Georam poolt märtsis ja novembris 2004 teostatud Lokuta küla geodeetilised mõõdistused M1:500

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 Lokuta küla 2,7 ha ulatuses. Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast 1,5 m väljapoole. Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab osaliselt Saatre-Lokuta maantee ning planeeringuala ja Kuresoo peakraavi vahele jääva ala järgmistes seostes:

- Tänavate maa-alade, avalikult kasutatavate teede ja liikluskorralduse määramine
- Kvartalisese haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine

Krundijaotus

Krundijaotuse koostamisel ja kruntide suuruse määramisel on eesmärgiks nn. „külamiljö“ säilitamine – piisavalt ruumi ja haljastust. Erineva suurusega krundid ning minimaalselt piiratud arhitektuurne lahendus jätab hoonestajatele suhteliselt suured valikuvabadused. Hoonestus on planeeritud maksimaalselt kruntide põhjaküljele, andes võimaluse kasutada aiana hommiku-, lõuna- ja õhtupäikese ala.

Planeeringuga moodustatakse kokku 12 krunti. Kõikidele kruntidele on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Elamukruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehovõrkude rajamine.

Lokuta 4 kinnistust sõidutee maa-ala (Lokuta 4A krunt) eraldamisega tagatakse juurdepääs planeeritavast maa-alast edelasle jäävale perspektiivsele elamuehitusalale.

Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga moodustub 8 üksikelamukrunti, 1 haljasalakraunt ning 3 sõiduteemaa krunt. Elamukruntidele planeeritavatele hoonetele on lubatud 2 maaapealset korrust + katusekorrus. Haljasalale on lubatud rajada paviljonitüüpi kergethitiisi (nt lehtla, mängumaja, jms). Kruntide ehitusõigus on toodud Tabelis 1. Osade kruntide hoonestusalal on määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht. Hoone peab domineerima hoonemahuga paiknema sellel, lubatud on tagasiastet kuni 30% hoone ulatuses.

Tänavate ja juurdepääsudega piirnevatele krundi külgedele on lubatud rajada piirdeid kõrgusega 1,0-1,2 m (sealhulgas hekid), maanteea piirnevatele külgedele kõrgusega kuni 1,5 m. Teistele krundi külgedele rajatavate piirde kõrgust ei normeerita, kuid rajamisel ei tohi rikkuda asjaõigusseaduse sätteid (ei tohi takistada valguse langemist naaberkrundile, heki rajamisel arvestada heki kasvuruumiga, jms).

Keskkonnakaitsetingimused, haljastus ja heakorrastus



Planeeringualal asub kaks haljastuslikku dominanti – Kuresoo peakraav koos kaldaalaga ja maanteeäärne allee – mis jäävad domineerima ka peale elamurajooni väljaehitamist. Liiklusohutusest lähtuvalt tuleks allee „pikendus“ (alates Lokuta 12 krundist kirdesse) rajada sõiduteest kaugemale, planeeritavatele kruntidele Lokuta 12, Lokuta 17 ja Lokuta 21, 2-2,5 m kaugusele maanteekinnistust. Sealjuures tuleb kinnistu omanikel tagada puude nõuetekohane hooldus – okste lõikamine ja lehtede koristamine kogu puu võra piirkonda jäävalt maa-alalt, s.h. maanteekinnistult.

Juhul kui maanteeäärsete kinnistute omanikud soovivad rajada haljastust eesmärgiga summutada müra, tuleb arvestada, et kõige efektiivsem haljastuse kõrgus sõidukite poolt tekitatud õhuvooludega kulgevate saasteainete takistamiseks on 1.5-2 m.

Kraavikaldad ja planeeringuala lõunaosa, s.h. avaliku kasutusega haljasala kujundada pargina, kasutades looduses ja kruntidel esinevaid ning antud kohale iseloomulikke taimeliike. Jõe ja elamuteala visuaalse kontakti säilitamiseks vältida liiga tiheda haljastuse loomist. Puud ja põõsad istutada hõredalt, vabakujuliste gruppidega. Vältida kraavikallaste muutmist jäätmaaks.

Elamukruntide haljastamisel arvestada:

- puude ja põõsaste kasvamisega ruumivajadusega

- ilmakaartest sõltuva haljastuse loomise eripäraga (nt. hekid kaitseks põhjatuulte eest)
- asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõiguse nõuetega
- soovitusel kasutada planeeringualal esinevaid ning antud kohale iseloomulikke taimeliike

Jäätmekäitlus on lahendatud kinnistute piirile paigaldatavate kogumiskonteineritega. Esteetilistel kaalutlustel on konteinerid võimalusel paigutatud grupeeritult, s.t. ühes asukohas on 2-3 elamu konteinerid.

Tänavatevõrk ja liikluskorraldus

Vastavalt Türi vallavalitsuse ja Lokuta 4 krundi omaniku kokkuleppele nähakse ette Lokuta 4 kinnistust 362 m² suuruse sõidutee maa-ala Lokuta 4A eraldamist, tagamaks juurdepääsu perspektiivsele elamuehitusalale.

Juurdepääsuteede rajamisel on aluseks väljakujunenud teedevõrk, välditud on tupikteede teket. Planeeringus näidatakse sõiduteemaa piirid ning teede ristlõiked. Määratletud on krundiosad, kuhu on keelatud sisse- ja väljasõite rajada. Parkimine on lahendatud omal krundil. Planeeritavale haljasalamaale autodega juurdepääsu ette ei nähta, v.a. haljasala hoolduseks ja teenindamiseks.

Lokuta 4 krundist kirdesse kulgev ca 180 m teelõik on projekteeritud jalakäijate- ning jalgrattateena, lisaks on teel lubatud päästeteenistuse ning kommunikatsiooni teenindava ning remontiva transpordi liikumine.

Planeeritava alal rakendatakse liikluse korraldamisel „Õueala“ meetmeid.

Arhitektuursed nõuded

Peamised arhitektuursed nõuded on toodud joonisel nr 2 „Põhijoonis“ ning Tabelis 1 „Ehitusõigus“. Lisaks eelnevale jälgida, et:

- Planeeritavate hoonete katusekalle jääks vahemikku 0-50°
- räästa kõrgus planeeritud maapinnast oleks vähemalt 3,5 m
- krundi piirete materjal ja kujundus sobiks hoonete fassaadilahendustega. Piirete lahendus anda koos hoone projektiga

Katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalidele valikul ettekirjutusi ei ole.

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 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.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustus tagatakse Türi linna ühisveevärgi baasil. Rajatav jaotusvõrk ühendatakse Tehnika tänaval kulgeva magistraaltoruga (vt. Joonis 4 „Veetrassi koridor“). Trass rajatakse, arvestades perspektiivsete liitujatena kõiki Lokuta külas asuvaid kinnistuid.

HEITVESI, DRENAAZ

Planeeringuala kruntide olmereovesi juhitakse olemasolevasse kanalisatsiooni. Planeeritavad võrguühendused teostatakse olemasolevate kaevude baasil. NB! Enne ehitusprojektide koostamist on vaja teostada kaevu-uuringud! Vastavalt OÜ Türi Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. seletuskirja lisa) tuleb suurendada olemasoleva ülepumpla võimsust.

Hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb säilitada kogu maa-ala kattev дренаazisüsteem vähemalt peatrasside osas. NB! Järva Maaparandusbüroo poolt väljastatud drenide skeemilt joonisele (vt. joonis „Olemasolev olukord“) kantud дренаazisüsteemi asukoht võib mõningal määral erineda tegelikust asukohast looduses. Olemasoleva дренаaziga ühendatakse kõikide kinnistute дренаazisüsteemid.

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala kruntide eramute toide lahendatakse olemasoleva madalpingevõrgu baasil maakaabelühendustega. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele mastidele.

SIDE

Igale planeeritavale elamule nähakse ette maakaabliga sisestus. Planeeritavad kaablitrassid seotakse maa-alal asuvate kaablijaotuskappidega TUR591, TUR592 ja TUR593. Vältida ehitiste rajamist kaablitrasside peale, vajadusel näha ette olemasolevate kaablitrasside ümbertõstmine. Sidekaablite kaitsevööndid on näidatud joon. 1 „Olemasolev olukord“ ja joon. 3 „Trassid ja vertikaalplaneerimine“.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeringualale nähakse ette kogu ala ulatuses tänavavalgustus arvestusega, et hea valgustustaseme saavutamiseks on 8 m valgustimastide korral valgustite vahekaugus tavaliselt 40 m. Teemaakinnistule Pos. 1, Lokuta 16 krundi kõrvale nähakse ette tänavavalgustuse liitumiskilp koos juhtimiskilbiga, mastidevahelised ühendused tagatakse maakaabliga. Valgustite paigaldamisel kasutatakse maksimaalselt olemasolevaid elektriposte. Täpne valgustuse paiknemine oleneb lambi valgusvoost ja –jaotusest, teekatendi peegeldusomadustest, jms ning täpsustatakse järgneva projekteerimise käigus.

Tuleohutus

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

Planeeringualale tuletõrje veevõtukohta ei planeerita, lähim veevõtukoht asub Türi-Rapla maantee ja Saatre-Lokuta maantee ristmiku lähedal (vt. seletuskirja joonis 1 „Asukoha skeem“).

Välismüra

Vastavalt sotsiaalministri määrusele „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (avaldatud RTL 2002, 38, 511) on planeeritaval alal tegemist müratundlike hoonetega. Planeeritaval alal jääb välismüra tase taotlustaseme piiridesse. Suurimat liiklusrüüa põhjustav Türi-Rapla mnt jääb planeeringualast 320 m kaugusele.

Seadusejärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest olemasolevatest tehnorajatistest ning planeeritavate tänavate, Kuresoo peakraavi ja riigimaantee T-15209 kaitsevöönditest. Kitsenduste ulatus ning servituutide vajadus on planeeringus näidatud joon. 3 ja seletuskirjas Tabel 2. Tänav kaitsevööndeid – 5 m tänav punasest joonest – kitsenduste tabelisse ja graafiliselt joonistele kantud ei ole, v.a. tänav ristlõikel. Tänav kaitsevööndisse jäävad osaliselt kõik planeeringualal asuvad krundid.

Vastavalt teede- ja sideministri määrusele „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“ on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmäärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutõid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, 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;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraie;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Kuni munitsipaalomandiks muutmiseni kehtib teeservituudi vajadus Lokuta 4A krundi kogu ulatuses.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

Seletuskirja koostas:

Marje-Ly Rebas

17.12.2004