

Töö nr: 23DP03
Asukoht: Türi linn

Tallinna tn 28 kinnistu
DETAILPLANEERING

Tellija



/Kersti Kõrgvee/

Juhataja



/Nele Nutt/

Koostas



/Mart Hiob/

Tartu
november 2003

Planeeringu koosseis

A SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2.2 Kirjavahetus	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1 Alusplaan	4
3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed	4
3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.4 Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus	4
3.5 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	5
3.6 Ehitistevahelised kujud	5
3.7 Tänavate maaalad ja liikluskorraldus	6
3.8 Haljastus ja heakorrastus	6
3.9 Keskkonnatingimuste seadmine	6
3.10 Tehnovõrgud ja- rajatised	6
3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	7
B JOONISED	8
1 TUGIPLAAN	9
2 PLANEERINGU PÕHIJONIS	10
3 TEHNOVÕRGUD	11
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	12
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	12
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	13
3 KAASOMANIKU KOOSKÕLASTUS	14
D PLANEERINGU LISAD	15
1 TÜRI LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KOHTA	16
2 DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	17
3 TÜRI LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE JA AVALIKU VÄLJAPANEKU KORRALDAMISE KOHTA	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Türi linnas kinnistut Tallinna tn 28. Planeeringuala suuruseks on 4430 m². Detailplaneeringu aluseks on Türi Linnavalitsuse linnamajandusosakonna poolt koostatud lähteülesanne.

Planeeringu eesmärgiks on:

- krundi jagamine;
- maa sihtotstarbe ning hoonestustingimuste määramine;
- luua õiguslik alus planeeringu ala hoonestuse projekteerimiseks;
- tehnovõrkudega varustatuse lahenduse koostamine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Türi Linnavalitsuse korralduse 17.06.2003 nr 413 lisana väljastatud lähteülesanne.

Varasem planeering:

Türi linna üldplaneering 1999, kehtestatud Türi Linnavolikogu 08.10.1999 määrusega nr 47.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringukaustas tagapool.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Alusplaaniks on võetud OÜ-s Avek Maa (RETER EG10665746-0001) juulis 2003 mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr AM-14/03. Geodeetilised mõõdistustööd tegid K. Kutsar ja M. Aro, seletuskirja koostas K. Kutsar.

3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Türi linnas Tallinna tn ääres, mis on üks Türi põhilisi liiklussooni. Tallinna tn äärsed majad on kesklinna poole säilinud paljuskil sõjaeelsel kujul. Hoonestust iseloomustab traditsionalistlik rõhtlaudise ja kõrge viilkatusega ehitusstiil. Tallinna tn ääres on ka moodsamaid hooned, kuid planeeritavas kvartalis on ülekaalus mainitud traditsionalistlik hoonestusstiil.

Planeeritavast alast idas asub endise kitsarööpmelise Türi-Paide raudteehenduse täisehitamata koridor. Planeeringualast otse põhjas on hoonestamata alasid, läänes asuvad elamud. Ka teisel pool raudteekoridori ning ümbruskonnas laiemalt on hoonestuse osas valdavalt tegemist eramute või väiksemat tüüpi korterelamutega. Teisel pool Tallinna tn on Männi park

Lähim kauplus asub Tallinna ja Väike-Pärnu tn nurgal planeeringuala vahetus läheduses. Tallinna tänaval asuvad telekommunikatsioonikaablid, elektriliin ja kanalisatsioonitorustik. Lähim veevõrguga ühinemise võimalus on ca 500 m kirdesuunas.

3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval alal asub üks mitmekorteriline kahekorruseline elamu. Elamu juurde kuuluvad abihoonetena puukuurid ja välikäimla ning suur aed, millest suur osa seisab söötis.

Olemasolev elamu on ligi sajaaastane ning vajab remonti. Hoonel on olemas elektriühendus, kuid puuduvad vee- ja kanalisatsiooniühendus Türi linna veevõrguga ning telekommunikatsiooniühendus.

3.4 Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavatakse olemasolev Tallinna tn 20 krunt jagada olemasolevates piirides vastavalt tellija soovile neljaks krundiks, millele tagaks juurdepääsu avalikku kasutusse jääv uus tänavaosa. Uutele hoonestuseta kruntidele planeeritakse kõigile üks põhihoone ja üks abihoone. Planeeritavate kruntide ehitusõigus on ära toodud alljärgnevalt tabelis 1:

Tabel 1

Kruuntide ehitusõigus

krundi aadress	planeeritud krundi pindala, m ²	planeeritud krundi sihtotstarve	lubatud ehitiste arv krundil; lubatud korruselisus	lubatud ehitus- alune pind; maa- pinna abs. kõr- guste vahemik	katuseharja suhteline kõrgus; katusekalle	kitsen- dused
Positsioon 1	1227	100% EE	1 põhihoone, 1 abihoone; kuni 2 k	olemasolev; olemasolev	olemasolev; ca 45°	-
Positsioon 2	1003	50% EE 50% Ä	1 põhihoone, 1 abihoone; kuni 1,5 k	250 m ² ; olemasolev	kuni 7,5 m; 40°-45°	-
Positsioon 3	1004	100% EE	1 põhihoone, 1 abihoone; kuni 1,5 k	200 m ² ; olemasolev	kuni 7,5 m; 40°-45°	-
Positsioon 4	1003	100% EE	1 põhihoone, 1 abihoone; kuni 1,5 k	200 m ² ; olemasolev	kuni 7,5 m; 40°-45°	-
Positsioon 5	192	100% L	0	0; olemasolev	-	-

EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Ä – ärimaa 002

L – transpordimaa 007

Türi linna üldplaneeringus on antud ala ette nähtud elamumaaks. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse lisaks elamumaa sihtotstarbele ühel planeeritud kruntidest 50% ulatuses ärimaa sihtotstarvet.

3.5 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritavaid põhihooneid võib ehitada ainult põhijoonisel (joonis 2) näidatud hoonestusala sisse. Abihooneid võib ehitada ka väljapoole hoonestusala, kuid tuleb ehitamisel tuleb arvestada naabrusõigusi ning tuleohutuspõhiseid nõudeid.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. põhilised välisviimistlusmaterjalid puit, krohv, kivi;
2. ± 0.00 sidumine kõrgus maapinnast 0,2 kuni 0,5 m;
3. piirete tüübid puitlattaed, metallvõrkaed;
maks kõrgus 1,5 m;
4. minimaalne tulepüsisivusklass TP3.

Abihoone suurim ehitusalune pind võib olla 20 m².

3.6 Ehitistevahelised kujud

Tulepüsisivusklassi TP3 ja TP2 kuuluvate hoonete omavaheline kuja on vastavalt ehitiste tuleohutuse eeskirjale 10 m. Juhul kui abihooneid soovitakse ehitada lähemale, peab lähemal asuv hooneosa vastama tulemüüri nõuetele.

3.7 Tänavate maaalad ja liikluskorraldus

Liiklustihedus Tallinna tänaval on käesoleval hetkel mõõdukas, kuigi tegemist on ühe Türi peatänavaga. Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs tagatud Tallinna tänavalt ühise sissesõidu kaudu (positsioon 5), millele seatakse teeservituut positsioonide 1, 2, 3 ja 4 kasuks. Tulevikus tuleks positsioon 5 üle anda Türi linnale avaliku tänavana kasutamiseks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseseelt.

3.8 Haljastus ja heakorrastus

Olemasolevast kõrghaljastusest kuulub säilitamisele puuderivi planeeringuala kaguküljel. Uushaljastuse asukohta pole planeeringuga ära näidatud. Lisahaljastuse rajamine kruntidele on lubatud, samuti valikuline raie krundi piires, kui selleks on vajadus. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Tänavahaljastuse heakorra peab tagama Türi linn. Samuti tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, nt sajuvee ärajuhtimine.

3.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Olemasolevat salvkaevu positsioonil 1 võib kasutada kuni keskse veevarustuse väljaehitamiseni.

Tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud.

3.10 Tehnovõrgud ja- rajatised

13.10. Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevesi

Veevarustus on planeeritud Türi linna ühisveevõrgust. Lähimad veevõrguga ühinemise kohad asuvad Tallinna ja Väike-Pärnu tn ristmikul ning Uuel tänaval. Heitvesi suunatakse kanalisatsioonitorustikku Tallinna tänaval. Kuni keskse veevarustuse väljaehitamiseni võib kasutada positsioonil 1 paiknevat salvkaevu ning vajadusel võib rajada ka ühe uue salvkaevu.

Sajuvesi tuleb immutada krundi piires pinnasesse. Selleks tuleb enamik krundist jätta pinnaskattega. Tallinna tänaval tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni mitte lasta voolata kruntidele. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud üks hüdrant Tallinna tänavale.

23.10. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemasolevad hooned on elektrienergiaga varustatud õhuliinide kaudu. Kavandatavad krundiühendused on planeeritud maaaluse kaabelliinina.

Elektriühenduste rajamisel tuleb arvestada, et ühes kaablikapis oleks mitme naaberkrundi liitumispunkt. Kõigile planeeritavatele kruntidele on liitumispunktid

planeeritud suurim võimsus 3x32 A. Elektrivarustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

33.10. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Lubatud on kõik kütteviisid ja kivisõega, raskeõliga vms kütmine, millega kaasneb ohtlike jääkainete märkimisväärses kogustes eraldumine.

43.10. Telekommunikatsioonivarustus

Tänavaalal on olemas telekommunikatsioonikanalisatsioon, kust on olemas ühendus olemasolevale hoonele. Kõigile kruntidele on ette nähtud rajada telekommunikatsioonivarustus.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Kuni positsiooni 5 avalikuks tänavaks muutmiseni tuleb nimetatud positsioonile seada servituudid, et tagada selle ühine kasutus kõigi planeeritud kruntide valdajate poolt. Reaalservituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2

Reaalservituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks on servituut seatud</i>
Positsioon 5	teeservituut	Positsioon 1
		Positsioon 2
		Positsioon 3
		Positsioon 4
Positsioon 5	liiniservituut ja/või isiklik kasutusõigus	Positsioon 1
		Positsioon 2
		Positsioon 3
		Positsioon 4
		või ühisveevärgi, elektrivõrgu, telekommunikatsioonivõrgu ja gaasivõrgu haldaja

B JOONISED

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 |
| 2. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 3. Tehnovõrgud | M 1:500 |