

SISUKORD:

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
4. KRUNDI EHTUSÕIGUS, LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED EHITISTELE
 - 4.1. ÜLDISED NÕUDED
 - 4.2 KRUNDI EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED
5. LIIKLUSKORRALDUS
6. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS
7. TULEKAITSE OSA
8. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED
 - 8.1. SOOJAVARUSTUS
 - 8.2. VEEVARUSTUS
 - 8.3. KANALISATSIOON
 - 8.3. SADEMEVESI
 - 8.4. JAHUTUSVESI
 - 8.5. DRENA
 - 8.6. ELEKTRIVARUSTUS
 - 8.7. SIDE JA SIGNALISATSIOON
9. KESKONNATINGIMUSED
10. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

JOONISED:

1. SITUATSIOONIPLAAN	M 1:2000	GP-1
2. TUGIPLAAN	M 1: 500	GP- 2
3. PÕHIJONIS	M 1: 500	GP- 3
4. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1: 500	GP- 4
5. JAHUTUSVEE TORU MAA-ALA PLAA	M 1:2000	GP- 5

LISAD:

1. LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
2. KATASTRIÜKSUSE PLAA
3. MAA MÜÜGILEPING
4. JÄRVAMAA KESKONNATEENISTUS. KMH KOOSKÕLASTUS. 30.08.03.A.
5. JAOTUSVÕRGU RAPLA-JÄRVA PIIRKOND. TEHNIL. TINGIMUSED NR.34923
6. EESTI TELEFON. KLIENDILEPING NR. 410532

TEABEMATERJAL:

1. LIIVA- JA ÕLI-BENSIINIERALDUSKAEVUD
2. TULETÕRJEVEEMAHUTI SKEEM

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on algatatud Türi Linnavalitsuse korraldusega nr.606 15.okt. 2002.a. eesmärgiga seada hoonestustingimused tootmishoonete rekonstrueerimiseks ja juurdeehituseks ning jahutusvee tehnotrassi määramiseks.

Antud korraldusega on Türi Linnavalitsus andnud detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õigused üle juriidilisele isikule AS Dessert, reg.nr.: 10091392.

Detailplaneeringu algatamise aluseks oli avaldus Türi Linnavalitsusele 14. okt. 2002.a. nr.44.

Detailplaneeringu lahendus lähtub kehtivast Türi linna üldplaneeringust, mille järgselt on planeeritava ala kasutuse juhtfunktsioonina ette nähtud Tootmismaa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kooli tn.2 krundi aadress Viljandi tn. 11a -ks.

Detailplaneeringu eskiisi tutvustamine ja avalik arutelu toimus Türi LV saalis 27.01.2003.a. Detailplaneeringu Lähteülesandes nõutud keskkonnamõjude hinnang on koostatud AS Entec poolt, mille aruanne on kiidetud heaks Järvamaa keskkonnateenistuse poolt 30.08.2003.a.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Georam poolt koostatud „ Topo-geodeetilist maa-ala plaani " (töö nr. 56/20-02, 04.12.2002.a).

2. DETAILPLANEERINGU ULATUS, NÕUETE KEHTIVUS.

Detailplaneeringuala määratud tingimuste mõju ulatuseks on Kooli tn 2 tootmismaa sihtotstarbeline krunt. Graafilises osas on planeeringuala piir kujutatud 3-5 m Kooli tn 2 krundi ulatusest väljapoole.

Planeeringualasse on haaratud ka Türi linna munitsipaalmaal paiknev, tootmisprotsessiks vajaliku jahutusvee olemasoleva torustiku 6m laiune vöönd kuni Pärnu jõeni.

Koostatud detailplaneering seab tootmise sanitaarkaitsetsooni 30 m piirangu Koidula tn nr.17-25 naaberkruntide suhtes.

Planeeringualal ei asu riikliku kaitse all olevaid objekte.

Planeeringu graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala hõlmab väljakujunenud tööstusega maa-ala, millel paiknevad AS Dessert piimatööstuse 2-korruseline tootmishoone koos blokeeritud 1-korr. hooneosadega ning tootmisega seotud eraldiseisvad abihooned ja tehnorajatised (trafo, puurkaev, gradiir, vedel-kütuse hoidla). Samuti tootmis- ja abihoonete tehnovõrgud, sh. maapealsed vedelkütusetorustikud ning jahutusvee torustik, mis lähtub Pärnu jõe veevõtukohast. Tootmishoones paiknevad tootmis-, lao- ja abiruu-mid, töötajate olmeruumid, kontor ning keskkütte katlaruum, el.alajaam ja tehnilised ruumid.

Planeeritav ala külgneb ida pool Viljandi mnt.11 ETK ärimaaga, lõuna pool AS Edelaraudtee liiklusmaaga, põhja pool Koidula tänava väikeelamute ja autoteeninduse kruntidega ning lääne pool riigi omandis oleva maaga, koos seal paikneva garaažiühistu hoonega.

Krunt on piiratud aiaga, juurdepääs territooriumile toimub Viljandi tänavalt väravasõlme kaudu.

Kaasajastatava tehnoloogia rakendamine tingib tootmisterritooriumi efektiivsemat kasutamist, amortiseerunud hoonete rekonstrueerimist ning osade abihoonete lammutamist.

Siit ka tellija soov käesoleva detailplaneeringu koostamise järele.

4. KRUNDI EHITUSÕIGUS, LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED EHITISTELE

4.1. ÜLDISED NÕUDED

Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja või parapeti maksimaalne absoluutkõrgus. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismäärade EPN 10 "Ehitiste Tuleohutus" Osa 1 "Üldeeskiri" p.4.1., 4.2. ja 4.3. ja EPN 10 "Ehitiste Tuleohutus" Osa 2 "Tööstus ja laohooned" p. 5 nõuetega.

Hoonete mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb arvestada planeeritava krundi üldnähtava paiknemisega Türi linna peatänava, s.o. Viljandi tn. ning Tallinn-Viljandi raudtee ääres.

4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

•Krundi kasutamise sihtotstarve	TH (tootmishoonete maa)
•Hoonete lubatud arv	4
•Lubatud suurim hoonetealune pind	4400 m ²
•Hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)	tootmishoone- kuni 87.00 abihooned - kuni 68.00
•Olulisemad arhitektuurinõuded	
Maksimaalne korruselisus krundil	3
Lubatud katusekalde vahemik	0° - 25°.
Kavandatav hoonemahu orienteeritus (harjajoone suund) -	paralleelne või risti Viljandi tn.
Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, uus tootmishoone	projekteerida krundi Viljandi tn. poolsele osale, lammutatava hoonebloki kohale.
Uue kõrge tootmisbloki fassaadide kujundamisel ja välisviimistluse	materjalide valikul tuleb arvestada hoone eksponeeritusega nii Viljandi tänavalt kui raudteevööndist.
Olemasoleva funktsionalistlikus stiilis tootmishoone osa	rekonstrueerimisel tuleb tagada kooskõla algupärase arhitektuurikäsitleusega.
Piirdeaiaid näha ette metallvõrgust, Koidula tn. elamukruntide	piirile rajada puidust piirdeaed h=2,5-3m(müratõkke seina vajadus täpsustatakse tootmishoone projektiga).
•Krundi hoonestusala	Määratud graafiliselt (vt. joonis 2)

5. LIIKLUSKORRALDUS

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut muuta olemasolevat üldist liikluskorraldust.

Liiklus Viljandi tänaval on kahesuunaline, siit toimuvad ka juurdesõidud territooriumile.

Töötajate ja külastajate sõidukite parkimine on ette nähtud korraldada krundi väravaesises tsoonis, rajatavas parklas. Varustussõidud läbivad kohustusliku värava-kontrolli ning toimuvad territooriumisisesel ringteel, mis ümbritseb hoonekompleksi.

Kooli tn.2 tootmiserritoorium on käsitletav tollitsoonina koos sellest tuleneva kasutusega.

Tootmisprotsessi jahutusvee torustiku ja pumpla teenindamiseks vajaliku juurdepääsutee rajamiseks on planeeringus tehtud ettepanek Paju tn teelõigu pikendamiseks kuni tehnotrassini.

Parkimiskohtade minimaalse vajaduse määramisel on tuginetud EPN 17 "Linnatänavad" Osa 7 "Väljakud. Parklad. Terminaalid." Parkimiskohtade minimaalse arvu arvutamisel on lähtutud normatiivist 1 koht 300 m² tööstushoone brutopinna kohta ning 1 koht kontori ja büroohoone brutopinna kohta. Parkimiskohtade arvaks sissepääsu esisel parklal on planeeritud

6. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Detailplaneering näeb ette kujundada tootmisterritoorium heakorrastatud ja tolmuwabaks alaks. Teedest ja platsidest ülejäävad ning tootmisvajadusteks mittevajalikud alad tuleb haljastada. Tootmishoone kontori- ja olmetsoonide sissepääsude tehiskattega aladele on soovitatav paigutada konteinerhaljastuse vormid.

Krundi kontuuridel, eriti raudteepoolsel kontuuril kasvab väärtuslik kõrghaljastus, mis on ette nähtud säilitada, korrastada ning kujunduslikult täiendada.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada, et ei kahjustataks kolmandatele isikutele kuuluvaid või neid teenindavaid tehnilisi kommunikatsioone ega loodaks eeldusi selleks (näiteks kahjustused puude juurdumisest).

Kõrghaljastus ega ei tohi takistada pääste-ja tuletõrjevahendite juurdesõitu ning töötamist.

7. TULEKAITSE OSA

Kooli tn 2 krundil rekonstrueeritaval tootmishoonel ja vedelkütusehoidlal on tulepüsivusklass TP-1 ning eraldiseisval laohoonel TP-2. Planeeritud juurdeehitusel-tootmisblokil samuti TP2. Tulenevalt planeeritava tootmisprotsessi lõpp-produktist (põlevvedelik leekpunktiga kuni 55 °C) on planeeritava tootmishoone ja naabruses paikneva vedelkütuse hoidla ($V < 200\text{m}^3$, põlevvedelik leekpunktiga üle 55 °C) vaheline tuleohutuskuja määratud planeeringuga 15m-vastavalt EPN 10.1 Ehitiste tuleohutus. Osa 1., tabel 9.

Tulekustutusvesi 20 l/sec saadakse väljaspool kinnistut planeeritavast veehoidlast $V=216\text{m}^3$, gradiiri alusvannist $V\sim 55\text{m}^3$, veepumbamaja seinal paiknevast hüdrandist ning linna tulekustutusvee süsteemist. Planeeritud veehoidla varustab tuletõrjeveega lisaks Kooli tn 2 krundile ka Viljandi tn ja Koidula tn naaberkrunte. Tuletõrjevee trassi pikkus on u. 35 m.

9. KESKONNATINGIMUSED

Kooli tn.2 krundil AS Dessert poolt kasutatav ning juurdeplaneeritav tootmistehnoloogia on kavandatud valdavalt ruumisisesena ning väikese reostusriskiga. Tooraine ning valmistoodangu veod toimuvad spetsiaalsete veokitega, võimalike reostuste lokaliseerimine/neutraliseerimine lahendatakse hoonestuse ja tehnoloogia projekteerimise etapis. Tootmis-ja olmejäätmete äravedu selleks ettenähtud ladustamiskohtadesse toimub regulaarselt, vastavalt sõlmitud lepingutele. Olemasoleva tootmishoone rekonstrueerimisega ja juurdeehituse kavandamisel tuleb tagada hoone-välise mürataseme jäämine kehtivate normide piiridesse. Vajadusel tuleb Koidula tn. elamute suhtes mürataseme normi piiridesse jäämine tagada müratõkkeseina rajamisega antud kruntide piiril.

Detailplaneeringuga on Koidula tänava hoonestuse suhtes määratud 30m sanitaarkaitsetsoon.

Planeeringualale on koostatud AS Entec poolt „Keskkonnamõjude hindamine”, mille aruanne on kiidetud heaks Järvamaa keskkonnateenistuse poolt 30.08.2003.a. nr. 34: 12-1/2087

10. SERVITUUTIDE VAJADUS JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

Det.planeeringuga on Kooli tn.2 krundi tootmishoonet varustava jahutusvee trassile määratud vastavad servituudid : (vt. „Põhijoonis” GP-3 ja „Jahutusvee toru maa-ala plaan” GP-5)

1)riigi omanduses olevale maale

2)AS Edelaraudtee maale

3) Koidula tn.19 krundile

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal olevast tehnorajatisest.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Planeeringuala, autoparkla ja peamised liikumisteed on valgustatud. Tootmisterritoorium peab olema piiratud piirdega (soovitavalt läbipaistva võrkpiirdega). Planeeringuga on ette nähtud uue väravavalve hoone rajamine, kust on ülevaade ka autoparklale. Soovitav on rakendada territooriumil videovalvet.

Seletuskirja koostasid:

Tiit Kaljundi, arhitekt

Karri Vabrit, insener

Genaadi Pentikäinen, insener

09.09.2003.a.