

**JÜRI ALEVIK RAE VALD**

**JÜRI ALEVIKU UUS-RINGI TEE 2 KINNISTU  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TELLIJA:          | Rae Vallavalitsus<br>Aruküla tee 9, Jüri, Harjumaa, 75301                                                                                                                                                                                                                                                       |
| HUVITATUD ISIKUD: | Osaühing Tristen Trade (äriregistrikood 10861973)<br>Priit Piilmann, esindaja<br>tel. 50 336 58, priitpiilmann@vkg.ee<br>Kõlviku tee 14, Tallinn, 11913<br><br>Osaühing ALVEKOR (äriregistrikood 10874734)<br>Margus Kangro, esindaja<br>Tel. 50 112 55, margus.kangro@vkg.ee<br>Roosikrantsi 2, Tallinn, 10119 |
| PROJEKTEERIJAJ :  | Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)<br>MTR reg. nr. EEP000601<br>Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144<br>Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36                                                                                                                                                                     |
| ARHITEKT:         | Kristiina Kokk<br>kristiina@opt.ee                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ARHITEKT-TEHNIK:  | Jaana Sippo<br>jaana@opt.ee                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PROJEKTIJUHT:     | Arno Anton<br>arno@opt.ee<br>Tel. 56 983 389                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu**

**II Seletuskiri**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. Sissejuhatus .....                                        | 4  |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....               | 4  |
| 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid .....      | 4  |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud ..... | 4  |
| 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....              | 5  |
| 1.5. Vastavus üldplaneeringutele .....                       | 5  |
| 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....                      | 5  |
| 2.1. Asend ja lähiala üldiseloomustus .....                  | 5  |
| 2.2. Hoonestus ja haljastus .....                            | 6  |
| 2.3. Maaomand planeeritava alal .....                        | 6  |
| 2.4. Tehnovarustus .....                                     | 6  |
| 2.5. Kehtivad kitsendused .....                              | 7  |
| 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs .....          | 7  |
| 4. Planeeringuga kavandata .....                             | 7  |
| 4.1. Maakasutus ja krundistruktuur .....                     | 7  |
| 4.2. Hoonestustingimused .....                               | 8  |
| 4.3. Arhitektuurinõuded krundile pos 1 .....                 | 9  |
| 4.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....                      | 10 |
| 4.5. Haljastus, reljeef ja keskkonnakaitse .....             | 11 |
| 4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....                   | 11 |
| 4.7. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....                 | 12 |
| 4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks .....                    | 12 |
| 5. Tehnovõrgud .....                                         | 13 |
| 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....                     | 13 |
| 5.2. Elektrivarustus .....                                   | 14 |
| 5.3. Sidevarustus .....                                      | 14 |
| 5.3. Soojavarustus .....                                     | 14 |
| 6. Üldised nõuded ehitusprojektile .....                     | 15 |
| 7. Planeeringuga kavandatava realiseerimine .....            | 15 |
| 8. Näitajad planeeritava ala kohta .....                     | 15 |

### III Lisad

1. Maa-ameti väljavõte kinnistu Uus-Ringi tee 2 kat. nr. 65301:003:0979;
2. Väljavõte Jüri alevik Terikualuse kinnistu detailplaneeringu krundijaotusplaanist;
3. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 12996002;
4. Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks kinnistule Uus-Ringi tee 2 3.juunil 2010.a nr 177951;
5. Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 4-11/1225-1 16. juunil 2010.a.
6. Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi 21.05.2010.a kiri nr G1-8-41175-7/560.
7. Aktsiaselts ELVESO kiri 15. aprillil 2011.a.
8. Põllumajandusameti Harju keskuse vastus (e-posti teel) drenaazi päringule.

### VI Joonised

- |                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem                                     | M 1: ~    |
| 2. Väljavõte menetletavast Jüri aleviku üldplaneeringust | M 1: ~    |
| 3. Rae valla üldplaneeringute väljavõtted                | M 1: ~    |
| 4. Kontaktvööndi analüüs                                 | M 1: 5000 |
| 5. Tugiplaan                                             | M 1: 500  |
| 6. Põhijoonis ja liiklusskeem                            | M 1: 500  |
| 7. Tehnovõrkude koondplaan                               | M 1: 500  |
| 8. Tehnovõrkude paiknemine tee lõikes 1-1                | M 1: 100  |
| 9. Tehnovõrkude skeem elektrivõrgu liitumispunkt         |           |

### V Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastusjoonised

## II Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Jüri alevikus asuvaid kinnistuid Uus-Ringi tee 2 (65301:003:0979) ja EMT Jüri tugijaam (65301:003:0960). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringu on tellinud Osaühing Tristen Trade, mille esindajaks detailplaneeringu menetlusprotsessis on Priit Piilmann, ning Osaühing ALVEKOR, esindajaks Margus Kangro.

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud muuta Uus-Ringi tee 2 sihtotstarve ärimaaks ning lahendada juurdepääsud kinnistutele Uus-Ringtee 2 ning EMT Jüri tugijaam vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi Tallinna Ringtee projektile (km 0-12,6; töö nr 05298-GE).

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt Rae Vallavalituse poolt väljastatud lähteseisukohtadele on ligikaudu 3,6ha. Käsitletava maa-ala suurus on ligikaudu 3,8ha.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on 2008.a kehtestatud detailplaneering nimetusega Jüri alevik Terikualuse kinnistu detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 21.08.2007.a Rae Vallavolikogu otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu muutmise Uua-Ringi tee 2 kinnistu osas eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks, määrata uued ehitus-ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine.

Kuna kehtiva Terikualuse kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud kinnistule äri-ja tootmismaa sihtotstarve, millega muudeti Rae valla üldplaneeringut. Seega antud detailplaneeringuga kinnistu sihtotstarbe muutmist ärimaaks ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks muutmiseks ja detailplaneeringut menetletakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringulahendus vastab menetletavale Jüri alveiku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtiv ning menetletav);
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade menetletav üldplaneering
- Rae valla katastriüksuse plaan;
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 350 11.05.10.a kinnitatud lähteseisukohad Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
- Tehnilised tingimused, kirjad
  - Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks kinnistule Uus-Ringi tee 2 3.juunil 2010.a nr 177951;
  - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 4-11/1225-1 16. juunil 2010.a;
  - Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 21.05.2010.a kiri nr G1-8-41175-7/560.

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Topoplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Geoterra poolt juunis 2010.a. Töö nr 48/2010. Töö on väljastatud juunis 2010.a.

#### 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 21.08.2007.a Rae Vallavolikogu otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu muutmine Uua-Ringi tee 2 kinnistu osas eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks, määrata uued ehitus-ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks, et moodustuks ühtne Terikualuse tehnopark.

Detailplaneeringu lahendus viib ellu Rae valla ja Jüri aleviku menetletavate üldplaneeringute visioonid käsitletava maa-ala osas.

#### 1.5. Vastavus üldplaneeringutele

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale uut sihtotstarvet määratud – kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegu maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga. Antud ala on kavandatud valdavalt talumaaks või ühismajandite põldudeks. Alale võib planeerida hajaasustuse meetmel elamuid, nendega liituvaid tootmis-ja laohooned, samuti taluga liituvaid väikeseid töökodasid ja kauplusi. Kuna kehtiva Terikualuse kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud kinnistule äri-ja tootmismaa sihtotstarve, millega muudeti Rae valla üldplaneeringut. Seega antud detailplaneeringuga kinnistu sihtotstarbe muutmist ärimaaks ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks muutmiseks ja detailplaneeringut menetletakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringulahendus vastab menetletavale Jüri alveiku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule.

Rae valla menetlemisel üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava ärimaa sihtotstarbe (Ärimaa - kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maa, büroohoonete ja kontorihoonete maa ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatistest maa), mis jätkaks Tallinna Ringtee äärset tootmis-ja ärimaa funktsiooniga hoonestust ning oleks loogiliseks jätkuks Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa maantee ääres paiknevale Jüri tehnopargile - üldplaneeringu maakasutuskardilt on näha, et Tallinna Ringtee ja Tallinn-Tartu maantee kahetasandilise ristmiku piirkonda on ette nähtud piki maanteid suuremad tehnoparkide alad. Jüri aleviku menetluses oleva üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeritavad kinnistud planeeritavale ärimaale. Menetletava Rae valla üldplaneeringu maakasutuskardi kohaselt on Tallinna Ringtee (põhimaantee nr 11) perspektiivne põhimaantee, millelt mahasõitude kavandamine pole lubatud, ning planeeringuala suhtes itta planeeringualaga külgnevalt on ette nähtud perspektiivne riigimaantee ja kogujatee. Detailplaneeringu lahendusele on kantud K-Projekt Aktsiaseltsi Tallinna Ringtee (km 0-12,6; töö nr 05298-GE) ja Tallinn-Tartu maantee kahetasandilise ristmiku ehitusprojekt, mis viib ellu menetletavate üldplaneeringute ideed. Seega võib väita, et antud ala planeering arvestab menetletavate üldplaneeringute põhimõtetega.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Asend ja lähiala üldiseloostus

Planeeritavad kinnistud Uus-Ringtee 2 ja EMT Jüri tugijaam asuvad Rae vallas Jüri alevikus Tallinna Ringtee ääres (põhimaantee nr 11, km 0-12,6).

Planeeritav maa-ala asub olemasolevate äri-, tootmis- ja laomajanduspiirkondade vahetus läheduses. Maa-ala naabruses asuvad Pildikülas Põrguvälja teel asuv Kalevi kommivabrik, Kesko Eesti AS keskladu, Jüri Tehnopark ja Veetorni tootmispiirkond. Planeeritav maa-ala asub Tallinna Ringtee ääres kulgedes paralleelselt Tallinna Ringteega.

Juurdepääs alale on põhimaanteelt nr 11 (Tallinna Ringteelt), kuid perspektiivne mahasõit alale

planeeritud transpordimaa kinnistult Uus-Ringi tee (65301:003:0977). Nimetatud kinnistule pole Terikualuse kinnistu detailplaneeringu raames planeeritud teed ega mahasõitu praeguse seisuga veel rajatud. Uus-Ringi tee on lähtuvalt kehtivast detailplaneeringust ette nähtud avaliku kasutusega, kuid hetkel eraomandis (käesoleva detailplaneeringu lahenduse koostamise ajal).

Planeeritava ala ning selle lähiümbruse eelisteks ärifunktsiooniga hoonestusele on:

- Strateegiliselt hea asukoht Tallinna vahetus läheduses Tartu mnt ja Tallinna Ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee.
- Juba väljakujunenud monofunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib sinna samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (Tallinna Ringtee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas (kõrgendatud müra- ja vibratsioonitasemete tõttu, õhusaaste kontsentratsiooni tõus).

## 2.2. Hoonestus ja haljastus

Planeeritav kinnistu Uus-Ringi tee 2 on hoonestamata ja kõrghaljastuseta (va üksik harilik tamm) looduslik rohumaa, mis on varem olnud kasutusel põllumaana.

Kinnistul EMT Jüri tugijaam paikneb mobiilside mast ja kaks mobiilside masti teenindavat rajatist.

## 2.3. Maaomand planeeritaval alal

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

| Aadress           | Pindala m <sup>2</sup> | Kinn.nr      | Katastritunnus | Sihtotstarve        | Omanikud                                                                                                                     |
|-------------------|------------------------|--------------|----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uus-Ringi tee 2   | 35154 m <sup>2</sup>   | 129960 02    | 65301:003:0979 | Maatulundusmaa 100% | Osaühing ALVEKOR (registrikood 10874734) 1/2 kaasomandist<br>Osaühing Tristen Trade (registrikood 10861973) 1/2 kaasomandist |
| EMT Jüri tugijaam | 3 181 m <sup>2</sup>   | 741002/ 7410 | 65301:003:0960 | Ärimaa 100%         | Aktsiaselts Eesti Mobiiltelefon                                                                                              |

## 2.4. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Drenaaž;
- 35-110kV õhuliin;
- Sidemaakaabel.

Kinnistul EMT Jüri tugijaam paikneb mobiilside mast, millest ei tulene täiendavaid kitsendusi planeeritavale hoonestusele.

## 2.5. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- Asulakoht "Terikualune" (arheoloogiamälestis nr 18786) kaitsevööndiga 50m mälestise väliskontuurist;
- Tallinna Ringteest (põhimaantee nr 11) tulenevad piirangud:
  - Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit (Teeseadus<sup>1</sup> § 13);
  - Sanitaarkaitse vöönd 300m (horisontaalkaugus sõidutee servast) (Tee projekteerimise normid ja nõuded, maanteeäärsete vööndite ulatus, tabel 1.26). Planeeringuala asub terves ulatuses Tallinna Ringtee sanitaarkaitsevööndis;
- Sidemaakaabli kaitsevöönd – 2m liini teljest;
- 35-110 kV pingega õhuliini kaitsevöönd - 25m teljest.

## 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala asub Jüri alevikus olemasolevate äri-, tootmis- ja laohoonete piirkonna vahetus läheduses Tallinna Ringtee ääres.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri-ja tootmishooned, mis on suured mahtudelt ja gabariitidelt, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 3 maapealse korrusega osa.

Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Maakasutus ja krundistruktuur

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 21.08.2007.a Rae Vallavolikogu otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu muutmine Uus-Ringi tee 2 kinnistu osas eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks, määrata uued ehitus-ja hoonestustingimused, ja tehnovõrkudega varustamine, anda juurdepääsude lahendid kinnistutele Uus-Ringtee 2 ning EMT Jüri tugijaam vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi Tallinna Ringtee ja Uus-Ringi tee projektile. Käesolevaga muudetakse kinnistu piire Uus-Ring tee 2 krundi edelapoolses nurgas, kuhu on planeeritud uus alajaama krunt.

Kinnistul EMT Jüri tugijaama krundist lahutatakse maantee tehnilisse vööndisse ulatuv 731 m<sup>2</sup> suurune krunt, millele määratakse transpordimaa sihtotstarve ning peale detailplaneeringu kehtestamist liidetakse krunt maantee maa-alaga. 2450 m<sup>2</sup> suurusel EMT Jüri tugijaama krundil säilib ärimaa sihtotstarve ning sellel olev mast ning seda teenindavad rajatised (2) oleval kujul. Detailplaneeringu lahendus jätkab kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu lahendust, millega jagati kinnistu endise nimega Terikualuse peamiselt tootmis-ja ärimaa kruntideks. Seega on kinnistu Uus-Ringtee 2 sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks põhjendatud ja loogiline.

Ärimaa sihtotstarbega krundile pos 1 on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Ehitusalad ulatuvad Tallinna Ringtee 50m teekaitsevööndini ja teistest kinnistu piiridest minimaalselt 20m kaugusele. Krundile pos 2 on määratud täiendav ehitusõigus tugimasti teenindava hoone (või rajatise) juurdeehituseks. Detailplaneeringu põhilahendusele on

kinnistule EMT Jüri tugijaam näidatud hoonestusala, mille piires paiknevad olevad rajatised ning mille piiresse võib vajadusel täiendavaid hooned ja rajatised rajada.

Uus-Ringi tee 2 krundile lubatav hoone korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoonete suurim kõrgus on 15 meetrit maapinnast, lubatud on rajada kuni 2 hoonet, sest tegu on pindalalt suure kinnistuga. Täpselt määratletud arhitektuurinõuded hoonetele välistavad aga arhitektuuriselt kirju ja mitteharmoneeruva hoonestuse tekkimist.

Juurdepääs krundile pos 1-3 on planeeritud eelnevalt planeeritud ja projekteeritud Uus-Ringi teelt. Krundile pos 2 pääseb läbi krundi pos 1, selleks seatakse krundile pos 1 juurdepääsuservituut koridori laiusega 5,0m krunt pos 2 igakordse omaniku kasuks (käesoleval ajal omanikuks Aktsiaselts Eesti Mobiiltelefon). Mahasõitude planeerimine alale otse Tallinna Ringteelt on välistatud.

#### 4.2. Hoonestustingimused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas varemplaneerituga. Ärihoone(-te) eskiisprojekt(-id) kooskõlastada täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Alljärgnevas tekstis servituudi vajadus – SV (sh juurdepääsuteele)

##### Krunt positsioon 1:

- Krundi planeeritud pindala: 35 079 m<sup>2</sup>
- Lubatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind - 14 000m<sup>2</sup>
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 20 000m<sup>2</sup>
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 3
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 15m
- Hoonete arv krundil – 2 hoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% ärimaa
- Parkimiskohti – 214 kohta (normatiivseid kohti neist 203)
- Täisehituse protsent – 40%

##### *Kitsendused:*

SV: juurdepääsu servituudi koridori laiusega 5,0m seadmise vajadus krunt pos 2 igakordse omaniku kasuks (käesoleval ajal omanikuks Aktsiaselts Eesti Mobiiltelefon).

- Asulakoht "Terikualune" (arheoloogiamälestis nr 18786) kaitsevööndiga 50m mälestise väliskontuurist

- Riigimaantee T11 Tallinna Ringtee kaitsevöönd 50m

- Riigimaantee T11 Tallinna Ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) võib maanteeliiklusest põhjustatud müratase ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Vajalik on tervise kaitseks Rahvatervise seaduse alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed.

##### Krunt positsioon 2: kinnistul säilib olev EMT tugimast oleval kujul

- Krundi planeeritud pindala: 2450 m<sup>2</sup>
- Lubatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind - 80m<sup>2</sup>
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 80m<sup>2</sup>
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 1
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 4m (masti teenindava hoone kõrgus kinnistul, olev mast säilib oleval kujul)
- Hoonete arv krundil – 1 hoone
- Kinnistu sihtotstarve – 100% ärimaa



- Parkimiskohti – 0 kohta (normatiivseid kohti neist 0)
- Täisehituse protsent – 2,5%

**Kitsendused:**

SV: olevale sidemaakaablile kaitsevööndi ulatuses (koridori laiussega 2+2m kaabli teljest) Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi kasuks.

- Asulakoha "Terikualune" (arheoloogiamälestis nr 18786) kaitsevöönd 50m mälestise väliskontuurist
- Riigimaantee T11 Tallinna Ringtee kaitsevöönd 50m
- Riigimaantee T11 Tallinna Ringtee tehnoloogiline vöönd 30m
- Riigimaantee T11 Tallinna Ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m

**Krunt positsioon 3: planeeritava alajaama krunt**

- Krundi planeeritud pindala: 75 m<sup>2</sup>
- Lubatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind - 30m<sup>2</sup>
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 30m<sup>2</sup>
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 1
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 5m
- Hoonete arv krundil – 1 hoone
- Kinnistu sihtotstarve – 100% tootmishoonete maa
- Parkimiskohti – 0 kohta (normatiivseid kohti neist 0)

**Krunt positsioon 4: planeeritav maantee maa-ala krunt**

- Krundi planeeritud pindala: 731 m<sup>2</sup>
- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa

**4.3. Arhitektuurinõuded krundile pos 1**

- Lubatud hoonestusala on esitatud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel.
- Moderne, esinduslik ja vormilt lihtne arhitektuur. Teede poole ette näha suuremad klaasipinnad.
- Välisviimistluses kasutada vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks. Eelistada pastelseid ja sooje toone. Materjalidest kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaate. Plekki võib kasutada 20% ulatuses fassaadist. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul;
- Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud.
- Katusekalle 0-15°. Lamekatus parapetiga. Katusekatte materjal – rullmaterjal, plekk.
- Lahtine hoonestusviis;
- Piirdeaiaid pole kohustuslikud. Kruntide piiridele võib rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, sel juhul kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Ärimaa krundil pole piirdeid kohustuslikud, vajadusel võib piirdeid ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.
- Normmüra taseme saavutamiseks hoone siseselt võtta tarvitusele ehituslikud meetmed - äri- ja büroohoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada kõiki meetmeid, mis tagaksid hoones minimaalse võimaliku müra ja vibratsioonitaseme ning mis ei tohi ületada tervisekaitse normidega lubatud taset. Maantee lähedusest tuleneva müra leevendamiseks lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Kavandatud äri- ja büroohoone projekteerimisel kasutada vibratsioonikindlaid vundamendilahendusi ning heliisolatsiooninäitajate poolest suure helikindlusega ehitusmaterjale hoonete välispiirete ja

katusekonstruktsioonide osas. Ehitustööde käigus tuleb suurt tähelepanu pöörata konstruktsioonide isolatsioonile.

- Parkimis- ja ladustamisplatsid valgustada ning liigendada haljastusega.
- Krundi iga 600m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m;
- 20% krundi pinnast peab moodustama haljasala;
- Uus-Ring tee poolsele küljele istutada puudeallee;
- Suuremad parklaalad tuleb sektsioonidesse jagada haljasaladega;
- Haljastus lahendada eraldi hoone ehitusprojekti käigus.

#### 4.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Kinnistul EMT Jüri tugijaama krundist lahutatakse maantee tehnilisse võõndisse ulatuv 731 m<sup>2</sup> suurune krunt, millele määratakse transpordimaa sihtotstarve ning peale detailplaneeringu kehtestamist liidetakse krunt maantee maa-alaga.

Planeeritava ala parkimine on lahendatud oma kinnistu piires. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" äärelinna normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht ja arv lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Arvutuslik hoone brutopind jaguneb erineva funktsiooniga hooneplokkide vahel järgmiselt ning osadele vastavad normatiivsed parkimiskohad jagunevad:

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| pos. nr. | ehitise otstarve                               | norm. arvutus                 | Normat. parkimiskohtade arv krundil | planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|----------|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1        | a. Kauplus (uus)                               | $\frac{5000\text{m}^2}{50}$   | 100                                 | 100                                                 |
|          | b. Asutus (-büroo, väikese külastajate arvuga) | $\frac{500\text{m}^2}{80}$    | 6,25                                | 14                                                  |
|          | c. tööstusettevõtte ja ladu                    | $\frac{14500\text{m}^2}{150}$ | 96,6                                | 100                                                 |
| 2        | Tugijaam (mast) - rajatis                      | 0                             | 0                                   | 0                                                   |
| 3        | Alajaam                                        | 0                             | 0                                   | 0                                                   |
| KOKKU:   |                                                |                               | 202,85 s.o ~ 203                    | 214                                                 |

Planeeringualale on kokku kavandatud 214 parkimiskohta, seega on normatiivne parkimine täidetud.

Juurdepääs krundile pos 1-3 on planeeritud eelnevalt planeeritud ja projekteeritud Uus-Ringi teelt.

#### 4.5. Haljastus, reljeef ja keskkonnakaitse

Detailplaneeringu põhijoonisel on kujutatud planeeritav parkimisplats ja planeeritav haljastus. Parkimisplatsid on liigendatud puittaimedega, mille kõrgus maapinnast ei ületa 1,2m, et vältida monotoonseid parkimisplatse.

Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, krundi iga 600m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. 20% krundi pinnast peab moodustama haljasala. Uus-Ringi tee poolsele küljele istutada puudeallee. Suuremad parklaalad tuleb sektsioonidesse jagada haljasaladega. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Tehnoorkude koondplaani on lahendatud sadevete kõrvaldus kruntidelt. Vertikaalplaneering anda konkreetse hoone ehitusprojekti staadiumis. Alal paiknevate drenaazide likvideerimine lahendada koostöös kõrvalkinnistute omanikega, sest drenide sulgemine või ümbertõstmine eeldab ala vaatlemist tervikuna ning käesoleval juhul pole vaadeldav iga kinnistu puhul eraldi lahendusena. Olemasolevat maapinda võib maksimaalselt tõsta kuni 0,5m olevast topogeodeetilisel alusplaani märgitud kõrgusmärgist.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist.

##### Nõuded ehitusprojektile:

- Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, krundi iga 600m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. 20% krundi pinnast peab moodustama haljasala. Uus-Ringi tee poolsele küljele istutada puudeallee. Suuremad parklaalad tuleb sektsioonidesse jagada haljasaladega. Täpne uue haljastuse asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.
- Alal paiknevate drenaazide likvideerimine lahendada koostöös kõrvalkinnistute omanikega, sest drenide sulgemine või ümbertõstmine eeldab ala vaatlemist tervikuna.
- Vertikaalplaneering anda konkreetse hoone ehitusprojekti staadiumis. Olemasolevat maapinda võib maksimaalselt tõsta kuni 0,5m olevast topogeodeetilisel alusplaani märgitud kõrgusmärgist.

#### 4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus ja likvideeritava kasvupinnase käitlemine korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumine on ette nähtud kruntidel paiknevatesse sorteeritud jäätmete kogumispakadesse. Prügikonteinerid on soovitatav paigutada eraldi prügimajadesse või hoone mahtu selleks ette nähtud nišši. Juurdepääs prügikonteineritele on ette nähtud otse väljast. Prügikonteinerite ligikaudne asukoht on esitatud põhijoonisel. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Kogumismahutite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti

asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

#### 4.7. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud lähtuvalt Eesti Standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine kirjeldatud soovitustest.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Planeeringuala on kavandatud heakorrastada, mis soodustab turvalisust. Kuna kinnistut ei läbi liiklus, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala. Planeeringuga luuakse akendest head vaated naabruses paiknevatele aladele ja hoonetele, mis tagab naabruskonna tunde.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on hoone projekteerimiseks määratud järgmised nõuded:

- Määrata hoone ehitusprojekti raames välisvalgustite asukohad. Sissesõidud kruntidele ja hoonesse ning parkimis- ja ladustamisplatsid valgustada;
- Hoonete projekteerimisel arvestada valvesignalisatsiooniga;
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.

#### 4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus”.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega hoone igast küljest.

Välisest tulekustutusvesi tagatud Uus-Ringi tee ääres planeeritud ühisveevarustuse torustiku hüdrantist, mille asukoht on kantud tehno võrkude koondplaanile. Planeeritava hüdrandi kaugus kinnistu Uus-Ringi tee 2 piirist on ca 8m.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Hoone pos 1 projekteerida TP-1 tulepüsivusklassile vastav.
- Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest.
- Tagatud tulekustutusvee vajadus 30 l/s, sh 10 l/s hüdrantist ja 216 m<sup>3</sup> mahutitest.

## 5. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 07.

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud rajatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspuaterimiseks juurdepääs. Elamumaad läbivatele võrguosadele tagatakse ekspuaterimiseks vajalik juurdepääs servituudi abil. Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 16.06.2010a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 4-11/1225-1.

Vesivarustus - Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama Uus-Ringi tee 2 kinnistu detailplaneeringu alale vett kuni 7,2m<sup>3</sup>/d (216,0 m<sup>3</sup>/kuus) peale Rae Vallavolikogu poolse 21.08.2007.a otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu järgse ühisveevärgi arendamist. Detailplaneeringu käigus moodustunud kinnistu piirist mitte kaugemalt kui 1m väljapoole planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber) V-1 jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5bar.

Tuletõrjevee varustus on lahendatud hüdrandi baasil, mis asub Uus-Ringi tee maa-alal. Hüdrandi asukoht on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil, hüdrandi mõjuala on 150m.

Reovesi - Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma Uus-Ringi tee 2 kinnistu alalt reovett koguses kuni 7,2 m<sup>3</sup>/d (216,0 m<sup>3</sup>/kuus) peale Rae Vallavolikogu poolse 21.08.2007.a otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneeringu järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist. Detailplaneeringu käigus moodustunud kinnistu piirist mitte kaugemalt kui 1m väljapoole planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev (kummikiilsiber) K-1 jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL-77-1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Maakasutus, servituudiala - Detailplaneeringu lahendusega on planeeritavatele v-k trassidele (magistraalitorustiku ühenduspunktist kuni tarbija liitumispunktini) kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Planeeritud tehnovõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvate kinnistu omanikega naotariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud Aktsiaselts ELVESO.

Isikliku kasutusõiguse lepingu tingimused peavad vastama Aktsiaselts ELVESO poolt koostatud näidistele või kokkuleppel Aktsiaselts ELVESO-ga.

Tehnovõrgu kulgemisel piki kinnisasjade vahelist piiri tuleb eelnimetatud maakasutuslepingud sõlmida mõlema kinnisasja omanikuga.

Maakasutuslepingutele lisatav plaan peab sisaldama koormatavate maaüksuste piire (soovituslikult must värvi), projekteeritud tehnovõrku (eri trassid eir värviga) ja kasutusõiguse ala (soovitatavalt punase viirutusega), mis määratud trassi telgjoonest vastavalt kehtivates õigusaktides sätestatud vastava trassi kaitsevööndile. Plaan peab olema koostatud selliselt, et osapooled saavad sellest üheselt aru.

Aktsiaselts ELVESO kindlustab oma esindaja kohaloleku notariaalsetel tehingutel juhul, kui Aktsiaselts ELVESO.

Kokkuleppel Aktsiaselts ELVESO-ga võib eelkirjeldatud punktide kohaselt sõlmida isiklikud kasutusõigused ka kolmanda isiku nimel tingimusel, et kasutusõigused antakse hiljem Aktsiaselts ELVESO-le üle täiendava kokkuleppe alusel.

Sademevete ärajuhtimiseks planeeritavalt alalt on kavandatud juhtida planeeritava trassi K-2 kaudu planeeritavast alalt lõunapool asetseva eesvoolu kraavi K-81. Vaata lisatud ühendusskeem. Hoonete ehitusprojektides sademevete osas koostada tehniline lahendus.

## **5.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 177951 detailplaneeringuks 03.06.2010.a.

Uus-Ringi tee 2 kinnistu detailplaneeringu ala (kinnistu endise nimega Terikualuse, Rae Vallavolikogu 21.08.2007.a otsusega nr 305 kehtestatud Terikualuse kinnistu detailplaneering) elektrienergiaga varustamiseks on eelnevalt planeeritud maaüksusele 10/0,4kV komplektalajaamad. Alajaamade toide on planeeritud "Viljahoidla" 10/0,4 kV alajaamast 10 kV tööpingega maakaabelliiniga alajaamadest läbijooksvana alajaamani "Keskuse farm". Alajaamade asukohad on täpsustatud Osaühing Jaotusvõrk poolt väljastatud skeemil (tehniliste tingimuste lisa).

Uus-Ringi tee 2 kinnistu elektrivarustus on ette nähtud käesolevaga planeeritavast uuest alajaamast 0,4 kV maakaabelliini(de)ga. Maakaabelliinile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või insenervõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid). Kinnistu piirile sõidutee äärde on ette nähtud (individaalne) jaotus-ja liitumiskilp.

Osaühing Jaotusvõrk elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist.

## **5.3. Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 21.05.2010.a kirjale nr G1-8-41175-7/560, mis oli vastuskirjaks tehniliste tingimuste taotlusele Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alveikus asuva Uus-Ringi tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Vastavalt kirja sisule on Elion Ettevõtte Aktsiaselts kooskõlastanud Rae valla poolt kehtestatud Jüri alveikus asuva endise Terikualuse maaüksuse detailplaneeringu, mille alusel moodustati muuhulgas ka Uus-Ringi tee 2 kinnistu. Detailplaneeringuga on planeeritud Uus-Ringi teele sidekaablikanaliseerimine ning nähtud ette Uus-Ringi tee äärsete kinnistute liitumine planeeritud sidekaablikanaliseerimisega kinnistute hoonestusala piiril. Uus-Ringi tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on vajalik planeerida sidekaablikanaliseerimise sisseviik nimetatud liitumispunktist planeeritavasse hoonesse.

## **5.3. Soojavarustus**

Vastavalt Rae valla poolt kehtestatud Jüri alveikus asuva endise Terikualuse maaüksuse detailplaneeringule on kavandatud planeeritava ala hoonete soojavarustus lahendada gaasi või kaugkütte baasil. Trassikoridorid nende tehnovõrkude tarbeks on planeeritud Uus-Ringi tee maa-alal (vt tehnoloogias). Konkreetne lahendus määratletakse hoone(te) ehitusprojektide koostamise staadiumis.

## 6. Üldised nõuded ehitusprojektile

1. Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismisnormidest ja õigusaktidest.
2. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabeli 9.13 ning Eesti Standard EVS 843:2003 tabelis 11.2 esitatud nõuetele.
3. Alal paiknevate дренаazide likvideerimine lahendada koostöös kõrvalkinnistute omanikega, sest drenide sulgemine või ümbertõstmine eeldab ala vaatlemist tervikuna.

## 7. Planeeringuga kavandatava realiseerimine

1. Esitada detailplaneeringuga kavandatava tegevuse kava peale detailplaneeringu kehtestamist lähtuvalt ajalisest järjekorrast.
2. Enne Uus-Ringi tee ja tehnovõrkude väljaehitamist kuni liitumispunktini ei väljastata omavalitsuse poolt ehituslubasid planeeritavatele kruntidele hoonete ehitamiseks.

## 8. Näitajad planeeritava ala kohta

|                             |                       |       |
|-----------------------------|-----------------------|-------|
| Planeeritava maa-ala suurus | 3,6ha                 |       |
| Kavandatud kruntide arv     | 4                     |       |
| Krunditud maa bilanss       | 38 335m <sup>2</sup>  | 100%  |
| Ärimaa                      | 37 529 m <sup>2</sup> | 97,8% |
| Transpordimaa               | 731 m <sup>2</sup>    | 2%    |
| Tootmismaa                  | 75 m <sup>2</sup>     | 0,2%  |
| Kavandatud hoonestustihedus | 0,56                  |       |
| Täisehituse protsent        | 37%                   |       |

Kristiina Kokk  
Arhitekt, Optimal Projekt OÜ

Arno Anton  
Projektijuht, Optimal Projekt OÜ

### III Joonised

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem                                     | M 1: ~    |
| 2. Väljavõte menetletavast Jüri aleviku üldplaneeringust | M 1: ~    |
| 3. Rae valla üldplaneeringute väljavõtted                | M 1: ~    |
| 4. Kontaktvööndi analüüs                                 | M 1: 5000 |
| 5. Tugiplaan                                             | M 1: 500  |
| 6. Põhijoonis ja liiklusskeem                            | M 1: 500  |
| 7. Tehnovõrkude koondplaan                               | M 1: 500  |
| 8. Tehnovõrkude paiknemine tee lõikes 1-1                | M 1: 100  |