

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	1
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	2
1.3.1	Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule.....	2
1.4	KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS MUUTMINE.....	2
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
2.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1.1	Planeeritud ala maakasutus	3
2.2	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	4
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	5
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	5
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	5
2.6	KEHTIVAD PIIRANGUD.....	5
3	PLANEERITUD ETTEPANEK.....	10
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	10
3.2	KRUNDIJAOTUS	11
3.3	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	11
3.4	EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	12
3.5	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	13
3.6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	14
3.6.1	Vertikaalplaneerimine	15
3.7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15
3.7.1	Haljastus ja heakord	15
3.7.2	Jäätmekäitlus	15
3.7.3	Müra	16
3.8	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
3.9	TULEOHUTUSNÕUDED	16
3.10	SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	17
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	17
4.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS.....	18
4.1.1	PLANEERITUD VEETORUSTIK.....	18
4.1.2	TULETÕRJEVESI.....	18
4.1.3	PLANEERITUD REOVEE KANALISATSIOON	18
4.1.4	PROJEKTEERITUD SADEMEVEE KANALISATSIOON	19
4.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	20
4.3	SIDEVARUSTUS.....	20
4.4	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	21

4.5	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	21
4.5.1	Soojusvarustuse põhimõtted.....	21
5	KESKKONNATINGIMUSED	21
5.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE	22
5.2	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
5.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	23
6	JÜRI ALEVIKU UUS-RINGI TEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	24
7	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-4

Märkus: Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae Sõnumid, detsember 2016)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse kohta (Harju elu, 02.12.2016)
- 3 Rae Vallavalitsuse kirjalikud teated nr 6-1/9131 ja 6-1/9132 detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta, 01.12.2016
- 4 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1679, 22.11.2016)
- 5 Muinsuskaitseameti 30.09.2016 seisukoht - detailplaneeringu muinsuskaitsealased eritingimused
- 6 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6899 Muinsuskaitseametile kooskõlastuse küsimine, 30.08.2016
- 7 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6910 Põhja Päästkeskusele kooskõlastuse küsimine, 30.08.2016
- 8 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6901 Maanteeametile kooskõlastuse küsimine, 30.08.2016
- 9 Rae Vallavalitsuse kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta nr 6-1/6674...6679 ning 6-1/6681...6686, 23.08.2016
- 10 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2016)
- 11 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja algatamata jätnud KSH kohta (Harju elu, 05.08.2016)
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju elu, 29.07.2016)
- 13 Detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1094, 28.07.2016)
- 14 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
 - 14.1 Muinsuskaitseameti vastuskiri nr 1.1-7/1328 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH algatamata jäämise eelnõule, 25.07.2016

- 14.2 Maanteeameti vastuskiri nr 15-2/16-00032/457 Rae Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu koostamiseks, 08.07.2016
- 14.3 Keskkonnameti vastuskiri nr 6-5/16/212-2 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH vajalikkuse kohta, 08.07.2016
- 14.4 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4862 Keskkonnaametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
- 14.5 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4861 Maanteeametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
- 15 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi väljaehitamiseks ning detailplaneeringu kohase avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 07.06.2016
- 16 Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 2-5.1/6, 10.03.2016
- 17 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahendusskeem, 22.02.2016

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõtted Tartu Maakohtu kinnistuosakonna kinnisturaamatu registriosast:
 - nr 3847702 (Uus-Ringi tee)
 - nr 12995902 (Uus-Ringi tee 1)
 - nr 12996002 (Uus-Ringi tee 2)
 - nr 12996102 (Uus-Ringi tee 3)
 - nr 12996202 (Uus-Ringi tee 4)
 - nr 12996302 (Uus-Ringi tee 5)
 - nr 12996402 (Uus-Ringi tee 5a)
 - nr 12996502 (Uus-Ringi tee 6)
 - nr 12996602 (Uus-Ringi tee 7)
 - nr 12996702 (Uus-Ringi tee 8)
 - nr 12996802 (Uus-Ringi tee 9)
 - nr 12996902 (Uus-Ringi tee 10)
 - nr 12997002 (Uus-Ringi tee 11)
 - nr 12997102 (Uus-Ringi tee 12)
 - nr 12997202 (Uus-Ringi tee 13)
 - nr 12997302 (Uus-Ringi tee 14)
 - nr 12997402 (Uus-Ringi tee 15)
 - nr 12997502 (Uus-Ringi tee 15a)
 - nr 12997602 (Uus-Ringi tee 16)
 - nr 12997702 (Uus-Ringi tee L1)
 - nr 12997802 (Uus-Ringi tee L2)
 - nr 12997902 (Uus-Ringi tee L3)
 - nr 12998002 (Uus-Ringi tee L4)
 - nr 12998102 (11 Tallinna ringtee)
 - nr 12998202 (11 Tallinna ringtee)
 - nr 741002 (Jüri tugijaam, kinnistu nimi -EMT Jüri tugijaam)

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallavolikogu määrus 11.05.2010 nr 23)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ (Rae Vallavalitsuse määrus nr 14, 15.02.2013)
- Rae vallavolikogu 21.08.2007 otsusega nr 305 kehtestatud Jüri aleviku Terikualuse kinnistu detailplaneeringus
- Rae Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 286 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus
- Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldusega nr 1536 kehtestatud Jüri aleviku Tallinna ringtee Jüri ristmiku detailplaneering
- Terikualuse katastriüksuste detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehniline projekt (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12207)
- Muinsuskaitseameti 30.09.2016 Seisukoht – Uus-Ringi tee muinsuskaitsealased eritngimused
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud järgmised uuringud:

- Detailplaneeringu vormistamisel on aluseks võetud K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projekti geodeetiline alusplaan, mida on täiendatud nimetatud projekti ehitusjärgsete teostusjoonistega.

1.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rae vallavolikogu 21.08.2007 otsusega nr 305 kehtestatud Jüri aleviku Terikualuse kinnistu detailplaneeringus, Rae Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 286 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ning Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldusega nr 1536 kehtestatud Jüri aleviku Tallinna ringtee Jüri ristmiku detailplaneeringus moodustatud kruntide piire, sihtotstarvet ning täpsustada ehitusõigust.

1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.3.1 Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringuga määratakse maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sh maakasutuse juhtotstarbed valla territooriumil, välja arvatud Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu alal (Rae valla üldplaneeringu kaartidel tähistatud Jüri aleviku üldplaneeringu ala).

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering on kehtestatud 20.09.2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390.

Üldplaneeringus on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa (kaubandus-teenindusettevõtete ning kontorite maa).

Väljavõte Jüri aleviku üldplaneeringu
maakasutusplaanist

- | | |
|--|--|
|  | Kavandatud ärimaa-ala |
|  | Sisekaitsehoone ja rajatise maa-ala |
|  | Aleviku keskuse ja äriefunktsiooniga arenguala |

* Ülejäänud tingimärgid ühtivad Jüri aleviku üldplaneeringu
maakasutusplaani tingimärkidega



Planeeritud ala asukoht

Detailplaneeringus kavandatud vastab üldplaneeringule.

1.4 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS MUUTMINE

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks planeeritud ala ulatuses Rae vallavolikogu 21.08.2007 otsusega nr 305 kehtestatud Jüri aleviku Terikualuse kinnistu detailplaneeringus, Rae Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 286 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ning Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldusega nr 1536 kehtestatud Jüri aleviku Tallinna ringtee Jüri ristmiku detailplaneering. Detailplaneeringutes on maa-alale kavandatud äri-tootmispargi ja teerajatiste rajamine.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingis maaomaniku ettepanek täpsustada kehtivates detailplaneeringutes moodustatud kruntide kasutusotstarvet, piire ja ehitusõigust.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Jüri alevikus Jüri tehнопargi ja Veetorni tootmispiirkonna vahelisel alal, külgnedes Tallinna ringteega. Ala hõlmab Uus-Ringi tee äärsed äri-tootmismaa, transpordimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid.

Ala naabruses asuvad Pildikülas Põrguvälja teel asuv Kalevi kommivabrik, Rimi Eesti Food AS keskladu, Jüri Tehnopark ja Veetorni tootmispiirkond.

Planeeritud ala suurus on 11,12 ha. Ehitusregistri andmetel on maa-ala hoonestamata, valdavalt looduslik rohumaa, millel kasvavad üksikud tammed.

Juurdepääs planeeritud alale on Talli tänavalt ja Tallinna ringteelt.

Planeeritud ala kohta kehtib Rae vallavolikogu 21.08.2007 otsusega nr 305 kehtestatud Jüri aleviku Terikualuse kinnistu detailplaneering, Rae Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 286 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering ja Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldusega nr 1536 kehtestatud Jüri aleviku Tallinna ringtee Jüri ristmiku detailplaneering. Detailplaneeringutes on maa-alale kavandatud äri-tootmispargi ja teerajatiste rajamine.

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Uus-Ringi tee 1	4532	12995902	65301:003:0978	50 % äri- ja 50% tootmismaa	Osaühing ALVEKOR ½ kaasomandist, Osaühing Tristen Trade ½ kaasomandist*
2	Uus-Ringi tee 2	35 154	12996002	65301:003:0979	Maatulundusmaa	-"-
3	Uus-Ringi tee 3	3175	12996102	65301:003:0981	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-
4	Uus-Ringi tee 4	3711	12996202	65301:003:0982	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-
5	Uus-Ringi tee 5	4628	12996302	65301:003:0983	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-
6	Uus-Ringi tee 5a	60	12996402	65301:003:0984	tootmismaa	-"-
7	Uus-Ringi tee 6	3999	12996502	65301:003:0985	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-
8	Uus-Ringi tee 7	3373	12996602	65301:003:0986	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-
9	Uus-Ringi tee 8	4083	12996702	65301:003:0987	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"-

10	Uus-Ringi tee 9	3188	12996802	65301:003:0988	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
11	Uus-Ringi tee 10	4551	12996902	65301:003:0989	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
12	Uus-Ringi tee 11	2501	12997002	65301:003:0991	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
13	Uus-Ringi tee 12	3868	12997102	65301:003:0992	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
14	Uus-Ringi tee 13	2256	12997202	65301:003:0993	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
15	Uus-Ringi tee 14	3989	12997302	65301:003:0994	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
16	Uus-Ringi tee 15	1519	12997402	65301:003:0995	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
17	Uus-Ringi tee 15a	54	12997502	65301:003:0996	tootmismaa	-"
18	Uus-Ringi tee 16	2774	12997602	65301:003:0997	50 % äri- ja 50% tootmismaa	-"
19	Uus-Ringi tee	13 868	3847702	65301:003:0977	transpordimaa	-"
20	Uus-Ringi tee L1	801	12997702	65301:003:0998	transpordimaa	-"
21	Uus-Ringi tee L2	878	12997802	65301:003:0999	transpordimaa	-"
22	Uus-Ringi tee L3	568	12997902	65301:003:1001	transpordimaa	-"
23	Uus-Ringi tee L4	351	12998002	65301:003:1002	transpordimaa	-"
24	11 Tallinna ringtee	3385	12998102	65301:003:1003	maatulundusmaa	-"
25	11 Tallinna ringtee	704	12998202	65301:003:1004	maatulundusmaa	-"
26	Jüri tugijaam (kinnistu nimi EMT Jüri tugijaam)	3181	741002	65301:003:0960	ärimaa	AS Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS)

Märkus: *Kõigi kinnistute (va Jüri tugijaam kinnistu) omanikud on Osaühing ALVEKOR (½ kaasomandist) ning Osaühing Tristen Trade (½ kaasomandist).

2.2 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala piirneb järgmiste kinnistute ja katastriüksustega:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Aleviku tee 6	14708	10112002	65301:001:4096	tootmismaa	Aleviku tee OÜ
2	Aleviku tee L1	212	10112002	65301:001:4095	transpordimaa	Aleviku tee OÜ
3	Veetorni tn 7	6545	8268302	65301:003:1060	tootmismaa	Osaühing Põllutehnika
4	Traavi tn 4	2907	14383602	65301:003:1183	transpordimaa	Rae vald
5	Traavi tänav L2	1424	14383502	65301:003:1185	transpordimaa	Rae vald
6	Keskuse alajaam	258	13236902	65301:003:0136	tootmismaa	Jaotusvõrk OÜ (kehtiv ärinimi Elektrilevi OÜ)
7	Traavi tänav L1	4782	14383702	65301:003:1184	transpordimaa	Rae vald

8	Traavi tn 2	10549	2344750	65301:001:3560	tootmismaa	Eesti Vabariik (riigivara valitseja - Keskkonna- ministeerium)
9	Talli tänav	6615	14383402	65301:003:1178	transpordimaa	Rae vald
10	Aruküla tee 24	26551	9714502	65301:003:0436	maatulundus- ja ärimaa	SKL Operaator OÜ
11	Uus-Ringi tee L5	2244	5961702	65301:001:3577	transpordimaa	eraisik
12	Uus-Ringi tee 1a	58 600	5961702	65301:001:3576	maatulundusmaa	eraisik
13	11 Tallinna ringtee	386 700	-	65301:003:1177	transpordimaa	
14	11303 Jüri- Aruküla tee	156 300	-	65301:003:0260	transpordimaa	

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritud alale on juurdepääs Talli tänavalt ja Tallinna ringteelt.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal on tehnovõrkudega liitumiseks olemas liitumispunktid - vesi, reovee- ja sademeveekanalisisatsioon, gaas, side.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala on hoonestamata looduslikus seisus rohumaa. Alal kasvavad üksikud tammed.

2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeritud alale ulatub 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m;
- Planeeritud alale ulatub 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- Planeeritud ulatub 110 kV elektriõhuliin kaitsevöönd liini teljest 25 m;
- Planeeritavale alale jääval Uus-Ringi tee 2 kinnistul (65301:003:0979) paikneb arheoloogiamälestis **asulakoht „Terikualune“ reg-nr 18786** ning selle 50 m kaitsevöönd. Asulakoht on riigi kaitse alla olevaks mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059).
- Planeeritud alal asuvad riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid – polügonomeetriapunktid nr 105 (Jüri tugijaam) ja 524 (Uus-Ringi tee 2). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m (ruumiandmete seadus).

Planeeritud alale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

Uus-Ringi tee 1 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 2 kinnistule on seatud:

- Märkus Eesti Vabariik kasuks ostueesõiguse kohta. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Rae vald;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu liinirajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 3 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu liinirajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 4 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 5 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 5a kinnistule on seatud Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Uus-Ringi tee 6 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 7 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 8 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 9 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 10 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega

kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 11 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 12 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Statoil Fuel & Retail Eesti AS (kehtiv ärinimi Circle K Eesti Aktsiaselts) kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 13 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 14 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Statoil Fuel & Retail Eesti AS (kehtiv ärinimi Circle K Eesti Aktsiaselts) kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 15 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee 15a kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Uus-Ringi tee 16 kinnistule on seatud:

- Isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks (hoidumisservituut vastavalt asjaõiguslepingule);
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee L1 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee L2 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, vee, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

Uus-Ringi tee L3 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, vee, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee L4 kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklikud kasutusõigused Jaotusvõrk (kehtiv ärinimi Elektrilevi OÜ) kasuks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

Uus-Ringi tee kinnistule on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses;

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu liinirajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks;
- Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Adven Eesti ASi kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud gaasijaotustorustiku (tehnorajatised) omamiseks ja kasutamiseks;
- Tähtajatu ja tasuta kasutusõigus Telia Eesti AS kasuks sideehitise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, korrahoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks;
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks.

EMT Jüri tugijaam kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks sideehitise ehitamiseks, kasutamiseks, korrahoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks.

11 Tallinna ringtee kinnistule (katastriüksuse nr 65301:003:1003) on seatud:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike omamiseks ja kasutamiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaseltsi ELVESO kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, vee, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu liinirajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal;

11 Tallinna ringtee kinnistule (katastriüksuse nr 65301:003:1004) on seatud märkus ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Rae vald.

3 PLANEERITUD ETTEPANEK

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Jüri alevik on Rae valla keskuseks, seda nii administratiivselt kui funktsionaalselt. Jürisse on koondunud teenused ja elanikkond, tegemist on linnalise iseloomuga asulaga. Alevik paikneb logistiliselt soodsal asukohas ka Tallinna linna suhtes – Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee ristumiskohal. Ühtlasi on maanteeühendus soodne ka kaugemate Eesti piirkondadega.

Juurdepääs kontaktvööndi piirkonnale on Tallinna ringteelt. Planeeritud alale on juurdepääs Talli tänavalt ja Tallinna ringteelt.

Viimase kümnendi jooksul on toimunud aktiivne ettevõtluse arenemine Rae vallas, sealjuures nii Jüri alevikus kui selle ümbruses. Ettevõtete paiknemises on selgesti välja kujunenud ühe kasvupoolusena Jüri alevik, mille atraktiivsus ettevõtluskeskkonnana avaldab olulist

positiivset mõju valla majandusele sh luues juurde kohalikule elanikkonnale töökohti kodulähenduses.

Planeeritud ala paikneb alevikus Jüri tehnopargi ja Veetorni tootmispiirkonna vahelisel alal, külgnedes Tallinna ringteega. Ala hõlmab Uus-Ringi tee äärseid äri-tootmismaa, transpordimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid.

Kontaktvööndi piires paiknevad valdavalt äri-tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Naabruses asuvad Pildikülas Põrguvälja teel asuv Kalevi kommivabrik, Rimi Eesti Food AS keskladu jne.

3.2 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud planeeritud alasse jäävate kinnistute ümberkruntimisega moodustada äri ($\geq 60\%$) ja tootmismaa ($\leq 40\%$) ja krunte teenindavad transpordimaa sihtotstarbega krundid. Kruntide suuruse ja ehitiste aluse pinna kavandamisel on lähtud algatamise korralduse lisast, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärsete kruntide maksimaalseks suuruseks lubatud 3,0 ha, mujal alal 1,0 ha ning ehitise aluseks pinnaks kuni 40 % krundi pindalast, vt joonis DP-4 tabel kruntide kasutamise tingimused.

Ümberkruntimisega tekib 14 äri ($\geq 60\%$) ja tootmismaa ($\leq 40\%$) ning 5 transpordimaa sihtotstarbega uut krunti.

Planeeritud maa-ala keskossa on kavandatud transpordimaa krunt, mille kaudu on tagatud kõikidele kruntidele juurdepääs. Planeeritud transpordimaa on kavandatud sisemiseks kogujateeks ning ühendab omavahel ka naaberkinnistud ja kulgeb paralleelselt Tallinna ringteega.

Kavandatud äri- ja/või tootmismaa kruntidel on antud võimalus sisepiiridel hoonestatava ala ulatus krundipiirini, vt joonis DP-4. Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib krunte omavahel liita, kui leidub arendaja, kellel on vajalik ehitada suuremaid hooneid.

3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringus on määratud äri ($\geq 60\%$) ja tootmismaa ($\leq 40\%$) kruntidele ehitusõiguse ulatus äri-tootmishoonete sh moodustatud krundile pos 1 tankla ehitamiseks.

Kruntide kasutamise tingimused:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonealune pind maapeal [m ²]	Suurim lubatud korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast [m]	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide kaupa)
1	Uus-Ringi tee 18	1731	600	3	18	2	Äbj või $\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
2	Uus-Ringi tee 16	7857	3140	3	18	2	Äbj või $\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
3	Uus-Ringi tee 14	4653	1860	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
4	Uus-Ringi tee 12	4825	1930	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
5	Uus-Ringi tee 10	4903	1960	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
6	Uus-Ringi tee 8	4125	1650	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
7 *	Uus-Ringi tee 6	9995	4000	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
8 *	Uus-Ringi tee 4	10052	4000	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
9 *	Uus-Ringi tee 2	17912	7000	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
10 *	Jüri tugijaam	3181	1270	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
11	Uus-Ringi tee 15	1573	460	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
12	Uus-Ringi tee 13	2810	1120	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
13	Uus-Ringi tee 11	2516	1000	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
14	Uus-Ringi tee 9	3188	1275	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
15	Uus-Ringi tee 7	3373	1350	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
16	Uus-Ringi tee 5	4628	1850	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
17	Uus-Ringi tee 3	2998	1200	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
18	Uus-Ringi tee 1	4532	1810	3	18	2	$\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
19	Uus-Ringi tee L1	978	-	-	-	-	L 100%
20		1043	-	-	-	-	L 100%
21	Uus-Ringi tee	11720	-	-	-	-	L 100%
22	Uus-Ringi tee L4	351	-	-	-	-	L 100%
23		1202	-	-	-	-	L 100%
24		946	-	-	-	-	L 100%
25	Uus-Ringi tee 5a	60	-	-	-	-	The 100%

* detailplaneeringus kavandatud maksimaalset kõrgust võib ületada mobiilsidemasti rajamisel (krundid pos 7, pos 8 ja pos 9).

Kruntide sihtotstarbe osakaal äri ($\geq 60\%$) ja tootmismaa ($\leq 40\%$) määratakse planeeringu elluviimisel.

3.4 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Tallinna ringtee ja Uus-Ringi tee äärsetel kruntidel peavad olema tee poolsed hoone fassaadid esinduslikud. Fassaadid liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.

Hoonete välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Lubatud kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulike materjale (eelistatud betoon, puit ja klaas).

Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Äri- ja tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 20 % ulatuses fassaadist, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.

Hoonete katusekaldeks on lubatud 0-15 kraadi parapetiga. Katusekate rullmaterjal või profiilplekk. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).

Krunte võib vajadusel piirata aiaga. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus 2 m. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.
- Pos 10 asuva mobiilimasti ümberpaigutamisel arvestada, et maanteea lõikumisel peab side- või elektriliini posti või maantee läheduses ükskõik mis otstarbega masti kaugus muldkeha servast olema vähemalt võrdne masti kõrgusega.
- Krundile pos 9 ja pos 10 paikneva arheoloogiamälestise kaitsevööndis tuleb kaevetöödel tagada arheoloogilise uuringu (kaevetööde arheoloogiline jälgimine, in situ ladestunud arheoloogilise kultuurikihi, sh ehituskonstruksioonid, inimluud, ilmnemisel arheoloogiline kaevamine) läbiviimine.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

3.5 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeritavale alale jääval Uus-Ringi tee 2 kinnistul (65301:003:0979) paikneb arheoloogiamälestis **asulakoht „Terikualune“ reg-nr 18786** ning selle kaitsevöönd. Asulakoht on riigi kaitse alla olevaks mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059).

Lähtudes kultuuriministri määruse "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitse seaduse § 35¹ esitab Muinsuskaitseamet siinkohal detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb kanda planeeringusse eraldi peatükina ning nõuetega arvestada ehitusprojekti koostamisel.

Nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks:

- Mälestisel ja mälestise kaitsevööndites tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5)
- Ressursside ja uuringumahu paremaks planeerimiseks on soovitatav arheoloogiline uurimine jagada kahte etappi:
 - 1) ehitusprojekti koostamise käigus viia läbi arheoloogiline eeluuring, et selgitada välja kultuurikihi olemus ja infomahukus, sh võimalus, et asulakoha kultuurikiht ulatub ka kaitsevööndi alale. Eeluuringu tulemuste alusel analüüsida hoonestusalal hoonete asukohta, hinnata ja kavandada edasiste uuringute mahtu, meetodikat ja maksumust.
 - 2) arheoloogiline uuring projektis kaevetöödega hõlmatud alal (majade vundamendiaugud, trassid) - vastavalt eeluuringu tulemustele saab uuringu läbi viia

kas arheoloogilise jälgimise meetodil kaevetööde ajal või *in situ* ladestunud kultuurikihi olemasolu korral arheoloogilise kaevamise meetodil enne ehitustöid.

- Enne ehitustööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist arheoloogile.
- Mälestiste ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seada muinsuskaitsealisi eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid. Planeerimisel soovitab Muinsuskaitseamet arvestada ajaloolise Jälgimäe mõisa kui ajalooliselt väärtusliku objektiga.

3.6 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud alale on riigimaanteelt 11 Tallinna ringtee ja Talli tänavalt. Moodustatud kruntidele on juurdepääsud kavandatud olemasolevalt Uus-Ringi teelt.

Kruntide sisene autoliikluse ala sh parkimislahendus antakse ehitusprojekti staadiumis arvestades projekteeritava hoone ja haljastuse lahendusega.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse leidmisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ suurima normatiiviga – asutused keskuse klass II kuni IV 1/90 (vt normatiivset parkimiskohtade vajadust joonisel DP-4 tabel Kruntide kasutamise tingimused). Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutusfunktsiooni jaotusele, arvestades Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiive. Detailplaneeringus kavandatud maksimaalse ehitusmahu realiseerimisel tuleb tagada normide kohane parkimine omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.

Nii parkimise- kui ka liikluskorralduse s.h kruntide juurdepääsude lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Tulenevalt ala piirnemisest riigimaanteega 11 Tallinna ringtee on juhtinud maantee omanik Maanteeamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Krundi kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda arendajal.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusrast põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud hoonete ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 3.6.3) arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutusfunktsiooni jaotusele, arvestades Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiive.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Pos 10 asuva mobiilimasti ümberpaigutamisel arvestada, et maanteega lõikumisel peab side- või elektriliini posti või maantee läheduses ükskõik mis otstarbega masti kaugus muldkeha servast olema vähemalt võrdne masti kõrgusega.

3.6.1 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee ärajuhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale. Igale krundile on välja ehitatud sademevee liitumispunkt.

Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Vältida territooriumil lume ladustamist ning näha ette vajadusel lume äravedu.

3.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.7.1 Haljastus ja heakord

Planeeringu eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on just süsteemse kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kavandatud rajada kruntide teede poolsele piirile. Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Haljastuse rajamisel tuleb iga 600 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m ning tagada kruntidel pos 7, pos 15 ja pos 16 kasvavate tammede säilimine.

3.7.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmekava nõuetest.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu.

3.7.3 Mära

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri määrmuses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

3.8 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrmus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kruntidele tulekustutusvee tagamiseks on Uus-Ringi tee välja ehitatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööle 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projekti kohased hüdrandid, vt joonis DP-4. Projekti kohaselt on piirkonna vee-ettevõtte Aktsiaselts ELVESO garanteerinud kruntide välise tulekustutusvee vooluhulgaks 10 l/s.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone(d) TP-1 tulepüsivusklassile vastavaks. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu

elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

- Vastavalt Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Ehitusprojektis näha krundil ette päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).
- Tuletõrjevee vajadus tagada olemasolevatest Uus-Ringi teel paiknevatest hüdrantidest. Täiendava veeresurssi tagamise vajadus mahutite baasil sh suurus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt ehitatava hoone mahule ja kasutusfunktsioonile (olemasolevad veehoidlad: Aleviku tee 6 töömaht 150 m³ ja Talli tee 7 töömaht 2x100m³).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2011 Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus, EVS 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Kuna hoonete asukohad hoonestusalas määratakse ehitusprojektis, tuleb ehitusprojekti koostamisel anda ning tagada normikohane sisene ja väline tulekustutusvee lahendus. Ehitusprojektid kooskõlastada lahendus Põhja päästekeskusega.

3.10 SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-4 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringus ei kavandata tehnovõrkude lahendusi v.a Uus-Ringi tee 2 kinnistu jagunemisel moodustatud kruntidele pos 7, pos 8 ja pos 9 ning pos 10 täiendavate liitumispunktide kavandamine elektri- (pos 7, pos 8, pos 10) ja sidevarustuse (pos 8, pos 10 ja pos 15) gaasivarustuse (pos 7 ja pos 9) ning vee-kanalisatsiooni (pos 7 ja pos 9) ja sademevee (pos 8) osas. Liitumispunktide realiseerimise vajadus sh tehniline lahendus antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ülejäänud kruntide ehitusõiguse realiseerimiseks on välja ehitatud Uus-Ringi teele vajalik taristu vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projektile.

4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Detailplaneeringus ei suurendata ega vähendada varasema detailplaneeringu kohast ehitusõigust. Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks on välja ehitatud Uus-Ringi teele vajalik taristu vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projektile.

Kogu detailplaneeritud ala vee ja kanalisatsiooni kogused on max 50 m³/d.

Detailplaneeringus on kavandatud Uus-Ringi tee 2 kinnistu jagunemine kolmeks – krunt pos 7, pos 8 ja pos 9. Sellest tulenevalt on detailplaneeringus kavandatud vee-kanalisatsiooni liitumispunktid kruntidele pos 7 ja pos 9 ning sademevee liitumipunkt pos 8 ja pos 9.

Liitumispunktide realiseerimise vajadus (sõltub detailplaneeringu järgselt Uus-Ringi tee 2 kinnistu jagamisest) sh tehniline lahendus ja lõplikud asukohad tänava maa-alal antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.1.1 PLANEERITUD VEETORUSTIK

Planeeritud ala majandus-joogivee ja tulekustutusvee osalise vajaduse tagamiseks on Uus-Ringi teel olemas veetorustik DN100. Krundile pos 8 jääb olemasolev liitumispunkt DN65. Kruntidele pos 7 ja 9 on planeeritud uued liitumispunktid, mis tuleb projekteerida ja paigaldada 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Kavandatud liitumispunktide läbimõõduks on planeeritud DN65.

K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12207 raames on piirkonna vee-ettevõtte Aktsiaselts ELVESO garanteerinud ringistatud veevõrgus majandusjoogivee tarbeks vooluhulga $Q_{kd}=20.4 \text{ m}^3/\text{ööp}$ s.h tulekustutusvee 10 l/s. Täiendav tulekustutusvesi kinnistutel tagatakse vastavalt Eesti standardi EVS 812 osa 6-le, vt ka seletuskirja peatükk 3.9 Tuleohutusnõuded.

4.1.2 TULETÕRJEVESI

Piirkonnas on väljaehitatud veevarustuse majandusvee torustik DN100 ja tuletõrje hüdrandid. Majandusvee veevõrgust garanteerib vee-ettevõtte Aktsiaselts ELVESO tulekustutusvett kuni 10 l/s.

Piirkonnas on olemas tehniline veetorustik DN100 ja olemasolev hüdrant. Tehnilisest veevõrgust vee-ettevõtte tulekustutusvett ei garanteeri.

Suurema veevajaduse tagamiseks tuleb vajadusel arvestada kinnistul tuletõrjeveemahutite rajamisega, vt ka seletuskirja peatükk 3.9 Tuleohutusnõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

4.1.3 PLANEERITUD REOVEE KANALISATSIOON

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reovee eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitorustik DN200. Planeeritud kruntide reovesi kogutakse ja juhitakse eelvoolu.

Krundil pos 8 on olemasolev liitumispunkt DN200. Kruntidele pos 7 ja pos 9 on planeeritud uued liitumispunkt, mis tuleb projekteerida ja paigaldada 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Kruntide pos 7...9 planeeritud veetarbimine/kanaliseerimine on 20.4 m³/d.

Krundil pos 9 planeeritud äravoolu k.m. on piiratud. Krundile on planeeritud liitumispunkt DN100 asub survetoru peal. Krundile näha ette reovee kanalisatsiooni pumpla.

4.1.4 PROJEKTEERITUD SADEMEVEE KANALISATSIOON

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Sademevee lahendusel on arvestatud varem projekteeritud eelvoole, vt joonis DP-4. Kruntide pos 7, 8, 9 sademevee arvutuslik vooluhulk on kokku vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 12207 on 203 l/s.

ARVUTUSLIKUD VOOLUHULGAD KINNISTUTE KOHTA, töö nr 12207 K-Projekt Aktsiaselts

Krunt/kinnistu	pindala, ha	K2 arvutuslik vooluhulk l/s	ehitusala pind m ²	korrused x korruse kõrgus m	maht m ³	piiratud norm m ³ /a	V1 ja K1 arvutuslik vooluhulk m ³ /d	V1 planeeritav sekundiline vooluhulk,l/s
Uus-Ringi tee 2 (krundid pos 7, 8, 9)	3,7588	203	15035	9	135315	0,055	20,4	2,15

EELVOOL 1 (kogumiskraav)

Krunte pos 7, 8, 9 läbib K-Projekt Aktsiaseltsi projektiga nr 12207 projekteeritud kogumiskraav. Eelvoolu juhitakse otse tinglikult puhtad katuse sademeveed.

EELVOOL 2 (kogumistiik)

Krundile pos 9 jääb K-Projekt Aktsiaseltsi projektiga nr 12207 projekteeritud kogumistiik. Eelvoolu juhitakse otse tinglikult puhtad katuse sademeveed.

Eelvoolude 1 ja 2 eelvooluks on K-Projekt Aktsiaseltsi projektiga nr 12207 projekteeritud kraavisüsteem, vt joonis DP-4.

Uus-Ringi teel on olemasolev kanalisatsioonitorustik De400 suunaga eelvoolu nr 2. Krundil pos 7 on olemasolev sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt DN250. Kruntidele pos 8 ja pos 9 on planeeritud liitumispunktid DN250, mis tuleb projekteerida ja paigaldada 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Juhul kui krundile pos 6 väljaehitatud eelvoolu 1 akumulatsiooniv kraav asendatakse toruga, tuleb kruntidele pos 7, 8, 9 jäävat kraavi mahtu suurendada. Tagada tuleb kraavi akumulatsiooniv maht 240 m³.

Eelvool 1 $4.1\text{ha} \times 70\text{l/s} \times 0.9 \times 80\% = 200\text{ l/s}$
 Akumuleeriv maht
 -kraav $l=238\text{m}$, täitumine $h=1.0\text{m}$ $238\text{m} \times 3\text{m}^2 = 714\text{ m}^3$
 kogutava ala 20 min vihma maht moodustab: $200\text{l/s} \times 20\text{ min} = 240\text{m}^3$

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringus on kavandatud elektrivõrguga liitumiseks liitumispunktid Uus-Ringi tee 2 kinnistu jagunemisel moodustatud kruntidele pos 7 ja pos 8 ning pos 10. Ülejäänud kruntidele on välja ehitatud liitumispunktid vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projektile.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, (projekti Tellija andmed), Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1...6	Planeeritud hoone	60/100	Olemasolev liitumiskilp
7, 8, 10	Planeeritud hoone	60/100	Planeeritud liitumiskilp kinnistu piiril
11...18	Planeeritud hoone	60/100	Olemasolev liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		800/1600	

Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud 10/0.4kV trafoalajaama nr 6629 baasil. Planeeritud madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinina.

Elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.

Lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

4.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringus on kavandatud sidevõrguga liitumiseks liitumispunktid Uus-Ringi tee 2 kinnistu jagunemisel moodustatud krundile pos 8 ja krundile pos 10. Ülejäänud kruntidele on välja ehitatud liitumispunktid vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 12207 Terikualuse katastriüksuse detailplaneeringu järgsete teede ja tehnovõrkude tehnilise projektile.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist individuaalsete sisesisestuste baasil.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus.

Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjadest.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud sindaja kirjaliku tööloa alusel.

Veevarustus ning reovee- ja sademeveekanaliseerimine:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt ELVESO tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Aktsiaselts ELVESO'ga.
- Kruntide sademevee lahenduse väljatöötamisel on soovitatav koguda kokku nn puhtad sademeveed ning kasutada haljasalade niisutamisel vms.
- Parkimisaladelt kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüdu sademeveekanaliseerimise. Potsensiaalsed reostusallikad isoleerida pinnasest.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul tuleb rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimise juhtimist.

4.5 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

4.5.1 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse gaasiküttel.

Ehitusseadustiku alusel peavad ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis avaldaksid olulist mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervisele,

heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub ning puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluseks (vt ka menetlusedokumentid Rae Vallavalitsuse 26.07.2016 korralduse nr 1094 lisa 2 Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang).

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel analüüsida keskkonnalubade vajadust, nt välisõhu saasteluba.

5.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE

Detailplaneeringu maa-ala ümbrus on väljakujunenud hoonestusega. Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tegevusega kaasnev tõenäosus avariiohtude esinemiseks ei erine tavapärasest. Ehitusprotsessis õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitse-nõuetest.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

5.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Soovitav on vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida hoonetele vastupidavad uksed ja aknad;
- Soovitav on krundile kavandada piire;
- Soovitav on sissepääsud hoonesse valgustada.

5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Elluviimise tegevuskava etapid:

1. DP järgsete kruntide moodustamine;
2. DP määratud servituutide seadmine;
3. Taristule tehniliste tingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine koos vajalike lisauuringute teostamisega;
4. Taristule ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
5. Taristu väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
6. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
7. Kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete kasutamiseks;

6 JÜRI ALEVIKU UUS-RINGI TEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1.	Maanteeamet	13.09.2016 Nr 15-2/16-00032/601	Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 16003 „Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneering“. Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Marten Leiten/ planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja peatükki 3.5.
2.	Elektrilevi OÜ	14.09.2016 Nr 9492387154	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlatada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Priit Mägi/	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse seletuskiri Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja peatükki 4.4.

3.	Adven Eesti AS	15.09.2016 Nr 16-09-2016	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Projekt; Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneering. Objekti asukoht; Jüri alevik, Rae vald. Joonise nimi; Põhijoonis. Töö nr. 16003. Tähis; DP-4. 15.09.2016. K-Projekt Aktsiaselts. Allkirjastatud digitaalselt /Vaher Mannamäe/ gaasivõrgu juhtivspetsialist	e-mail Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
4.	Päästeameti Põhja päästekeskus Ohutusjärelevalve büroo	27.09.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Martin Seetur/ juhtivinspektor	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
5.	Telia Eesti AS Telia Eesti AS – EMT Jüri tugijaama kinnistus omanik	06.10.2016 Nr 27399761 10.10.2016	Kooskõlastus, terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp Kui kooskõlastus on ehitaja portaali kaudu antud, siis seda võib ühtlasi tugijaama kinnistu omaniku kooskõlastusena käsitleda ja minu meelest käis Telia siseselt kõnealune detailplaneering ka minu käest läbi, mille ka kooskõlastasin. Allkiri /Raivo Lippus/	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv e-kirjavahetus Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.4.
6.	Muinsuskaitseamet Harju maakond	12.10.2016 Nr 28404 (Reg.nr 5.1-17.6/2064-1)	Vt Muinsuskaitseameti 12.10.2016 saadetud e-kirjad Rae Vallavalitsusele ja K-Projekt Aktsiaseltsile kooskõlastuse kohta. Esitatud detailplaneering on kooskõlastatud. /Ly Renter/ vaneminspektor	e-kirjad Rae Vallavalitsuse arhiiv	Kirjadele on lisatud Muinsuskaitseameti registri väljavõte kooskõlastuse kohta.
7.	Aktsiaselts ELVESO Ühisveevärk ja kanalisatsioon	27.10.2016 VK-KK 372/VK	Kooskõlastatud. Liitumislepingu nr: - Kooskõlastus kehtib kuni: 27.10.2017 Tingimused: - Allkiri /Toomas Teesalu/	Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

8.	Osaühing Tristen Trade - kinnistute kaasomanik ja dp huvitatud isik	27.10.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Priit Piilmann/ juhatuse liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
9.	*Osaühing ALVEKOR – kinnistute kaasomanik ja dp huvitatud isik	28.10.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Margus Kango/ juhatuse liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
10.	Rae Vallavalitsus	16.11.2016	Kooskõlastatud. Allkiri /Ain Puna/ teehoiuspetsialist	Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Märkus: *Kõigi kinnistute (va Jüri tugijaam kinnistu) kaasomanikud on Osaühing ALVEKOR (½ kaasomandist) ning (½ kaasomandist).

Projektijuht

Heigo Jänes

II OSA PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae Sõnumid, detsember 2016)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse kohta (Harju elu, 02.12.2016)
- 3 Rae Vallavalitsuse kirjalikud teated nr 6-1/9131 ja 6-1/9132 detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta, 01.12.2016
- 4 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1679, 22.11.2016)
- 5 Muinsuskaitseameti 30.09.2016 seisukoht - detailplaneeringu muinsuskaitsetelased eritingimused
- 6 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6899 Muinsuskaitseametile koostööstuse küsimine, 30.08.2016
- 7 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6910 Põhja Päästkeskusele koostööstuse küsimine, 30.08.2016
- 8 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/6901 Maanteeametile koostööstuse küsimine, 30.08.2016
- 9 Rae Vallavalitsuse kirjalikud teated nr 6-1/6674...6679 ning 6-1/6681...6686 detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta, 23.08.2016
- 10 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2016)
- 11 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja algatamata jätnud KSH kohta (Harju elu, 05.08.2016)
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju elu, 29.07.2016)
- 13 Detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1094, 27.07.2016)
- 14 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
 - 14.1 Muinsuskaitseameti vastuskiri nr 1.1-7/1328 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH algatamata jäämise eelnõule, 25.07.2016
 - 14.2 Maanteeameti vastuskiri nr 15-2/16-00032/457 Rae Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu koostamiseks, 08.007.2016
 - 14.3 Keskkonnameti vastuskiri nr 6-5/16/212-2 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH vajalikkuse kohta, 08.07.2016
 - 14.4 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4862 Keskkonnaametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
 - 14.5 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4861 Maanteeametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
- 15 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi väljaehitamiseks ning detailplaneeringu kohase avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 07.06.2016
- 16 Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 2-5.1/6, 10.03.2016
- 17 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahenduskeem, 22.02.2016

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõtted Tartu Maakohtu kinnistuosakonna kinnisturaamatu registriosast:
 - nr 3847702 (Uus-Ringi tee)
 - nr 12995902 (Uus-Ringi tee 1)
 - nr 12996002 (Uus-Ringi tee 2)

nr 12996102 (Uus-Ringi tee 3)
nr 12996202 (Uus-Ringi tee 4)
nr 12996302 (Uus-Ringi tee 5)
nr 12996402 (Uus-Ringi tee 5a)
nr 12996502 (Uus-Ringi tee 6)
nr 12996602 (Uus-Ringi tee 7)
nr 12996702 (Uus-Ringi tee 8)
nr 12996802 (Uus-Ringi tee 9)
nr 12996902 (Uus-Ringi tee 10)
nr 12997002 (Uus-Ringi tee 11)
nr 12997102 (Uus-Ringi tee 12)
nr 12997202 (Uus-Ringi tee 13)
nr 12997302 (Uus-Ringi tee 14)
nr 12997402 (Uus-Ringi tee 15)
nr 12997502 (Uus-Ringi tee 15a)
nr 12997602 (Uus-Ringi tee 16)
nr 12997702 (Uus-Ringi tee L1)
nr 12997802 (Uus-Ringi tee L2)
nr 12997902 (Uus-Ringi tee L3)
nr 12998002 (Uus-Ringi tee L4)
nr 12998102 (11 Tallinna ringtee)
nr 12998202 (11 Tallinna ringtee)
nr 741002 (Jüri tugijaam, kinnistu nimi -EMT Jüri tugijaam)