KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

krundi pos. nr.	krundi planeeritud suurus m²	hoonete alune pind m²	max. korruselisus (põhihoone/abihoone)	hoone kõrgus m	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detail-planeeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastri-üksuse liikide kaupa)	suletud brutopind
1	5523	2200	2K	12	2	Ä 100	Ä 100	4500
2	5087	2000	3K	15	2	Ä30/Th70	Ä30/T70	3500
3	7266	2900	3K	15	2	Ä30/Th70	Ä30/T70	5500
4	736					L 100	L 100	
5	42	30	1K	5	1	Th100	T100	30

Arhitektuurinõuded

- Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonklelt.
- Fassaadi lahendusses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 80% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Õhe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-20°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Krundile piirdele on tubatud rajada 2m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel kruntidel kasutada sama piirde lahendust.
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel nähta ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem mõra summutavat mineraalvilla väliisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad.
- Piirdeaeda võib rajada vald hoonestusala piirdesse, kuna õleplõnud krundiosad on kaetud erinevate kaitsevöönditega ja piirangutega.

Märkused

Juhul kui soovitakse krunte liita, siis tuleb kõnnl pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piirdest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb välja arvutada vastavatele kruntidele detailplaneeringu mahtusid liites. Seejuures võib maksimaalselt liita kokku kolme krundi hoonestusmahud.

Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb ehitusõigus alljärgnevalt.

Liites kokku krundid pos 1 ja 2:

Krundi suurus	10610 m²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4200 m²
Korruselisus	Valda-Jüri tee poolsel osal 2 korrust, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 3 korrust; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele pos 1 ja 2 näidatud hoonestusalale;
Kõrgus	Valda-Jüri tee poolsel osal 12m, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 15m; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele pos 1 ja 2 näidatud hoonestusalale;

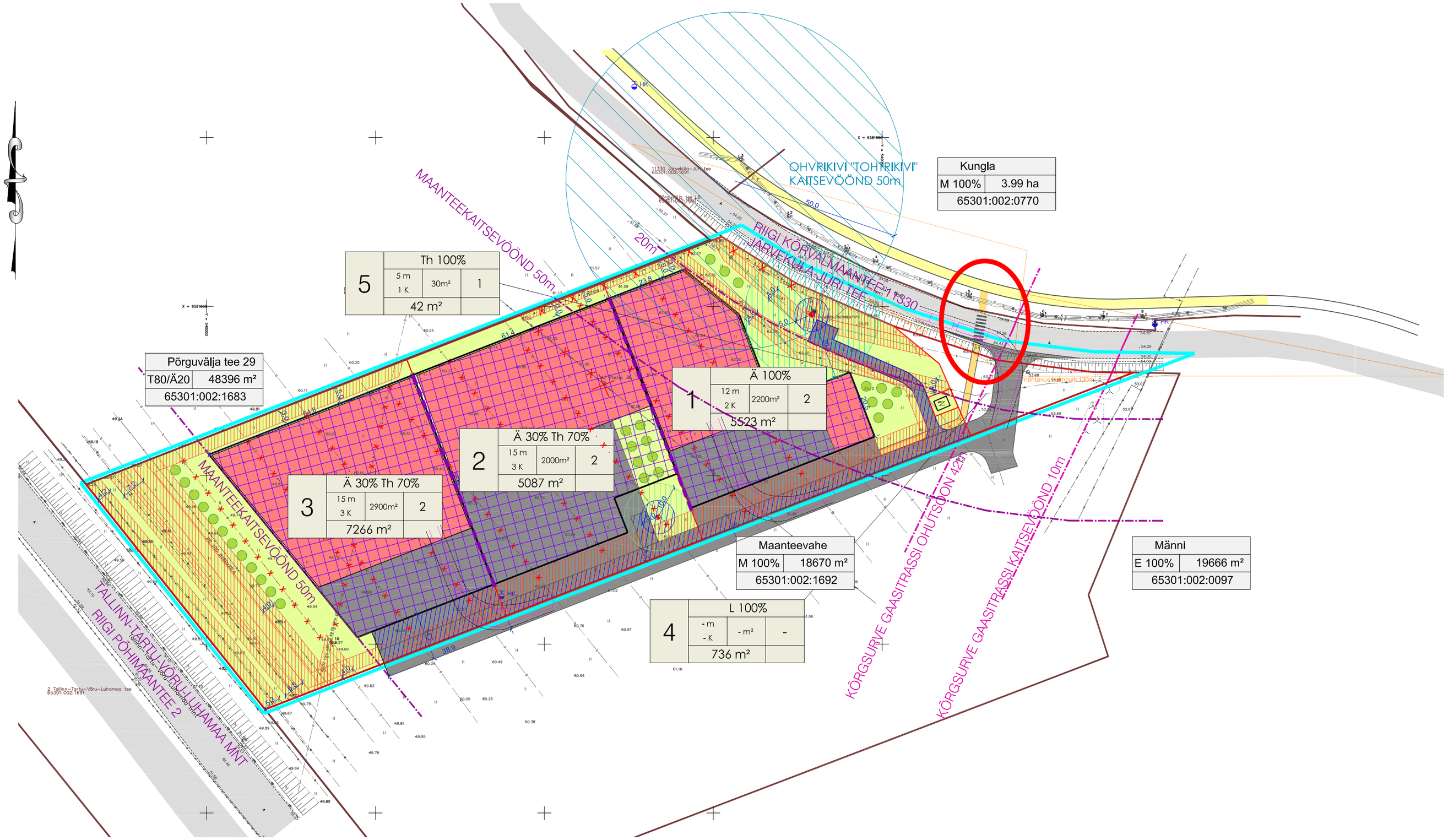
NB Liites kokku krundid pos 1 ja 2 tuleb arvestada, et üle planeeritava ala kulgev 10kV õhuliin on ette nähtud asendada Jüri-Ruküla tee äärde paigaldatava maakaabelliinga, ning mastalajaam „Platsi" demonteerida. Esialgse lahendusena asendatakse planeeritava ala piires õhuliin maakaabelliinga, postist nr 40 kuni postini nr 42, ning kirjeldatud maakaabli kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Planeeringulahenduses on näidatud maakaabelliini koridor kruntide pos 1 ja 2 piirile, mis väljaduel tuleb elektrivõrgu tööprojekti koostamise käigus ümber paigutada Valda-Jüri tee äärde.

Liites kokku krundid pos 2 ja 3:

Krundi suurus	12353 m²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 30% / Th 70 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4900 m²
Korruselisus	3 korrust;
Kõrgus	15m;

Liites kokku krundid pos 1, 2 ja 3:

Krundi suurus	17876 m²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	7100 m²
Korruselisus	Valda-Jüri tee poolsel osal 2 korrust, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 3 korrust; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele näidatud hoonestusalale;
Kõrgus	Valda-Jüri tee poolsel osal 12m, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 15m; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele näidatud hoonestusalale;



TINGMÄRGID

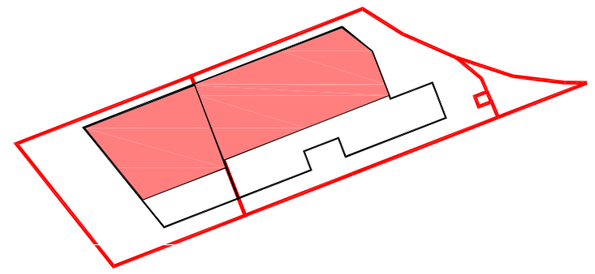
- DETAILPLANEERINGU ALA PIIR
- KINNISOMANDI PIIR
- MOODUSTATAVA KRUNDI PIIR
- OLEMASOLEV ASFALTKATTEGA AUTOLIIKLUSE ALA
- VAREM PLANEERITUD AUTOLIIKLUSE ALA
- PLAN AUTOLIIKLUSE ALA
- VAREM PROJ. KERGLIIKLUSTEE
- PLAN. KERGLIIKLUSTEE
- PLANEERITAV ÄRI- JA TOOTMISMAA HOONESTUSALA
- PLANEERITAVA HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- VÕIMALIK TULEMÜÜRI VAJADUS
- KANALISATSIOONIPUMPLA SANITAARKAITSEVÖÖND R=20m
- TEHNOVÕRGU SERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- JUURDEPÄÄSU SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS
- HK OL.OL./PLAN. TULETÕRJEHÜDRANT
- PLANEERITAV KÕRGHALJASTUS

OLEMASOLEV TEHNORAJATISED

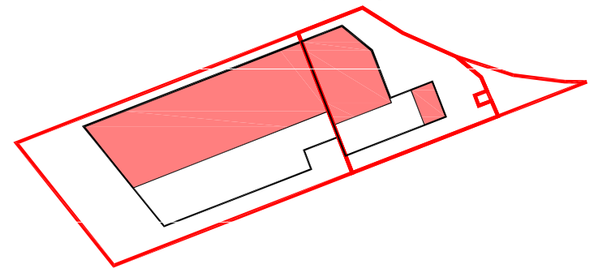
- V VEETORUSTIK
- K OLMEKANALISATSIOONITORUSTIK
- G GAASITORUSTIK
- S SIDEKANALISATSIOON
- SIDE MAAKAABEL
- 0,4kV KAABEL
- OLEMASOLEV TULETÕRJEHÜDRANT

Planeeringulahendus annab võimaluse moodustatavaid krunte kokku liita. Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb skemaatiline planeeringulahendus alljärgnevalt.

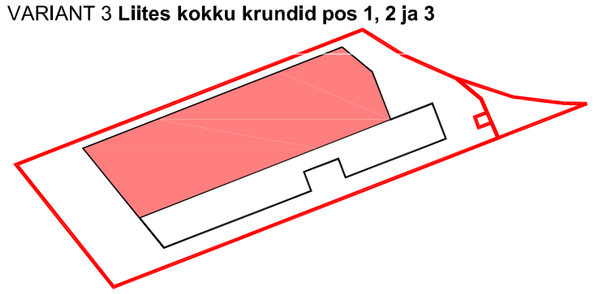
VARIANT 1 **Liites kokku krundid pos 1 ja 2**



VARIANT 2 **Liites kokku krundid pos 2 ja 3**



VARIANT 3 **Liites kokku krundid pos 1, 2 ja 3**



1	SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
	KÕRGUS MEETRITES	HOONE-ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
	SUURIM KORRUSE-LISUS		
	KRUNDI SUURUS		

- Ä ÄRIMAA
- T TOOTMISMAA
- L TRANSPORDIMAA

NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA

Planeeritava maa-ala suurus	1,9 ha	
Kavandatud kruntide arv	5	
Transpordimaa	736m²	4%
Ärimaa	10 800m²	58%
Tootmismaa	7 119m²	38%

Märkused:
1. Detailplaneeringus on antud teede ja trasside põhimötteline lahendus, mis täpsustatakse projekteerimise etapis.

OPTIMAL PROJEKT	Arhitekt K. Kokk	RAE VALD, LEHMJA KÜLA VAIKEPI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING	Töö nr. 172
	Projektijuht		D P
	Tehnik	PÕHIJOONIS	M 1:1000
			08.08.2014
			AS - 04