

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE 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 EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	10
3.2	KRUNDIJAOTUS	11
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	11
3.4	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	12
3.5	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
3.5.1	VERTIKAALPLANEERIMINE	14
3.6	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.6.1	Haljastus ja heakord	14
3.6.2	Jäätmekäitlus	15
3.6.3	Müra	15
3.7	Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	15
3.9	SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	16
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
4.1	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	16
4.1.1	Soojusvarustuse põhimõtted.....	16
5	KESKKONNATINGIMUSED	16
5.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE	17
5.2	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
5.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
6	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	18
7	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1

2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4

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

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja algatamata jätnud KSH kohta (Harju elu, 05.08.2016)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju elu, 29.07.2016)
- 3 Detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1094, 28.07.2016)
- 4 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
 - 4.1 Muinsuskaitseameti vastuskiri nr 1.1-7/1328 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH algatamata jäämise eelnõule, 25.07.2016
 - 4.2 Maanteeameti vastuskiri nr 15-2/16-00032/457 Rae Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu koostamiseks, 08.007.2016
 - 4.3 Keskkonnameti vastuskiri nr 6-5/16/212-2 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH vajalikkuse kohta, 08.07.2016
 - 4.4 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4862 Keskkonnaametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
 - 4.5 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4861 Maanteeametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
- 5 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
- 6 Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 2-5.1/6, 10.03.2016
- 7 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahendusskeem, 22.02.2016

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

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 ÜVK 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)
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismidid 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 EHTUSLIKE 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 muutmise

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 Osühing ALVEKOR (½ kaasomandist) ning Osühing 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	Osühing 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 liitumisteks 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;
- Planeeritud alale jääb osaliselt arheoloogiamälestise (mälestise registri nr 18786) asulakoht "Terikualune", mille kaitsevöönd on 50 m;
- 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 EHITUSLIKE 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 töökoht 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 (katastriüksuse liikide kaupa)
1	Uus-Ringi tee 18	1731	600	3	18	2	Ä või $\ddot{A} \geq 60 / T \leq 40$
2	Uus-Ringi tee 16	7857	3140	3	18	2	Ä 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	-	-	-	-	T 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

Hoonestuse kavandamisel on vajalik arvestada, et hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja fassaadid esinduslikud ning sulanduma kontaktvööndis väljakujunenud hoonestuslaadi. 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 maanteega 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.

3.5 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 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 liiklusräst 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.
- 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.
- 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.

3.5.1 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.

3.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1 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. Alal kasvavad põlistammed tuleb säilitada.

Haljastuse rajamisel tuleb iga 600 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

3.6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmekava nõuetest.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) 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.

3.6.3 Müra

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- 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.

3.7 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.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

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

Väline tulekustutusvesi võetakse Uus-Ringi teel paiknevatest hüdrantidest.

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 kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

- Väline tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevatest hüdrantidest.
- Kuna hoonete asukohad hoonestusallas määratakse ehitusprojektis, siis tuleb ehitusprojekti koostamisel anda ja tagada normikohane välistulekustutusvee lahendus.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

3.9 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. 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 tehniline projektile.

4.1 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

4.1.1 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse gaasiküttel.

Ehitusseadustiku alusel peavad ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele 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.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse §6 lg 1 ja 2 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

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 keskkonnamohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

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 tervisekaitsenõuetest. 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:

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

5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringuga kohaste kruntide moodustamine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;

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

Projekti juht

Heigo Jänes

II OSA PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja algatamata jätnud KSH kohta (Harju elu, 05.08.2016)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju elu, 29.07.2016)
- 3 Detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1094, 28.07.2016)
- 4 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
 - 4.1 Muinsuskaitseameti vastuskiri nr 1.1-7/1328 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH algatamata jäämise eelnõule, 25.07.2016
 - 4.2 Maanteeameti vastuskiri nr 15-2/16-00032/457 Rae Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu koostamiseks, 08.007.2016
 - 4.3 Keskkonnaameti vastuskiri nr 6-5/16/212-2 Rae Vallavalitsusele seisukoht KSH vajalikkuse kohta, 08.07.2016
 - 4.4 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4862 Keskkonnaametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
 - 4.5 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-8/4861 Maanteeametile seisukoha küsimine, 17.06.2016
- 5 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
- 6 Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 2-5.1/6, 10.03.2016
- 7 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahendusskeem, 22.02.2016

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID