

Töö nr. 346 - 11 **Eksemplar nr. /6**

Tellijä: Rae Vallavalitsus

Huvitatud isik: Tiit Veskus
Ehituse 24-8, 75301 Jüri alevik, Rae vald
tel. 6055161, 56274596
tiit.veskus@pipelife.ee

Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910
Mustamäe tee 51, Tallinn
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond, Rae vald, Vaskjala küla
VASKJALA KÜLA TÕNIKSE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiho

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 01.2012.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI	5-18
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
Skeem 1 – Väljavõtte Karla küla suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringust (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287)	8
4. PLANEERINGUETTEPAENEK	9-18
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	9
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	10
4.3. Veevarustus, tuletõrjerveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk	11
4.4. Elektrivarustus ja side	13
4.5. Küte	13
4.6. Teed ja parkimine	14
4.7. Haljastus, keskkonnakaitse	15
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss	17
4.10 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped	18
JOONISED	19-26
Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:40 000	M 1:40 000 19
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	- 20
Joonis 3 Väljavõtte menetluses olevast ülplaneeringust	- 21
Joonis 4 Väljavõtte kehtivast Rae valla üldplaneeringust	M 1: 20 000 22
Joonis 5 Lähteplaan	M 1: 500 24
Joonis 6 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500 25
Joonis 7 Ruumiline illustratsioon	- 26
KOOSKÕLASTUSED	27-35
1. Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)	27
2. Põhijoonis ja tehnovõrgud-kooskõlastused (joonis 6a)– kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	28
3. Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 11, 12	29,30
4. Maanteeamet Põhja regioon kooskõlastuskiri 24.01.2012, nr. 15-2/12-00100/009 (120032)	31,32
5. E-kiri naabermaaüksuste omanikule Norman Arenduse OÜ, andres.metsar@gmail.com , 25.01.2012	33
6. OÜ Maaplaneeringud kiri nr. 12, 26.01.2012.a. naabermaaüksuste omanikule Norman Arenduse OÜ (tähtkiri väljastusteatega)	34,35

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD		36-52
1.	Lähtetingimused	36-38
Lisa 1.1.	Väljavõte Tõnikse kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 667302, kat. tunnus 65301:003:0880	36
Lisa 1.2..	Tõnikse kinnistu katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:003:0880	37
Lisa 1.3.	Topoplaan.	38
2.	Tehnilised tingimused	39-42
Lisa 2.1.	AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK=TT005, 10.01.2012, nr. 4-11/15/1	39
3.	Lisad	43-52
Lisa 3.1.	Võrgu- ja elektrileping nr. 27010902/3	43
Lisa 3.2.	Fotod olemasolevast olukorrast (fotod ka olemas lähteplaanil)	44
Lisa 3.3.	Väljavõte varemplaneeritud Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287) kooskõlastuslehest - Harju Teedevalitsuse ja Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalituse kooskõlastus.	46
Lisa 3.4.	Väljavõte varemplaneeritud Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287) Assaku-Jüri teelt tuleva müra mõõtmisest ja hinnangust.	47
Lisa 3.5	Väljavõte Põhja Regionaalse Maanteeameti Harju osakonna kooskõlastusest 12.10.2008.a. Tõnikse kinnistu hoonete ja maanteevahelise kuivenduskraavi ja truupide rajamiseks.	52

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID**53-**

1. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni põhimõtteline nõusolek detailplaneeringu algatamiseks 17.11.2011 **53-55**
2. Leping detailplaneeringu koostmise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks 19. detsember 2011.a. **56-61**
3. Rae Vallavalitsuse korraldus Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. **62**
4. Lähteseisukohad Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks **63-69**
5. Rae Vallavalitsuse kiri 10.01.2012, nr. 6-1/378 Norman Arenduse OÜ-le Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimiseks. **70**
6. Foto Tõnikse krundi piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta 01.2012.a. **71**
7. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 12.01.2012 **72**
8. Vastused Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 12.01.2012.a. märkustele **73**

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 28. 12.2011.a. nr. 1164 Vaskjala küla, Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- topoplaan, M 1:500, Geoterra OÜ, 2011, litsents MTR EG10421381-0001, 345 MA;
- Rae valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 1993)(vt. joonis 4);
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (menetluses)(vt. joonis 3);
- Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneering (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287)
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2021;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- katastriüksuse plaan;
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK

Vaata Joonis 6, Kontaktvööndi skeem, kus on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ja nende üldised lahendused.

Planeeringuala paikneb käesolevaks ajaks kehtestatud Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu alal (vt. skeem 1 - kehtestatud 14.09.2004, nr. 287). Samas paiknevad suuremad rohealad, parkmets ja kaitsehaljastus, mis on piirkonna rohevõrgustiku osad.

Varemplaneeringu kohaselt oli Tõnikse kinnistu sihtotstarbeks elamumaa, kinnistu on ka hoonestatud.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala elamute maa-alale.

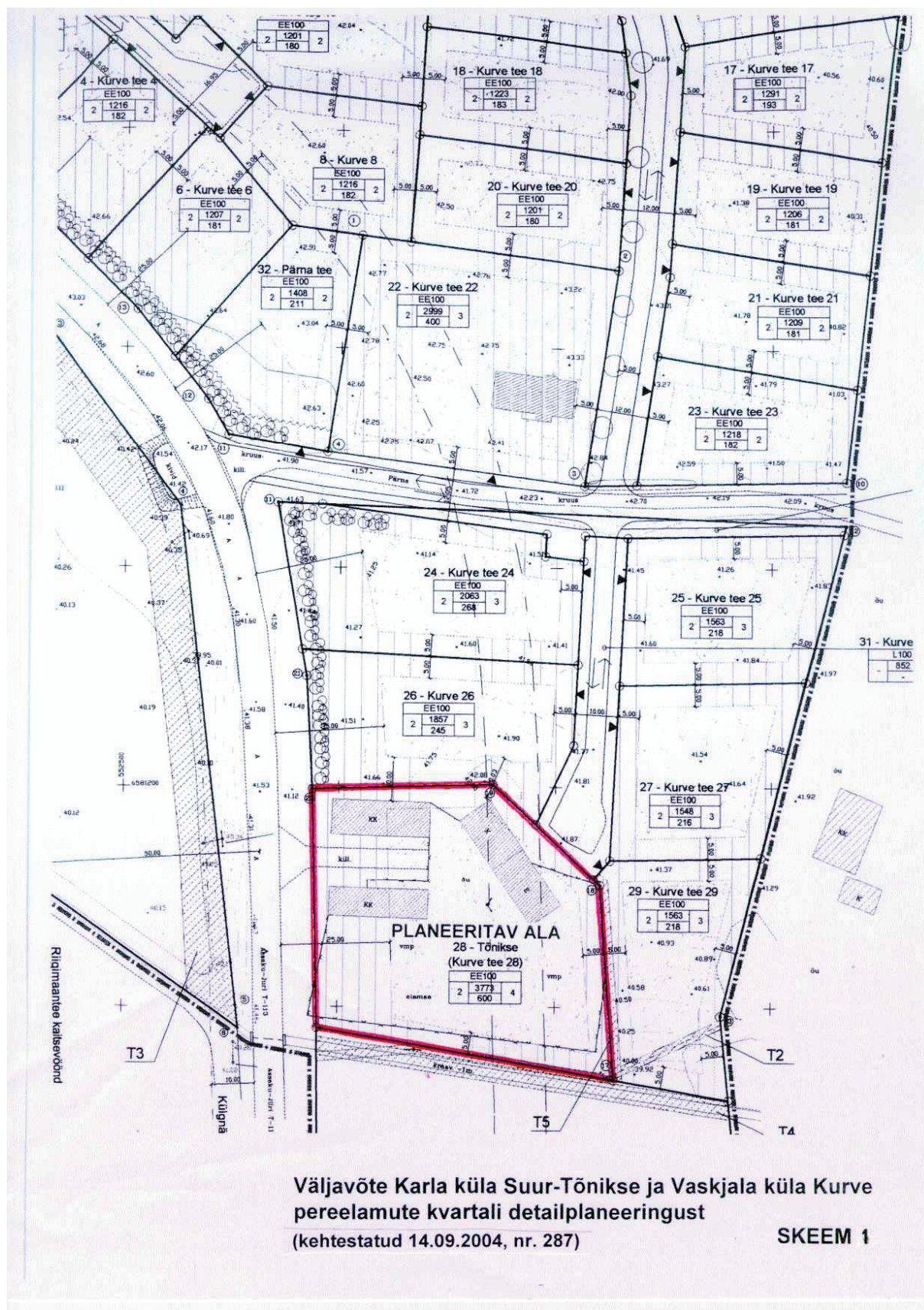
Planeeritud puhke-, toitlustus- ja majutusettevõtte on hästi ligipääsetav nii piirkonna elanikkonnale, kui ka kaugemalt tulevatele külastajatele. Ettevõtte paikneb Assaku-Jüri tee ääres, mille kaudu pääseb hõlpsasti Tallinna ringteele. Planeeringuala külgneb olemasolevate ja planeeritud väikeelamute maa-aladega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- käesoleval ajal elamumaa kinnistu sihtotstarve muuta ärimaaks, et rajada siia puhke-, toitlustus- ja majutusasutus;
- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava alal katastriüksused	Tõnikse kü (65301:003:0880), 3773m ² , elamumaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Assaku-Jüri teelt
Planeeritav ala piirneb	Kurve tee 26 kü (65301:003:0658), Kurve tee L2 kü (65301:003:0655), Kurve tee 29 kü (65301:003:0661), Kurve kü (65301:003:0662), 11113 Assaku-Jüri tee kü (65301:003:0188).
Geodeesia	Topoplaan, M 1:500, 2011.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef põhja-lõuna suunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 41,5 - 40,0. Alal asub geodeetiline märk RP 015, H=41.385
Planeeritava alal olevad hooned	Elamu (eh.reg.kood 116018032), laut (eh.reg.kood 116018033), tall (eh.reg.kood 116018034)
Planeeritava alal olevad teed	Tõnikse kinnistu juurdepääsutee
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	0,4kV õhukaabel ja maakaabel, liitumiskilp, puurkaev, vee- ja kanalisatsioonitorustik, imbväljak, osaliselt kuivenduskraavi vall ja kuivenduskraav territooriumi lõunaosas.
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Muru, hekid, üksikud suuremad puud. Kinnistu paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Puuduvad



4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted

Planeeringu vajalikkus

Soovitakse käesoleval ajal elamumaa kinnistu (3773m²) sihtotstarve muuta ärimaaks, et rajada siia puhke-, toitlustus- ja majutusasutus.

Kinnistul paiknevad 20. saj alguses ehitatud rehielamu, laut ja tall (vt. fotod lisa 3.2 seletuskirjas ja joonisel 5 - lähteplaan). Hooned on ehitusregistris. Hooned on kavas rekonstrueerida. Nähakse ette ruumid majutamiseks (25 kohta), toitlustamiseks, vastuvõtuks, muuseumiks ja saaliks. Uue hoonena on planeeritud saunahoone. Majutushoone kõrvale rajatakse terrass.

Lisaks kinnistu omaniku huvidele on arvestatud ka üldsuse huvidega. Ärimaa krunt nähakse ette piirkonda teenindavana.

Põhimõtted

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala elamute maa-alale (vt. joonis 4). Vastavalt planeerimisseaduse §9 lõik 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Ühe kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmist, samas kinnistu piire ja olemasolevat hoonete asetust muutmata, ei saa lugeda üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks. Samuti ei muudeta antud detailplaneeringuga hoonestuse kõrguspiirangut ega muudeta ulatuslikult piirkonna maakasutuse juhtsihtotstarvet, mis säilib elamualana. Ärimaa krunt nähakse ette piirkonda teenindavana. Seega ei ole antud detailplaneering valla kehtivat üldplaneeringut muutev.

Planeeringulahendus arvestab menetluses oleva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga (vt. joonis 3):

- planeeringuala jääb detailplaneeringu koostamise kohustusega alale;
- planeeringuala jääb Assaku-Jüri tee äärsele ärimaa-alale;
- üldplaneeringus on välja toodud Jüri aleviku tugevaks jooneks mitmekülgset ja arenevat ettevõtlust ning seega toetab puhke-, toitlustus ja majutusasutuse rajamist.

Planeeringulahendus arvestab Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringuga, kehtestatud 14.09.2004 nr 287 (vt. skeem 1):

- planeeringualale ulatub 11113 Assaku - Jüri tee teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m;
- maantee ääres on varemkehtestatud detailplaneeringu kohaselt ehituskeeluala 25m laiune;
- perspektiivne teine juurdepääsuvõimalus mööda Kurve teed (varemplaneeritud detailplaneeringu kohaselt), kuid käesoleval ajal välja ehitamata.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudide vajadus

Kruntide ehitusõigus ja servituudi seadmise vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.9 ja joonis 6).

Planeeritud ärimaakrunt on suurusega 3773 m².

Ärimaa (Ä)

Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus	Hooned rekonstrueeritakse säilitades võimalikult maksimaalselt algne välisilme. Planeeritud uue hoone välisilme peab sobima grupis. Fassaadimaterjal - laudis, looduslik kivi, krohvipind. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale. Katusekatte materjal – puitlaast, sindel, kivi. Puituksed ja puitraamidega aknad.
Harja suund	Vastavalt olemasolevale. Planeeritud hoonel paralleelne või risti krundi piiriga.
Katuse kalle ja harja tüüp	Vastavalt olemasolevale. Planeeritud hoonel vastavalt kõrvalpaiknevatele hoonetele.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	9 m
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0,5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust (teine korrus katusealune)
Krundi piirded	Piire peab sobima hoonete välimusega. Piirde tüüp lahendatakse hoonete rekonstrueerimisprojekti käigus. Kõrgus kuni 1,5m. Piirdest jäetakse vabaks risti maanteega olevate rekonstrueeritavate hoonete otsaseinad. Piirde asukoht vt. joonis 6 – Põhijoonis ja tehnoõrgud.

Hoonestusala kaugus Assaku-Jüri teest on uue hoonestuse puhul üldjuhul 25m vastavalt varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringule. Naaberkruntidele on kantud kehtestatud detailplaneeringujärgsed hoonestusalade kaugused. Terrassi rajamiseks on planeeritud eraldi hoonestusala, mis jääb krundi piirist ca 5 m kaugusele. Olevad hooned on Assaku-Jüri maantee teekattest 7 ja 8 m kaugusel.

Rekonstrueeritavate hoonete ja uue hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

4.3. Veevarustus, tuletõrjeverustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Kuna planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale, siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi baasil.

Käesolevaks ajaks on vastavalt Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringule välja ehitatud veetorustik Kurve teele liitumispunktiga Tõnikse kinnistule, kuid on kasutusele võtmata.

Veevarustuse lahendus on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK=TT005, 10.01.2012, nr. 4-11/15/1, mille kohaselt liitumine on ette nähtud Kurve teel välja ehitatud liitumispunktis (vt. lisa 2.1)

Planeeritud veevajadus on $7,5\text{m}^3/\text{d}$. ($225,0\text{ m}^3/\text{kuus}$).

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Tuletõrjeverustus

Tuletõrjeveresi saadakse ühisveevärgi torustikul paiknevatest maapealsetest hüdrantidest Assaku-Jüri tee ääres (vt. joonis 6 – põhijoonis ja tehnoõrgud)

Olevate, rekonstrueeritavate hoonete kubatuur on ca 4900 m^3 , millele vajalik arvutuslik kustutusvee vooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul. Kui ehitatakse juurde ka saunahoone, siis hoonete maksimaalne kubatuur on 6500 m^3 .

Koos juurdeehitusega planeeritud hoonete kustutamiseks vajalik arvutuslik vooluhulk on 15 l/sek kolme tunni jooksul.

Hoonete tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Planeeringuala hoonete kasutusviisiks on II kasutusviis.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt standardile EVS 812 osa 6 nõuetele.

Kõik ehitised peavad vastama VV määrusele 27.10.2004 nr. 315.

Kanalisatsioon

Kuna planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale, siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi baasil. Käesolevaks ajaks on vastavalt Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringule välja ehitatud kanalisatsioonitorustik Kurve teele liitumispunktiga Tõnikse kinnistule, kuid on kasutusele võtmata.

Kanaliseerimise lahendus on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK=TT005, 10.01.2012, nr. 4-11/15/1, mille kohaselt liitumine on ette nähtud Kurve teel välja ehitatud liitumispunktis (vt. lisa 2.1)

Planeeringualalt vastuvõetav reoveehulk on 7,5m³/d (225 m³/kuus)

Planeeringuala kanaliseerimiseks tuleb koostada kanalisatsiooni projekt.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel.

Kinnistusesse vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine ja välja ehitamine on **kuni liitumispunktini** liituja kohustuseks.

Käesoleval ajal on kinnistul välja ehitatud imbväljak, mis kuulub likvideerimisele.

Kuivendusvõrk

Sademevee ja drenaazivee eesvooluks on planeeringualaga külgnev kuivenduskraav krundi lõunapiiril.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Tõnikse kinnistu elektrivarustus on välja ehitatud.

Võrgu- ja elektrileping on sõlmitud (vt. lisa 3.1.).

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena. Väljaspool detailplaneeringu ala on varemplaneeritud (kehtestatud) sidetrass Assaku-Jüri transpordimaal.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel. Siiski on planeeringus arvestatud endise rehielamu (rekonstrueeritav kohvikuks ja muuseumiks) kütmise võimalust maakütte baasil. Rehielamu kubatuur on ca 1700 m³ ja maakütteks ette nähtud ala pindala on ca 300 m², mis rahuldab nimetatud hoone küttevajaduse (kui kasutada maa sisse paigutatud horisontaalторustikku). Võimalus oleks kasutada ka vertikaalset šahtторustikku. Siiski küttesüsteemi liigi valiku otstarbekus ja rentaablus lahendatakse hoonete rekonstrueerimisprojekti koostamise käigus.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on 11113 Assaku - Jüri teelt. Mahasõit on kooskõlastatud:

- Suur-Tõnikse ja Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu koostamise käigus Harju Teedevalitsusega (vt. lisa 3.3.). Vastavalt kooskõlastusele tuleb riigimaantee äärsete kruntide edasisel planeerimisel rakendada vajadusel liiklusrütmikahjulikkude mõju vähendavaid meetmeid.

- Põhja Regionaalse Maanteeameti Harju osakonnaga (vt. lisa 3.5.) tingimustel:

1. Mahasõidule truubi ehitus.
2. Kraavide kaevamine.

Käesolevaks ajaks on mahasõit vastavalt tingimustele välja ehitatud, samuti truubid.

Perspektiivne teine juurdepääsu võimalus on mööda Suur-Tõnikse ja Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringujärgset Kurve teed, mis käesoleval ajal on välja ehitamata..

Rekonstrueeritava saalihoone (endine laut) vundamendis on olev geodeetiline punkt R-015, millele on ka olev juurdepääs maanteelt.

Kinnistule on planeeritud parkimisvõimalus 12-le autole ja 15 jalgrattale. Lisaks sellele on võimalik ettevõtet teenindava transpordi parkimine rekonstrueeritava saali ja majandushoone vahel ja krundi idaosas majandushoovi juures.

Hoonestuse paiknemisest riigimaante kaitsevööndis vt. lk.11 (peatükk 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudi seadmise vajadus).

Aluseks võttes EVS 843: 2003 "Linnatänavad", tabel 10.1 – Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid, on parkimiskohtade arv: $P=A \times n$,

P = parkimiskohtade arv,

A = suletud brutopind.

n = parkimisnormatiiv.

Käesolev puhkekompleks on segafunktsiooniga (kohvik, muuseum-näitusesaal-kontserdisaal), siis $n=1/120$. $P=1500 \times 1/120 = 12.5$ (13 parkimiskohta). Käesolevas planeeringus on kompaktse parkimise alale võimalik parkida 12 autol, kuid lisaks on võimalik ka majandushoovi kirdeosas paaril autol parkida.

Seega parkimiskohtade arv on normatiiviga kooskõlas.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Haljastus

Kinnistule on käesolevaks ajaks rajatud haljastus. Planeeringus on ette nähtud juurde rajada maanteepoolsesse külge (lisaks olevale) teine rida hekki. Krundil siseteedest vabale alale on ette nähtud rajada muru.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (11113 Assaku - Jüri tee teekaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m, 0.4kV õhuliini kaitsevöönd 2m;
 - maantee ääres on ehituskeeluala 25m laiune uue hoonestuse puhul;
 - Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks tuleb kasutada passiivseid meetmeid. Varemplaneeritud (kehtestatud) Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu koostamise käigus on teostatud Assaku-Jüri teelt tuleva müra mõõtmise, antud hinnang mürareziimile ning Keskkonna- ja tervisekaitse peatükis tehtud järeldused ja antud meetmed liikluse müra kahjuliku mõju vähendamiseks. Eelpoolnimetatud detailplaneering on kooskõlastatud Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitse talitusega (vt. lisa 3.4.).
- Tõnikse kinnistule on käesolevaks ajaks rajatud kaitsehaljastusena kuusehekk. Hoonete rekonstrueerimisprojekti peab olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad);
- kinnistu paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal;
 - tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
 - kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Kuna planeeritav puhke-, toitlustus- ja majutusasutus paikneb olemasoleva ja tulevase elurajooni keskel, siis rakenduvad siin elanikele turvalise elukeskkonna tagamise nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1.jaan.2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nimetus	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse katastriüksusest	krundi senine sihtotstarve
Tõnikse	Ä	3773	Tõnikse	E

Näitajad kruntide kohta

krundi nimetus	krundi plan. suurus m ²	ehitus- alune pind m ²	täis- ehit. %	maksimaalne korruselisus	maks. kõrgus m	hoonete arv krundil	maa siht- ots- tarve	siht- otstarbe osakaal %	sulet. bruto- pind m ²	min. tule- püsiv. klass	piirangud, servituudi seadmise vajadus
Tõnikse	3773	1000	27	2	9m	4	Ä	100	1500	TP3	Riigimaantee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m, kehtestatud detailplaneeringujärgne ehituskeeluala 25m. 0,4kV õhuliini kaitsevöönd ja servituudi seadmise vajadus. Planeeringuala paikneb varemplaneeritud ja kehtestatud Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurvi pereelamute kvartali detailplaneeringu alal.

Märkus: Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib vaid hoone kohta ning ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside, treppide, samuti katuseräästaste jms pindalasid.

Servituudi seadmise vajadus käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks

- oleva 0.4 kV õhuliini planeeritud servituudi seadmise vajadus kaitsevööndi ulatuses Tõnikse kinnistul Eesti Energia AS kasuks.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped

Huvitatud isik ja Rae Vallavalitsus lepivad kokku detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohta.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- vajalike servituutide seadmine;
 - tehnovõrkude tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
 - ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
 - uute planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
 - kinnistul hoonetele ehituslubade väljastamine.
- käesoleval ajal on kinnistul välja ehitatud imbväljak, mis kuulub likvideerimisele.

Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, arvamused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	Nr. K-DP/3 23.01.2012.a.	Kooskõlastatud Dmitri Peterson /allkiri/ Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	Kaust 1/6 Joonis 6a lk. 28 ja lk. 11,12	
2.	Maanteeamet Põhja-Regioon	Nr. 15-2/12-00100/009 (120032)	Kooskõlastuskiri Peeter Paju direktori asetäitja /allkirjastatud digitaalselt/	Kaust 1/6 Joonis 6a lk. 28 ja lk. 31, 32	
3.	AS Elveso	VK-KK 021 25.01.2012	Kooskõlastatud Enn Laidvee VK teenistuse tehniline spetsialist /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 6a lk. 28	

4.	<u>Maaüksuse omanik</u> Tõnikse mü (65301:003:0880) Tiit Veskus 6055161, 56274596 tiit.veskus@pipelife.ee	25.0..2012.a.	Detailplaneering kooskõlastatud Tõnikse kinnistu omanik Tiit Veskus /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 6a lk. 28	
5.	<u>Naabermaaiüksuste omanikud</u> Kurve tee L2 mü (65301:003:0655) Norman Arenduse OÜ Reg. Kood 10259957 Andres Metsar tel. 56642244	25.01.2012.a. 26.01.2012.a. Nr. 12	e-kiri: andres.metsar@gmail.com OÜ Maaplaneeringud poolt tähtkiri väljastustatega saadetud aadressil: H. Moora tn 11, Tallinn, 11625	Kaust 1/6 lk. 33 Kaust 1/6 lk. 34, 35	

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD paberkandjal