

Töö nr. 404 - 15 **Eksemplar nr.** /6
Tellija: RAE VALLAVALITSUS
Huvitatud isikud: Anneli Villemson ja
Mikk Sander
Töö koostaja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maaplan@gmail.com

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

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr.,	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uibo

Tegevjuht Maaja Zolk **Tallinn, 03.2016.a.**

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-

SELETUSKIRI	2-25
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.	11
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonetusala.	11
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja дренаazhivesi tuletõrjeveevarustus	13
4.4. Elektrivarustus ja side	15
4.5. Küte	15
4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus. Vertikaalplaneerimine	16
4.7. Keskkonnatingimused	19
Haljastus. Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused. Keskkonnamõjud. Maaparandusobjektid. Tervisekaitse	
Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	23
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	24
Andmed krundi moodustamiseks	Tabel 1 25
Krundi andmed, esitatavad nõuded, piirangud, ehitusõigus	Tabel 2 25

JOONISED	lk 26 - 31
Joonis 1 Situatsiooniskeem	- 26
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	- 27
Joonis 3 Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, - Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering	- 28
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 500 29
Joonis 5 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500 30
Joonis 6 Ruumiline illustratsioon	- 31

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ NAABRITEGA

lk. 32-44

1.	Kooskõlastuste koondtabel	32
2.	Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	33
3.	Väljavõte joonis 5 kooskõlastustest (Rae valla teehoiuspetsialisti ja keskkonnaspetsialisti kooskõlastus)	34
4	Kurve tee L2 mü (kü 65301:003:0655) omaniku kooskõlastus (Riser Ehitus OÜ – Karmo Pärnoja, juhatuse liige).	35
5.	Päästeameti Põhja Päästekeskuse Insenertehnilise büroo juhtivinspektori Martin Seetur-i kooskõlastus K-MS/32-digi.	38
6.	Maanteeameti koosõlastuskiri 15-2/15-00700/451, 08.04.16	40
7.	Terviseameti kiri 18.04.2016, nr. 9.3-1/2329-4	43-45

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID 45-

LISAD

lk. 45-67

1.	Lähtetingimused	45-60
Lisa 1.1.	Väljavõte Tõnikse kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 667302	45
Lisa 1.2.	Tõnikse maaüksuse plaan, kat. tunnus 65301:003:0880.	46
Lisa 1.3.	Maa-ala plaan tehnovõrkudega. M 1:500, 29.09.2015.a. töö nr. MP-95-2015, OÜ Geoterra	47
Lisa 1.4.	Väljavõte Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringust (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 407, 24.04.2012)	48
Lisa 1.5	Väljavõte ehitisregistrist.	49
Lisa 1.6	Väljavõte maakütte spiraalkollektori reklaamlehest	50
Lisa 1.7	Tõnikse, Vaskjala külas radoonitaseme määramine ning radooniohlikkuse hinnang pinnases. Radoonitõrjekeskus, 08.04.2016	51-60
2.	Tehnilised tingimused	61-67
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ võrguleping nr. 9071951040, 21.08.2015	61
Lisa 2.2.	Maanteeameti kiri 14.01.16 nr. 15-2/15-00700/350 - Lähteseisukohad	62
Lisa 2.3.	AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT016, 15.03.2016	64-67

.

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk. 68-

- 1.** Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailpla- **68**
neeringu kohase taristu väljaehitamiseks, 20 jaanuar 2016
- 2.** Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 165, 02. veebruar 2016.a. Vaskjala **75**
küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise
algatamise ning lähteseisukohtade kinnistmise kohta.
- 3.** Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid märts 2016.a. Vaskjala küla Tõnikse **84**
kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
- 4.** Väljavõte ajalehest Harju Elu, 25. veebruar 2016.a. Vaskjala küla **85**
Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
- 5.** Rae Vallavalitsuse kiri 01.03.2016, nr. 6-1/1460 – Vaskjala küla **86**
Tõnikse kinnistu ja lähiala kinnistu detailplaneeringu algatamisest ning
lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine.
- 6.** Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise **88**
teate kohta. (Vaskjala kinnistu ja lähiala detailplaneering).
- 7.** Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 05.05.2016, **89-93**
rn 2-5.1/11
- 8.** Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 812, 24. mai 2016.a. Vaskjala küla **94-95**
Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja
avalikustamine

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 02. veebruar 2016.a. nr. 165 Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Maa-ala plaan tehnoorkudega. M 1:500, 29.09.2015.a. töö nr. MP- 95-2015, OÜ Geoterra;
- Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 407, 24.04.2012)
- Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneering (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287)
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (vt. joonis 3);
- Rae valla ehitusmäärus, 01.03.2009;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Maaüksuse plaan M 1:1000.;
- Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 – „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“. .
- Keskkonnaministri 16.12.2005.a. määrus nr. 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;

- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr. 42 "Müra normatsemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

- Planeerimisseadus (PlanS), Ehitusseadustik (EhS), Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS), Maakatastriseadus, Liiklusseadus, Looduskaitseseadus (LKS), Veeseadus (VeeS), Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (ÜVVKS ja seaduste alusel vastu võetud määrused;

- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid (mida eespoololevas nimekirjas pole nimeliselt välja toodud);

- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks (vt. lisad 2.1, 2.2 ja 2.3).

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

Planeeritav ala asub Vaskjala küla läänepoolses osas, riigimaantee nr. 11113 Assaku-Jüri tee ääres, arenevas elamupiirkonnas. Olemasolev juurdepääs on Assaku – Jüri teelt ja Kurve teelt.

Planeeringuala paikneb käesolevaks ajaks kehtestatud Karla küla Suur-Tõnikse ja Vaskjala küla Kurve pereelamute kvartali detailplaneeringu alal (kehtestatud 14.09.2004, nr. 287). Samas paiknevad suuremad rohealad, parkmets ja kaitsehaljastus, mis on piirkonna rohevõrgustiku osad. Samuti on Tõnikse kinnistu kohta koostatud 2012. aastal detailplaneering (Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 407, 24.04.2012 - vt. lisa 1.4.), mille alusel kinnistu sihtotstarbeks määrati ärimaa.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala elamute maa-alale.

Planeeringuala külgneb olemasolevate ja planeeritud väikeelamute maa-aladega (vt. ka joonis 2 – Kontaktvööndi skeem).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- muuta Rae Vallavalitsuse 24.04.2012 korraldusega nr. 407 „Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine” kehtestatud detailplaneeringut osaliselt maasihtotstarbe osas, määrata maakasutuse sihtotstarbeks 50% äri- ja 50% elamumaa;
- krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine;
- kinnistul oleva puurkaevu seadustamine;

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr. 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala juhtotstarbeks on väikeelamute maa ning Assaku-Jüri teeäärne on osaliselt kavandatud ärimaa-alaks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala: Tõnikse kinnistu – ärimaa 100%, 3773 m ²	kü – 65301:003:0880; registriosa 667302
Planeeritaval alal olevad hooned ja rajatised	Planeeritaval alal on ehitisregistri andmetel elamu (eh.reg.kood 116018032), laut (eh.reg.kood 116018033), tall (eh.reg.kood 116018034). 2012. a. on väljastatud ehitisluba saunale, eh. reg. kood 120650020).
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa (vt. joonis 3 – Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering).
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Assaku Jüri teelt (riigitee) kinnistu lääneosast ja Kurve teelt kinnistu idaosast. Kurve tee on eraomandis (omanik Riser Ehitus OÜ, reg. kood 12132540).
Planeeritaval alal olevad tehnoõrgud	0,4kV õhukaabel ja maakaabel, liitumiskilp, puurkaev, vee- ja kanalisatsioonitorustik, imbväljak.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal maaparandussüsteemid puuduvad. Ala lõunaosas on osaliselt kraavi vall ja kraav.
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Planeeringualal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid puuduvad. Alal on muru, hekid ja üksikud suuremad puud.
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualal olevad servituudid puuduvad .
Kitsendused planeeringualal olevatest objektidest	- oleva puurkaevu hooldusala 10,0 m; - oleva 0.4 kV õhuliini kaitsevöönd 2.0 m kummalegi poole liini telge; - oleva 0.4 kV maakaabli kaitsevöönd 1.0 m kummalegi poole kaabli telge; - oleva elektri liitumiskilbi kaitsevöönd 2.0 m kilbist; - planeeringualale ulatub T-11113 Assaku-Jüri tee teekaitsevöönd 30m (vastavalt EhS §71 lg 2 alusel), kuid maantee ääres on varemkehtestatud detailplaneeringu kohaselt ehituskeeluala 25 m laiune (vt. lisa 1.4); - olev geodeetiline punkt 0.15 (9302 – sektorikujuline seinareeper RP:0.15, H=41.385, kaitsevöönd 0.5 m ehitise

	pinnast horisontaalsuunas ning 3.2 m vertikaalsuunas märgi keskmest.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Kurve mü	– 65301:003:0658 – elamumaa
Kurve tee L2 mü	– 65301:003:0655 – transpordimaa
Kurve tee 29 mü	– 65301:003:0661 – elamumaa
Kurve mü	– 65301:003:0661– maatulundusmaa
11113 Assaku-Jüri tee mü	– 65301:003:0188– transpordimaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Maa-ala plaan tehnovõrkudega”. M 1:500, 29.09.2015.a. töö nr. MP- 95-2015, OÜ Geoterra

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 41.31 – 39.92 m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Planeeringu vajalikkus.

Soovitakse käesoleval ajal ärimaa kinnistu (3773m²) sihtotstarve muuta 50% elamumaaks ja 50% ärimaaks, et rajada siia oleva hoonestuse baasil elamu ja väike keskkonnasõbralik puitmööbli valmistamine.

Kinnistul paiknevad 20. saj alguses ehitatud rehielamu, laut ja tall (vt. fotod joonisel 4 - lähteplaan). Hooned on ehitusregistris. Hooned on kavas rekonstrueerida, majandushoone kõrvale rajatakse terrass.

2012. a. on väljastatud ehitusluba saunale, eh. reg. kood 120650020, mille ehitamist ei ole alustatud. Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud uusi hooned juurde ehitada, seega sauna ei ehitata.

Põhimõtted

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa (vt. joonis 3 – Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering). Varemkehtestatud detailplaneeringus on maa sihtotstarve 100% ärimaa.

Kinnistul on olemas olev hoonestus (kantud ehitusregistrisse), uusi hooned juurde ei ehitata. 2012. a. on väljastatud ehitusluba saunale (eh. reg. kood 120650020), mida käesoleval ajal ei ole ehitama hakatud ja seda hoonet ei ehitatagi.

Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid (vt. ptk. 3.1 – Üldandmete tabel) on kantud joonistele 4, 5,.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala.

Joonisel 5 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded::

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, betoon, klaas. Hooned rekonstrueeritakse säilitades võimalikult maksimaalselt algne välisilme. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga).
--	---

	Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Vastavalt olemasolevale.
Katuse kalle ja harja tüüp	Vastavalt olemasolevale.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Vastavalt olemasolevale.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast.	9.0 meetrit
Hoonete arv krundil	1 põhihoone ja 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust (teine korrus katusealune)
Krundi piirde	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 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Hoonestusala kaugus Assaku-Jüri teest on vastavalt olemasolevatele valmisehitatud hoonetele. 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 eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise minimaalseks tulepüsivusklassiks TP 3.

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

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja дренаzhivesi, tuletõrjerveevarustus.

Üldist

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. Kurve teel on välja ehitatud liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooni jaoks.

Kinnistul on olev puurkaev, mille kohta on koostamisel pass ja kantakse ehitisregistrisse. Puurkaev jääb kastmisvee saamiseks.

Omanikul on liitumine elektrivarustusega (vt. lisa 2.1 – Võrguleping nr. 9071951040)

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete rekonstureerimisprojektide mahus.

Veevarustus

Kuna planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale, siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi baasil. Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Veevarustuse lahendus on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK=TT016, 15.03.2016, mille kohaselt liitumine ühisveevarustusega on ette nähtud Kurve teel välja ehitatud liitumispunktist V-8 Tõnikse kinnistu piiril (vt. lisa 2.3)

Planeeritud veevajadus on 1,5m³/d. (45,0 m³/kuus).

Krundi vee hetkkoormus on ca 0.8 l/sek).

Veevarustuse kohta tuleb koostada ehitusprojekt.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse veervrustuse ehitusprojektiga.

Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Kanalisatsiooni lahendus on vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK=TT016, 15.03.2016, mille kohaselt liitumine ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Kurve teel välja ehitatud liitumispunktist K1-22a Tõnikse kinnistu piiril (vt. lisa 2.3)

Planeeritud reoveevajadus on 1,5m³/d. (45,0 m³/kuus).

Krundi reovee hetkkoormus on ca 2.5 l/sek).

Kanalisatsiooni kohta tuleb koostada ehitusprojekt.

Kanalisatsioonitorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone kanalisatsioonitoru sisestus määratakse kanalisatsioonivarustuse ehitusprojektiga.

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

Sademevesi ja drenaazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni ja ka mitte naaberkinnistule. Sademevesi imbub krundil pinnasesse, sh. immutatakse katuse sadeveed lokaalsete imbsüsteemide abil (näiteks drenivad imbtorud), ala ei ole liigniiske.

Sademevee ja drenaazivee eesvooluks on (vajadusel) planeeringualaga külgnev kuivenduskraav krundi lõunapiiril.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikul paiknevatest maapealsetest hüdrantidest Assaku-Jüri tee ääres ja Kurve teel (vt. joonis 5 – põhijoonis ja tehnovõrgud)

Olevate, rekonstrueeritavate hoonete kubatuur on ca 4900 m³, millele vajalik arvutuslik kustutusvee vooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul.

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

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr. 54 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetsed hoonete tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr. 54 (Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded) vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Kruntidele juurepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit, krundile juurdepääs on krundi lääneküljelt ja krundi idaküljelt.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Tõnikse kinnistu elektrivarustus on välja ehitatud.

Võrgu- ja elektrileping on sõlmitud (vt. lisa 2.1.).

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena või mobiilsidevõrguna.

Lähim (ca 100 m kaugusel) Telia Eesti AS olev sidekanalisatsioonikaev JRI-152 asub väljaspool detailplaneeringu ala Assaku-Jüri tee ja Vikita tee ristis. Liitumist sellega ette nähtud ei ole.

4.5. Küte

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud kütтелиigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti maaküte.

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete rekonstrueerimisprojekti koostamisel. Maakütte valiku puhul maakütte kollektorite asukoht lahendatakse hoonete rekonstrueerimisprojekti koostamisel.

Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid (vt. Lisa 1.6). Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit.

Küttesüsteemi liigi valiku otstarbekus ja rentaablus lahendatakse hoonete rekonstrueerimisprojekti koostamise käigus.

4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus. Vertikaalplaneerimine.

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2003 – Linnatänavad ning Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr. 106 – „Tee projekteerimise normid”.

Tõnikse kinnistu piirneb läänest Assaku-Jüri (T- 11113) riigiteega, millelt on kinnistule olev juurdepääs riigimaantee 4,400 km-lt. Kinnistule on olev juurdepääs ka idaküljelt – Kurve teelt. Planeering näeb ette olemasolevate juurdepääsude säilitamise. Kinnistu on hoonestatud (hooned on kantud ehitisregistrisse, vt. lisa 1.5), uusi hooned juurde ei rajata. Olemasolevad hooned rekonstrueeritakse ja hoonete juurde rajatakse terrass.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 alusel on (tsiteerin): „ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.”

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (kehtestatud 20.09. 2012.a. Rae Vallavolikogu otsusega nr. 390) kohaselt on riigimaante teekaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest, mille määramise aluseks oli seadustest tulenev kitesndus (Teeseaduse §13, 36, 37). Alates 01.07.2015 on Teeseadus kehtetu, riigimaantee teekaitsevööndi määramise aluseks on Ehitusseadustiku §71 lg 2.

Samuti on varemkehtestatud (24. 04.2012.a. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 407) detailplaneeringus Assaku-Jüri riigitee teekaitsevöönd 50 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on lähtutud kehtivast seadusandlusest, seega riigimaantee Assaku-Jüri (T- 11113) kaitsevöönd on käesolevas detailplaneeringus 30 meetrit.

Planeeringualale ulatub kaitsevöönd ca 22,0 meetrit. Olevad hooned on Assaku-Jüri maantee teekattest 7 ja 8 m kaugusel. Varemkehtestatud detailplaneeringus on on maantee ääres ehituskeeluala 25 m laiune (vt. lisa 1.4).

Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhinduda EhS §72-st.

Riigitee kaitsevöönd on kantud joonistele 4, 5. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 ja §72 lg 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §.70 lg 3.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid (olevate hoonete rekonstrueerimised), mille koosseisus kavandatakse tegevust riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav

isik (EhS §24 .g 2 p2). Riigiteega liitumine või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. Käesolevas detailplaneeringus on riigiteega liitumine välja ehitatud.

Detailplaneeringuga muudetakse oleva ärimaa sihtotstarve 50% elamumaaks ja 50% ärimaaks, et rajada siia oleva hoonestuse baasil elamu ja väike keskkonnasõbralik puitmööbli valmistamise perefirma.

Normatiivne parkimine on lahendatud omal krundil elamu teenindamiseks 2 autot ja ärihoone teenindamiseks maksimaalselt 4 autot.

Parkimiskohtade arv on antud vastavalt EVS 843:2003.

PARKIMISKOHTADE ARV

POS	Ehitise otstarve või krundi sihtotstarve	Planeeritud parkimiskohtade arv	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	2	2
	Ärihoone (suletud brutopind 780 m²)	4	3,5 (1 parkimiskoht 250 m² suletud brutopinna kohta)
	KOKKU	6	5.5

Nähtavuskolmnurk iseloomustab detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteelt peateele, Assaku-Jüri riigiteele, ning peateel liiklevate sõidukite nähtavust vasak- või parempöörde sooritamiseks. Arvestades olemasoleva juurdepääsuteega ja olevate hoonetega ja vastavalt maanteeade projekteerimisnormidele on juurdepääsuteel liiklevatele sõidukitele tagatud nähtavuskolmnurk tasemel „rahuldav” (vajadusel kasutada liikluspeegleid). Arvesse on võetud sõiduki peatumist peatee servast 7.0 m kaugusel. Täpsemalt on nähtavuskolmnurk näidatud joonisel 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele muud ohtlikud rajatised enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Projektkiirusel 60 km/h (IV klassi maantee) on lähtetasandil „rahuldav” külgnähtavusala 12 m. Maantee kurv ei ole kinnistu poole, siis ei ole seda joonisele kanda.

Olevate (rekonstrueeritavate) hoonete kaugus sõidutee servast on ca 7,0 ja 8,0 meetrit. Kinnistu piire on ette nähtud mööda kinnistu piiri, kuid piirdest jäetakse vabaks risti maanteeaga olevate rekonstrueeritavate hoonete otsaseinad.

Liiklus

PlanS § 126 lg 1 p 7 alusel on detailplaneeringus määratud liikluskorralduse põhimõtted.

Väljaspool detailplaneeringu ala Assaku-Jüri riigiteel ja Kurve teel on liiklus kahe-suunaline. Mõlemalt teelt on Tõnikse kinnistule juurdepääs.

Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on Assaku-Jüri riigitee äärde kavandatud perspektiivne jalg- ja jalgrattatee lääne poole riigiteed, st. planeeringuala suhtes teisele poole teed. Selleks on riigitee ääres osaliselt eraldatud juba ka perspektiivsed transpordimaa krundid: 11113 Assaku-Jüri tee L5 ja 11113 Assaku-Jüri tee L6. Detailplaneeringu joonisele 5 on kantud peale rajamisel oleva kergliiklustee ligikaudne asukoht, kuid käesolevas detailplaneeringus kergliiklustee rajamist ei käsitleta.

Assaku-Jüri keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2014.a. seisuga 2302 a/ööp, seega on maantee IV klassi maantee, mille projektkiirus on 60 km/h. Liiklussagedus planeeringus kavandatu alusel suureneb maksimaalselt 6 autot/ööpäevas, mis ei too kaasa märgatavat liikluskoormuse kasvu.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt „Rahvatervise seaduse“ §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 14.03.2002 a. määruses nr. 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks tuleb rakendada passiivseid meetmeid hoonete rekonstrueerimise projekti staadiumis.

Riigitee kaitsevööndisse jäävad olevad abihooned, olev elamu ei jää riigitee kaitsevööndisse.

Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks tuleb elamul kasutada kolmekordseid aknaid, magamistoa aknad ei tohi olla maanteepoolses küljes – seega akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Krundi maanteepoolsesse külge on ette nähtud rajada kaitsehaljastus/hekk (osaliselt juba rajatud). Haljastus on näidatud ka joonisel 5 – Põhijoonis. Vastavalt Maanteeameti kirjale (vt. lisa 2.2 – 14.01.16, nr. 15-2/15-00700/350) ei võta tee omanik (Maanteeamet) endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine teostatakse hoone rekonstrueerimisprojekti mahus.), kuid Krundi sademeveett mitte juhtida reoveekanaliseerimise ja ka mitte naaberkinnistule. Sademevesi imbub krundil pinnasesse, sh. immutatakse katuse sadeveed lokaalsete imbsüsteemide abil (näiteks drenivad imbtorud), ala ei ole liigniiske.

Sademevee ja drenaazivee eesvooluks on (vajadusel) planeeringualaga külgnev kuivenduskraav krundi lõunapiiril

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus ja heakorrastus

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

Territooriumi heakorrastuseks võib rajada krundi piirile kuni 1,5 m kõrgused piirded, kuid piirdest jäetakse vabaks risti maanteega olevate rekonstrueeritavate hoonete otsaseinad.

Piirete tüübid lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis rekonstrueerimisprojekti koosseisus.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohtade arv vt. ptk 4.6.

Olmejäätmete kogumiseks on kinnise konteineri paigaldamine krundile ja jäätmeveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused.

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (11113 Assaku - Jüri tee teekaitsevöönd 30 m, 0.4kV õhuliini kaitsevöönd 2m;
- Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks tuleb kasutada passiivseid meetmeid.

Tõnikse kinnistule on käesolevaks ajaks rajatud kaitsehaljastusena kuusehekk. Hoonete rekonstrueerimisprojekti peab olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad);

- kinnistu paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal vt. Radooniohtlikud alad;

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
 - kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja jäätmeveolepingute sõlmimine.
 - hoonete rekonstrueerimisel ehitusaegsete jäätmete (purunenud ehitusmaterjalid, puidujäätmed, vahtplast, klaas, metall, pakendid jm) tekkimisel on vajalik ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.
- Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt koostatavale Rae valla jäätmekavale (2016-2020) ja Rae valla jäätmekäitluseeskirja nõuetele. Ehitus- ja lammutusjäätmeid võtab vastu OÜ ATI Grupp Vao karjääris ja tulevikus rajatav Jüri jäätmejaam.
- olev puurkaev seadustatakse ja jääb kastmisvee saamiseks 10.0 m hooldusalaga.

Radooniohtlikud alad

Planeeritav maa-ala jääb Põhja-Eesti radooniohtliku pinnasega vööndi levialasse.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Radoonist põhjustatud kiirgusdoosi all mõeldakse peamiselt siseõhu radooni, mis satub hoonesse pinnasest hoone all ja ümber, ehitusmaterjalidest ning kraaniveest. Radoon ja selle tütarelemendid on tervistkahjustavad. Nad jõuavad inimorganismi peamiselt hingamisel. Eesti on (võrdselt Põhjamaade ja teiste Lääne-Euroopa maadega) kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 bq/m³ kohta.

- Arvestades ala paiknemisega (kaardijärgselt) kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal, telliti kinnistule radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases (vt. Lisa 1.7), Mõõtmise tulemusena selgus, et Tõnikse kinnistu paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³). Vastavalt uuringu soovitusel kõik kommunikatsioonide läbiviigud tihendada. Tavaline hea ehituskvaliteet ning nõuetele vastav ventilatsioon tagavad normidele vastava radooni taseme hoones.

Maaparandusobjektid

Planeeringualal maaparandusobjektid puuduvad.

Tervisekaitse

Kehtiva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa (vt. joonis 3 – Väljavõtte üldplaneeringust). Kinnistu on hoonestatud elamuga ja kahe abihoonega. Hooned rekonstrueeritakse.

Planeeringualal on ette nähtud ühisveevarustus ja ühiskanalisatsioon (vt. ptk 4.3). Olev puurkaev jääb kastmisvee saamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks tuleb elamul kasutada kolmekordseid aknaid, magamistoa aknad ei tohi olla maanteepoolses küljes – seega akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Krundi maanteepoolsesse külge on ette nähtud rajada kaitsehaljastus/hekk.

Elamu rekonstrueerimisprojekti koostamisel arvestada, et elu- ja magamisruumid paigutada maantee vastasküljele, kuna elamu köögis, vannitoas ja majandusruumides on lubatud 5 db võrra kõrgem müratase kui elu- ja magamisruumides (Sotsiaalministri määrus 01.07.2002 nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning üldkasutusega hoonetes”). Majandus- ja taristuministri 06.07.2015 määruse nr 85 “Eluruumidele esitatavad nõuded” alusel ei tohi väljastpoolt eluruumi paiknevast allikast lähtuva müra helirõhu tase eluruumis päeval ületada 40 detsibelli ja öösel 30 detsibelli taset. Kuigi elamu on müratundlik hoone ja sellele on kehtestatud müra suhtes kõrgendatud nõuded, tuleb arvestada, olev elamu paikneb väljaspool riigitee kaitsevööndit. Assaku-Jüri riigitee kaitsevöönd on 30.0 meetrit (vt. selgitused peatükk 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus). Olevad hooned, mis on planeeritud ärihooneteks, paiknevad osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinijaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada kataastroofe.

Alale on tellitud radooniuuring. Mõõtmise tulemusena selgus, et Tõnikse kinnistu paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³). (vt. ptk 4.7 Keskkonnatingimused – Radooniohtlikud alad).

Terviseamet Põhja Talitus oma kirjaga nr. 9.3-1/2329-4, 18.04. 2016.a. ei ole käesolevat detailplaneeringut kooskõlstanud (vt. lk. 42-44). Nagu detailplaneeringus on juba eelpool kirjutatud, et Assaku-Jüri riigitee kaitsevöönd on 30.0 meetrit (vt. selgitused peatükk 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus) ja olev elamu ei paikne riigitee kaitsevööndis. Detailplaneeringus on kavandatud maasihtotstarve 50% ekamu ja 50 % ärimaa. Olevad hooned, mis on planeeritud ärihooneteks, paiknevad osaliselt riigitee kaitsevööndis. Maanteeamet on detailplaneeringu kooskõlastanud (vt. lk. 39-41). Joonisel 5 – Põhijoonis ja tehnoõrgud on markeeritud olevatel hoonetel kasutusviis (olev elamu ja ärihooned). Mõra leevendamise meetmetest on eelpool kirjutatud.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:
- välja on ehitatud tuletõrjerveevarustus – olevad hüdrandid Assaku-Jüri tee ääres. ,
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatavad juurdepääsuteed (vt. p. 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus):
 - planeeringualast väljaspool olevatel juurdepääsuteedel on kahe-suunaline liiklus.
 - normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine, minimaalselt 2 parkimiskohta oma krundil (majapidamise kohta) ja 4 kohta ärihoone tarbeks..
 - arvestada, et ehitamise/rekonstrueerimise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õli-reostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
 - vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasaratud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele). Mehhanismidest õli-reostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
 - maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimeste heaolu (mõra), vara jm.
 - oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu üksikelumugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimise 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 vörk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud dp alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine (servituudid vt. joonis 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud);
- veevarustuse ja kanalisatsiooni suhtes liitumislepingu sõlmimine AS.Elvesoga,.
- vesivarustuse ja kanalisatsioonivarustuse kohta projekti koostamine;
- hoonete rekonstrueerimisprojekti koostamine;
- enne ehituslubade taotlemist on vajalik taotleda (planeeringu ellurakendamise eesmärkidest tulenevalt)vajalikud keskkonnalaad. Kuna tegu on perspektiivse elamualaga, siis saasteluba ja jäätmeluba vajalik taotleda ei ole. (Keskkonnaministri 11.06.2014.a. määrus nr. 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a. määrus nr. 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta”. . Planeeritaval alal olevast puurkaevust kastmisvee tarbeks vee võtmiseks (0.5 m²/ööpäevas) ei ole vee erikasutusluba vaja. (Veeseadus § 8 lg 2 – RT I 1994, 40, 655, 11.05.1994). Planeeringuala on lahendatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil (vt. lisa 2.3 – AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT016). Majapidamise heitvett ei juhita pinnasesse. Seega vee erikasutusluba ei ole vaja taotleda detailplaneeringus kavandatu alusel.
- hoonete rekonstrueerimine;
- kasutuslubade taotlemine;

Andmed krundi moodustamiseks

Tabel 1

Krundi nimetus	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Krundi senine sihtotstarve
1	3	4	5	6
Tõnikse	Elamumaa 50% Ärimaa 50%	3773	Tõnikse	Ärimaa

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus

Tabel 2

krundi nimetus	krundi plan. suurus m ²	ehitise-alune pind m ²	täis-ehit. %	maks. korru-selisus	maks. kõrgus m	hoo-nete arv krundil	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudi seadmise vajadus
Tõnikse	3773	750	20	2	9m	3	E / Ä	E-50 Ä-50	1500	TP3	Riigimaantee kaitsevöönd 30m; oleva puurkaevu hooldusala 10m; kehtestatud detailplaneeringujärgne ehituskeeluala 25m.Assaku-Jüri mnt. servast; 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 ning varemplaneeritud ja kehtestatud Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal.

Vaskjala küla Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostöö osakonnad ja koostöö naabritega (koondtabel).

	Koostöö osakond	Koostöö osakonna kuupäev, koostöö osakonna täielik äraandmine	koostöö osakonna originaali asukoht	Märkused, projekti osakonna seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Mänsaku 8 Tallinn	Koostöö osakond K-MS/32-digitaalne, 14.04.2016 Martin Seetur Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	Kaust 1/6, lk. 38-39	
2	Maanteeamet Pärnu mnt 463a Tallinn, 10916	Koostöö osakond 15-2/15-00700/451, 08.04.16 Andres Urm /digitaalne/ planeeringute osakonna juhataja	Kaust 1/6, lk. 40-42	
3.	Terviseamet Põhja Talitus Hiiu 42 Tallinn, 11619	kiri 18.04.2016, nr. 9.3-1/2329-4 /digitaalne/ Natalja Võželevskaia SKB juhataja direktori ülesannetes	Kaust 1/6, lk. 43-45	Joonisel 5 on näidatud, milline on olev elamu (ei asu riigitee kaitsevööndis) ja millised on ärihooned (asuvad osaliselt riigitee kaitsevööndis)
4	AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee	Koostöö osakond VK-KK 167/VK 26.05.2016 Toomas Teesalu /allkiri/	Kaust 1/6, Joonis 5a lk. 33	
5	Maaüksuse omanik: Tõnikse kinnistu kü 65301:003:0880 Anneli Villemson 1/2 kaasomandis Mikk Sander 1/2 kaasomandis mikksander@gmail.com tel. 53403335	Koostöö osakond Mikk Sander /allkiri/ Anneli Villemson /allkiri/ 26.05.2016	Kaust 1/6, Joonis 5a lk. 33	
6.	Naabermaajätkus Kurve tee L2 mü 65301:003:0655 Riser Ehitus OÜ, reg. kood 12132540). e-mail: info@riser.ee tel. 5155094 Innar Kõvask (piirinaaber juurdepääsutee)	Koostöö osakond digiallkirjana Karmo Pärnoja juhatuse liige	Kaust 1/6, lk. 35	
7.	Rae vald Tehoiuspetsialist Ain Puna	Koostöö osakond 31.05.2016 /allkiri/	Kaust 1/6, lk. 34	
8.	Rae vald Keskkonnaspetsialist Birgit Parmas	Koostöö osakond 30.05.2016 /allkiri/	Kaust 1/6, lk. 34	

Projekti autor arhitekt Maaja Zolk

LISAD paber kandjal