



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. veebruar 2025 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Vaskjala külas Vesiroosi põik 41 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

Taotleja on 23.01.2025 esitanud taotluse, milles taotleb Vaskjala külas asuvale Vesiroosi põik 41 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/00691 (menetlus nr 471119).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Vesiroosi põik 41 kinnistu (registriosa 1407702; katastritunnus 65301:008:0020; pindala 950 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elumumaa 100%; omanik füüsiline isik) tiheasustusalas elumumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 5 tulenevalt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Nimetatud sättest tulenevalt on väljakujunenud keskkonnas ja olemasolevate hoonete vahele ehitise püstitamiseks projekteerimistingimusi võimalik anda eeldusel, et ehitise püstitatakse hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Vesiroosi põik 41 kinnistu selgelt piiritletud kompaktses asustusega piirkonnas. Kuivõrd Vesiroosi põik 41 kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitistingimused määratud, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistuna, millele võib *PlanS* § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ühe ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Rae Vallavalitsus on arvestanud kaalutusotsuse tegemisel, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rae Vallavalitsus selgitab, et *PlanS* § 125 lõige 5 ei kohusta kohalikku omavalitsust lubama detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste alusel ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamist olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnistule. Tegemist on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja lisa 3 on üldisi kasutamise- ja ehitustingimusi Vaskjala küla elamumaadel täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on maksimaalsete hoonestustingimustega ja neid ei saa kohaldada igal kinnistul, mis Vaskjala külas asub.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 erisusest tulenevalt võimaldab Rae Vallavalitsus kinnistule ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste menetluse siis, kui ehitised sobituvad mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda. Eelnevalt on Rae Vallavalitsus välja selgitanud, et väljakujunenud piirkonnas on abihoonete arv üks ja vahel ka kaks. Kõik abihooned (valdavalt 1 või 2 abihoonet kinnistul), mis on väljakujunenud keskkonnas, ei ole püstitatud õiguslikel alustel, seega ei saa tekkida kinnistu omanikul õigustatud ootust saada suuremat ehitusõigust, kui on Vaskjala küla Vesiroosi põik kinnistutele varem väljastatud. Detailplaneeringu kohustusest loobumise puhul on oluline ka tingimuste koosmõju. Vaskjala külas on väljastatud eelnevalt projekteerimistingimusi ehitusõiguse saamiseks, kus hoonestusalad ei ole määratud kinnistu piirini. Rae Vallavalitsus on hoonestusala määramisel lähtunud üldplaneeringu tingimustest, kinnistul kehtivatest kitsendustest ja tuleohutusega seotud õigusaktidest.

Planeeringulahenduse osad (eelkõige ehitusõigus) on allutatud ruumilise terviklahenduse moodustamisele ja selle toimivuse tagamisele ning selle realiseerimine toimub kas detailplaneeringu või siis konkreetset juhul projekteerimistingimuste alusel määratud ehitusõiguse elluviimise kaudu. Avaliku planeerimisprotsessiga (avatud menetlus ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt, mis toimub perioodil 21.02.2025-07.03.2025) tagatakse parem arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi. Ehitusõiguse määramine on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, millelega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimuste väljastamine on ulatusliku kaalutusruumiga otsus (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-28-06, p 9), mille tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel arvestada ja kaaluda mitmeid parameetreid (vt ehitusseadustiku § 26 lõige 3). Kohalik omavalitsus määrab projekteerimistingimustega erinevad nõuded (vt ehitusseadustiku § 26 lõige 4), mis peavad lähtuma eelnimetatud asjaoludest. Seejuures ei ole kohalikul omavalitsusel üksnes valikut projekteerimistingimuste täpselt taotletud kujul väljastamise ja väljastamata jätmise vahel, vaid ta võib projekteerimistingimused anda ka teistsugusel kujul kui taotletud (vt nt Tartu Ringkonnakohtu 5. oktoobri 2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5; ehitusseadustiku § 26 lõikest 1 ja lõike 2 punktist 1 ning lõigetest 3 ja 4, § 28, § 31 lõigetest 1, 2 ja 3; § 33 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega Vaskjala külas asuvale Vesiroosi põik 41 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Vaskjala külas asuvale Vesiroosi põik 41 kinnistule (registriosa 1407702; katastritunnus 65301:008:0020; pindala 950 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1.
2. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **Vaskjala külas Vesiroosi põik 41 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

#### **1. TAOTLUSE ANDMED**

Taotleja 23.01.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00691 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Vesiroosi põik 41 kinnistule üksikelamu (ehitusloakohustuslik) püstitamine olemasoleva aiamaja (ehitisregistri kood 120604302) asemel. Täisehitusprotsenti soovitakse maksimaalset võimalikku –15% kinnistu pindalast. Üksikelamu tuleb kuni 2 korruseline. Hoonestusala minimaalselt 4 m kinnistu piiridest. Kõik olemasolevad hooned kinnistul lammutatakse.

Vesiroosi põik 41 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Vesiroosi põik 41 kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitustingimused määratud, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistuna, millele võib PlanS § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ühe ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

##### **2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed**

Harjumaal Rae vallas Vaskjala külas asuv Vesiroosi põik 41 kinnistu (registriosa 1407702; katastritunnus 65301:008:0020; pindala 950 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik: füüsiline isik).

##### **2.2. Juurdepääs**

Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Vesiroosi põik 41 kinnistule toimub läbi Vesiroosi põik (katastritunnus 65301:001:5411), Vesiroosi tee (katastritunnus 65301:007:0204), Vesiroosi tee 9 (katastritunnus 65301:007:0032) ja Saude (katastritunnus 65301:007:0461) kinnistute olemasolevalt avalikult kasutatavalt Pajupea tee L5 (katastritunnus 65301:001:3508; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.

##### **2.3. Kinnistul asuvad ehitised**

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

- aiamaja (ehitisregistri kood 120604302) seisundis „Olemas“. Esmane kasutuselevõtu aasta 1991. Ehitisealune pind 40,3 m<sup>2</sup>.

Maa- ja Ruumiameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub veel kaks ehitist, ehitisealuse pinnaga ca 55 m<sup>2</sup> ja 27 m<sup>2</sup>.

## 2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

Kinnistul kehtivad kitsendused on leitavad Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduselt: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

### 2.4.1. Ressurssidega seotud kitsendused

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (geoloogiline).

### 2.4.2. Veevarustusega seotud mõjualad

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd, maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250 mm, ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd, maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m sügavus, alla 250mm, ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.

### 2.4.3. Sidega seotud mõjualad

- maa-aluse sideehitise kaitsevöönd (vid: 72204394) 1 m teljest.

Punktis 2.4 märgitud kitsendused nähtuvad riiklikest registritest, mis aga ei välista, et kinnistul võib asuda muid, registritesse kandmata ehitisi, mis võivad kitsendusi põhjustada.

## 3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

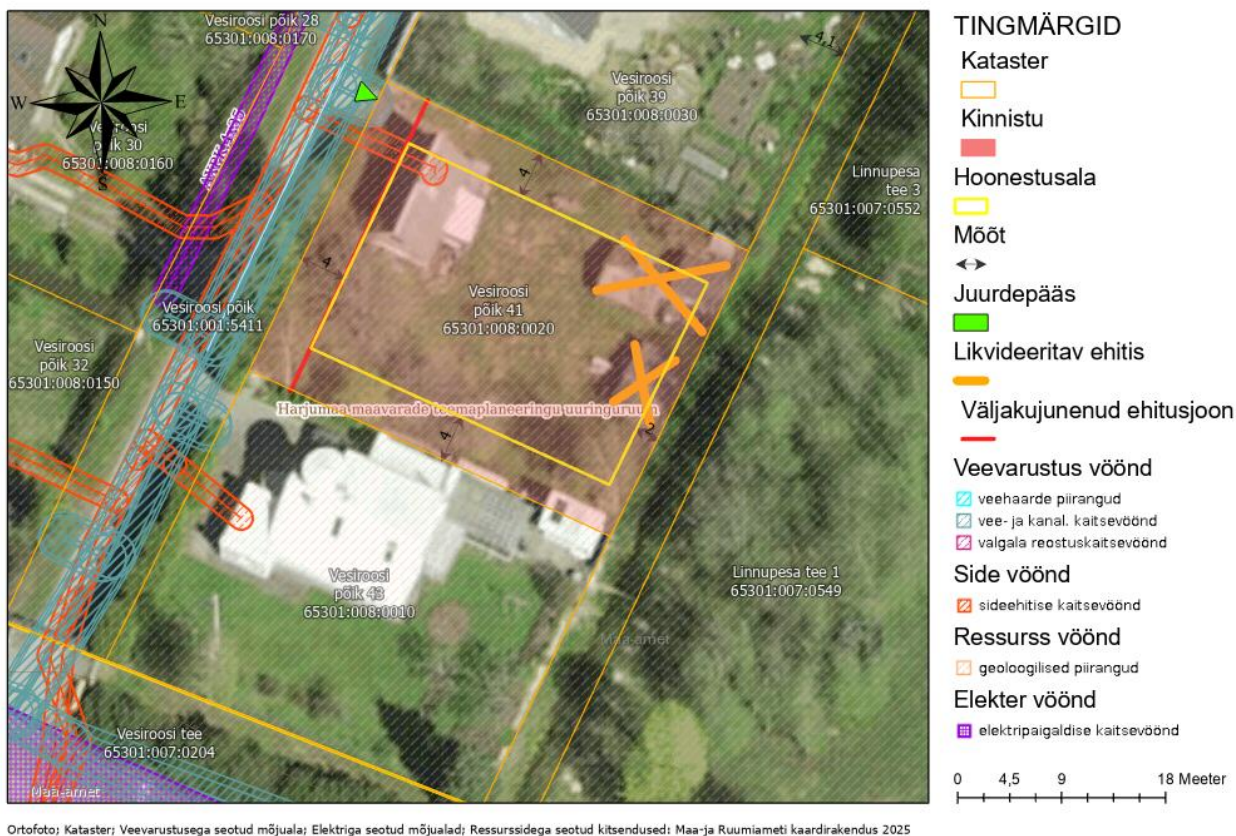
Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1 ja lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

### Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve:** 11101 üksikelamu/11103 suvila, 12744 abihoone.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal:** kaks hoonet (üks üksikelamu ja üks abihoone, sh alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga vaba ehitustegevuse alla kuuluv hoone). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik (üksikelamu) hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht:** Hoonestada (sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitised) on võimalik kinnistu keskosas jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Joonisel 1 on märgitud kohustuslik väljakujunenud ehitusjoon (tähistatud punase joonena), mida tuleb uue üksikelamu projekteerimisel järgida.

Ehitiste kaugused naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peavad olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema tuleohutusküla 8 m. Kui kaugus on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Küla nõue kehtib ka rajatisele (nt varjualune, prügmaja) juhul, kui see võimaldab tule levikut.

Teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised näha ette hoonestusalasse. Ehitised, mis nähtuvad Maa- ja Ruumiameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt ehitisealuse pinnaga ca 55 m<sup>2</sup> ja 27 m<sup>2</sup>, lammutada. Uue üksikelamu kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva aiamaa (ehitisregistri kood 120604302) lammutamine lammutusprojekti alusel. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehitisregistris ehitisluba hoone (aiamaa) lammutamiseks.



Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 142 m<sup>2</sup>, sh abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>/hoone. Ehitisealuse pinna sisse kuuluvad ka teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised.**
- 3.5. Kõrgus ja korruselisus: üksikelamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 8 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m. Sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.**
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.6.1. Katusekalded: elamu katusekalle vahemikus 20°-45° (viilkatus), elamu väiksemate hooneosade ja abihoone katusekalle võib olla väiksem;
- 3.6.2. Üksikelamu peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljööga. Üksikelamu katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Vesiroosi põik kinnistupiiriga. Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida krohvi või kivipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud. Piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.
- 3.6.3. Õhksoojuspumba seadmeid kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga või muu sarnase varjestusega, näiteks sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistutele.

Kinnistu ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune puidust läbipaistev aed. Kinnistute vahelisel piiril võib kasutada võrkpiiret. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete ja väravate kujundus esitada üksikelamu projekti mahus. Tulenevalt ehitusseadustiku lisast 1 tuleb piirdeaia ja värava(te) rajamise kohta ehitisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

**3.7. Taristu:** Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud küttesüsteeme, nt ahju- või kaminakütet, elektrikütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Maasoojussüsteem peab:

- asuma vähemalt 2 m kinnistu piirist;
- asuma puu vertikaalprojektsioonist 2 m;
- hoonest asuma vähemalt 1 m kaugusel;
- mitte asuma hoone all;
- kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks;
- Agregaadist leviv müra ei tohi ületada kinnistu piiril lubatud normatiivset mürataset elamualal.

Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud.

**3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:**

3.8.1. Teostada üksikelamu projekti mahus kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".

3.8.2. Maasoojussüsteemi rajamise eelduseks on ehitusgeoloogiline uuring. Uuringu koostamisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrusest nr 32 „Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded“. Kirjeldama peab sh pinnase tüüpi, geoloogilist paiknemist, geoloogilisi iseärasusi, nende minimaalseid soojusmahtuvusi, soojusjuhtivust ja pinnaseveetaset.

3.8.3. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m<sup>3</sup>). Uue üksikelamu ehitusprojektis esitada radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus.

### **3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:**

- 3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuv kõrghaljastus. Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Vesiroosi põik 41 kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt (teeservituudi seadmine). Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Vesiroosi põik 41 kinnistule toimub läbi Vesiroosi põik (katastritunnus 65301:001:5411), Vesiroosi tee (katastritunnus 65301:007:0204), Vesiroosi tee 9 (katastritunnus 65301:007:0032) ja Saude (katastritunnus 65301:007:0461) kinnistute olemasolevalt avalikult kasutatavalt Pajupea tee L5 (katastritunnus 65301:001:3508; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.
- 3.9.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Vesiroosi põik 41 kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt värvate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Kompostimisnõud ja –aunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.
- 3.9.4. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivisillutisega pindu, soovitav on kasutada murukivi.

## **4. ARVESTATAVAD DOKUMENDID JA VORMISTAMISE NÕUDED**

### **4.1. Arvestatavad dokumendid:**

- 4.1.1. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 4.1.2. Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73 kinnitatud Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 4.1.3. Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrusega nr 60 kinnitatud Rae valla heakorraeeskiri;
- 4.1.4. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrusega nr 46 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035;
- 4.1.5. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 kinnitatud Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas;
- 4.1.6. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusega nr 18 kinnitatud Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded;
- 4.1.7. Rae Vallavolikogu 19.04.2016 määrusega nr 48 kinnitatud Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eskiri;
- 4.1.8. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eskiri;
- 4.1.9. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eskiri;
- 4.1.10. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- 4.1.11. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- 4.1.12. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.13. Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;

- 4.1.14. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";
- 4.1.15. Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
- 4.1.16. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elanute alal vt tabel 9.2.
- 4.1.17. **Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest ning normdokumentide ja juhendite terviktekstidest, mis on kättesaadavad nt Elektroonilise Riigi Teataja kataloogist – [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee) ja Standardikeskusest.**

#### 4.2. Vormistamise nõuded:

- 4.2.1. Projekti koosseis vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning standardi EVS 932 „Ehitusprojekt“ nõuetele.
- 4.2.2. Projekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (projekt peab sisaldama kogu dokumentatsiooni ja juhtiva isiku, projekteerija pädevusklassi ning tunnistuse numbrit).
- 4.2.3. Projekt vormistada eesti keeles elektroonilisel andmekandjal.
- 4.2.4. Elektroonilise andmekandja vormistamisel kasutada järgmisi failiformaate:
- 4.2.4.1. Joonised peavad olema esitatud originaalkujul (.dwg) ning .pdf kujul;
- 4.2.4.2. Tabelite failid vormistada .xls ja .pdf kujul;
- 4.2.4.3. Tekstifailid vormistada .docx ja .pdf kujul;
- 4.2.4.4. Jooniste vormistamisel arvestada, et jooned peavad olema eristatavad ning joonised peavad olema arusaadavad ka mustvalgel koopial.
- 4.2.5. Projekti koosseisus esitada nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetiliste põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Asendiplaanil näidata ära kinnistute piirid, ehitiste asukohad, katastriüksuse sihtotstarve ning hoone ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata väravate avanemise suund (piki aiapiiri või sissepoole). Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Esitada projekteeritavate katendite lahendus.
- 4.2.6. Projekti alusena kasutatav geodeetiline alusplaan ja ehitusprojekt tuleb registreerida Rae valla digitaaljooniste arhiivis aadressil <https://piksel.ee/spoku/rae/index.php?module=205&op=1&valdkond=57>
- 4.2.7. Ehitusloa või ehitusteatise taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

## 5. EHITUSLOA JA KASUTUSLOA SAAMISE EELTINGIMUSED

- 5.1. Uue põhihoone ehitusprojekti kajastada olemasoleva aiamaja lammutamist.
- 5.2. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 (ehitisealuse pinnaga 0–60 m<sup>2</sup> ja üle 5 m kõrge) järgselt esitada ehitisregistris ehitusloa hoone (aiamaja) lammutamiseks.

- 5.3. Ehitise täielikuks lammutamiseks ehitusteatise või -loa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist teatise ehitise lammutamise kohta.
- 5.4. Uue põhihoone kasutusloa taotlemise eelduseks on aiamaja (ehitisregistri kood 120604302) lammutamine lammutusprojekti alusel. Kinnistul võib paikneda üks elamu.

## 6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:  
Inga Kurgpõld  
ehitusõiguse spetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU