



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Riisika tee 17 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 21.11.2024 esitanud taotluse, milles taotleb Patika külas asuvale Riisika tee 17 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/07865 (menetlus nr 462323).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Riisika tee 17 kinnistu (registriosa 2630602; katastritunnus 65304:004:0090; pindala 4031 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) tiheasustusalas elamumaa 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 Riisika tee 17 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Kuivõrd Riisika tee 17 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 lisas 3 on üldisi kasutamis- ja ehitustingimusi Patika küla elamumaadel täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on maksimaalsete hoonestustingimustega ja neid ei saa kohaldada igal katastriüksusel, mis Patika 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 Patika küla seenenimelistele kinnistutele varem väljastatud. Detailplaneeringu kohustusest loobumise puhul on oluline ka tingimuste koosmõju. Patika 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 lõige 1 kohaselt, mis toimub perioodil 20.12.2024-03.01.2025) 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 lg 3). Kohalik omavalitsus määrab projekteerimistingimustega erinevad nõuded (vt ehitusseadustiku § 26 lg 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 Patika külas asuvale Riisika tee 17 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvale Riisika tee 17 kinnistule (registriosa 2630602; katastritunnus 65304:004:0090; pindala 4031 m²; 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

Patika külas Riisika tee 17 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 21.11.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07865 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Riisika tee 17 kinnistule üksikelamu (ehitusloakohustuslik) püstitamine.

Riisika tee 17 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Riisika tee 17 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 Patika külas asuv Riisika tee 17 kinnistu (registriosa 2630602; katastritunnus 65304:004:0090; pindala 4031 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Riisika tee 17 kinnistule toimub läbi Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250), Pilviku tee (katastritunnus 65304:003:0250) ja Puraviku tee kinnistute (katastritunnus 65304:001:0350) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Sirmiku (katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26612 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) ja Nabala teelt (katastritunnus 65301:001:3623; pindala 11553 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

- abihoone (ehitisregistri kood 120642200) seisundis „Püstitamisel“.

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

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

2.4.1. Ressurssidega seotud kitsendused

- Harjumaal maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (geoloogiline).

2.4.2. Elektriga seotud mõjualad

- Elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin alla 1 kV (vid: 110883371) 2 m liini teljest;

- Elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin alla 1 kV (vid: 4735924) 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (vid: 220045118), ulatus 1 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (vid: 241230500), ulatus 1 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (vid: 110883373), ulatus 1 m liini teljest.

2.4.3. Sidega seotud mõjualad

- Maapealse sideehitise kaitsevöönd (vid: 338557818) 1 m teljest;
- Maapealse sideehitise kaitsevöönd (vid: 347325746) 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: kolm hoonet (üks üksikelamu ja kaks abihoonet, sh alla 20 m² ehitisealuse pinnaga vaba ehitustegevuse alla kuuluvad hooned). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada (sh ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised) on võimalik kinnistu keskosas jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Ehitiste kaugused naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peavad olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised näha ette hoonestusalasse.



Ortofoto; Kataster; Sidega seotud mõjuala; Elektriga seotud mõjualad; Ressurssidega seotud kitsendused: Maa-ameti kaardirakendus 2024

Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 450 m².** Üksikelamu kuni 330 m² ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/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; abihoonet maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.6.1. **Katusekalded:** üksikelamu ja abihoonete katusekalle vahemikus 20° – 45° (kahepoolne viilkatus), elamu väiksemate hooneosade 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 Riisika tee 17 poolse Riisika tee 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 rajamise kohta ehisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

3.7. Taristu: Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu seletuskirja peatükk 5.5.1 toob välja, et ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkude alas ei ole lubatud rajada imbväljakuid ja lokaalseid biopuhasteid. Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.04.2016 määruse nr 48 Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja § 3 lõikele 3 on erandkorras lubatud kasutada reovee kogumiseks reovee kogumismahuti ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele. Lahendada tuleb tuletõrje veevarustus.

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 2m kinnistu piirist;
- asuma puu vertikaalprojektsioonist 2m;
- hoonest asuma vähemalt 1m 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.

3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

- 3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuv kõrghaljastus. Kinnistu iga 300 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Riisika tee 17 kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt (vajadusel teeservituudi seadmine). Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt Riisika teelt (katastritunnus 65304:004:0250; riigiomand; reformimata riigimaa) läbi Sirmiku tee (registriosa 13045502; katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26611 m²; sihtotstarve transpordimaa 60%, üldkasutatav maa 40%; omanik Rae vald) ja Puraviku teelt (katastritunnus 65304:001:0350; kinnistamata eraomand) avalikult kasutatavale Nabala teele (katastritunnus 65301:001:3623; pindala 11553 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).
- 3.9.3. Juhul kui juurdepääsu rajamisel Riisika teelt tuleb ette näha truup, peab läbilaskevõime olema piisav, et tagada kraavi tõrgeteta toimimine. Truubi projekteerimisel arvestada tee ja ümbritseva maastiku parameetreid, kasutatavaid materjale, aluspinnast ja arvutuslikku vooluhulka. Vastavalt ehitusseadustiku lisa 1 järgselt tuleb truubi rajamisel esitada ehitisregistris ehitusloa taotlus.
- 3.9.4. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Riisika tee 17 kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Kompostimisnõud ja –aunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.
- 3.9.5. 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 meetoodika 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. Maaeluministri 28.03.2019 määrus nr 38 „Maaparandussüsteemi ehitamise täpsemad nõuded“;
- 4.1.15. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";
- 4.1.16. Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
- 4.1.17. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elamute alal vt tabel 9.2.
- 4.1.18. **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 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 värvavate 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. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Inga Kurgpõld

ehitusõiguse spetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU