



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 10.11.2025 esitanud taotluse, milles taotleb Lagedi alevikus asuvale Aasa tn 8 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/16428 (menetlus nr 521457).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Aasa tn 8 kinnistu (registriosa 11506902; katastritunnus 65301:001:6232; pindala 1419 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, 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 ehitis püstitatakse hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Aasa tn 8 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Kuivõrd Aasa tn 8 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 (abihoone) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel. Komisjon tõi välja järgneva:

- abihoonel ei saa määrata teist korrust, lubatud on ühekordne abihoone;
- abihoone laiendamisega tuleb tagada naaberkinnistutega tuleohutus ehituslike meetmetega, vajadusel tulemüür;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga on lubatud abihoone kõrguseks kuni 5 m. Abihoone laiendamisel peab hoone (ehitisregistri kood 116018780) kõrgus jääma samaks.

- Juurdepääs tuleb tagada Aasa tänavalt (registriosa 13176202; katastritunnus 65301:013:0469).

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 kohaliku 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 Lagedi aleviku elamumaadel täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on maksimaalsete hoonestustingimustega ja neid ei saa kohaldada igal kinnistul, mis Lagedi alevikus 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 enamasti üks ja vahel harva ka kaks. Abihooned (valdavalt 1 või 2 abihoonet kinnistul), mis on väljakujunenud keskkonnas aegade jooksul ehitatud, on enamasti alla 5 m kõrged, seega ei saa tekkida Aasa tn 8 kinnistu omanikul õigustatud ootust saada suuremat ehitusõigust, kui on Lagedi alevikus Aasa, Niidu, Kalda ja Jõe tänavate kinnistutele õiguslikul alusel varem väljastatud. Aasa tn 8 kinnistu piirkonnas väljakujunenud keskkonnas ei ole kõik abihooned püstitatud/laiendatud/ümberehitatud õiguslikel alustel, mistõttu saab lähtuda õiguslikel alustel püstitatud hoonetest. Detailplaneeringu kohustusest loobumise puhul on oluline tingimuste koosmõju. Lagedi alevikus on väljastatud eelnevalt projekteerimistingimusi ehitusõiguse saamiseks, kus hoonestusalad ei ole määratud kinnistu piirini, vaid on tagatud tuleohutusküja 4 m. Lisaks on Rae Vallavalitsus eelnevalt väljastatud projekteerimistingimustes krundi hoonestusala ja abihoone kõrguse ning korruselisuse 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) 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, millega 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).

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 05.12.2025 – 19.12.2025. Korralduse eelnõu saadetakse kinnistu omanikule, taotlejale, kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks (haldusmenetluse seaduse § 40).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5, ehitusseadustiku § 26 lõikest 1 ja lõike 2 punktist 2 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 02.12.2025 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega Lagedi alevikus asuvale Aasa tn 8 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuvale Aasa tn 8 kinnistule ((registriosa 11506902; katastritunnus 65301:001:6232; pindala 1419 m²; sihtotstarve elamumaa 100%) abihoone 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/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ELN

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Lagedi alevikus Aasa tn 8 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 10.11.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/16428 on esitatud abihoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Aasa tn 8 kinnistule väljastada projekteerimistingimused abihoone laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust. Taotleja eesmärk on laiendamisega suurendada ehitisealust pinda abihoone edelaküljel. Abihoonesse on kavandatud saunaruumid koos puheruumi ja kööginurgaga ning endise kuuri mahtu tuleb abiruum. Katusealune, kuhu pääseb eskiisil näidatud keerdtrepiga jääb vajadusel magamiskohtadeks.

Aasa tn 8 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Aasa tn 8 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 (abihoone) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuv Aasa tn 8 kinnistu (registriosa 11506902; katastritunnus 65301:001:6232; pindala 1419 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs Aasa tn 8 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Aasa tänavalt (registriosa 13176202; katastritunnus 65301:013:0469; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul:

- hoone – üksikelamu (EHR kood 116018779), ehitisealuse pinnaga 95 m², maht 730 m³, maapealsete korruste arv 2;
- hoone – kõrvalhoone (EHR kood 116018780), ehitisealuse pinnaga 62 m², maht 168 m³, maapealsete korruste arv 1.

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

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

2.4.1. Elektriga seotud mõjualad:

- elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd (vid: 182434752) 2 m teljest;

- elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd (vid: 632772903) 2 m teljest;
 - elektrimaakaabelliin(vid: ELV653244601) 1 m teljest;
 - elektriõhuliini mastitõmmits või tugielektripaigaldise kaitsevöönd (vid: 1381335) 1 m teljest.
- 2.4.2. Sidega seotud mõjualad:
- sideehitise kaitsevöönd (vid: 187292196) 1 m teljest;
 - sideehitise kaitsevöönd (vid: 187291718) 1 m teljest.
- 2.4.3. Veekogudega seotud mõjualad:
- üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu kalda piiranguvööndi laius 100 m.

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

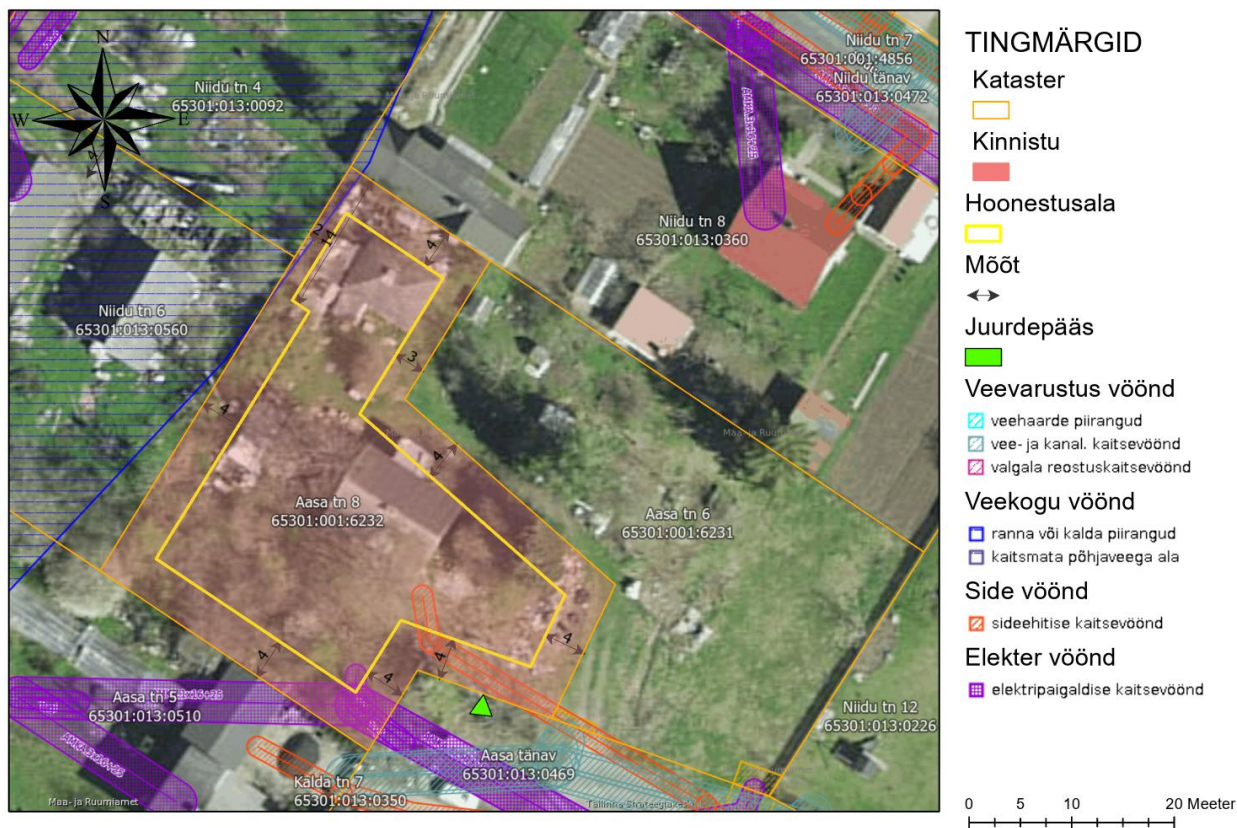
Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1 ja lõike 2 punkt 2 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 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 kuuluv hoone). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik (üksikelamu) hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada (sh ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitis) on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega.

Ehitiste kaugused naaberkiinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peavad olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema tuleohutuskuja 8 m. Kuna olemasoleva abihoone kaugus naaberkiinnistul asuvast hoonest on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Kuja nõue kehtib ka rajatisele (nt varjualune) juhul, kui see võimaldab tule levikut.

Teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised tuleb näha ette hoonestusalasse.



Ortofoto; Kataster; Elektriga seotud mõjualad; Sidega seotud mõjualad; Veevarustusega seotud mõjuala; Maa- ja Ruumi ameti kaardirakendus 2025

Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 210 m², sh abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80 m²/hoone. Ehitisealuse pinna sisse kuuluvad ka teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised (hooned ja erirajatised).**
- 3.5. Kõrgus ja korruselisus:** üksikelamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 8 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m, korruselisus üks. Juhul kui olemasolev abihoone (EHR kood 116018780) on kõrgem kui 5 m, tuleb abihoone laiendamisel arvestada, et abihoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva abihoone kõrgust. Olemasoleva abihoone kõrgus tuleb välja selgitada mõõdistusprojektiga, sest ehitisregistris puudub teave hoone tegeliku kõrguse kohta.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.6.1. **Katusekalded:** elamu katusekalle vahemikus 15°-40° (viilkatus), elamu väiksemate hooneosade ja abihoone katusekalle võib olla väiksem;
- 3.6.2. Abihoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljööga. Abihoone katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Niidu tn 8 (katastritunnus 65301:013:0360) 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 ehtisregistri 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. Laiendatava abihoone soojavarustuse tagamiseks on lubatud küttesüsteeme, nt ahju- või kaminakütet, elektrikütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav 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 abihoone 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 radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³). Abihoone laiendamise ehitusprojektis käsitleda radoonihjemeetmeid sh tuleb tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus.

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 Aasa tn 8 kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs Aasa tn 8 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Aasa tänavalt (registriosa 13176202; katastritunnus 65301:013:0469; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult. Sillutiskivi (betoonkivikate) kasutamine munitsipaalomandis oleval transpordimaal on keelatud.
- 3.9.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Aasa tn 8 kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt väravate 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 kivilillutisega 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. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 4.1.11. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 4.1.12. Riigikogu 05.05.2010 seadus „Tuleohutuse seadus“;
- 4.1.13. Riigikogu 11.12.2024 seadus „Rahvatervishoiu seadus“;
- 4.1.14. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- 4.1.15. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.16. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";
- 4.1.17. 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;

4.1.18. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elanute alal vt tabel 9.2;

4.1.19. **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 alusplaanel. 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. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Inga Kurgpõld

ehitusõiguse spetsialist