



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2025 nr

### **Projekteerimistingimuste andmine Tuulevälja küla Sõeru kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

Taotleja on 16.11.2025 esitanud taotluse, milles taotleb Tuulevälja külas asuvale Sõeru kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/16642 (menetlus nr 522484).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Sõeru kinnistu (registriosa 9771102; katastritunnus 65301:001:5404; pindala 14139 m<sup>2</sup>; 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 Sõeru kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Kuivõrd Sõeru 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. Samuti juhtis komisjon tähelepanu sellele, et antud kinnistu paikneb Tallinn-Tapa raudtee mõjualas, millest tulenevalt on vajalik hoonestusala määramisel arvestada üldplaneeringus toodud tingimusega, mille kohaselt raudteele kõige lähemal asuvad kavandatavad elamud peavad jääma raudtee teljest vähemalt 150 m kaugusele.

Rae Vallavalitsus on arvestanud kaalutlusotsuse 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 kaalutlusotsusega.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 erisusest tulenevalt võimaldab Rae Vallavalitsus kinnistule ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste menetluse siis, kui ehitised sobituvad mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda.

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

Eelnevalt on Rae Vallavalitsus välja selgitanud, et Sõeru kinnistu asub Tallinn-Tapa 120,3-122,9 km kinnistu (registriosa 13578802; katastritunnus 65301:013:0039; pindala 182762 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) kõrval, kus asub laiarööpeline raudtee. Üldplaneeringu kohaselt raudteedega külgnevatele elamualadele tuleb planeerida vähemalt 50 m laiune kaitsehaljastus. Raudteele lähemad elamud **peavad jääma raudtee teljest vähemalt 150 m kaugusele**. Raudtee äärne kaitsehaljastus peab üldjuhul jääma väljapoole raudteemaad, vastasel korral tuleb selle rajamine kooskõlastada raudtee infrastruktuuri valdajaga.

2018. aastal koostati Hendrikson & KO poolt mürauring. Sõeru kinnistul on raudtee liikluse müra päevasel ajal vähesel määral 60 detsibelli (edaspidi dB), enamjaolt 55 dB ja 50 dB. Liikluse müra öisel ajal on vähesel määral 60 dB, enamjaolt 55 dB ja 50 dB. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 (edaspidi määrus nr 71) „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisaga 1 on sätestatud müra normtasemed II kategooria alal (elamumaa-alal). Liikluse müra on määruse nr 71 tähenduses müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liikluse müra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus) või regulaarse liiklusega perioodi vältel. II kategooria alal on liikluse müra piirväärtus päevasel ajal lubatud 60 dBA, müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dBA ning liikluse müra piirväärtus öisel ajal lubatud 55 dBA, müratundliku hoone teepoolsel küljel 60 dBA. Selgituseks, et dBA (A-kaalutud detsibell) on kohandatud mõõtühik, mis näitab, kui valjuna inimene seda heli tegelikult tajub. Hoonestusala määramisel on arvestatud Hendrikson & KO poolt koostatud raudteeliiklusest põhjustatud mürauringuga. Uuring on leitav Rae valla kodulehel, leitav aadressilt:

<https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/apps/9e52b164fe504e07842b8023c8df97a1/explore>

Lisaks on Rae Vallavalitsus välja selgitanud, et väljakujunenud piirkonnas on abihoonete arv enamasti kaks ja vahel ka üks. Abihooned (valdavalt 1 või 2 abihoonet kinnistul), mis on väljakujunenud keskkonnas aegade jooksul ehitatud, on enamasti alla 5 m kõrged. Sõeru 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. Tuulevälja külas on väljastatud eelnevalt projekteerimistingimusi ehitusõiguse saamiseks, kus hoonestusalad ei ole määratud kinnistu piirini, vaid on tagatud tuleohutusküja 4-8 m. Lisaks on Rae Vallavalitsus eelnevalt väljastatud projekteerimistingimustes krundi hoonestusala ja abihoonet 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 konkreetsel 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 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 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 Tuulevälja külas asuvale Sõeru kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Tuulevälja külas asuvale Sõeru kinnistule (registriosa 9771102; katastritunnus 65301:001:5404; pindala 14139 m<sup>2</sup>; 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 saama, 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

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **Tuulevälja külas Sõeru kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

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

Taotleja 16.11.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/16642 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Sõeru kinnistule väljastada projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

Sõeru kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Sõeru 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 Tuulevälja külas asuv Sõeru kinnistu (registriosa 9771102; katastritunnus 65301:001:5404; pindala 14139 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

##### **2.2. Juurdepääs**

Juurdepääs Sõeru kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Mesilase tee (registriosa 1724650; katastritunnus 65301:001:3616; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.

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

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

- hoone – üksikelamu (EHR kood 116018805), ehitisealuse pinnaga 64 m<sup>2</sup>, maht 241 m<sup>3</sup>, maapealsete korruste arv 1.

##### **2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused**

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

###### **2.4.1. Ressurssidega seotud mõjualad**

- Harjumaal maavarade teemaplaneeringu uuringuruum, uuringu ala (geoloogiline).

###### **2.4.2. Veevarustusega seotud mõjualad**

- puurkaevu hooldusala 10 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

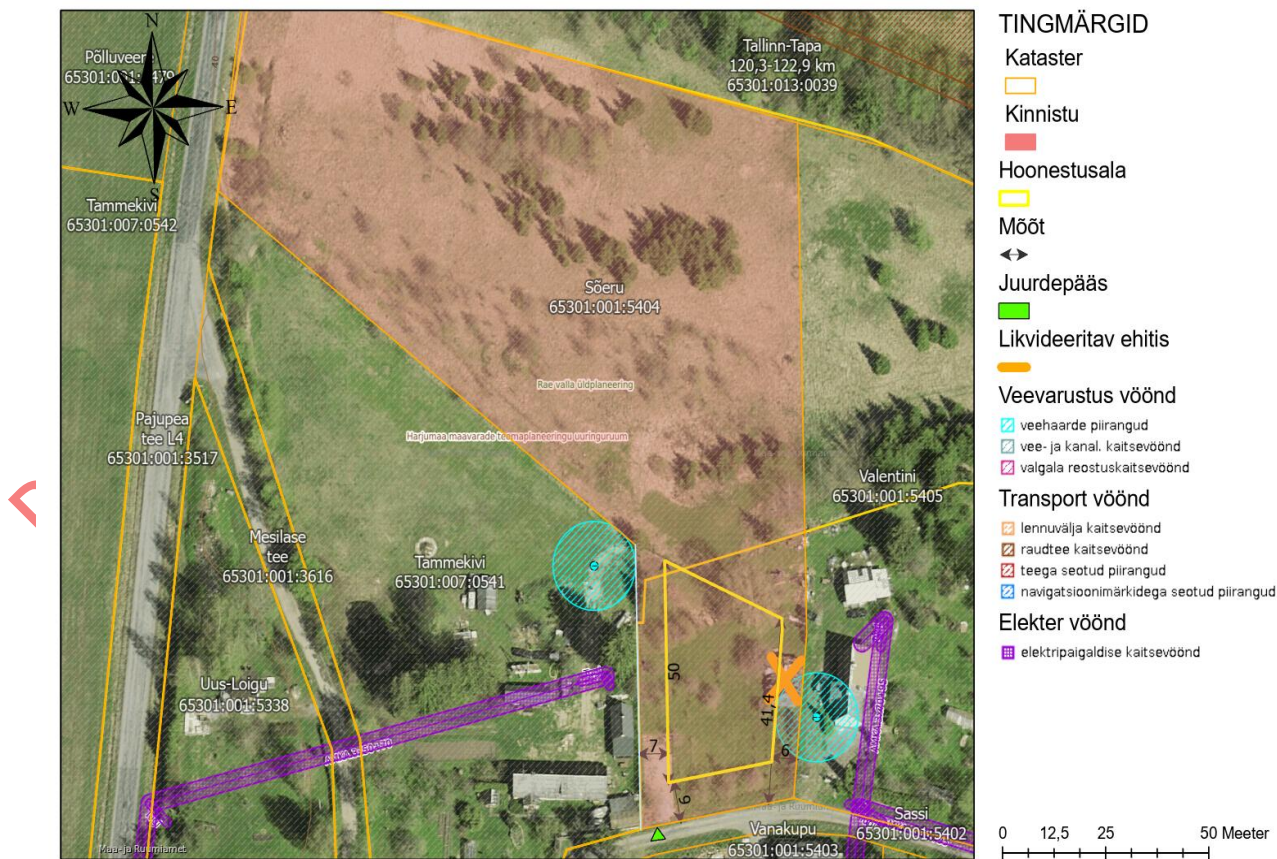
Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1 ja lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu, 12744 abihoone.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kolm hoonet (üks üksikelamu ja kaks abihoonet, 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 ehitis) on võimalik kinnistu lõunaossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega.

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

Teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised tuleb näha ette hoonestusalas. Uue üksikelamu kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva üksikelamu (ehitisregistri kood 116018805) lammutamine lammutusprojekti alusel. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehitisregistris ehitisluba hoone (üksikelamu) lammutamiseks.



Ortofoto; Kataster; Veevarustusega seotud mõjuala; Transpordiga seotud mõjuala; Elektriga seotud mõjuala; Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus 2025

Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 280 m<sup>2</sup>, üksikelamu kuni 160 m<sup>2</sup> ja abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>/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 9 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m, korruselisus üks. Hoonete 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 ja abihooned peavad sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.  
Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljöoga.  
Üksikelamu katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Valentini (katastritunnus 65301:001:5405) kinnistupiiriga.  
Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.  
Piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga. 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.
- 3.6.3. 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.
- 3.7. Taristu:** Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt 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 kogumismahutit 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 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 Eesti pinnase radooniriski kaardile (andmed 2023. aasta seisuga) on planeeritaval alal kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas (100 – 150 kBq/m<sup>3</sup>). Uue üksikelamu ehitusprojektis esitada radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus.

3.8.4. Kaubarongide ja kiirete reisirongide tekitatud müra levib kaugemale. 150 meetri kaugusel ilma takistusteta (mets, müraseinad) on müratase sageli kõrgem kui lubatud öine norm. Lisaks mürale võib probleemiks olla ka vibratsioon. Koostada mürauuring, selgitamiseks välja edasised müra ja vibratsiooni vastased meetmed.

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

3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuv kõrghaljastus. Kinnistu iga 500 m<sup>2</sup> kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Raudteedega külgnevale alale tuleb planeerida vähemalt 50 m laiune kaitsehaljastuse riba.

3.9.2. Parkimine lahendada Sõeru kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs Sõeru kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Mesilase tee (registriosa 1724650; katastritunnus 65301:001:3616; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult. Sõeru kinnistu juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada, et munitsipaalomandis

- oleva transpordimaa ulatuses kasutada olemasoleva sõiduteega sama katendit ja konstruktsiooni.
- 3.9.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Sõeru kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt värvate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Jäätmemahutid, 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 heakorraeskiri;
- 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 eeskiri;
- 4.1.8. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eeskiri;
- 4.1.9. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- 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-elamute alal vt tabel 9.2;

4.1.19. **Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhendada 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 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 ehitusteatisete taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

### 5. ÜKSIKELAMU EHITUSLOA JA KASUTUSLOA TAOTLEMISE NING SAAMISE EELTINGIMUS

- 5.1.1. Uue üksikelamu ehitusloa saamise eeltingimus on olemasolevale üksikelamule (ehitisregistri kood 116018805) taotleda ja saada ehitusluba hoone lammutamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehitisregistris ehitusluba hoone (üksikelamu) lammutamiseks. Ehitusloakohustusliku või ehitusteatisekohustusliku ehitise täieliku lammutamise teatis esitatakse pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist.
- 5.1.2. Uue üksikelamu kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva üksikelamu (ehitisregistri kood 116018805) lammutamine lammutusprojekti alusel.

## 6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Inga Kurgpõld

ehitusõiguse spetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU