



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. aprill 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine Järvekülas Vana-Järveküla tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 26.02.2026 esitanud taotluse, milles taotleb Järvekülas asuvale Vana-Järveküla tee 21 kinnistule üksikelamu laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2611002/01736 (menetlus nr 536569). Taotluse eesmärk on kinnistul asuva üksikelamu teise korruse juurdeehitus, tõstes katuse kõrgust ning muutes katusekuju lamekatusest viilkatuseks, millega muudetakse hoone sarnasemaks väljakujunenud keskkonnas asuvate hoonetega. Samuti on plaanis soojustuse väljavahetamine ning fassaadimaterjali vahetus puitlaudiseks.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 26 lõikest 1, mille kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

EhS § 26 lõike 2 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Vana-Järveküla tee 21 kinnistu kehtivaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa 100%. Kinnistul puudub kehtestatud detailplaneering. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust (edaspidi *üldplaneering*) on Vana-Järveküla tee 21 kinnistule (registriosa 10536302; katastritunnus 65301:001:1386; pindala 4482 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) määratud väikeelamu maa-ala (tähis *Ev*, kollane värv) P6 Järveküla läänepiirkonnas, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Palume tutvuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja ja maakasutus- ja ehitustingimuste kaardiga (Rae valla koduleht www.rae.ee – Keskkond, ehitus, transport – Üld- ja detailplaneeringud – Põhjapiirkond).

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 5 tulenevalt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata laiendada 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 laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Nimetatud sättest tulenevalt on väljakujunenud keskkonnas ja olemasolevate hoonete vahele ehitise laiendamiseks projekteerimistingimusi võimalik anda eeldusel, et ehitist laiendatakse hoonestuse vahele jääval kinnisasjal, kui ehitis sobitub mahuliselt ja

otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni seisukoha kohaselt Vana- Järveküla tee 21 kinnistu selgelt piiritletud kompaktses asustusega piirkonnas. Kuivõrd Vana- Järveküla tee 21 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) laiendamist ja seda teenindavate rajatiste rajamist projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimistingimusi saab anda arvestades eelkõige üldplaneeringus määratud tingimustega ning ka hoone asukohas väljakujunenud keskkonnaga, sealhulgas hoonestuslaadiga.

Rae Vallavalitsus on arvestanud projekteerimistingimuste koostamisel, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-i 7.1.6 tabelis on välja toodud üldised väikeelamumaa hoonestustingimused. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on maksimaalsete hoonestustingimustega ja neid ei saa kohaldada igal kinnistul, mis Järvekülas asub. Rae Vallavalitsus on hoonestusala määramisel lähtunud üldplaneeringu tingimustest ja kinnistul kehtivatest kitsendustest.

Planeeringulahenduse osad (eelkõige ehitusõigus) on allutatud ruumilise terviklahenduse moodustamisele ja selle toimivuse tagamisele ning selle realiseerimine toimub kas detailplaneeringu või siis konkreetse juhul projekteerimistingimuste alusel määratud ehitusõiguse elluviimise kaudu. Avaliku planeerimisprotsessiga (avatud menetlus ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt, mis toimub perioodil 02.04.2026 – 17.04.2026) 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 EhS § 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 05.10.2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 02.04.2026 – 17.04.2026. Korralduse eelnõu saadetakse taotluse esitajale ja kinnistu omanikule, Transpordiametile, Elektrilevi OÜ-le, Aktsiaseltsile ELVESO ning kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 26 lõigetest 1 kuni 4, § 28 lõikest 1, § 31, § 33 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna 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 Järvekülas asuvale Vana- Järveküla tee 21 kinnistule üksikelamu laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuvale Vana-Järveküla tee 21 kinnistule (registriosa 10536302; katastritunnus 65301:001:1386; pindala 4482 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/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Järvekülas Vana-Järveküla tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja on 26.02.2026 esitanud projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/01736 üksikelamu laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Taotluse eesmärgiks on olemasolevale elamule juurdeehituse tegemine (teise korruse lisamine), mille käigus suureneb hoone maht, sh muutub kõrgus. Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk on muuta katusekuju lamekatusest viilkatuseks, millega muudetakse üksikelamu sarnasemaks väljakujunenud keskkonnaga. Samuti soojustuse väljavahetamine ning fassaadimaterjali vahetus puitlaudiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuv Vana-Järveküla tee 21 kinnistu (registriosa 10536302; katastritunnus 65301:001:1386; pindala 4482 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs Vana-Järveküla tee 21 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Vana-Järveküla tee (registriosa 14395302; katastritunnus 65301:001:3258; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

- hoone – üksikelamu (EHRi kood 116070142), ehitisealune pind 113 m². Ehitise seisund "Olemas", esmase kasutuselevõtuaasta on 1947 (oletuslik);
- hoone – Laut-Kuur (EHRi kood 116070143), ehitisealune pind 115 m². Ehitise seisund "Olemas";
- hoone – ait (EHRi kood 116070144), ehitisealune pind 24 m². Ehitise seisund "Olemas";
- hoone – Pesuköök (EHRi kood 116070145), ehitisealune pind 93 m². Ehitise seisund "Olemas";

Lisaks nähtub, et kinnistul on puukuur-garaaž, ehitisealune pind 93 m² (oletuslik) ja varjualune ehitisealuse pinnaga 69,6 m² (oletuslik).

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. Veevarustusega seotud kitsendus

- puurkaev PRK0022476, sanitaarkaitsevöönd 50 m.

- 2.4.2. Elektriiga seotud mõjuala
- elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi, ulatus 1 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 ehitusseadustiku § 26 lõiked 1 kuni 4 ja Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.

Lähteandmed ehitise projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve:** 11101 üksikelamu
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal:** viis hoonet (üks olemasolev üksikelamu ja neli olemasolevat abihoonet). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik (üksikelamu) hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht:** hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonestusala asukoha määramisel on arvestatud olemasolevate hoonete paiknemisega. Juhul kui olemasolevad abihooned lammutatakse, tuleb arvestada, et hoonestusala on 4 m kaugusel kinnistu piirist välja arvatud tänavapoolne hoonestusala, mis jääb jätkuvalt 12 m kaugusele.
- 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 kasvuhoone, prügimaja) juhul, kui see võimaldab tule levikut.
- Ehitusloa ja -teatisekohustuslikud ning vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised tuleb näha ette hoonestusalasse.



TINGMÄRGID

Kataster



Kinnistu



Hoonestusala



Mööt



Juurdepääs



Veevarustus vöönd



veehaarde piirangud



vee- ja kanal. kaitsevöönd



valgala reostuskaitsevöönd

Elektar vöönd



elektripaigaldise kaitsevöönd

Ortofoto, Kataster, Veekogudega seotud mõjualad, Elektriga seotud mõjualad: Maa- ja Ruumiamet 2026



Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4.** Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 471,9 m², st et hetkel on arvestatud olemasolevate hoonete ja varjualuse ehitisealuse pinnaga. Juhul, kui on soov mõni olemasolev ehitis lammutada (vt p 2.3), tuleb arvestada, et krundi suurim lubatud ehitiste ehitisealune pind on 448 m² ehk suurim lubatud täisehitusprotsent on 10% ja abihooned ei saa olla rohkem kui kaks. Ehitisealuse pinna sisse kuuluvad ka teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised.
- 3.5.** Kõrgus ja korruselisus: üksikelamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 9 m, maapealseid korruseid kuni kaks, olemasolev maa-alune korrus -1; abihooned maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m, korruselisus üks.
- 3.6.** Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 3.6.1. Katusekalded: üksikelamu katusekalle vahemikus 15°-40° (viilkatus), elamu väiksemate hoonesade 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. Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ning visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis. Hoonete materjalikasutus looduslik: puitlaudis, kivi, krohv. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.
- 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.
- 3.6.4. Piirded peavad sobituma üksikelamu 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.
- 3.7.** Taristu: Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Vana-Järveküla tee 21 kinnistu asub alates 2008 aastast vee-ettevõtja Aktsiaselts ELVESO Peetri tegevuspiirkonnas, kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine on kohustuslik. Olemasolevat puurkaevu võib kasutada kastmisvee saamiseks. Olemasolev reoveekogumissüsteem tuleb nõuetekohaselt likvideerida. Soojavarustus lahendada lokaalselt. Laiendatava 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 on lubatud, kuid eeldab eelnevalt ehitusgeoloogilise uuringu koostamist. Projekteerida ja ehitada on lubatud kinniseid (suletud kontuuriga) energiapuurkaevu soojuspumbasüsteeme. Puuraukude rajamiseks tuleb projekteerijal hankida kõik vajalikud kooskõlastused ning keskkonnalaod. Projekteerijal on vastava töö teostamiseks tegevusloa kohustus.

Lahendada tuleb tuletõrje veevarustus.

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. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($100 - 150 \text{ kBq/m}^3$). Ehitusprojektis esitada radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajadus.
- 3.8.3. 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. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Vana-Järveküla tee 21 kinnistul. Juurdepääs Vana-Järveküla tee 21 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt Vana-Järveküla tee (registriosa 14395302; katastritunnus 65301:001:3258; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) kinnistult.

- 3.9.3. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivisillutisega pindu, soovitatav on kasutada murukivi.

4. ARVESTATAVAD DOKUMENDID JA VORMISTAMISE NÕUDED

4.1. Arvestatavad dokumendid:

- 4.1.1. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna 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 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eskiri;
- 4.1.9. Rae Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 66 kinnitatud Rae Vallavolikogu 09.12.2008 otsuse nr 474 „Vee-ettevõtja määramine Rae valla Peetri vee-ettevõtja tegevuspiirkonnas“ muutmine;
- 4.1.10. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eskiri;
- 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 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“;
- 4.1.14. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";
- 4.1.15. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elamute alal vt tabel 9.2.
- 4.1.16. **Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhendada Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest ning normdokumentide ja juhendite terviktekstidest, mis on kättesaadavad nt Elektronilise 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 alusplaanil. 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 taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

5. ÜKSIKELAMU EHITUSLOA JA KASUTUSLOA TAOTLEMINE

- 5.1. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehitisregistris ehitusluba hoone (üksikelamu, EHR kood 116070142) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.
- 5.2. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 2 järgselt tuleb esitada ehitisregistris kasutusluba hoone (üksikelamu, EHR kood 116070142) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt.

6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:
Inga Kurgpöld
ehitusameti juhataja