



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. september 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Kukeseene tee 13 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 07.09.2026 esitanud taotluse, milles taotleb Patika külas asuvale Kukeseene tee 13 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2611002/07356 (menetlus nr 566925).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Kukeseene tee 13 kinnistu (registriora 303202; katastritunnus 65304:005:0020; pindala 1373 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 omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Nimetatud sättest tulenevalt on väljakujunenud keskkonnas ehitise püstitamiseks projekteerimistingimusi võimalik anda eeldusel, et ehitis püstitatakse hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata jäävale kinnisasjale, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Taotluses esitatud kavandatavat tegevust arutati 03.09.2026 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni (edaspidi *komisjon*) koosolekul. Komisjoni seisukoha kohaselt asub Kukeseene tee 13 kinnistu väljakujunenud hoonestusega piirkonnas, üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitustingimused määratud, mistõttu on olemasoleva üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimusi võimalik anda eeldusel, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning eelkõige üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi, millele võib PlanS § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada hoone ja seda teenindavate ehitiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel. Komisjon juhtis tähelepanu asjaolule, et kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud

kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse perioodiliselt, vastavalt täituvusele. Lokaalse reoveepuhasti rajamine ei ole lubatud.

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 hoone ja seda teenindavate ehitise püstitamist olemasoleva hoonestuse või selle vahetuslähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale. Tegemist on kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusega.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja lisa 3 on üldisi kasutamise- 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 hoonestusala ei ole määratud kinnistu piirini. Rae Vallavalitsus on hoonestusala määramisel lähtunud üldplaneeringu tingimustest, kinnistul kehtivatest kitsendustest, tuleohutusnõuetest ning piirkonnas välja kujunenud ja planeeritud ehitusjoonest.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud.

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, mis toimub perioodil 18.09.2026-02.10.2026) 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 kaalutlusruumiga 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

lähsuma 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 5.10.2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 18.09.2026 – 02.10.2026. Korralduse eelnõu saadetakse Enefit OÜ-le, Elektrilevi OÜ-le, Mittetulundusühingule AIANDUSÜHISTU PATIKA-1, kinnistu omanikule ja kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks (haldusmenetluse seaduse § 40).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5, ehitusseadustiku § 26 lõikest 4, § 28 lõikest 1, § 31, § 33 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.05.2026 määrusest nr 15 „Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimuste lahendamise delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega Patika külas asuvalle Kukeseene tee 13 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvalle Kukeseene tee 13 kinnistule (registriosa 303202; katastritunnus 65304:005:0020; pindala 1373 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 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

Patika külas Kukeseene tee 13 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 07.09.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/07356 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärk on väljastada projekteerimistingimused Kukeseene tee 13 kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Kinnistu paikneb osaliselt olemasoleva hoonestuse vahel ja osaliselt selle vahetus läheduses.

Kukeseene tee 13 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Kukeseene tee 13 kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitustingimused määratud, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestamata kinnisasjale jääva kinnistuna, millele võib PlanS § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) ja seda teenindavate ehitiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Patika külas asuv Kukeseene tee 13 kinnistu (registriosa 303202; katastritunnus 65304:005:0020; pindala 1373 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt Kukeseene teelt (katastritunnus 65304:005:0013); kinnistu omanik Rae vald) läbi Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250); kinnistu omanik Rae vald), Pilviku tee (katastritunnus 65304:003:0250); kinnistu omanik Rae vald), Sirmiku tee (katastritunnus 65304:002:0350); kinnistu omanik Rae vald), Puraviku tee (katastritunnus 65301:001:7158); kinnistu omanik Mittetulundusühing AIANDUSÜHISTU PATIKA-1 ja Nabala tee (katastritunnus 65301:001:3623); kinnistu omanik Rae vald.

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel asub Kukeseene tee 13 kinnistul:

- aiamaa (ehitisregistri kood 120214020), ehitisealuse pinnaga 52 m².

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

Maa- ja Ruumiameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse andmetel kinnistul kitsendused puuduvad: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

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 4 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 keskossa 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 hoonestusalas.



TINGMÄRGID

- Kataster
- Projekteerimistingimuste kinnistu
- Mõõt
- Hoonestusala
- Juurdepääs



Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- Maa- ja Ruumiameti WMS kaardiandmete teenus
- Veevarustus vöönd

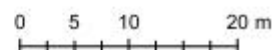
- veehaarde piirangud
- vee- ja kanal. kaitsevöönd
- valgala reostuskaitsevöönd

- Side vöönd

- sideehitise kaitsevöönd

- Elekter vöönd

- elektripaigaldise kaitsevöönd



- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: **205 m²**, s.h 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; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5 m, korruselisus üks.
- 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 miljöoga.
Üksikelamu katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Kukesene tee kinnistupiiriga.
Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida krohvi või kivipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.
Abihooned ja 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 ehitisregistri 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 kahjustab 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 metoodika 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/m³). Uue üksikelamu ehitusprojekti esitada radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus. Radooniuuringu esitamine ei ole vajalik, kui üksikelamu projekteerimisel on tagatud radoonikaitse meetmed, sh radoonikile, mis peab kajastuma hoone lõike joonistel ja konstruktiivse eriosa selgitavas osas.

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 Kukesene tee 13 kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt (vajadusel teeservituudi seadmine). Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt Kukesene teelt (katastritunnus 65304:005:0013; kinnistu omanik Rae vald) läbi Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250); kinnistu omanik Rae vald), Pilviku tee (katastritunnus 65304:003:0250); kinnistu omanik Rae vald), Sirmiku tee (katastritunnus 65304:002:0350); kinnistu omanik Rae vald), Puraviku tee (katastritunnus 65301:001:7158); kinnistu omanik Mittetulundusühing AIANDUSÜHISTU PATIKA-1 ja Nabala tee (katastritunnus 65301:001:3623); kinnistu omanik Rae vald
- 3.9.3. Juhul kui juurdepääsu rajamisel Kukesene 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 (väljaspool tarbimiskohta asuv sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatise) rajamisel esitada ehitisregistris ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 3.9.4. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Kukesene tee 13 kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt värvate lähedusse vastavale

- kõvakattega alusele. Jäätmemahutid 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, soovitatav 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 metoodika 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. Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme 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 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“;
- 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 infotehnoloogiaministri 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 juhendada 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 koopia.
- 4.2.5. Projekti koosseis esitada nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetiliste põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetiliselt 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 või ehitusteatise taotlemiseks esitada ehtisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

5. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:
Silja Mäsak
registrite spetsialist