



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. september 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine Jüri alevik, Puhastusjaama kinnistu tehnohoone ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 25.08.2026 esitanud taotluse, milles taotleb Jüri alevikus asuvale Puhastusjaam kinnistule tehnohoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist, mis on registreeritud ehitisregistris nr 2611002/07034 (menetlus nr 564759). Taotluse eesmärk on saada ehitusõigus tehnohoone püstitamiseks detailplaneeringut koostamata planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel.

Puhastusjaama kinnistu kehtiv maakasutuse sihtotstarve on jäätmeheidla maa 100%. Kinnistul puudub kehtestatud detailplaneering. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringus (edaspidi üldplaneering) on Puhastusjaama kinnistule (registriosa 13439550; katastritunnus 65301:003:1096; pindala 28 387 m²; sihtotstarve jäätmeheidla maa 100%; omanik juriidiline isik) määratud tiheasustuses tehnorajatise maa-ala juhtotstarve (tähis OT, sinine värv). Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu seletuskirja ning maakasutus- ja ehitustingimuste kaardiga on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee – Keskkond, ehitus ja transport – Üld- ja detailplaneeringud – Jüri. Üldplaneering märgib, et detailplaneeringu koostamine ehitustegevuse alusena on tiheasustusaladel kohustuslik.

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 otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Nimetatud sättest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võimalik anda projekteerimistingimusi hoone püstitamiseks või laiendamiseks juhul, kui kavandatav ehitis jääb olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse asuvale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale ning ehitis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud kasutus- ja ehitustingimuste ega muude tingimustega. Kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, tuleb lisaks hinnata, kas ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades muu hulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Taotluses esitatud kavandatavat tegevust arutati 19.08.2026 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis (edaspidi *komisjon*). Komisjoni seisukoha kohaselt piirkonna hoonestuslaadi hindamisel tuleb arvestada Puhastusjaama kinnistu eripära ning selle senist ja üldplaneeringujärgset funktsiooni. Kuigi kinnistut ümbritsevad valdavalt elamud, ei muuda ümbritsev elamufunktsioon Puhastusjaama kinnistu tehnoarajatise iseloomu. Kavandatav hoone ei ole piirkonda kavandatav uus iseseisev elamu- või muu tavapärase hoonestusfunktsiooniga hoone, vaid olemasolevat reoveepuhastusjaama teenindav tehnohoone, mille rajamise eesmärk on olemasoleva tehnilise taristu parendamine ja kaasajastamine. Sellest tulenevalt võib PlanS § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel hoone ja seda teenindavad ehitised. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitistingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Puhastusjaama kinnistu puhul on tegemist väljakujunenud tehnilise taristu ja pumbajaama asukohaga. Kinnistul on juba varasemalt paiknenud reoveepuhastusjaama toimimiseks vajalikud ehitised ning kavandatav tehnohoone on funktsionaalselt seotud olemasoleva pumbajaama ja reoveepuhastusjaama taristuga. Seetõttu ei ole kavandatav ehitis piirkonda uus ega iseseisev hoonestusfunktsioon, vaid jätkab ja ajakohastab kinnistu senist tehnoarajatise kasutust.

Rae Vallavalitsus on arvestanud kaalutusotsuse tegemisel, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rae Vallavalitsus selgitab, et PlanS § 125 lõike 5 ei kohusta kohaliku 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 kaalutusotsusega.

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

Kavandatav kuni 400 m² ehitisealuse pinnaga reoveepuhasti hoone on oma kasutusotstarbalt ja funktsioonilt erandlik ehitis, mistõttu ei ole selle mahu hindamisel põhjendatud lähtuda üksnes piirkonnas paiknevate elamute ja teiste väiksema mahuga hoonete ehitisealusest pinnast, mis jääb ehitisregistri andmetel ligikaudu vahemikku 180–290 m². Kavandatava hoone suurem ehitisealune pind on põhjendatud selle tehnoloogilisest funktsioonist tuleneva ruumivajadusega. Hoones tuleb tagada piisav ruum reovee puhastamiseks vajalike tehnoloogiliste seadmete ja süsteemide paigutamiseks ning nende hoolduseks, teenindamiseks ja vajaduse korral väljavahetamiseks. Hoone suurus tuleneb seega rajatise nõuetekohase, töökindla ja pikaajalise toimimise vajadusest, mitte eesmärgist suurendada piirkonna hoonestusmahtu. Samuti tuleb arvestada, et Puhastusjaama kinnistu on 28 387 m² suurune ning selle senine maakasutus ja üldplaneeringujärgne juhtotstarve on seotud tehnoarajatise maa-alaga. Kavandatav hoone täiendab olemasolevat reoveepuhastusjaama taristut ega muuda kinnistu senist kasutusotstarvet. Kuni 400 m² suurune hoone moodustab kinnistu kogupindalast vaid ligikaudu 1,4%, mistõttu ei ole tegemist kinnistu ebamõistliku või ülemäärase hoonestamisega. Kavandataval tegevusel on oluline avalik huvi, kuna nõuetekohane reovee kogumine ja puhastamine on piirkonna elukeskkonna ning pinna- ja põhjavee kaitse seisukohalt vajalik tehniline taristu. Reoveepuhastusjaama parendamine ja kaasajastamine aitab vähendada keskkonnariski ning tagada tehnoarajatise jätkusuutliku ja keskkonnanõuetele vastava toimimise. Hoone ehitisealune pind ei tähenda iseenesest olulist negatiivset keskkonnamõju. Nõuetekohaselt projekteeritud ja kasutatav tehnohoone võimaldab tehnoloogilised seadmed paigutada optimaalselt ning tagada nende hooldatavuse ja teenindamise.

Hoone arhitektuurse lahenduse, paiknemise ja haljastusega on võimalik tagada selle sobitumine olemasolevasse keskkonda ning minimeerida mõju naaberkinnistutele ja piirkonna ruumilisele ilmele.

Eeltoodust tulenevalt on kuni 400 m² ehitisealuse pinnaga reoveepuhasti hoone kavandamine põhjendatud selle tehnoloogilise vajalikkuse, olemasoleva tehnilise taristu kaasajastamise, avaliku huvi ning keskkonnakaitse eesmärgiga. Kavandatav ehitus ei too kaasa kinnistu kasutusotstarbe ega piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi muutumist.

Uue hoone püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks. Ehitusõigus võimaldab avalikkusele suunatud teenuse efektiivsemat kasutust, mistõttu on avalik huvi eelistada kiiremat projekteerimistingimuste menetlust.

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 konkreetse 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 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. Kohaliku omavalitsuse üksus 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 05.10.2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Nimetatud põhimõte eeldab, et haldusorgan valib asja

lahendamiseks sellise menetlusviisi, mis on konkreetse juhtumi asjaolusid arvestades piisav ja eesmärgipärane ning millega ei kaasne põhjendamatult suuremat menetluskooormust.

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 18.09.2026 – 02.10.2026. Korralduse eelnõu saadetakse kinnistu omanikule, 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, § 31, § 33 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade 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 Jüri alevikus asuvale Puhastusjaam kinnistule tehnohoone ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuvale Puhastusjaama kinnistule (registriosa 13439550; katastritunnus 65301:003:1096; pindala 28387 m²; sihtotstarve jäätmehooldla maa 100%) tehnohoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
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

Jüri alevik Puhastusjaama kinnistule tehnohoone ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 25.08.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/07034 on esitatud tehnohoone püstitamiseks detailplaneeringut koostamata.

Eesmärgiks on Puhastusjaama kinnistule olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 120313494) asemele rajada kaasaegne reoveepuhastusjaama hoone.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuv Puhastusjaama kinnistu (registriora 13439550; katastritunnus 65301:003:1096; pindala 28387 m²; sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%; omanik juriidiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs Puhastusjaama kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt teelt Salu tänav L2 (registriora 4926350; katastritunnus 65301:001:4089; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).

2.3. Kinnistul asuvad hooned

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul kasutusel olevad ehitised:

- hoone – tehnohoone (ehitisregistri kood 120313494), ehitisealuse pinnaga 158,6 m², maht 571 m³;
- hoone – võrehoone (ehitisregistri kood 120313504), ehitisealuse pinnaga 120,0 m², maht 718 m³;
- rajatis – protsessitank Ja Mudaväljakud (ehitisregistri kood 220313513), ehitisealuse pinnaga 404,5 m², maht 1456 m³.

Maa- ja Ruumiameti geoportaali maainfo kaardirakenduse andmetel paikneb kinnistul lisaks ehtis (päikesepaneelid), mis on funktsionaalselt siduv tehnohoonega (ehitisregistri kood 120313494).

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

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

2.4.1. Elektriga seotud mõjualad

- elektrimaakaabelliin ulatus 1 m teljest mõlemale poole.

2.4.2. Veevarustusega seotud mõjuala

- maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm ulatus 2 m teljest mõlemale poole.

Punktis 2.4 märgitud kitsendused nähtuvad riiklikest registritest, mis aga ei välista, et Puhastusjaama kinnistul võib asuda muid, registritesse kandmata ehitisi, mis võivad kitsendusi põhjustada.

3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõige 5; ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 12741 reoveepuhasti hoone.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet ja neid teenindavad rajatised.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu lõunaossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonete kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema üldjuhul tuleohutuskuja 8 m. Kui kaugus on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Kuja nõue kehtib ka rajatisele juhul, kui see võimaldab tule levikut. Ehitusloa ja -teatisekohustuslikud ning vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised näha ette hoonestusalasse.

Uue tehnohoone ehitusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva tehnohoone (ehitisregistri kood 120313494) lammutamine lammutusprojekti alusel. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehtisregistris ehitusluba hoone (tehnohoone) lammutamiseks.

- 3.6.1. Katusekalded: hoone katusekalle vahemikus 0° – 15° (lamekatuse).
- 3.6.2. Hoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades hoone kasutusotstarbest tulenevaid eripärasid.
Hoonete välimus peab olema kaasaegne, arhitektuurselt sobiv ning sobima piirkonna miljöoga.
Fassaadi põhimaterjalina eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Tehnohoonel tohib plekki kasutada kuni 20% ulatuses.
- 3.6.3. Kinnistu võib olla ümbritsetud kuni 2 m kõrguse võrkaia või võrkpiirdega. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- 3.7. Ehitusuuringu tegemise vajadus: Asendiplaan esitada topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500 dwg ja pdf formaadis, mis on mõõdistatud mitte hiljem, kui 2 aastat tagasi. Projekti alusena kasutatav geodeetiline alusplaani tuleb registreerida Rae valla digitaaljooniste arhiivis aadressil <https://piksel.ee/spoku/rae/index.php?module=208&op=0>.
- 3.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 3.8.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuvat kõrghaljastust.
- 3.8.2. Parkimine lahendada Puhastusjaama kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs Puhastusjaama kinnistule toimub avalikult kasutatavalt teelt Salu tänav L2 (registriosa 4926350; katastritunnus 65301:001:4089; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).
- 3.8.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Puhastusjaama kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Kompostimishõud ja –aunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.
- 3.8.4. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivilisillutisega pindu, soovitatav on kasutada murukivi. Sademevee juhtimine ja valgumine kõrval asuvatele kinnistutele (kaasa arvatud teemaa-ala) on keelatud.

4. ARVESTATAVAD DOKUMENDID JA VORMISTAMISE NÕUDED

- 4.1. Arvestatavad dokumendid:
- 4.1.1. Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade 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 metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded;
- 4.1.7. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eeskiri;
- 4.1.8. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;

- 4.1.9. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 4.1.10. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 4.1.11. Riigikogu 05.05.2010 seadus „Tuleohutuse seadus“;
- 4.1.12. Riigikogu 11.12.2024 seadus „Rahvatervishoiu seadus“;
- 4.1.13. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- 4.1.14. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.15. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";
- 4.1.16. Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele;
- 4.1.17. **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 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 värvate 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. EHITUSLOA JA KASUTUSLOA SAAMISE EELTINGIMUSED

- 5.1. Uue tehnohoone ehitusprojektis kajastada olemasoleva tehnohoone lammutamist.
- 5.2. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 (ehitisealuse pinnaga üle 60 m²) järgselt esitada ehitisregistris ehitusluba hoone (tehnohoone) lammutamiseks.
- 5.3. Ehitise täielikuks lammutamiseks ehitusteatise või -loa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist teatise ehitise lammutamise kohta.
- 5.4. Uue tehnohoone kasutusloa taotlemise eelduseks on hoone (ehitisregistri kood 120313494) lammutamine lammutusprojekti alusel.

6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Silja Mäsak

Registrite spetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU