



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. oktoober 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Kuuseriisika tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 24.08.2024 esitanud taotluse, milles taotleb Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/03835 (menetlus nr 446853).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub Kuuseriisika tee 21 kinnistu (registriora 2301602; katastritunnus 65304:006:0090; pindala 2089 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik LightPoint OÜ) 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 Kuuseriisika tee 21 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Kuivõrd Kuuseriisika 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) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

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 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks

1 olevate projekteerimistingimustega Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 21 kinnistule (registriosa 2301602; katastritunnus 65304:006:0090; pindala 2089 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Patika külas Kuuseriisika tee 21 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 24.08.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03835 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Kuuseriisika tee 21 kinnistule üksikelamu (ehitusloakohustuslik) püstitamine.

Kuuseriisika tee 21 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Kuuseriisika 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) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Patika külas asuv Kuuseriisika tee 21 kinnistu (registriosa 2301602; katastritunnus 65304:006:0090; pindala 2089 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik LightPoint OÜ).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kivipuraviku teelt (registriosa 17885550; katastritunnus 65301:001:5152; pindala 13553 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) läbi Pilviku (katastritunnus 65304:003:0250; riigiomand; reformimata maa) ja Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250; riigiomand; reformimata maa) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Sirmiku teelt (registriosa 13045502; katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26611 m²; sihtotstarve transpordimaa 60%, üldkasutatav maa 40%; omanik Rae vald) ja Puraviku teelt (katastritunnus 65304:001:0350; kinnistamata eraomand).

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad.

Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub ehtis (hoone), ehitisealuse pinnaga ca 90 m².

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

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

2.4.1. Elektriga seotud mõjualad

- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (vid: 167124022) 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1 kV 2 m liini teljest.

2.4.2. Ressurssidega seotud kitsendused

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (geoloogiline).

2.4.3. Muinsuskaitsega seotud mõjualad

- Muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd, objekti nimi: Muistsed põllud (KPO väline tunnus 18820).

2.4.4. Vooluveekogu

- Kraav, laius 1-2 m.

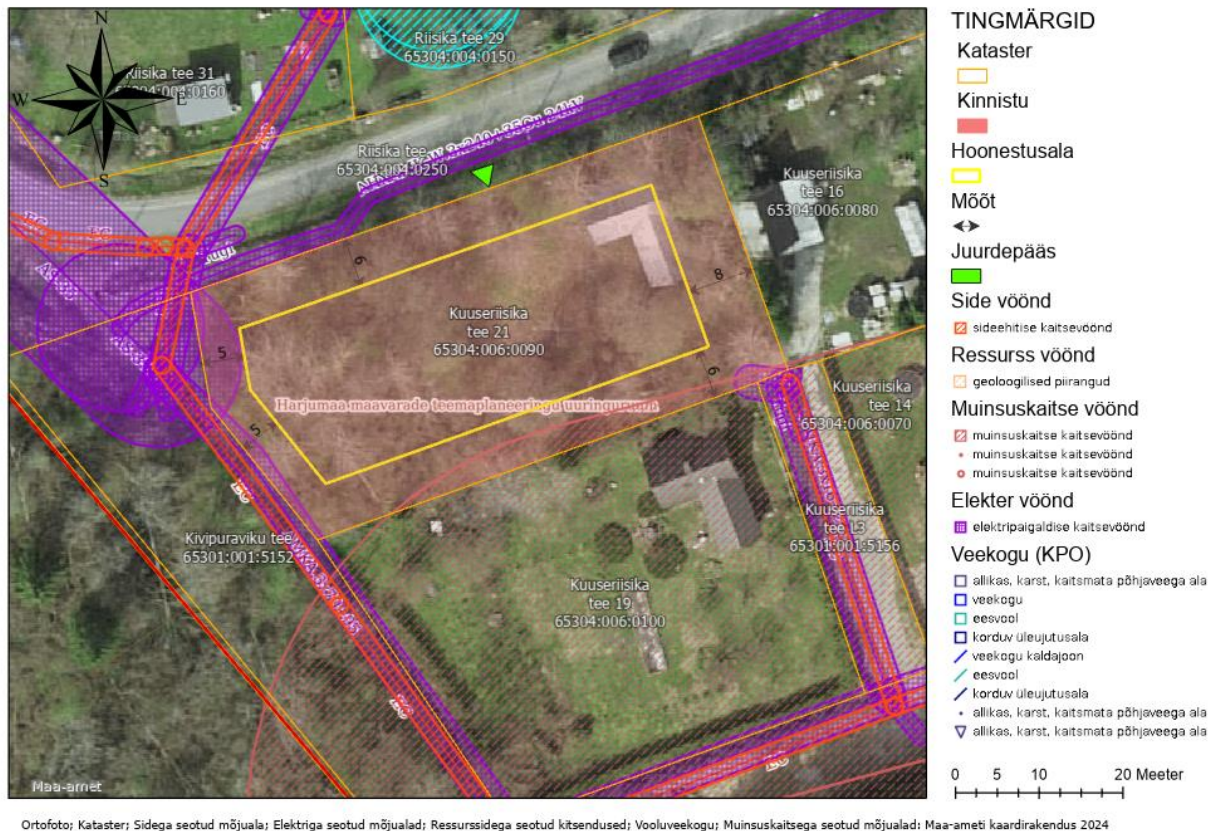
Punktis 2.4 märgitud kitsendused nähtuvad riiklikest registritest, mis aga ei välista, et kinnistul võib asuda muid, registritesse kandmata ehitisi, mis võivad kitsendusi põhjustada.

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/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 kuuvad hooned). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht:** Hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonete kaugused naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peavad olema kooskõlas tuleohutuspõuetega. Teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised näha ette hoonestusalasse. Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised on keelatud paigutada kinnistu piirile lähemale kui 4 m.



Joonis 1. Hoonestusala asukoht

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: **310 m²**. Üksikelamu kuni 200 m² ja 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.
- 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 välimused peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljöoga. Üksikelamu katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250) kinnistupiiriga. Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida krohvi või kivipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud. Piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.
- 3.6.3. Õhksoojuspumba seadmeid kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga või muu sarnase varjestusega, 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 ehisregistri kaudu esitada ehitusteatist 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 ühiskanalisisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele. 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".

3.9. 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 Kuuseriisika tee 21 kinnistul. Juurdepääs kinnistule on näidatud Joonisel 1. Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt (vajadusel teeservituudi seadmine). Juurdepääs kinnistule toimub läbi Pilviku (katastritunnus 65304:003:0250; riigiomand; reformimata maa) ja Riisika tee (katastritunnus 65304:004:0250; riigiomand; reformimata maa) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Sirmiku teelt (registriosa 13045502; katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26611 m²; sihtotstarve transpordimaa 60%, üldkasutatav maa 40%; omanik Rae vald) ja Puraviku teelt (katastritunnus 65304:001:0350; kinnistamata eraomand). Kuna juurdepääs Kivipuraviku tee 21 kinnistule hakkab toimuma Riisika teelt, **tuleb vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr 103 „Aadressiandmete süsteem“ § 15 lõike 4 kohaselt koha-aadressi määramisel ruumiandmete seaduse § 48 lõike 2 punktis 1 või 3 nimetatud viisil määratakse koha-aadress liikluspinnale järgi, millelt on juurdepääs aadressiobjektile. Koha-aadresside määraja on kohalik omavalitsus, aadressi määramisega tegeleb Rae Vallavalitsuse maakorraldaja.**

3.9.3. Juurdepääsu rajamisel Riisika teelt tuleb ette näha trüüp, mille läbilaskevõime peab olema piisav, et tagada kraavi tõrgeteta toimimine. Trüübi projekteerimisel arvestada tee ja ümbritseva maastiku parameetreid, kasutatavaid materjale, aluspinnast ja arvutuslikku vooluhulka. Vastavalt ehitusseadustiku lisa 1 järgselt tuleb trüübi rajamisel esitada ehisregistris ehitusloa taotlus.

3.9.4. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht näha ette Kuuseriisika te 21 kinnistule ja kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Kompostimisnõud ja -aunad 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 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 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 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”;
- 4.1.14. Maaeluministri 28.03.2019 määrus nr 38 „Maaparandussüsteemi ehitamise täpsemad nõuded”;
- 4.1.15. 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.
- 4.1.16. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elamute alal vt tabel 9.2.
- 4.1.17. **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 koopial.
- 4.2.5. Projekti koosseisus esitada nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetiliste põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistute piirid, ehitiste asukohad, katastriüksuse sihtotstarve ning hoone ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata väravate avanemise suund (piki aiapiiri või sissepoole). Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Esitada projekteeritavate katendite lahendus.
- 4.2.6. Projekti alusena kasutatav geodeetiline alusplaan ja ehitusprojekt tuleb registreerida Rae valla digitaaljooniste arhiivis aadressil <https://piksel.ee/spoku/rae/index.php?module=205&op=1&valdkond=57>
- 4.2.7. Ehitusloa või ehitusteatise taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

5. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Inga Kurgpõld

ehitusõiguse spetsialist