



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS  
Märge tehtud 11.09.2018  
Kehtiv kuni 11.09..2093  
Alus: avaliku teabe seaduse § 35 lg 1 p 12

### **Projekteerimistingimuste väljastamine Rae külas Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

on esitanud 19.07.2018 taotluse, milles taotleb Rae külas asuvale Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu olemasolul sooviga suurendada hoonestusala krundil kuni 10% ulatuses esialgsest detailplaneeringu lahendusest. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 1811002/07710 (menetlus nr 143844).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Roosipõõsa tee 14 katastriüksus (registriosa 9988602/99886; katastritunnus 65301:002:0667; pindala 1475 m<sup>2</sup>; maa sihtotstarve elamumaa 100%; omanik ) kinnisasjal, kus kehtib Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering (DP0149, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 21.12.2004 korraldusega nr 325).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punktist 1 ja lõikest 4, § 28, § 31 lõigest 2 ja lõikest 3, § 33 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavalitsuse 21.12.2004 korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringust; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega Rae külas asuvale Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Rae külas asuvale Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele (registriosa 9988602/99886; katastritunnus 65301:002:0667; pindala 1475 m<sup>2</sup>; maa 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 kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mart Vörklaev  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **Rae külas Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

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

poolt 19.07.2018 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 1811002/07710 eesmärgiks on Rae küla Roosipõõsa tee 14 katastriüksusele detailplaneeringuga esitatud tingimuste täpsustamine üksikelamu püstitamiseks sooviga suurendada hoonestusala krundil kuni 10% ulatuses esialgsest detailplaneeringu lahendusest.

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

##### **2.1. Ehitamisega hõlmatava katastriüksuse andmed**

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuv katastriüksus Roosipõõsa tee 14 (registriosa 9988602/99886; katastritunnus 65301:002:0667; pindala 1475 m<sup>2</sup>; maa sihtotstarve elamumaa 100%).

##### **2.2. Juurdepääs**

Juurdepääs katastriüksusele toimub olemasolevalt avalikult kasutatavalt Roosipõõsa teelt.

##### **2.3. Katastriüksusel asuvad ehitised**

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad.

##### **2.4. Katastriüksusel kehtivad kitsendused**

2.4.1. Riigi kõrvalmaantee 11334 Raeküla tee kaitsevöönd ulatusega 30 m

Roosipõõsa tee 14 maaüksuse poolse sõiduraja välimisest servast;

2.4.3. elektri 1 - 20 kV õhuliini 19422/Lokmani kaitsevöönd 10 m liini teljest;

2.4.4. gaasitorustike kaitsevöönd 1 m torustikust.

#### **3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS**

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on ehitusseadustiku § 27 lõige 1 punkt 1 ja lõige 4, § 28, § 31 lõige 2 ja lõige 3 ning § 33 lõige 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering; Rae Vallavalitsuse 21.12.2004 korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering, mida täpsustatakse käesolevate tingimustega.

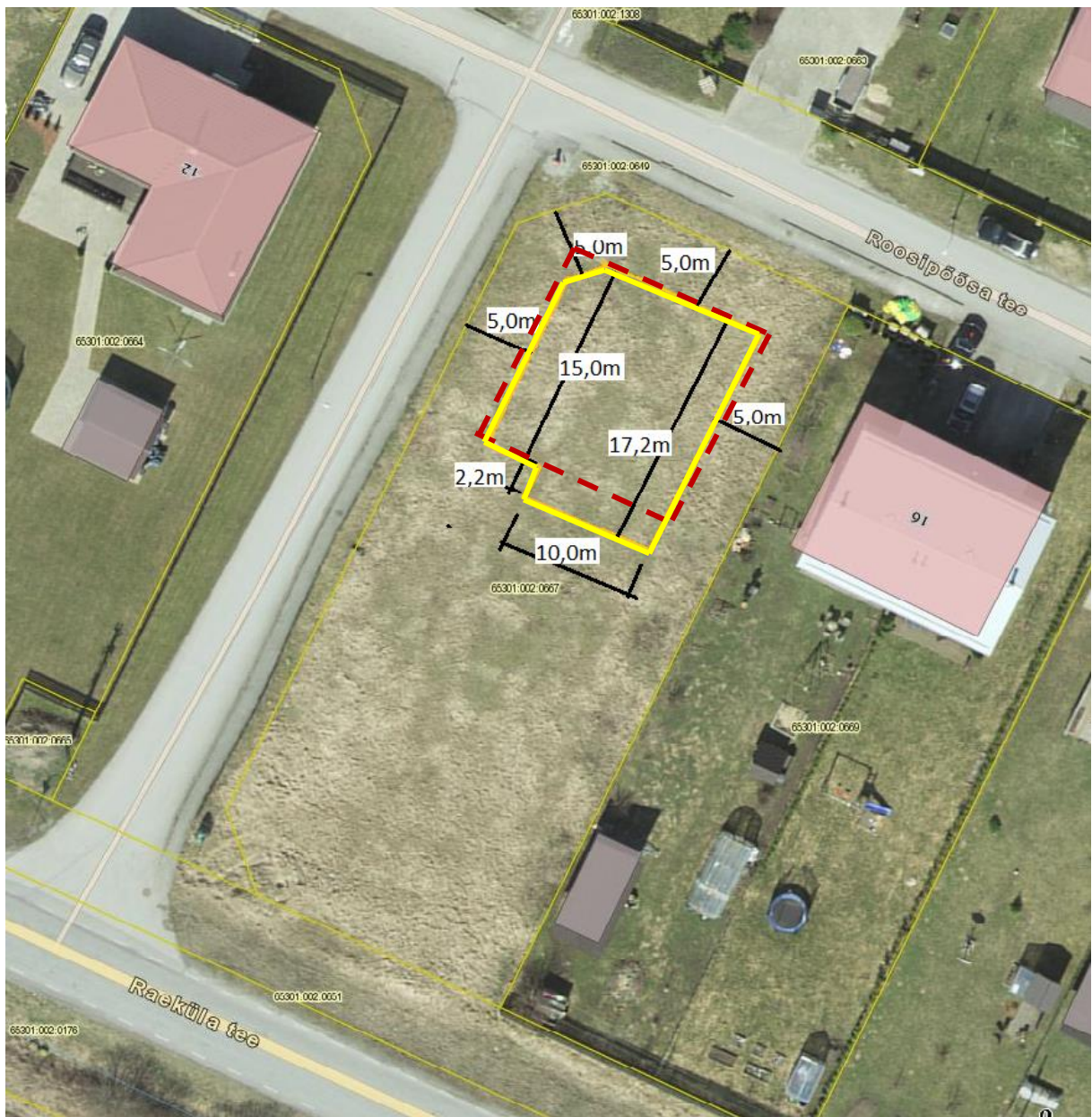
#### **Lähteandmed hoone projekteerimiseks on järgmised:**

3.1. Kasutamise otstarve: üksikelamu

3.2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: üks üksikelamu.

3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik maaüksusele jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on skeemil tähistatud kollase joonega ning mis asub 5 m kaugusel Roosipõõsa tee poolsetest krundipiiridest ning 5 m kaugusel

Roosipõõsa tee 16 poolsest krundipiirist. Hoonestusala ulatus Raeküla tee suunas on 17,2 m (detailplaneeringuga määratud 15 m asemel). Hoonestusala on suurendatud kuni 10 % (planeeringus 225 m<sup>2</sup>, lubatud 244 m<sup>2</sup>) Vt. skeem. Detailplaneeringu lahendusele vastav hoonestusala on tähistatud punase katkendjoonega. Hoone kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega.



- 3.4. Lubatud suurim ehitisealune pind: on 200 m<sup>2</sup> vastavalt kehtivale detailplaneeringule .
- 3.5. Kõrgus ja korruselisus: elamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 8 m, korruselisus kuni kaks. Sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 3.6.1. Katusekalded: üksikelamu katusekalle - vahemikus 0° kuni 45°;
  - 3.6.2. Hoone välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljööga. Hoone katuse harjajoon näha ette paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga.

- 3.6.3. Krundi ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete ja väravate kujundus esitada hoone projekti mahus, määrata sokli vajadus, materjalid. Piirde stiil ja värvilahendus peab olema kooskõlas hoone arhitektuurse lahendusega. Soovitav on puidust läbipaistev latt- või lippaed. Esitada piirdeaia fragmentjoonis. Kruntide vahelisel piiril võib kasutada võrkpiiret.
- 3.7. Taristu: Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele.
- 3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.
- 3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 3.9.1. Krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta peab olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvukõrgus on vähemalt 6 m. Projekteerida keskkonda sobiv uushaljastus. Esitada istikute liigid.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Roosipõõsa tee 14 katastriüksusel vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- 3.9.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht kanda asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele.
- 3.9.4. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumise naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt - või kivilisillutisega pindu krundil, soovitav on kasutada murukivi.
- 3.9.5. Tagada nähtavus ristmikul, nähtavuskolmnurga alal ei või paikneda nähtavust takistavaid objekte.

#### **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 Vallavalitsuse 21.12.2004 korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering;
- 4.1.3. Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhendada Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentide ja juhendite terviktekstidest, mis on kättesaadavad nt. Elektroonilise Riigi Teataja kataloogist – [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee) ja Standardikeskusest.
- 4.1.4. Vormistamisel juhendada Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ning EVS 932 Ehitusprojekt nõuetest.
- 4.1.5. Projekti koosseisus esitada nõuetekohane asendiplaan M1:500 koos maapealsete ja maa aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. 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 (katendi tüüp, värv, äärised jne) ja vastavad lõiked.



- 4.1.6. Ehitusseadustiku § 24 lõike 2 punkti 2 kohaselt peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 4.1.7. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas: Helle Kulbas  
arhitekt