



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. veebruar 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Kuuseriisika tee 11 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotlejad on 02.02.2022 esitanud taotluse, milles taotlevad Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 11 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/01099 (menetlus nr 291925).

Rae Vallavolikogu 21.05.2011 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Kuuseriisika tee 11 kinnistu (registriosa 2570702; katastritunnus 65304:006:0140; pindala 1814 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 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.

03.02.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Kuuseriisika tee 11 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Kuivõrd Kuuseriisika tee 11 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 21.05.2011 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 11 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 11 kinnistule ((registriosa 2570702; katastritunnus 65304:006:0140; pindala 1814 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 kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE LÄHENDUS

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Patika külas Kuuseriisika tee 11 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja on esitanud 02.02.2022 projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/01099 ehitise püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on Kuuseriisika tee 11 kinnistule üksikelamu püstitamine.

Kuuseriisika tee 11 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Kuuseriisika tee 11 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 11 kinnistu (registriosa 2570702; katastritunnus 65304:006:0140; pindala 1814 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääs kinnistule toimub läbi Kuuseriisika tee L5 kinnistu (registriosa 19177050; katastritunnus 65301:001:5164) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kivipuraviku teelt (registriosa 17885550; katastritunnus 65301:001:5152; pindala 11553 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul järgmine ehitamisel ehitis:

- hoone – üksikelamu (EHR kood 120668684), ehitisealuse pinnaga 185 m², kõrgus 7,5 m.

Lisaks nähtub Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt ehitis (abihoone), ehitisealuse pinnaga ca 81 m² ning ehitis, ehitisealuse pinnaga ca 60 m².

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

2.4.1. Muud maakasutuspiirangud:

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

3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2011 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: üksikelamu, abihoone.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kolm hoonet (üks üksikelamu ja kaks abihoonet sh alla 20 m² ehitisealuse pinnaga).
- 3.1. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi *hoonestusala*), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonete kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Hoonetevahelist kaugust on võimalik vähendada, kui tagatakse tuleohutus (nt rajatakse tulemüür). Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4 m. Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub Kuuseriisika tee 11 kinnistul ehitamisel olev üksikelamu (EHR kood 120668684) ning hooned (2 tk) ehitisealuse pinnaga ca 81 m² ja 60 m². Hooned, mis ei ole kantud ehtisregistrisse kuuluvad lammutamisele või tuleb seadustada, tagades tuleohutus (nt rajatakse tulemüür).



Joonis 1. Hoonestusala asukoht.

- 3.2. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 270 m², s.h kaks abihoonet (ehitusloakohustust mitteomavad ehitised) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m².

- 3.3. Kõrgus ja korruselisus:** elamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast 8 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast 5 m, korruselisus üks. Sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.
- 3.4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.4.1. Katusekalded: elamu katusekalle vahemikus 20° – 45° (kahepoolne võrdne viilkatus), elamu väiksemate hooneosade ja abihoone katusekalle võib olla väiksem;
- 3.4.2. Elamu peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljöoga. Põhihoone katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Kivipuraviku tee kinnistu (katastritunnus 65301:001:5152) poolse kinnistupiiriga. Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida kivi- või krohvipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud. Abihoone ja piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.
- 3.4.3. Õhksoojuspumba seadmeid kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse, katusele või sokliile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistutele.
- 3.4.4. 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 elamu projekti mahus. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt esitada ehitisregistris piirdeaia rajamise kohta eraldi ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 3.5. Taristu:** Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele. Lahendada tuleb tuletõrje veevarustus.
- 3.6. Ehitusuuringu tegemise vajadus:** Puudub.
- 3.7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:**
- 3.7.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuvat kõrghaljastust. Krundi iga 300 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.
- 3.7.2. Parkimine lahendada Kuuseriisika tee 11 kinnistu piires.
- 3.7.3. Juurdepääs kinnistule toimub läbi Kuuseriisika tee L5 kinnistu (registriosa 19177050; katastritunnus 65301:001:5164) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kivipuraviku teelt (registriosa 17885550; katastritunnus 65301:001:5152; pindala 11553 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).
- 3.7.4. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele.
- 3.7.5. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivilisillutisega pindu, soovitav 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 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 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eskiri;
- 4.1.5. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eskiri;
- 4.1.6. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”
- 4.1.7. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- 4.1.8. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.9. Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- 4.1.10. Standard EVS 840:2017 „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.
- 4.1.11. **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 värvavate 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. EHITUSLOA JA KASUTUSLOA TAOTLEMISE JA SAAMISE EELTINGIMUSED

- 5.1.1. Üksikelamu ehitusprojekti kajastada abihoone(te) seadustamist või lammutamist.
- 5.1.2. Üksikelamu kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva(te) abihoone(te) seadustamine.

6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:
Inga Kurgpõld
ehitusarhitekt