



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine Karla külas Atleedi tee 9 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 10.11.2022 esitanud taotluse, milles taotleb Karla külas asuvale Atleedi tee 9 kinnistule üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehtisregistris nr 2211002/13018 (menetlus nr 335328).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Atleedi tee 9 kinnistu (registriosa 9985002; katastritunnus 65301:006:0080; pindala 1662 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; ühisomanikud füüsilised isikud) 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 (ehitusloakohustuslik) ja seda teenindavad rajatised, kui ehtis 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 ehtis püstitatakse hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, kui ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Atleedi tee 9 kinnistu paikneb Pirita jõe ehituskeeluvööndis hoonestatud kinnistute vahel. Kuivõrd Atleedi tee 9 kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistuna, millele võib *PlanS* § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Atleedi tee 9 kinnistu asub Pirita jõe ehituskeeluvööndis, kuid looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktist 1¹ tulenevalt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalas ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Seega on uue ehitise püstitamine Atleedi tee 9 kinnistule lubatud, kui see jääb väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Atleedi tee 9 kinnistu selgelt piiritletud kompaktses asustusega piirkonnas. Kuivõrd Atleedi tee 9 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) püstitamist ja seda teenindavate rajatiste rajamist projekteerimistingimuste alusel. Komisjoni seisukoha kohaselt saab projekteerimistingimused väljastada arvestades eelkõige üldplaneeringus määratud tingimusi, hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ja looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktist 11 toodut.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimused on ehitusloa eelhaldusakt. Projekteerimistingimuste andmine ei hõlma ümbritseva keskkonna ja ala ruumilist terviklahenduse loomist, vaid annab konkreetseid ehitustingimused kinnistule.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktist 11, planeerimiseaduse § 125 lõikest 5; ehitusseadustiku § 26 lõikest 1 ja lõike 2 punktist 1 ning lõigetest 3 ja 4, § 28, § 31, § 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 Karla külas asuvale Atleedi tee 9 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Karla külas asuvale Atleedi tee 9 kinnistule (registriosa 9985002; katastritunnus 65301:006:0080; pindala 1662 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 kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Karla külas Atleedi tee 9 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 10.11.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/13018 on esitatud üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale ja Pirita jõe ehituskeeluvööndis paiknevale Atleedi tee 9 kinnistule üksikelamu (ehitusloakohustuslik) ja abihoone püstitamine ning olemasoleva aiamaa (EHR kood 120786051) ja kuur-kasvuhuone (EHR kood 116047464) lammutamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Karla külas asuv Atleedi tee 9 kinnistu ((registriosa 9985002; katastritunnus 65301:006:0080; pindala 1662 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; ühisomanikud füüsilised isikud).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub läbi Atleedi tee 37a // Atleedi tee (registriosa 5114902; katastritunnus 65301:006:0550) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Atleedi tee L1 (registriosa 138250; katastritunnus 65301:003:1199) teelt või Pruuli tee L5 (registriosa 12039902; katastritunnus 65301:003:0873) teelt.

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul järgmised kasutusel (ehitisregistri seisund: *Olemas*) ehitised:

- hoone – aiamaa (EHR kood 116047462);
- hoone – kuur-kasvuhuone (EHR kood 116047464);
- rajatis – puurkaevu pumbamaja (EHR kood 220578799);
- rajatis – kasvuhuone (EHR kood 220411788).

Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub kinnistul veel ehitisi:

- ehitis (mängumaja; ehitisealuse pinnaga kokku ca 7,5 m²)
- ehitis (ehitisealuse pinnaga kokku ca 11 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. Veekogudega seotud mõjualad

- Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist;
- Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 m veepiirist.

2.4.2. Veevarustusega seotud mõjualad

- Puurkaev nr 18584- veehaarde sanitaarkaitseala ulatus 50 m;

- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm. Vööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m;
 - Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm. Vööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.
- 2.4.3. Sidega seotud kitsendused
- Maa-alune sideehitis maismaal (vid: 52311912) kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter;
 - Sideehitis maismaal (vid: 301099166) kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- 2.4.4. Elektriga seotud mõjualad
- Elektriõhuliin alla 1 kV (id: 5964507) kaitsevöönd mõlemal pool liini telge 2 meetrit.

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 looduskaitseaduse § 38 lõige 4 punkt 1¹, planeerimiseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Lähteandmed hoonete projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu, 12744 abihoone.
- 3.2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet (üks üksikelamu ja üks abihoone). Kinnistul võib paikneda üks põhihoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonete kaugus naaberkiinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Hoonetevahelist kaugust on võimalik vähendada, kui tagatakse tuleohutus (nt rajatakse tulemüür). Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 5 järgselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Rae Vallavalitsus lähtub, et Atleedi tee 11 kinnistul (katastritunnus 65301:006:0091) asuv abihoone (EHR kood 116040082) on küll õiguslikul alusel püstitatud hoone, kuid sealjuures tuleb arvestada, et hoolimata tiheasustusala olemasolust ei rakendu väljakujunenud ehitusjoon igas tiheasustusala punktis, mis jääb veekogu kaldale.

- 3.6.4. 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.
- 3.7. Taristu: Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Kohustuslik on liitumine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga.
- 3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Üksikelamu ehitusprojektis esitada radooniuring selgitamiseks välja edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajadus.
- 3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuvat kõrghaljastust. Krundi iga 300 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Atleedi tee 9 kinnistu piires.
- 3.9.3. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele.
- 3.9.4. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivisillutisega 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 otsus nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 4.1.2. Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 kinnitatud Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 4.1.3. Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 kinnitatud Rae valla heakorraeskiri;
- 4.1.4. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrus nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eeskiri;
- 4.1.5. Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028“;
- 4.1.6. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrus nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- 4.1.7. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- 4.1.8. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- 4.1.9. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.10. Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- 4.1.11. Standard EVS 840:2017 „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.

4.1.12. **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 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.

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 SAAMISE EELTINGIMUSED

5.1.1. Üksikelamu eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.1.2. Üksikelamu ehitusloa väljastamise eelduseks on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine.

5.1.3. Ehitusjoone säilimiseks peab olemasoleva kuur-kasvuhoone (EHR kood 116047464) asukoht säilima. Uue abihoone püstitamine on lubatud samale asukohale.

5.1.4. Üksikelamu ehitusprojektis kajastada olemasoleva suvila ja kuur-kasvuhoone lammutamist. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt esitada ehitisregistris ehitusluba olemasoleva suvila (EHR kood

116047462) lammutamiseks ning ehitusteatis ja ehitusprojekt olemasoleva kuur- kasvuhoone lammutamiseks.

- 5.1.5. Uue põhihoone kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva suvila (EHR kood 116047462) lammutamine lammutusprojekti alusel. Kinnistul võib paikneda üks põhihoone. Ehitise täielikuks lammutamiseks ehitusteatis või -loa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist teatise ehitise lammutamise kohta.

6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:
Inga Kurgpõld
ehitusarhitekt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU