



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. mai 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Kuuseriisika tee 7 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 04.04.2022 esitanud taotluse, milles taotleb Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 7 kinnistule abihoone (saun) laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/04176 (menetlus nr 298793).

Rae Vallavolikogu 21.05.2011 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Kuuseriisika tee 7 kinnistu (registriosa 10609502; katastritunnus 65304:006:0161; pindala 1422 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 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.

07.04.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Kuuseriisika tee 7 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas ning abihoone soovitud ehitisealune pind ja maht sobitub mahuliselt antud piirkonda. Kuivõrd Kuuseriisika tee 7 kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on Patika küla ehitustingimused määratud, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistuna, millele võib *PlanS* § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ühe ehitusloakohustusliku hoone (abihoone) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5; ehitusseadustiku § 26 lõikest 1 ja lõike 2 punktist 2 ning lõigetest 3 ja 4, § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4,

§ 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 7 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvale Kuuseriisika tee 7 kinnistule (registriosa 10609502; katastritunnus 65304:006:0161; pindala 1422 m²; sihtotstarve elumumaa 100%) abihoone 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE LÜHENÕU

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
Patika külas Kuuseriisika tee 7 kinnistule
abihoone ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja on esitanud 04.04.2022 projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/04176 ehitise laiendamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on Kuuseriisika tee 7 kinnistul abihoone laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Kuuseriisika tee 7 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Kuuseriisika tee 7 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 (abihoone) ja seda teenindavate rajatiste püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Patika külas asuv Kuuseriisika tee 7 kinnistu (registriosa 10609502; katastritunnus 65304:006:0161; pindala 1422 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; ühisomanikud füüsilised isikud).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub läbi Kuuseriisika tee L6 kinnistu (registriosa 19177450; katastritunnus 65301:001:5157) 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 paiknevad kinnistul kasutusel olevad ehitised:

- hoone – üksikelamu (EHR kood 120313805), ehitisealuse pinnaga 105,7 m², kõrgus 6,8 m;
- hoone – saun (EHR kood 120313808), ehitisealuse pinnaga 42,9 m², kõrgus 5 m;
- rajatis – puurkaev (EHR kood 221279410);
- rajatis – piirdaed (EHR kood 220875114).

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

2.4.1. Veekaitseelised piirangud:

- puurkaev (väline tunnus PRK0059397);
- puurkaevu hooldusala 10 m.

2.4.2. Tehnorajatistest tulenevad piirangud:

- elektripaigaldise kaitsevööndi (KPO väline tunnus: M85066924) ulatus mõlemal pool liini telge 2 meetrit.

3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 2 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

Lähteandmed ehitise projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet (üks üksikelamu ja üks abihoone). Lubatud ehitise arvule lisaks on alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamine/rajamine keelatud.
- 3.1. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu keskosas 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).



Joonis 1. Hoonestusala asukoht.

- 3.2. Kinnistul lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 213 m², s.h üks abihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 80 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. Katusekalle: abihoone katusekalle vahemikus 20-30 kraadi, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
- 3.4.2. Abihoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
Abihoone välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobituma olemasoleva üksikelamu arhitektuuri ja piirkonna miljöoga.
Abihoone katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti Kuuseriisika tee L6 kinnistu (katastritunnus 65301:001:5157) poolse kinnistupiiriga.
Fassaadi põhimaterjalina kasutada puitu, mida võib kombineerida kivi- või krohvipinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.
- 3.4.3. Kui kavandatakse õhksoojuspumba seadmeid, tuleb väliagregaat paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, katusele või sokliile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistutele.
- 3.5. 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 kinnistul kasutada olemasolevat puurkaevu (väline tunnus PRK0059397) ning lekkekindlat kanalisatsioonimahutit, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele. Lahendatud peab olema 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 7 kinnistu piires.
- 3.7.3. Juurdepääs kinnistule toimub läbi Kuuseriisika tee L6 kinnistu (registriosa 19177450; katastritunnus 65301:001:5157) 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 soovitatavalt värvate lähedusse vastavale kõvakattega alusele.
- 3.7.5. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kiviillutisega 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 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 koosseis 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. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:
Inga Kurgpõld
ehitusarhitekt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU