



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. mai 2022 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Patika külas Riisika tee 1 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

Taotleja on 10.04.2022 esitanud taotluse, milles taotleb Patika külas asuvale Riisika tee 1 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/04723 (menetlus nr 299667).

Rae Vallavolikogu 21.05.2011 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Riisika tee 1 kinnistu (registriosa 11018902; katastritunnus 65304:004:0010; pindala 3140 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elumumaa 100%; omanik füüsiline isik) tiheasustusalas elumumaa 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 maakorralduskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Riisika tee 1 kinnistu selgelt piiritletud kompaktses asustusega piirkonnas. Kuivõrd Riisika tee 1 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, § 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 Riisika tee 1 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Patika külas asuvale Riisika tee 1 kinnistule (registriosa 11018902; katastritunnus 65304:004:0010; pindala 3140 m<sup>2</sup>; 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELHÕU

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**Patika külas Riisika tee 1 kinnistule**  
**üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

**1. TAOTLUSE ANDMED**

Taotleja on esitanud 10.04.2022 projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/04723 ehitise püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on Riisika tee 1 kinnistule üksikelamu püstitamine.

Riisika tee 1 kinnistu asub tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Riisika tee 1 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 Riisika tee 1 kinnistu (registriosa 11018902; katastritunnus 65304:004:0010; pindala 3140 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

**2.2. Juurdepääs**

Juurdepääs kinnistule toimub läbi Riisika tee kinnistu (katastritunnus 65304:004:0250), Pilviku tee kinnistu (katastritunnus 65304:003:0250) ja Puraviku tee kinnistu (katastritunnus 65304:001:0350) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Sirmiku (katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26612 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) ja Nabala teelt (katastritunnus 65301:001:3623; pindala 11553 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).

**2.3. Kinnistul asuvad ehitised**

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad

Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub ehitise, ehitisealuse pinnaga ca 21 m<sup>2</sup> ning ehitise, ehitisealuse pinnaga ca 20 m<sup>2</sup>.

**2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused**

Kinnistul kehtivad kitsendused puuduvad.

### 3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6; ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4 m. Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakenduselt nähtub Riisika tee 1 kinnistul hooned (2 tk) ehitisealuse pinnaga ca 21 m<sup>2</sup> ja 20 m<sup>2</sup>. Hooned, mis ei ole kantud ehitisregistrisse kuuluvad lammutamisele või tuleb seadustada.



Joonis 1. Hoonestusala asukoht.

- 3.2. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 320 m<sup>2</sup>, s.h kaks abihoonet (ehitusloakohustust mitteomavad ehitised) ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>.
- 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 Riisika tee kinnistu (katastritunnus 65304:004:0250) 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. Kui kavandatakse õhksoojuspumba seadmeid, tuleb väliagregaat paigaldada tänavalt mittevaaeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkiinnistutele.
- 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 m<sup>2</sup> kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.
- 3.7.2. Parkimine lahendada Riisika tee 1 kinnistu piires.
- 3.7.3. Juurdepääs kinnistule tagada avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääs kinnistule toimub läbi Riisika tee kinnistu (katastritunnus 65304:004:0250), Pilviku tee kinnistu (katastritunnus 65304:003:0250) ja Puraviku tee kinnistu (katastritunnus 65304:001:0350) olemasolevalt avalikult kasutatavalt Sirmiku (katastritunnus 65304:002:0350; pindala 26612 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald) ja Nabala teelt (katastritunnus 65301:001:3623; pindala 11553 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).
- 3.7.4. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele.
- 3.7.5. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkiinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivistlusega 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 heakorraeskiri;
- 4.1.4. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eeskiri;
- 4.1.5. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- 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.

**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](http://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 koopiaal.

- 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. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:  
Inga Kurgpõld  
Ehitusarhitekt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

LISA 2  
KINNITATUD  
Rae Vallavalitsuse  
. märtsi 2022  
korraldusega nr

**Muinsuskaitseameti 15.02.2022 kooskõlastus tingimuslikult ehisregistri menetluses nr 291925**

Muinsuskaitseamet ei sea asukohas Harju maakond, Rae vald, Patika küla, Riisika tee 1 olemasoleva hoone ümberehitamisele arhitekturseid nõudeid. Kinnistule ulatub arheoloogiamälestise (reg nr 18820) kaitsevöönd. Kaevetöödel kinnistul arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELKOPI