



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. aprill 2025 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Rae külas Rae tee 38 kinnistule üksikelamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamiseks**

Taotleja on 21.03.2025 esitanud taotluse, milles taotleb Rae külas asuvale Rae tee 38 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2511002/09760 (menetlus nr 481187). Taotlust on põhjendatud sooviga olemasolev elamu lammutada ning selle asemel ehitada uus üksikelamu. Üksikelamu hakkaks paiknema olemasolevast abihoonest ca 10 meetrit loodepoole. Elamu peaks olema kahekordne, kõrgus max 7 m, ehitisealune pind max 200 m<sup>2</sup>.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõikest 1, mille kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

EhS § 26 lõike 2 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Rae tee 38 kinnistu kehtivaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa 100%. Kinnistul puudub kehtestatud detailplaneering. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust (edaspidi *üldplaneering*) on Rae tee 38 kinnistule (registriosa 8618302; katastritunnus 65301:002:0225; pindala 5333 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) määratud elamumaa ala hajaasustuses (tähis *Eõ*, helekollane värv) ning põllumajanduslik ja looduslik rohumaa ala (tähis *MP*, helebeež värv) juhtotstarve. Suures osas asuvad kinnistul ka väärtuslikud niidud. Palume tutvuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja ja maakasutus- ja ehitustingimuste kaardiga (Rae valla koduleht [www.rae.ee](http://www.rae.ee) – Valdkonnad – Ehitus ja planeerimine – Üldplaneeringud – Põhjapiirkond).

Hajaasustust on üldplaneeringuga planeeritud väga vähesel määral ja see ei ole soodustatud, kuna see toodab vallale hulgaliselt kohustusi. Hõre asustus ei võimalda üleval pidada normaalset taristut ehk siis teeb selle ehitamise ja hooldamise väga kalliks, ei taga püsielanikkonnale vajalikke ühiskondlikke teenuseid ega soodusta suhtlemist. Hajaasustus tingib oluliselt suurema isiklikust sõiduvahendist sõltuvuse, st ühistransport asub kaugel ja ei tasu ära. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.2.1. kohaselt elamumaad hajaasustuses saab vähesel määral planeerida põllumajandus- ja loodusliku haljasmaa ning rohealade arvelt eelkõige olemasoleva hoonestuse jätkuna või aladele, mis on tähistatud hajaasustusele üleminekuks ja arvestades, et hajaasustuses elamuehitus saab toimuda hoonete gruppide või ridakülana. Uusi hoonegruppe keset toimivat põllumajandusmaad ei ole lubatud rajada, need tuleb moodustada jätkuna vaid olemasolevatele hoonetele. Igale katastriüksusele on lubatud rajada 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet. Abihoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooneid.

Põllumajandus- ja loodusliku rohumaa on üldplaneeringus olemasolevas või aktiivses otstarbekohases kasutuses maa-alad, mis üldplaneeringu kohaselt säilitavad oma senise kasutusotstarbe. Põldude hooldamine on oluline, sest põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus. Seetõttu olemasolev kasutuses olev põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus. Esmatähtis on tagada väärtusliku põllumajandusmaa säilimine ja sihipärane kasutus põllumajanduslikuks tegevuseks nii suures ulatuses ja kui see võimalik on.

Üldplaneeringus käsitletakse kõrge loodusväärtusega aladena väärtuslikke niidualasid. Väärtuslikud niidud – väärtuslikud niidualad on määratud vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (kehtestatud maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k). Niidud on väärtuslikud eeskätt oma poolloodusliku kujunemise käigus tekkinud mitmekesise taimestiku ning maastikukujunduse aspekti tõttu. Niitude säilitamiseks on vajalik nende hooldamine (niitmine, karjatamine).

Ehitisregistris esitatud taotluses nähtub, et Rae tee 38 kinnistul soovitakse taotleja poolt määrata hoonestusala asukohta, mis on üldplaneeringuga määratud elamumaa alaks hajaasustuses. Taotluses esitatud hoonestusala asukoht on leitav lisast 1.

Rae Vallavalitsus on välja selgitanud, et ehitisregistri andmetel asub Rae tee 38 kinnistul:

- hoone – üksikelamu (EHRi kood 116044437), ehitisealune pind 75 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Olemas", esmase kasutuselevõtuaasta on 1961;
- hoone – majandushoone (EHRi kood 116044438), ehitisealune pind 62 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Olemas";
- hoone – majandushoone (EHRi kood 116044438), ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Lammutatud";
- rajatis – kaev (EHRi kood 220414437). Ehitise seisund "Olemas".

Taotluses esitatud kavandatavat tegevust ja Rae tee 38 kinnistul asuvate ehitistega seonduvat arutati 03.04.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis. Komisjon juhtis tähelepanu asjaolule, et vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja punktile 5.2.1 on igale katastriüksusele lubatud rajada vaid üks põhihoone. Rae tee 38 kinnistul on juba üks põhihoone ehk elamu (EHRi kood 116044437). Kui olemasolev põhihoone lammutatakse ehitusloa alusel (ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt tuleb hoone lammutamisel ehitisealuse pinnaga üle 60 m<sup>2</sup> taotleda ehitusluba) on võimalik lubada läbi projekteerimistingimuste menetluse uut põhihoonet koos abihoonetega. Üldplaneeringus on õueala näidatud asukohta, kuhu soovitakse püstitada uut põhihoonet. Üldplaneeringu kohaselt on elamumaal hajaasustuse õuealal lubatud üksikelamut püstitada või laiendada üle 33% esialgsest mahust jätkuna vaid olemasolevatele hoonetele. Rae külas tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuri – hoonete paigutust ümbritsevate metsa- ja põllumaade ning teedevõrgu suhtes. Rae tee 38 kinnistut võib pidada hajaasustuses ridaküla jätkuna. Projekteerimistingimusi saab väljastada arvestades eelkõige üldplaneeringus määratud tingimusi, hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi.

Rae Vallavalitsus on arvestanud projekteerimistingimuste koostamisel, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-is 5.2.1 on üldisi kasutamise- ja ehitustingimusi Rae küla elamumaadel hajaasustuses täpsustatud piirkondlike maakasutus- ja hoonestustingimustega. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on maksimaalsete hoonestustingimustega ja neid ei saa kohaldada igal kinnistul, mis Rae külas asub.

Eelnevalt on Rae Vallavalitsus välja selgitanud, et väljakujunenud piirkonnas on abihoonete arv enamasti kaks ja vahel ka üks. Kõik abihooned (valdavalt 1 või 2 abihoonet kinnistul), mis on väljakujunenud keskkonnas, ei ole püstitatud õiguslikel alustel, seega ei saa tekkida Rae tee 38 kinnistu omanikul õigustatud ootust saada suuremat ehitusõigust, kui on Rae küla Assaku-Jüri maantee äärde varem väljastatud. Rae Vallavalitsus on hoonestusala määramisel lähtunud üldplaneeringu tingimustest ja kinnistul kehtivatest kitsendustest.

Planeeringulahenduse osad (eelkõige ehitusõigus) on allutatud ruumilise terviklahenduse moodustamisele ja selle toimivuse tagamisele ning selle realiseerimine toimub kas detailplaneeringu või siis konkreetsel juhul projekteerimistingimuste alusel määratud ehitusõiguse elluviimise kaudu. Avaliku planeerimisprotsessiga (avatud menetlus ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt, mis toimub perioodil 17.04.2025-02.05.2025) tagatakse parem arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi. Ehitusõiguse määramine on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimuste väljastamine on ulatusliku kaalutlusruumiga otsus (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-28-06, p 9), mille tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel arvestada ja kaaluda mitmeid parameetreid (vt ehitusseadustiku § 26 lõike 3). Kohalik omavalitsus määrab projekteerimistingimustega erinevad nõuded (vt ehitusseadustiku § 26 lõike 4), mis peavad lähtuma eelnimetatud asjaoludest. Seejuures ei ole kohalikul omavalitsusel üksnes valikut projekteerimistingimuste täpselt taotletud kujul väljastamise ja väljastamata jätmise vahel, vaid ta võib projekteerimistingimused anda ka teistsugusel kujul kui taotletud (vt nt Tartu Ringkonnakohtu 5. oktoobri 2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 26 lõigetest 1 kuni 4, § 28 lõikest 1, § 31, § 33 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna 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 Rae külas asuvale Rae tee 38 kinnistule hoonete ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Väljastada projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Rae külas asuvale Rae tee 38 kinnistule (registrioriis 8618302; katastritunnus 65301:002:0225; pindala 5333 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu ja abihoonete 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU



Taotluses esitatud hoonestusala asukoht (ehitisregistris esitatud hoonestusala üksikelamule)

Ehitise asukoht

Kuju 1

Ehitise kuju (kehand) asukoht

Kuju liik ① hoonestusala

Nimetus ① Üksikelamu

Koordinaadid ①

Jrk	X koordinaat	Y koordinaat
1	6582447.43	550252.48
2	6582457.32	550242.57
3	6582441.5	550225.5
4	6582431.6	550235.52
5	6582444.26	550249

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### Rae külas Rae tee 38 kinnistule

### üksikelamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamiseks

#### 1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 21.03.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/09760 on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Taotluse eesmärgiks on olemasolev elamu lammutada ning selle asemel ehitada uus üksikelamu (ehitisealune pind max 200 m<sup>2</sup>, kõrgus 7 m, korruselisus 2).

#### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuv Rae tee 38 kinnistu (registriosa 8618302; katastritunnus 65301:002:0225; pindala 5333 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

##### 2.2. Juurdepääs

Juurdepääs Rae tee 38 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt teelt 11113 Assaku-Jüri tee (registriosa 3237650; katastritunnus 65301:001:6158; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) kinnistult.

##### 2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

- hoone – üksikelamu (EHRi kood 116044437), ehitisealune pind 75 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Olemas", esmase kasutuselevõtuaasta on 1961;
- hoone – majandushoone (EHRi kood 116044438), ehitisealune pind 62 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Olemas";
- hoone – majandushoone (EHRi kood 116044438), ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>. Ehitise seisund "Lammutatud";
- rajatis – kaev (EHRi kood 220414437). Ehitise seisund "Olemas".

##### 2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

Kinnistul kehtivad kitsendused on leitavad Maa- ja Ruumiameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduselt: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

###### 2.4.1. Ressurssidega seotud kitsendused

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (geoloogiline).

###### 2.4.2. Transpordiga seotud mõjualad

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.

###### 2.4.3. Elektriga seotud mõjuala

- elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi, ulatus mõlemale poole m;
- elektriõhuliin alla 1 kV ulatus 2 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) ulatus 25 m teljest mõlemale poole.

#### 2.4.4. Sidega seotud mõjualad

- maa-aluse sideehitise kaitsevöönd (vid: 55465598) 1 m teljest.

Punktis 2.4 märgitud kitsendused nähtuvad riiklikest registritest, mis aga ei välista, et kinnistul võib asuda muid, registritesse kandmata ehitisi, mis võivad kitsendusi põhjustada.

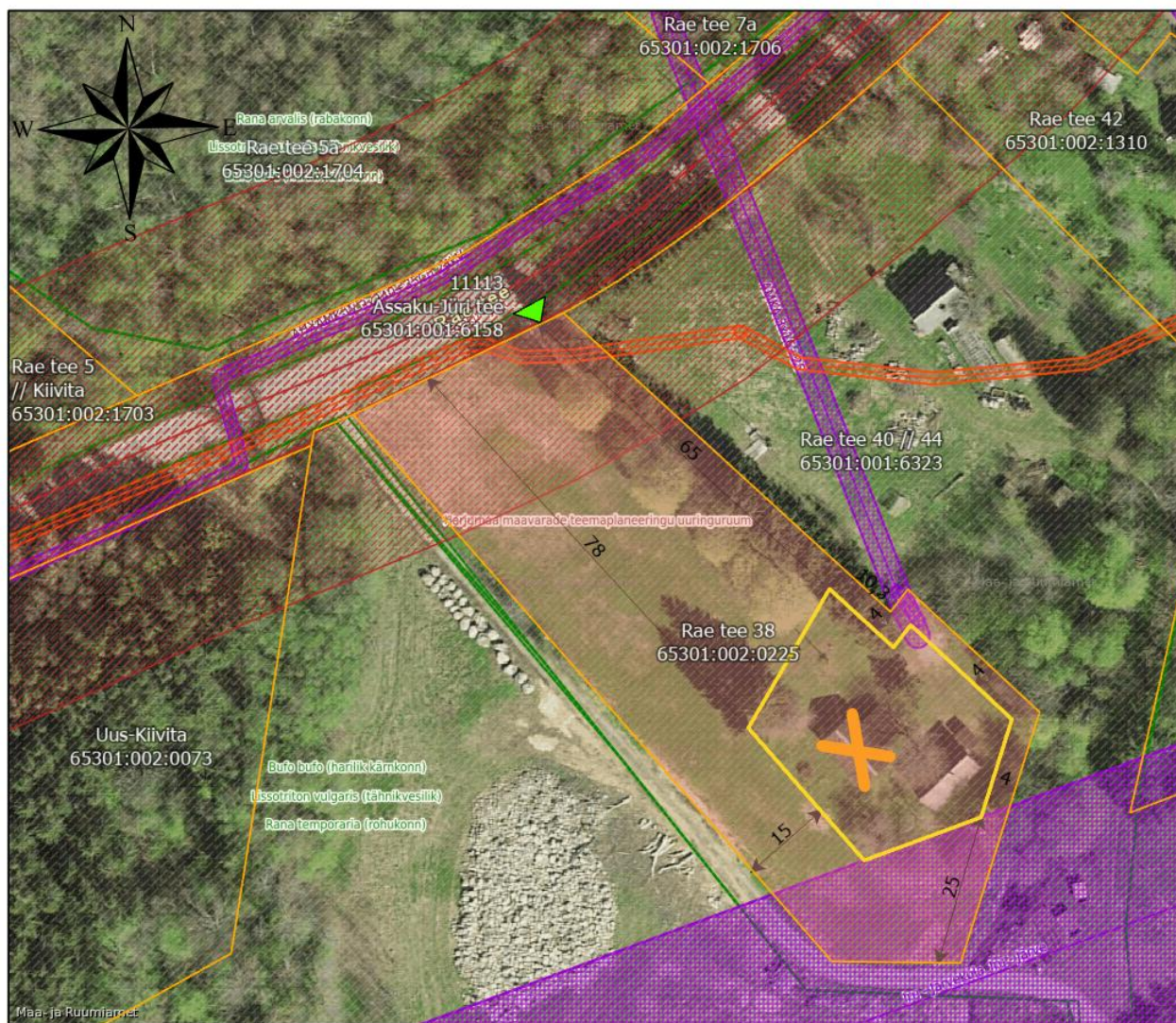
### 3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on ehitusseadustiku § 26 lõiked 1 kuni 4 ja Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.

#### Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu, 12744 Elamu, kooli vms abihoone, 11103 aiamaja.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kolm hoonet (üks üksikelamu ja kaks abihoonet, sh alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga vaba ehitustegevuse alla kuuluv hoone). Kinnistul võib paikneda üks elukondlik (üksikelamu) hoone.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada (sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitis) on võimalik kinnistu keskosas jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega.  
Ehitiste kaugused naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peavad olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema tuleohutuskuja 8 m. Kui kaugus on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Kuja nõue kehtib ka rajatisele (nt kasvuhoone, prügimaja) juhul, kui see võimaldab tule levikut.  
Ehitusloa ja -teatisekohustuslikud ning vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised näha ette hoonestusalas. Uue üksikelamu kasutusloa taotlemise eelduseks on olemasoleva üksikelamu (EHRI kood 116044437) lammutamine lammutusprojekti alusel. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehtisregisris ehitisluba hoone (üksikelamu) lammutamiseks.





## TINGMÄRGID

Kataster



Kinnistu



Hoonestusala



Mõõt



Juurdepääs



Likvideeritav ehitis



Transport võõnd

lennuvälja kaitsevöönd

raudtee kaitsevöönd

teega seotud piirangud

navigatsioonimärkidega seotud piirangud

Side võõnd

sideehitise kaitsevöönd

Ressurss võõnd

geoloogilised piirangud

Looduskaitse võõnd

kaitstava loodusobjekti piirangud

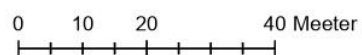
vääriselupaik

kaitsmata põhjaveega ala

nitraaditundliku ala tegevuspiirang

Elekter võõnd

elektripaigaldise kaitsevöönd



Ortofoto; Kataster; Transpordiga seotud mõjualad; Elektriga seotud mõjualad; Sidega seotud mõjualad; Ressurssidega seotud kitsendused; Looduskaitsega seotud mõjualad; Maa-ja Ruumiameti kaardirakendus 2025

Joonis 1. Hoonestusala asukoht



- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 530 m<sup>2</sup>, sh abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 100 m<sup>2</sup>/hoone. Üksikelamu maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 330 m<sup>2</sup>. Ehitisealuse pinna sisse kuuluvad ka teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised.
- 3.5. Kõrgus ja korruselisus: üksikelamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 9 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 6 m, korruselisus üks. Räästa kõrgus maapinnast kuni 3.5 m.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 3.6.1. Katusekalded: üksikelamu katusekalle vahemikus 30°-45° (viilkatus), elamu väiksemate hooneosade ja abihoone katusekalle võib olla väiksem;
- 3.6.2. Üksikelamu peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljöoga. Üksikelamu katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti 11113 Assaku-Jüri tee kinnistupiiriga. Hoonete materjalikasutus looduslik: laudis, kivi, krohv. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.
- 3.6.3. Õhksoojuspumba seadmeid kavandada tänavalt mittevaaeldavas asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga või muu sarnase varjestusega, näiteks sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistutele.
- 3.6.4. Piirded peavad sobituma üksikelamu arhitektuuriga. 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 üksikelamu projekti mahus. Tulenevalt ehitusseadustiku lisast 1 tuleb piirdeaia ja värava(te) rajamise kohta ehitisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 3.7. Taristu:  
Hajaasustusalal on lubatud rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse, sertifitseeritud ja lekkekindlasse kogumismahutisse või omapuhastisse, kui looduslikud tingimused ja vahemaad naaberkinnistu puurkaevudest seda võimaldavad. Tulenevalt ehitusseadustiku lisast 1 tuleb reovee kogumismahuti rajamise kohta ehitisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja kasutamiseks kasutusteatis. Omapuhasti rajamiseks tuleb Rae Vallavalitsusele esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga, mis vastab majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning mille on koostanud pädev projekteerija vastavalt majandus- ja taristuministri 06.08.2015 määrusele nr 108 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded“. Tulenevalt ehitusseadustiku lisast 1 tuleb omapuhasti kasutamise kohta esitada ehitisregistris kasutusteatis.  
Hajaasustuses on lubatud veevarustus lahendada puurkaevuga. Uue üksikelamu rajamisel olemasolevate hoonete kõrvale on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada olemasoleva puurkaevu (EHRi kood 220414437) baasil. Juhul kui ei ole, tuleb uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele. Tulenevalt ehitusseadustiku lisast 1 tuleb puurkaevu (tootlikkus alla 10 m<sup>3</sup>

ööpäevas või kuni 50 inimest) rajamisel esitada ehitusluba ja kasutamiseks kasutusteatis.

Lahendada tuleb tuletõrje veevarustus.

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Planeeritava üksikelamu ja abihoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud küttesüsteeme, nt ahju- või kaminakütet, elektrikütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Maasoojussüsteem peab:

- asuma vähemalt 2 m kinnistu piirist;
- asuma puu vertikaalprojektsioonist 2 m;
- hoonest asuma vähemalt 1 m kaugusel;
- mitte asuma hoone all;
- kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks;
- Agregaadist leviv müra ei tohi ületada kinnistu piiril lubatud normatiivset mürataset elamualal.

Vertikaalne maasoojuskütte lahendus on lubatud, kuid eeldab eelnevalt ehitusgeoloogilise uuringu koostamist. Projekteerida ja ehitada on lubatud kinniseid (suletud kontuuriga) energiapuurkaevu soojuspumbasüsteeme. Puuraukude rajamiseks tuleb projekteerijal hankida kõik vajalikud kooskõlastused ning keskkonnaloa. Projekteerijal on vastava töö teostamiseks tegevusloa kohustus.

Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

### **3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:**

- 3.8.1. Teostada üksikelamu projekti mahus kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".
- 3.8.2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas ( $100 - 150 \text{ kBq/m}^3$ ). Uue üksikelamu ehitusprojektis esitada radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus.
- 3.8.3. Maasoojussüsteemi rajamise eelduseks on ehitusgeoloogiline uuring. Uuringu koostamisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrusest nr 32 „Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded“. Kirjeldama peab sh pinnase tüüpi, geoloogilist paiknemist, geoloogilisi

iseärasusi, nende minimaalseid soojusmahtuvusi, soojusjuhtivust ja pinnaseveetaset.

- 3.8.4. Reoveepuhasti kavandamisel esitada ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb omapuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.

### **3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:**

- 3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuv kõrghaljastus. 11113 Assaku-Jüri tee külgnevale alale tuleb ette näha kaitsehaljastus tee ja üksikelamu vahelisele alale. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“. Kinnistule planeerida min iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.
- 3.9.2. Parkimine lahendada Rae tee 38 kinnistul. Juurdepääs Rae tee 38 kinnistule toimub avalikult kasutatavalt teelt 11113 Assaku-Jüri tee (registriosa 3237650; katastritunnus 65301:001:6158; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) kinnistult.
- 3.9.3. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja sõiduteele. Vältida suuri asfalt- või kivisillutisega pindu, soovitatav on kasutada murukivi.

## **4. ARVESTATAVAD DOKUMENDID JA VORMISTAMISE NÕUDED**

### **4.1. Arvestatavad dokumendid:**

- 4.1.1. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna 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 20.05.2024 määrusega nr 46 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035;
- 4.1.5. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 kinnitatud Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas;
- 4.1.6. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusega nr 18 kinnitatud Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded;
- 4.1.7. Rae Vallavolikogu 19.04.2016 määrusega nr 48 kinnitatud Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eskiri;
- 4.1.8. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eskiri;
- 4.1.9. Rae Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 16 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eskiri;
- 4.1.10. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- 4.1.11. Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- 4.1.12. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- 4.1.13. Majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded";



- 4.1.14. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistu asub väike-elamute alal vt tabel 9.2.
- 4.1.15. **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 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. Ehitusteatise taotlemiseks esitada ehtisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

**5. UUE ÜSIKELAMU EHITUSLOA JA KASUTUSLOA SAAMISE EELTINGIMUSED**

- 5.1. Uue üksikelamu ehitusprojektis kajastada olemasoleva elamu lammutamist. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt tuleb esitada ehtisregistris ehitusluba hoone (üksikelamu, EHR kood 116044437) lammutamiseks.
- 5.2. Ehitise täielikuks lammutamiseks ehitusteatise või -loa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist teatise ehitise lammutamise kohta.
- 5.3. Uue põhihoone kasutusloa taotlemise eelduseks on elamu (EHR kood 116044437) lammutamine lammutusprojekti alusel. Kinnistul võib paikneda üks elukondlik (üksikelamu) hoone.

## 6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Koostas:

Inga Kurgpõld

ehitusõiguse spetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU