
LISA 1

Projekteerimistingimused



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25. oktoober 2021 nr 1582

Projekteerimistingimuste andmine Lagedi alevikus kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Taotleja on 06.10.2021 esitanud taotluse, milles taotleb Lagedi aleviks asuvale kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamist. Taotlus on registreeritud ehtisregistris nr

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub

pindala 1462 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Kinnistu paikneb Pirta jõe piiranguvööndis hoonestatud kinnistute vahel. Kuivõrd kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas, on kinnistut võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnistuna, millele võib planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Käesoleva korralduse eelnõu saadeti taotluse esitajale, kinnistu omanikule ja kinnistuga piirnevate kinnistu omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks 22.10.2021 esitas taotleja omapoolsed ettepanekud, mille arvestamist ja arvestamata jätmist põhjendati 21.10.2021 6-6/9175-3 saadetud kirjas. Tulenevalt taotluse esitaja ettepanekust on Rae Vallavalitsus korralduse lisaks 1 olevaid projekteerimistingimusi üksikelamu ja abihoone lubatud sokli kõrguse osas täpsustatud.

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 2 ja 3, § 33 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega Lagedi alevikus asuvale kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuvale kinnistule (pindala 1462 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/

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**Lagedi alevikus kinnistule
üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

1. TAOTLUSE ANDMED

Taotleja 06.10.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr _____ on esitatud üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse vahel asuvale Niidu tn 6 kinnistul oleva üksikelamu laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

Harjumaal Rae vallas Lagedi aleviks asuv
katastritunnus _____; pindala 1462 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik).

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt avalikult kasutatavalt _____ tänavalt pindala 3570 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Rae vald).

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul järgmised ehitised:

- hoone – üksikelamu (EHR kood _____);
- hoone – majandushoone (EHR kood _____);

2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused

2.4.1. Veekaitselised objektid:

- Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 m veepiirist.

2.4.2. Tehnorajatistest tulenevad piirangud:

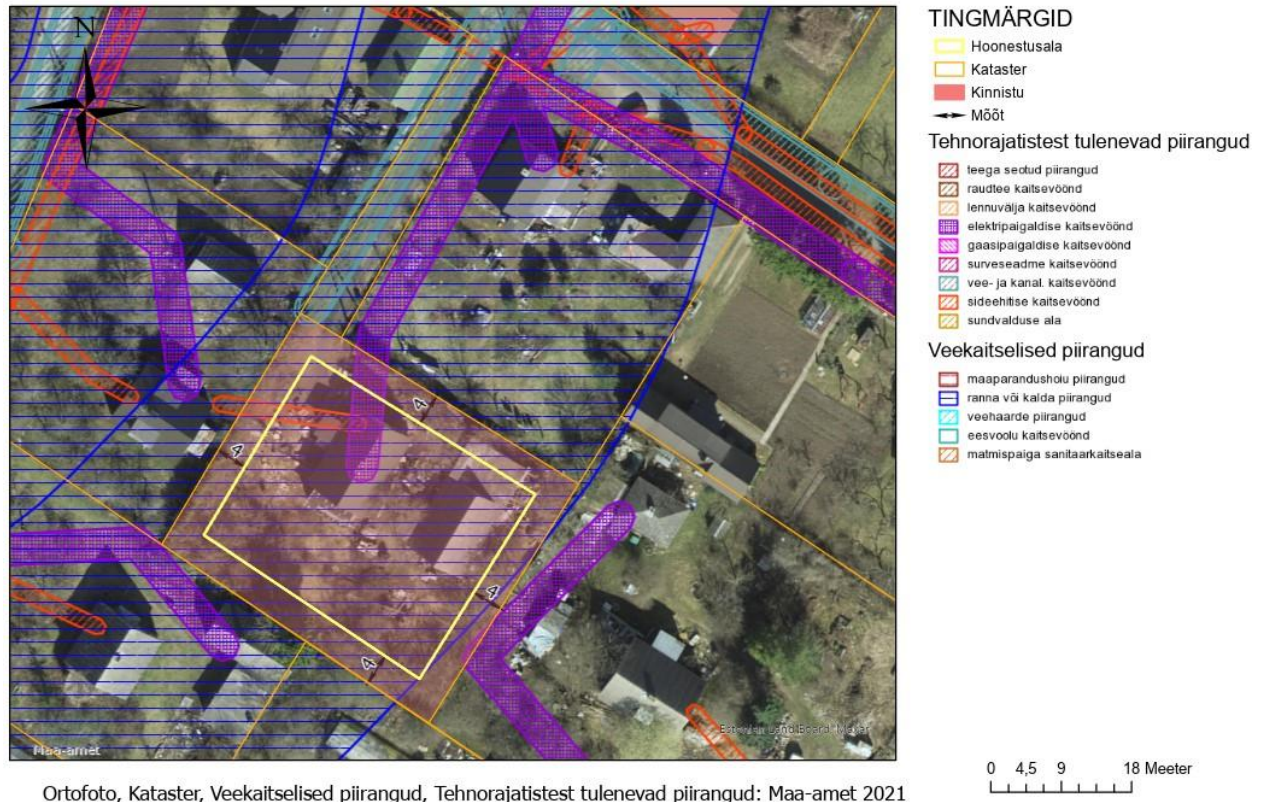
- Elektripaigaldise kaitsevöönd. Elektriõhuliin alla 1 kV (KPO väline tunnus: M94958282) kaitsevöönd mõlemal pool liini telge 2 meetrit;
- Sideehitis maismaal (KPO väline tunnus: _____), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m ja muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

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 hoonete projekteerimiseks on järgmised:

- 3.1. Kasutamise otstarve: üksikelamu, abihoone.
- 3.2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet (üks üksikelamu ja üks abihoone).
- 3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi nimetatud hoonestusala), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase raamjoonega. Hoonete kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega.



Joonis 1. Hoonestusala asukoht.

- 3.4. Lubatud suurim ehitisealune pind: 215 m², s.h üks abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone.
- 3.5. Kõrgus ja korruselisus: elamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast 8 m, korruselisus kaks; abihoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast 5 m, korruselisus üks. Üksikelamu sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 1,1 m. Abihoone kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 3.6.1. Katusekalded: elamu ja abihoonete katusekalle vahemikus 15°-40° (elamul kahepoolne võrdne viilkatus), elamu väiksemate hooneosade katusekalle võib olla väiksem;
 - 3.6.2. 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 kinnistu poolse kinnistupiiriga.

Fassaadi põhimaterjalina kasutada kohvi, mida võib kombineerida kivi- või puidupinnaga. Ümarpalgi ja imiteerivate materjalide kasutamine fassaadimaterjalina ei ole lubatud.

Abihooned ja piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.

- 3.6.3. Õhksoojuspumba seadmeid kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistutele.
- 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 võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Kohustuslik on liitumine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga.

3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: Puudub.

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 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 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 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. **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 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 ehisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

5. EHITUSLOA SAAMISE EELTINGIMUSED

- 5.1.1. Üksikelamu (laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust) eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- 5.1.2. Üksikelamu (laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust) ehitusloa väljastamise eelduseks on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine.

6. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

