

Projekteerimistingimuste andmine

üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

26.04.2020 esitanud taotluse, milles taotleb asuvale kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Taotlus on registreeritud ehisregistris

kohaselt asub kinnistu

tiheasustusalas elamumaa juhtotstarbega alal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

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 taotlejale ja kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks 17.05.2020 arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud.

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 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 taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate projekteerimistingimustega kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused l pindala 1111 m²; sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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 kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkiriastatud digitaalselt/

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. TAOTLUSE ANDMED

projekteerimistingimuste taotlus on esitatud ehitise püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Kinnistule üksikelamu püstitamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed

2.2. Juurdepääs

Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt osaliselt avalikult kasutatavalt :

2.3. Kinnistul asuvad ehitised

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad.

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 hoonete projekteerimiseks on järgmised:

3.1. Kasutamise otstarve: üksikelamu.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet (üks üksikelamu ja üks abihoone).

3.3. Hoonestusala asukoht: Hoonestada on võimalik kinnistu keskosas 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:** 140 m², s.h üks abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 m².
- 3.5. 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.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.6.1. Katusekalded: elamu katusekalle vahemikus 30°-45°, elamu väiksemate hooneosade ja abihoone 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 miljööga. Põhihoone katuse harjajoon peab olema paralleelne kinnistu 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.
- 3.6.3. 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 tekkinud 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 võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud kinnistule rajada puurkaev ning lekkekindel kanalisatsioonimahuti, mida tühjendatakse vastavalt täituvusele või Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti loal muu reovee kohtkäitlusrajatis. Lahendada tuleb tuletõrje veevarustus.
- 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 soovitatavalt värvavate 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 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 4.1.2. Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 kinnitatud Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 4.1.3. Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määrusega nr 80 kinnitatud Rae valla heakorra eeskiri;
- 4.1.4. Rae Vallavolikogu 30.11.2010 määrusega nr 41 kinnitatud Rae valla kaevetööde eeskiri;
- 4.1.5. Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest, 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“ nõuetele.
- 4.2.2. Projekt (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 .doc ja .pdf kujul;

- 4.2.4.4. Jooniste vormistamisel arvestada, et jooned peavad olema eristatavad ning joonised peavad olema arusaadavad ka mustvalgel koopia.
- 4.2.5. Projekti koosseisus esitada nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise 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. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
- 4.2.7. Tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- 4.2.8. Projekti alusena kasutatav geodeetiline alusplaani ja ehitusprojekt tuleb registreerida Rae valla digitaaljooniste arhiivis aadressil <https://piksel.ee/spoku/rae/index.php?module=205&op=1&valdkond=57>
- 4.2.9. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehtisregistri kaudu Rae Vallavalitsusele elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

5. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.