



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

20. september 2022 nr 1409

#### **Projekteerimistingimuste andmine Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistule lao- ja logistikahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks**

Taotleja esitas ehisregistri andmetel 28.01.2022 projekteerimistingimuste andmise taotluse Soodevahe külas asuvale Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistule lao- ja logistikahoone laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks. Taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/01271 (menetlus nr 308388).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu (registriosa 14097702; katastritunnus 65301:001:6045; pindala 3,24 ha; sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%; omanik Aktsiaselts Pakendikeskus) hajaasustusalas juhtotstarbeta alal.

Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu paikneb selgelt piiritletud kompaktsel ja sarnasel hoonestuslaadiga tootmis- ja ärihoonete piirkonnas. Kuivõrd Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitustingimused määratud, on kinnistule võimalik lubada ehitusloakohustusliku hoone laiendamist üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust projekteerimistingimuste alusel.

Korralduse eelnõu saadeti Transpordiametile, taotluse esitajale ja kinnistu omanikule ning kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele sh Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks 25.08.2022 edastas oma ettepaneku Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, kiri leitav Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-6/7773-1 alt, kes pidas vajalikuks täiendada Suur-Sõjamäe tn 37a projekteerimistingimuste punkti 4.1 hetkel Rail Baltica (edaspidi *RB*) veeremidepoo koostatava detailplaneeringu nime ja numbriga (Rae Vallavalitsuse 25.05.2021 korraldusega nr 756 „Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“). Rae Vallavalitsus selgitab, et kõrval kinnistul koostatav detailplaneering ei saa olla arvestatav dokument ega tekitada samaväärset püsivat tingimust nagu seda on kehtiv õigusakt. Korralduse Lisas 1 toodud punkti 4.1 ei täiendata esitatud ettepanekuga, kuid hoone laiendamisel on soovitatav edasisel projekteerimisel arvestada asjaoluga, et kõrval kinnistul detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada tingimused Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks, sh lahendada selle ning külgnevate alade juurdepääsetavus, haljastustingimused ning lahendada liikluskorraldus.

Tagasiside andmise tähtajaks kooskõlastas Transpordiamet eelnõu tingimused, et eelnõud täiendatakse märkustega, kiri leitav Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-6/8276 alt. Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimused on ehitusloa eelhaldusakt. Haldusmenetluse seaduse § 52 lõike 1 punkti 2 kohaselt tehakse

eelhaldusaktiga õiguslikult siduvalt kindlaks asja lõplikul lahendamisel tähtsust omav asjaolu. Sellest tulenevalt projekteerimistingimustega tuvastatakse või määratakse kindlaks siduvalt ehitusloa üksiku eelduse olemasolu, mis aga ehitusloast (st lõppotsustusest) sõltumatult mingeid õiguslikke tagajärgi ei tekita. Ehitusloa andmisel jätkuks menetlus ehitusloa muude eelduste kontrollimisega. Rae Vallavalitsus leiab, et Transpordiamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamise käigus hinnanud ka maa-ala kohta koostatavat terviklikku ruumilahendust, mida on seaduses sätestatud juhul võimalik teha planeerimismenetlusega. Projekteerimistingimuste andmine ei hõlma ümbritseva keskkonna ja ala ruumilise terviklahenduse loomist, vaid annab konkreetseid ehitustingimused kinnistule sh täpsustatakse liikluskorralduse põhimõtteid. Korralduse lisasse nr 2 on Transpordiameti 25.08.2022 kirjast nr 7.1-2/22/18372-3 toodud väljavõtte märkustest, mis on seotud projekteerimistingimuste tegeliku esemega.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 26 lõikest 1 ja lõike 2 punktist 2 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 ja 2 olevate projekteerimistingimustega Soodevahe külas asuvale Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistule lao- ja logistikahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuvale Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistule (registriosa 14097702; katastritunnus 65301:001:6045; pindala 3,24 ha; sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%) lao- ja logistikahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1 ja 2.
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

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistule lao- ja logistikahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks**

#### **1. TAOTLUSE ANDMED**

Taotleja on esitanud 28.01.2022 projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/01271 ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Eesmärgiks on Suur- Sõjamäe tn 37a kinnistule lao- ja logistikahoone laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust (juurdeehitatava hoone ehitusalune pind taotluses 9095 m<sup>2</sup>).

Suur- Sõjamäe tn 37a kinnistu asub Rae Valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalas juhtotstarbeta alal, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kuivõrd Suur- Sõjamäe tn 37a kinnistu asub väljakujunenud hoonestusega piirkonnas ja üldplaneeringus on vastava ala üldised ehitustingimused määratud, on kinnistule võimalik lubada ehitusloakohustusliku hoone laiendamist üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust projekteerimistingimuste alusel.

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

##### **2.1. Ehitamisega hõlmatava kinnistu andmed**

Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuv Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu (registriosa 14097702; katastritunnus 65301:001:6045; pindala 3,24 ha; sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%; omanik Aktsiaselts Pakendikeskus).

##### **2.2. Juurdepääs**

Juurdepääs kinnistule toimub läbi 11290 Tallinn-Lagedi tee T1 kinnistu (katastritunnus 65301:002:1327; pindala 249 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) olemasolevalt avalikult kasutatavalt 11290 Tallinn-Lagedi (katastritunnus 65301:002:0284; pindala 8,69 ha; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) teelt.

##### **2.3. Kinnistul asuvad ehitised**

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul kasutusel olevad ehitised:

- hoone – lao- ja logistikakeskus (EHR kood 121320223), ehitisealuse pinnaga 9632 m<sup>2</sup>, kõrgus 13,3 m;
- rajatis – reklaamviit (EHR kood 221328519);
- rajatis – sademevee kraav (EHR kood 221320505);
- rajatis – ümbertõstetav sidetrass (EHR kood 221347567);
- rajatis – piirdeaed (EHR kood 221328717).

##### **2.4. Kinnistul kehtivad kitsendused**

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

2.4.1. Veevarustusega seotud mõjualad:

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd:
- Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm ja suurem,2m süg. (vööndi ID tunnus: 4557780), ulatus on 3 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm (vööndi ID tunnus: 4503140), ulatus on 2 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 250mm kuni alla500mm (vööndi ID tunnus: 4304664), ulatus on 2.5 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 250mm kuni alla500mm (vööndi ID tunnus: 4306966), ulatus on 2.5 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg. (vööndi ID tunnus: 4350594), ulatus on 3 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm (vööndi ID tunnus: 4411442), ulatus on 2 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (vööndi ID tunnus: 6187455), ulatus on 2 meetrit.
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (vööndi ID tunnus: 6180427), ulatus on 2 meetrit.
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis (vööndi ID tunnus: 4401420), ulatus on 2 meetrit.

#### 2.4.2. Elektriga seotud kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: MKL294152314), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: MKL294152316), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: MKL294152317), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: MKL294152318), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: MKL294152319), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Elektrimaakaabelliin. Elektripaigaldise kaitsevöönd (KPO väline tunnus: KKL45790009), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.

#### 2.4.3. Sidega seotud kitsendused:

- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997912), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997880), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997893), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997841), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997956), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.
- Sideehitis maismaal (vööndi ID tunnus: 174997874), kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter.

#### 2.4.4. Transpordiga seotud mõjualad:

- Lennuvälja kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.

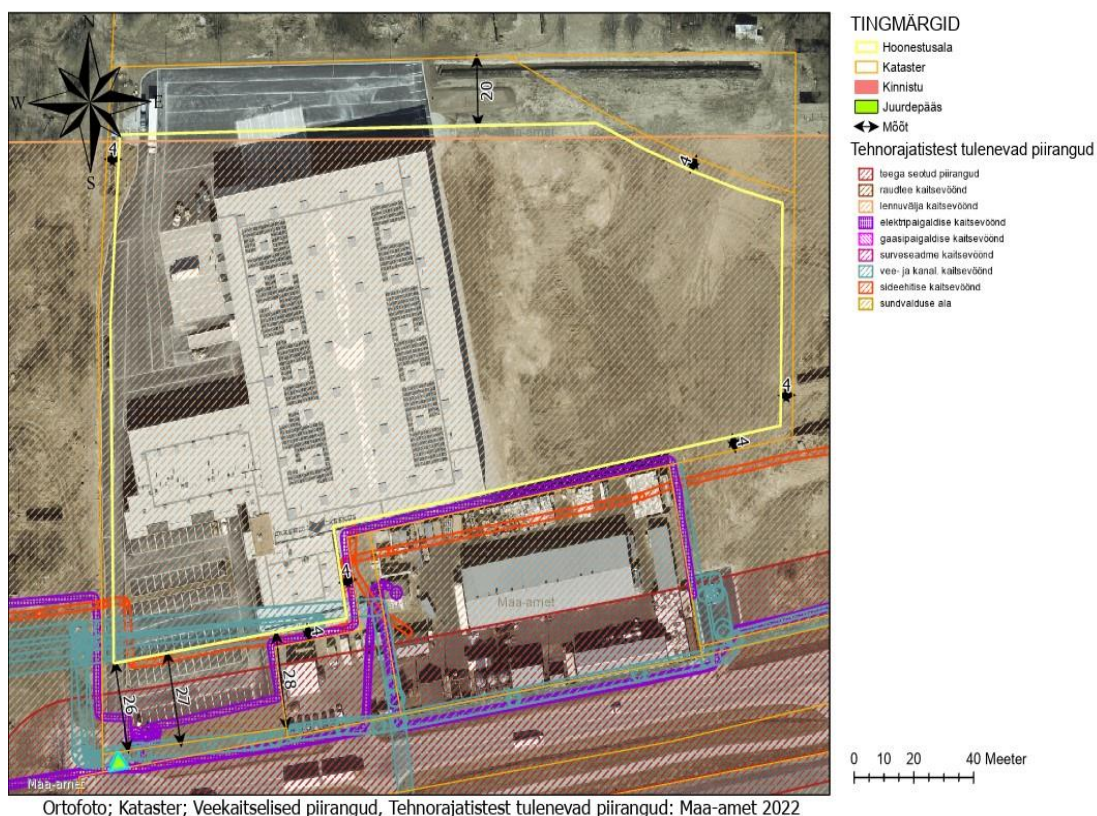
Punktis 2.4. märgitud kitsendused nähtuvad riiklikest registritest, mis aga ei välista, et kinnistul võib asuda muid, registritesse kandmata ehitisi, mis võivad kitsendusi põhjustada.

### 3. LÄHTEANDMED PROJEKTEERIMISEKS

Projekteerimistingimuste andmise aluseks on ehitusseadustiku § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 2 ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.

**Lähteandmed ehitiste projekteerimiseks on järgmised:**

- 3.1. Kasutamise otstarve: 12200 Büroohooned; 12300 Kaubandus- ja teenindushooned; 12500 Tööstus- ja laohooned.
- 3.2. Ehitiste suurim lubatud arv maa-alal: kaks hoonet. Lubatud ehitise arvule lisaks ei ole alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamine/rajamine lubatud.
- 3.3. Hoonestusala asukoht: hoonestada on võimalik kinnistu keskossa jäävat ala (edaspidi *hoonestusala*), mis on Joonisel 1 tähistatud kollase pidevjoonega. Ehitiste kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega. Hoonetevahelist kaugust on võimalik vähendada, kui tagatakse tuleohutus (nt rajatakse tulemüür). Teatisekohustuslik või vaba ehitustegevuse alla kuuluv ehitis näha ette hoonestusalasse.



Joonis 1. Hoonestusala asukoht.

- 3.4. Lubatud suurim ehitiste ehitisealune pind: 19000 m<sup>2</sup>. Ehitisealuse pinna sisse kuuluvad ka teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised. Ehitisealuse pinna määratlemisel arvestatakse Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi.

- 3.5. Kõrgus ja korruselisus:** mitteelamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 16 m, korruselisus kuni kaks. Sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.
- 3.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**
- 3.6.1. Katusekalded: mitteelamu katusekalle vahemikus 0° – 15°;
- 3.6.2. Mitteelamu peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega. Maantee pool esinduslikum fassaad. Eelistatud fassaadi materjalid on betoon, puit ja klaas.
- 3.6.3. Kui kavandatakse õhksoojuspumba seadmeid, tuleb väliagregaat paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse 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.
- 3.6.4. Kinnistu ümber võib olla kuni 2 m kõrgune vörkaed. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete ja väravate kujundus esitada mitteelamu projekti mahus. Vastavalt ehitusseadustiku Lisa 1 järgselt esitada ehitisregistris piirdeaia rajamise kohta eraldi ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 3.7. Taristu:** ehitusprojekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele.
- 3.8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:** vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m<sup>3</sup>). Mitteelamu laiendamise ehitusprojekti esitada radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus
- 3.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:**
- 3.9.1. Võimalikult suures osas säilitada kinnistul asuvat kõrghaljastust. Krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10 m.
- 3.9.2. 10% krundi pinnast haljasala.
- 3.9.3. Parkimine lahendada Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu piires. Parkimiskohtade arvutamisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoone laiendamisel lisandub brutopind. Parkimiskohad arvutatakse hoone brutopinna järgselt. Kui hoonel on mitu kasutusotstarvet, kvalifitseeruvad normatiivi (EVS 843:2016 Linnatänavad) Tabelis 9.1 välja toodud ehitise liigid.
- 3.9.4. Juurdepääs kinnistule näha ette Suur- Sõjamäe tn 37a kinnistu lõunapoolselt kinnistupiirilt. Juurdepääs kinnistule tagada olemasolevalt avalikult kasutatavalt 11290 Tallinn-Lagedi (katastritunnus 65301:002:0284; pindala 8,69 ha; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik) teelt läbi 11290 Tallinn-Lagedi tee T1 kinnistu (katastritunnus 65301:002:1327; pindala 249 m<sup>2</sup>; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Eesti Vabariik).
- 3.9.5. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist. Prügikonteinerite asukoht kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele. Prügikonteineritele näha prügimaja/varjualune, mis on visuaalselt ja ruumilise arengu mõistes tervitatavam. Prügimaja/varjualuse fassaadilahendus näha ette põhihoonega visuaalselt koostoimivaks.
- 3.9.6. Lahendada sademevee ärajuhtimine vältides sademevee valgumist naaberkiinnistutele 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 (mitteammendav loetelu):

- 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 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 infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
- 4.1.11. Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 4.1.12. **Projekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhendada Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, 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 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 alusplaani ja ehitusprojekt tuleb registreerida Rae valla digitaaljooniste arhiivis aadressil <https://piksel.ee/spoku/rae/index.php?module=205&op=1&valdkond=57>
- 4.2.7. 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

**Maanteeameti 25.08.2022 kirjas nr 7.1-2/22/18372-3 „Rae vallas Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“ toodud väljavõtte märkustest, mis on seotud projekteerimistingimuste liikluskorralduse põhimõtete täpsustamisega**

1. Hoone juurdeehituse kavandamisel tuleb hinnata Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Teostada riigitee km 4,936 ristumiskoha läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel, arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Analüüsida lisanduva liikluse mõju olemasoleva ristumiskoha läbilaskevõimele. Analüüsida jalgratta- ja jalgteede ühendust ning vajadusel näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega, ühendamine bussipeatustega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole projektala (nt ohutu teeületuskoht). Transpordiameti liikluskorraldajaid on teavitatud ning 14.06.2022 on aru päritud, miks selles lõigus puudub võimalus ohutuks teeületuseks.
2. Enne laohoone laiendamiseks ehitusloa taotluse esitamist tuleb liiklusuuring esitada Transpordiametile maantee@transpordiamet.ee arvamuse andmiseks ning vajadusel ristumiskoha ümberehituse nõuete väljastamiseks.
3. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Projekti lisada vooluhulkade arvutused (sh katuse ning platside sademeveed) ning teostada eesvoolukraavi truupe läbilaskearvutused. Projektis lahendada sademevee terviklik teekond projektalalt kuni eesvooluni. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupe, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupe läbilaskevõimet ning truupe seisukorda. Arvutused, kirjeldused ning pildimaterjal kraavide ja truupe sisukorra kohta lisada seletuskirja.
4. Hooneprojekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
5. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
6. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Projekteerimistingimuste eelnõule lisatud asendiskeemil on juurdeehitus kavandatud väljapoole riigitee kaitsevööndit.
7. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
8. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

9. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maaameti väljavõtet.
10. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.