

### **Muudetud**

[[KO, 21.07.2006, 148, 1703](#) - jõust. 18.07.2006]

[[KO, 17.11.2006, 210, 2247](#) - jõust. 01.11.2006]

[[KO, 23.04.2009, 71, 1034](#) - jõust. 05.03.2009]

## **VASALEMMA VALLA EHTUSMÄÄRUS**

### **I ÜLDSÄTTED**

1. Vasalemma valla ehitusmääruses (edaspidi *ehitusmäärus*) on lisaks ehitusseaduses (RT I 2002,47,297) ja planeerimisseaduses (RT I 2002,99,579) sätestatud planeerimise, projekteerimise ja ehitamise üldised põhimõtetele kehtestatud sellekohased reeglid Vasalemma vallas ning määratud vallasiseste ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.
2. Kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsusorgani pädevusse antud küsimused, mis ei ole seadusega antud volikogu ainupädevusse ning Vasalemma Vallavolikogu (edaspidi *volikogu*) poolt reguleerimata küsimused lahendab Vasalemma Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*).
3. Vallavalitsusel on õigus ehitusmäärusega vallavalitsusele antud pädevusse kuuluvate küsimuste paremaks lahendamiseks moodustada komisjone, toimkondi ja muid töörühmi ning kaasata nende küsimuste lahendamisse muid isikuid.
4. Ametiisikute vahelise tööjaotuse ehitusmääruse täitmisel määrab vallavanem käskkirjaga.

### **II PLANEERIMISKORRALDUS**

5. Volikogu pädevus planeerimisvaldkonnas:
  - 5.1 valla seisukoha andmine üldplaneeringu muutmise suhtes maakonnaplaneeringu koostamise käigus ja vastava kokkuleppe sõlmimiseks volituste andmine;
  - 5.2 mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamise kokkuleppe sõlmimise otsustamine;
  - 5.3 valla seisukoha andmine olulise ruumilise mõjuga objekti üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse suhtes;
  - 5.4 üldplaneeringu, samuti üldplaneeringut muutva detailplaneeringu, koostamise algatamine, kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
  - 5.5 üldplaneeringu projekti, samuti üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamise;

5.6 muudatuste kandmine üldplaneeringusse;  
5.7 detailplaneeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;  
5.8 maakonnaplaneeringu ja teiste kohalike omavalitsuste üldplaneeringute kooskõlastamine;  
5.9 kehtestatud planeeringute ülevaatamine;  
5.10 kinnisasja omandamise otsuse tegemine, kui kohalik omavalitsus on planeerimisseaduse järgi kinnisasja omandamiseks kohustatud;

5.11 riiklikult tähtsa ehitise asukoha suhtes kokkuleppe sõlmimise või sellest keeldumise otsustamine;

5.12 muud volikogu ainupädevusse seadusega antud või volikogu poolt võetud küsimused.

6. Vallavalitsuse pädevus planeerimisvaldkonnas:

6.1 üldplaneeringu koostamise korraldamine, sealhulgas otsustamine selle üle, kellele teha ülesandeks üldplaneeringu koostamise juhtimine või üldplaneeringu koostamine;

6.2 detailplaneeringu koostamise vajaduse otsustamine juhul, kui seadus detailplaneeringu koostamise kohustust ette ei näe või see vajadus ei ole üheselt mõistetav;

6.3 detailplaneeringu koostamise algatamine ja korraldamine;

6.3.1. Detailplaneering koostatakse projekteerimistingimustes fikseeritud mahus, millele võivad lisanduda planeeringu koostamise ja kooskõlastamise käigus ilmnevad täiendavalt vajalikud tööd.  
[KO, 21.07.2006, 148, 1703 - jõust. 18.07.2006]

6.3.2. Detailplaneeringu projekteerimistingimustes määratakse muuhulgas:

6.3.2.1. planeeritava ala suurus ja piirid. Vallavalitsusel on õigus otsustada detailplaneeringut hõlmava maa-ala suurus, et tagada piirkonna ühtne ja otstarbekas areng;

6.3.2.2. planeeringu koostamise eesmärk ja alused;

6.3.2.3. arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud;

6.3.2.4. nõuded ja tingimused planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks;

6.3.2.5. detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused;

6.3.2.6. keskkonnamõju hindamise vajalikkus, lähtudes sellest, kas detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju;

6.3.2.7. [Kehtetu - KO, 17.11.2006, 210, 2247 - jõust. 01.11.2006]

6.3.2.8. infrastruktuuriobjektide ühildamise vajadus ümbruskonna objektidega;

6.3.2.9. avalike läbipääsuteede säilitamise või rajamise vajadus. Uutele kruntidele juurdepääsuteede planeerimisel näha ette teekinnistute moodustamist.

6.3.2.10. planeeringu eskiislahenduse lähteseisukohti tutvustavate arutelude vajadus ja arv.

[KO, 21.07.2006, 148, 1703 - jõust. 18.07.2006]

6.3.3. Kinnistut jagatakse või ühendatakse vastavalt kehtestatud detailplaneeringule. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute kinnistute moodustamisele ja olemasolevate kinnistute piiride muutmisele. Käesolevas punktis sätestatud rakendatakse tiheasustusega aladel ning maakonna- ja üldplaneeringuga määratletud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

[[KO, 21.07.2006, 148, 1703](#) - jõust. 18.07.2006]

6.3.4 volikogu võib anda loa kinnistu jagamiseks punktis 6.3.2.7 väiksemateks osadeks, kui ühel kinnistul asub mitu elamut, äri- või tootmishoonet.

[[KO, 21.07.2006, 148, 1703](#) - jõust. 18.07.2006]

6.3.5 [Kehtetu - [KO, 17.11.2006, 210, 2247](#) - jõust. 01.11.2006]

6.4 vajadusel ehituskeelu kehtestamine planeeringu koostamise ajal;

6.5 üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamise;

6.6 üld- ja detailplaneeringute avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine;

6.7 avaliku väljapaneku või avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus paranduste ja täienduste tegemine ning vajadusel koos ettenähtud lisainformatsiooniga planeeringu järelevalve teostajale esitamine;

6.8 lihtsustatud korras detailplaneeringu koostamise võimalikkuse üle otsustamine;

6.9 järelevalve teostajale valla seisukohtade selgitamine;

6.10 riiklikult tähtsa ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse suhtes riigi esindajatega koostöö tegemine ja sellise planeeringu kooskõlastamine;

6.11 omavalitsuse teadete edastamine ja informatsiooni andmine õigusaktidega ettenähtud korras;

6.12 üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud planeeringu maavanemale ning informatsiooni üldplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ja kehtestatud detailplaneeringu riigi maakatastripidajale saatmine;

6.13 detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamise vajaduse määramine, üld- ja detailplaneeringute avalike arutelude korraldamine;

6.14 Vasalemma valla poolt koostatavate planeeringute kooskõlastamine asjaomaste instantsidega;

6.15 üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramine;

6.16 muud küsimused.

7. Vallavanema pädevus planeerimisvaldkonnas:

7.1 eelmise punkti alapunktides 6.11-6.16 nimetatud õiguste ja kohustuste delegeerimine vallavalitsuse ametnikele;

7.2 detailplaneeringu koostamise kohta lepingu sõlmimine;

7.3 mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamise kokkuleppe sõlmimine.

### III PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED JA NÕUDED

8. Planeeringu koostamist ja elluviimist rahastab planeeringu koostamist taotlenud isik.
9. Vallavanemal on õigus sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise kohta. Lepingutingimused peavad olema mõistlikud ja vastavuses valla üldiste huvide ja prioriteetidega.
10. Juhul kui planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole nõus valla poolt aktsepteeritavatel tingimustel lepingut sõlmima ja kahe nädala jooksul planeeringu algatamisest arvates vallamajja lepingut sõlmima ei ilmu, on lepingust keeldumine piisavaks põhjuseks planeeringu algatamise otsuse või korralduse tühistamiseks.
11. Juhul kui vallavanem ei ole kokku leppinud teisiti, ei ole vallal kohustust detailplaneeringu koostamist ega elluviimist rahastada.
12. Planeeringutest informeerimise ametlikud kohad on ajalehed "Harju Ekspress" või "Harju Elu" ja infoleht "Vasalemma vald". [[KO, 23.04.2009, 71, 1034](#) - jõust. 05.03.2009]
13. Planeering tuleb vormistada ning esitada vallavalitsusele nii paberil kahes eksemplaris, millest üks on originaalkooskõlastustega, kui ka digitaalselt.
14. Planeeringu vastuvõtmisel sõnastab vastuvõtja valla seisukoha kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta.
15. Planeeringu avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekute ja vastuväidete kohta annab valla seisukoha vallavalitsus ning teatab kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele avaliku arutelu toimumise aja ja koha.
16. Planeeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning huvitatud isikutele kättesaadavuse tagab vallavalitsuse kantselei üldises korras.
17. Juhul kui volikogule tehakse planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamise tähtaja jooksul ettepanek kehtestatud planeering või planeeringu kehtestamise otsus seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks ja volikogu leiab, et ettepanek on põhjendatud, teeb volikogu ettepaneku kohta oma otsuse ja viib planeeringu või selle kehtestamise otsuse õigusaktiga vastavusse.
18. Kehtestatud planeeringutega tutvumise tagab vallavalitsuse kantselei üldises korras.
19. Riiklikult tähtsa ehitise võimaliku asukoha üle peab ministeeriumiga läbirääkimisi vallavanema juhitud vähemalt kolmeliikmeline komisjon, mis moodustatakse vallavalitsuse korraldusega ja kuhu volikogul on õigus delegeerida oma esindaja.

### IV EHITUSVALDKONNA KORRALDAMINE

20. Volikogu pädevus ehitusvaldkonnas:
  - 20.1 ehitismääruse kinnitamine, kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;

20.2 ajutise ehitise ehitamise alade määratlemine.

21. Vallavalitsuse pädevus ehitusvaldkonnas:

21.1 projekteerimistingimuste määramine;

21.1.1. Ehitiste (välja arvatud väikeehitise) projekteerimine toimub vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele tiheasustusega aladel ja detailplaneeringu kohustusega aladel. Vallavalitsus võib detailplaneeringule lisaks kehtestada vajadusel ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi. Detailplaneeringu kohustuseta aladel toimub projekteerimine vastavalt projekteerimistingimustele.

[[KO, 21.07.2006, 148, 1703](#) - jõust. 18.07.2006]

21.2 ehitamiseks kirjaliku nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustamine;

21.3 ehitusloa väljastamine või selle väljastamisest keeldumine, ehitusloa kehtetuks tunnistamine;

21.4 kasutusloa väljastamine või selle väljastamisest keeldumine, kasutusloa kehtetuks tunnistamine;

21.5 tähtaja määramine ajutise ehitise lammutamiseks;

21.6 määratud tähtajaks lammutamata ajutise ehitise nõuetele vastavaks viimise või lammutamise korraldamine asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras;

21.7 ajutise ehitise ehitamise korra kehtestamine;

21.8 ehitusprojekti nõudmise või mittenõudmise otsustamine enne ehitamiseks kirjaliku nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustamist;

21.9 projekteerimistingimuste avalikustamine;

21.10 põhjendatud juhtudel ehitusprojekti või selle osa ekspertiisi tulemi esitamise nõudmine enne ehitusloa väljastamist;

21.11 põhjendatud juhtudel ehitusuuringu või selle osa nõudmine enne ehitusloa väljastamist;

21.12 ehitamise dokumenteerimiseks vajalike koopiate kinnitamine;

21.13 pädevate isikute ja institutsioonide kaasamine ehitise ülevaatuse tegemisse;

21.14 hinnangu andmine pärast planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist ning enne käesoleva seaduse jõustumist ehitusloata püstitatud väikeehitistele, torujuhtmetele, elektri- ja telekommunikatsiooniliinidele, veehoidlatele, tammidele ja lüüsidele, millele taotletakse ehitusluba või kasutusluba;

21.15 ehitisregistrile andmete esitamine;

21.16 ehitisregistri andmete kinnitatud väljavõtete väljastamine;

21.17 ehitusjärelevalve teostamine;

21.18 Tehnilise Järelevalve Inspektsioonile andmete esitamine;

21.19 ehitusseaduses sätestatud väärtegade menetlemine, samuti ehitusmääruse rikkumise menetlemine;

21.20 muud küsimused.

22. Vallavanema pädevus ehitusvaldkonnas:

22.1. eelmise punkti alapunktides 21.2 ja 21.7-21.19 nimetatud õiguste ja kohustuste delegeerimine vallavalitsuse ametnikele;

22.2. detailplaneeringu koostamise või ehitusloa taotlejaga detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja - rajatiste kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni väljaehitamises kokku leppimine. Lepinguga määratakse valla ja ehitusloa taotleja kohustused detailplaneeringu elluviimise rahastamisel.

## **V EHITAMISE PÕHIMÕTTED JA NÕUDED**

23. Ehitusprojekti koostamise aluseks on detailplaneeringu kohustusega aladel detailplaneering ning detailplaneeringu kohustusega aladel projekteerimistingimused.

24. Detailplaneeringu kohustusega alad määratletakse üldplaneeringus.

25. Projekteerimistingimuste lisaks oleval kooskõlastuslehel märgitakse instantsid, kellega ehitusprojekt tuleb kooskõlastada. Juhul kui kooskõlastajad lisavad kooskõlastusnõudeid, on soovitatav ka need kooskõlastused kanda sellele kooskõlastuslehele.

26. Projekteerimistingimused avalikustatakse vallavalitsuse kantseleis õigusaktide avalikustamiseks ettenähtud üldises korras, samuti vallavalitsuse veebilehel.

27. Ehitusloa saamiseks tuleb vallavalitsusele esitada:

- 1) vormikohane taotlus;
- 2) nõuetekohane ehitusprojekt koos kõikide nõutud kooskõlastustega vähemalt kahes eksemplaris;
- 3) taotleja poolt allkirjastatud kinnitus riigilõivu tasumise kohta;
- 4) vajadusel ehitusprojekti või selle osa ekspertiisi tulem;
- 5) vajadusel ehitusuuring või selle osa.

28. Vallavanemal on õigus sõlmida ehitamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja - rajatiste kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni väljaehitamise kohta. Lepingutingimused peavad olema mõistlikud ja vastavuses valla üldiste huvide ja prioriteetidega.

29. Juhul kui ehitamisest huvitatud isik ei ole nõus valla poolt aktsepteeritavatel tingimustel lepingut sõlmima, on lepingust keeldumine piisavaks põhjuseks ehitusloa väljastamisest keeldumiseks.

30. Ehitusuuringute tulemuste ja ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide nõuetekohase säilitamise eest vastutab vallavalitsuse kantselei üldises korras.

31. Kasutusloa saamiseks tuleb vallavalitsusele esitada ka hoonete ja rajatiste teostusjoonised.