

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Raasiku Vallavolikogu
määrus
algtekst
KO 2007, 72, 880

Raasiku valla ehitusmäärus

Vastu võetud 08.03.2005 nr 7

Käesolev määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 29, planeerimisseaduse § 5, ehitusseaduse § 19 lg 4 ning Raasiku valla põhimääruse p 18.1.26 alusel.

I Peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Ehitusmääruse eesmärk ja reguleerimisala

(1) Raasiku valla ehitusmääruse (edaspidi määruse) eesmärk on planeerimisseaduse ja ehitusseaduse rakendamiseks Raasiku valla siseste ülesannete jaotuse ja tähtaegade määramine planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel, samuti kohalikke olusid arvestades valla või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine.

(2) Määrus reguleerib Raasiku Vallavolikogu, Raasiku Vallavalitsuse ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehituslikul projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel ning ehitusjärelvalve korraldamisel.

(3) Määrus sätestab keskkonnakaitsenõuded ehitistele valla kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel: Aruküla – Kalesi - Peningi ja Mallavere - Härma – Kiviloo piirkonnas.

§ 2. Mõisted ja lühendid

(1) Raasiku valla ehitusmääruses kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1) **arhitekt**- Raasiku valla arhitekt;
- 2) **ehitis**- aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;
- 3) **ehitusjoon**- joon, mis määrab hoonestusala kohustusliku piiri või eraldab sama hoonestusala erineva ehitusõigusega osi;
- 4) **ehitusõigus**- detailplaneeringuga määratav tingimuste kogum, millega määratletakse krundi kasutamise sihtstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala ja hoonete lubatud suurim kõrgus ning korruselisus;
- 5) **hoone kõrgus**- hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe;
- 6) **hoone**- katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis;
- 7) **kaitse alla võetud maa-alad**- looduskaitsealad, riigikaitsealad, muinsuskaitsealad, nende kaitsevööndid, kinnismälestised ja nende kaitsevööndid;
- 8) **kaksikelamu**– kahe sektsiooniga elamu;
- 9) **kanalisatsioon**– ehitiste või seadmete süsteem heitvee ja reovee kogumiseks või suublasse juhtimiseks;
- 10) **keskkonnaspetsialist**- Raasiku valla keskkonnaspetsialist;
- 11) **korterelamu**- kahe või enama korteriga elamu, mis ei ole kaksikelamu ega ridaelamu;
- 12) **KOV**– kohalik omavalitsus;
- 13) **krundi hoonestusala**- krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;
- 14) **krunt**- ehitamiseks kavandatud maaüksus;
- 15) **kuja**- ehitiste väikseim lubatud vahekaugus;
- 16) **kõrvalhoone**- krundile juhtfunktsiooni andvat hoonet teenindav abihoone;
- 17) **lodža** –kolmest või kahest küljest piiratud ruum, mis on välisõhku avatud (ehitatud maja sisse); maja piirdest taanduv avatud pind;
- 18) **miljööväärtusega hoonestusala**- planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu;
- 19) **muinsuskaitse all olevad üksikobjektid**- hooned ja rajatised, mis tervikuna või osaliselt on tunnistatud mälestisteks, arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- või kunstimälestisteks s.h. on kinnismälestised, kalmed, kultuskivid, hiied ja asulakohad;
- 20) **mälestusmärk** -mälestuskivi; mälestussammas; mälestis;

- 21) **olulise ruumilise mõjuga objekt**- objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile;
- 22) **pinnavesi**- püsivalt või ajutiselt veekogus seisev või voolav vesi või lume- või jääkogumis sisalduv vesi, välja arvatud merevesi;
- 23) **põhjavesi**- maapõues sisalduv vesi;
- 24) **Raasiku veebileht**- valla ametlik interneti võrgulehekülj www.raasiku.ee;
- 25) **rajatis**- ehitis, mis ei ole hoone;
- 26) **rekonstrueerimine**– on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine;
- 27) **reovesi**– üle kahjutuspiiri rikutud ja puhastamist vajav vesi, heitvesi või saastunud sademevesi;
- 28) **ridaelamu**– kolme ja enama sektsiooniga elamu;
- 29) **rõdu**– maja piirdest eenduv välisõhku avatud pind;
- 30) **sektsioon**– ühte korterit hõlmav elamuosa, millel on oma katus ja siisepääs maapinnalt;
- 31) **servituut**- omaniku maa kitsendatud kasutamisoigus;
- 32) **teemaplaneering**- üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koostatud planeering, mille teemad on määratud vastavalt planeerimisseaduse § 8 lg 3;
- 33) **täisehitusprotsent**- krundil olevate ja sinna projekteeritud ehitiste aluste pindade summa suhe krundi pinda protsentides;
- 34) **vallavalitsus**– Raasiku vallavalitsus;
- 35) **vallavolikogu**– Raasiku vallavolikogu;
- 36) **vastav ajaleht**- Ida-Harju piirkondlik ajaleht „Sõnumitooja“ või Harju maakondlik leht “Harjumaa”, milles vald avaldab oma ametlikke teateid;
- 37) **üksikelamu**– ühe korteriga ühel krundil paiknev elamu.
- 38) **ehitisealune pind** - ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. *(Muudetud Raasiku Vallavolikogu 13.03.2007.a määrusega nr 11)*
- 39) **väikeelamu** –üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, kahekorruseline kolme ja enama korteriga korterelamu. *(Muudetud Raasiku Vallavolikogu 13.03.2007.a määrusega nr 11)*

II Peatükk
ÜLESANNETE JAOTUS PLANEERIMIS- JA
EHITUSVALDKONNA KORRALDAMISEL RAASIKU VALLAS

§ 3. Vallavolikogu pädevus

Vallavolikogu pädevuses on:

- 1) valla ehitismääruse kinnitamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
- 2) üldplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamine ja kehtestamine;
- 3) teemaplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamine ja kehtestamine;
- 4) detailplaneeringute algatamine ja lähteülesande kinnitamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
- 5) detailplaneeringu kehtestamine ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

§ 4. Vallavalitsuse pädevus

Vallavalitsuse pädevuses on:

- 1) detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine v.a käesoleva määruse § 3 p 4 sätestatud juhtudel;
- 2) detailplaneeringu vastuvõtmine;
- 3) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 4) ehituslubade väljastamine;
- 5) ehitamiseks kirjaliku nõusoleku andmine;
- 6) ehitusjärelvalve korraldamine;
- 7) kasutuslubade väljastamine;
- 8) lepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise kohta vastavalt planeerimisseaduse § 10 lg 6.

III Peatükk MAA-ALADE PLANEERIMINE

§ 5. Üldplaneering

- (1) Raasiku vallas koostatakse üldplaneeringud valla või valla osade kohta.
- (2) Valla üldplaneeringu aluseks on kehtestatud maakonnaplaneering, valla osade planeeringute aluseks on valla üldplaneering.
- (3) Üldplaneeringu eesmärgid on:
 - 1) valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;

- 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- 3) maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine;
- 4) miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 5) rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- 6) teede ja tänavate, raudteede ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 7) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseadusega sätestatud korras;
- 8) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;
- 9) puhke- ja virgestusalade määramine;
- 10) kalda ulatuse ning ehituskeeluvööndi täpsustamine Ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud korras;
- 11) vajadusel ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 12) vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 13) üldiste riigikaitsealade vajaduste arvestamine ja vajadusel riigikaitsealade otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus antud riigikaitsealade otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- 14) ettepanekute tegemine vallakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- 15) muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste kajastamine planeeringus.

(4) Vald koostab üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks teemaplaneeringuid, millega määratakse miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike maastikualade ja looduskoosluste kaitse- ja kasutustingimused

(5) Kehtestatud üldplaneering või/ja teemaplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringute koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimustele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

(6) Ehitamine peab toimuma vastavalt valla üldplaneeringus määratletud tingimustele.

(7) Üldplaneeringu koostamine korraldatakse vastavalt planeerimisseadusele.

§ 6. Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse ja kasutustingimused

(1) Miljööväärtusega hoonestusalade kohta koostatakse üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks teemaplaneeringuid, mille koostamisel määratletakse:

- 1) planeeringulised, ehituslikud ja muud kvalitatiivsed kriteeriumid;
- 2) piiritletud kvalitatiivsete kriteeriumide alusel tsoonid, millede teedevõrk, haljastus, hoonestusviis ja ehitised moodustavad tervikliku kaitseala;
- 3) määratletud säilitamist tagavad olemasolevate ehitiste ja looduskoosluse kaitse- ja kasutustingimused, millest tuleb lähtuda planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel;
- 4) määratletud planeeringulised ja perspektiivse arengu kriteeriumid, mis määravad selle ala tähtsuse;
- 5) määratakse ehitusreeglid, liiklusskeemid, parkimise ja haljastamise põhimõtted, millest tuleb lähtuda detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.

(2) Miljööväärtusega hoonestusalad Raasiku vallas on Kalesi, Igavere ja Saunaküla külasüdamikud.

(3) Arhitektuurimälestised Raasiku vallas on Kiviloo linnuse varemed vallikraaviga, Kiviloo mõisa peahoone, Kiviloo mõisa park, Kiviloo mõisa valitsejamaja, Kiviloo mõisa ait ning Harju-Jaani kirik ja kirikumõis Raasikul.

§ 7. Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla territooriumi osa kohta.

(2) Detailplaneeringu koostamise kohustus Raasiku vallas üldplaneeringu järgi on:

- 1) tiheasustusaladel: Aruküla ja Raasiku alevikud, ning üldplaneeringu kaardil piiritletud alad Peningi, Perila, Pikavere, Härma, Kiviloo, Kulli, Järsi ja Kalesi külates;
- 2) eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga objektide kavandamisel;
- 3) veekogu kalda kaitsevööndis;
- 4) raudteemürast mõjutatud aladel;
- 5) põllu- ja metsamaa kruntimisel uue kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusala tekkimisel või selle tekkimise võimalusel;
- 6) vallavolikogu algatusel põhjendatud vajadusel aladel ja juhtudel, millele ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustus.

(3) Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala piiritlemine, sealhulgas ehitusjoone määramine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning krundi tänavapoolsete piirete asukoha, kõrguse ja kujunduse määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 11) vajaduse korral miljööväertusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine;
- 14) vajaduse korral riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine;
- 15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 16) muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

(4) Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, kusjuures detailplaneeringuga tuleb täpsustada väikeelamumaa mõiste – üksikelamumaa, kaksikelamumaa, ridaelamumaa jne (*Muudetud Raasiku Vallavalikogu 13.03.2007.a määrusega nr 11*);
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

(5) Vallavalitsus võib, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväertusega hoonestusalal, lubada ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel:

- 1) tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
- 2) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja elamu püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ning planeerimis põhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
- 3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja elamu püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
- 4) mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
- 5) muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel;
- 6) kavandada hajaasustuses ühele maatükile ühe elamu ehitamist nii, et kahe elamu vahekaugus ≥ 100 m;
- 7) rajada tiheasustusega aladel elamule lisaks samale maatükile kuni 2 abihoonet;
- 8) kavandada tegevust, mille tulemusel ei teki kompaktsel hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.

(6) Detailplaneeringu koostamine korraldatakse vastavalt planeerimisseadusele.

§ 8. Lihtsustatud korras koostatud detailplaneering

(1) Lihtsustatud korras koostatud detailplaneering on planeering, mille koostamisel asendatakse planeeringu avalikustamine planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega, kui detailplaneering koostatakse:

- 1) olemasoleval hoonestusalal kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks;
- 2) olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on elamu või büroohoone, mille maht ei muuda piirkonna ehituslikku miljööd;
- 3) olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooned ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve.

(2) Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord ei laiene muinsuskaitse või looduskaitse all olevatele maa-aladele ja ehitistele.

(3) Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras määratakse vallavolikogu detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses.

IV Peatükk NÕUDED PROJEKTEERIMISELE

§ 9. Projekteerimine

(1) Projekteerimine on:

- 1) ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine;
- 2) ehitise tehnosüsteemide kavandamine;
- 3) ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine ning ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine.

(2) Projekteerimise tulemuseks on ehitusprojekt.

§ 10. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(1) Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

- 1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning arhitekti poolt väljastatavad ehitise arhitektuurid ja ehituslikud lisatingimused;
- 2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimused.

(2) Ehitise asukoha maaüksuse omadustest tulenevalt võivad ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks olla projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja geodeetiliste tööde tulemused.

§ 11. Projekteerimistingimused

(1) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuurid ja ehituslikud tingimused, milles määratakse ka muud projekteerimise lähteandmed ning asutused ja isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada. Projekteerimistingimuste koostamisel lähtutakse üld-, teema ja/või detailplaneeringust selle olemasolu korral.

(2) Detailplaneeringu koostamise kohustuseta juhtudel koostab projekteerimistingimused asjast huvitatud isiku taotlusel arhitekt. Arhitekt kooskõlastab Aruküla aleviku metsapargi alal koostatavad projekteerimistingimused keskkonnaspetsialistiga. Projekteerimistingimused väljastab arhitekt pärast vastavasisulist vallavalitsuse korraldust ja need kehtivad kaks aastat pärast väljastamist.

(3) Projekteerimistingimused määratakse 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.

(4) Vallavalitsus avalikustab projekteerimistingimused Raasiku valla veebilehel 5 päeva jooksul arvates projekteerimistingimuste väljastamise päevast.

§ 12. Ehitiste arhitektuurid ja ehituslikud lisatingimused

(1) Hooneid ei tohi püstitada lähemale kui:

1. viis (5) meetrit krundi piirist;
2. kümme (10) meetrit katastriüksuse piirist väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

(2) Kahe elamu vaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui sada (100) meetrit väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

(3) Elamu kruntide miinimumsuurused:

1. Üksikelamud vastavalt kehtivale üldplaneeringule
2. Kaksikelamud ja muud kahe korteriga elamud: 2 x 0,75 minimaalset üksikelamu krundi suurust, m²;
3. Ridaelamud: sektsioonide arv x 0,5 minimaalset üksikelamu krundi suurust m²;

(4) Elamute ehitisealune pind vastavalt krundi suurusele:

| | |
|-------------------------------|--|
| Krundi suurus; m ² | Suurim lubatud ehitisealune pind; m ² |
|-------------------------------|--|

| | |
|-------------|-----|
| Kuni 3000 | 240 |
| Alates 3000 | 500 |

(5) Väikeelamu lubatud suurimaks kõrguseks maapinnast on üheksa (9) meetrit detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kümme (10) meetrit väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasil;

(6) Kortereelamu lubatud suurimaks kõrguseks maapinnast on üksteist (11) meetrit;

(7) Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga, rikkumata seejuures hoone välisilmet. Akende jaotuse muutmine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel, samuti enne 1945. a ehitatud hoonetel tuleb akende väljavahetamisel jälgida olemasolevate akende jaotust.

(8) Kortereelamute rõdusid ja lodžasid kinni ehitada ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel.

(9) Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Nimetatud piirangut ei rakendata juhtudel, mil lamekatusega elamu kõrvale püstitatakse viilkatusega elamu või asendatakse lamekatuse viilkatusega.

(10) Olemasolevates elumupiirkondades tuleb hoonete laiendamisel ja rekonstrueerimisel ning uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ja kultuurimiljööst.

(11) Kompaktse asustusega territooriumi osadel tuleb ka elamute kõrvalhoonete ning kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada kehtivas detailplaneeringus määratud krundi ehitusõigusega.

(12) Kompaktse asustusega aladele ei ehitata välisvoodrita palkmaju. Palkmaju on lubatud ehitada hajaasustusega aladele.

(13) Krundil või katastriüksusel kasvavate puude mahavõtmine tuleb kooskõlastada keskkonnaspetsialistiga.

(14) Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire, suure maaiüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber.

(15) Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist. Tiheasustusalal ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,4 m, läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgemad kui 1,2 m välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad ja raudteeäärsed müratõkked.

(16) Üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt üks keskmise krundi suurusega üldkasutatav roheala kümne elamukrundi kohta.

(17) Detailplaneeringu või projekteerimistingimustega võib ehitistele kehtestada ka muid nõudeid. *(Muudetud Raasiku Vallavolikogu 13.03.2007.a määrusega nr 11)*

§ 13. Ehituslikud kitsendused Aruküla aleviku metsapargi alal

(1) Aruküla aleviku metsapargi alaks loetakse piirkonda, mis jääb Talve teest edela poole.

(2) Ehituslike kitsenduste kehtestamisel Aruküla aleviku metsapargi alal lähtutakse Raasiku valla üldplaneeringust ning teemaplaneeringust selle olemasolu korral.

(3) Aruküla aleviku metsapargi alal on vajalik kooskõlastus keskkonnaspetsialistiga haljastus-, raie- ja kaevetöödeks, mulla teisaldamiseks ning tehniliste seadmete paigaldamiseks.

(4) Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Aruküla aleviku metsapargi alal ehitades, konserveerides ja restaureerides arvestada nii ehitise kui ka metsapargi ala loodusliku ja tervisliku keskkonna säilitusväärtusega.

(5) Aruküla aleviku metsapargi alal kehtivad ehituslikud põhimõtted:

- 1) kruntide miinimumsuurus on 2500 m² *(Muudetud Raasiku Vallavolikogu 13.03.2007.a määrusega nr 11)*;
- 2) ühele kinnistule lubada ehitada üks elumaja ühe kõrvalhoonega;
- 3) kinnistul säilitada sama arv mände, kohustusega istutada elamuehituse alla jäänud puude asemel sama arv uusi männipuid.

V Peatükk NÕUDED EHITISELE JA EHITAMISELE

§ 14. Ehitis, ehitamine

(1) Ehitis peab vastama Ehitusseaduse § 3 ja ehitusseaduse alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuetele.

(2) Ehitamine on:

- 1) ehitise püstitamine;
- 2) ehitise laiendamine ehitisele juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 3) ehitise rekonstrueerimine, mis seisneb ehitise piirdekonstruktsioonide muutmises ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmises ja asendamises;
- 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;
- 5) ehitise lammutamine.

(3) Ehitis peab oma lahenduselt arvestama Raasiku valla välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavadega ning oma välisilmelt vastama piirkonna või lähiumbruskonna eripärale ja kujunduslikule stiilile.

(4) Ehitis ei või tekitada ohtu inimesele, tema varale ega keskkonnale.

§ 15. Nõuded ehitamisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale. Ehitise rekonstrueerimise ja laiendamise korral tuleb tagada rekonstrueeritavate või laiendatavate osade vastavus käesolevas paragrahvis sätestatud nõuetele.

(2) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, v.a. väikeehitise ehitamise korral Ehitusseaduses ettenähtud juhtudel.

(3) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, v.a. väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

(4) Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise või selle osa varisemist ning ehitise või selle aluspinnase vastuvõetamatult suuri deformatsioone.

(5) Ehitis peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kande võime. Ehitises peab olema takistatud tule ja suitsu levik naaberehitistele. Ehitisest peab olema võimalik inimesi evakueerida.

(6) Ehitamise käigus ei tohi kahjustada teid, kraave, truupe ning teisi rajatisi ja ehitisi.

§ 16. Väikeehitise ja ajutise ehitise ehitamine

(1) Väikeehitis on kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv :

- 1) ehitis, millele ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;
- 2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale Energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega või vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse tähenduses kuuluva liitumispunktiga või telekommunikatsiooniteenuse osutajale telekommunikatsiooniseaduse tähenduses kuuluva liinirajatisega.

(2) Väikeehitise ehitamiseks ei ole ehitusprojekt nõutav, v. a. juhul, kui kirjaliku nõusoleku andmisele eelneb ehitusprojekti esitamise nõue või taotletakse kasutusluba.

(3) Väikeehitise ehitamiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek, v. a. juhul, kui ehitatakse kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitist.

(4) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab vallavalitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus või ehitusloas ja kasutusloas.

(5) Ajutise ehitise ehitamiseks on vajalik ehitusluba, v. a. alljärgnevatel juhtudel:

- 1) üle 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks on vajalik kirjalik nõusolek;
- 2) kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks ei ole vajalik omada kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

(6) Ajutisi ehitisi ei tohi ehitada munitsipaalmaale ilma haldaja loata.

§ 17. Kirjalik nõusolek

(1) Vallavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav, kui ehitatakse väikeehitist, mille ehitusalune pindala on 20-60 m² või muudetakse ehitise tehnosüsteeme (sh kanalisatsioon, küte).

(2) Kirjaliku nõusoleku taotluses võib esitada taotluse mitme väikeehitise ehitamise kohta.

(3) Kui kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumendid on puudulikud, peab võimaldama taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

(4) Kirjaliku nõusoleku taotluse vorminõuded ja esitamise kord on kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega ning taotlus asub internetileheküljel: www.ehr.ee

§ 18. Väikeehitise ja ajutise ehitise kasutamine

(1) Väikeehitisel ei ole vaja kasutusluba, v. a. juhul, kui seda kasutatakse elamiseks.

(2) Väikeehitise püstitamise kohta ei pea esitama ehitise teatist, kui taotletakse väikeehitisele kasutusluba.

(3) Ajutise ehituse korral võib kasutusloa taotluse esitada ehitusloa taotleja.

(4) Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba tähtajaliselt kuni viieks aastaks.

§ 19. Ehitusluba

(1) Ehitusluba on vallavalitsuse nõusolek:

- 1) püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitist ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 2) laiendada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 5) püstitada mälestusmärk.

(2) Ehitusluba annab ühtlasi õiguse ehitise tehnosüsteemide muutmiseks.

(3) Ehitusluba ehitise laiendamiseks annab ühtlasi õiguse sama ehitise rekonstrueerimiseks.

(4) Ehitusloa andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

(5) Ehitusloa vorminõuded on kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega ning taotlus asub internetileheküljel: www.ehr.ee

§ 20. Ehitusloa väljastamine

(1) Ehitusloa väljastab ja tunnistab kehtetuks Raasiku Vallavalitsus.

(2) Ehitusloa saamiseks tuleb:

- 1) esitada ehitusloa taotlus;
- 2) esitada ehitusprojekt, mis vastab ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavatele nõuetele;
- 3) tasuda riigilõiv ja esitada tasumist tõendav dokument.

(3) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seadustes ettenähtud ametiasutustega ja isikutega:

- 1) kohaliku päästeasutusega;
- 2) rahvatervise seaduse § 12 nimetatud objektide puhul tervisekaitse järelevalveasutusega;
- 3) riikliku muinsuskaitse all olevate või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuvate ehitiste puhul Muinsuskaitseametiga;
- 4) looduskaitsealal või kaitsealuse objekti kaitsetsoonis paiknevate ehitiste puhul kaitseala valitsejaga;
- 5) teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikega;
- 6) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul naabriga.

(4) Ehitusluba antakse ehitusloa taotlejale, v.a. käesoleva § lõigetes 5 ja 6 nimetatud juhtudel.

(5) Ehitusluba ehitise lammutamiseks väljastatakse ehitise omanikule. Kui ehitist on mitme isiku ühises omandis, peavad ehitusloa taotluse ehitise lammutamiseks esitama ehitise omanikud ühiselt.

(6) Ehitusluba veekogudes ehitamiseks ja ehitusluba teisele isikule kuuluvale kinnisasjale tehnovõrgu või – rajatise ehitamiseks väljastatakse isikule, kelle suhtes on kinnistusraamatusse kantud vastav asjaõigus või kes on sõlminud vastava asjaõiguslepingu või sellise asjaõiguslepingu sõlmimist kinnitava kokkuleppe.

(7) Arhitektil on õigus nõuda põhjendatud juhtudel ehitise ohutusest lähtuvalt enne ehitusloa väljastamist :

- 1) ehitusprojekti või selle osa ekspertiisi tulemi esitamist või
- 2) ehitusuuringut või selle osa, v.a. riigisaladusega seotud ehitise või

riigikaitselise ehitise ehitamise korral.

(8) Vallavalitsus väljastab ehitusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul ehitusloa taotleja ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolu korral ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates.

(9) Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile on kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

(10) Ehitusloa väljastamisest keeldumise põhjused on sätestatud ehitusseaduses § 24 lg 1.

(11) Kui ehitusloa taotlemisel esitatud dokumendid on puudulikud, peab võimaldama ehitusloa taotlejal kõrvaldada puudused 5 tööpäeva jooksul ehitusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

§ 21. Ehitusloa kehtivus

(1) Ehitusluba on tähtjatu, v.a. käesoleva § lõikes 2 nimetatud juhul.

(2) Ehitusluba kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates.

(3) Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva.

§ 22. Ehitusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Ehitusluba tunnistatakse kehtetuks, kui :

- 1) ehitatav ehitise on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale;
- 2) ehitise omanik või ehitist ehitav isik ei täida ehitusjärelvalve ettekirjutust;
- 3) ehitusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid;
- 4) ehitusloa omanik taotleb ehitusloa kehtetuks tunnistamist;
- 5) muutuvad ehitusloale kantud ehitise olulised tehnilised andmed;
- 6) ehitamise käigus muudetakse ehitise kasutamise otstarvet;
- 7) ajutise ehitise ehitamise käigus soovitakse muuta ehitise kasutamise aega.

(2) Ehitusluba tunnistatakse kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotleja esitamise päevast või käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vallavalitsusele teadasaamise päevast arvates.

§ 23. Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba (edaspidi kasutusluba) on vallavalitsuse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(2) Riigisaladusega seotud ehitisel, riigikaitselisel ehitisel ja väikeehitisel, v.a. elamiseks kasutataval väikeehitisel, ei pea olema kasutusluba.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

(4) Kasutusloale kantavad andmed avalikustatakse riikliku ehitusregistri veebilehel: www.ehr.ee

(5) Kasutusloa vorminõuded on esitatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

§ 24. Kasutusloa väljastamine

(1) Kasutusloa väljastab ja tunnistab kehtetuks vallavalitsus.

(2) Kasutusloa saamiseks tuleb:

- 1) esitada kasutusloa taotlus;
- 2) esitada ehitusprojekt, mille kohaselt ehitise on ehitatud;
- 3) esitada lisaks ehitusprojektile ehitamise tehniliste dokumentide originaalid või dokumendi väljastaja või ehitustoote tarnija toote nõuetele vastavuse tõendamise seaduse tähenduses või ehitise omaniku või vallavalitsuse kinnitatud koopiad, kui kasutusloa taotlejal on ehitamise tehniliste dokumentide säilitamise kohustus;
- 4) esitada dokument, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamist;
- 5) esitada vajaduse korral kirjalik nõusolek ehitise või selle osa kasutusele võtmiseks;
- 6) tasuda riigilõiv ja esitada tasumist tõendav dokument.

(3) Kasutusluba väljastatakse, kui ehitise vastab ettenähtud nõuetele. Vallavalitsusel on õigus ehitise ohutusest lähtuvalt enne kasutusloa väljastamist nõuda ehitise või selle osa ekspertiisi tulemi esitamist.

(4) Kasutusluba väljastatakse pärast ehitise ülevaastust ja nõuetele vastavaks tunnistamist. Vallavalitsusel on õigus kaasata ehitise ülevaastuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(5) Ehitise osale võib anda kasutusloa, kui ehitise osa on võimalik funktsionaalselt ja ohutult kasutada.

(6) Vallavalitsus väljastab kasutusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

(7) Vallavalitsus peab säilitama kasutusloa väljastamisega seotud dokumente ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni.

(8) Mitme isiku ühises omandis oleva ehitise korral peavad kasutusloa taotluse esitama omanikud ühiselt.

(9) Ajutise ehitise korral võib kasutusloa taotluse esitada ehitusloa taotleja.

(10) Ehitise kasutusloa taotluse vorminõuded ja esitamise kord on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

(11) Ehitise ülevaastuse kord on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega.

(12) Kasutusloa väljastamisest keeldumise põhjused on sätestatud ehituseaduses § 34 lg 1.

(13) Kui kasutusloa taotlemisel esitatud dokumendid on puudulikud, peab kasutusloa väljastaja võimaldama kasutusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kasutusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

§ 25. Kasutusloa kehtivus

(1) Kasutusluba on tähtajatu, v.a ajutise ehitise kasutusluba, mis kehtib 5 aastat.

§ 26. Kasutusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Kasutusluba tunnistatakse kehtetuks, kui :

1) ehitise omanik ei täida ehitusjärelvalve ettekirjutust;

2) kasutusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid;

3) ehitise omanik ei täida ehitusjärelvalve ettekirjutust;

4) ehitise omanik ei täida ehitusjärelvalve ettekirjutust;

4) ehitise omanik ei täida ehitusjärelvalve ettekirjutust.

(2) Ehitise omanikul on õigus esitada taotlus kasutusloa kehtetuks tunnistamise kohta käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhtudel.

(3) Vallavalitsus tunnistab käesoleva § lõikes 1 nimetatul korral kasutusloa kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või lõikes 1 nimetatul vallavalitsusele teada saamise päevast arvates.

VI Peatükk

KESKKONNAKAITSE E HITAMISEL JA E HITISTE KASUTAMISEL

§ 27. Veekaitse nõuded

(1) Kavandatud ehitised ja rajatised ei tohi endaga kaasa tuua pinnasevee loodusliku taseme muutumist ega kahjustada põhjavett.

(2) Üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel on reovee pinnasesse immutamine ja veekogusse juhtimine keelatud ning kanalisatsiooni puudumisel peavad sellistel aladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Üksikelamu heitvete kogumiskaev peab olema veekindel ja mahuga vähemalt 10 m³ ning asuma hoonetest vähemalt 5 m kaugusel.

(3) Hajaasustusaladel, kus põhjavesi on geoloogiliselt kaitstud, peab reovee enne immutamist vähemalt omapuhastiga bioloogiliselt puhastama. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Imbväljaku kaugus puurkaevust peab olema vähemalt 50 m. Omapuhasti ja imbsüsteemi peavad paiknema joogiveekaevude suhtes allandava ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

(4) Omapuhasti ja imbsüsteemi paigaldamiseks on vajalik keskkonnaspetsialisti koostöö.

VII Peatükk EHITUSJÄRELEVALVE

§ 28. Ehitusjärelvalve

(1) Ehitusjärelvalve käesoleva määruse tähenduses on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehitislubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 7) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 8) ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele.

(2) Ehitise ülevaatuse viib läbi vallavalitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik, kes juhindub oma tegevuses majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a määrusest nr 11 „Ehitise ülevaatuse kord“ (RTL 2002, 133, 1951).

VIII Peatükk LÕPPSÄTTED

§ 29. Menetlus

Määruses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, välja arvatud juhul, kui planeerimisseadus või ehitusseadus näeb ette teistsugust menetluskorda .

§ 30. Vastutus määruse rikkumise eest

Käesoleva määruse rikkumine toob kaasa Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutuse.

§ 31. Määruse kehtetuks tunnistamine

Tunnistada kehtetuks Raasiku Vallavolikogu 19.03.1996.a määrusega nr 19 kinnitatud “Raasiku valla ehitismäärus.”

§ 32. Määruse avalikustamine

Määrus avalikustatakse Raasiku valla põhimääruses sätestatud korras.

§ 33. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. aprillil 2005. a.

Volikogu esimees Kaido KIRSIP