

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Valga Linnavolikogu
määrus
algtekst
KO 2007, 76, 945

Valga linna ehitusmäärus

Vastu võetud 30.03.2007 nr 2

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 29 ja lg 2, planeerimisseaduse § 5 ja ehitusseaduse § 19 lg 4 alusel ning arvestades keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust, maakatastriseadust ja teeseadust

I ÜLDOSA

§ 1. EHITUSMÄÄRUSE EESMÄRK

Valga linna ehitusmääruse (edaspidi määruse) ülesandeks on:

- 1) Linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine;
- 2) Valga Linnavalikogu (edaspidi linnavolikogu) ja Valga Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) vahel planeerimis- ja ehitusalaste ülesannete jaotuse määramine.

§ 2. ÜLESANNETE JAOTUS PLANEERIMISVALDKONNA KORRALDAMISEL

- (1) Planeerimisvaldkonna küsimusi otsustavad linnavolikogu ja linnavalitsus, kui seaduses või ehitusmääruses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Seaduse või ehitusmääruse alusel linnavolikogu pädevusse kuuluvate õigusaktide eelnõude ettevalmistamist korraldab ehitus-planeerimisamet (edaspidi amet).
- (3) Linna planeerimisvaldkonna küsimused valmistab otsustamiseks ette linnavalitsuse ehitus- planeerimisamet
- (4) Linnavalitsus võib volitada tema pädevusse kuuluvat küsimust otsustama linnavalitsuse struktuuriüksuse.
- (5) Linnavalitsus võib ehitusmäärusega tema struktuuriüksustele antud pädevust muuta (struktuuriüksuste vahel ümber jaotada) või struktuuriüksuse pädevusse antud küsimused enda otsustada võtta.
- (6) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ning ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögruppe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

II PLANEERIMINE

§ 3. PLANEERINGU KOOSTAMINE

- (1) Planeeringu koostamise algatamise vormikohane ettepanek esitatakse ametile.
- (2) Ametil on planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamiseks õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamisega seotud dokumente, s.h. planeeringu eskiislahendust. Eskiislahendusega tuleb näidata olemasolevate ja planeeritavate hoonete asukohad, liikluse ja parkimise lahendus ning haljastamise põhimõtted.
- (3) Kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus linna üldplaneeringuga või seda täpsustava teemaplaneeringuga, maaala kohta kehtiva detailplaneeringuga või ei arvesta ruumilise arenguga kaasnevat majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib amet eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat. Amet teatab planeeringu algatamise ettepaneku tegijale oma seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähtetingimuste kohta ning annab ettepaneku tegijale mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.
- (4) Linnavolikogu otsustab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 2) üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise algatamise;
- 3) linnaga piirneva(te) kohaliku(e) omavalitsus(t)ega ühise üldplaneeringu algatamise;
- 4) linna üldplaneeringu või teemaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamise;
- 5) riiklikult tähtsa ehitise asukohtaettepaneku ning planeeringu algatamise;
- 6) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamise kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alusel, kui see on vajalik üld- või detailplaneeringu elluviimiseks.

(5) Linnavalitsus otsustab:

- 1) planeeringu koostamise algatamise käeoleva paragrahvi lõikes 4 sätestamata juhtudel;
- 2) detailplaneeringu koostamise lihtsustatud korras.

(6) Planeeringu koostamise algatamisel kinnitatakse planeeringu lähteseisukohad ja planeeritava ala suurus.

(7) Planeeringu koostamise algatamisest loobumise asjaolud:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga;
- 2) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 3) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
- 4) algatamise ettepanek ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

(8) Planeeringu algatamise korral annab amet ühe kuu jooksul avalikkusele informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustab planeeringu eesmärki ajalehes "Valgamaalane" ja Valga linna koduleheküljel.

(9) Linnavalitsus võib algatatud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta.

(10) Detailplaneeringu lahend esitatakse ametile läbivaatamiseks ja vastuvõtmise eelnõu tegemiseks paberikandjal kahes eksemplaris ja CD-l pdf formaadis. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada täiendavalt kolm eksemplari kehtestatud detailplaneeringust paberikandjal, lisaks CD-l planeeringu kaust tervikuna pdf formaadis ning failidena joonised dgn või dwg formaadis ning tekstid doc formaadis.

(11) Planeeringu koostamise aluskaartiks on linnavalitsuses registreeritud topo- geodeetiline alusplaan.

(12) Planeeringu vastuvõtmise, avaliku väljapaneku korraldamise ja kehtestamise otsustab planeeringu algatamise õigust omav organ.

(13) Linnavalitsus annab seaduses sätestatud juhtudel loa ilma detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks ning maa-ala kruntimiseks, krundi sihtotstarve muutmiseks ja rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

III EHTAMINE

§ 4. EHTISTE ÜLDNÕUDED

(1) Hoone paigutatakse ja püstitatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud hoonestusalale ja tema põhimaht kohustuslikule ehitusjoonele.

(2) Ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisti.

(3) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja linnakeskkonda sobivaid materjale. Ümarpalk välisviimistlusmaterjalina ei ole lubatud.

(4) Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgem punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslike elemente ning tehnorajatisi, mille kõrgus on alla 1,6m ja laius alla 1,0m, kui detailplaneering ei näe ette teisti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

(5) Omanik on kohustatud taotlema ametist kirjaliku kooskõlastuse:

- 1) ehitise välisviimistluse muutmiseks;
- 2) hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;
- 3) krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks. Kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisti.

4) aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamise keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisti.

§ 5. EHITUSLIK PROJEKTEERIMINE

(1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on ehitusprojekti koostamise aluseks kehtiv detailplaneering.

(2) Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on projekteerimise aluseks ameti poolt koostatud projekteerimistingimused. Enne 01.01.2002 kehtestatud detailplaneeringute nõuete täpsustamiseks võib amet määrata projekteerimistingimuste väljastamise kohustuse.

(3) Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiretega või rajatise asukoht;
- 2) lubatud hoonete suurim ehitusala pindala;
- 3) hoone esimese korruse põranda kõrgus (+/- 0.00);
- 4) ehitise kasutamise otstarve;
- 5) katusekalle, katuse tüüp ja materjal;
- 6) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 7) fassaadimaterjal;
- 8) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 9) haljastuse ja heakorrastuse nõuded;
- 10) ehitusjäätmete käitlemine (ehitusprojekti peab olema käsitletud ehitusjäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmeleandile; pinnasetööde bilanss; selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil; jäätmete edasine liigiti suunamine ja üleandmine jäätmekäitlejale);
- 11) sidumine infrastruktuuriobjektidega;
- 12) kooskõlastamise kohustused;
- 13) muud konkreetse ehitise ala ja ehitisega seotud tingimused;

(4) Vajalike kooskõlastustega ehitusprojekt esitatakse ametile kahes eksemplaris, millest vähemalt üks peab olema köidetud arhiveerimise nõuetele vastavalt formaadis A4.

(5) Ehitise omanik on kohustatud tagama ehitusprojekti säilimise ehitise olemasolu jooksul. Amet säilitab talle esitatud ehitusprojekti ja ehitisega seotud dokumendid ehitise olemasolu jooksul.

(6) Muinsuskaitse alal peab planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel lisaks järgima muinsuskaitse seadust ja Valga linnatuumiku muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevaid nõudeid ja eritingimusi.

§ 6. EHITUSLUBA

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ametile ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega ning kviitung riigilõivu tasumise kohta.

(2) Kui ehituse käigus tekkib jäätmeid üle 1m³ päevas või üle 10m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb nende käitlemine ja ehitusloa taotlus kooskõlastada SA-ga Valga Piirkonna Keskkonnakeskus (edaspidi keskkonnakeskus).

(3) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab amet 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast arvates.

(4) Juhul kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub asjast huvitatud isik ameti poole, kus otsustatakse edaspidine tegevus.

(5) Ehitusseaduse § 15 lg 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist võib ehitada ameti kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse ametile vormikohane taotlus ja välismõõtudega varustatud asendiplaan M1:500 või M1:1000, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, olemasolevad ja rajatavad tehnovõrgud, põhiplaan ja hoonete puhul vähemalt kaks vaadet.

(6) Kuni 20m²ehitusala pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei või paikneda eespool krundi ehitusjoont ja naaberkrundi piirile lähemal kui pool väikeehitise kõrgusest, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.

(7) Väikeehitise ehitamine tuleb kooskõlastada tuleohutusnõuete osas järevalvet teostava ametiasutusega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbritseva varasema hoonestusega.

(8) Peale väikeehitise valmimist tuleb ametile esitada vormikohane ehitise teatis ja teostusjoonis

(9) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik ametile lammutusloa taotluse koos asendiplaaniga, kus on näidatud lammutatav ehitis ja tehnovõrgud. Amet otsustab lammutusprojekti koostamise ja kooskõlastamise vajaduse. Lammutusluba väljastatakse omanikule peale riigilõivu tasumist.

(10) Lammutusloa taotlus ja lammutusprojekt peavad olema kooskõlastatud keskkonnakeskusega.

(11) Peale ehitise lammutamist tuleb ametile esitada teatis ehitusregistri andmete muutmiseks.

(12) Korterelamutes korterite ümberehitamine, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse mittekandvaid seinu, on lubatud ameti kooskõlastusega, milleks tuleb esitada ehitusspetsialisti poolt koostatud tööjoonis. Amet võib nõuda ekspertseisukohaga ehitusprojekti koostamist kogu hoonele.

(13) Korterelamu akende ja uste vahetamisel korteriomanike poolt peavad uued avatäited olema analoogsed esialgsetega, säilitades eelkõige gabariidid ja klaasijaotused. Arhitektuuriliselt sobimatud ja välisfassaadide välimust rikkuvad avatäited kuuluvad asendamisele.

(14) Korterelamute katuste, fassaadide ja avatäidete renoveerimis- või rekonstrueerimistööde kohta tuleb üldjuhul koostada terviklahendustega projekt ning taotleda ehitusluba.

§ 7. KASUTUSLUBA

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse ametile vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv. Ehitise tehnilised dokumendid esitatakse köidetult arhiveerimise nõuetele vastavalt formaadis A4.

(2) Kui ehituse käigus tekib jäätmeid üle 10m³, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada keskkonnakeskuses kinnitatud õiend (jäätmekäitlejate lepingute või arvete ja kviitungitee koopiad) ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

(3) Amet kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatusse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone.

(4) Valminud uusehitise (v.a ajutine ehitis) kohta esitatakse teostusjoonised ja krundi ulatuses ehitusjärgne topogeodeetiline plaan (koostatud vastavalt linna poolt kinnitatud digitaalselt teostatavate geodeetiliste andmete esitamise korrale), mis lisatakse paberikandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Ehitusjärgne topogeodeetiline plaan peab kajastama hoonet ümbritsevat situatsiooni.

(5) Ehitise kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus. Kasutusloa väljastab amet 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast alates

§ 8. EHITUSJÄRELVALVE

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab amet. Ehitusjärelvalvet teetööde osas teostab linnahooldusamet.

(2) Ehitise omanik esitab ametile ehitamise alustamise kohta vormikohase teate vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist. Muude nõutavate dokumentide hulgas tuleb uusehituse korral esitada ehitise mahamärgkimise akt.

(3) Hoone 0- tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik ametile vundamendi teostusmõõdistuse. Kui ehituse käigus on tekkinud viga, tohib ehitust jätkata pärast vea kõrvaldamist ameti järelvalveametniku loal.

(4) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remontimiseks, puurimistöödeks ja muudeks mullatöödeks Valga linna territooriumil tuleb taotleda linnahooldusametist kaeveluba. Kaeveluba ei ole nõutav ehituskrundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

§ 9. LÕPPSÄTTED

(1) Käesoleva määruse rikkumise eest vastutab süüdlane Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

(2) Tunnistada kehtetuks Valga linna ehitusmäärus (KO 2004, 87, 809; 2005, 52, 461).

(3) Määrus jõustub 9. aprillil 2007. aastal.

Linnavolikogu esimees Feliks Rõivassepp