

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 1995, 59, 1006

Välja kuulutanud  
Vabariigi President  
03.07.1995 otsus nr 581

# Planeerimis- ja ehitusseadus

Vastu võetud 14.06.1995

I osa  
**ÜLDOSA**

1. peatükk  
**ÜLDSÄTTED**

## § 1. Seaduse eesmärk ja reguleerimisala

(1) Käesoleva seaduse eesmärk on tagada võimalikult paljudeühiskonnaliikmete huvisid arvestavad tingimused keskkonna kujundamiseks, sellekestvaks ja säästvaks arenguks, maakasutuseks ning sotsiaal-majandusliku jateritoriaalse planeerimise sidumiseks.

(2) Käesolev seadus reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste ja teisteisikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehituslikulprojekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel.

## § 2. Planeerimise ja ehitamise põhimõtted

(1) Uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitistetegemine ning maa-alade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiridemuutmine linnades ja teistes tiheasustusega paikades on lubatud ainult kohalikuomavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel (planeeringu kohustuslikkustiheasustuses).

(2) Hajaasustuses on uute hoonete ehitamine ja olemasolevatelehoonetele juurdeehitiste tegemine lubatud kohaliku omavalitsuse antudprojekteerimistingimuste alusel (projekteerimistingimuste kohustuslikkushajaasustuses).

(3) Planeerimisalane tegevus on avalik, tagamaks huvitatud isikuteõigeaegne informeeritus ja võimalus kaitsta oma huvisid (avalikustamisekohustuslikkus).

(4) Ehituse alustamine on lubatud ehitusprojekti alusel pärastehitusloa saamist kohalikult omavalitsuselt (ehitusprojekti ja ehitusloakohustuslikkus).

(5) Ehitise kasutuselevõtmine on lubatud pärast kasutusloa saamistkohalikult omavalitsuselt (kasutusloa kohustuslikkus).

## § 3. Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusala korraldamine

(1) Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusala üleriigilinekorraldamine kuulub Keskkonnaministeeriumi ning riiklik järelevalveKeskkonnaministeeriumi või maavalitsuste pädevusse.

(2) Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamineoma territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Kohalik omavalitsus:

- 1) tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks olevad planeeringud;
- 2) tagab kõigi huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja koosõlastamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus;
- 3) tagab kehtestatud planeeringute järgimise ja elluviimise;
- 4) korraldab ehitusjärelevalvet;
- 5) võtab vastu valla või linna ehitusmääruse.

(3) Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalaste vaidlustelahendamiseks ja otsuste vaidlustamiseks on igal isikul õigus pöördudakohtusse.

#### **§ 4. Valla või linna ehitusmäärus**

Valla või linna ehitusmäärus kehtestatakse kohalike olude arvestamiseks, üldiste ehitus- ja maakasutustingimuste seadmiseks hajaasustuses, kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse ning käesoleva seadusega kehtestatud nõuete täpsustamiseks planeerimise ja ehitamise korraldamisel.

#### **§ 5. Seaduse kohaldamine riigisaladuse puhul**

(1) Detailplaneeringute koostamisel, kooskõlastamisel, järelevalvel jakehtestamisel, projekteerimistingimuste väljaandmisel, projekti ja ehitusedokumentatsiooni säilitamisel, ehitusloa ja kasutusloa andmisel ning järelevalveinseneri määramisel detailplaneeringute ja ehitiste puhul, mis vastavalt riigisaladuse seadusele (RT I 1994, 45, 720) sisaldavad riigisaladuseks tunnistatud teavet, ei kohaldata käesoleva seaduse 3. ja 4. peatüki, § 2 3.–5. lõike, §-de 3, 51–53, 57 ja 58, § 33 1. ja 3. lõike, § 56 2. lõike ning § 59 punktide 2 ja 3 sätteid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhtudel toimub detailplaneeringute koostamine, kooskõlastamine, järelevalve ja kehtestamine, projekteerimistingimuste väljaandmine, projekti ja ehituse dokumentatsiooni säilitamine, ehitusloa ja kasutusloa andmine ning järelevalveinseneri määramine Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

### II osa **MAA-ALADE PLANEERIMINE**

#### 2. peatükk **PLANEERINGUTE LIIGID**

#### **§ 6. Üleriigiline planeering**

(1) Üleriigiline planeering on riigi territoriaalse arengu kava, mis koostatakse kogu riigi territooriumi kohta.

(2) Üleriigilise planeeringu ülesanded on:

- 1) riigi territoriaalse arengu strateegia ja kontseptsioonide kujundamine;
- 2) kestva ja säästva arengu põhimõtete sidumine territoriaal-majandusliku arenguga;
- 3) asustuse suunamine;
- 4) territoriaal-majanduslike aluste loomine riigi regionaalpoliitikakujundamiseks;
- 5) maakasutuse riiklike tingimuste määratlemine;
- 6) üleriigilise tähtsusega teede, raudteede ja tehnovõrkude trasside, sadamate, lennuväljade ning muude tehnorajatiste paigutuse määramine;
- 7) kaitsealade ja nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus ning ettepanekute tegemine uute kaitsealade loomiseks;
- 8) ettepanekute tegemine eritüübiliste ökosüsteemide ja maastikesäilitamise tagamiseks ning süsteemi loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ja kompenseerimiseks;
- 9) üleriigilise tähtsusega puhkealade määramine ning nende kasutamistingimuste määratlemine;
- 10) muude territoriaalse arengu põhisuundade ja tingimuste määratlemine.

(3) Üleriigilisi planeeringuid koostatakse vastavalt vajadusele.

(4) Heakskiidetud üleriigiline planeering on aluseks maakonnaplaneeringutele.

#### **§ 7. Maakonnaplaneering**

(1) Maakonnaplaneering on planeering, mis koostatakse kogu maakonnaterritooriumi või selle osa kohta.

(2) Maakonnaplaneeringut võib koostada mitme maakonna või nende osade kohta huvitatud maavalitsuste kokkuleppel.

(3) Maakonnaplaneeringut võib koostada teemaplaneeringutena käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud teemade kohta.

(4) Maakonnaplaneeringu ülesanded on:

- 1) maakonna üldise territoriaal-majandusliku arengu strateegia ja kontseptsioonide kujundamine;
- 2) riiklike ja kohalike huvide tasakaalustamine;
- 3) kestva ja säästva arengu aluste kujundamine ning sidumine territoriaal-majandusliku arenguga;
- 4) majandusliku planeerimise ja territoriaalse planeerimise sidumine;
- 5) asustuse suunamine;
- 6) tiheasustuse ja hajaasustusega alade määramine;
- 7) väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamine;
- 8) maa- ja veetalade üldiste kasutamistingimuste ja territooriumifunktsionaalse tsoneerimise põhialuste määratlemine;
- 9) loodusvarade kasutamistingimuste määratlemine;
- 10) põhiliste teede, raudteede ja tehnovõrkude trasside, sadamate, lennuväljade ja muude tehnorajatiste paigutuse määramine;

- 11) kaitsealade ja nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus. Ettepanekute tegemine kasutamistingimuste täpsustamiseks või uute kaitsealadeloomiseks;
- 12) puhkealade määramine ja nende kasutamistingimuste määratlemine;
- 13) vajadusel ettepanekute tegemine heakskiidetud üleriigilise planeeringumuutmiseks.

(5) Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linnaüldplaneeringutele.

## § 8. Üldplaneering

(1) Üldplaneering on planeering, mis koostatakse valla või linnaterritooriumi kohta.

(2) Vallal või linnal peab olema üldplaneering, mida võib koostadavalla või linna osade kaupa.

(3) Üldplaneeringuid võib koostada mitme valla või linna või nendeosade kohta kohalike omavalitsuste omavahelise kokkuleppe alusel.

(4) Üldplaneeringu ülesanded on:

- 1) territoriaal-majandusliku arengu põhisuundade kavandamine;
- 2) kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine ning nende sidumineterritoriaal-majandusliku arenguga;
- 3) maakonnaplaneeringus antud tiheasustuse ja hajaasustuse piiritäpsustamine või määramine, kui kehtestatud maakonnaplaneering puudub;
- 4) väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamine ning kasutamistingimuste määratlemine;
- 5) maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kehtestamine;
- 6) territooriumi funktsionaalne tsoneerimine, mis määrab territooriumi võiselle osa kasutamise juhtfunktsiooni;
- 7) põhiliste teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 8) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;
- 9) puhke- ja virgestusalade määramine;
- 10) ranna ja kalda ulatuse täpsustamine;
- 11) muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade ja objektidene ning nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus vastavalt kehtestatud kaitse-eeskirjadele või põhimäärustele ja vajadusel ettepanekute tegemise kaitse-eeskirjade või põhimääruste täpsustamiseks;
- 12) vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitsealla võtmiseks;
- 13) riigikaitsealuste maa-alade määramine;
- 14) vajadusel ettepanekute tegemine kehtiva maakonnaplaneeringumuutmiseks.

(5) Valla üldplaneeringuga määratakse piirkonnad, kus detailplaneeringute koostamine hajaasustuses on kohustuslik.

(6) Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele ning maakorraldusele hajaasustuses.

(7) Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

## § 9. Detailplaneering

(1) Detailplaneering on planeering, mis koostatakse valla või linnaterritooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

(2) Detailplaneeringuga määratakse:

- 1) planeeritava ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõigus;
- 3) tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted;
- 4) haljastus ja heakorrasutus;
- 5) ehitistevahelised kujad;
- 6) tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus;
- 7) keskkonnakaitse abinõud;
- 8) maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel vastavalt kaitstavate loodusobjektide seadusele (RT I 1994, 46,773), muinsuskaitse seadusele (RT I 1994, 24, 391) ja teiste seadustele ning nende seaduste alusel kehtestatud kaitse-eeskirjadele, põhimäärustele, kaitsekohustuse teatistele või muudele kasutamistingimustele, samuti ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks;
- 9) vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks;
- 10) olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele;
- 11) servituutide vajadus;
- 12) riigikaitsealuste maa-alad;
- 13) muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

(3) Krunt on ehitamiseks mõeldud, piiritletud maatükk tiheasustuses võidetailplaneeringu kohustusega aladel hajaasustuses.

(4) Krundi ehitusõigus sisaldab:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarvet;
- 2) lubatud ehitiste arvu krundil;
- 3) ehitiste lubatud suurimat ehitusalust pinda;
- 4) ehitiste lubatud kõrgust.

(5) Kuja on ehitiste lubatud väikseim vahekaugus.

(6) Detailplaneeringuga võib teha ettepaneku kehtiva üldplaneeringumuutmiseks.

(7) Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele ja uute kinnistute moodustamisele ning olemasolevate kinnistute piiridemuutmisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladelhajaasustuses.

(8) Kohalik omavalitsus võib nõuda detailplaneeringule illustreerivatejooniste või makettide lisamist, et muuta planeering arusaadavamaksavalikustamises ja otsustamises osalejatele.

(9) Naaberkruntide piire võib muuta ilma detailplaneeringut koostamata, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa krundi ehitusõiguse ja senistekasutamistingimuste muutumist ning toimub naabrite kokkuleppel.

(10) Detailplaneeringute koostamisel arvestatakse kehtivaidtervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse, tuleohutuse ning muid seadusi ja norme.

### 3. peatükk

## PLANEERINGUTE KOOSTAMINE JA AVALIKKUSE OSALEMINE SELLES

### § 10. Planeeringu koostamise algatamine ja korraldamine

(1) Planeeringu koostamist võib algatada Vabariigi Valitsus, ministeerium, maavalitsus, kohalik omavalitsus või muu huvitatud isik.

(2) Üleriigilise planeeringu koostamist korraldab Keskkonnaministeerium.

(3) Maakonnaplaneeringute koostamist korraldab maavalitsus ningkoordineerib Keskkonnaministeerium.

(4) Üldplaneeringute koostamist korraldab kohalik omavalitsus ningkoordineerivad maavalitsus ja Keskkonnaministeerium.

(5) Detailplaneeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus.

(6) Kohalik omavalitsus võib sõlmida lepingu detailplaneeringukoostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks kinnisasjaomanikule või teistele isikutele, kes on huvitatud vastava maa-ala kohtaplaneeringu koostamisest.

### § 11. Planeeringukavatsusest informeerimine

Kohalik omavalitsus informeerib avalikkust kavatsetavatestüldplaneeringutest ja detailplaneeringutest kohalike ja maakondlikemassiteabevahendite kaudu vähemalt kord aastas.

### § 12. Algatatud planeeringust informeerimine

(1) Ministeerium, maavalitsus või kohalik omavalitsus tutvustab igatema poolt algatatud planeeringu eesmärgi vastavalt kas üleriigilistes, maakondlikes või kohalikes massiteabevahendites kuu aja jooksul pärastplaneeringu algatamise otsuse tegemist.

(2) Teade üleriigilise planeeringu algatamisest avaldatakse RiigiTeataja Lisas.

(3) Maavalitsus informeerib kohalikke omavalitsusi nende territooriumikäsitleva maakonnaplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul, arvatesplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast.

(4) Kui algatatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasjasundvõõrandamise vajaduse, senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmise, teatab kohalik omavalitsus tähtsusega detailplaneeringu algatamisestvastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul, arvates planeeringualgatamise otsuse tegemise päevast.

### § 13. Planeeringu tegemise õigus

Planeeringut võivad koostada või selle koostamist juhtida vastavate erialadekõrgharidusega spetsialistid, kellele planeeringu koostamist korraldabministeerium, maavalitsus, kohalik omavalitsus või kinnisasja omanik onplaneeringu koostamise ülesandeks teinud.

#### **§ 14. Planeeringu koostamiseks vajaliku informatsioonikättesaadavus ja säilitamine**

(1) Planeeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni on planeeringualal asuvad või planeeringuala kohta käivat informatsiooni valdavasisikud kohustatud tasuta andma planeeringu koostamist korraldavale ministerruumile, maavalitsusele või kohalikule omavalitsusele või nende poolt volitatud planeeringu koostajale.

(2) Planeeringu koostamist korraldab ministeerium, maavalitsus või kohalik omavalitsus on kohustatud tagama planeeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni ja materjalide säilimise ning kättesaadavuse huvitatud isikutele.

#### **§ 15. Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal**

(1) Kohalik omavalitsus võib kehtestada planeeringu koostamise ajal ajutise ehituskeelu planeeringualal või selle osal, kui algatatud üldplaneering või detailplaneering muudab selle maa-ala varem kehtestatud detailplaneeringut, sellega määratletud maakasutus- ja ehitustingimusi ning krundi ehitusõigust.

(2) Ajutise ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks.

(3) Ajutine ehituskeeld ei laiene ehitisele, millele on antud ehitusluba enne keelu kehtestamist.

(4) Ajutine ehituskeeld tehakse tähtsusega kirjalikult teatavaks kinnisasjaomanikule, keda ehituskeeld puudutab, kahe nädala jooksul, arvates ehituskeeluotsuse tegamise päevast.

#### **§ 16. Koostöö planeeringute koostamisel**

(1) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud. Planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks korraldab kohalik omavalitsus avalikke arutelusid.

(2) Planeeringud koostatakse koostöös:

1) üleriigiline planeering – maavalitsuste ja kohalike omavalitsusteliitidega ning ministeeriumidega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb;

2) maakonnaplaneering – planeeringuala kohalike omavalitsuste, planeeringuala naabrusesse jäävate maavalitsuste ja Keskkonnaministeeriumiga ning teiste ministeeriumidega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb;

3) üldplaneering – planeeringuala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste ja vastava maavalitsusega.

#### **§ 17. Planeeringu kooskõlastamine**

(1) Üleriigiline planeering kooskõlastatakse ministeeriumidega, kelle valitsemisala küsimusi planeering käsitleb, ning planeeringuala maavalitsustega ja kohalike omavalitsustega.

(2) Enne planeeringu avalikku väljapanekut kooskõlastatakse see liigistolenevalt:

1) maakonnaplaneering – planeeringuala naabrusesse jäävate maavalitsustega ja planeeringuala kohalike omavalitsustega;

2) üldplaneering – planeeringuala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega;

3) üldplaneering ja detailplaneering – riigi vastava ameti või inspeksiooniga, kui planeeringualal asuvad riikliku kaitse all olevad mälestised, loodus- või muud objektid või planeeringuga tehakse ettepanek nendekaitse alla võtmiseks või kui planeeringualal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud maa-ala.

(3) Järelevalvet teostav maavalitsus või Keskkonnaministeerium määrab planeeringu teiste kooskõlastuste vajaduse, mis tuleb hankida enne planeeringu avalikku väljapanekut.

#### **§ 18. Planeeringu avalik väljapanek**

(1) Kohalik omavalitsus teeb otsuse planeeringu vastuvõtmise kohta ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.

(2) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse:

1) üldplaneering – linna või valla keskses, valla suuremates asulates või planeeritavas asulas;

2) detailplaneering – linna keskses ja vastavas linnaosas või vallakeskses ja vastavas asulas.

(3) Maavalitsus teeb otsuse maakonnaplaneeringu vastuvõtmise kohta ja korraldab maakonnaplaneeringu avaliku väljapaneku maakonna keskses ja teistes linnades ning planeeringuala valdade keskses.

(4) Üleriigilise planeeringu põhiseisukohti tutvustab selle koostamist korraldab ministeerium avalikkusele üleriigilistes ja maakondlikes massiteabevahendites.

(5) Kui planeering võib tuua kaasa sundvõõrandamise vajaduse, muudabsenist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus tähtsikirjaga vastava kinnisasja omanikule avalikust väljapanekust hiljemalt kaksnädalat enne avaliku väljapaneku algust.

(6) Kohalik omavalitsus või maavalitsus teatab kohalikes jamaakondlikes massiteabevahendites avaliku väljapaneku koha, alguse ja kestusehiljemalt nädal enne avaliku väljapaneku algust.

(7) Avaliku väljapaneku ajal peab olema tagatud huvitatud isikutejuurdepääs kõigile planeeringuga seotud materjalidele ja infole, mis onplaneeringu koostamist korraldava maavalitsuse või kohaliku omavalitsusekäsutuses, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud info.

#### **§ 19. Avaliku väljapaneku kestus**

Avaliku väljapaneku kestus on:

- 1) detailplaneeringutel kaks nädalat;
- 2) üldplaneeringutel neli nädalat;
- 3) maakonnaplaneeringutel kuus nädalat.

#### **§ 20. Ettepanekute esitamise kord**

(1) Planeeringuala kinnisasjade omanikel, elanikel ja teistel isikutel on õigus avaliku väljapaneku kestel esitada parandusi ja täiendusi ningvaidlustada planeeringut.

(2) Kirjalikele ettepanekutele vastab üldplaneeringute jadetailplaneeringute puhul kohalik omavalitsus ning maakonnaplaneeringute puhulmaavalitsus tähtsikirjaga nelja nädala jooksul pärast avaliku väljapanekulõppemist.

#### **§ 21. Avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine**

(1) Avaliku väljapaneku tulemustest teatab kohalik omavalitsus võimaavalitsus kohalikes ja maakondlikes massiteabevahendites.

(2) Kohalik omavalitsus korraldab üldplaneeringu ja detailplaneeringuning maavalitsus maakonnaplaneeringu avaliku väljapaneku tulemustetuvustamiseks avaliku arutelu.

(3) Kohalik omavalitsus või maavalitsus teatab avaliku arutelutoimumise koha ja aja vastavalt käesoleva seaduse § 18 5. ja6. lõikes kehtestatud teatamise korrale.

(4) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teebkohalik omavalitsus või maavalitsus planeeringus vajalikud parandused jäätäiendused ning esitab selle järelevalve teostajale koos informatsioonigalahendamata planeeringuvaidluste kohta.

(5) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtudvajalike paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, korratakseavalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu parandamise järelevastavalt käesoleva seaduse §-dele 18–21.

#### 4. peatükk

### JÄRELEVALVE PLANEERINGUTE KOOSTAMISE ÜLE, PLANEERINGUTE KEHTESTAMINE JATÜHISTAMINE

#### **§ 22. Järelevalve planeeringute koostamise üle.**

(1) Järelevalvet teostavad:

- 1) maakonnaplaneeringute üle – Keskkonnaministeerium;
- 2) üldplaneeringute ja detailplaneeringute üle – maavalitsus.

(2) Järelevalve teostaja pädevusse kuulub:

- 1) planeeringu seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine;
- 2) planeeringu kehtivatele üldisematele planeeringutele vastavusekontrollimine;
- 3) nõusoleku andmine kehtiva üldisema planeeringu muutmiseks järelevalveteostajale esitatud planeeringu kehtestamisel;
- 4) riigi huvide järgimise kontroll planeeringus, kui planeeringuala kohtapuuduvad üldisemad planeeringud;
- 5) planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid esitanudisikute ning vaidluse teiseks pooleks oleva maavalitsuse või kohalikuomavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine vaidluse kohta, juhul kuiettepanekuid ei arvestatud.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 2. lõike punktis 5 nimetatudisikud ei lepi kokku vaidluse lahendamises, saadab järelevalve teostaja nendeisikutele oma kirjaliku seisukoha vaidluse kohta kahe nädala jooksul pärastvaidluse poolte ärakuulamist.

(4) Planeeringu järelevalve teostaja võib nõuda keskkonnaekspertiisitegemist planeeringule. Ekspertiisi kulud kannab planeeringu esitanud maavanemvõi kohalik omavalitsus või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

(5) Järelevalve teostaja pädevusse kuuluvates küsimustes tekkivad vaidlused kohaliku omavalitsuse ja järelevalvet teostava maavalitsuse vahellahendab keskkonnaminister, vaidlused kohalike omavalitsuste vahel lahendabmaavanem.

(6) Järelevalve teostaja annab oma heakskiidu planeeringule pärastjärelevalve teostaja pädevusse kuuluvate nõuete täitmist ja käesolevaparagrahvi 5. lõikes nimetatud vaidluste lahendamist ning tagastab sellemaavalitsusele või kohalikule omavalitsusele kehtestamiseks.

### **§ 23. Üleriigilise planeeringu heakskiitmine**

(1) Keskkonnaminister esitab üleriigilise planeeringu Vabariigi Valitsusele heakskiitmiseks pärast seda, kui sellele on saadud kõik käesolevaseaduse § 17 1. lõikes nõutud kooskõlastused.

(2) Kui kehtestatud maakonnaplaneering muudab heakskiidetud üleriigilistplaneeringut ja Keskkonnaministeerium on järelevalve käigus muudatusteganõustunud, kantakse muudatused üleriigilisse planeeringusse ningkeskkonnaminister esitab need heakskiitmiseks Vabariigi Valitsusele.

### **§ 24. Planeeringu kehtestamine**

(1) Keskkonnaministri poolt heakskiidetud maakonnaplaneeringu kehtestabmaavanem.

(2) Üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

(3) Kui kehtestatud üldplaneering muudab kehtivat maakonnaplaneeringutja maavalitsus on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab maavalitsusvastavad muudatused maakonnaplaneeringusse ja maavanem kehtestab need.

(4) Kui kehtestatud detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut jamaavalitsus on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsusvastavad muudatused üldplaneeringusse ja kehtestab need.

### **§ 25. Planeeringu kehtestamisest teatamine**

(1) Üleriigilise planeeringu heakskiitmisest teatatakse Riigi Teatajasja üleriigilistes massiteabevahendites.

(2) Maakonnaplaneeringu kehtestamisest teatatakse kohalikes,maakondlikes ja üleriigilistes massiteabevahendites ning Riigi Teataja Lisas.

(3) Maakonnaplaneeringu kehtestamise otsuse saadab maavalitsusplaneeringuala kohalikele omavalitsustele ning Keskkonnaministeeriumile.

(4) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamisest teatataksekohalikes ja maakondlikes massiteabevahendites.

(5) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise otsuse saadabkohalik omavalitsus järelevalvet teostavale maavalitsusele ja riigi maakatastripidajale.

(6) Isikutele, kelle kirjalikke ettepanekuid järelevalve käigus eiarvestatud, saadab kohalik omavalitsus tähitud kirjaga planeeringu kehtestamiseotsuse ärakirja ühe nädala jooksul pärast kehtestamise otsuse vastuvõtmist.

### **§ 26. Planeeringute kehtestamise vaidlustamine**

(1) Isikutel, kelle kirjalikke ettepanekuid avaliku väljapaneku jajärelevalve käigus ei arvestatud, on õigus üldplaneeringu ja detailplaneeringukehtestamist vaidlustada kohtus ühe kuu jooksul, arvates päevast, mil isik saiteada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest.

(2) Kohaliku omavalitsuse kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu vastuolu korral seaduse või maakonnaplaneeringuga teebjärelevalvet teostav maavalitsus kohalikule omavalitsusele ettepanekuplaneeringu korrigeerimiseks. Ettepaneku tagasilükkamisel pöörduv maavanemkohtusse planeeringu vaidlustamiseks.

(3) Kui kehtestatud maakonnaplaneering on vastuolus kehtivaüldplaneeringuga või riivab kohaliku omavalitsuse seaduslikke õigusi, teebkohalik omavalitsus maavalitsusele ettepaneku planeeringu korrigeerimiseks. Ettepaneku tagasilükkamisel pöörduv kohalik omavalitsus kohtusse planeeringuvaidlustamiseks.

### **§ 27. Kehtestatud planeeringu tühistamine**

- (1) Maakonnaplaneeringu tühistab selle kehtestanud maavalitsus.
- (2) Üldplaneeringu või detailplaneeringu tühistamise kavatsusest teatab planeeringu kehtestanud kohalik omavalitsus kohalikes ja maakondlikes massiteabevahendites.
- (3) Üldplaneeringu või detailplaneeringu tühistab selle kehtestanud kohalik omavalitsus, kuid mitte varem kui ühe kuu möödumisel tühistamise kavatsusest teatamisest.
- (4) Kehtestatud planeeringu tühistamisest teatab maavalitsus või kohalik omavalitsus käesoleva seaduse § 25 kohaselt.
- (5) Detailplaneeringu tühistamise võib kohtus vaidlustada planeeringualal asuva kinnisasja omanik, kes on ühe kuu jooksul pärast planeeringu tühistamise kavatsusest teatamist esitanud kohalikule omavalitsusele kirjaliku protesti.
- (6) Planeeringu tühistamine ei laiene ehitistele, millele on antud ehitusluba enne planeeringu tühistamist.
- (7) Enne planeeringu tühistamist tuleb selgitada selle senise elluviimise tulemusi ning põhjendada edasisest elluviimisest loobumist.

## **§ 28. Kehtestatud planeeringu kättesaadavus**

- (1) Igäihel on õigus tutvuda kehtestatud planeeringuga.
- (2) Kehtestatud planeeringuga tutvumine tagatakse:
  - 1) üleriigiline planeering – Keskkonnaministeeriumis ja planeeringualamaavalitsustes;
  - 2) maakonnaplaneering – vastavas maavalitsuses ja planeeringuala kohalikes omavalitsustes;
  - 3) üldplaneering ja detailplaneering – planeeringuala kohalikes omavalitsustes.
- (3) Kohalik omavalitsus tagab oma territooriumi kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu koopiade omandamise võimaluse.

## **§ 29. Kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustus**

- (1) Kehtestatud planeeringu ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused, planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu põhilahenduste muutmise või planeeringu tühistamise vajadus ja muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.
- (2) Heakskiidetud üleriigilise planeeringu vaatab üle Keskkonnaministeerium ja esitab tulemused ning ülevaate planeerimisalasest olukorrast riigis Vabariigi Valitsusele hiljemalt aasta jooksul pärast korralisi Riigikogu valimisi.
- (3) Kehtestatud maakonnaplaneeringu vaatab üle maavalitsus ja esitab ülevaate tulemused Keskkonnaministeeriumile hiljemalt aasta jooksul pärast kohalike omavalitsuste korralisi valimisi.
- (4) Kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaate tulemused maavalitsusele hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste korralisi valimisi.
- (5) Kehtestatud üleriigiliste planeeringute ja maakonnaplaneeringute ülevaate tulemustest informeeritakse avalikkust üleriigiliste ja maakondlike massiteabevahendite kaudu, kehtestatud üldplaneeringute ja detailplaneeringute ülevaate tulemustest kohalike ja maakondlike massiteabevahendite kaudu.

### 5. peatükk

## KAHJU HÜVITAMINE JA SUNDVÕÕRANDAMINE

## **§ 30. Üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest jõustunud kitsendustest tekkiva kahju hüvitamine**

- (1) Kui üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest jõustatakse senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus sellest kinnisasja omanikule tähtselt kirjalikult kahe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist.
- (2) Kinnisomandile võib planeeringute alusel seada kitsendusi:
  - 1) detailplaneeringu kohustusega aladel – kehtestatud detailplaneeringualusel ja vastavalt seadustele;
  - 2) detailplaneeringu kohustuseta aladel hajaasustuses – kehtestatud üldplaneeringu alusel ja vastavalt seadustele.
- (3) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud kitsendustest või detailplaneeringu tühistamisest tuleneva kahju õiglast ja kohest hüvitamist. Üleriigilisest planeeringust või maakonnaplaneeringust tulenevate kitsenduste puhul hüvitab kahju riik, muudel juhtudel kohalik omavalitsus või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

(4) Hüvitise suurus määratakse kinnisasja omaniku ja kahju hüvitamiskohustatud isiku kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab hüvitisesuuruse kohus huvitatud isiku nõudel.

(5) Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudelvõõrandama kinnisasja kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga:

- 1) nähakse ette kinnisasja kasutamine avalikul otstarbel;
- 2) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

### **§ 31. Sundvõõrandamise kohaldamine planeeringu elluviimiseks**

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist kinnisasja sundvõõrandamise seaduses (RT I 1995,30, 380) ettenähtud alusel.

## III osa **EHITUSLIK PROJEKTEERIMINE**

### 6. peatükk **EHITUSLIK PROJEKTEERIMINE**

#### **§ 32. Projekteerimistöõde tegemise õigus**

(1) Kõrgharidusega arhitekt ja ehitusinsener võivad iseseisvalt ja omalvastutusel teha või juhtida oma erialal arhitektuurseid või ehituslikke projekteerimistöõdeid.

(2) Tegutsemisluba antakse ettevõtjale nendeks projekteerimistöõdeks, mille juhtimiseks on ettevõtjal vastava eriala vastutav kõrgharidusega arhitekt või ehitusinsener.

(3) Ühepereelamut, taluhooneid, suvilat, aiamaja, kuni kahesõiduautokohaga eraldi seisvat garaaži ning muid lihtsaid ja väikesemahulisehitisi võib enda tarbeks projekteerida ka erihariduseta isik kohaliku omavalitsuse poolt väljaantud ühekordse projekteerimisloa alusel. Ühekordseprojekteerimisloa väljaandmise tingimused ja korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

#### **§ 33. Projekteerimise alused**

(1) Linnades, teistes tiheasustusega paikades ja detailplaneeringukohustusega aladel hajaasustuses on projekteerimise aluseks kehtestatud detailplaneeringud. Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

(2) Hajaasustuses on projekteerimise aluseks projekteerimistingimused.

(3) Projekteerimistingimused väljastab kohalik omavalitsus hiljemaltnelja nädala jooksul, arvates taotluse esitamisest või projekteerimisealustamisest informeerimisest.

(4) Projekteerimistingimustega määratakse arhitektuurseid, ehituslikud ja muud projekteerimise lähteandmed ning isikud, kellega projekt tulebkooskõlastada.

(5) Projekteerimistingimused väljastab kohalik omavalitsus kinnisasjaomanikule või isikule, kelle kasuks on seatud hoonestusõigus.

(6) Taluhoonete projekteerimisel tuleb koos esimese taluhooneprojektiga koostada talu õueplaan, kus näidatakse talu kõigi olulisemate hoonete ja tehnorajatiste paigutus ning antakse lähteandmed ja tingimused nendeprojekteerimiseks.

(7) Kohaliku omavalitsuse poolt heakskiidetud talu õueplaan kehtibjärgmiste taluhoonete projekteerimistingimusena kolme aasta jooksul, arvates selle väljastamise päevast.

#### **§ 34. Kohaliku omavalitsuse informeerimine projekteerimisealustamisest tiheasustuses**

Ehitusprojekti tellija informeerib kohalikku omavalitsust kirjalikultprojekteerimise alustamisest tiheasustuses, täpsustadesprojekteerimistingimuste vajaduse.

#### **§ 35. Projekteerija kohustused**

(1) Projekteerija on kohustatud tagama:

- 1) ehitusprojekti vastavuse kehtivale detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele;
- 2) ehitusprojekti vastavuse kehtivatele normidele ja standarditele;
- 3) projekteeritava ehitise vastavuse käesoleva seaduse §-s 43sätetud nõuetele.

(2) Projekteerija on kohustatud hüvitama tema süül projekti tellijaletekitatud kahju.

(3) Projekteerija ja projekti tellija õigused ja kohustused, ehitusprojekti ja projekteerimiseks vajalike uurimistööde maht, ehitusprojekti valmimise tähtaeg ja vastuvõtmise kord ning vastutavad projekteerijad määratakse projekteerimislepinguga. Projekteerimislepingule esitatavad nõuded sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(4) Projekteerimisettevõtja peab säilitama täies ulatuses kõik temapoolt koostatud ehitusprojektid.

### **§ 36. Ehitusprojekt**

(1) Käesoleva seaduse §-des 38–41 nimetatud ehitiste ehitamistoimub ehitusprojekti alusel, välja arvatud § 40 2. lõikes sätestatud juhul.

(2) Ehitusprojekt peab olema koostatud mahus, mis võimaldab andahinnangut projekteeritud ehitisele, selle järgi ehitada ja ehitamiskontrollida.

(3) Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektil sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(4) Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud kõrgharidusega arhitekti või vastava ehituseriala inseneri poolt. Nende vastutus määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

### **§ 37. Projekteerimiseks vajalikud uurimistööd**

(1) Ehitise projekteerimiseks vajalike ehitusgeoloogiliste uurimistööde teostamiseks annab loa kohalik omavalitsus.

(2) Ehitusprojekti tellija on kohustatud ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tulemused teatavaks tegema kohalikule omavalitsusele.

(3) Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde teostamise, tulemuste teatavakstegemise ning andmete säilitamise kord määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

## **IV osa EHITAMINE**

### **7. peatükk MÕISTED JA ÜLDSÄTTED**

#### **§ 38. Ehitis**

(1) Ehitis on hoone või rajatis.

(2) Hoone on maapinnaga püsivalt ühendatud, katuse, välispiirete jasiseruumiga ehitis.

(3) Rajatis käesoleva seaduse tähenduses on maapinnaga püsivalt ühendatud, inimtegevuse tulemusena valminud ehitis, mis ei ole hoone.

#### **§ 39. Ehitamine**

Ehitamiseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse:

- 1) ehitise püstitamist maa peale ja maapõue;
- 2) ehitise laiendamist juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 3) ehitise konstruktsioonide, ruumijaotuse või välisilmekonstruktsioonilist muutmist;
- 4) tehnoloogilise ümberseadistamisega seotud ehitus- ja paigaldustöid;
- 5) ehitise lammutamist.

#### **§ 40. Väikehoone**

(1) Väikehooneks käesoleva seaduse tähenduses loetakse kuni 12-ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga ühekordset keldrita hoonet, mida eikasutata elamiseks ja millel ei ole tehnilisi või avalikke funktsioone.

(2) Väikehoonet võib ehitada kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul ilma ehitusprojekti, ehitusloa, kasutusloa ja ehitusjärelvalveta.

#### **§ 41. Ajutine ehitis**

Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks püstitatud ehitis, mis likvideeritakse kohaliku omavalitsuse määratud ja ehitusloas näidatud tähtajaks.

#### **§ 42. Omavoliline ehitis**

Ilma ehitusloata püstitatud ehitised on omavoliline ehitised, välja arvatud käesoleva seaduse § 40 2. lõikes nimetatud juhul.

#### **§ 43. Ehitisele esitatavad nõuded**

(1) Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi ning kehtivatele nõuetele vastavatest materjalidest nii, et:

- 1) see sobiks kokku ümbrusega;
- 2) see ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale;
- 3) see võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist;
- 4) see oleks piisava kandevõime, püsivuse ja kestusega;
- 5) see oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest;
- 6) pidevaks korrashoiuks oleks tagatud juurdepääs selle kõikidele osadele;
- 7) selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

(2) Ehitise laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitise arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

(3) Ehitise üldkasutatavad ruumid ja osad peavad olema ligipääsetavad ja kasutatavad liikumiskustega isikutele ja teistele vaeguritele. Selliste nõude rakendamise korra ja aja olemasolevate ehitiste puhul kehtestab Vabariigi Valitsus.

#### **§ 44. Ehitusnormid ja -standardid**

(1) Ehitusmaterjalidele, -toodetele ja -konstruktsioonidele ning ehituse ohutusele esitatavad nõuded kehtestatakse normide ja standarditega.

(2) Normide ja standardite väljatöötamise ja kehtestamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Välisriikide ja rahvusvaheliste normide ning standardite kasutamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(4) Ehitusnormidega kehtestatud nõuded peavad olema praktiliselt kontrollitavad.

#### **§ 45. Ehitusmaterjalide ja -toodete kvaliteedi tagamine**

(1) Ehitusmaterjalide ja -toodete tootmist ei tohi kasutada ehituses, kui nende vastavus normidele ja standarditele on kontrollitud ja tõendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korrale.

(2) Ehitusmaterjalide ja -toodete kvaliteedi ning tehnilistele normidele ja nõuetele vastavuse tagavad:

- 1) kohalike toodete puhul nende tootjad ja müüjad;
- 2) imporditud toodete puhul nende maaletoojad ja müüjad.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud isikud peavad varustamaturustatud ehitusmaterjalid ja -tooted informatsiooniga nende omaduste ja kasutusala kohta vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korrale.

#### **§ 46. Ehitustööde tegemise õigus**

(1) Tegevusluba antakse ettevõtjale nendeks ehitustöödeks, mille juhtimiseks on ettevõtjal vastava ehituseriala vastutav spetsialist, kellele esitatavad nõuded sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2) Ühepereelamu, taluhoonete, suvila, aiamaa, kasvuhoone ja kuni kaheksa autokohaga eraldi seisva garaaži ehitustöid võivad enda tarbeks kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul teha ja juhtida nende omanikud.

#### **§ 47. Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine**

Detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise kuniehituskruundini tagab kohalik omavalitsus enne ehitusloa andmist, kui ehitusloataotleja ja kohalik omavalitsus ei ole kokku leppinud teisiti.

#### **§ 48. Siltide ja õhuliinide kinnitamine**

(1) Reklaami, plakatite, elektri-, side- ja muude õhuliinide ning siltide paigaldamine ehitisele või krundi piiretele võib toimuda kinnisasjaomaniku loal. Tekitatud kahju kompenseerib kinnisasja omanikule paigaldaja.

(2) Kinnisasja omanik peab lubama paigutada oma krundile või kinnitada oma ehitise külge tehnovõrkude ja kaablite tähistamise märke ja reepereid. Nende paigutamisega tekitatud kahju tasub kinnisvara omanikule märkide võisiltide omanik.

#### § 49. Ehitusjärelevalve kohaldamine

(1) Käesoleva seaduse 8. peatüki sätteid ei kohaldata järgmistelerajatistele:

- 1) torujuhtmed;
- 2) elektri- ja telekommunikatsiooniliinid;
- 3) tänavad, maanteed ja raudteed;
- 4) maavarade ja maa-ainese kaevandamisega seotud kaeveõõned;
- 5) allmaakaevõõnte abil rajatud ehitised;
- 6) veehoidlad, tammid ja lüüsid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatisteehitusjärelevalve kord kehtestatakse eraldi seadustega.

#### § 50. Ehitusjärelevalve mõiste

Ehitusjärelevalve käesoleva seaduse mõistes on:

- 1) ehitusprojekti kehtestatud seadustele ja normidele, detailplaneeringutele ja projekteerimistingimustele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehitusprojekti ekspertiisi korraldamine vastavalt vajadusele;
- 3) ehituslubade väljaandmine;
- 4) ehitustööde kontrollimine;
- 5) ehitustööde teostaja vastavuse kontrollimine käesoleva seaduse § 46 1. lõikes nimetatud nõuetele;
- 6) ehitise kasutuslubade väljaandmine;
- 7) ehitise kasutamise ja korrashoiu kontrollimine ning ettekirjutustetegemine avastatud puuduste kõrvaldamiseks;
- 8) ehitus- ja hooneregistri informeerimine ehitusloa ja kasutusloaväljaandmisest;
- 9) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 10) omanikujärelevalve teostaja kinnitamine.

#### § 51. Ehitusjärelevalve teostamine

(1) Ehitusjärelevalve teostamine oma territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

(2) Ehitusjärelevalve teostamise korra ja ehitamise dokumenteerimisenõuded sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Ehitusjärelevalve teostamisega seotud kulud kannab ehitise omanik, tasudes need kohalikule omavalitsusele.

(4) Muinsuskaitse, tervisekaitse, keskkonnakaitse ja teiste valdkondade järelevalve teostaja peab informeerima kohalikku omavalitsust ehitusel teostatud järelevalve tulemustest.

#### § 52. Järelevalveinsener

(1) Ehitusjärelevalve teostamiseks määrab kohalik omavalitsus igale ehitisele litsentseeritud järelevalveinseneri.

(2) Ehituslikult lihtsa ja väikese ehitise ehitamisel võib kohalik omavalitsus jätta järelevalveinseneri määramata.

(3) Järelevalveinseneride litsentseerimise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(4) Järelevalveinseneril on õigus:

- 1) nõuda ehitusprojekti kontrollimiseks vajalikke andmeid;
- 2) pääseda takistamatult ehitisele ja selle juurde kuuluvale krundileehitustööde kontrollimiseks;
- 3) teha ettekirjutusi ehitise omanikule või ehitusettevõtjale, kui ehitisei ole projektikohane, ei vasta ehitusnormidele või on muutunud avariiohtlikuks, ning määrata tähtaeg puuduste kõrvaldamiseks;
- 4) teha kohalikule omavalitsusele ettepanek ehitusloa peatamiseks või tühistamiseks, kui ehitise omanik või ehitusettevõtja ei täida tema ettekirjutusi.

#### § 53. Ehitusluba

(1) Kohalik omavalitsus annab ehitusloa ehituse alustamiseks kinnisaja omanikule või isikule, kelle kasuks on seatud hoonestusõigus.

(2) Kohalik omavalitsus vastab ehitusloa taotlusele kahe nädalajooksul, arvates taotluse esitamise päevast.

(3) Kohalikul omavalitsusel on õigus ehitusluba tühistada, kui ehitusteie ole alustatud ühe aasta jooksul, arvates ehitusloa väljaandmise päevast, või kui ehitusloa taotlemisel on esitatud valeandmeid.

(4) Ehitusloaga kehtestatakse ehituse lõpetamise tähtaeg kooskõlastatult ehitise omanikuga.

(5) Ehitusloaga määratakse ehitusjärelevalve teostamise kord jättingimused ehitusloa saanud ehitisel.

(6) Kohalik omavalitsus võib anda nõusoleku lihtsa ja väikese ehitiselammutamiseks ilma ehitusprojekti ja ehitusloata.

#### **§ 54. Ehitusloa andmisest keeldumine**

Ehitusluba ei anta, kui:

- 1) ehitusprojekt ei vasta kehtestatud detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele;
- 2) ehitusprojekti ei ole koostanud või kontrollinud kõrgharidusega arhitekt ja vastava ehituseriala kõrgharidusega insener;
- 3) projekteeritud ehitise kahjustab asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26–28, 355) §-des 143–154 sätestatud naabrusõigusi ja naabriga eiole saavutatud kokkulepet;
- 4) ehitusprojekt ei vasta ehitusnormidele ja teistele õigusaktidele.

#### **§ 55. Ehitusprojekti ekspertiis**

(1) Ehitusprojektile tehakse vajadusel keskkonna- ja ehitusekspertiis.

(2) Ekspertiisi tegemine on kohustuslik:

- 1) keskkonnaohtlike ehitiste projektidele;
- 2) riigieelarvest ja selle vahendite kaasamisega finantseeritavate ehitiste projektidele;
- 3) suurte rahvahulkade kogunemisega seotud ehitiste projektidele.

(3) Ehitusprojektide ekspertiisi tegemise kord ja keskkonnaohtlike ehitiste nimekiri määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

#### **§ 56. Ehituse dokumentatsiooni säilitamine**

(1) Ehitise omanik on kohustatud tagama kogu ehitusprojekti säilitamise.

(2) Kohalik omavalitsus peab säilitama kogu ehitusprojekti ja ehitise gaseotud dokumentatsiooni ehitise olemasolu jooksul.

#### **§ 57. Ehituse alustamisest teatamine**

Ehitise omanik teatab ehituse alustamisest kohalikule omavalitsusele vähemalt kolm tööpäeva enne ehitustööde algust, kui ehitusloaga ei ole ettenähtud teisiti.

#### **§ 58. Ehitise kasutusluba**

(1) Ehitise kasutusluba on luba, mille kohalik omavalitsus annab ehitusloa alusel projekti kohaselt valminud ehitisele.

(2) Kasutusluba antakse pärast ehitise ülevaatamist, ehitusjärelvalve tekitajate täitmist ja ehituse dokumentatsiooni üleandmist.

(3) Ehitise võib kasutusloa alusel kasutusele võtta ka valminud osade kaupa.

(4) Ehitist võib hakata kasutama pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

(5) Ehitist võib kasutada ainult kasutusloas näidatud otstarbel.

(6) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, tuleb kohalikult omavalitsuselt hankida uus kasutusluba.

(7) Ehitise kohta peetakse ehitiste kohta peetavasse registrisse pärast kasutusloa saamist.

#### 9. peatükk

#### EHITISE OMANIKU JA EHITUSSETTEVÕTJA KOHUSTUSED

#### **§ 59. Ehitise omaniku kohustused**

Ehitise omanik on kohustatud:

- 1) tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundikorrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel;
- 2) ehitustööde alustamisel krundile välja panema kogu ehituse ajaks plakati informatsiooniga ehitise omaniku, ehitussettevõtja, ehitusloa, ehituselõpetamise tähtaja ja ehitise otstarbe kohta;
- 3) tagama ehitustööde kontrollimiseks järelvalveinseneri ja teiste valdkondade järelvalve teostajate juurdepääsu ehitisele ja ehitisega seotud dokumentatsioonile;

- 4) tagama omanikujärelevalve ehitamise üle;
- 5) tagama ehitise kasutusloakohase kasutamise.

#### **§ 60. Omanikujärelevalve**

- (1) Pideva järelevalve korraldamine ehitusloa saanud ehitusel onehitise omaniku kohustus.
- (2) Omanikujärelevalve teostaja määratakse ehitise omaniku ja kohalikuomavalitsuse kokkuleppel.
- (3) Omanikujärelevalvet võib teostada ehitise projekteerija või litsenseeritud järelevalveinsener.
- (4) Ehituslikult lihtsa ja väikese ehitise ehitamisel võib omanikujärelevalveteostada selle omanik.
- (5) Omanikujärelevalve kord sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

#### **§ 61. Omavolilise ehitise likvideerimine**

- (1) Ehitise omanik on kohustatud likvideerima omavolilise ehitisekohaliku omavalitsuse kehtestatud tähtjaks.
- (2) Kui omavolilist ehitist ei ole tähtjaks likvideeritud, korraldab kohalik omavalitsus selle likvideerimise omaniku kulul.

#### **§ 62. Ajutise ehitise likvideerimine**

- (1) Ajutise ehitise likvideerimisel on ehitise omanik kohustatud tagamaehitise püstitamise eelse olukorra taastamise ning ehitisega seotud maa-alaheakorrastamise vastavalt kohaliku omavalitsuse esitatud nõuetele.
- (2) Kui ehitise omanik ei lammuta ajutist ehitist ehitusloas jakasutusloas näidatud tähtjaks, võib kohalik omavalitsus korraldada selle lammutamise ja ehitisega seotud maa-ala heakorrastamise ehitise omaniku kulul.

#### **§ 63. Ehitusjärelevalve nõuete täitmise kohustuslikkus**

- (1) Kui ehitusjärelevalveinsener on tuvastanud, et ehitus ei ole projektikohane või ehitist ei kasutata kasutusloa kohaselt või ei ole täidetud ehitusnormide nõudeid, peab ehitise omanik tagama järelevalveinseneri ettekirjutuste täitmise määratud tähtjaks.
- (2) Kui ehitise omanik järelevalveinseneri ettekirjutusi ei täida, võib kohalik omavalitsus peatada või tühistada ehitusloa või kasutusloa. Kohaliku omavalitsus ennistab ehitusloa või kasutusloa pärast järelevalveinseneri ettekirjutuste täitmist.

#### **§ 64. Ehitusettevõtja kohustused**

- (1) Ehitusettevõtja on kohustatud tagama:
  - 1) ehitamise käigu dokumenteerimise;
  - 2) projektikohase ehitamise;
  - 3) standarditele ja tehnilistele nõuetele vastavate ehitusmaterjalide ja toodete kasutamise;
  - 4) ehitustööde kvaliteedi;
  - 5) ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu ja ohutuse.
- (2) Ehitusettevõtja on kohustatud hüvitama tema süül ehitise omanikule tekitatud kahju.
- (3) Ehitusettevõtja ja ehitise omaniku õigused ja kohustused, ehitise valmimise ja omanikule üleandmise kord ning ehitustööde vastutavad juhid määratakse ehituse tööettevõtulepinguga. Tööettevõtulepingule esitatavad nõuded sätestatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

#### **§ 65. Avariiohtlik ehitis**

- (1) Kui ehitis on muutunud avariiohtlikuks, peab omanik või ehitusettevõtja kohe kõrvaldama avariiohu.
- (2) Kui ehitise omanik või ehitusettevõtja ei ole kõrvaldanud avariiohtu kohaliku omavalitsuse nimetatud tähtjaks, kõrvaldab kohaliku omavalitsus selle omaniku kulul.

#### **§ 66. Ehitise garantiiaeg**

- (1) Kasutusloa saanud ehitisel on vähemalt kaheaastane garantiiaeg.
- (2) Garantiiajal ilmsiks tulnud ehitusvead kõrvaldab ehitaja omal kululehitise omanikuga kokkulepitud tähtjaks.
- (3) Garantiiajal ilmsiks tulnud projekteerimisvigadest informeerib ehitise omanik projekteerijat, kes korraldab projekteerimisest tingitud vigade kõrvaldamise omal kulul ehitise omanikuga kokkulepitud tähtjaks või lepib ehitise omanikuga kokku vigade kõrvaldamise teistsuguses korraldamises.

(4) Kui projekteerimis- või ehitusvead ei ole kõrvaldatud kokkulepitudtähtajaks või tähtaja suhtes kokkulepet ei saavutatud, kõrvaldatakse needehitaja või projekteerija kulul.

## V osa LÕPPSÄTTED

### 10. peatükk VASTUTUS SEADUSE RIKKUMISE EEST

#### § 67. Vastutus seaduse rikkumise eest

Käesoleva seaduse rikkumine toob kaasa Eesti Vabariigi õigusaktidesettenähtud kriminaal-, haldus-, tsiviil- või distsiplinaarvastutuse.

### 11. peatükk SEADUSE RAKENDAMINE

#### § 68. Seni kehtivate planeeringute ülevaatamine

(1) Käesoleva seaduse jõustumisel jäävad kehtima kuni käesolevaparagrahvi 2. lõikes nõutud ülevaatuse tulemuste kohta otsuse tegemiseni enne käesoleva seaduse jõustumist kehtinud rajooniplaneerimise skeemid ja projektid, linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, linnadetööstusrajoonide planeerimisprojektid, ettevõtete gruppide generaalplaaniskeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muudplaneerimisprojektid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud skeemid, plaanid ja projektid tuleb vaadata üle kuue kuu jooksul pärast seaduse jõustumist ning määrata nende kehtivus, muutmine või tühistamine, arvestades käesoleva seaduse nõudeid.

(3) Skeemid, plaanid ja projektid vaatab üle:

- 1) Keskkonnaministeerium – üleriigilised planeeringuskeemid ja -projektid;
- 2) maavalitsus – rajooniplaneerimise skeemid ja projektid;
- 3) kohalik omavalitsus – kohaliku omavalitsuse territooriumi käsitlevadskeemid, plaanid ja projektid.

(4) Kohalik omavalitsus esitab ülevaatuse tulemused maavalitsusele hiljemalt seitse kuud pärast käesoleva seaduse jõustumist.

(5) Maavalitsus esitab ülevaatuse tulemused Keskkonnaministeeriumile hiljemalt üheksa kuud pärast käesoleva seaduse jõustumist.

(6) Keskkonnaminister esitab ülevaate planeerimisalasest olukorrastrigis Vabariigi Valitsusele hiljemalt üks aasta pärast käesoleva seaduse jõustumist.

#### § 69. Maakonnaplaneeringute koostamise kohustus

Maavalitsused on kohustatud tagama maakonnaplaneeringute koostamise kolmeaasta jooksul pärast käesoleva seaduse jõustumist.

#### § 70. Seaduse kohaldamine ehitise kui vallasasja suhtes

(1) Käesoleva seaduse sätteid kohaldatakse ka ehitise kui vallasasjani selle omaniku või valdaja suhtes.

(2) Ehitisluba ja projekteerimistingimusi võib välja anda ka enne 1991. aasta 1. novembrit tekkinud maakasutusõiguse alusel.

#### § 71. Seadustes tehtavad muudatused ja täiendused

(1) Haldusõiguserikkumiste seadustikus (RT 1992, 29, 396; 1993, 7, 103; RT I 1993, 33, 539; 44, 637; 62, 891; 72/73, 1019; 76, 1129; 1994, 1, 5; 12, 202; 23, 385; 24, 391; 28, 424 ja 427; 34, 532 ja 534; 39, 620; 46, 773; 48, 789; 50, 845; 68, 1169; 74, 1324; 91, 1529; 1995, 4, 36; 5, 40; 11, 114 ja 115; 20, 297; 21, 324; 25, 352; 29, 358; 47, 739; 48, 744; 53, 844 ja 845) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 74 pealkiri sõnastatakse järgmiselt:

«§ 74. Kohaliku omavalitsuse järelevalveinseneri või ehitusjärelevalveest vastutava ametniku ettekirjutuste täitmata jätmine»;

2) paragrahvis 188 toodud loetelu täiendatakse arvuga «74»;

3) paragrahv 202 sõnastatakse järgmiselt:

**«§ 202. Ehitusjärelvalveametnikud**

(1) Paragrahvides 73 ja 74 loetletud haldusõiguserikkumiste asjuarutavad kohaliku omavalitsuse järelvalveinsener ja linna- või vallavalitsus.

(2) Halduskaristuse määramise õigus on järelvalveinseneril jaehitusjärelvalve eest vastutaval kohaliku omavalitsuse ametnikul.».

(2) Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1994,12, 200; 19, 340; 72, 1263; 84, 1475; 1995, 16, 228; 17, 237; 23, 334; 26–28,355) § 22 täiendatakse punktidega 27–31 järgmises sõnastuses:

«27) valla või linna ehitusmääruse kinnitamine, muutmine võitühistamine;

28) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine;

29) üldplaneeringu algatamine, kehtestamine või tühistamine;

30) üldplaneeringu projekti vastuvõtmine ja avaliku väljapanekuväljakuulutamise;

31) detailplaneeringu tühistamine.».

(3) Maakatastriseaduses (RT I 1994, 74, 1324; 1995, 29, 356) tehaksejärgmised muudatused:

1) paragrahvi 18 2. lõige sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Katastriüksuse sihtotstarve määratakse planeerimis- jaehitusseaduses nimetatud üldplaneeringuga hajaasustuses ja detailplaneeringuga tiheasustuses või maakorraldusseaduse (RT I 1995, 14, 169) kohasemaakorralduskavaga hajaasustuses, kui üldplaneering puudub.»;

2) paragrahvi 19 1. lõige sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine toimub vastavalt planeerimis-ja ehitusseadusele.»;

3) paragrahvi 19 2.–4. lõige tühistatakse;

4) paragrahvi 19 5. lõige nimetatakse § 192. lõikeks.

(4) Maakorraldusseaduses (RT I 1995, 14, 169) tehakse järgmisedmuudatused:

1) paragrahvi 2 1. lõige sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, milleeesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasjaotstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks hajaasustuses.»;

2) paragrahvi 2 4. lõige tühistatakse.

(5) Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (RT I 1995, 30, 380) § 3täiendatakse 4. lõikega järgmises sõnastuses:

«(4) Sundvõõrandamine käesoleva paragrahvi 1. lõikepunktides 1–7 ja 9–13 nimetatud juhtudel on tiheasustuses lubatudainult kehtestatud detailplaneeringu alusel ja hajaasustuses ainult kehtestatudüldplaneeringu alusel.».

**Riigikogu aseesimees Arvo JUNTI**