

Väljaandja:	Rae Vallavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.06.2010
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	23.04.2017
Avaldamismärge:	RT IV, 08.05.2014, 89

Rae valla ehitusmäärus

Vastu võetud 10.02.2009 nr 108
jõustumine 01.03.2009

Määrus kehtestatakse „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 1 punkti 29 „Planeerimisseaduse“ § 5 ja „Ehitusseaduse“ § 19 lõike 4 alusel.

1. osa ÜLDOSA

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

(1) Rae valla ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) ülesanneteks on kohalikke olusid arvestava valla ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Rae Vallavolikogu (edaspidi vallavolikogu) ja Rae Vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus) sellealaste ülesannete jaotuse määramine.

(2) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna tegevuse korraldamisel tuleb lähtuda planeerimisseaduses ja ehitusseaduses sätestatud üldisest regulatsioonist ning ehitusmäärusega täpsustatud menetlusreeglitest.

§ 2. Mõisted

Ehitusmääruses kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1) vastav ajaleht on maakondlik ajaleht „Harju Elu“ ning valla leht „Rae Sõnumid“, kus avaldatakse planeerimise ja ehitusvaldkonna ametlikud teated; (Rae Vvk 11.05.2010 määrusega nr 23, jõust 01.06.2010)
- 2) valla koduleht on valla ametlik interneti võrgulehekülg www.rae.ee;
- 3) kinnine hoonestusviis on selline hoonestamine, kus hoone ulatub vahetult mõlema naaberkrundi piirini;
- 4) lahtine hoonestusviis on selline hoonestamine, kus hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruum;
- 5) elamu on alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks;
- 6) üksikelamu on ühel krundil paiknev ühe korteriga elamu. Üksikelamu on ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvemajad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks;
- 7) kaksikelamu moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud üksikelamut;
- 8) ridaelamu moodustavad kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal korteril on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest, esimese korruse tasemelt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, näiteks tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal;
- 9) korterelamu on kolme või enama korteriga elamu, mis ei ole ridaelamu. Näiteks korruselamu, galeriimaja vms.
- 10) korter on ehituslikult piiritletud omaette elamiseks kasutatav elamu või selle osa;
- 11) aiama ja suvila on hooajaliselt kasutatav hoone, mida ei kasutata aastaringseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamutele seatud nõuetele.
- 12) abihoone on elamu, suvila või aiama ja juurde kuuluv majapidamise abiruumi sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvahoone, vms).
- 13) krundi ehitustihedus on krundile ehitatava hoone brutopinna suhe krundi pindalasse;

14) hoone kõrgus on hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Maapinna kõrguse määramisel lähtutakse geodeetiliste uurimistööde käigus kogutud andmetest;

15) krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;

16) detailplaneeringu koostamise kohustusega aladena käsitletakse piirkondi, kus üldplaneeringu kohaselt või väljakujunenud asutustihedusest lähtuvalt on arendustegevuse suunamiseks ja kontrollimiseks otstarbekas või seadusest tulenevalt kohustuslik ehitusõiguse andmiseks ja kruntide moodustamiseks detailplaneeringu koostamine;

17) miljööväärtusega hoonestusala on planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud struktuuri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu;

18) kaitse alla võetud maa-alad on looduskaitsealad, riigikaitsealad, muinsuskaitsealad, nende kaitsevööndid, kinnismälestised ja nende kaitsevööndid, kus majandus- ja ehitustegevus on piiratud või seotud täiendavate nõuetega.

§ 3. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Vallavalitsus tagab oma struktuuriüksuste kaudu huvitatud isikutele juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, mis on Rae valla käsutuses, kui juurdepääs ei ole seadusest tulenevalt piiratud; avaldab planeeringu menetlemisega ning projekteerimistingimuste väljastamisega seonduvaid teateid ning informeerib seaduses sätestatud juhtudel puudutatud isikuid teostatud menetlustoimingutest ning vastu võetud otsustest kirjalikult.

(2) Vallavalitsus korraldab seaduses sätestatud juhul planeerimise ja ehitusvaldkonna teabe avalikustamise vastavas ajalehes ning valla kodulehel, et tagada huvitatud isikute kaasamine ja avalikkuse informeerimine.

§ 4. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimusi otsustavad vallavolikogu ja vallavalitsus vastavalt seaduses ja ehitusmääruses sätestatud pädevusele. Volikogu poolt otsustatavates küsimustes esitab vallavalitsus volikogu otsuse eelnõu volikogule vallavalitsuse protokollilise otsusega. Volikokku saadetud otsuste eelnõud vaatab läbi ja valmistab volikogu seisukohavõtuks ette keskkonnakomisjon.

(2) Vallavolikogu ainupädevuses on:

1) üldplaneeringu ja üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine; 1) üldplaneeringu ja üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine;

2) maakonnaplaneeringu, valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste üldplaneeringu ja teemaplaneeringu kooskõlastamine;

3) detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine, kui detailplaneeringut soovitakse koostada kaitse alla võetud maa-alaile või miljööväärtusega alale;

4) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja volikogu poolt kehtestatud detailplaneeringu muutmissetpanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine, v.a juhul, kui ei muudeta planeeringu põhilahendusi ja maakasutuse sihtotstarvet, samuti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine;

5) planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või mitteamalgatamise otsustamine;

6) detailplaneeringu koostamise algatamine, kui kavandatav tegevus on olulise ruumilise mõjuga ning ehitusõiguse määramiseks on otstarbekas koostada detailplaneering.

(3) Vallavalitsuse pädevuses on:

1) detailplaneeringu algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine v.a. juhtudel, kui see on volikogu ainupädevuses;

2) vallavolikogu algatatud detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine;

3) projekteerimistingimuste väljastamine;

4) ehituslubade väljastamine;

5) ehitamiseks kirjaliku nõusoleku väljastamine;

6) ehitusjärelvalve korraldamine;

7) kasutuslubade väljastamine;

8) lepingute sõlmimine, millega antakse huvitatud isikule üle detailplaneeringu koostamise õigus ja detailplaneeringu koostamise finantseerimise kohustus;

9) lepingute sõlmimine, mis on vajalik detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste sisu, ulatuse ja tähtaegade kindlaksmääramiseks.

(4) Planeerimise ja ehitusvaldkonna ülesandeid täidavad ning vallavalitsuse ja volikogu otsuse eelnõusid valmistavad ette vallavalitsuse struktuuriüksused maa-amet ja ehitusamet.

(5) Maa-ameti ülesandeks on: 1) planeeringu algatamiseks esitatud taotluste läbivaatamine, esitatud planeeringulahenduste valla arengudokumentidele vastavuse kontrollimine ning planeeringu eesmärgi põhjendatuse ja realiseeritavuse hindamine;

(6) Ehitusameti ülesandeks on: 1) detailplaneeringu kohustuse puudumise korral hoonetele projekteerimistingimuste koostamine ja väljastamine; 2) tehnovõrkude ja teede rajamiseks projekteerimistingimuste koostamine ja väljastamine kehtestatud detailplaneeringu aladel;

(7) Vallavalitsus moodustab planeerimise ja maakorralduse komisjoni, kelle pädevuses on maakasutuse tingimuste seadmine, kinnisasjade jagamise taotluste lahendamine, planeeringu eskiisprojektide läbivaatamine ning planeerimise- ja ehitusalaste vaidluste lahendamine. Komisjon vaatab maa-ameti või ehitusameti ette valmistatud dokumendid läbi istungil. Komisjoni koosseisu ja tegutsemise põhimõtted kinnitab vallavalitsus.

(8) Vallavalitsus annab maa-ameti või ehitusameti ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa ilma detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks ning teeb volikogule ettepaneku krundi sihtotstarbe muutmiseks vastavalt ehitusloas või kasutusloas märgitud ehitise kasutamise otstarbele.

(9) Vallavalitsusel on õigus kehtestada planeeringute ja ehitusprojektide menetlemist, dokumentide vormistamist, arhiveerimist ja avalikustamist reguleerivaid tingimusi ja nõudeid, mis on vajalikud ehitusmääruse rakendamiseks.

2. osa PLANEERIMINE

2. peatükk Ruumiline planeerimine

§ 5. Ruumilise planeerimise põhimõtted

Ruumilise planeerimise eesmärkide ja põhimõtete järgimine Rae valla haldusterritooriumil tagatakse:

valla arengukavadega, valla või selle osade üldplaneeringutega, valla üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega, detailplaneeringutega, valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiselt koostatavate üldplaneeringute ja teemaplaneeringutega, osalemisega valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavate üldplaneeringute koostamisel ja nende kooskõlastamisel, osalemisega maakonnaplaneeringu koostamisel, osalemisega riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisel.

§ 6. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Igaühel on õigus teha planeeringu koostamise algatamise ettepanek. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse vallavalitsusele vormikohasel blanketil, millele on lisatud esialgne detailplaneeringu eesmärgi selgitav eskiislahendus.

(2) Kui detailplaneeringu algatamise taotluses soovitakse planeeringu koostamise finantseerimist valla kulul, siis algatatakse detailplaneering ainult juhul, kui taotletava planeeringu menetlemine on avalikes huvides ja planeeringu koostamine on kooskõlas valla arengukava ning eelarvega.

(3) Planeering on planeerimismenetluse tulemusena valmiv dokument, mis koosneb tekstist ja joonistest. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis peavad sisaldama:

- 1) teavet planeeringu koostamise käigus läbiviidud menetlustoimingute ja antud kooskõlastuste kohta;
- 2) planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente;
- 3) planeeringualale kavandatud ehitiste põhilisi arhitektuurseid lahendusi, mis peavad arvestama olemasoleva keskkonnaga;
- 4) planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks sõlmitud lepinguid.

(4) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähtetingimustes sätestatakse:

- 1) valla arengukavadest ja planeeringu algatamise ettepanekust tulenevad eesmärgid pikaajalise ruumilise arengu kavandamiseks;
- 2) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 3) nõuded lähiümbruse analüüsiks;
- 4) planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud;
- 5) planeeringu ülesannetest tulenevad täpsustused üldplaneeringu eesmärkide lahendamiseks;
- 6) planeeringu vormistamise nõuded;
- 7) planeeringu kooskõlastajad.

(5) Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku saamisel selgitab maa-amet detailplaneeringu puhul ettepaneku esitajale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, menetluslikke, õiguslikke ja tehnilisi üksikasju ning sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu ja väljaehitamise vajadust. Planeeringu koostamise aluskaardiks on maa-ametis registreeritud ning õigusaktidega kehtestatud tingimustele vastav geodeetiline alusplaan M 1:500 või M 1:1000. Nõuded planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab vallavalitsus.

(6) Detailplaneeringu algatamise otsuse ettevalmistamiseks tuleb maa-ametile esitada planeeringu eskiis, milles on näidatud kontaktvöönd ja soovitav planeeringu lahendus, ülevaade tehnovõrkudega varustatusest ning juurdepääsu teede võimalikest lahendustest.

(7) Esitatud dokumentide alusel valmistab maa-amet ette otsuse eelnõu planeeringu koostamise algatamise või algatamata jätmise kohta, kooskõlastades selle vajadusel vallavalitsuse teiste struktuuriüksustega. Planeeringu algatamise või algatamata jätmise otsus peab põhinema planeerimise ja maakorralduse komisjoni vastavasisulisel ettepanekul.

(8) Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel tuleb välja selgitada ning kaaluda omavahel nii avalik- kui erahuvi. Muuhulgas kaalub otsuse tegija järgmiseid olulisi asjaolusid:
(Rae Vvk 11.05.2010 määrusega nr 23, jõust 01.06.2010)

- 1) planeeringu vastavus üldplaneeringule ja teistele valla arengudokumentidele;
- 2) planeeringu elluviimisega vallavalitsusele kaasnevate kohustuste maht ja sisu ning nende rahastamise võimalused valla eelarvest;
- 3) soovitud planeeringulahenduse sobivus lähipiirkonnas kehtestatud planeeringutega ning väljakujunenud või planeeringutega ette nähtud miljööga;
- 4) planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevate keskkonnamõjude olemus ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise läbiviimise vajadus;
- 5) planeeringuala mõjutavate riiklikes arengukavades ette nähtud infrastruktuuri objekti paigutamise või olulise ruumilise mõjuga objekti ehitamisega kaasnevaid mõjusid;
- 6) huvitatud isiku valmisolekut planeeringu koostamise rahastamiseks, planeeringu elluviimisega kaasnevate kahjulike mõjude vähendamiseks vajalike meetmete kohaldamiseks ning sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kaasnevate rahaliste kohustuste osalise või tervikuna enda kanda võtmiseks;
- 7) muud planeeringu elluviimisega kaasnevad asjaolud, mis võivad mõjutada vallaelanike elukvaliteeti.

(9) Kui planeeringu koostamisest huvitatud isik on planeeringu algatamise eelselt avaldanud valmisolekut osaleda sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kaasnevate kulutuste hüvitamisel, siis sõlmitakse enne planeeringu algatamist valla ja huvitatud isiku vahel kirjalik leping, millega määratakse kindlaks poolte õigused ja kohustused detailplaneeringu menetlemisel ning detailplaneeringu realiseerimisega tekkivate kohustuste kandmisel.

(10) Detailplaneeringu algatamise otsustamisel väljastab vallavalitsus vajaduse korral detailplaneeringu koostajale detailplaneeringu lähtetingimused, mis on vallavalitsuse suunised detailplaneeringu koostamiseks. Lähtetingimused sisaldavad:

- 1) planeeritava ala suhtes kehtivatest üldisematest planeeringutest tulenevad nõuded;
- 2) planeeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded;
- 3) planeeritava ala ja kontaktvööndi piirid ja suurus;
- 4) planeeritava ala suhtes kehtivad ja kehtestatavad kitsendused;
- 5) planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus;
- 6) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljöövärtuslikes piirkondades, rohevõrgustiku aladel või muinsuskaitsealal;
- 7) planeeringu kooskõlastamise vajadus.

(11) Detailplaneeringu algatamise otsustamisel võib planeeringu algataja kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu kuni 2 aastat, kui planeeringu algatamisel on ette näha, et algatatud planeering välistab või muudab krundi ehitusõigust.

(12) Detailplaneeringu algatamise korral tuleb koostada detailplaneeringu eskiisprojekt koos seletuskirjaga ning esitada see maa-ametile 12 kuu jooksul arvates detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul detailplaneeringu eskiisi maa-ametile ei esitata, kaotavad väljastatud lähtetingimused kehtivuse. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku poolt esitatud põhjendatud taotluse alusel võib vallavalitsus detailplaneeringu koostamise tähtaega pikendada kuni 1 aasta võrra. Kirjalik taotlus tähtaja pikendamiseks tuleb vallavalitsusele esitada hiljemalt 30 päeva enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja möödumist.

§ 7. Planeeringutest teavitamine

(1) Vallavalitsus informeerib avalikkust vähemalt üks kord aastas planeeringu algatamise kavatsusest, avaldades vastavas ajalehes ja jooksvalt valla koduleheküljel teate, milles on antud teavet:

- 1) planeeringuala suuruse ning asukoha kohta;
- 2) planeeringu eesmärkide kohta;
- 3) planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohta.

(2) Algatatud planeeringutest tuleb avalikkust informeerida hiljemalt ühe kuu jooksul planeeringu algatamise otsuse vastuvõtmisest.

(3) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse või kui see ilmneb detailplaneeringu menetlemise käigus, teatab vallavalitsus vastava kinnisasja omanikule detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest tähtsadetisena edastatud kirjaga kahe nädala jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest või selliste asjaolude ilmnemisest.

(4) Vallavalitsus teavitab maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Vastavasisulised materjalid valmistab ette maa-amet.

§ 8. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu menetlemisel tuleb huvitatud isikute õiguste tagamiseks ning planeeringu lahenduste realiseeritavuse tagamiseks kaasata planeeringu koostamisse järgmised isikud:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud;
- 3) teised huvitatud isikud, kes on selleks vastavat soovi avaldanud;
- 4) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 5) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
- 6) kinnisasjade omanikud, kelle kinnisasjade sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse võib algatatud detailplaneering kaasa tuua.

(2) Maa-ametil on õigus planeeringu menetluse käigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult planeeringuala kohta mitme erineva eskiislahenduse esitamist ning esitatud eskiislahenduste parandamist ja täiendamist.

(3) Planeeringu materjalide hulgas tuleb esitada dokumendid, mis tõendavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud koostöö toimumise käiku planeeringu koostamisel.

(4) Detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale või planeeringu koostamise suhtes esineb oluline avalik huvi, korraldab vallavalitsus vähemalt ühe planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu.

§ 9. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu materjalid maa-ametile tutvumiseks. Detailplaneering peab olema koostatud detailsusega, mis võimaldab selle alusel planeeringus ette nähtud ehitiste ja rajatiste ehitusprojekti koostamist.

(2) Ehitiste püstitamiseks koostatud detailplaneeringuga peab olema määratud:

- 1) hoonete arhitektuurne stiil ja vorm, mis lähtub ümbritsevast keskkonnast, kuid tõstab piirkonna visuaalset väärtust;
- 2) fassaadimaterjalide valik, kasutus ja toonidele esitatavad nõuded;
- 3) katusematerjalide valik ja toonidele esitatavad nõuded;
- 4) katusekalded ja katuse tüüp;
- 5) piirete kõrgus, materjalid ja stiil;
- 6) sokli kõrgus maapinnast;
- 7) hoone esimese korruse suhteline kõrgus suhtes absoluutkõrgusega;
- 8) peafassaadi suund;
- 9) ehitusjoon;
- 10) ehitusalad ja -õigused (korruselisus, kõrgus maapinnast, hoonete arv ja funktsioon, suletud brutopind).

(3) Esitatud detailplaneeringu materjalide põhjal maa-amet:

(4) Kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, tuleb planeering kooskõlastada enne vastu võtmiseks esitamist Harjumaa keskkonnateenistusega (looduskaitse piirangud) või muinsuskaitseametiga (muinsuskaitse piirangud) või mõne muu pädeva riigiasutusega.

(5) Kui planeeritaval alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud ala tuleb detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga.

(6) Kui planeeritaval alal asub maaparandussüsteem, siis tuleb planeering kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga.

(7) Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule määrab täiendavate kooskõlastuse vajaduse maavanem. Maavanemale esitatakse taotlus pärast planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu toimumist, kuid enne planeeringu vastuvõtmiseks esitamist.

(8) Planeeringu lähtetingimustes nõutud ja maavanema poolt määratud riigiasutuste kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.

§ 10. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu koostaja esitab õigusaktidega määratud ja lähtetingimustes nõutud asutuste ja isikute poolt kooskõlastatud planeeringu vallavalitsusele planeeringu vastuvõtmiseks.

(2) Maa-amet kontrollib planeeringu vastavust lähtetingimustele ning komisjoni esitatud seisukohtade ja ettepanekute arvestamist ning koostab nõuetekohaselt vormistatud planeeringu esitamise korral vallavalitsuse otsuse eelnõu.

(3) Planeeringu vastuvõtmise otsustamisel tuleb arvestada ehitusmääruse § 6 lg 8 sätestatuga. Kui planeeringu algatamisel on sõlmitud huvitatud isikuga kirjalik leping planeeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste võtmiseks, siis on vallavalitsusel enne planeeringu vastuvõtmist õigus nõuda kohustuste täitmiseks tagatiste andmist ja vastavasisulise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimist.

(4) Vallavalitsus otsustab planeeringu vastuvõtmise ning määrab avaliku väljapaneku aja ja koha. Vallavalitsus teavitab vastuvõetud planeeringutest ja lihtsustatud korras koostatava planeeringu menetlemisest keskkonnakomisjoni.

(5) Vallavalitsus teatab planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha vastavas ajalehes ja valla koduleheküljel. Planeeringu avaliku väljapaneku korraldamisest informeeritakse e-posti teel külavanemat ning väljapaneku kohta pannakse teade planeeringuala küla avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas, üldplaneeringu ja laiemat ala hõlmavate detailplaneeringute puhul vähemalt ühes kõikide valla külade avalikkusele avatud üldkasutatavates hoonetes või kohtades. Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma ning olema välja pandud vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.

(6) Planeeringu avaliku väljapaneku korraldatakse maa-ameti ruumides aadressil Aaviku tee 1, Jüri alevik ning võimaluse korral täiendavalt planeeringuala küla keskuses, kui vastavas külas on olemas üldkasutatavad ruumid ning tagatud järelevalve planeeringu materjalide tutvustamise ja säilimise üle. Kui küla territooriumil ei ole planeeringu avalikustamiseks sobivaid ruume, siis avalikustatakse planeering lähimas sobivas paigas, mis määratakse vallavalitsuse otsusega. Avaliku väljapaneku ajal peab vallavalitsuse töötaja jooksul olema tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

(7) Avalikul väljapanekul esitatakse planeeringule antud kooskõlastused ning vallavalitsuse vastava ameti ja vallavolikogu vastava komisjoni seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti teave avaliku väljapaneku kestuse ning kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra kohta.

(8) Kui planeeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab maa-amet tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

(9) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat, detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

§ 11. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, seisukoha võtmine avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine

(1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud (s.h. elektronposti teel edastatud) ettepanekud ja vastuväited registreeritakse vallavalitsuses. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui sellel on esitaja nimi ja kontaktandmed.

(2) Maa-amet esitab avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekud ja vastuväited koos omapoolsete seisukohtadega ettepanekute ja vastuväidete arvestamise võimaluste kohta otsustamiseks vallavalitsusele. Esitatud ettepanekud ja vastuväited vaadatakse vallavalitsuse poolt läbi, mille põhjal valmistab maa-amet ette vallavalitsuse kirjaliku vastuse, mis saadetakse kõikidele avalikustamise käigus ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele.

(3) Vallavalitsus määrab avaliku arutelu aja ja koha hiljemalt ühe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu peab toimuma ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avalikku arutelu ei korraldata.

(4) Maa-amet teatab avaliku väljapaneku ajal posti või elektronposti teel ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele planeeringu algataja seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist kasutades sama sidevahendit, millega ettepanek esitati.

(5) Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu korraldab maa-amet. Arutelu toimumine ja seal avaldatud arvamused ja seisukohad protokollitakse.

(6) Avaliku arutelu tulemuste alusel otsustab vallavalitsus planeeringu avalikustamise käigus esitatud, kuid lahendamata jäänud vastuväidetega ja ettepanekute arvestamise või nende arvestamata jätmise.

(7) Maa-amet korraldab avaliku arutelu tulemuste kohta teabe avaldamise vastavas ajalehes ja valla koduleheküljel hiljemalt kahe nädala jooksul pärast avaliku arutelu lõppemist.

(8) Maa-amet edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused koos otsusega lahendamata jäänud vastuväidete kohta kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusena tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu muutmise järel planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu.

§ 12. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Kui planeeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited ei ole täielikult lahendatud või esitaja poolt tagasi võetud edastab vallavalitsus planeeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.

(2) Otsuse järelevalve tulemuste arvestamise kohta teeb vallavalitsuse poolt algatatud planeeringute puhul maa-ameti ettepaneku alusel vallavalitsus, vallavolikogu poolt algatatud planeeringute puhul keskkonnakomisjoni ettepaneku alusel vallavolikogu.

(3) Kui planeeringu algataja teeb otsuse järelevalve tulemustega arvestamise kohta, edastab maa-amet otsuse planeeringu koostajale, kes muudab nimetatud otsuse alusel planeeringut ja hangib vajadusel uued kooskõlastused ning esitab planeeringu uuesti vallavalitsusele. Muudetud planeeringu esitatakse uuesti heakskiitmiseks maavanemale.

§ 13. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Oluliseks avalikuks huviks detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel on planeeringu elluviimisega kaasnevate sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu või väljaehitamise tagamine valla arengukavas määratud järjekorras ja eelarves ettenähtud vahendite piires. Kui valla arengukavas ja eelarves ei ole ettenähtud rahalisi vahendeid planeeringu elluviimiseks vajalike objektide ehitamiseks, siis võib see olla selliseks ülekaalukaks avalikuks huviks, mis on piisavaks õigustuseks planeeringu kehtestamata jätmisel. Sellisel juhul oleks planeeringu kehtestamine võimalik näiteks juhul, kui huvitatud isik sõlmib valla poolt aktsepteeritava lepingu planeeringuala väljaehitamisega kaasnevate rahaliste kohustuste ülevõtmiseks ning tagab piisavalt kohustuste täitmise.

(Rae Vvk 11.05.2010 määrusega nr 23, jõust 01.06.2010)

(2) Planeeringu kehtestamise otsuse tegemisel tuleb välja selgitada ja kaaluda omavahel nii avalik- kui erahuvi. Muuhulgas kaalub otsuse tegija järgmiseid olulisi asjaolusid:

(Rae Vvk 11.05.2010 määrusega nr 23, jõust 01.06.2010)

1) kas avalikult kasutatavate tänavate ja teede väljaehitamine on tagatud kuni planeeritud krundini ning kas kinnisasja omanik või arendaja kohustub välja ehitama planeeringu ala sisesed teed ja tehnovõrgud;

2) kas elamukruntide piirkonda jääva üldkasutatava haljastuse, mänguväljakute ja –parkide rajamine on planeeringus piisavalt määratud ettenähtud.

3) kas vallas on piisavalt palju elanike teenindamiseks vajalikke lasteaia- ning põhiharidust pakkuva kooli õpilaskohti;

4) kas on tagatud välisvalgustuse väljaehitamine kuni planeeritud krundini;

5) kas on lahendatud maaparandussüsteemi toimimine ja sadevete ärajuhtimine;

6) kas on lahendatud tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine;

kas on sõlmitud planeeringuala väljaehitamisega kaasnevate rahaliste kohustuste osalist või tervikuna ülevõtmist ja planeeringu realiseerimist tagav leping planeeringu kehtestamisest huvitatud isiku (sh arendaja, omanik) ja valla vahel ning antud vajalikud tagatised.

(3) Planeeringud kehtestab ehitusmääruse § 4 lõigetes 2 ja 3 sätestatud pädevuse piires vallavolikogu või vallavalitsus. Detailplaneeringu kehtestamise otsus peab sisaldama järgmisi andmeid:

1) detailplaneeringu pealkiri;

2) projekterija nimi;

3) töö number;

4) detailplaneeringuga hõlmatava maa-ala suurus;

5) detailplaneeringu eesmärk;

6) planeeringu alusel moodustatavate kruntide arv juhul, kui detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine.

(4) Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringu kehtestamata jätmise otsuse jõustumisega on planeeringu koostamise menetlus lõppenud ning samale alale detailplaneeringu koostamiseks tuleb teha uus detailplaneeringu algatamise otsus.

(5) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab valla või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab maa-amet vastavad muudatused üldplaneeringusse hiljemalt 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamist.

(6) Vallavalitsus teatab planeeringu kehtestamisest vastavas ajalehes ja valla koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(7) Maa-amet saadab planeeringu kehtestamise otsuse ärakirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtestamise päevast;

(8) Maa-amet teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul arvates planeeringu kehtestamise päevast:

1) esitab vallavolikogule kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Rae valla territooriumile paigutamise taotluse põhjendatuse kohta ning valmistab ette volikogu otsuse eelnõu;

§ 14. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise pädevus on planeeringu kehtestamiseks pädevust omaval organil.

(2) Vallavalitsus teavitab planeeringu või selle osas kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest vastavas ajalehes ja koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise päevast ning informeerib sellest kirjalikult kinnisasja omanikku ning isikuid, kelle õigusi võib planeeringu kehtetuks tunnistamine riivata.

§ 15. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine

(1) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning vallavalitsuse käsutuses olevate materjalidega saavad huvitatud isikud tutvuda maa-ametis vastuvõtuaegadel. Seadusest tulenevatel juhtudel võib juurdepääs planeeringutele ning planeeringutega seotud materjalidele olla piiratud.

(2) Maa-amet:

§ 16. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Vallavolikogu lahendab riiklikult tähtsa ehitise valla territooriumile kavandamise taotlused ning kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu.

(2) Vallavalitsus:

1) esitab vallavolikogule kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Rae valla territooriumile paigutamise taotluse põhjendatuse kohta ning valmistab ette volikogu otsuse eelnõu;

2) määrab riiklikult tähtsa ehitise lõpliku asukohta valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse;

3) teeb maavanemaga ja vastava ministeeriumiga koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;

4) kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava detailplaneeringu maavanemaga ja vastava ministeeriumiga.

(3) Materjalid käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud otsuste kohta valmistab ette maa-amet.

3. osa EHITAMINE

3. peatükk Ehitamise üldnõuded

§ 17. Nõuded ehitisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava kohaselt. Ehitis peab:

1) olema ehitatud ehitusloa, ehitusprojekti ja ehitamist reguleerivate õigusaktide kohaselt;

2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

3) olema ohutu nii ehitise kasutajale kui teiste inimeste elule ja tervisele, varale ja keskkonnale;

4) ehitis ei tohi avaldada kahjulikku mõju naaberehitistele.

(2) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida ehitise seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslikke nõudeid ning arvestada asjaõiguseaduses sätestatud naabrusõigustega.

(3) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusalale. Ehitusalast ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, s.h. ka trepp, trepi varikatus, rõdu, terrass, lodža, ärkel või katuseräästas.

(4) Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks ja hoolduseks, tulekahjude, avariide ja õnnetuste ärahoidmiseks.

(5) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskrundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt 4,0 meetrit, välja arvatud naaberkruntide omanike omavahelised kokkulepped ehitiste asendiplaanilise paigutusel ning kui selle on kooskõlastanud tuleohutusjärelevalve. Detailplaneeringu olemasolul lähtutakse detailplaneeringuga määratud ehituskeeluala ulatusest.

(6) Ehitiste kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja piires, millel ehitise asub. Erandiks on juhud, kui kinnisasja kasuks on seatud asjaõiguslik üleehitamist lubav servituut.

(7) Ühele ehituskrundile võib reeglina ehitada kuni kolm hoonet s.o üks põhihoone ja kuni kaks teda teenindavat abihoonet. Detailplaneeringuga võib kehtestada muid hoonestuslahendusi.

(8) Kortere lamute juurde abihoonete rajamine või mistahes korterelamu fassaade muutvad ümberehitused tuleb lahendada elamu osas komplekselt ja arhitektuuriliselt ühtselt kõikide korteriomanike vajadusi arvestades.

(9) Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

(10) Omanik on kohustatud taotlema ehitusametist kirjaliku nõusoleku:

(11) Käesolevas paragrahvis sätestatud nõudeid tuleb järgida ka ehitise rekonstrueerimisel ja laiendamisel ehitise rekonstrueeritavate ja laiendatavate osade suhtes.

4. peatükk

Ehituslik projekteerimine

§ 18. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

kehtiv detailplaneering ja vajadusel ehitise arhitektuurid ja ehituslikud lisatingimused;

projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;

kooskõlastatud eskiisprojekt;

muinsuskaitse eritingimused;

projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused;

ehitusmäärus.

§ 19. Projekteerimistingimuste taotlemine

(1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral tuleb esitada vallavalitsusele vormikohane projekteerimistingimuste taotlus ehitusõiguse määramise otsustamiseks. Taotluse vormi saab valla koduleheküljelt või ehitusametist.

(2) Projekteerimistingimuste taotlus ehitusõiguse määramiseks esitatakse vallavalitsusele:

- 1) hoonete uusehituseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks;
- 2) maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-püsikonstruktsioonide) püstitamiseks;
- 3) rajatiste (sillad, viaduktid, estakaadid, tunnelid) rajamiseks;
- 4) tehnorajatiste (torujuhtmed, side- ja elektriliinid) rajamiseks;
- 5) spordi- ja puhkerajatiste, haljasalade ja parkide rajamiseks;
- 6) muude avalikkusele suunatud rajatiste (teed, tänavad, parklad, sidemastid, tuulegeneraatorid) rajamiseks.

(3) Detailplaneeringu alal võib projekteerimisest huvitatud isik esitada taotluse ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste saamiseks. Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimused sisaldavad detailplaneeringut täpsustavaid tingimusi ehitise hoonestusviisi, välisilme, piirete ja haljastuse sobitamiseks olemasoleva maastiku, tänavavõrgu ja ümbritsevate ehitiste keskkonda, lähtuvalt väljakujunenud keskkonnast ja detailplaneeringus antud ehitusõiguse parameetritest.

§ 20. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused väljastab vallavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kehtivuse tähtajaga kuni kaks aastat.

(2) Projekteerimistingimuste koostamisel lähtutakse seadustest, valla üldplaneeringust ja käesolevast ehitismäärusest.

(3) Projekteerimistingimustega määratakse kinnistu ehitusõiguse olulised parameetrid:

- 1) krundi ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
- 2) lubatav hoonete suurim arv ja ehitusalune pindala;
- 3) hoone katusekalle täpselt või vahemikuna, harja suund, katuse tüüp;
- 4) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) rajatis(t)e olulised tehnilised (piir)näitajad;
- 7) hoone fassaadi- ja katusematerjalid;
- 8) muinsuskaitse ja miljöövärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 10) haljastus- ja heakorranõuded;
- 11) ehitusjäätmete käitlemine;
- 12) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
- 13) keskkonnakaitse ja -mõju hindamise vajadus;
- 14) nõuded krundi tehnorajatistele.

(4) Projekteerimistingimustega saab tutvuda ehitusametis tööajal ja valla kodulehel.

(5) Projekteerimistingimuste säilitamise tagab ehitusamet.

§ 21. Ehitusprojekti üldised nõuded

(1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt õigusaktidele ja käesolevas määruses kehtestatud vormistusnõuetele.

(2) Ehitusprojekt peab olema loetav ja koostatud eesti keeles. Joonised peavad olema vormistatud vastavalt heale projekteerimistavale ning võimaldama projekti järgi ehitamist. Ehitusprojekt peab vastama järgmistele üldistele vormistusnõuetele:

- 1) arhiveerimise nõuetele vastav kõiide formaadis A 4;
- 2) põhijoonised mõõtkavas M 1:50, erandkorras M1:100 või M 1:200;
- 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde korra nõuetele vastavalt ning esitatud registreerimiseks maa-ametile. Alusplaan peab kajastama vahetult projekteerimiseelset tegelikku olukorda;
- 4) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval varasemal geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
- 5) menetlemiseks vajalikud lisamaterjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul, omandidokumendid, keskkonnaloa, lepingud, tehnilised tingimused tehnovõrkudega liitumiseks).

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

- 1) riikliku tuleohutus-päästeasutusega;
- 2) rahvatervise seaduse §-s 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 teiste kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikega;
- 6) valla tänavaid, puhke- ja haljasalaid, kaldakindlustusi, tänavavalgustust ja sademetevete juhtimise süsteeme puudutatavate ehitiste puhul vallavalitsuse ehitusameti vastava spetsialistiga;
- 7) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul naaberkinnisasja omanikuga;
- 8) detailplaneeringus nõutud isikutega.

(4) Ehitise mõõdistusprojekt koostatakse enne 1995. aasta 22. juulit õiguslikul alusel püstitatud ehitisele kasutusloa taotlemiseks või ajavahemikul 22. juulist 1995 kuni 2003. aasta 1. jaanuarini ehitusloata püstitatud väikeehitistele, torujuhtmetele, elektri- ja telekommunikatsiooniliinidele, veehoidlatele, tammidele ja lüüsidele kasutusloa taotlemiseks. Ehitise mõõdistusprojekt koostatakse ka nende ehitiste kohta, millel puudub projekt või mis ei ole ehitatud vastavalt olemasolevale kinnitatud ehitusprojektile, olenemata nende ehitiste ehitamise ajast.

(5) Ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, vertikaalplaneerimise ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad.

(6) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile korraldab ehitusamet, kui keskkonnamõju hindamine on ettenähtud detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

§ 22. Ehitusluba

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes identses eksemplaris koos ehitusloa taotlusega (www.ehr.ee) ehitusametile, kes kontrollib ehitusprojekti vastavust projekteerimise aluseks olevatele õigusaktidele, dokumentidele ja muudele nõuetele.

(2) Ehitusprojekti läbivaatamise tulemuste põhjal koostab ehitusamet korralduse eelnõu ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta ning esitab selle vallavalitsusele.

(3) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusloa paber kandjal väljastab taotlejale ehitusamet vallavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast. Lisaks Ehitusseaduses sätestatud ehitusloa väljastamisest keeldumise alustele ei väljastata kehtestatud planeeringu alusel ehitusluba 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest alates, kui planeeringu kohta esitati planeeringu menetlemise käigus ettepanekuid või vastuväiteid.

(4) Ehitusamet tagab ehitusloa väljastamisega seotud projekti ja dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

(5) Ehitusluba on tähtjatu kuid kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul alates ehitusloa väljastamise päevast.

§ 23. Väikeehitis

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist, samuti olemasolevaid ehitisi krundi piires teenindavaid muid tehnovõrkude haruliine ning spordi- ja puhkerajatisi, sealhulgas laste mänguväljakuid, võib ehitada vallavalitsuse kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus (www.ehr.ee) ehitusametile. Taotlusele lisatakse ehitise välismõõtudega mõõtkavas varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja vähemalt kaks vaadet.

(2) Ehitusametil on õigus nõuda taotlejalt enne kirjaliku nõusoleku andmist ehitusprojekti esitamist.

(3) Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitusõigusega krundil ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta, kuid kinnistuomanik peab esitama valla ehitusametile ehitise alustamise teatise (www.ehr.ee). Selline väikeehitis ei tohi paikneda väljaspool krundi lubatud ehitusala. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 4,0 m on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek ja ehitustehniliste vahenditega tuleb tagada nõutav ehitise tuleohutuskaja naabrusehitiste suhtes.

(4) Väikeehitise arhitektuur peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

§ 24. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks.

(2) Vallavalitsus määrab ajutise ehitise püstitamise tingimused ehitusloas ja kasutusloas või väikeehitise puhul kirjalikus nõusolekus:

- 1) ajutise ehitise püstitamise/rajamise tingimused;
- 2) ajutise ehitise kasutamise tähtjaks;
- 3) ajutise ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.

(3) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtjaks, korraldab ehitusamet vallavalitsuse korralduse alusel ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

(4) Ajutise ehitise arhitektuur peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

§ 25. Kasutusluba

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse ehitusametile riikliku ehitisregistri vormikohane taotlus (www.ehr.ee) koos ehitusseaduse §-des 31 ja 33 loetletud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv.

(2) Ehitusamet:

1) korraldab ehitise ülevaatuse s.o. valminud ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud ohutus- ja keskkonnanõuetele ning ehitusprojektile;

2) kaasab vajadusel ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja riiklikke institutsioone;

3) esitab vallavalitsusele korralduse eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.

(3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise või kehtetuks tunnistamise otsustab vallavalitsus 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi saamisest arvates.

(4) Valminud tehnovõrkudele kasutusloa kohustusliku dokumendina koostatakse teostusjoonised, mis lisatakse paberkandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjooniste üks eksemplar säilitatakse ehitusametis.

(5) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse koos nõuetekohaste lisadega ehitusametile.

§ 26. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik ehitusametile taotluse vastava ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tegelikkust tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on näidatud lammutatav ehitis. Geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud maa-ametis. Lammutamiseks ehitusloa väljastamine toimub käesoleva määruse § 22 kohaselt käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.

(2) Ehitusametil on õigus nõuda ehitusloa taotlejalt ehitise lammutamise tööprojekti esitamist, mis kajastab ehitise tehnovõrkudest lahtiühendamist, lammutusplatsi piiramist turvaaiaaga, tööde tehnoloogilist käiku, ehitusjäätmete käitlemist ja platsi lammutamise järgset heakorrastamist.

(3) Kui ehitis on muutunud avariiohlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb vallavalitsus ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtaja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel korraldab ehitusamet vallavalitsuse korralduse alusel ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

§ 27. Riiklik ehitisregister

Riiklikku elektroonsesse ehitisregistrisse edastab ehitamisega seotud andmeid ja väljastab kinnitatud dokumentide väljavõtteid ehitusamet.

5. peatükk

Ehitusjärelvalve

§ 28. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab vallavalitsus ehitusameti ja ehitusjärelvalvet teostavate ametiisikute kaudu.

(2) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub huvitatud isik ettepanekuga ehitusametisse, kus olenevalt muudatuse olemusest ja ulatusest otsustatakse, kas:

(3) Ehitise omanik esitab ehitusametile ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise (www.ehr.ee) vähemalt kolm tööpäeva enne ehitamisega alustamist. Juhul, kui tegemist on ühe ehitusloaga hoonele ja seda teenindavatele rajatistele (tehnovõrkudele) siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga rajatise kohta eraldi.

(4) Ehituse alustamise teatisega määrab ehitise omanik omaniku järelvalve teostaja antud objektile vastavalt ehitusseaduse §-le 30.

(5) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remondiks, puurimistöodeks ja muudeks pinnasetöödeks Rae valla territooriumil tuleb taotleda ehitusametist kaeveluba vastavalt "Kaevetööde eeskirjale". Kaeveluba ei ole nõutav ehituskrundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

4. osa

RAKENDUSSÄTTED

6. peatükk

Ehitusmääruse rakendamine

§ 29. Määruse rakendamine

(1) [Käesolevast tekstist välja jäetud]

(2) Määrus jõustub 01. märtsil 2009.