

Väljaandja:	Viimsi Vallavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	12.02.2018
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	26.09.2019
Avaldamismärge:	RT IV, 09.02.2018, 47

Viimsi valla ehitusmäärus

Vastu võetud 29.03.2016 nr 13
[RT IV, 07.04.2016, 3](#)
 jõustumine 10.04.2016

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine 30.01.2018	Avaldamine RT IV, 09.02.2018, 3	Jõustumine 12.02.2018, määruses on läbivalt asendatud sõna "ehitusamet" sõnadega "ehitus- ja kommunaalamet" vastavas käändes
----------------------------	--	--

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2 ning ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse § 7 lg-te 1 ja 2 alusel.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Ehitusmääruse eesmärk ja reguleerimisala

(1) Viimsi valla ehitusmääruse (edaspidi määrus) eesmärk on määrata omavalitsuse sisene ülesannete jaotus ning menetluskord ehitusvaldkonna korraldamisel, samuti kirjeldada kohalikke olusid ning esitada nõudeid, arvestades valla territooriumil või selle osal ehitamise eripärasid ja head tava.

(2) Määrus reguleerib Viimsi vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus), valla ametite ja teiste isikute vahelisi suhteid ehitusprojektide koostamisel, loamenetlustes, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel ning riikliku järelevalve korraldamisel.

(3) Viimsi valla ehitusvaldkonna üldised suunad annab vallavolikogu ning viib ellu vallavalitsus.

§ 2. Mõisted

Määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1) vald on Viimsi vald kui kohaliku omavalitsuse üksus;
- 2) vastav ajaleht on üleriigilise levikuga päevaleht ning vallaleht, milles vald avaldab ametlikke teateid;
- 3) Viimsi valla veebileht on valla ametlik võrgulehekülj;
- 4) kuja on ehitiste väikseim lubatud vahekaugus;
- 5) kõrvalhoone ja abihoone on hoone, mis teenindab krundile juhtfunktsiooni andvat hoonet;
- 6) krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal;
- 7) krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;
- 8) krundi täisehitusprotsent on hoonete aluse pindala suhe krundi pindalasse;
- 9) krundi hoonestustihedus on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse;

2. peatükk

NÕUDED EHITISTELE. AJUTISE EHITISE EHITAMISE KORD

§ 3. Ehitisele esitatavad nõuded

(1) Ehitis peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele.

(2) Ehitis peab oma lahenduselt arvestama vallas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

§ 4. Ajutise ehitise liigid

(1) Ajutine ehitis on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

(2) Ajutised ehitised jagunevad kasutusotstarbe ja kasutamise aja kohaselt järgmiselt:

1) lühiajalised ajutised ehitised, mida kasutatakse ühekordse sündmuse puhul ja mille kasutamise aeg on kuni kuus nädalat;

2) hooajalised ajutised ehitised, mida kasutatakse avalikkusele suunatud teenuste pakkumiseks ja mille kasutamise aeg on kuni üheksa kuud;

3) aastaringised ajutised ehitised, mille kasutamise aeg on kuni viis aastat.

§ 5. Ajutise ehitise ehitamise kord

(1) Ajutine ehitis, välja arvatud lühiajaline ajutine ehitis, peab vastama käesoleva määruse paragrahvis 3 esitatud nõuetele.

(2) Lühiajaline ajutine ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et see ei tekita ohtu keskkonnale, inimeste elule, tervisele ega varale.

(3) Ajutise ehitise võib lubada ehitada detailplaneeringut koostamata või ehitada lühi- või hooajalise ajutise ehitise, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, kui:

1) selle ehitamine ei ole vastuolus avalike huvide ega väärtustega ning on vallaelu seisukohast oluline;

2) selle ehitamisega ei kaasne olulist muudatust vallaruumis;

3) selle ehitamine on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga.

(4) Olemasoleva tootmisettevõtte ning transpordi- ja infrastruktuuriobjekti maa-alale võib lubada ehitada aastaringse ajutise ehitise, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, käesoleva paragrahvi lõikes 3 ette nähtud tingimustel.

(5) Avalikult kasutatavale maa-alale võib lubada ehitada ajutise ehitise, sealhulgas aastaringse ajutise ehitise, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, käesoleva paragrahvi lõikes 3 ette nähtud tingimustel, kui ehitist kasutatakse avalikkusele mõeldud teenuste pakkumiseks.

(6) Enne olemasoleva aastaringse ajutise ehitise kasutamistähtaja lõppemist võib anda uue ehitusteatisi või ehitusloa järgmiseks viieks aastaks, käesoleva paragrahvi lõikes 3 ette nähtud tingimustel ja maaomaniku nõusolekul.

(7) Avalikult kasutatavale maa-alale ehitatud ajutine ehitis ei või takistada inimeste ja sõidukite liikumist sellel maa-alal.

(8) Ajutise ehitise kasutamistähtaja lõppemisel, kui ei esitata ehitusteatisi või ehitusloa taotlust järgmiseks viieks aastaks, lammutatakse ajutine ehitis ehitusmääruse §-s 43 sätestatud korras.

(9) Vallavalitsus otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 3-5 ette nähtud tingimustel ehitatava hooajalise või aastaringse ajutise ehitise ehitamise aluseks oleva loamenetluse dokumentide avalikustamise vajaduse, määrates igal korral avalikustamise ulatuse ja viisi kaalutusõiguse alusel.

(10) Ajutise ehitise võib vald lubada ehitada kogu haldusterritooriumil.

3. peatükk NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

§ 6. Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(1) Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta:

1) ehitisele esitatavaid nõudeid, sealhulgas kasutusotstarbest tulenevaid erinõudeid;

2) asjakohaseid riskianalüüsi ja muid ehitise asukohaga seonduvaid asjaolusid;

- 3) planeeringut või projekteerimistingimusi nende olemasolu või olemasolu kohustuse korral;
- 4) ehitise asukohaga seonduvaid avalik-õiguslikke kitsendusi;
- 5) ehitamisprotsessist lähtuvaid vajadusi.

(2) Ehitise lammutamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks võivad olla projekteerimistingimused ja võrguvaldajate tehnilised tingimused, tellija lähteülesanne, olemasoleva situatsiooni kirjeldus, huvitatud isikute seisukohad vms.

(3) Enne 1940. aastat ehitatud hoonete ja arhitektuuriselt väärtuslike hoonete lammutamiseks koostatavale ehitusprojektile tuleb lisada lammutatava hoone kohta koostatud ajalooline õiend ja ettepanekud materjali taaskasutamisse suunamiseks. Ajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning põhjendatud juhul teisi mõõdistusjooniseid.

(4) Uusehitiste ja ehitusalust pinda suurendavate juurdeehituste ning teede, tehnovõrkude- ja rajatiste ehitusprojektile tuleb lisada asendiplaan kehtival topo-geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500.

§ 7. Projekteerimistingimused

(1) Projekteerimistingimused on ehitus- ja kommunaalameti kinnitatud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuurilised ja/või ehituslikud tingimused.

(2) Projekteerimistingimusi võib taotleda igaüks, esitades ehitus- ja kommunaalametile vormikohase taotluse ja sellega seonduvad dokumendid elektrooniliselt või paberkandjal, sealhulgas topo-geodeetiline plaan, mis ei või olla vanem, kui 1 aasta taotluse esitamisest arvates ja mis esitatakse elektrooniliselt. Kui projekteerimistingimuste taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(3) Ehitus- ja kommunaalamet otsustab vajaduse korraldada projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena vastavalt käesoleva määruse §-le 8. Ehitus- ja kommunaalamet võib ka juhul, kui avatud menetlust ei kohaldata, otsustada projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvaid dokumentide avalikustamise, määrates selle ulatuse ja viisi. Juhul kui avatud menetlust ega avalikustamist ei kohaldata, edastab amet projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvad dokumendid arvamuse avaldamiseks elektrooniliselt:

1) keskkonna- ja planeerimisametile, sealhulgas keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse otsustamiseks. Kui on vaja algatada kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine, esitab valla keskkonna- ja planeerimisamet sellekohase nõude projekteerimistingimustesse ning projekti koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõju hindamise tulemustega;

2) seaduses sätestatud juhul või põhjendatud vajaduse korral teistele asutustele ja isikutele.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud esitavad ehitus- ja kommunaalametile arvamuse projekteerimistingimuste taotluse kohta elektrooniliselt 5 tööpäeva jooksul. Kui arvamuse andja ei ole viie päeva jooksul arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse taotlus vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

(5) Ehitus- ja kommunaalamet, võttes arvesse käesoleva paragrahvi lõike 4 kohaselt esitatud arvamusi ja planeeringutes või muul viisil maakasutatud korraldavates dokumentides sisalduvaid ehitustingimusi, koostab ja väljastab projekteerimistingimused 30 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates. Vajaduse korral võib amet nõuda taotluse täiendamist või lisaandmete esitamist.

(6) Ehitus- ja kommunaalamet määrab projekteerimistingimustes asutused ja isikud, kellega tuleb eskiis või ehitusprojekt õigusaktidest tulenevalt kooskõlastada või kellele arvamuse avaldamiseks esitada.

(7) Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat. Põhjendatud juhul võib ehitus- ja kommunaalamet projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega.

(8) Projekteerimistingimused ja liikluskorralduse nõuded ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks annab ehitus- ja kommunaalamet.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

(9) Tee projekteerimistingimuste väljastamisel järgitakse ehitusseadustikus ja haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtaegu ja korda.

(10) Sademevee ärajuhtimiseks väljastab tehnilised tingimused ja projekteerimistingimused ehitus- ja kommunaalamet.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

(11) Puurkaevu või -augu rajamist kavandav isik peab rajatava puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamiseks taotluse esitama ehitus- ja kommunaalametile.

12.04.2018 11:20

Veaparandus. Sõna "ehitusamet" asendatud sõnadega "ehitus- ja kommunaalamet" tulenevalt muutvast määrusest Riigi Teataja seaduse § 10 lg 4 alusel.

(12) Rajatava puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise taotluses sisalduvad:

- 1) taotleja nimi, registri- või isikukood, kontaktandmed ning maaomaniku nõusolek, kui maaomanik ei ole isik, kes puurkaevu või -augu rajamist kavandab;
- 2) puurkaevu või -augu planeeritava asukoha aadress, maaüksuse nimi ja katastritunnus;
- 3) kavandatav veevõtt puurkaevust või -august – kuupmeetrit ööpäevas;
- 4) puurkaevu või -augu kasutamise otstarve.

(13) Ehitus- ja kommunaalamet arvestab puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamisel üld- ja detailplaneeringut, kohaliku omavalitsuse üksuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava ning vee-ettevõtja olemasolevaid teeninduspiirkondi. Puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse edastab ehitus- ja kommunaalamet keskkonna- ja planeerimisametile kooskõlastamiseks. Keskkonna- ja planeerimisamet omakorda esitab taotluse Keskkonnaametile kooskõlastuse saamiseks tulenevalt keskkonnaministri 9. juuli 2015 määrusest nr 43.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

(14) Ehitus- ja kommunaalamet kooskõlastab rajatava puurkaevu või -augu asukoha või keeldub selle kooskõlastamisest 30 tööpäeva jooksul puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise taotluse saamisest arvates.

§ 8. Projekteerimistingimuste avatud menetlus

(1) Ehitus- ja kommunaalamet koostab projekteerimistingimuste eelnõu ning korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena haldusmenetluse seaduse 3. peatüki sätete kohaselt.

(2) Ehitus- ja kommunaalamet korraldab taotluse ja eelnõu materjalide avaliku väljapaneku kestusega vähemalt 10 päeva.

(3) Ehitus- ja kommunaalamet teatab avatud menetlusest vastavalt haldusmenetluse seaduse §-s 47 sätestatule.

(4) Ehitus- ja kommunaalamet avaldab taotluse ja eelnõu materjalid valla veebilehel samaaegselt avaliku väljapaneku teatega Viimsi Teatajas ja tagab materjalide kättesaadavuse avaliku väljapaneku lõpuni.

(5) Avaliku väljapaneku ajal tagab ehitus- ja kommunaalamet tööaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile taotluse ja eelnõuga seotud materjalidele, välja arvatud andmed, mille avaldamine on seadusega või selle alusel keelatud.

(6) Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võivad projekteerimistingimused puudutada, on õigus määratud tähtaja jooksul esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid.

(7) Pärast avaliku väljapaneku lõppemist annab ehitus- ja kommunaalamet projekteerimistaotluse esitajale võimaluse ettepanekute ja vastuväidetega tutvumiseks ning nende kohta arvamuse avaldamiseks tähtajaga kuni 10 päeva.

(8) Kui eelnõu või taotlust muudetakse pärast avalikku väljapanekut isiku kahjuks, kelle õigusi eelnõu või taotlus puudutab, teavitab ehitus- ja kommunaalamet teda sellest ning annab talle võimaluse tutvuda eelnõu või taotlusega ja esitada selle kohta ettepanekuid ja vastuväiteid tähtajaga kuni 10 päeva.

(9) Avatud menetluse korral otsustab ehitus- ja kommunaalamet projekteerimistingimuste väljastamise 60 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates. Haldusmenetluse seaduse §-s 50 sätestatud juhul teavitab amet projekteerimistingimuste väljastamise otsustamisest vastavalt haldusmenetluse seaduse §-s 47 sätestatule ning tagab menetlusosalistele õiguse avaldada projekteerimistingimuste otsustamisel asja kohta suuliselt arvamust.

§ 9. Ehitise eskiisi koostamine ja menetlemine

(1) Ehitise eskiis on kavandite ja neid selgitavate dokumentide kogum, mille eesmärk on anda planeeringutega ja ümbritseva ruumiga võimalikult hästi seostatud, eri huve tasakaalustatult arvestav terviklik ruumiline lahendus.

(2) Ehitus- ja kommunaalametil on õigus nõuda enne ehitusprojekti koostamist ehitise eskiisi ja tehnovõrkude asukoha valiku koostamist.

(3) Ehitus- ja kommunaalamet, võttes arvesse planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehitustingimusi ning projekteeritava ehitise sobivust vallakeskkonda, kiidab ehitise eskiisi heaks või nõuab eskiisi täiendamist või lisaandmete esitamist.

§ 10. Ehitusprojekti koostamine ja menetlemine

(1) Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest.

(2) Ehitusloa taotlemiseks esitatakse ehitusprojekt eelprojekti staadiumis või ehitusloa taotleja valikul mõnes järgmises ehitusprojekti staadiumis majandus- ja taristuministri kehtestatud määrase kohaselt. Tehnovõrkude puhul tuleb esitada tööprojekt.

(3) Ehitusprojekt koos ehitusteatisega või ehitusloa taotlusega esitatakse ehitus- ja kommunaalametile koos kõikide nõutud kooskõlastustega eesti keeles digitaalsel andmekandjal ja paberikandjal ning amet kannab andmed ehitisregistrisse. Puurkaevu ehitusprojekti esitamisel esitatakse põhjendatud vajaduse korral ka geoloogilise uuringu aruanne, mis jääb ehitusprojekti toimikusse.

(4) Ehitusprojekt esitatakse digitaalsel andmekandjal, joonised PDF ja DWG või DGN formaadis, seletuskiri PDF formaadis. Paberikandjal esitatakse projekt kahes eksemplaris. Kui ehitusprojekt esitatakse elektrooniliselt, peab see olema vaadeldav üldlevinud vormingutes, mis ei nõua tasulist tarkvara.

(5) Ehitus- ja kommunaalamet kontrollib ehitusprojekti vastavust ehitusprojekti koostamise lähteandmetele, ehitusprojektile kehtestatud nõuetele ja muudele nõuetele ning korraldab vajadusel valla teistes ametites ehitusprojekti läbivaatamise.

(6) Ehitus- ja kommunaalamet korraldab ehitusprojekti kooskõlastamise isikute ja asutustega, kellega kooskõlastamise vajalikkus on kindlaks määratud detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, või õigusaktiga.

(7) Ehitus- ja kommunaalamet edastab ehitusprojekti kooskõlastamiseks või arvamuse saamiseks detailplaneeringus või projekteerimistingimustes määratud isikutele ja asutustele ning põhjendatud vajaduse korral teistele isikutele või asutustele. Taotleja võib ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise, kui see on menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides vajalik.

(8) Kui taotletakse ehitusloa või ehitusprojekti muutmist ning ehitusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju, tuleb korraldada selle tegevuse keskkonnamõju hindamine. Vajaduse algatada kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine otsustab ehitusloa taotluse alusel keskkonna- ja planeerimisamet. Kui keskkonnamõju hindamine algatatakse, peatub ehitusloa taotluse menetlemine keskkonnamõju hindamise aruande heakskiitmiseni vallavalitsuse poolt.

(9) Ehitus- ja kommunaalamet, võttes arvesse ehitusprojektile antud kooskõlastusi ja esitatud arvamusi ning planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehitustingimusi ning keskkonnamõju hindamise tulemusi ja keskkonnanõudeid, kas kinnitab ehitusprojekti ja väljastab ehitusloa, nõuab projekti täiendamist või lisaandmete esitamist või esitab vallavalitsuse korraldusega nõuded ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega seoses.

§ 11. Ehitusprojekti muudatus

(1) Kui ehitustöö käigustekib vajadus muuta ehitise, ehitise osa või tehnosüsteemi ehitusprojekti esitatud tehnilisi lahendusi ja muudatuste ulatuse, iseloomu või mahu tõttu ei tule anda uut ehitusloa, vormistatakse selle kohta ehitusprojekti muudatus.

(2) Taotleja esitab ehitus- ja kommunaalametile kinnitamiseks ehitusprojekti muudatuse, mille kohta on koostatud täiendav seletuskiri, kus on kajastatud muudatuse tegemise põhjused, uue lahenduse põhjendused ja selgitused ning muudatuse tegemisest tulenev võimalik mõju, kui seda ei ole esitatud joonisel.

(3) Lähtuvalt taotletavate muudatuste sisust ja mõjust edastab ehitus- ja kommunaalamet vajadusel ehitusprojekti muudatuse kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks asjaomastele isikutele ja asutustele.

(4) Ehitusprojekti muudatuse kiidab ehitus- ja kommunaalamet heaks ehituskomisjoni otsusega, kooskõlastab muudatuse ja lisab selle ehitusprojekti juurde. Ebaoluliste muudatuste kooskõlastamise otsustab menetlev ametnik.

4. peatükk

NÕUDED EHITAMISELE

§ 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada. Ehitusloaga ei tohi rikkuda teistele isikutele kuuluvaid asjaõigusi.

(2) Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikku mõju teistele isikutele, naaberehitistele ja ümbrusele.

(3) Ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitis olema kooskõlas üldplaneeringuga ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega.

§ 13. Ehitusteatis

(1) Ehitusteatis esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitiste puhul.

(2) Ehitus- ja kommunaalametil on põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusteatis esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 1. Ehitusteatis esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(3) Ehitusteatis alusel võib ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusteatis esitamisest või täiendavate nõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates.

§ 14. Ehitusteatis menetlus

(1) Ehitise ehitamise kavatsusest teavitatakse ehitus- ja kommunaalametit elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse ehitusteatis ametile muul viisil.

(2) Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Kui ehitus- ja kommunaalamet ei teavita ehitusteatis esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatis esitamist vajadusest ehitusteatis esitatud andmete täiendamiseks kontrollimiseks, siis võib alustada ehitamist ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(3) Ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhul tuleb koos ehitusteatisega esitada ehitusprojekt.

(4) Ehitus- ja kommunaalamet kontrollib, kas ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega seoses tuleb:

- 1) viia ehitis või ehitamine nõuetega vastavusse;
- 2) kooskõlastada ehitis või ehitamine pädeva asutusega;
- 3) esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid;
- 4) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik, vajadusel muud huvitatud isikud.

(5) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud alused, siis lähtutakse ehitusloa menetluse, sealhulgas ehitusloa andmise menetluse tähtajast, ja ehitusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab vallavalitsus haldusaktina.

§ 15. Ehitusluba

(1) Ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

(2) Ehitusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhul.

(3) Ehitus- ja kommunaalametil on põhjendatud juhul õigus anda ehitusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 1. Ehitusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(4) Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.

§ 16. Ehitusloa menetlus

(1) Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse ehitus- ja kommunaalametile elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need muul viisil ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Koos ehitusloa taotlusega esitatakse nõuetele vastav ehitusprojekt. Kui ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks on tehtud ekspertiis, esitatakse ka ekspertiisi kokkuvõte.

(3) Ehitus- ja kommunaalamet kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku ning muud isikud.

(4) Ehitus- ja kommunaalamet annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks tähtaja kuni kümme päeva. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.

(5) Ehitus- ja kommunaalamet annab ehitusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

§ 17. Ehitusloa väljastamisest keeldumine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Vallavalitsusel on ehitus- ja kommunaalameti ettepanekul õigus keelduda haldusaktiga ehitusloa andmisest ehitusseadustiku §-s 44 sätestatud alustel.

(2) Vallavalitsusel on ehitus- ja kommunaalameti ettepanekul õigus ehitusluba haldusaktiga kehtetuks tunnistada ehitusseadustiku §-s 46 sätestatud alustel.

§ 18. Kasutusteatis

(1) Kasutusteatis esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 nimetatud ehitiste puhul.

(2) Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitist on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded.

(3) Ehitus- ja kommunaalametil on põhjendatud juhul õigus nõuda kasutusteatis esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 2. Ehitusteatis esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

§ 19. Kasutusteatis menetlus

(1) Ehitise kasutamisest teavitatakse ehitus- ja kommunaalametit elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse kasutusteatis ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise kasutamise alustamist või selle kasutusotstarbe muutmist. Kui ehitus- ja kommunaalamet ei teavita kasutusteatis esitajat kümne päeva jooksul pärast kasutusteatis esitamist vajadusest kasutusteatis esitatud andmete täiendamiseks kontrollimiseks, siis võib asuda ehitist kasutama vastavalt kasutusotstarbele.

(3) Ehitusseadustiku lisas 2 nimetatud juhul tuleb koos kasutusteatisega esitada ehitusprojekt, mille järgi ehitist ehitati.

(4) Ehitus- ja kommunaalamet kontrollib, kas seoses kasutusteatises märgitud ehitise ehitamisega või selle kasutusotstarbe muutmisega seoses tuleb:

- 1) viia ehitise nõuetega vastavusse;
- 2) kooskõlastada ehitise kasutamine või kasutusotstarbe muutmine pädeva asutusega;
- 3) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

(5) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud alused, siis lähtutakse kasutusloa menetluse, sealhulgas kasutusloa andmise menetluse tähtajast, ja kasutusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab vallavalitsus haldusaktina.

§ 20. Kasutusluba

(1) Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda.

(2) Ehitus- ja kommunaalamet annab kasutusloa, kui valminud ehitise ehitamine vastab seaduses sätestatud nõuetele, ehitusloa saanud ehitusprojektile ning ehitist on võimalik kasutada kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral.

(3) Ehitus- ja kommunaalametil on põhjendatud juhul õigus anda kasutusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 2. Kasutusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(4) Ehitise osale võib anda osakasutusloa, kui ehitise osa on valmis ning täidetud on õigusaktides esitatud nõuded, eelkõige nõue, et ehitist on võimalik ohutult kasutada.

§ 21. Kasutusloa menetlus

(1) Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse ehitus- ja kommunaalametile elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Koos kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitis ehitati. Ehitusprojekti ei pea esitama, kui kasutusloa taotlus esitatakse ainult ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks.

(3) Kohaliku tee ehitamise dokumendid tuleb üle anda ehitus- ja kommunaalametile hiljemalt 30 päeva jooksul tee valmimisest arvates.

(4) Ehitus- ja kommunaalamet kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku ning muud isikud. Keskkonna- ja planeerimisamet otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse eelkõige juhul, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks võib kaasneda oluline keskkonnamõju ja seda ei ole varem hinnatud.

(5) Ehitus- ja kommunaalamet annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks tähtaja kuni kümme päeva. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.

(6) Ehitise kasutuseelse ülevaatusse viib läbi ehitus- ja kommunaalameti ametnik, kes määrab ametnikud ja isikud, kes ülevaatusel osalevad. Ülevaatusel osalenud isikud esitavad oma arvamuse kirjalikult või allkirjastavad ehitise ülevaatusse akti.

(7) Kasutuseelse ülevaatusse kohta vormistatakse ehitise ülevaatusse akt. Ülevaatusse aeg lepitakse kokku ehitus- ja kommunaalameti ametnikuga. Ehitise vastavust tuleohutusnõuetele kontrollib Põhja päästkeskuse esindaja, kes allkirjastab ehitise ülevaatusse akti või annab oma heakskiidu või keeldumise eraldi dokumendina.

(8) Ehitus- ja kommunaalamet annab kasutusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates, kui ehitis vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.

(9) Vallavalitsusel on ehitus- ja kommunaalameti ettepanekul õigus keelduda haldusaktiga kasutusloa andmisest ehitusseadustiku §-s 55 sätestatud alustel.

(10) Vallavalitsusel on ehitus- ja kommunaalameti ettepanekul õigus kasutusloa haldusaktiga kehtetuks tunnistada ehitusseadustiku §-s 57 sätestatud alustel.

5. peatükk RIIKLIK JÄRELEVALVE

§ 22. Riiklik järelevalve

(1) Ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle valla territooriumil teostab riiklikku järelevalvet korra- ja ohutusseaduse § 6 lõike 1 tähenduses ehitus- ja kommunaalamet.

12.04.2018 11:20

Veaparandus. Sõna "ehitusamet" asendatud sõnadega "ehitus- ja kommunaalamet" tulenevalt muutvast määrusest Riigi Teataja seaduse § 10 lg 4 alusel.

(2) Ehitusseadustiku § 130 lg 2 p 6 alusel teostab riiklikku järelevalvet korra- ja ohutusseaduse § 6 lõike 1 tähenduses ehitus- ja kommunaalamet.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

(3) Ettekirjutuse tegemise ning sunniraha rakendamise õigus asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud alusel ja korras on ehitus- ja kommunaalametil.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

(4) Ehitus- ja kommunaalamet edastab ettekirjutuse kohta andmed ehitisregistrile.

[RT IV, 09.02.2018, 3- jõust. 12.02.2018]

§ 23. Ehitustööde registreerimine ja kontrollimine

(1) Ehitusloa taotlenud isik tellib vastavat kvalifikatsiooni omavalt isikult ja esitab keskkonna- ja planeerimisametile vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist ehitamise alustamise teatise koos ehitise mahamärgkimise aktiga ja selle lisaks oleva joonisega DWG või DGN failina ja konverteeritud PDF failina. Materjalid esitada digitaalsel andmekandjal või paberandjal.

(2) Ehitise 0-tsükli valmimisel esitab ehitise omanik ehitus- ja kommunaalametile vastavat kvalifikatsiooni omava isiku poolt koostatud ehitise 0-tsükli +/-0.00 absoluutkõrguse kontrollmõõtmise.

(3) Ehitamisel on omanik kohustatud tagama ehitiste seintesse ja pinnasesse paigaldatud riiklike geodeetiliste märkide (reeperid ja polügonomeetria märgid) säilimise ja kasutatavuse.

(4) Keskkonna- ja planeerimisametile tuleb esitada vastavat kvalifikatsiooni omava isiku poolt koostatud ehitusjärgne topo-geodeetiline mõõdistus ja teostusjoonis, mis kajastab kõiki ehitisi ja kõrghaljastust. Teostusjoonised tuleb vormistada kõikidele ehitatud tehnoorkudele.

(5) Ehitus- ja kommunaalamet kannab andmed ehitustööde registreerimise kohta ehitamise alustamise teatise alusel ehitisregistrisse.

(6) Registreeritud ehitustöid kontrollib ehitus- ja kommunaalamet.

§ 24. Ohtliku, ajutise või ehitusloata püstitatud ehitise likvideerimine

Ehitus- ja kommunaalamet otsustab ehitise lammutamise eelkõige, kui:

- 1) ehitise ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele ja nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht;
- 2) ehitise ebaseadusliku ehitamisega on kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenud püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

6. peatükk EHITUSSEADUSTIKU KOHASED ERIEHITISED JA -NÕUDED

§ 25. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine

(1) Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või vallavalitsus.

(2) Ehitusseadustiku § 95 lõikes 3 nimetatud avalduse esitab vallavalitsus.

§ 26. Eriehitise loamenetlused

Ehitusseadustikus sätestatud eriehitise projekteerimistingimuste taotlus, ehitusteatis, ehitusloa taotlus, kasutusteatis ja kasutusloa taotlus esitatakse ehitus- ja kommunaalametile. Menetluse viib läbi ning vastavad load väljastab või kontrolli tulemusena esitavad nõuded esitab ehitus- ja kommunaalamet.

7. peatükk EHITUSTEGEVUSE KITSENDUSED KINNISMÄLESTISEL

§ 27. Tööde luba kinnismälestisel

(1) Riigiga sõlmitud halduslepingu korral on valla kirjaliku loata (edaspidi tööde luba) kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

(2) Kinnismälestise kaitsevööndis asuva ehitise lammutamiseks antakse lõikes 1 nimetatud asutuse nõusolek õigusaktides sätestatud korras, määrates lammutustööde korraldamise kohta muinsuskaitseadusest tulenevad erinõuded.

§ 28. Tööde loa taotlus

Tööde loa taotlus sisaldab järgmisi andmeid:

- 1) kinnismälestise ja kinnismälestise kaitsevööndis paikneva ehitise nimetus ja asukoht;
- 2) loa taotleja nimi, isikukood või registrikood;
- 3) kinnisasja omaniku kontaktandmed;
- 4) tööde kirjeldus;
- 5) andmed kooskõlastatud projektdokumentatsiooni või kooskõlastatava projektdokumentatsiooni või ettepaneku kohta.

§ 29. Tööde loa väljastamine

Tööde loa väljastab pädev amet õigusaktides sätestatud korras.

8. peatükk RAKENDUSSÄTTED

§ 30. [Käesolevast tekstist välja jäetud.]

§ 31. Käesolev määrus jõustub kolmandal päeval peale Riigi Teatajas avaldamist.