

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Räpina Vallavolikogu
määrus
algtekst-terviktekst
01.05.2010
04.06.2017
RT IV, 10.10.2013, 74

Räpina valla ehitusmäärus

Vastu võetud 21.04.2010 nr 6
jõustumine 01.05.2010

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse § 5 ning ehitusseaduse § 19 lõike 4 alusel.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Ehitusmääruse reguleerimisala

Räpina valla ehitusmäärusega (edaspidi määrus) määratakse planeerimise ja ehitamise üldised põhimõtted ja reeglid, kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotus ning tähtajad Räpina vallas planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

§ 2. Mõisted

(1) Määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1) Tehniline infrastruktuur - kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus ning teed.
- 2) Avalik ruum – avalikult kasutatavad maa-alad, näit. üldkasutatavad haljasalad, mänguväljakud, teed, kergliiklusteed, parklad jms.
- 3) Sotsiaalne infrastruktuur – vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms).

(2) Määruses mitte avatud mõistete defineerimisel lähtutakse Räpina valla üldplaneeringus, planeerimisseaduses, ehitusseaduses ning muudes planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivates õigusaktides sisalduvatest legaaldefinitsioonidest, vastava legaaldefinitsiooni puudumisel aga sõna üldlevinud tähendusest.

2. peatükk RÄPINA VALLAVOLIKOGU, RÄPINA VALLAVALITSUSE NING RÄPINA VALLA MAJANDUSOSAKONNA NING ARENGU- ja PLANEERINGUTE OSAKONNA PÄDEVUS PLANEERIMIS- JA EHITUSVALDKONNA KORRALDAMISEL

§ 3. Vallavolikogu pädevus

Vallavolikogu pädevuses on:

- 1) valla üldise ehituspoliitika suunamine ja kujundamine, lähtudes valla üldplaneeringust ning arengukavast;
- 2) valla ehitusmääruse kinnitamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
- 3) üldplaneeringu koostamise algatamine, selle lähteseisukohtade kinnitamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamise ning kehtestamine;
- 4) detailplaneeringu koostamise algatamine ja kehtestamine;
- 5) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine;
- 6) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle otsustamine;

- 7) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine planeeringu elluviimiseks;
- 8) riiklikult tähtsa ehitise asukohta ettepaneku üle läbirääkimiste pidamine ja riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamises osalemine.
- 9) ajutise ehituskeelu kehtestamine;
- 10) valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vallaga piirneva kohaliku omavalitsusüksuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avalikule arutelule suunamine;
- 11) maakonnaplaneeringu, valla naabruses jäävate kohalike omavalitsusüksuste üldplaneeringu ja riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu kooskõlastamise otsustamine.

§ 4. Vallavalitsuse pädevus

Vallavalitsuse pädevuses on:

- 1) valla üldise ehituspoliitika elluviimine;
- 2) planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine;
- 3) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 4) detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade (lähteülesande) kinnitamine ning detailplaneeringu vastuvõtmine;
- 5) lepingu sõlmimine huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise kohta;
- 6) lepingu sõlmimine huvitatud isikuga detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamise kohta;
- 7) üldplaneeringule vastava detailplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle otsustamine;
- 8) kirjaliku nõusoleku andmine;
- 9) ehitusloa väljastamine;
- 10) kasutusloa väljastamine;
- 11) kinnisasja sundvõõrandamise korraldamine;
- 12) kehtestatud planeeringute järgimise ja elluviimise tagamine;
- 13) ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku määramine;
- 14) üldplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel üldplaneeringus paranduste ja täienduste tegemise vajalikkuse otsustamine;
- 15) planeerimisseaduses, ehitusseaduses ning muudes planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivates õigusaktides sätestatud kooskõlastuse, seisukoha, arvamuse andmine;
- 16) vallasvara ehtisregistrisse kandmise otsustamine;
- 17) anda lepinguga üle kohustus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule panna kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvel või -teatis vähemalt kuuks ajaks.

§ 5. Räpina valla majandusosakond ning vastava ametniku pädevus

- (1) Räpina valla majandusosakonna pädevus planeerimisvaldkonna korraldamisel:
- 1) detailplaneeringu koostamise korraldamine;
 - 2) detailplaneeringu lähteseisukohtade väljatöötamine;
 - 3) detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks vallavalitsuse korralduse või vallavolikogu otsuse eelnõu ettevalmistamine;
 - 4) vallavalitsuse tööplaanis ette nähtud detailplaneeringute koostamise korraldamine;
 - 5) vallavalitsuse nimel vastavas ajalehes informatsiooni avaldamine detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta;
 - 6) detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise, planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste kohta avaliku arutelu korraldamine;
 - 7) detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus paranduste ja täienduste tegemise vajalikkuse otsustamine;
 - 8) detailplaneeringut illustreerivate jooniste ja makettide lisamise vajaduse otsustamine ja vastava nõude esitamine;
 - 9) detailplaneeringu koostamise algatamise korral ühe kuu jooksul avalikkusele informatsiooni andmine planeeritava maa-ala suuruse ja asukohta ning planeeringu eesmärkide tutvustamine vastavas ajalehes ja valla veebileheküljel;
 - 10) tähtsaadetisena edastatud kirjaga teatamine detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule, kui detailplaneeringu koostamise algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse;
 - 11) planeerimisseaduse § 9 lõikes 10 sätestatud juhtudel vallavalitsuse korralduse eelnõu ettevalmistamine.
 - 12) maavanema teavitamine detailplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(2) Räpina valla majandusosakonna pädevus ehitusvaldkonna korraldamisel:

- 1) projekteerimistingimuste koostamine ja avalikustamine;
- 2) ehitusloa, kirjaliku nõusoleku ja kasutusloa taotluste menetlemine;
- 3) riiklikusse ehtisregistrisse andmete sisestamine ja väljavõtete tegemine;
- 4) ehitusjärelvalvet teostamine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine ning vajadusel selleks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) vajadusel ehitusprojekti vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 7) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 8) ehitise ülevaatuse teostamine enne kasutusloa väljastamist;

- 9) ehitise teatise registreerimise menetlemine;
- 10) ehitusuuringute aruannete säilitamise korraldamine;
- 11) ehitus- ja kasutusloa väljastamisega ning kirjaliku nõusoleku andmisega seotud dokumentide säilitamine.
- 12) ehitusloa väljastamisele eelneva keskkonnamõju hindamise kohta teate avaldamine vallalehes.
- 13) kasutusloa väljastamisele eelneva keskkonnamõju hindamise kohta teate avaldamine ehitisregistri veebilehel ja vallalehes.

(3) Vastav ametnik on ametnik, kelle pädevuses on vastavalt ametijuhendile ehitus- ja planeerimisvaldkonna konkreetsete üksikülesannete lahendamine.

§ 6. Räpina valla arengu- ja planeeringute osakond ning vastava ametniku pädevus

- (1) Räpina valla arengu- ja planeeringute osakonna pädevus planeerimisvaldkonna korraldamisel:
- 1) üld- ja teemaplaneeringu koostamise korraldamine;
 - 2) üld- ja teemaplaneeringu lähteseisukohtade väljatöötamine;
 - 3) üld- ja teemaplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks vallavalitsuse korralduse või vallavolikogu otsuse eelnõu ettevalmistamine;
 - 4) vallavalitsuse tööplaanis ette nähtud üld- ja teemaplaneeringu koostamise korraldamine;
 - 5) vallavalitsuse nimel vastavas ajalehes informatsiooni avaldamine üld- ja teemaplaneeringu algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta;
 - 6) üld- ja teemaplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise, planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste kohta avaliku arutelu korraldamine;
 - 7) üld- ja teemaplaneeringu projekti kooskõlastamise korraldamine;
 - 8) kavatsetavatest üld- ja teemaplaneeringutest avalikkuse informeerimine vastavas ajalehes ja valla veebileheküljel üks kord aastas;
 - 9) üld- ja teemaplaneeringu koostamise algatamise korral ühe kuu jooksul avalikkusele informatsiooni andmine planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning planeeringu eesmärkide tutvustamine vastavas ajalehes ja valla veebileheküljel;
 - 10) kehtestatud planeeringute säilitamise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse korraldamine;
 - 11) maavanema teavitamine üld- ja teemaplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(2) Vastav ametnik on ametnik, kelle pädevuses on vastavalt ametijuhendile planeerimisvaldkonna konkreetsete üksikülesannete lahendamine.

3. peatükk PLANEERIMISE ÜLDISED PÕHIMÕTTED, PLANEERINGUTE LIIGID, PLANEERINGUTE KOOSTAMINE JA KEHTESTAMINE

§ 7. Planeerimine

(1) Ruumiline planeerimine (edaspidi planeerimine) on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

(2) Planeerimise käigus valmiv planeering on dokument, mis koosneb tekstist ja kaartidest.

(3) Planeeringute liigid on:

- 1) üldplaneering, mille eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustusega aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks;
- 2) detailplaneering, mille eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel.

(4) Igaüks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku.

(5) Planeerimismenetluse läbiviimisel järgitakse seadustes sätestatud tähtaegu.

§ 8. Üldplaneering, selle koostamine ja kehtestamine

(1) Üldplaneeringu koostamise algatab, lähteseisukohad kinnitab, võtab vastu ja kehtestab vallavolikogu. Üldplaneeringu koostamist korraldab valla arengu- ja planeeringute osakond.

(2) Lähteseisukohtadega määratakse kindlaks valla arengukavast ning maakonnaplaneeringust tulenevad lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, üldplaneeringu graafilise osa koosseis, samuti kooskõlastajate nimekiri.

(3) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud vajalike paranduste planeeringusse sisseviimisel muutuvad üldplaneeringu põhilahendused, siis korratakse avalikku väljapanekut ja vajadusel avalikku arutelu.

(4) Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

§ 9. Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks oleva valla territooriumi osa kohta. Valla territooriumi osa on üks või mitu krunti, kvartal või suurem maa-ala.

(2) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

(3) Detailplaneeringus määratud tehnoarajatiste paiknemine loob esmase aluse kinnisasja omaniku kohustusele taluda oma kinnisasjale tehnoarajatise ehitamist.

§ 10. Detailplaneeringu koostamine

(1) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegemisel esitatakse vormikohane avaldus vallavalitsusele. Avalduse vorm kinnitatakse vallavalitsuse korraldusega.

(2) Avaldusele lisatakse:

- 1) taotletava planeeringuala asukohaskeem (mõõtkavas 1:10 000 või 1:5000);
- 2) taotletava planeeringuala geodeetiline alusplaan (selle olemasolul);
- 3) taotletava detailplaneeringu eesmärkide kirjeldus koos eskiislahendusega;
- 4) tootmishoonete planeerimisel tootmistegevuse kirjeldus.

(3) Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamise avaldusele lisatakse seletuskiri, milles põhjendatakse üldplaneeringu muutmise vajadust. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu.

(4) Detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus vaadatakse enne eelnõu volikogule esitamist läbi vallavalitsuse istungil ning volikogu vastavas komisjonis.

(5) Kui detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus taotletakse detailplaneeringu koostamise rahastamist Räpina valla eelarvevahenditest, algatatakse detailplaneering ainult juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on vallavalitsuse tööplaanis ette nähtud.

(6) Kui algatava detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ei ole ette nähtud vahendeid Räpina valla eelarves, kuid detailplaneeringu koostamise algataja on nõus detailplaneeringu koostamist finantseerima, siis võib vallavanem sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Räpina valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Kuna eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga, siis sellisel juhul on detailplaneeringu koostamise tellija Räpina vald ning planeeringu koostamise rahastaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Lepingu projekti detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta valmistab ette vastav ametnik. Leping sõlmitakse enne detailplaneeringu koostamise algatamist. Leping jõustub, kui detailplaneeringu algatamise otsus kinnitatakse volikogu poolt.

Kui detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamine kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni ning vajadusel muud määruse § 16 lõikes 1 nimetatud kohustused on vallavalitsuse ja detailplaneeringu koostamise taotleja vahelise kokkuleppe kohaselt detailplaneeringu taotleja kohustused, sõlmitakse vastavaid kohustusi sisaldav leping enne detailplaneeringu algatamist. Eelnimetatud kohustusi täpsustav ja nende täitmiste tagamise kohta sõlmitakse leping enne detailplaneeringu kehtestamist.

(7) Lähteseisukohtade koostamine on ettevalmistav tegevus. Lähteseisukohad kinnitatakse vallavalitsuse korraldusega, nendes määratakse esialgsed seisukohad planeeringu koostamiseks, konkretiseeritakse planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringu vormistamise nõuded.

(8) Detailplaneeringu koostamisel kasutatakse aluseks geodeetilist plaani kui kinnitatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ei määra teisiti.

(9) Detailplaneering koostatakse koostöös olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja -arajatiste omanike või valdajatega. Koostööd korraldab detailplaneeringu tellija või koostaja. Räpina valla majandusosakonnale

läbivaatamiseks esitatavale detailplaneeringu projektile lisatakse tehnovõrgu valdaja kirjalik seisukoht tehnovõrkude koondplaanile ja tehnilised tingimused.

(10) Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

(11) Detailplaneeringu algatamisel kaalutakse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust.

(12) Räpina valla majandusosakond korraldab vajadusel detailplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja planeeringu elluviimisega kaasneva võivate mõjude tutvustamiseks avalikke arutelusid. Eskiislahenduste avaliku arutelu korraldamise vajadus määratakse ära lähteseisukohtades. Eskiislahenduses esitatakse lahendused planeeritava ala kruntideks jaotamise, krundi ehitusõiguse, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse, ehitistevaheliste kujade, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse kohta.

(13) Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu kohta koostatakse protokoll, kus fikseeritakse esitatud lahendus, arutelu käigustatud märkused ja ettepanekud ning eskiislahenduse täiendava avaliku arutelu vajadus. Protokollile kirjutab alla koosoleku juhataja.

(14) Kui eskiislahenduse tutvustamise või planeeringu koostamise käigus ilmneb üldsuse kõrgendatud huvi detailplaneeringu vastu, võib Räpina valla majandusosakond detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks esitamise järel nõuda detailplaneeringu koostajalt detailplaneeringut illustreerivate täiendavate jooniste või makettide lisamist. Täiendavad joonised või maketid tuleb esitada enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

§ 11. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

(1) Vallavalitsus võib olemasoleval hoonestusalal kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaa krundi planeerimiseks loobuda planeerimisseaduses sätestatud avalikustamise nõuete täitmisest asendades need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

(2) Lihtsustatud korras koostatava detailplaneeringu kooskõlastab planeeritava krundi ja naaberkruntide omanikega planeeringu koostaja.

§ 12. Detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumine

(1) Kui detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek on vastuolus valla üldplaneeringuga või seda täpsustava teemaplaneeringuga või ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib vastav ametnik eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat.

(2) Planeeringu koostamise algatamisest võib põhjendatud juhtudel keelduda. Keeldumise põhjused võivad olla seotud järgmistega asjaoludega:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus valla või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 2) detailplaneeringu kehtestamisega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju;
- 3) algatamise ettepanek ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi;
- 4) muudel juhtudel seoses avalike huvidega.

(3) Planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsustab volikogu

§ 13. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud;
- 2) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 3) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või kaitsealuse objekti piiranguvöönd või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
- 4) keskkonnamõju strateegilise hindamise eksperdi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses, kui planeeringu koostamise käigustatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- 5) teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkruntide omanikud.

(2) Maavanema poolt määratud asutuste ja muud planeeringu lähteseisukohtades sätestatud kooskõlastused tagab planeeringu koostaja. Planeeringu originaalkaustas tuleb esitada saadud originaalkooskõlastused.

(3) Koostööd maakonnaplaneeringu, valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vallaga piirneva kohaliku omavalitsusüksuse ning vallaga ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab valla arengu- ja planeeringute osakond.

(4) Planeeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldab vastavalt planeeringu liigile valla majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond koostöös planeeringu koostajaga.

§ 14. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise otsustab planeeringu algatamise õigust omav organ (vallavalitsus või –volikogu).

(2) Planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha teatab vastavas ajalehes ja valla veebileheküljel lähtudes planeeringu liigist vastav osakond

(3) Planeeringu avalikku väljapanekut korraldab vastav osakond, kes tagab huvitatud isikute juurdepääsu planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

(4) Kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab majandusosakond tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

§ 15. Seisukoha võtmine avaliku väljapaneku ajal laekunud kirjalike ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine

(1) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalike ettepanekute ja vastuväidete osas võtab seisukoha vallavalitsus.

(2) Volikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest informeerib vallavalitsus volikogu vastavat komisjoni.

(3) Ühe kuu jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist korraldab vallavalitsus avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks planeeringu avaliku arutelu ning teatab avaliku arutelu aja ja koha vastavas ajalehes ning valla veebilehel.

(4) Majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele vallavalitsuse seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(5) Kui avalikul arutelul ei nõustuta vallavalitsuse seisukohtadega ja ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikud ei loobu nendest planeerimisseaduses sätestatud korras, arutab vallavalitsus vastavaid ettepanekuid ja vastuväiteid uuesti ning otsustab vajadusel planeerimislahenduse muutmise ja avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu kordamise.

(6) Majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond avaldab informatsiooni planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes ja valla veebilehel kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

(7) Majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab selle majandusosakonnale või arengu- ja planeeringute osakonnale, kes kontrollib paranduste õigsust.

§ 16. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Detailplaneeringu kehtestamise eeldused:
enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema välja selgitatud ja kokku lepitud (st lepinguga sätestatud) järgmised asjaolud:

- 1) kes on planeeringuga kavandatud tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi objektide väljaehitaja kuni planeeritud krundini ning millised on valla kasuks seatud tagatised nimetatud objektide väljaehitamiseks juhul, kui objektide väljaehitamise kulutused ei sisaldu vallaeelarves;
- 2) tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi objektide ja kavandatava hoonestuse väljaehitamise ajalised seosed.
- 3) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava avalikult kasutatava tee või avalikult kasutatava puhke- ja virgestusala üleandmise ja/või kasutamise tingimused;

(2) Detailplaneeringu seletuskirja märgitakse tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi objektide ja kavandatava hoonestuse väljaehitamise ajaline järjekord.

(3) Pärast planeeringu kehtestamist Räpina valla majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond:

- 1) teatab planeeringu kehtestamisest vastavas ajalehes ja valla veebileheküljel;
 - 2) saadab planeeringu kehtestamise õigusakti ärakirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale;
 - 3) teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga planeeringu kehtestamisest:
- 3.1) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

3.2) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;

3.3) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

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

(1) Igapähe on õigustatud kehtestatud planeeringutega vallavalitsuses.

(2) Planeeringute koostamise üle peab arvestust ja planeeringutega seotud materjalide säilitamist korraldab R pina valla arengu- ja planeeringute osakond.

4. peatükk EHITAMISE ÜLDISED PÕHIMÕTTED, REEGLID JA TÄHTAJAD

§ 18. Ehituslik projekteerimine

(1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks kehtestatud detailplaneering.

(2) Detailplaneeringu kohusteta aladel ja juhtudel on ehitusprojekti koostamise aluseks üldplaneeringu alusel koostatud projekteerimistingimused.

(3) Vallavalitsus võib lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsev ondis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsev ondis, loodusobjekti kaitsev ondis või milj v artuslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:

1) t ostusettev tte krundil olemasoleva t ostushoone ühekordset laiendamist kuni 33 protsendi ulatuses olemasoleva hoone maapealsest kubatuurist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;

2) olemasoleva hoonestuse vahele j ավale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispehim ttele ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;

3) olemasoleva hoonestuse vahele j ավale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;

(4) Kui naaberkruuntide omanikud projekteerimistingimusi ei kooskõlasta, peab huvitatud isik ehitusprojekti koostamise soovi püsimise korral esitama ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks.

§ 19. Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste m aramise kord

(1) Ehitisele esitatavad arhitektuursete ja ehituslike nõuded ning tingimused on sätestatud R pina valla üldplaneeringus.

(2) Detailplaneeringut täpsustavad arhitektuursete ja ehituslike lisatingimused ehitise hoonestusviisi, välisilme, piirete ja haljastuse sobitamiseks olemasoleva maastiku, tänavavõrgu ja ümbritsevate ehitistega ning täiendavate koosk lastuste vajaduse m aramiseks koostatakse vajadusel asjasthuvitatud isiku taotluse alusel majandusosakonna poolt ja väljastatakse vallavalitsuse korraldusega.

(3) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste taotlemine on kohustuslik enam kui kahe aasta vanuste detailplaneeringute puhul.

(4) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste taotluse vormi kinnitab vallavalitsus.

(5) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste m aramisel tuleb arvestada järgmist:

- 1) tagada projekteeritavate hoonete ja piirdeade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- 2) uute hoonete projekteerimisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel ning rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast;
- 3) uue elamu projekteerimisel peab hoonetuubi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega;
- 4) ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja keskkonda sobivaid materjale;
- 5) hoone kõrgus on maa-ala geodeetiliste uurimist ede aruandes esitatud maapinna kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse m aramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente ning tehnoarjatisi, mille kõrgus on alla 1,6 m ja laius alla 1 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti;

6) rajatise kõrguseks loetakse rajatise kõrgeim punkt võrreldes maa-ala geodeetiliste uurimistööde aruandes esitatud maapinna kõrgusega;

7) ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.

(6) Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering ei näe ette teisiti.

§ 20. Miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded

Miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded on sätestatud Rápina valla üldplaneeringus.

§ 21. Projekteerimistingimuste määramine ja nende avalikustamise kord

(1) Projekteerimistingimused on hoone püstitamiseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks ning tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi objektide ehitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu kohustuseta alal.

(2) Projekteerimistingimuste määramisel konkretiseeritakse üldplaneeringus sisalduvad üldised ehituslikud ja arhitektuursed tingimused kindla ehitise püstitamise tingimusteks.

(3) Projekteerimistingimuste määramine on ehitusloa andmisel reguleeriva iseloomuga eelhaldusakt, millega määratakse kindlaks osa ehitisele esitatavatest nõuetest, mida võib menetluse hilisemates staadiumites huvitatud isiku taotluse alusel muuta.

(4) Projekteerimistingimuste saamiseks esitab huvitatud isik vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse. Taotlusele tuleb lisada:

- 1) krundi, hajaasustusega alal õueala, alusplaan;
- 2) kavandatavate ehitiste eskiis ja kasutuse kirjeldus;
- 3) täiendavad andmed olemasolevate ehitiste kohta (vanad projektid, joonised, fotod vms).

(5) Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

- 1) projekteerimise eesmärk;
- 2) arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vastavalt käesoleva paragrahvi lõikele 2;
- 3) krundi ehitusõigus, sh hoonestusala ja ehitiste paiknemine, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) katusekalle;
- 5) rajatise olulised tehnilised näitajad ja ehituslikud nõuded;
- 6) muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 7) piirdeaedade tüüp, materjal ja kõrgus, soovitatav paiknemine;
- 8) haljastuse ja heakorra nõuded;
- 9) keskkonnakaitselised nõuded;
- 10) ehitusprojekti kooskõlastajad.

(6) Projekteerimistingimuste taotluse vormi kinnitab vallavalitsus.

(7) Informatsioon projekteerimistingimuste määramise kohta avaldatakse vallalehes ja valla veebilehel. Vallavalitsuse korraldused projekteerimistingimuste määramise kohta on avalikustatud valla veebilehel dokumendiregistris, paberkanjal vallavalitsuse kantseleis ja valla raamatukogudes.

§ 22. Kirjalik nõusolek

(1) Vallavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav, kui:

- 1) püstitatakse, laiendatakse, rekonstrueeritakse või lammutatakse väikeehitist, mille ehitisealune pindala on 20 - 60 m² või muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem samaväärsega.
- 2) püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedasisid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd. Kaevetööks loetakse süvendi kaevamist (sh puurimine ja rammimine) sügavamale kui 30 cm algsest maapinnast;
- 3) asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaia, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid;
- 4) asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.

(2) Kirjaliku nõusoleku taotlus esitatakse vallavalitsusele. Kirjaliku nõusoleku taotleja vastutab enda poolt kirjaliku nõusoleku taotluses esitatud andmete õigsuse eest.

(3) Kirjaliku nõusoleku taotleja esitab vallavalitsusele ehitusprojekti, kui taotlejale on vastav nõue esitatud. Ehitusprojekti nõutakse põhjendatud juhtudel ehitise ohutusest, ehitise või ehitamise tehniline

keerukusest, samuti detailplaneeringust, projekteerimistingimustest ning ehitise arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest lähtuvalt ning juhul kui muudetakse tehnosüsteemi või selle osa toimimise põhimõtteid.

(4) Kirjalik nõusolek on tähtjatu. Kirjalik nõusolek kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul kirjaliku nõusoleku andmise päevast arvates. Ehitamise alustamist tõendab vallavalitsusele esitatud ehitise alustamise teatis.

§ 23. Väikeehitis

(1) Ehitusseaduses nimetatud tunnustele vastavat 20- 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikeehitist võib ehitada kirjaliku nõusoleku olemasolul. Kirjaliku nõusoleku taotlusele lisatakse väikeehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, ehitise põhiplaan ja hoone puhul vaated, tehnorajatise puhul lisatakse taotlusele tehnorajatise ehitusprojekt.

(2) Väikeehitise, mille ehitisealune pind on kuni 20 m², millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone ning millele ei taotleta kasutusluba, püstitamiseks ei ole vallavalitsuse kirjalik nõusolek ega ehitusluba nõutav. Vältimaks ehitise mittesobivust keskkonda on soovitatav enne väikeehitise püstitamist kooskõlastada vallavalitsusega ehitise arhitektuurne lahendus ja asukoht.

(3) Detailplaneeringu kohustusega aladel peab ehitise omanik kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama vallavalitsust, esitades kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist taotluse ehitise püstitamiseks ja ehitise asukoha kirjelduse krundil. Ehitise omanik esitab ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates. Väikeehitise arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

§ 24. Ehitusprojekt

(1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud majandustegevuse registri registreeringut omava isiku (ettevõtja äriseadustiku tähenduses) poolt.

(2) Ehitusprojekti koostaja peab koostama nõuetele vastava ehitusprojekti ja tagama ehitusprojekti vastavuse lähteandmetele. Ehitusprojekt peab olema koostatud detailsuses ja ulatuses, mis võimaldab selle järgi ehitusluba väljastada ja ehitada.

(3) Ehitusprojekt peab sisaldama seletuskirja, jooniseid, lähte- ja lisamaterjale (situatsiooniskeem mõõtkavaga 1:10 000, väljavõtte detailplaneeringust, arhitektuurset ja ehituslikud lisatingimused, projekteerimistingimused, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul jm).

(4) Enne ehitusprojekti koostamisele asumist tuleb hoone arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada vallavalitsusega.

(5) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:

- 1) köidetud formaadis A4;
- 2) ehitusprojekti peavad olema kirjanurgaga varustatud põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200, rajatistel 1:500;
- 3) ehitusprojekt peab sisaldama asendiplaani geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas 1:500. Alusplaani peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda, lisaks olukorda 15 m ulatuses väljaspool krundi piire.

(6) Olemasoleva hoone ehitusalust pinda ja suletud netopinda mittesuurendavate hoone ehitustööde puhul ei ole geodeetiline alusplaani üldjuhul nõutav;

(7) Hoone ehitusprojekti koosseisus on kohustuslik lahendada hoone funktsioneerimiseks vajalik veevarustus, kanalisatsioon, tuletõrjevõrkevarustus, elekter, side, kütte, kuivendus, sadevete ärajuhtimine, vertikaalplaneerimine jne.

(8) Ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad. Krundi piiriüleste rajatiste ehitamiseks on vajalik ehitusluba või kirjalik nõusolek.

(9) Ehitusprojekt peab olema kooskõlastatud järgmistele asutustele ja isikutega:

- 1) kohaliku päästeasutusega;
- 2) riikliku muinsuskaitse all oleva või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuva ehitise puhul muinsuskaitseametiga;
- 3) looduskaitsealal või kaitsealuse objekti kaitsetsoonis paikneva ehitise puhul kaitseala valitsejaga;
- 4) teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatava ehitise puhul objektide omanikega;
- 5) valla tänavaid, puhke- ja haljasalaid, kaldakindlustusi, tänavavalgustust ja sadevete juhtimise süsteeme puudutava ehitise puhul vallavalitsuse vastava ametnikuga;

6) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendava ehitise puhul naabriga.

(10) Kooli, lasteasutuse, hoolekandeadutuse, lapsehoiuteenuseid osutava ettevõtte ning ilu- ja isikuteenuseid osutava ettevõtte ehitusprojekt, sealhulgas hooldusjuhendi koopia, esitatakse tervisekaitse riiklikule järelevalveasutusele ehitise tervisekaitsenõuetele vastavuse kontrollimiseks ja terviseohutuse hinnangu andmiseks.

(11) Majandus- ja kommunikatsiooniministri vastavale määrusele ning käesolevas paragrahvis toodud nõuetele vastav ehitusprojekt esitatakse vallavalitsusele ehitusloa taotluse või kirjaliku nõusoleku taotluse lisana paber kandjal vähemalt kahes eksemplaris, millest originaalkooskõlastustega eksemplar säilitatakse vallavalitsuses.

(12) Ehitusprojekt on kohustuslik 20 - 60 m²ehitisealuse pinnaga väikeehitise ehitamiseks miljööväärtusega alal, muinsuskaitsealal ja selle kaitsetsoonis ning tehnokommunikatsiooni rajatise ehitamiseks.

§ 25. Ehitusluba

(1) Ehitise püstitamiseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks, tehnosüsteemide muutmiseks või ehitise lammutamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral.

(2) Ehitusloa taotluse esitab maaüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomaniik korteriomaniike häälteenamuse alusel

(3) Ehitusloa saamiseks esitatakse vallavalitsusele ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega, energiamärgis, kui see on nõutav ning tasutakse riigilõiv. Ehitusloa taotleja vastutab enda poolt ehitusloa taotluses esitatud andmete õigsuse eest.

(4) Avalikult kasutatavad rajatised (laste mänguväljakud, külakiiged jt) püstitatakse ehitusloa alusel.

(5) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusloa vormistab vastav ametnik vallavalitsuse korralduse alusel.

(6) Ehitusluba ehitise lammutamiseks väljastatakse ehitise omanikule. Mitme isiku ühises omandis oleva ehitise korral peavad taotluse ehitise lammutamiseks esitama ehitise omanikud ühiselt. Ehitise lammutamise taotlusele tuleb vajadusel lisada ehitise lammutusprojekt.

(7) Ehitusloa taotleja teavitab ehitusloa väljastamisest kinnisasja omanikku, kui tehnovõrk või –rajatis ehitatakse teisele isikule kuuluvale kinnisasjale.

(8) Vallavalitsus avaldab informatsiooni ehitusloa andmise kohta valla veebilehel.

§ 26. Muudatused ehitusprojektis pärast ehitusloa väljastamist

(1) Kui ehitamise käigustekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik sellekohase taotlusega vallavalitsusse.

(2) Kui tegemist on hoone sisese muudatuse või hoone arhitektuurse välisilme muudatusega ning selline muudatus ei nõua uue ehitusloa väljastamist, kooskõlastab ehitusprojektis muudatuse tegemise vastav ametnik. Muudel juhtudel tuleb taotleda uus ehitusluba.

§ 27. Ehitamine

(1) Ehitised tuleb kavandada, püstitada ja muuta nii, et:

- 1) nad oleksid arhitektuuriliselt ja teostuselt heatasemelised ja keskkonda sobivad;
- 2) ei looks ohtu inimestele, varale ega keskkonnale;
- 3) nende tarbeomadused säiliks kogu kavandatud eluea jooksul.

(2) Ehitise omanik on kohustatud tagama ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel, sealhulgas takistama juurdepääsu varisemisohhtlikule või muude lagunemistunnustega ehitisele kuni selle lammutamiseni või korrastamiseni ja paigaldama sellise ehitise ümber hoiatussildid.

(3) Ehitamiseks on vajalik ehitusluba või kirjalik nõusolek, v.a käesoleva määruse § 23 lõikes 2 nimetatud juhul. Ehitusluba või kirjalik nõusolek ei anna õigust ehitada maaüksuse või ehitise omaniku loata.

(4) Krundi ehitusõigusega lubatud hooned rajatakse krundi hoonestusalale.

(5) Enne ehitamise alustamist tuleb ehitusloale märgitud maaüksuse omanikul või tema volitatud isikul tellida ehitise mahamärkimine majandustegevuse registris registreeritud isikult.

(6) Ehitise omanik on kohustatud esitama vallavalitsusele vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta.

(7) Ehitamise käigustehtavad tööd dokumenteerib ning seadmete ja süsteemide tehnilise kontrolli teostamist ja katsetamist korraldab ehitamist teostav juriidiline või füüsiline isik ning nende olemasolu, vastavust nõuetele, nõuetele vastavate ehitustoodete kasutamist, ehitusprojekti ja ehitamise vastavust nõuetele kontrollib omanikujärelevalve tegija.

(8) Ehitamise tehnilised ja ehitise tehnilise kontrolli originaaldokumendid esitab ehitamist teostav isik ja omanikujärelevalve tegija köidetult, tiitellehe ja sisukorraga varustatult ning allkirjastatult ehitise omanikule kasutusloa taotlemiseks.

(9) Piirdeaia lahendus tuleb kooskõlastada vallavalitsusega. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel võib piirdeaeda rajada ilma ehitusprojekti ja ehitusloa või kirjaliku nõusolekuta, kui vallavalitsus ei otsusta teisiti.

(10) Korterelamu ja korteri ruumijaotuse muutmise eesmärgil teostatav kandvate seinte ja lagede ning muude kandevkonstruktsioonelementide lammutamine, samuti uute ukseavade tegemine kandvatesse seintesse on lubatud ehitusprojekti ja ehitusloa olemasolul.

(11) Korterelamutes korterite ümberehitamine, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse mittekandvaid seinu, on lubatud vastava ametniku kooskõlastusega, milleks tuleb esitada joonis ja majandustegevuse registri registreeringut omava eksperdi poolt koostatud eksperthinnang.

(12) Hoonesse uue küttekolde ehitamine on lubatud ehitusprojekti ja ehitusloa või kirjaliku nõusoleku olemasolul.

(13) Korterelamu akende ja välisuste vahetamisel peavad uued avatäited olema analoogsed esialgsetega, säilitades eelkõige gabariidid ja klaasijaotused. Avatäidete välisilme muutmine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega. Arhitektuuriliselt sobimatud ja välisfassaadide välimust rikkuvad avatäited kuuluvad asendamisele ehitusjärelvalve korras nõututega. Avatäidete vahetamiseks on vajalik kirjalik nõusolek vastavalt käesoleva määruse § 21 lõike 1 punktidele 3 ja 4.

(14) Korterelamute katuste, fassaadide ja avatäidete rekonstrueerimistööde kohta tuleb üldjuhul kõigile (sh soojapidavuse) nõuetele vastav terviklahenduse projekt ning taotleda ehitusluba.

§ 28. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise püstitamiseks ja kasutamiseks esitatakse vallavalitsusele vormikohane ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlus. Ajutise ehitise kasutamise aja määrab vallavalitsus kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.

(2) Ajutisele ehitisele ehitusloa, kirjaliku nõusoleku või kasutusloa menetlemine ja väljastamine toimub analoogselt ehitistele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa ja kasutusloa väljastamise korraga.

(3) Vallavalitsus määrab ajutise ehitise kirjalikus nõusolekus või ehitusloas ja kasutusloas:

- 1) ehitise kasutamise aja;
- 2) ehitise lammutamise või likvideerimise tähtaja.

(4) Ajutisele ehitisele väljastatud kirjalikus nõusolekus, ehitusloas ja kasutusloas määratud kasutamise aja lõppemisel tähtaega ei pikendata.

(5) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud kirjalikus nõusolekus, ehitusloas ja kasutusloas määratud tähtajaks, korraldab valla majandusosakond ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

(6) Ajutist hoonet võib ehitada kehtestatud detailplaneeringus määratud hoonestusalale.

§ 29. Skulptuuride, mälestusmärkide jt arhitektuursete väikevormide püstitamine

(1) Skulptuuride, mälestusmärkide, mälestustahvlite jt arhitektuursete väikevormide üldkasutatavale territooriumile paigaldamise aluseks on vallavalitsuse vastav korraldus. Korralduse eelnõu valmistab ette valla majandusosakond või arengu- ja planeeringute osakond.

(2) Skulptuuride, mälestusmärkide jt arhitektuursete väikevormide paigaldamiseks esitatakse Räpina vallavalitsusele vabas vormis avaldus, millele on lisatud:

- 1) mõõtkavas asendiplaan;
- 2) arhitektuurse väikevormi lahendus;

- 3) vajadusel muinsuskaitseameti kooskõlastus;
- 4) maaomaniku või valdaja kirjalik nõusolek.

(3) Hoonetele paigaldatavate mälestustahvlite välimus ja asukoht fassaadil tuleb eelnevalt kooskõlastada Rápina vallavalitsusega.

5. peatük **EHITISE KASUTAMINE**

§ 30. Ehitise kasutusluba

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

(2) Ehitise omanik on kohustatud tagama kasutusloa olemasolu kui see on nõutav ning ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele.

(3) Kasutusloale kantavad andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel ning korraldus kasutusloa väljastamise kohta valla veebilehel.

§ 31. Kasutusloa väljastamine, väljastamisest keeldumine ja kehtetuks tunnistamine

(1) Kasutusloa väljastamise, väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustuse teeb vallavalitsus.

(2) 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi saamise päevast arvates väljastab Rápina valla majandusosakond kasutusloa vallavalitsuse korralduse alusel.

(3) Kasutusluba väljastatakse ehitise omanikule.

(4) Kasutusluba väljastatakse peale ehitise ülevaastust ja nõuetele vastavaks tunnistamist.

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

(6) Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba ehitusloale märgitud tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks.

(7) Kasutusloa väljastamisest ja kehtetuks tunnistamisest on vallavalitsusel õigus keelduda ehitusseaduses sätestatud juhtudel.

§ 32. Ehitise kasutusloa taotlus

(1) Ehitise omanik on kohustatud taotlema ehitamise lõpetamisel ehitisele kasutusluba.

(2) Kasutusloa saamiseks esitab ehitise omanik:

- 1) vormikohase kasutusloa taotluse koos lisadega;
- 2) ehitise tehnilised dokumendid kausta köidetult;
- 3) õiendi ehitustööde lõpetamise kohta vastavalt ehitusloa taotlusele esitatud ehitusprojektile ja töövõtulepingule;
- 4) riigilõivu tasumist tõendava dokumendi.

(3) Ehitise tehniliste dokumentide kaustas peavad olema:

- 1) tiitelleht ehitise nimetuse, ehitisregistri koodi, ehitise aadressi ja ehitaja ning omanikujärelevalve tegija nimede ja allkirjadega;
- 2) esitatavate dokumentide sisukord;

(4) Ehitamise, ehitamise tehnilisi, seadmete ja ehitise tehniliste süsteemide kontrolli ja katsetamise dokumendid on:

- 1) koopia väljastatud ehitusloast;
- 2) ehitusprojekt või nõuetekohaselt vormistatud muudatustega ehitusprojekt, mille kohaselt ehitise on ehitatud;
- 3) ehitustööde päevik ja kaetud tööde aktid;
- 4) töökoosolekute protokollid;
- 5) teostusjoonised;
- 6) ehitise geodeetilise mahanähtmise akt;
- 7) ehitise tehnosüsteemide ja tehnoloogiliste seadmete ja nende tööde tegemisel kasutatavate seadmete ja süsteemide katsetamise dokumendid;
- 8) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid.

(5) Eri liiki ehitistele kasutusloa taotlemisel esitatavate ehitise tehniliste dokumentide loendi lähtuvalt ehitise kasutusotstarbest kehtestab vajadusel vallavalitsus.

(6) Mitme isiku ühises omandis oleva ehitise korral peab ehitise kasutusloa taotlus olema esitatud ehitise omanike poolt ühiselt.

(7) Kasutusloa taotluses võib taotleda ühele ehitisele mitut kasutamise otstarvet, mis kantakse samale kasutusloale. Samuti võib kasutusloa taotluses esitada taotluse ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste (mis asuvad samal kinnistul) kasutamise kohta.

(8) 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 vallavalitsusele.

(9) Kasutusloa taotleja vastutab enda poolt kasutusloa taotluses esitatud andmete õigsuse eest.

§ 33. Ehitise ülevaatus

(1) Ehitise ülevaatus viiakse läbi enne kasutusloa väljastamist kasutusloa taotluses nimetatud ehitise osas.

(2) Ehitise ülevaatus viib läbi vallavalitsuse poolt moodustatud vastav komisjon. Ülevaatus läbiviija määrab ehitise ülevaatus tegemisel kaasatavad isikud ja asutused ning teeb neile ettepaneku osaleda ehitise ülevaatusel.

(3) Ehitise ülevaatus toimub ehitise omanikuga kooskõlastatud ajal.

(4) Ehitise ülevaatus tegemisele kaasatud isikud ja asutused esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(5) Ehitise ülevaatus kohta koostatakse ehitise ülevaatus akt, millele kirjutavad alla ehitise ülevaatusel viibinud isikud. Akti vormi kehtestab vallavalitsus. Aktile lisatakse ülevaatus tegemisele kaasatud isikute ja asutuste esindajate kirjalikud arvamused.

(6) Kui ehitise ülevaatus käigustuvastatakse ehitise nõuetele mittevastavus, teavitab ülevaatus läbiviija ehitise omanikku ilmnenud asjaoludest ja põhjendustest.

§ 34. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik vallavalitsusele ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotluse.

(2) Vallavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda ehitise lammutusprojekti. Lammutusprojekt peab sisaldama lammutatavate konstruktsioonide ja lammutustööde kirjeldust, kasutatavat tehnoloogiat ja lammutuse järjekorda, konstruktsioonide ajutise toestamise viise, lammutatavate ehitusmaterjalide ja –toodete ligikaudseid koguseid, lammutusprahi käitlemiskohti ja korda, liikluskorraldust lammutamise ajal, tehnovõrkudest lahtiühendamist, lammutusplatsi piirdeid ja krundi heakorrastamist.

(3) Ehitusseaduse § 40 nimetatud ohtlike, ajutiste või ehitusloata püstitatud ehitiste sundlammutamise või ehitise nõuetele vastavusse viimise korraldab Räpina valla majandusosakond vallavalitsuse vastava korralduse alusel.

(4) Peale ehitise lammutamist tuleb ehitise omanikel esitada vallavalitsusele ehitise likvideerimise teatis ja ehitusjäätmete utiliseerimist tõendavad dokumendid.

6. peatükk MÄÄRUSE RAKENDAMINE

§ 35. Rakendussätted

(1) Määruses nimetatud taotluste ja avalduste vormid, mille kehtestamise kohta vastavas sättes viide puudub, on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrustega.

(2) Enne määruse jõustumist väljastatud projekterimistingimused kehtivad nendes määratud tähtajani.

(3) Enne määruse jõustumist ning enne Räpina valla üldplaneeringu kehtestamist Räpina Vallavolikogu poolt algatatud detailplaneeringuid, mis on vastavuses või vastavusse viidud kehtestatud üldplaneeringuga, menetleb edasi vallavalitsus.

(4) Enne määruse jõustumist ning enne Räpina valla üldplaneeringu kehtestamist Räpina Vallavolikogu poolt vastu võetud detailplaneeringuid, mis on vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga, menetleb edasi vallavalitsus.

(5) Enne määruse jõustumist ning enne Räpina valla üldplaneeringu kehtestamist Räpina Vallavolikogu poolt planeerimisseaduse § 18 lõike 1 tähenduses vastu võetud detailplaneeringuid, mis ei ole kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga, menetleb edasi vallavolikogu.

(6) Tunnistada kehtetuks Räpina Vallavolikogu 28. mai 2003. a määrus nr 18 „Räpina valla ehitusmääruse kinnitamine”.

(7) Määrus jõustub 1. mail 2010.

Kaido Palu
Volikogu esimees