

Väljaandja:	Sindi Linnavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.06.2011
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	13.04.2018
Avaldamismärge:	RT IV, 15.05.2014, 41

Ehitusmäärus

Vastu võetud 12.05.2011 nr 24

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

1. osa ÜLDOSA

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

Sindi linna ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) ülesanneteks on:

- 1) linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine;
- 2) Sindi Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) ja Sindi Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) vahel planeerimis- ja ehitamisalaste ülesannete jaotuse määramine.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikustamine

(1) Linna planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik.

(2) Linnavalitsus korraldab ajalehes Pärnu Postimees (edaspidi ajalehes) ja linna veebilehel (edaspidi koduleheküljel) järgmise teabe avaldamise:

- 1) planeeringu menetlemisega seotud teadaanded;
- 2) kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamise tulemused;
- 3) keskkonnamõju hindamisega seonduvad teadaanded;
- 4) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seonduvad teadaanded.

§ 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimusi otsustavad linnavolikogu ja linnavalitsus, kui seaduses või ehitusmääruses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Seaduse või ehitusmääruse alusel linnavolikogu pädevusse kuuluvate otsuste ettevalmistamist korraldab linnavalitsus.

(3) Linna ehitusvaldkonna ja planeerimisvaldkonna küsimused valmistab otsustamiseks ette linnavalitsuse linnamajanduse teenistus (edaspidi teenistus).

(4) Linnavalitsus võib volitada tema pädevusse kuuluvat küsimust otsustama linnavalitsuse struktuuriüksuse.

(5) Linnavalitsus võib ehitusmäärusega tema struktuuriüksustele antud pädevust muuta (struktuuriüksuste vahel ümber jaotada) või struktuuriüksuse pädevusse antud küsimused enda otsustada võtta.

(6) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ning ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögruppe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

2. osa PLANEERIMINE

2. peatükk Planeeringute koostamine ja avalikkuse osalemine selles

§ 4. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Planeeringu koostamise algatamise vormikohane ettepanek esitatakse teenistusele. Ettepaneku vorminõuded kinnitab linnavalitsus.

(2) Teenistusel on planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamisega seotud dokumente, s.h planeeringu eskiislahendust. Eskiislahendusega tuleb näidata olemasolevate ja planeeritavate hoonete asukohad, liikluse ja parkimise lahendus ning haljastamise põhimõtted.

(3) Kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus linna üldplaneeringuga või seda täpsustava teemaplaneeringuga, maa-ala kohta kehtiva detailplaneeringuga või ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib teenistus eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat. Teenistus teatab planeeringu algatamise ettepaneku tegijale teenistuse seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähtetingimuste kohta ning annab ettepaneku tegijale mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

(4) Linnavolikogu otsustab:

- 1) linna üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 2) üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise algatamise;
- 3) olulise ruumilise mõjuga objekti asukohavalikuks üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 4) linnaga piirneva(te) kohaliku(e) omavalitsus(t)ega ühise üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 5) linna või selle osa üldplaneeringu või teemaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamise;
- 6) detailplaneeringu, millega määratakse miljöövärtuslik hoonestusala või kui planeeritaval maa-alal asub miljöövärtuslik hoonestusala, koostamise algatamise;
- 7) detailplaneeringu, kui planeeritaval maa-alal asub riiklik muinsuskaitseala, koostamise algatamise;
- 8) kalda ehituskeeluvööndi vähendamise või suurendamise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamise.

(5) Linnavalitsus otsustab planeeringu koostamise algatamise käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestamata juhtudel.

(6) Planeeringu koostamise algatamisel kinnitatakse planeeringu lähteseisukohad ja planeeritava ala piirid. Detailplaneeringu lähteseisukohtade vorminõuded kinnitab linnavalitsus.

§ 5. Planeeringu koostamise algatamisest loobumine

(1) Planeeringu koostamise algatamisest võib põhjendatud juhtudel loobuda. Loobumise põhjused võivad olla seotud järgmiste asjaoludega:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga;
- 2) maa-ala kohta on olemas kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 4) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
- 5) algatamise ettepanek ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi;
- 6) muudel juhtudel seoses avalike huvidega.

(2) Planeeringu koostamise algatamisest loobumise otsustab planeeringu algatamise õigust omav organ.

§ 6. Planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu koostamise algatamise otsuse võib tunnistada kehtetuks, kui kahe aasta jooksul otsuse tegemisest ei ole linnavolikogu või linnavalitsus planeeringut vastu võtnud vastavalt ehitusmääruse paragrahville 12.

(2) Enne planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamist informeerib teenistus planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijat planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise kavatsusest ja annab talle mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

§ 7. Planeeringukavatsusest ja algatatud planeeringust informeerimine

(1) Planeeringu algatamise korral annab teenistus ühe kuu jooksul avalikkusele informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustab planeeringu eesmäärke ajalehes ja koduleheküljel.

(2) Kui detailplaneeringu koostamise algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab teenistus tähtsaadetusena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule.

(3) Linnavalitsus teavitab maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

§ 8. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine

(1) Planeeringuid võib koostada või nende koostamist juhtida planeeringu koostaja, kellele linnavalitsus on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

(2) Linnavalitsus võib algatatud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta. Leping sõlmitakse ühe kuu jooksul vastava taotluse esitamisest. Lepingu vormi kinnitab linnavalitsus.

(3) Planeeringu koostamise aluskaardiks on teenistuses registreeritud digitaalne topo-geodeetiline alusplaan. Nõuded topo-geodeetilise alusplaani, planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus.

§ 9. Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal

(1) Planeeringu koostamise ajal otsustab ajutise ehituskeelu kehtestamise linnavalitsus.

(2) Ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest planeeringu koostamise ajal, selle põhjustest ja kehtestamise otsusest teatab teenistus tähtsaadetusena edastatud kirjaga kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib või puudutab.

§ 10. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) planeeritava maa-ala elanikud;
- 3) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 4) 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;
- 5) teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkruntide omanikud.

(2) Planeeringu mahus tuleb esitada dokumendid, mis tõendavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud koostöö toimumist.

(3) Koostööd maakonnaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linnaga piirneva kohaliku omavalitsuse ning linna ühise üldplaneeringu koostamisel korraldatakse teenistuse kaudu.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja kaitse alla võetud maa-alale koostatava detailplaneeringu osas või muudel planeeringu lähteseisukohtades määratud juhtudel korraldab teenistus koostöös planeeringu koostajaga vähemalt ühe planeeringu eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu.

(5) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linnaga piirneva kohaliku omavalitsuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavolikogu.

(6) Muude, käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud planeeringute eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavalitsus.

§ 11. Planeeringu kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab lähteseisukohtadele vastava planeeringu teenistusele, kes korraldab vajalike kooskõlastuste hankimise.

(2) Linna või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, linnaga piirnevate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja linna või selle osa üldplaneeringut muutvale

detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt teenistus.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotlus esitatakse pärast planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat arutelu.

(4) Maavanema poolt määratud riigiasutuste ja muud planeeringu lähteseisukohtades sätestatud kooskõlastused hangib teenistus.

(5) Planeeringu kooskõlastamisel esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta võtab seisukoha linnavalitsus.

(6) Maakonnaplaneeringu, linnaga naabrusse jäävate kohalike omavalitsuste üldplaneeringu ja riiklikult tähtsa ehituse asukohta määrava planeeringu kooskõlastamise otsustab linnavolikogu.

(7) Linna naabrusse jääva kohaliku omavalitsuse territooriumi kohta koostatud detailplaneeringu linnale kooskõlastamiseks esitamise korral otsustab planeeringu kooskõlastamise linnavalitsus.

§ 12. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

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

(2) Planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha teatab ajalehes ja koduleheküljel teenistus. Muud teadete avaldamise kohad määrab linnavalitsus.

(3) Planeeringu avalikku väljapanekut korraldab teenistus. Teenistus 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 teenistus tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

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

(1) Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võtab seisukoha linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus informeerib linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest linnavolikogu vastavat komisjoni.

(3) Ühe kuu jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist korraldab teenistus avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks planeeringu avaliku arutelu. Teenistus teatab avaliku arutelu aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel.

(4) Teenistus teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele linnavalitsuse 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 linnavalitsuse seisukohtadega ja ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikud ei loobu nendest planeerimisseaduses sätestatud korras, arutab linnavalitsus vastavaid ettepanekuid ja vastuväiteid uuesti ning otsustab vajadusel planeerimislahenduse muutmise ja avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu kordamise.

(6) Teenistus avaldab informatsiooni planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel.

(7) Teenistus edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab selle teenistusele, kes kontrollib paranduste õigsust.

§ 14. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda ehitusmääruse §-ides 12 ja 13 toodud nõuete täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

§ 15. Planeeringut koostamata lubatud tegevused

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

§ 16. Riiklikult tähtsa ehitise asukohtaettepaneku üle läbirääkimiste pidamine ja riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Riiklikult tähtsa ehitise asukohtaettepaneku kohta läbirääkimiste pidamise ning otsuse tegemise otsustab linnavolikogu.

(2) Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisega seotud otsused teeb ning vajalikud kooskõlastused annab linnavolikogu. Linnavolikogu võib volitada teatud otsuste tegemise või kooskõlastuste andmise linnavalitsusele.

3. peatükk

Järelevalve planeeringute koostamise üle, planeeringute kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine

§ 17. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Linnavalitsus esitab planeerimisseadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.

(2) Sindi linna esindaja planeeringu järelevalve küsimustes määrab linnavalitsus.

(3) Otsuse järelevalve tulemuste arvestamise kohta teeb linnavalitsus.

(4) Kui järelevalvet teostav maavanem ei anna planeeringule heakskiitu, otsustab linnavalitsus eriarvamuse lahendamiseks Siseministeeriumi poole pöördumise või planeeringu muutmise.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud otsuse edastab planeeringu koostajale teenistus. Planeeringu koostaja muudab järelevalve tulemuste alusel planeeringut ning esitab planeeringu teenistusele, kes kontrollib paranduste õigsust.

§ 18. Detailplaneeringu kehtestamise eeldused

Detailplaneeringu kehtestamiseks peavad olema selgitatud järgmised asjaolud:

- 1) kes on tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 2) kes on üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 3) kes on välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 4) kes on sademevete kanalisatsiooni väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 5) tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
- 6) haljastuse, parklate ning muude krundile kavandatavate rajatiste (mänguväljakud jms) väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega;
- 7) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.

§ 19. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Linnavolikogu otsustab linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu kehtestamise.

(2) Linnavalitsus otsustab linnavalitsuse poolt vastuvõetud planeeringu kehtestamise.

(3) Kui detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu või teemaplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab teenistus muudatused vastavasse planeeringusse ja arhiveerib need eraldi kaustana ning linnavolikogu kehtestab detailplaneeringu.

(4) Pärast planeeringu kehtestamist teenistus:

- 1) teatab planeeringu kehtestamisest ajalehes ja koduleheküljel;
- 2) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ärakirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale;
- 3) teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest:
 - a) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

§ 20. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise otsustab linnavolikogu.

(2) Teenistus teatab planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja selle põhjustest ajalehes ja koduleheküljel.

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

(1) Planeeringute koostamise üle peab arvestust ja planeeringutega seotud materjalide säilitamist korraldab teenistus.

(2) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega saavad huvitatud isikud tutvuda teenistuses vastuvõtuaegadel ja koduleheküljel.

§ 22. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle linnavolikogu.

(2) Linnavalitsus informeerib planeeringute ülevaatamise tulemustest maavanemat.

(3) Teenistus teatab planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

3. osa EHITAMINE

4. peatükk Ehitamise üldnõuded, projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 23. Nõuded ehitisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

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

(3) 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.

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

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

(6) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitis asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt asjaõigusseadusele lubama.

(7) Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente ning tehnorajatisi, mille kõrgus on alla 1,6 m ja laius alla 1 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatis kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatis kõrguseim punkt.

(8) Korterelemute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.

(9) Omanik on kohustatud taotlema teenistusest kirjaliku kooskõlastuse:

- 1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljöväärtuslikul hoonestusalal, muinsuskaitsealal või linna üldplaneeringu kohases üldkeskuses;
- 2) hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;
- 3) krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks. Kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

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

§ 24. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) kehtiv üldplaneering;
- 2) kehtiv üldplaneeringu teemaplaneering;
- 3) kehtiv detailplaneering;
- 4) miljööväärtuslikel hoonestusaladel ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 5) ehitise arhitektuurid ja ehituslikud lisatingimused;
- 6) projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
- 7) muinsuskaitse eritingimused;
- 8) projekteeritava ehitise asukoha maauksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused.

§ 25. Projekteerimistingimuste taotlemine ja kooskõlastamine

(1) Enne projekteerimistööde alustamist teavitatakse linnavalitsust ehituskavatsusest vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega. Taotluse vorminõuded kinnitab linnavalitsus.

(2) Hoonete ehitamiseks ja aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-konstruktsioonide) püstitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks teenistusele.

(3) Tänavate, parklate, sildade, viaduktide, estakaadide, tunnelite, sadamarajatiste, kanalite, torujuhtmete, side- ja elektriliinide, spordi- ja puhkerajatiste, puhke- ja virgestusalade ning muude rajatiste ehitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks teenistusele.

§ 26. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral või vajadusel enne 1. jaanuari 2003 a. algatatud detailplaneeringute nõuete täpsustamiseks. Pärast 1. jaanuari 2003. a algatatud detailplaneeringuid võib linnavalitsus täpsustada arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste andmisega.

(2) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab teenistus.

(3) Projekteerimistingimuste kooskõlastamist korraldab teenistus.

(4) Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
- 2) lubatav hoonete suurim ehitusalune pindala;
- 3) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoone esimese korruse põrandapinna kõrgus (+/- 0,00);
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) katusekalle, harja suund, katuse tüüp ja materjal;
- 7) fassaadimaterjal;
- 8) rajatise olulised tehnilised näitajad ja ehituslikud nõuded;
- 9) muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 10) piirete tüüp, materjal ja kõrgus;
- 11) haljastuse ja heakorrastuse nõuded;
- 12) ehitusjäätmete käitlemine;
- 13) ja muud vajalikud lähteandmed ja nõuded.

(5) Linnavalitsus kinnitab projekteerimistingimuste vorminõuded.

(6) Teenistus avaldab informatsiooni projekteerimistingimuste määramise kohta koduleheküljel.

§ 27. Ehitusprojekti nõuded

(1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud ja kooskõlastatud vastavalt kehtestatud nõuetele.

(2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:

- 1) ehitusprojekt peab olema köidetud arhiveerimise nõuetele vastavalt formaadis A4;
- 2) ehitusprojekti peavad olema kirjanurgaga varustatud põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200, rajatistel 1:500;
- 3) uusehitise ja ehitusalust pinda suurendavate juurdeehitiste puhul peab ehitusprojekt sisaldama asendiplaani topo-geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud Sindi linna topo-geodeetiliste mõõdistuste ja uurimistööde korra nõuetele vastavalt ning registreeritud teenistuses. Alusplaani peab kajastama vahetult projekteerimiselset olukorda. Alusplaanina ei ole kasutatavad kommunikatsioonide teostusmõõdistuste

joonised. Olemasoleva hoone ehitusalust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);

4) ehitusprojekt peab sisaldama olemasolevaid lähte- ja lisamaterjale (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul jm).

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

§ 28. Ehitusluba

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega teenistusele ning tasutakse riigilõiv.

(2) Teenistus kontrollib ehitusprojekti vastavust planeeringutele, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele ning korraldab vajadusel ehitusprojekti läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksuste sisesealt.

(3) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab teenistus linnavalitsuse korralduse alusel 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast arvates.

(4) Teenistus avaldab informatsiooni ehitusloa andmise kohta koduleheküljel. Kui ehitusloa andmisele eelneb keskkonnamõjude hindamine, avaldab teenistus informatsiooni ehitusloa andmise kohta ajalehes ja koduleheküljel.

§ 29. Muudatused ehitusprojekti pärast ehitusloa väljastamist

(1) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik sellekohase taotlusega teenistuse poole. Taotluse vorminõuded kinnitab linnavalitsus.

(2) Teenistus otsustab ehitusprojekti muudatuste tegemise lubamise, kui tegemist on hoone siseste muudatustega või hoone arhitektuursete muudatustega ning sellised muudatused ei nõua uue ehitusloa väljastamist.

(3) Linnavalitsus otsustab ehitusprojekti muudatuste tegemise lubamise, kui tegemist on hoone mahtu, linnaehituslikult olulise objekti välisilmet või kasutusotstarvet sisaldava muudatusega. Vajadusel otsustatakse uue ehitusloa väljastamine.

§ 30. Väikeehitis

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist (sh olemasolevaid ehitisi teenindavaid muid tehnovõrkude haruliine) võib ehitada teenistuse kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse teenistusele vormikohane taotlus. Taotlusele lisatakse väikeehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja hoonete puhul vaated, tehnorajatise puhul lisatakse taotlusele tehnorajatise ehitusprojekt.

(2) Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta.

(3) Väikeehitise ehitamine tuleb kooskõlastada tuleohutusnõuete osas järelevalvet teostava ametiasutusega. Hoone peab olema arhitektuursete kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

§ 31. Kirjalik nõusolek

Ehitusseaduse § 16 lõikes 1 nimetatud kirjaliku nõusoleku andmise otsustab teenistus.

§ 32. Kasutusluba

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

(2) Teenistus kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone.

(3) Valminud uusehitise (v.a ajutise ehitise) kohta koostatakse vajadusel teostusjoonised ja krundi ulatuses ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan, mis lisatakse paber kandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan peab kajastama hoonet ümbritsevat situatsiooni. Teostusjooniste ja ehitusjärgse topo-geodeetilise plaani üks eksemplar säilitatakse teenistuses.

(4) Ehitise kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus. Kasutusloa väljastab teenistus linnavalitsuse korralduse alusel 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

(5) Teenistus avaldab informatsiooni kasutusloa andmise kohta koduleheküljel. Kui kasutusloa andmisele eelneb keskkonnamõjude hindamine, avaldab teenistus informatsiooni kasutusloa andmise kohta ajalehes ja koduleheküljel.

§ 33. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik teenistusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada ehitusprojekt ehitise lammutamiseks, topo-geodeetiline alusplaan, krundi plaan või muu asendiplaan, kus on näidatud lammutatav ehtis. Ehitusprojektis tuleb lahendada lammutatavad konstruktsioonid, lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord, konstruktsioonide ajutise toetamise viisid, lammutatavate ehitusmaterjalide ja –toodete ligikaudsed kogused ning käitlemiskohad, tehnovõrkudest lahtiuhendamine, lammutusplatsi piirid ja lammutamise järgne krundi heakorrasdamine. Topo-geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud teenistuses.

(2) Ehitise lammutamisel tuleb ehitise omanikel esitada teenistusele ehitise likvideerimise teatis.

§ 34. Ehitamisega seotud dokumentide kättesaadavus ja säilitamine

(1) Ehitamisega seotud dokumentide üle peab arvestust ja nende säilitamist korraldab teenistus.

(2) Teenistus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

(3) Määratud projekteerimistingimustega, ehitusprojektidega, ehitus- ja kasutuslubade jm dokumentidega saavad huvitatud isikud tutvuda teenistuses vastuvõtuaegadel.

5. peatükk Ehitusjärelvalve

§ 35. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse § 59 ja teetööde osas teeseaduse § 39 mõistes teostab teenistus.

(2) Ehitise omanik esitab teenistusele ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitamise alustamist. Muude nõutavate dokumentide hulgas tuleb uusehitise korral esitada ehitise mahamärgimise akt.

(3) Ehitamise alustamise teatisega määrab ehitise omanik omanikujärelvalve tegija ja ehitusettevõtja antud objektile vastavalt ehitusseaduse §-le 30. Omanikujärelvalve tegija või ehitusettevõtja isiku vahetumisel esitab ehitise omanik vastava muudatuse kohta teenistusele teate.

(4) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja teenistusele vundamendi teostusmõõdistuse. Kui ehituse käigus on tekkinud viga, tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist teenistuse ehitusjärelvalve ametniku loal.

(5) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remondiks, puurimistöödeks ja muudeks mullatöödeks Sindi linna territooriumil tuleb taotleda teenistusest kaeveluba vastavalt "Kaevetööde eeskirjale". Kaeveluba ei ole nõutav ehituskrundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

4. osa KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6. peatükk Keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja sellest teavitamine

§ 36. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja teavitamine

(1) Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustab linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus otsustab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

(3) Keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldab teenistus, kes korraldab

1) keskkonnamõju hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ning
2) keskkonnamõju hindamisega seotud teadete avaldamise vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvidele 16 ja 21.

3) keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja esitab aruande heakskiitmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale ning

4) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teadete avaldamise vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvidele 37 ja 41.

§ 37. Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest teavitamine

Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvile 44 teavitab teenistus.

5. osa MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

7. peatükk Üldsätted

§ 38. Üldnõuded miljööväertusega piirkondades

(1) Ehitustegevuses miljööväertusega hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

(2) Hoone laiendamisel tuleb korrastada hoone kõik fassaadid. Uushoonete tänavaga külgnev sein tuleb kujundada fassaadina, kuhu on paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse.

(3) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväertuslikele hoonetele või nende detailidele.

8. peatükk Planeerimine ja ehitamine miljööväertuslikul hoonestusalal

§ 39. Planeerimise nõuded

(1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu algatamisel linnavolikogu, arvestades alget planeeringut ning hiljem kehtestatud planeeringuid.

(2) Planeeringus:

1) esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad, kultuuriväärtusega ehitised (ka abihooned) ning näidatakse pärast 1944. aastat lisandunud ehitiste asukohad ja võrdlusena muudetud kruntide piirid;

2) esitatakse graafiliselt kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning antakse tingimused väärtusliku haljastuse säilimiseks;

3) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavanurkade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus).

§ 40. Projekteerimise nõuded

(1) Ehitiste püstitamise, laiendamise või rekonstrueerimise projektide koostamisele peavad eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega.

(2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannetest ja eritingimustest esitatakse üks eksemplar teenistusele, kus korraldatakse nende säilitamine.

(3) Miljööväertusega hoonestusalal on väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20 – 60 m², ehitusprojekti koostamine kohustuslik.

§ 41. Ehitamise nõuded

(1) Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjööri- ja interjööridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine.

(2) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Lubatud on sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik teenistuse kirjalik nõusolek.

(3) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või vahetamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.

(4) Uute hoonete välisviimistluses tuleb kasutada laia laudist või krohvi, akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega, katusekatte materjalina tuleb kasutada tsingitud valtsplekki või katusekivi.

§ 42. Ehitise lammutamise nõuded

(1) Miljööväärtusega hoonestusala ehitist saab lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida ning Muinsuskaitse Amet on väljastanud vastava loa.

(2) Enne 1944. aastat ehitatud hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstilist osa hoonete kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest.

(3) Hoone lammutamisel suunatakse taaskasutusse materjalid, mida on võimalik kasutada ja mis muidu häviksid.

6. osa RAKENDUSSÄTTED

7. osa Ehitusmääruse rakendamine

§ 43. Riiklik ehitisregister

Riiklikku ehitisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid teenistus.

§ 44. Linnavalitsuse ja linnavalitsuse struktuuriüksuste volitamine

Maakatastriseaduse § 18 lõigetes 4 ja 5 nimetatud küsimusi otsustab linnavalitsus.

§ 45. Ehitusmääruse rakendamine

(1) Sindi Linnavalikogu 12.06.2003. a määrus nr 14 "Sindi linna ehitusmäärus" tunnistatakse kehtetuks.

(2) Määrus jõustub 1. juunil 2011.

Toomas Asi
volikogu esimees