

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Väljaandja:                  | Jõhvi Vallavolikogu   |
| Akti liik:                   | määrus                |
| Teksti liik:                 | algtekst-terviktekst  |
| Redaktsiooni jõustumise kp:  | 20.08.2007            |
| Redaktsiooni kehtivuse lõpp: | 07.02.2015            |
| Avaldamismärge:              | RT IV, 18.05.2012, 30 |

## Jõhvi valla ehitismäärus

Vastu võetud 16.08.2007 nr 80

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 29 ja lõike 2 ning planeerimisseaduse § 5 alusel.

### 1. osa ÜLDOSA

#### 1. peatükk Üldsätted

##### § 1. Ehitismääruse ülesanded

Jõhvi valla ehitismääruse (edaspidi ehitismäärus) ülesanneteks on:

- 1) valla ja linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine, planeerimisseaduse ja ehitusseaduse nõuete täpsustamine Jõhvi valla haldusterritooriumil;
- 2) Jõhvi vallavolikogu (edaspidi *vallavolikogu*), Jõhvi vallavalitsuse (edaspidi *vallavalitsus*) ja teiste isikute vahel planeerimis- ja ehitamisalaste ülesannete jaotuse määramine.

##### § 2. Planeerimis- ja ehitusvaldkond

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkond hõlmab lõigetes 2, 3 ja 4 nimetatud tegevusi Jõhvi linnas ja vallas. Kõigi nimetatud tegevuste teostamise soovi korral tuleb esitada vallavalitsusele soovi-avaldus.

(2) Katastriüksuste struktuuri ja munitsipaalmaa ulatuse muutmist, sealhulgas:

- 1) olemasolevate katastriüksuste piiride muutmist;
- 2) olemasolevate katastriüksuste jagamist ja liitmist;
- 3) uute katastriüksuste moodustamist;
- 4) katastriüksuste sihtotstarbe määramist ja muutmist;
- 5) munitsipaalmaa omandamist, võõrandamist ja koormamist piiratud asjaõigustega.

(3) Hoonete ehitamist, sealhulgas:

- 1) uusehitise püstitamist;
- 2) ehitise laiendamist ehk ehitise juurde-, peale- või allaehitamist;
- 3) ehitise rekonstrueerimist, s.o. ehitise piirdekonstruktsioonide muutmist ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmist ja asendamist;
- 4) olemasolevate ehitiste lammutamist;
- 5) ehitise tehnosüsteemide muutmist;
- 6) ehitise kasutamise otstarbe muutmist;
- 7) hoone fassaadi muutmist;
- 8) ajalooliselt väärtuslikuks tunnistatud ruumide interjöörü muutmist;
- 9) ajutise ehitise ja väikeehitise ehitamist.

(4) Rajatiste ehitamist ja maastiku muutmist, sealhulgas:

- 1) teede, jalgteede, parklate rajamist, likvideerimist, rekonstrueerimist;
- 2) tehnorajatiste rajamist;
- 3) haljastuse rajamist ja likvideerimist;
- 4) veekogude rajamist, likvideerimist, kaldajoone muutmist;
- 5) kaevetööde teostamist, maapinna süvendamist ja täitmist;
- 6) piirete rajamist, sealhulgas maa-ala tähistamist viisil, mis toob kaasa asjaõigusseaduse § 142 lõige 1 sätestatud maatükil viibimise keelu;

- 7) skulptuuride ja väikevormide paigaldamist ja likvideerimist avalikult kasutataval maa-alal;
- 8) geodeetiliste ja geoloogiliste tööde teostamist.

### § 3. Ülesanded planeerimis- ja ehitusvaldkonnas

Valla ülesanded planeerimis- ja ehitusvaldkonnas on:

- 1) ehitatava keskkonna võimalikult tervikliku ja mitmekesise funktsioneerimise ning kvaliteetse linna- ja vallaruumi tagamine;
- 2) planeeringute koostamise korraldamine, planeeringute järgimine ja järgimise tagamine käesoleva ehitusmääruse § 2 nimetatud tegevuste teostamisel;
- 3) avaliku ruumi planeerimine ülevallalise võrgustikuna ning avalikus ruumis teostatava projekteerimis- ja ehitustegevuse organiseerimine;
- 4) eraomandis maa-alale avalikes huvides kitsenduste seadmine, projekteerimistegevuse koordineerimine ja ehitusjärelvalve teostamine, võttes sealjuures arvesse ja tasakaalustades huvitatud isikute huve.

### § 4. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikustamine

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

(2) Valla planeerimis- ja ehitustegevusega seotud volikogu ja vallavalitsuse õigusaktid avalikustatakse Jõhvi valla põhimääruses ettenähtud korras.

(3) Vallavalitsus korraldab seaduses ettenähtud korras ametlikes teadaannetes Ametlikud Teadeanded, järgmise teabe avaldamise:

- 1) keskkonnamõju hindamisega seonduvad teadaanded;
- 2) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seonduvad teadaanded.

(4) Vallavalitsus korraldab seaduses ettenähtud korras regulaarselt ilmuvas maakonna ajalehes Põhjarannik (edaspidi *ajalehes*) järgmise teabe avaldamise:

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

(5) Jõhvi valla veebilehel (edaspidi koduleheküljel) järgmise teabe avaldamise:

- 1) planeeringu menetlemisega seotud teadaanded;
- 2) kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamise tulemused;
- 3) informatsioon kavatsetavatest planeeringutest;
- 4) keskkonnamõju hindamisega seonduvad teadaanded;
- 5) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seonduvad teadaanded;
- 6) projekteerimistingimuste määramised;
- 7) ehituslubade andmised;
- 8) kasutuslubade andmised.

### § 5. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

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

(2) Seaduse või ehitusmääruse alusel vallavolikogu pädevusse kuuluvate otsuste ettevalmistamist korraldab vallavalitsus.

(3) Valla planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimused valmistab otsustamiseks ette vallavalitsus.

(4) Vallavalitsus võib valla sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, vallalise tähtsusega planeeringute ning ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab vallavalitsus.

## 2. osa PLANEERIMINE

### 2. peatükk

# Planeeringute koostamine ja avalikkuse osalemine selles

## § 6. Planeeringu koostamise algatamine

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

(2) Planeeringute koostamisel ja menetlemisel käsitletakse kogu avalikult kasutatavat maa-ala koos sellest avanevate vaadetega (avalikku ruumi) ülelinnalise terviküsteemina. Selle kvaliteet ja terviklik funktsioneerimine on avalik huvi, mida esindab huvitatud isikuna Jõhvi vald.

(3) Planeeringute koostamine on avalik. Vallavalitsus tagab huvitatud isikute kaasamise, õigeaegse informeerimise ja võimaluse kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus.

(4) Igaüks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Planeeringu koostamise algatamise vormikohane ettepanek esitatakse vallavalitsusele. Ettepaneku vorminõuded kinnitab vallavalitsus.

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

(6) Kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus valla 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 vallavalitsus eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat. Vallavalitsus teatab planeeringu algatamise ettepaneku tegijale struktuurüksuse seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähtetingimuste kohta ning annab ettepaneku tegijale mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

(7) Vallavolikogu otsustab:

- 1) valla või selle osa üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 2) üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise algatamise;
- 3) olulise ruumilise mõjuga objekti asukohavalikuks üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 4) vallaga piirneva(te) kohaliku(e) omavalitsus(t)ega ühise üldplaneeringu koostamise algatamise;
- 5) valla 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.

(8) Vallavalitsus otsustab planeeringu koostamise algatamise käesoleva paragrahvi lõikes 7 sätestamata juhtudel.

(9) Planeeringu koostamise algatamisel kinnitatakse planeeringu lähteseisukohad ja planeeritava ala piirid vastavalt planeeringukontseptsioonile.

## § 7. Planeeringukontseptsioon

(1) Planeeringukontseptsioon on kogum arhitekti poolt terviklikult välja töötatud ning tekstiliselt ja graafiliselt väljendatud üldiseid põhimõtteid, mis kirjeldavad terviklikult valla ja linna või selle osa ruumilise muutmise kavatsusi.

(2) Vallavalitsuse korraldusega heaks kiidetud planeeringukontseptsiooniga väljendab vald eelinformatsioonina üldisi seisukohti, millest kavatakse lähtuda avalikuks kasutamiseks mõeldud maa-alade arendamisel, avalikes huvides eraomandis maa-aladele projekteerimispõhimõtete ja tingimuste kehtestamisel, planeeringute, projektide ja uuringute tellimisel, maa munitsipaalomandisse taotlemisel, munitsipaalmaa omandamisel ja võõrandamisel, planeerimis- ja projekteerimisalase tegevuse korraldamisel, detailplaneeringute alade määramisel, planeeringute lähteseisukohtade koostamisel, planeeringute ja projektide kooskõlastamisel ning muude planeerimis- ja projekteerimisalaste otsuste tegemisel.

(3) Planeeringukontseptsioonide koostamist korraldab arhitekt. Muude planeeringukontseptsioonide puudumisel mingi ala või teema kohta loetakse planeeringukontseptsiooniks arhitekti seisukohad.

## § 8. Üldplaneering

(1) Üldplaneeringu põhieesmärgiks on linna ja valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, ruumilise arenguga kaasneva võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneeringuga määratakse maa- ja veelade üldised kasutamise- ja ehitustingimused.

(2) Üldplaneeringuna käsitletakse terviksisüsteemi, mis koosneb järgmistest osadest:

- 1) kehtivad üldplaneeringud;
- 2) kehtivad teemaplaneeringud;
- 3) kehtivad detailplaneeringud, mis teevad ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

## § 9. Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse linna või valla territooriumi osa kohta ning see on aluseks kinnisasjade moodustamisele, jagamisele, ühendamisele ja piiride muutmisele, maakasutusele, avalikult kasutatava maa-ala ulatusele, projekteerimis- ja ehitustegevusele ning maastiku muutmisele.

(2) Vallavalitsus võib lubada projekteerimist ja kruntide jagamist, liitmist ja piiride muutmist ilma detailplaneeringuta planeerimisseaduses ette nähtud juhtudel või vajadusel nõuda detailplaneeringu koostamist mõne käesoleva ehitusmääruse § 2 nimetatud tegevuse teostamiseks ka siis, kui see pole planeerimisseaduse järgi nõutav.

(3) Detailplaneeringu algatamisel määratakse eeldatav planeeringuala. Detailplaneeringuga planeeritav maa-ala selgub planeeringu kehtestamisel ja see ühtib planeeringujärgsete kruntide alaga. Detailplaneeringu koosseisus esitatud materjali, mis käsitleb planeeritava ala ümbrust, vaadeldakse planeeringukontseptsiooniga võrdsetel alustel.

(4) Detailplaneeringus lahendatakse üheskoos planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ning määratakse iga planeeritava krundi kohta põhimõtted selle ala edasiseks projekteerimiseks. Kui planeeritava ala kohta on olemas üldisem planeeringukontseptsioon, siis üldjuhul detailplaneeringu koostamisele asudes võetakse aluseks kontseptsioonis sisalduvad projekteerimispõhimõtted ja planeeringu koostamise käigus esitatakse need iga planeeritava krundi kohta eraldi.

(5) Kehtivat detailplaneeringut võib põhjendatud vajadusel muuta. Niisugusel juhul kehtivad detailplaneeringu muudatuse menetlemisel uue detailplaneeringu menetlemisega samad põhimõtted, kusjuures planeeritavateks kruntideks loetakse need, millel muutub ehitusõigus või kehtestatav muudatus kitsendab kinnisaja kasutamist varem kehtinud detailplaneeringust rohkem.

(6) Detailplaneeringut võib iseseisvalt ja omal vastutusel koostada või selle koostamist juhtida kõrgharidusega arhitekt, sealhulgas Euroopa Liidu liikmesriigis kutsekvalifikatsiooni omandanud arhitekt, planeerija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist. Ehituslikult olulistel või suurematel väljakujunemata struktuuriga aladel võib vallavalitsus nõuda, et planeeringu koostamist juhiks kõrgharidusega ja piisava kogemusega arhitekt või nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist.

## § 10. Detailplaneeringu koostamine taotluse alusel

(1) Igaüks võib taotleda detailplaneeringu algatamist. Enne seda tuleb algatamisest huvitatud isikul pöörduda vallavalitsuse poole, et tutvuda linna ruumilise arengu kavatsustega planeeritavas piirkonnas, kehtivate planeeringutega ja detailplaneeringuga seotud organisatsiooniliste, sisuliste ja tehniliste üksikasjadega.

(2) Vallavalitsus algatab detailplaneeringu ja väljastab lähteseisukohad detailplaneeringu eesmärkide, ülesannete, planeeringukontseptsioonide, koosseisu, vormistamise ja kooskõlastamise kohta või teatab taotletud detailplaneeringu algatamata jätmise põhjustest. Vallavalitsus võib hilisemate otsustega lähteseisukohti ja planeeritavat ala täpsustada.

(3) Vallavalitsus või vallavolikogu võib keelduda huvitatud isiku poolt taotletud detailplaneeringu algatamisest või hiljem selle kehtestamisest ehitusmääruses § toodud juhtudel.

(4) Vallavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta ning detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanaliseerimise ja muude planeeritavate avaliku ruumi elementide väljaehitamise kohta.

(5) Vallavalitsus võib lepingu sõlmimise eeltingimusena nõuda huvitatud isikult detailplaneeringu eskiislahendust, mis selgitab huvitatud isiku kavatsuste sisu, veenab huvitatud isiku poolt valitud planeerija professionaalsuses ja pakutava planeeringulahenduse ruumilises kvaliteedis vastavalt käesoleva ehitusmääruse § 6 lg 5.

(6) Munitsipaalomandis aladel, looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ning juhul kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või mõjutab oluliselt linna

arengut ja ruumilist struktuuri, tellib detailplaneeringu vallavalitsus, kuid huvitatud isik võib niisuguse detailplaneeringu koostamise juures lepingu alusel osaleda rahastajana.

(7) Detailplaneeringu algatamise otsus kehtib kaks aastat. Kui nimetatud aja jooksul ei ole planeeringu koostamisele asutud, on vallavalitsusel õigus planeeringu algatamise otsust vaid põhjendatud vajaduse korral pikendada. Kui detailplaneeringu algatamise otsust ei pikendata, kaotavad kehtivuse ka vastava detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise kohta sõlmitud lepingud.

### **§ 11. Planeeringu koostamise algatamisest loobumine**

(1) Planeeringu koostamise algatamisest võib põhjendatud juhtudel loobuda või keelduda huvitatud isiku poolt taotletud detailplaneeringu algatamisest või hiljem selle kehtestamisest, tuginedes kaalutusõigusele, põhjendades otsust linna majanduslike, õiguslike, sotsiaalsete, funktsionaalsete, esteetiliste, liiklustehniliste, looduslike jm tegurite tasakaalustatud käsitlusega. Loobumise põhjused võivad olla seotud järgmiste asjaoludega:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud vallaehitusliku miljöõga;
- 2) maa-ala kohta on olemas kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus valla 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.

### **§ 12. Planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamine**

(1) Planeeringu koostamise algatamise otsuse võib tunnistada kehtetuks, kui kahe aasta jooksul otsuse tegemisest ei ole vallavolikogu või vallavalitsus planeeringut vastu võtnud vastavalt käesoleva ehitusmääruse §-le 18.

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

### **§ 13. Planeeringukavatsusest ja algatatud planeeringust informeerimine**

(1) Kavatsetatavatest planeeringutest informeerib vallavalitsus avalikkust ajalehes ja valla koduleheküljel üks kord aastas.

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

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

(4) Vallavalitsus teavitab maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

### **§ 14. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine**

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

(2) Vallavalitsus võib algatatud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta, vastavalt käesoleva ehitusmääruse § 10 lõikes 4 sätestatud juhtudel. Leping sõlmitakse ühe kuu jooksul vastava taotluse esitamisest.

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

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

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

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

#### **§ 16. Koostöö planeeringu koostamisel**

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) planeeritava maa-ala elanikud;
- 3) riigiasutusalal 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, valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vallaga piirneva kohaliku omavalitsuse ning valla ühise üldplaneeringu koostamisel korraldatakse vallavalitsuse kaudu.

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

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

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

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

(1) Planeeringu koostaja esitab lähteseisukohtadele vastava planeeringu vallavalitsusele, kes korraldab vajalike kooskõlastuste hankimise, kui ei ole lepitud kokku teisiti.

(2) Valla või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, vallaga piirnevate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja valla või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt vallavalitsus, kui ei ole lepitud kokku teisiti.

(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 vallavalitsus, kui ei ole lepitud kokku teisiti.

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

(6) Maakonnaplaneeringu, vallaga naabruses jäävate kohalike omavalitsuste üldplaneeringu ja riiklikult tähtsa ehituse asukohta määrava planeeringu kooskõlastamise otsustab vallavolikogu.

(7) Valla naabruses jääva kohaliku omavalitsuse territooriumi kohta koostatud detailplaneeringu vallale kooskõlastamiseks esitamise korral otsustab planeeringu kooskõlastamise vallavalitsus.

#### **§ 18. 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 vallavalitsus. Muud teadete avaldamise kohad määrab vallavalitsus.

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

### **§ 19. 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 vallavalitsus.
- (2) Vallavalitsus informeerib vallavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest vallavolikogu arengukomisjoni.
- (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 ajalehes ning koduleheküljel.
- (4) Vallavalitsus 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 nõustata 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) Vallavalitsus avaldab informatsiooni planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel.
- (7) Vallavalitsus edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab need vallavalitsusele, kes kontrollib paranduste õigsust.

### **§ 20. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras**

Vallavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda käesoleva ehitismääruse §§-des 18 ja 19 toodud nõuete täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

### **§ 21. Planeeringut koostamata lubatud tegevused**

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

### **§ 22. 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 vallavolikogu.
- (2) Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisega seotud otsused teeb ning vajalikud kooskõlastused annab vallavolikogu. Vallavolikogu võib volitada teatud otsuste tegemise või kooskõlastuste andmise vallavalitsusele.

## **3. peatükk** **Järelevalve planeeringute koostamise üle, planeeringute kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine**

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

- (1) Vallavalitsus esitab planeerimisseadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.
- (2) Jõhvi valla esindaja planeeringu järelevalve küsimustes määrab vallavalitsus.
- (3) Otsuse järelevalve tulemuste arvestamise kohta teeb vallavalitsus.
- (4) Kui järelevalvet teostav maavanem ei anna planeeringule heakskiitu, otsustab vallavalitsus eriarvamuse lahendamiseks Siseministeeriumi poole pöördumise või planeeringu muutmise.

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

#### **§ 24. Detailplaneeringu kehtestamise eeldused**

(1) Detailplaneeringu kehtestamiseks peavad olema välja selgitatud planeeringust tulenevate kohustuste täitmise kord ja sõlmitud kirjalikud kokkulepped alljärgnevate tööde ja toimingute teostamise ning rahastamise osas:

- 1) tänava või juurdepääsutee rajamine kuni planeeritud krundini;
- 2) üldkasutatava haljastuse rajamine kuni planeeritud krundini;
- 3) välisvalgustuse väljaehitamine kuni planeeritud krundini;
- 4) vihmaveekanaliseerimise väljaehitamine 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 tee avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.

(2) Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kokkulepped detailplaneeringu kohustuslikeks lisadeks.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kokkulepete mittesaavutamise korral võib planeeringu kehtestaja kaalutusotsuse alusel keelduda detailplaneeringu kehtestamisest.

#### **§ 25. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine**

(1) Vallavolikogu otsustab vallavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu kehtestamise.

(2) Vallavalitsus otsustab vallavalitsuse poolt vastuvõetud planeeringu kehtestamise.

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

(4) Pärast planeeringu kehtestamist vallavalitsus:

- 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;
  - b) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;
  - c) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

#### **§ 26. Planeeringu kehtetuks tunnistamine**

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise otsustab planeeringu algataja.

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

#### **§ 27. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute**

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

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

#### **§ 28. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine**

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle vallavolikogu.

(2) Vallavalitsus informeerib planeeringute ülevaatamise tulemustest maavanemat.

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

## **3. osa EHITAMINE**

### **4. peatükk**



# Ehitamise üldnõuded, projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

## § 29. Nõuded ehitisele

(1) Käesolev ehitusmäärus kehtestab järgmised arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused:

- 1) ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi;
- 2) ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linna ja vallaruumi rikastav, ning sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm. ruumielementidega;
- 4) projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

(2) Lisatingimustena võib käsitleda järgmisi üldisi põhimõtteid:

- 1) hoone paigutatakse ja püstitatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud hoonestusalale ja tema põhimaht valla arhitekti poolt määratud ehitusjoonele;
- 2) ehitis planeerida nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- 3) hoone fassaadi paiknemisel tänava joonel võivad hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine;
- 4) 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 asjaõiguseadusele lubama;
- 5) ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatis) minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuletõrjeteenistus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti;
- 6) tänava ja muu avaliku maa-ala äärsed piirded peavad järgima piirkonnale iseloomulikku lahendust ja valdavalt kõrgust. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel. Vabaplaneeringulise hoonestusega maa-aladel kruntide ala ei piirata;
- 7) kõrghaljastus peab üldjuhul paiknema naaberkrundi lõunapoolsest piirist või piiriehitisest vähemalt täiskasvanud puu poole kõrguse kaugusel, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti;
- 8) mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades;
- 9) ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja vallakeskkonda sobivaid materjale. Jõhvi linnas palk või palgi imitatsioon välisviimistlusmaterjalina üldjuhul ei ole lubatud.

(3) Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks hoone katuse kõrgeimat osa läbiva vertikaaltasapinna ja hoonet ümbritseva maapinna (sillutusriba) keskmise horisontaaltasapinna lõikepunkti ning katuse välispinna kõrgeima punkti vahelist kaugust.

Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeima punkti ja ümbritseva maapinna normaaltasapinna  $\pm 0.00$  Balti süsteemis absoluutkõrguste vahet.

(4) Ehitamisel kruntidele, kuhu ei ole võimalik rajada ehitiste teenindamiseks vajalikul arvul parkimiskohti:

- garanteerib arendaja vajalike parkimiskohtade väljaehitamise mujal linnas, maksimaalselt 500 m raadiuses rajatavast ehitisest, esitades ehitusloa taotlemisel koos ehitusprojektiga ka eraldiasuvate parkimiskohtade ehitusprojekti ning esitades kasutusloa taotlemisel valminud ehitise koos väljaehitatud eraldiasuvate parkimiskohtadega,

või

- sõlmib vallavalitsus krundi arendajaga kokkuleppe parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks mujal linnas arendaja poolt. Leping vajalike parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks sõlmida enne ehitusloa väljastamist.

(5) Arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse üldjuhul projekti tellija, projekteerija ja arhitekti koostöös. Vajadusel väljastab vallavalitsus lisatingimuste täpsustamiseks kirjaliku seisukoha.

(6) Lisatingimuste täpsustamise eeltingimuseks on projekteeritava objekti ruumiprogrammi või eskiisprojekti esitamine vallavalitsusele.

(7) Omanik on kohustatud taotlema vallavalitsuselt kirjaliku kooskõlastuse:

- 1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal, muinsuskaitsealal või valla 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 üld- ja detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

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

### § 30. Ehitusprojekti koostamise alused

(1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

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

(2) Avalikkust informeeritakse väljastatud projekteerimistingimustest ajalehes. Projekteerimistingimusi tutvustatakse vallavalitsuses igale asjast huvitatud isikule.

### § 31. Projekteerimistingimuste taotlemine ja kooskõlastamine

(1) Projekteerimistingimused on hoonete ja rajatiste ning sellega koos kogu krundi maa-ala ja piirete projekteerimise aluseks, kui projekteerimine ei toimu detailplaneeringu alusel.

(2) Enne projekteerimistööde alustamist teavitatakse vallavalitsust ehituskavatsusest vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega. Taotluse vorminõuded kinnitab vallavalitsus.

(3) Hoonete ehitamiseks ja aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (konstruktsioonide) püstitamiseks samuti tänavate, parklate, sildade, viaduktide, estakaadide, tunnelite, lennuväljade, kanalite, torujuhtmete, side- ja elektriliinide, spordi- ja puhkerajatiste, puhke- ja virgestusalade ning muude rajatiste ehitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks vallavalitsusele.

(4) Projekteerimistingimuste kooskõlastamise korraldamine on projekteerimistingimusi taotlenud isiku kohustuseks. Projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega, keda kavandavad projekteerimistööd võivad kitsendada. Korterelamu omanike kooskõlastuseks loetakse korteriühistu kooskõlastust. Vallavalitsus võib põhjendatud juhtudel ja seadustes ette nähtud juhtudel nõuda täiendavaid kooskõlastusi. Juhul kui mõni isik, kelle kooskõlastus on nõutav, projekteerimistingimusi ei kooskõlasta, saab projekteerimise võimalikkust kaalutleda ainult detailplaneeringu koostamise käigus.

(5) Projekteerimistingimused kehtivad kaks aastat. Arhitektil on õigus pikendada projekteerimistingimuste kehtivust ühe aasta võrra.

### § 32. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

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

(2) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab hoonete ja rajatiste puhul vallavalitsus taotluse alusel 15 päeva jooksul igal konkreetset juhul eraldi, kas:

- 1) väljastada projekteerimistingimused või;
- 2) projekteerida saab kehtiva detailplaneeringu alusel, arvestades arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega või;
- 3) enne projekteerimist tuleb välja kuulutada arhitektuurikonkurss või;
- 4) projekteerimise võimalikkuse kaalutlemiseks tuleb algatada detailplaneering või;
- 5) tegevuse võib teostada ilma projektita.

(3) 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 ( $\pm 0.00$ );
- 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) ehitusjätmete käitlemine;
- 13) ja muud vajalikud lähteandmed ja nõuded.

(4) Vallavalitsus avaldab informatsiooni projekteerimistingimuste määramise koduleheküljel.

### § 33. Ehitusprojekti nõuded

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

(2) Projekteerimisettevõtja on kohustatud:

- 1) koostama nõuetele vastava ehitusprojekti;
- 2) tagama ehitusprojekti vastavuse lähteandmetele ja projekteerimistingimustele;
- 3) koostama nõuetele vastava ehitise mõõdistusprojekti;
- 4) säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitusprojektid ja ehitiste mõõdistusprojektid ning nende koostamise lähteandmed vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseeni;
- 5) kooskõlastama ehitusprojekti vajalike ametkondadega.

(3) Ehitusprojekt, välja arvatud väikeehitise projekt, peab olema koostatud või kontrollitud riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud projekteerimisettevõtja poolt. Ehituslikult olulistel asukohtades, võib vallavalitsus arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks nõuda, et projekti koostaks kõrgharidusega ja piisava kogemusega arhitekt.

(4) Hoonete ja rajatiste ehitusprojekti koosseisus tuleb lahendada seda teenindav struktuur ja ümbritsev maastik, sealhulgas:

- 1) piirded ja muud jalakäijate või sõidukite liikumist takistavad elemendid;
- 2) teede, jalgteede, parklate, haljasalade ja kogu maapinna lahendus (kattematerjal ja vertikaalplaneerimine);
- 3) säilitatav, rajatav ja likvideeritav haljastus (liigid ja asukohad);
- 4) väikevormid, valgustus, reklaamid;
- 5) värvilahendused.

(5) Muinsuskaitsealal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatel väärtuslikel hoonetel ning arhitektuurselt erilise lahendusega uusehitistel peab ehitusloa taotluseks esitatud projekti koosseisus olema lahendatud, vastavalt projekteerimistingimustele, akende, uste ja muude fassaade kujundavate detailide ebastandardised sõlmed.

(6) 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 Jõhvi valla digitaalselt teostatavate geodeetiliste, kartograafiliste ja katastrimõõdistustööde tegemise korra nõuetele vastavalt ning registreeritud vallavalitsuses. Alusplaani peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda. Alusplaani 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 üld- ja detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul jm);
- 5) ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad;
- 6) ehitusprojekt peab sisaldama ehitustööde organiseerimise osa.

### § 34. Ehitusprojekti vastavus planeeringutele

(1) Juhul kui ehitusprojekt ei vasta täpselt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele, arhitektuurinõuetele või muudele projekteerimispõhimõtetele, kuid ehitusprojekti koostamisel on järgitud planeeringu põhiprintsiipe ning ehitusprojekti on kooskõlastanud vallavalitsusega, loetakse ehitusprojekt detailplaneeringule vastavaks.

(2) Juhul kui ehitusprojekt ei vasta mõnele detailplaneeringus esitatud kinnisomandi kasutamist kitsendavale tingimusele, kuid isik, kelle huvides vastav tingimus on seatud, on ehitusprojekti kooskõlastanud, loetakse ehitusprojekt selles mõttes detailplaneeringule vastavaks.

(3) Juhul kui ehitusprojekt koostatakse mõne niisuguse funktsiooniga ehitise kohta, mille projekteerimise kavandamine ei ole detailplaneeringu sisus väljendatud, võib vallavalitsus lugeda ehitusprojekti detailplaneeringule mittevastavaks ka juhul, kui niisuguse ehitise projekteerimine pole detailplaneeringuga otseselt keelatud.

### § 35. Ehitusluba

(1) Ehitusluba on vallavalitsuse nõusolek:

- 1) püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitist ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 2) laiendada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa.

(2) Ehitusluba annab ühtlasi õiguse ehitise tehnosüsteemide muutmiseks. Ehitusluba ehitise laiendamiseks annab ühtlasi õiguse sama ehitise rekonstrueerimiseks.

(3) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt paber kandjal kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega ja digitaalselt ühes eksemplaris vallavalitsusele ning tasutakse riigilõiv.

(4) Vallavalitsus kontrollib ehitusprojekti vastavust planeeringutele, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele ning korraldab vajadusel ehitusprojekti läbivaatamise vallavalitsuses.

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

(6) Ehitusluba on tähtjatu, kuid kaotab kehtivuse kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva.

(7) Ehitusluba avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

### **§ 36. Muudatused ehitusprojekti pärast ehitusloa väljastamist**

(1) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik sellekohase taotlusega vallavalitsuse poole.

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

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

### **§ 37. Väikeehitis**

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist (sh olemasolevaid ehitise teenindavaid muid tehnovõrkude haruliine) võib ehitada ehitusosakonna kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vallavalitsusele 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 m<sup>2</sup> pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool krundi ehitusjoont ja naaberkrundi piirile lähemal kui pool väikeehitise kõrgusest, kui puudub naaberkiinnistu omaniku kooskõlastus.

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

### **§ 38. Kirjalik nõusolek**

(1) Vallavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav järgmiste tegevuste teostamiseks:

- 1) väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20–60 m<sup>2</sup>, ehitamine;
- 2) ehitise tehnosüsteemide muutmise.

(2) Kirjalik nõusolek väljastatakse taotluse alusel. Vallavalitsusel on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda ehitise ohutusest, samuti detailplaneeringust, projekteerimistingimustest lähtuvalt ehitusprojekti.

(3) Kirjalik nõusolek on tähtjatu. Kirjalik nõusolek kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul kirjaliku nõusoleku andmise päevast arvates.

(4) Kirjalik nõusolek avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

### **§ 39. Kasutusluba**

(1) Kasutusluba on vallavalitsuse nõusolek, et valminud ehitist või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

(2) Kasutusluba väljastatakse taotluse alusel, millele on lisatud kõik õigusaktidega ette nähtud dokumendid, pärast ehitise ülevaatus ja nõuetele vastavaks tunnistamist.

Vallavalitsusel on õigus kaasata ehitise ülevaatus tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(3) Juhul kui ehitusprojekti koosseisus esitatud § 16 lõikes 3 nimetatud ehitist ümbritsev maastik ja teenindav struktuur on välja ehitamata, on vallavalitsusel õigus ehitisele kasutusloa väljastamisest keelduda.

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

(5) Kasutusloa saamiseks esitatakse vallavalitsusele vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv. Ehitise tehnilised dokumendid esitatakse köidetult arhiveerimise nõuetele vastavalt formaadis A 4.

(6) Vallavalitsus kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatus tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone.

(7) 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 valla arhiivis.

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

(9) Kasutusluba on tähtjatu. Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba tähtajaliselt kuni viieks aastaks.

(10) Kasutusluba avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

#### **§ 40. Ehitise lammutamine**

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik vallavalitsusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada projekt ehitise lammutamiseks, topo-geodeetiline alusplaan, krundi plaan või muu asendiplaan, kus on näidatud lammutatav ehitis. Lammutusprojektis tuleb lahendada lammutatavad konstruktsioonid, lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord, konstruktsioonide ajutise toestamise viisid, lammutatavate ehitusmaterjalide ja -toodete ligikaudsed kogused ning käitlemiskohad, tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirded ja lammutamise järgne krundi heakorrastamine. Topo-geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud vallavalitsuses.

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

#### **§ 41. Ehitise omaniku kohustused**

Ehitise omanik on kohustatud tagama:

- 1) kõigi vallas kehtivate ehitamist reguleerivate õigusaktide täitmise;
- 2) enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitisluba on nõutav;
- 3) enne ehitamise alustamist vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku olemasolu, kui kirjalik nõusolek on nõutav;
- 4) ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav;
- 5) esitama ehitise alustamise teatise, kui see on nõutav;
- 6) paigaldama kogu ehitamise ajaks informatsioonitahvli ettenähtud infoga, kui see on nõutav;
- 7) ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel;
- 8) ehitusjärelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 9) riikliku järelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, kusjuures juhul, kui riikliku järelevalve teostajal on õigus korraldada avariide põhjuste uurimist, siis juurdepääsu riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 10) ehitise tehniliste dokumentide ning olemasolu korral ehitise mõõdistusprojekti säilitamise ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 11) vajaduse korral ehitusprojekti ekspertiisi tegemise;
- 12) vajaduse korral ehitise ekspertiisi tegemise;
- 13) ehitamise isiku poolt, kellel on vastav pädevus ja õigus;
- 14) omanikujärelevalve määramise;
- 15) õigusaktis sätestatud juhtudel ehitise, selle osa ja ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamise;
- 16) piirimärkide säilimise.

## § 42. Ettevõtja tegutsemine ehitusalal

(1) Ehitada võib riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud ehitusettevõtja.

(2) Üksikelamu, suvila, ajamaja ja väikeehitise enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud.

## § 43. Ehitusettevõtja kohustused

Ehitusettevõtja on kohustatud:

- 1) tagama ehitusprojekti kohase ehitamise;
- 2) tagama ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimise;
- 3) säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitamise tehnilised dokumendid või nende koopiad vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 4) paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid;
- 5) tagama ehitamise nõuetekohase kvaliteedi;
- 6) tagama ehitamise ohutuse ning ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu;
- 7) vältima keskkonna saastamist;
- 8) teatama ehitise omanikule ja omanikujärelevalvet tegevale isikule ehitamise ajal selgunud ehitise nõuetele mittevastavusest või võimalikust mittevastavusest;
- 9) täitma ehitise garantiiga seotud kohustusi.

## § 44. Ehitamisega seotud dokumentide kättesaadavus ja säilitamine

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

(2) Vallavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandmiseni.

(3) Määratud projekteerimistingimustega, ehitusprojektidega, ehitus- ja kasutuslubade jm dokumentidega saavad huvitatud isikud põhjendatud taotluse alusel tutvuda vallavalitsus vastuvõtuaegadel.

# 5. peatükk Ehitusjärevalve

## § 45. Ehitusjärevalve korraldamine

(1) Ehitusjärevalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab vallavalitsuse poolt määratud ehitusspetsialist. Ehitusjärevalvet teetööde osas teostab vallavalitsus.

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

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

(4) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja vallavalitsusele vundamendi teostusmöödistuse, mis on eelnevalt registreeritud vallavalitsuses. Kui ehituse käigus on tekkinud viga (lubatud suurem kõrvalekaldumine hoone telgedest ja/või kõrgusmärkidest), tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist vallavalitsuse ehitusjärevalve ametniku loal.

(5) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks taotleda vallavalitsuselt ehitusluba teede ja tänavate ning tehnovõrkude remondiks, puurimistödeks ja muudeks mullatöödeks Jõhvi valla territooriumil tuleb taotleda vallavalitsuselt kaaveluba vastavalt "Kaevetööde eeskirjale". Kaaveluba ei ole nõutav ehituskruundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

## § 46. Omanikujärelevalve

(1) Omanikujärelevalve on ehitise omaniku nimel tehtav pidev järelevalve ehitamise üle. Omanikujärelevalvet võib teha riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud omanikujärelevalve tegija.

(2) Omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada:

- 1) ehitusprojektkohane ehitamine;
- 2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;
- 3) ehitustööde nõuetekohane kvaliteet.

(3) Enne ehitamise alustamist määrab ehitise omanik omanikujärelevalve tegijaks omanikujärelevalve tegemise õigusega ettevõtja, kes ei või olla sama ehitist ehitav isik. Omanikujärelevalvet peab tegema ehitise ehitamise alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni.

(4) Omanikujärelevalvet võib teha ehitise omanik, kui ehitatakse:

- 1) väikeehitist;
- 2) üksikelamut;
- 3) suvilat;
- 4) aiamaja;
- 5) ehitise teenindamiseks vajalikku rajatist;
- 6) riigisaladusega seotud või riigikaitselist ehitist.

## **4. osa** **KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

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

#### **§ 47. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja teavitamine**

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

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

(3) Keskkonnamõju hindamist korraldab vallavalitsus, 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 §§-le 16 ja 21.

(4) Keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldab vallavalitsus, kes korraldab:

- 1) keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja esitab aruande heakskiitmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale ning
- 2) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teadete avaldamise vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §§-le 37 ja 41.

#### **§ 48. Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest teavitamine**

Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-le 44 teavitab vallavalitsus.

## **5. osa** **MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA**

### **7. peatükk** **Üldsätted**

#### **§ 49. Üldnõuded miljööväertusega piirkondades**

(1) Jõhvi linna miljööväertuslikul alal asuvate ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada täiendavate tingimustega, millised tulenevad Jõhvi linna vertikaalne ja miljööväertuslike alade planeeringust (Entec AS töö nr 633, kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 20.07.2006. a määrusega nr 28) ja teistest kehtivatest õigusaktidest.

(2) 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.

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

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

## **8. peatükk**

### **Planeerimine ja ehitamine miljööväärtuslikul hoonestuslal**

#### **§ 50. Planeerimise nõuded**

(1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu algatamisel vallavolikogu, arvestades algset 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).

#### **§ 51. Projekteerimise nõuded**

(1) Ehitiste püstitamise, laiendamise või rekonstrueerimise projekteerimine peab lähtuma vastava üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuetest 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 vallavalitsusele, kus korraldatakse nende säilitamine.

(3) Miljööväärtusega hoonestuslal on väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20 – 60 m<sup>2</sup>, ehitusprojekti koostamine kohustuslik.

#### **§ 52. 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 vallavalitsuse 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 tsiingitud valtsplekki või katusekivi.

#### **§ 53. Ehitise lammutamise nõuded**

(1) Miljööväärtusega hoonestusala ehitist saab lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Vajadusel võib vallavalitsus tellida täiendava ekspertiisi.

(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

## 9. peatükk Ehitusmääruse rakendamine

### § 54. Riiklik ehtisregister

Riiklikku ehtisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid vallavalitsus.

### § 55. Vallavalitsuse volitamine

- (1) Maakatastriseaduse § 18 lõigetes 4 ja 5 nimetatud küsimusi otsustab vallavalitsus.
- (2) Raudteeseaduse § 31 lõikes 2 nimetatud arvamuse annab vallavalitsus.
- (3) Lennunduseaduse §-s 35 nimetatud kooskõlatused hangib vallavalitsus.
- (4) Puurkaevude rajamise seisukoha annab vallavalitsus.

### § 56. Ehitusmääruse rakendamine

(1) Jõhvi Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrus nr 27 "Jõhvi linna ehitusmääruse kehtestamine" ja Jõhvi Vallavolikogu 23. oktoobri 2003. a määrus nr 11 "Jõhvi valla ehitusmääruse kinnitamine" tunnistatakse kehtetuks.

- (2) Määrus jõustub 20. august 2007. a.

Niina Neglason  
Volikogu esimees