

Väljaandja:	Kehtna Vallavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	20.06.2014
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	29.02.2020
Avaldamismärge:	RT IV, 24.05.2014, 23

# Ehitusmäärus

Vastu võetud 21.05.2014 nr 19

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 5 ja ehitusseaduse § 19 lõike 4 alusel.

## § 1. Üldsätted

(1) Käesoleva ehitusmäärusega (edaspidi määrus) sätestatakse planeerimise ja ehitamise üldiseid põhimõtteid ning reegleid. Määrusega jaotatakse Kehtna vallas (edaspidi vald) ülesanded planeerimise ja ehitamise korraldamisel.

(2) Ehitusseadusega ja planeerimisseadusega kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsusorgani pädevusse antud küsimused ning Kehtna Vallavolikogu (edaspidi volikogu) poolt reguleerimata küsimused lahendab Kehtna Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) kui määrus ei sätesta teisiti.

(3) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel lähtutakse õigusaktides sätestatud vastavatest tähtaegadest ja korrast või selle puudumisel haldusmenetluse üldnõuetest.

(4) Volikogu ainupädevusse planeerimisvaldkonnas kuulub:

- 1) valla seisukoha andmine üldplaneeringu muutmise suhtes maakonnaplaneeringu koostamise käigus ja vastava kokkuleppe sõlmimiseks volituste andmine;
- 2) mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamise kokkuleppe sõlmimise otsustamine;
- 3) olulise ruumilise mõjuga objekti planeeritava maa-ala suuruse määramine või seisukoha andmine märgitud küsimuses;
- 4) muudatuste kandmine üldplaneeringusse;
- 5) kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamine;
- 6) riiklikult tähtsa ehitise asukohaga seoses otsustamine planeerimisseaduse §-des 33 ja 34 märgitud küsimustes;
- 7) üldplaneeringu ja teemaplaneeringu algatamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamine ja kehtestamine;
- 8) detailplaneeringu algatamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamine, kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
- 9) otsustuse vastuvõtmine järelevalve teostaja ettepaneku korral;
- 10) vajadusel valla osade, sealhulgas miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtete ja nõuete kehtestamine;
- 11) planeeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta vastava otsuse tegemine;
- 12) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine seaduses ettenähtud alustel;
- 13) kinnisasja omaniku taotlusel talle kuuluva kinnisasja võõrandamise otsustamine;
- 14) muud õigusaktidega volikogu ainupädevusse antud küsimuste otsustamine.

## § 2. Planeerimismenetluse põhimõtted

(1) Planeeringu koostamist ja elluviimist rahastab reeglina planeeringu koostamist taotlenud isik. Vallavanemal on õigus sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise kohta. Lepingutingimused peavad olema vastavuses valla üldiste huvide ja arengukavaga.

(2) Juhul, kui planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole nõus valla poolt aktsepteeritavatel tingimustel lepingut sõlmima või ühe nädala jooksul planeeringu algatamisest arvates ei ilmu vallavalitsusse lepingut sõlmima, siis on see aluseks planeeringu algatamise otsuse tühistamiseks.

(3) Planeeringutest informeerimise kohaks on valla ajaleht „Valla Vaatleja”. Vallavalitsus informeerib avalikkust kavatsetavatest üldplaneeringutest ja detailplaneeringutest üks kord aastas hiljemalt 01. märtsil.

(4) Planeeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning huvitatud isikutele kättesaadavuse tagab vallavalitsuse üldises korras.

(5) Kehtestatud planeeringutega tutvumise tagab vallavalitsus üldises korras. Planeerimisalase tegevuse avalikustamine peab tagama huvitatud isikute kaasamise, õigeaegse informeerimise ja võimaluse oma huvisid kaitsta.

(6) Juhul, kui volikogule tehakse planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamise tähtaja jooksul ettepanek kehtestatud planeering või planeeringu kehtestamise otsus seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks ja volikogu leiab, et ettepanek on põhjendatud, teeb volikogu ettepaneku kohta oma otsuse ja viib planeeringu või kehtestamise otsuse õigusaktiga vastavusse.

(7) Detailplaneeringu projekti võib menetleda ja kehtestada osaliselt või siduda erinevate algatustega planeeringuprojekte üheks projektiks peale volikogu vastavat otsust.

### **§ 3. Planeeringu algatamine ja vastuvõtmine**

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

(2) Üldplaneeringu muudatuse ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamise taotluse korral esitab huvitatud isik lisaks illustreerivale skeemile põhjendused ning analüüsi üldplaneeringu muutmiseks.

(3) Planeering tuleb esitada vallavalitsusele kahes eksemplaris paber kandjal ja võimalusel elektroonilisel kujul.

(4) Planeeringu vastuvõtmisel sõnastab vastuvõtja valla seisukoha kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

(5) Enne detailplaneeringu vastuvõtmist volikogu poolt toimub vajadusel vähemalt üks lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.

(6) Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada volikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul algatamise otsuse tegemisest, kui planeeringu algatamise otsuses ei ole sätestatud teisiti.

(7) Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb huvitatud isikul koos põhjendustega esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.

(8) Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud on volikogul õigus kaaluda algatamise otsus kehtetuks tunnistada.

### **§ 4. Planeeringu koostamise algatamisest keeldumine**

Planeeringu koostamise algatamisest võib volikogu põhjendatud juhtudel keelduda, keeldumise põhjusteks võivad olla muu hulgas järgmised asjaolud:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud miljööga;
- 2) maa-ala kohta on olemas kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 4) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua vallale 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) planeering ei vasta avalikele huvidele.

### **§ 5. Ehitamise põhimõtted ja nõuded**

(1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on üldplaneeringus määratletud tingimused ning detailplaneeringu kohustusega aladel detailplaneering ja mujal projekteerimistingimused.

(2) Projekteerimistingimused kehtivad kaks aastat, taotlus projekteerimistingimuste pikendamiseks tuleb huvitatud isikul esitada hiljemalt 30 päeva enne kehtivusaja lõppemist.

(3) Projekteerimistingimused avalikustatakse vallavalitsuse kantseleis õigusaktide avalikustamiseks ette nähtud üldises korras ja vallavalitsuse veebilehel viie päeva jooksul.

(4) Tiheasutusega piirkondades tuleb ehitise laiendamisel ja rekonstrueerimisel ning uute ehitiste püstitamisel teha projekt konkreetse piirkonna ehitustraditsiooni, loodus- ja kultuurimiljööd arvestades.

(5) Elamute haljastuse ja piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada vastavas piirkonnas väljakujunenud traditsioone.

(6) Ehitise laiendamisel, ümberehitamisel ja remontimisel peab arvestama ehitise arhitektuurilisi ja ajaloolisi väärtusi.

(7) Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanalisatsiooni ja muude ehitiste väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab vald, kui vallavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

## **§ 6. Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused**

(1) Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (edaspidi lisatingimused) on vallavalitsuse poolt väljastatud tingimused, mida detailplaneering ei sisalda. Lisatingimused kehtivad kaks aastat nende väljastamisest.

(2) Lisatingimused tuleb taotleda juhul, kui ehitise projekteerimise aluseks olev detailplaneering on kehtestatud enam kui viis aastat tagasi. Kui lisatingimusi taotletakse enne nimetatud tähtaja saabumist ning vallavalitsus leiab, et lisatingimuste väljastamiseks ei ole vajadust, tuleb lisatingimused uuesti taotleda kahe aasta pärast.

## **§ 7. Ajutine ehitis**

(1) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määratakse ehitise kasutamise aeg kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.

(2) Ajutise ehitise ei tohi ehitada ehituskeelu- ning piiranguvööndisse ja tiheasustusaladele, välja arvatud ehitusloa alusel ehitatava hoone teenindamiseks, kuni ehitatava hoone kasutusloa väljastamiseni. Ajutise ehitise mõiste laieneb ka ehitussoojakutele ning teistele ehitusperioodil kasutatavatele rajatistele.

(3) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitus- või kasutusloas määratud tähtajaks või õigusliku aluseta ehitatud ehitis ei ole lammutatud ettekirjutusega määratud tähtajaks, korraldab vallavalitsus ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

## **§ 8. Ajutise ehitise ehitamise kord**

(1) Ajutine ehitis peab vastama õigusaktides esitatud nõuetele.

(2) Ajutise ehitise võib lubada ehitada detailplaneeringut koostamata või lubada ajutise ehitise ehitamist, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, kui:

- 1) selle ehitamine ei ole vastuolus avalike huvide ega väärtustega;
- 2) selle ehitamisega ei kaasne olulist muudatust väljakujunenud miljööös;
- 3) selle ehitamine on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga.

(3) Tööstus- või majandusobjekti maa-alale võib lubada ehitada ajutise ehitise, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, käesoleva paragrahvi lõikes 2 ette nähtud tingimustel.

(4) Avalikult kasutatavale maa-alale võib lubada ehitada ajutise ehitise, mille kasutusotstarve erineb katastriüksuse sihtotstarbest, käesoleva paragrahvi lõikes 2 ette nähtud tingimustel, kui ehitist kasutatakse avalikkusele mõeldud teenuste pakkumiseks. Ajutine ehitis ei või takistada inimeste ja sõidukite liikumist.

## **§ 9. Korterelamu rekonstrueerimise kord**

(1) Akende ja välisuste vahetamiseks, kui ei muutu ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub hoone välisilme, tuleb esitada vallavalitsusele kirjaliku nõusoleku taotlus koos eskiisjoonis(t)ega, milles on kajastatud vajalikud parameetrid (värvilahendus, mõõtmed ja muud vajalikud andmed).

(2) Korterelamute välisilmet muutvate ehitusprojektide kooskõlastamisel, nõusoleku, ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel võib vallavalitsusele taotluse esitada ühistu, lisades taotlusele väljavõtte korteriomandi omanike üldkoosoleku vastavast otsusest. Ühistu puudumisel peab olema taotlusele lisatud korteriomanike enamuse kooskõlastus.

(3) Korterelamute tehnosüsteemide muutmine on lubatud ühistu poolt kooskõlastatud ja nõuetele vastava ehitusprojekti alusel ning kirjaliku nõusoleku või ehitusloa olemasolul.

## **§ 10. Määruse kehtetuks tunnistamine**

Kehtna Vallavolikogu 17. augusti 2004. a määrus nr 33 „Kehtna valla ehitusmääruse kinnitamine“ tunnistatakse kehtetuks.

## **§ 11. Määruse rakendamine**

Määruse rakendamiseks võib vallavalitsus anda õigusakti.

## **§ 12. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub 20. juunil 2014. a.

Katrin Velleste  
Vallavolikogu esimees