

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Kallaste Linnavolikogu
määrus
algtekst
KO 2004, 170, 1630

Kallaste linna ehitismääruse kinnitamine

Vastu võetud 22.06.2004 nr 9

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 29, ehitusseaduse § 19 lõike 4 ning planeerimisseaduse § 5 alusel Kallaste Linnavolikogu määrab:

1. Kinnitada Kallaste linna ehitismäärus vastavalt lisale.
2. Linnavalitsusel kinnitada määruses nimetatud taotluste vormid.
3. Tunnistada kehtetuks Kallaste Linnavolikogu 28. novembri 2001. a määrus nr 13 «Kallaste linna ehitismääruse kinnitamine».
4. Määrus jõustub 12. juulil 2004. a.

Volikogu esimees **Leonti Kromonov**

Kallaste Linnavolikogu 22. juuni 2004. a määruse nr 9
lisa

KALLASTE LINNA EHITUSMÄÄRUS

1. peatükk **Üldsätted**

§ 1. Ehitismääruse ülesanded

Kallaste linna ehitismääruse (edaspidi *ehitismäärus*) ülesanneteks on linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Kallaste Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*) ja Kallaste Linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsus*) sellealaste ülesannete jaotuse ja täitmise tähtaegade määramine.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikutele juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, avalikustab planeeringu ja ehitusprojektiga seonduvaid materjale alates planeeringu algatamise otsuse tegemisest ja projekteerimistingimuste määramisest.

(2) Linnavalitsus avaldab ajalehes Postimees (edaspidi *ajaleht*) ja Kallaste linna veebilehel (edaspidi *kodulehekülg*) teabe järgmiste toimingute kohta:

- 1) planeeringu algatamine;
- 2) planeeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht ning tulemused;
- 3) planeeringu avaliku arutelu aeg ja koht ning tulemused;
- 4) planeeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
- 5) kehtestatud planeeringu ülevaatamise tulemused.

(3) Linnavalitsus avalikustab projekteerimistingimuste määramise linnakantsleis ja kodulehel.

§ 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

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

(2) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide

läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

(3) Linnavalitsus annab seaduses sätestatud juhtudel loa ilma detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks, maa-ala kruntimiseks või katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks.

2. peatükk Ruumiline planeerimine

§ 4. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jääva kohaliku omavalitsuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamise ettepanek esitatakse linnavalitsusele, kes koostab planeeringu lähteseisukohad.

(2) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse linnavalitsusele. Ettepaneku tegijale tutvustatakse planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju ning väljastatakse detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse vorm. Taotluse vormi kinnitab linnavalitsus.

(3) Linnavalitsus koostab nelja nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu lähteülesande või detailplaneeringu algatamisest keeldumise põhjenduse.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteseisukohtades sätestatakse:

- 1) linna arengukavadest ja planeeringu algatamise ettepanekust tulenevad eesmärgid pikaajalise ruumilise arengu kavandamiseks;
- 2) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 3) nõuded olemasoleva olukorra analüüsiks;
- 4) planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud;
- 5) planeeringu ülesannetest tulenevad täpsustused üldplaneeringu eesmärkide lahendamiseks;
- 6) planeeringu vormistamise nõuded;
- 7) planeeringu kooskõlastajad.

(5) Detailplaneeringu lähteseisukohtades sätestatakse:

- 1) linna arengukavast, üldplaneeringust, üldplaneeringut täpsustavatest teemaplaneeringutest, detailplaneeringutest või naabervalla üldplaneeringust tulenevad nõuded;
- 2) planeeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded;
- 3) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 4) kehtivad kitsendused;
- 5) planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajadus;
- 6) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal;
- 7) planeeringu kooskõlastajad.

(6) Linnavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral planeeringu algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringuga seotud materjale. Kui detailplaneeringuga taotletakse linna või selle osa üldplaneeringu muutmist, tuleb planeeringust huvitatud isikul kirjalikult esitada üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.

(7) Linnavolikogu algatab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu;
- 2) teemaplaneeringu;
- 3) linna naabrusesse jääva kohaliku omavalitsustega ühise üldplaneeringu;
- 4) linna või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu;
- 5) detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala või kui planeeritaval maa- alal asub miljööväärtuslik hoonestusala;
- 6) kalda ehituskeeluvööndisse, ranna- ja kaldakaitsealale, muinsus- ja looduskaitsealale jääva maa-ala detailplaneeringu;
- 7) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu.

(8) Linnavalitsus algatab planeeringu käesoleva paragrahvi lõikes 7 sätestamata juhtudel.

(9) Linnavalitsus või linnavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise, kui:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljöoga;
- 2) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 4) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatu kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
- 5) muudel juhtudel, lähtudes avalikest huvidest.

(10) Detailplaneeringu algatamise otsustamisel võib linnavolikogu või linnavalitsus kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu.

(11) Linnavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta.

(12) Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada linnavalitsusele 18 kuu jooksul arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole planeeringu koostamisele asutud, kaotavad lähteseisukohad kehtivuse. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib linnavalitsus otsustada detailplaneeringu koostamise tähtaja pikendamise.

§ 5. Planeeringutest teavitamine

(1) Kavatsetatavatest planeeringutest teavitatakse avalikkust üks kord aastas pärast linna aastaelarve kinnitamist linnavolikogus.

(2) Algatatud planeeringust informeeritakse avalikkust ühe kuu jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemisest. Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:

- 1) teavet planeeritava ala suuruse ning asukoha kohta;
- 2) algatatud planeeringu eesmärkide tutvustamist.

Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast haldusakti vastuvõtmist planeeringu algatamise kohta.

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

§ 6. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) 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 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 ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab linnavalitsus.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jääva kohaliku omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavolikogus.

(5) Muude käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud planeeringute lähteseisukohad ja eskiislahenduse kiidab heaks ning suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavalitsus.

(6) Linnavalitsus teatab ajalehes ja koduleheküljel arutelu toimumise aja ja koha. Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.

§ 7. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu linnavalitsusele. Detailplaneering peab olema koostatud detailsusega, mis võimaldab selle alusel ehitusprojekti koostamise. Linnavalitsus vaatab planeeringu läbi, kontrollib planeeringu vastavust lähteseisukohtadele ning tagastab hiljemalt kolme nädala jooksul planeeringu ettepaneku koostajale kooskõlastamiseks ja vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks.

(2) Kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, kooskõlastab linnavalitsus planeeringu enne selle vastuvõtmist Tartumaa keskkonnateenistusega või Muinsuskaitseametiga.

(3) Linna või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja linna või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt linnavalitsus.

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

(5) Maavanema määratud riigiasutuste ja muud planeeringu lähteülesandes sätestatud kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.

(6) Linnavolikogu kooskõlastab:

- 1) maakonnaplaneeringu;
- 2) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu või teemaplaneeringu.

(7) Linnavolikogu poolt algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta linnavolikogu vastav komisjon, muudel juhtudel linnavalitsus.

§ 8. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu linnavalitsusele.

(2) Linnavalitsus:

- 1) esitab linnavolikogule haldusakti eelnõu linnavolikogu algatatud planeeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramiseks või
- 2) otsustab linnavalitsuse algatatud planeeringu vastuvõtmise ning määrab avaliku väljapaneku aja ja koha. Linnavalitsus teavitab vastuvõetud planeeringust ja lihtsustatud korras koostatava planeeringu menetlemisest linnavolikogu vastavat komisjoni;
- 3) paneb linnakantseleis hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust välja teate planeeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta.

(3) Linnavalitsus teatab planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.

(4) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse linnakantseleis. Avaliku väljapaneku ajal on linnavalitsuse töötaja jooksul tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

(5) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna naabrusesse jääva kohaliku omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat, muude avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

§ 9. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, seisukoha võtmine avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine

(1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud (s.h elektronposti teel edastatud) ettepanekud ja vastuväited registreeritakse linnakantseleis. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui sellel on esitaja nimi, kontaktandmed ja ettepaneku tegemise kuupäev.

(2) Linnavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning määrab avaliku arutelu toimumise aja ja koha, teatab arutelu toimumise aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.

(3) Linnavolikogu vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ning vastuväidete kohta võtab linnavalitsuse ettepanekute osas seisukoha linnavolikogu vastav komisjon. Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette linnavalitsus.

(4) Linnavalitsus 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) Avaliku arutelu tulemuste alusel otsustab linnavalitsus lahendamata jäänud vastuväidete arvestamise.

(6) Linnavalitsus edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

§ 10. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on määratud:

- 1) tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 2) üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 3) välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 4) sademete vete kanalisatsiooni väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 5) tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
- 6) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.

(2) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, korraldab linnavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist muudatuste tegemise vastavasse planeeringusse.

(3) Linnavolikogu kehtestab:

- 1) linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu;
- 2) planeeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega linnavalitsus ei arvestanud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestamata juhtudel kehtestab planeeringu linnavalitsus.

(5) Linnavalitsus teatab planeeringu kehtestamisest ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.

(6) Linnavalitsus:

- 1) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ärakirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;
- 2) teatab tähtsaadetusena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist:
 - 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.

§ 11. Planeeringu kehtestamise vaidlustamine

(1) Kui isik on teinud ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, teeb otsuse ettepaneku kohta planeeringu kehtestaja.

(2) Linnavalitsus teavitab ettepaneku tegijat linnavolikogu või linnavalitsuse seisukohast ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest.

§ 12. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise ettepaneku teeb linnavolikogule linnavalitsus.

(2) Kehtestatud planeeringu või selle osa tunnistab kehtetuks linnavolikogu.

(3) Linnavalitsus teavitab planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest ajalehes ja koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast.

§ 13. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle ja esitab linna või selle osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemused maavanemale linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus teavitab planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

§ 14. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

(1) Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda ehitusmääruse § 6 lõikes 3 ja §-des 10 ja 11 toodud nõuete täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

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

3. peatükk Ehitamise üldnõuded

§ 15. Nõuded ehitisele

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

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte olema ohtlik inimestele, varale ega keskkonnale.

(2) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega.

(3) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lod a, ärkel või katuseräästas.

(4) Ehitise 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.

(5) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskrundile 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 ei näe ette teisiti.

(6) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitise asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud servituut. Hoone fassaadi paiknemisel tänava punasel joonel võivad hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda nii, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine.

(7) Ühele krundile võib reeglina ehitada kuni kolm hoonet, kui detailplaneering ei sätesta teisiti.

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

(9) Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Omanik on kohustatud taotlema linnavalitsusest kirjaliku kooskõlastuse:

- 1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtslikul hoonestusalal või
- 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.

4. peatükk

Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 16. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) kehtiv detailplaneering;
- 2) miljööväärtslike hoonestusalade ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 3) ehitise arhitektuurised ja ehituslikud lisatingimused;
- 4) projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
- 5) muinsuskaitse eritingimused;
- 6) projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused;
- 7) ehitusmäärus.

§ 17. Projekteerimistingimuste taotlemine

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

(2) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks esitatakse linnavalitsusele:

- 1) hoonete uusehituseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks;
- 2) maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-konstruktsioonide) püstitamiseks.

(3) Taotlus linnavalitsusele projekteerimistingimuste määramiseks on vajalik järgmiste rajatiste ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) tänavad, parklad;
- 2) sillad, viaduktid, estakaadid, tunnelid;
- 3) sadamarajatised ja kanalid;
- 4) torujuhtmed, side- ja elektriliinid;
- 5) spordi- ja puhkerajatised;
- 6) puhke- ja virgestusalad.

(4) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral.

(5) Projekteerimistingimustega määratakse:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
- 2) lubatav hoonete suurim ehitusalune pindala;
- 3) katusekalle täpselt või vahemikuna, harja suund, katuse tüüp;
- 4) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad;
- 7) fassaadi- ja katusematerjalid;

- 8) muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 10) haljastus- ja heakorranõuded;
- 11) ehitusjäätmete käitlemine;
- 12) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
- 13) keskkonnamõju hindamise vajadus.

(6) Projekteerimistingimustega saab tutvuda linnakantseleis tööajal.

§ 18. Ehitusprojekti nõuded

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

(2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistuse nõuetele:

- 1) arhiveerimise nõuetele vastav kõiide formaadis A4;
- 2) põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
- 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde korra nõuetele vastavalt. Alusplaan peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda;
- 4) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaan vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaani);
- 5) lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimis-tingimused, ülemõõtmisjoonised nende olemasolul).

(3) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seadustes ettenähtud ametiasutustega ja isikutega:

- 1) kohaliku päästeasutusega;
- 2) rahvatervise seaduse §-s 12 nimetatud objektide puhul tervisekaitse järelevalveasutusega;
- 3) riikliku muinsuskaitse all olevate või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuvate ehitiste puhul Muinsuskaitseametiga;
- 4) looduskaitsealal või kaitsealuse objekti kaitsetsoonis paiknevate ehitiste puhul kaitseala valitsejaga;
- 5) teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikega;
- 6) linna tänavaid, puhke- ja haljasalaid, kaldakindlustusi, tänavavalgustust ja sademetevete juhtimise süsteeme puudutavate ehitiste puhul linnamajanduse osakonnaga;
- 7) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul naabriga.

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

(5) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile korraldab vajadusel linnamajanduse osakond. Vajadus määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

§ 19. Ehitusluba

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega linna ehitusala korraldajale. Taotlus registreeritakse linnakantseleis.

(2) Käesoleva määruse mõistes on ehitusala korraldaja linnavalitsuse majandusosakonna koosseisus olev teenistuja või lepingulistes suhetes olev isik.

(3) Linna ehitusala korraldaja kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele.

(4) Ehitusprojekti läbivaatamise tulemuste põhjal koostab linna ehitusala korraldaja haldusakti eelnou ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta ning esitab selle linnavalitsusele.

(5) Ehitusloa andmise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab ehitusala korraldaja linnavalitsuse korralduse alusel.

(6) Linnavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandmiseni.

§ 20. Väikeehitis

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist, samuti olemasolevaid ehitisi teenindavaid muid tehnovõrkude haruliine ning laste mänguväljakuid võib ehitada kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus linna ehitusala korraldajale. Taotlusele lisatakse

ehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitud asukoht, põhiplaan ja vähemalt kaks vaadet.

(2) Linnavalitsusel on õigus nõuda enne kirjaliku nõusoleku andmist ehitusprojekti esitamist.

(3) Kuni 20m²ehitusala pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kiviehitise puhul on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.

(4) Väikehoone ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

(5) Laste mänguväljakute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eestis kehtivate standardite nõudeid. Nõuete täitmist projekteerimisel ja ehitamisel jälgib linnavalitsus.

§ 21. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks.

(2) Linnavalitsus määrab ajutise ehitise ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus:

- 1) ehitise sihtotstarbe;
- 2) ehitise kasutamise tähtaja;
- 3) ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.

(3) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtajaks, korraldab linnavalitsus korralduse alusel ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

§ 22. Kasutusluba

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse linna ehitusala korraldajale vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv.

(2) Linna ehitusala korraldaja:

- 1) korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
- 2) kaasab vajadusel ehitise ülevaatusse tegemise selleks pädevaid isikuid ja institutsioone;
- 3) esitab linnavalitsusele haldusakti eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.

(3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus.

(4) Valminud ehitise kohta koostatakse teostusjoonised, mis lisatakse paber kandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjooniste üks eksemplar säilitatakse linnakantseleis.

(5) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse koos nõuetekohaste lisadega linna ehitusala korraldajale.

§ 23. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik linna ehitusala korraldajale taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tõene geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on näidatud lammutatav ehitis.

(2) Linnavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirid, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.

(3) Kui ehitis on muutunud avariiohtlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb linnavalitsus ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtaja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel korraldab linnavalitsus korralduse alusel ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

5. peatükk Ehitusjärelevalve

§ 24. Ehitusjärelevalve korraldamine

(1) Ehitusjärelevalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab linnavalitsus.

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

ehitise mahamärkimise akt. Juhul kui tegemist on ühe ehitusloaga hoonele ja seda teenindavatele rajatistele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga rajatise kohta eraldi.

(3) Ehituse alustamise teatisega määrab ehitise omanik omaniku järelevalve teostaja antud objektil vastavalt ehitusseaduse §-le 30.

(4) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja linna ehitusala korraldajale teostusmõõdistuse.

(5) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remondiks, puurimistödeks ja muudeks mullatöödeks Kallaste linna territooriumil tuleb taotleda linnavalitsusest kaaveluba vastavalt «Kaevetööde eeskirjale». Kaaveluba ei ole nõutav ehituskruundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaavamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

6. peatükk Miljööväertuslik hoonestusala

§ 25. Miljööväertusliku hoonestusala määramine

(1) Miljööväertuslikud hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse linna üldplaneeringute ja detailplaneeringutega.

(2) Ehitustegevuses miljööväertuslikul hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

(3) Miljööväertuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja hoonestustavade kokkusobimatuid ehitisi.

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

§ 26. Planeerimise nõuded miljööväertuslikul hoonestusalal

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

(2) Uusehitiste rajamisel tuleb järgida algse planeeringuga kehtestatud ehitusjoont, kusjuures kohustuslikule ehitusjoonele paigutatakse põhihoone maht.

(3) Miljööväertuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.

(4) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilitamisest.

(5) Planeeringus:

1) esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad ja kultuuriväärtusega ehitised (ka abihooned);

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);

4) vajadusel tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

§ 27. Projekteerimise ja ehitamise nõuded miljööväertuslikul hoonestusalal

(1) Uusehitiste rajamisele või ehitiste remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitusajaloolised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega. Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud.

(2) Hoonete remontimisel, 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. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid fotografeerida ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada linnavalitsusele.

(3) Miljööväärtusega hoonestusalal on väikehoone püstitamisel ehitusprojekt kohustuslik.

(4) 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 igakordne linnavalitsuse kirjalik nõusolek.

7. peatükk **Ehitusmääruse rakendamine**

§ 28. Riiklik ehtisregister

Riiklikku ehtisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid linna ehitusala korraldaja.

§ 29. Linnavalitsuse volitamine

Linnavalitsust volitatakse otsustama maakatastriseaduse (RT I 1994, 74, 1324; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355) § 18 lõigetes 4 ja 5 nimetatud küsimusi.

§ 30. Määruse rakendamine

Määrus jõustub 12. juulil 2004. a.