

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Kiili Vallavolikogu  
määrus  
algtekst  
KO 2005, 129, 1302

# Kiili valla ehitusmäärus

Vastu võetud 22.06.2004 nr 20

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390 ja 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542; 89, 610) § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 79; 2004, 22, 148; 38, 258) § 5 alusel ja kooskõlas ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131) § 19 lõikega 4.

1. peatükk

## Üldsätted

### § 1. Määruse reguleerimisala

Ehitusmääruses kehtestatakse Kiili vallas (edaspidi *vald*):

- 1) valla või selle osade, sealhulgas miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 2) projekteerimistingimuste avalikustamise kord;
- 3) ajutise ehitise ehitamise kord ja alad;
- 4) Kiili Vallavolikogu (edaspidi *vallavolikogu*) ja Kiili Vallavalitsuse (edaspidi *vallavalitsus*) ülesannete jaotus ja tähtsajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

2. peatükk

**Valla või selle osade, sealhulgas miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise – põhimõtted ja nõuded**

### § 2. Üldplaneeringu kohane ehitamine

- (1) Üldplaneering koostatakse kogu valla territooriumi või selle osade kohta.
- (2) Ehitamine peab toimuma vastavalt valla üldplaneeringus määratletud tingimustele.

### § 3. Detailplaneeringu kohane ehitamine

- (1) Detailplaneering koostatakse valla territooriumi osa kohta.
- (2) Ehitamine peab toimuma vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, kui see on olemas või kui selle olemasolu on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti lähtealusena nõutav.
- (3) Detailplaneeringu kohustust ei ole hajaasustuses, kus ehitamise aluseks on ehitustingimused. Tüüpiline hajaasustusega ala on talusüdamega maatulundusmaa, kus elamumaa ei moodusta iseseisvat katastriüksust.
- (4) Detailplaneering on omanikule kohustatav siis, kui ta tahab oma maale midagi ehitada, seda kruntida või selle sihtotstarvet muuta. Jätkates senist maakasutust ei ole sellest takistust.
- (5) Ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kohaliku omavalitsuse volikogu ehitise kasutamise otstarbe alusel.
- (6) Detailplaneeringu koostamise kohustusel, mis tekib hajaasustusaladel maatulundusmaa jagamisel kruntideks kehtib krundi minimaalsuurus 10 000 m<sup>2</sup> ning tihedus 1 krunt 2 ha. Maatulundusmaa väiksemateks kruntideks jagamisest võib Kiili vald keelduda. Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda põhjendatud vajadusel detailplaneeringu alusel. Väiksemad krundid võib moodustada alajaamade, pumplate jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks.

(7) Hajaasustuses ja külades väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala on detailplaneeringuta lubatud ehitada kuni 200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga eramuid, mille juurde võib kuuluda kuni kolm abihoonet. Ilma detailplaneeringuta rajatavad elamud võivad olla kuni kahekorruselised ja kuni kahe korteriga. Sätestatust suuremate hoonete rajamiseks tuleb koostada detailplaneering.

(8) Kohustuslik on detailplaneering, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud maa sihtotstarvet. Metsamaa, tootmismaa või haljasmaa kasutuselevõtt elamumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel.

(9) Elamualade rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel arvestada olemasoleva hoonestuse paigutust ja väljakujunenud asumite struktuuri.

(10) Parandatud maa kruntimisel ja hoonestamisel tuleb arvestada maaparandus-süsteemidega.

(11) Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik miljööväärtuslikul alal, see on ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

#### **§ 4. Miljööväärtusliku ala määramine**

(1) Miljööväärtuslikud hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse valla üldplaneeringute ja detailplaneeringutega.

(2) Ehitustegevuses miljööväärtuslikul 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) Miljööväärtuslikule 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.

#### **§ 5. Planeerimine miljööväärtuslikul hoonestusalal**

(1) Uusehitiste rajamisel tuleb järgida algse planeeringuga kehtestatud ehitusjoont, kusjuures kohustuslikule ehitusjoonele paigutatakse põhihoone maht. Kõrvalhoone ehitamine tänavapoolsele ehitusjoonele lähemale kui 12 m on keelatud.

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

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, 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.

#### **§ 6. Projekteerimine ja ehitamine miljööväärtuslikul hoonestusalal**

(1) Uusehitiste rajamisele või ehitiste remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringu või projekteerimistingimustega.

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

(3) Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjöõri- ja interjöõridetailide, 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 vallavalitsusele.

(4) Miljööväärtusega hoonestusalal on väikeehitise püstitamisel ehitusprojekt kohustuslik.

(5) 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 vallavalitsuse kirjalik nõusolek.

(6) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.

(7) Kultuurikihist uuringute käigus väljakaevatud esemed ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavasisulisel aruandes ning markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.

(8) Ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnemisel ehitus- või remonttööde käigus tuleb peatada tööd ja teavitada vallavalitsust.

3. peatükk

### **Projekteerimistingimuste avalikustamise kord**

#### **§ 7. Projekteerimistingimused**

(1) Projekteerimistingimused on vallavalitsuse poolt väljastatavad tingimused (ehitise kui vallasasja või) kinnisasja omanikule või isikule, kelle kasuks on seatud võõral maal ehitise omamist võimaldav asjaõigus, mis määravad arhitektuursed, ehituslikud ja muud projekteerimise lähteandmed ning isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada.

(2) Projekteerimistingimused väljastatakse ehitise püstitamiseks, mille korral on vajalik ehitusprojekti koostamine ja ehitise püstitamiseks ei ole nõutav detailplaneeringu olemasolu.

#### **§ 8. Projekteerimistingimuste avalikustamine**

Projekteerimistingimused avalikustatakse valla veebilehel viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

4. peatükk

### **Ajutise ehitise ehitamise kord ja alad**

#### **§ 9. Ajutise ehitise ehitamine**

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 3 sätestatud ajutisel ehitisel, millel on avalikkusele suunatud funktsioone, on nõutud ehitus- ja kasutusluba, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetel 2 ja 3 nimetatud juhtudel.

(2) Üle 20 m<sup>2</sup>ehitusluse pindalaga ajutise väikeehitise ehitamiseks on vajalik kirjalik nõusolek.

(3) Kuni 20 m<sup>2</sup>ehitusluse pindalaga ajutise väikeehitise ehitamiseks ei ole vajalik omada kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

#### **§ 10. Ajutise ehitise ehitamise alad**

Ajutise ehitise püstitamiseks on vajalik maaomaniku või isiku, kelle kasuks on seatud võõral maal ehitise omamist võimaldav asjaõigus nõusolek, milles fikseeritakse:

- 1) ehitise paigaldamise koht ja tingimused;
- 2) tähtajad ning likvideerimise asjaolud.

#### **§ 11. Ajutise ehitise likvideerimine**

Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtajaks, korraldab vallavalitsus ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

5. peatükk

### **Kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel**

#### **§ 12. Kohaliku omavalitsuse ülesanded**

(1) Vallavolikogu ülesanded on:

- 1) üld- ja teemaplaneeringute algatamine;
- 2) üld- ja teemaplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine;

- 3) detailplaneeringute algatamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
- 4) detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
- 5) põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamine aladel ja juhtudel, mille korral ei ole planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust;
- 6) ajutise ehituskeelu kehtestamine planeeringu koostamise ajal;
- 7) planeeringu kooskõlastamine või kooskõlastamise vajaduse määramine;
- 8) üldplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine;
- 9) üld-, teema- ja detailplaneeringute kehtestamine;
- 10) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ning sellise detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelevalve teostamine planeeringute koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljööväärtuslik hoonetusala;
- 11) ehitusjärelevalve tegemise pädevusega ametikohtade määramine;
- 12) valla või linna ehitismääruse kinnitamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamiseks;
- 13) muud seadusega volikogu ainupädevusse antud küsimused.

(2) Vallavalitsuse ülesanded on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) kirjalike nõusolekute andmine
- 5) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 6) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 7) vajadusel ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 8) vajadusel ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 9) ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, omanikujärelevalvet tegeva ettevõtja, ehitusgeoloogilisi ja -geodeetilisi töid tegeva ettevõtja, ehitusprojektide ekspertiise tegeva ettevõtja, ehitiste ekspertiise tegeva ettevõtja ja ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 10) vajadusel ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 11) vajadusel ettekirjutuste tegemine;
- 12) detail-, üld- ja teemaplaneeringute koostamise korraldamine;
- 13) detailplaneeringu, kui algatav detailplaneering ei lähe vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga, algatamine;
- 14) ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemuste säilitamine;
- 15) kirjaliku nõusoleku andmisega seotud dokumentide säilitamine;
- 16) ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;
- 17) kasutusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;
- 18) ehitise ülevaatus teostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt;
- 19) vajadusel ehitise ülevaatus teostamisele kaasata pädevaid isikuid ja institutsioone;
- 20) ettekirjutuste tegemise pädevusega ametiisikute määramine;
- 21) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine;
- 22) projekteerimistingimuste avalikustamine;
- 23) muud käesolevas ehitismääruses reguleerimata küsimused, mis ei ole seadusega volikogu ainupädevusse antud.

### § 13. Tähtajad

Vallavalitsuse ülesanded on:

- 1) anda kirjalik nõusolek või keelduda selle andmisest 10 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse saabumise päevast arvates või ehitusprojekti nõude korral ehitusprojekti esitamise päevast arvates;
- 2) kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;
- 3) väljastada ehitusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolu korral ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates;
- 4) ehitusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada ehitusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul ehitusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;
- 5) tunnistada ehitusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;
- 6) väljastada kasutusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates;
- 7) kasutusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada kasutusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kasutusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;
- 8) tunnistada kasutusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;
- 9) ehitise omanikule tehtud ettekirjutuse andmete edastamine riiklikule ehitisregistrile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;
- 10) ettevõtjaile tehtud ettekirjutuse andmete edastamine Tehnilise Järelevalve inspeksioonile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;
- 11) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine vastavalt esitamise korras määratud tähtajale;
- 12) projekteerimistingimuste väljastamine 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates;
- 13) projekteerimistingimuste avalikustamine viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

6. peatükk

**Rakendussätted**

**§ 14. Määruse jõustumine**

Käesolev määrus jõustub 1. juulil 2004. a.

**Volikogu esimees Toomas VÄLJATAGA**