



# VARA VALLAVOLIKOGU

## MÄÄRUS

Vara

23.september 2008 nr 14

### Vara valla ehitusmäärus

Määrus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 1 punkt 29, Ehitusseaduse § 19 lõige 4 ja Planeerimisseaduse § 5 alusel.

### 1. peatükk

#### Üldsätted

#### § 1. Ehitusmääruse ülesanded

Vara valla ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) ülesanneteks on valla ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Vara Vallavolikogu (edaspidi vallavolikogu) ja Vara Vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus) sellealaste ülesannete jaotuse ja täitmise tähtaegade määramine.

#### § 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Vallavalitsus 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) Vallavalitsus avaldab ajalehes Postimees ja vallalehes (edaspidi ajaleht) ja Vara valla 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) Vallavalitsus avalikustab vallakantseleis ja koduleheküljel:
- 1) projekteerimistingimuste määramise;
  - 2) keskkonnamõju hindamisega seonduvad teadaanded;
  - 3) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seonduvad teadaanded.

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

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

## **2. peatükk**

### **Planeerimine**

#### **§ 4. Planeeringu koostamise üldised põhimõtted**

(1) Valla üldplaneering:

1) koostatakse kogu valla territooriumi või selle osa kohta;

2) määrab valla tihe- ja hajaasustuse piirid ning detailplaneeringu kohustusega alad hajaasustuses;

3) määrab keskkonnaseisundist, territoriaalmajanduslikust ja sotsiaalsest olukorrast lähtuvad valla arengusuunad ja eesmärgid.

(2) Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele, uute kinnistute moodustamisele ning olemasolevate kinnistute piiride muutmisele Koosa ja Vara külades, valla või vallaosa üldplaneeringuga kehtestatud tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustustega aladel.

(3) Kõik üldplaneeringus esitatud elamumaa, äri- ja tootmismaa ning sotsiaalmaa tähistusega maa-alad on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega alad.

(4) Väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid otsustab detailplaneeringu koostamise ja planeeritava maa-ala suuruse vallavalitsus. Konkreetse detailplaneeringu üksikasjadesse laskumata võib vallavalitsus otsustada, et detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:

1) olemasoleva katastriüksuse jagamisel kolmeks või enamaks katastriüksuseks või kui soovitakse ühele katastriüksusele ehitada rohkem kui viis hoonet;

2) avaliku veekogu kalda piiranguvööndis ehitusõiguse seadmisel ja uute hoonete püstitamisel ning katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks või kruntideks;

3) ridaelamu või korruselamu ehitamisel;

4) üle 1000 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;

5) olulist mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;

6) üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;

7) spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;

8) sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;

9) mõisakompleksi juurde uute hoonete projekteerimiseks või rekonstrueerimiseks koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;

10) muinsuskaitse- ja looduskaitsealadel;

11) kui üldplaneeringus esitatud sihtotstarbeta maale soovitakse ehitada olemasolevale hoonekompleksile ligemale kui 100 m (v.a. juurdeehitus olemasolevale hoonekompleksile);

12) üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;

13) muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel;

**14)** eelpool nimetatud tingimustel detailplaneeringu koostamisel tuleb rakendada samu põhimõtteid, mis on esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

**(5)** Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda järgnevast:

**1)** detailplaneeringu koostamise käigus võib põhjendatud vajadusel kuni 10% ulatuses määrata krundile topeltsihtotstarbe, mis täpsustatakse krundi katastritoimikut koostades/muutes;

**2)** detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida, et oleks tagatud juurdepääs kõigile planeeritavatele maaüksustele ja ka maaüksustele, mis asuvad planeeritava ala ligiduses ning millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeritavat ala läbimata;

**3)** minimaalne detailplaneeringuga planeeritava ala suurus on detailplaneeringu kohustusega alal 10 ha. Kui üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega maa-ala suurus on alla 10 ha, siis tuleb korrigeerida kogu esitatud maa-ala. Kui soovitakse detailplaneeringut koostada kehtiva detailplaneeringu osale või välja kujunenud asustus- ja krundistruktuuriga piirkonnas, ei pea olema minimaalne planeeringuala suurus 10 ha, sellisel juhul tuleb jälgida, et detailplaneeringu koostamisel arvestataks varem väljakujunenud põhimõtteid. Kui huvitatud isiku poolt detailplaneeringuga planeerida soovitatav maatükk on väiksem kui 10 ha ja üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega maa-ala suurus on üle 10 ha, siis tuleb planeeringusse haarata ka naabermaa-ala, et saavutataks minimaalne nõutav suurus. Väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid otsustab detailplaneeringu vajaduse korral planeeritava maa-ala suuruse igal konkreetsel juhul vallavalitsus.

**4)** elamumaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

väikeelamumaa;

korruselamumaa;

eluasemekohtade maa;

aiandus- ja suvilakruntide maa;

ühistute maa;

aiandus- või suvilaühistute üldmaa;

üldmaa.

**5)** elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 7,5% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel;

**6)** vähemalt 10% planeeritud elamumaa krundi pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust;

**7)** minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus on 5000 m<sup>2</sup>;

**8)** elamumaa tänavavõrgustikku detailplaneeringus planeerides tuleb tagada kergliiklusteede ühendused naabermaa-aladega;

**9)** metsaga kaetud planeeritud elamumaal tuleb jätta vähemalt 50% territooriumist looduslikuks, metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 50% ulatuses.

**10)** teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri- ja tootmisalale;

**11)** parkimine lahendada krundisisiselt;

**12)** tee sanitaarkaitsevööndis elamumaaga piirneval maal on lubatud ka elamumaa sihtotstarve juhul, kui detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi kas keskkonnamõju strateegiline hindamine või müraekspertiis, mille käigus selgitatakse prognoositava liiklussageduse alusel eeldatav tulevane müratase, selle leevendamiseks kasutatavad vajalikud meetmed, hinnatakse elamuala sobivus konkreetsesse piirkonda ja määratakse detailplaneeringuga vajalikud ehitus- ja/või haljastusnõuded. Avalike teede valdaja ei võta endale müra või muude teest tingitud kahjulike mõjutuste leevendamiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustust.

**13)** tootmis- ja ärimaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

ärimaa;

tootmishoonete maa;

põllumajanduslike tootmishoonete maa;

karjäärde maa;

jäätmehoidla maa;

**14)** vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust.

**15)** jäätmehoidla maa kavandamisel ei tohi jäätmehoidlast tulenevad piirangud ulatuda naaberkrundile ilma (naaber)krundiomanike nõusolekuta;

**16)** tootmis-, äri- ning jäätmehoidla maale ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga planeeritud elamumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust ja muid seesuguseid mõjutusi, mis ületavad elamumaale ja/või sotsiaalmaale lubatud vastavaid piirväärtusi – nimetatud mõjutused tuleb leevendada enne elamumaale ja/või sotsiaalmaale ulatumist. Juhul, kui tootmismaa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus.

**17)** parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt;

**18)** sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi kasutusotstarbeid: ühiskondlike hoonete maa;

üldmaa;

**19)** vähemalt 15% planeeritud sotsiaalmaa kruntide pindalast tuleb haljastada ning vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud sotsiaalmaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust;

**20)** ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele. Haridusasutuse planeeringu korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad.

**21)** elamualasse kavandatava sotsiaalmaa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;

**22)** kõigi teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa;

**23)** detailplaneeringu koostamise kohustuseta maatulundusmaale saab eramuid rajada projekteerimistingimuste alusel.

**(6)** Detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb lähtuda järgnevatest tingimustest:

**1)** katastriüksuse jagamisel kaheks katastriüksuseks tuleb tagada juurdepääs mõlemale katastriüksusele ja ka ümbritsevatele katastriüksustele, millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma jagatavat katastriüksust läbimata;

**2)** Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 2 ha, laius vähemalt 50 meetrit, elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalseks suuruseks saab olla 0,5ha (5000m<sup>2</sup>);

**3)** maatulundusmaale võib projekteerimistingimuste alusel ehitada kuni kolm hoonet, elamu ja kaks abihoonet;

**4)** hoone gruppide (üks hoonegrupp = elamu ja abihooned) vaheline kaugus hajaasulas peab olema minimaalselt 200 meetrit mõõdetuna õuealade vahelisel alal, erandina on lubatud lähemale kui 200 meetrit ehitada katastriomaniku lastel, vanematel ning õdedel-vendadel, sel juhul käsitleda tekkivat hoonete gruppi ühtse grupina ja arvestada 200meetrilist õuealade vahet tekkivast uuest suurenenud õueala servast;

**5)** Maatulundusmaa sihtotstarbega maale enama kui kolme hoone rajamise juhtumeid käsitleb vallavalitsus juhtumipõhiselt ja otsustab sihtotstarbe muutmise, detailplaneeringu teostamise või muude toimingute vajalikkuse üle.

## **§ 5. Planeeringu koostamise algatamine**

**(1)** Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, valla naabrusesse jäävate valdade territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja detailplaneeringu algatamise vormikohane ettepanek esitatakse vallavalitsusele. Ettepaneku vorminõuded kinnitab vallavalitsus.

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

**(3)** Kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus 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 vallavalitsuse seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähtetingimuste kohta ning annab ettepaneku tegijale mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

**(4)** 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) detailplaneeringu, kui planeeritaval maa-alal asub kaitseala looduskaitse seaduse tähenduses, koostamise algatamise;

9) kalda piiranguvööndisse jääva detailplaneeringu koostamise algatamise.

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

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

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

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

1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud miljööga;

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.

## **§ 7. 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 ehitusmääruse paragrahvile 11.

(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.

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

(1) Kavatsetatavatest planeeringutest informeerib vallavalitsus avalikkust ajalehes ja 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 eesmärges ajalehes ja koduleheküljel.

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

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

## **§ 9. 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, valla või selle osa üldplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab vallavalitsus.

(4) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule vallavolikogu.

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

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

## **§ 10. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine**

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

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

(3) Valla või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, valla naabrusesse jäävate valdade territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja valla või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt vallavalitsus.

(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) Vallavolikogu kooskõlastab:

1) maakonnaplaneeringu;

2) valla naabrusesse jäävate valdadega ühise üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu või teemaplaneeringu.

(7) Vallavolikogu algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta vallavolikogu vastav komisjon, muudel juhtudel vallavalitsus.

## **§ 11. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine**

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu vallavalitsusele.

(2) Vallavalitsus:

1) esitab vallavolikogule haldusakti eelnõu vallavolikogu algatatud planeeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramiseks;

2) otsustab vallavalitsuse algatatud planeeringu vastuvõtmise ning määrab avaliku väljapaneku aja ja koha. Vallavalitsus teavitab vastuvõetud planeeringust ja lihtsustatud korras koostatava planeeringu menetlemisest vallavolikogu vastavat komisjoni.

(3) Vallavalitsus 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 valla kantseleis. Avaliku väljapaneku ajal on vallavalitsuse töötajad jooksul tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

(5) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, valla naabrusesse jäävate valdade territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja valla või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat, muude avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

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

(1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud (sh elektronposti teel edastatud) ettepanekud ja vastuväited registreeritakse valla kantseleis. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui sellel on esitaja nimi, kontaktandmed ja ettepaneku tegemise kuupäev. Kui planeeringu avalikul väljapanekul ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avalikku arutelu ei korraldata.

(2) Vallavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning määrab avaliku arutelu toimumise aja ning koha, teatab arutelu

toimumise aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.

(3) Vallavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ning vastuväidete kohta võtab vallavalitsuse ettepanekute osas seisukoha vallavolikogu vastav komisjon.

(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) Avaliku arutelu tulemuste alusel otsustab vallavalitsus lahendamata jäänud vastuväidete arvestamise.

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

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

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

1) tee või tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini ja määratletud on tee üldised ehituslikud tingimused;

2) üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;

3) välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;

4) sotsiaalse suunitlusega objektide (mänguväljakud, spordiväljakud jm) väljaehitaja planeeritud alal;

5) tehnovõrkude ja – rajatiste (sh elekter, side, kanalisatsioon, sademete vete kanalisatsiooni, vesi ja küte) 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 valla või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, korraldab vallavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist muudatuste tegemise vastavasse planeeringusse

(3) Vallavolikogu kehtestab:

1) vallavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu;

2) planeeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega vallavalitsus ei arvestanud.

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

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

(6) Vallavalitsus:

1) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;

2) teatab tähtsades osades edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud; kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse; kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

### **§ 14. Planeeringu kehtetuks tunnistamine**

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise ettepaneku teeb vallavolikogule vallavalitsus.

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

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

### **§ 15. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine**

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle ja esitab valla või selle osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemused maavanemale vallavalitsus. Aktuaalsuse säilitamiseks tuleb kehtestatud valla või selle osa üldplaneering läbi vaadata iga nelja aasta järel.

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

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

(1) Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamisel loobuda käesoleva määruse §2 lõikes 2 ja §-des 7-9 sätestatud planeeringu avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega, kui detailplaneering koostatakse:

1) olemasoleval hoonestusalal kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks;

2) olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks tiheasustusosalal, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on elamu või büroohoone, mille maht ei muuda piirkonna ehituslikku miljööd.

(2) Vallavalitsus võib detailplaneeringu puhul, mis koostatakse olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooneid ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve, loobuda käesoleva seaduse §2 lõikes 2 ja §-des 7-9 sätestatud planeeringute avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

(3) Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord ei laiene muinsuskaitse või looduskaitse all olevatele maa-aladele ja ehitistele.

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

## **3. peatükk**

### **Ehitamine**

### **§ 17. Nõuded ehitisele**

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

1) olema teostuselt heatasemeline;

2) mitte olema ohtlik inimestele, varale ja keskkonnale;

3) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada reaalse hoone suuruse ja kõrgusega, et teedel ja tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel kehtestab vallavalitsus kohustusliku ehitusjoone nõude.

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

projekteerimistingimustega ette nähtud hoonestusalale ja tema põhimaht kohustuslikule ehitusjoonele.

**(3)** 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.

**(4)** Ehitise (v.a maaaluse tehno rajatise) projekteerimisel ja ehitamisel ehituskruundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kuid minimaalselt 5 meetrit, väljaarvatud juhul kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Maaaluse ja maapealse tehno rajatise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et naaberkinnistu omaniku õigusi ei kitsendataks ei rajatiste ega neile määratud kaitse- või muude piirangutsoonidega. Tehno rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 5m on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik kooskõlastus. Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente ning tehno rajatise, mille kõrgus on alla 1,6 m ja laius alla 1 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

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

**(6)** Korterelamute abihoonete või rajatiste rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades. Ühe korteri vajadusi arvestav ehitise tuleb kirjalikult kooskõlastada kõikide korteriomanikega

**(7)** Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja keskkonda sobivaid materjale. Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimisel pole soovituslik kasutada imiteerivaid materjale (plastaknad, -uksed, -vooder) Välisviimistlusena on hoonetel palk lubatud, kui detailplaneering seda ette näeb, või kui hoone ehitatakse alale, kus ta haakub ümbritseva hoonestusega.

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

**(9)** Koosa ja Vara külade selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osadel on projekteerimise ja uute kinnistute moodustamine ning olemasolevate kinnistu piiride muutmise aluseks üld- ja /või detailplaneering ning arvestatakse, et detailplaneeringu kohustusega alal on ehituskruundi minimaalseks suuruseks 1500 m<sup>2</sup>.

**(10)** Omanik on kohustatud taotlema vallavalitsuselt kirjaliku kooskõlastuse:

**1)** ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtslikul hoonestusalal, muinsuskaitsealal või valla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal;

**2)** hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;

**3)** hoone välispiirete ja konstruktiivselt tähtsate piirete lammutamiseks, ümberehitamiseks, avade tekitamiseks või muutmiseks;

**4)** krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks. Kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti;

**5)** korterelamute välisviimistluse muutmiseks ja uste, akende, rõdude ning piirdeaedade kujunduse muutmiseks vajaliku vallavalitsuse kirjaliku kooskõlastuse eelduseks on hoones asuvate korteriomanike kirjalik nõusolek plaanitud tegevuse sooritamiseks.

**(11)** Hajaasustusalal on uute hoonete ja olemasolevate juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel, välja arvatud detailplaneerimise kohustustega aladel, lähtudes ehituskruundi minimaalsest suurusest 5000m<sup>2</sup>.

(12) Hajaasustuslalal, kui soovitakse kinnistule lisaks ühele olemasolevale elamule ette näha rohkem kui kaks elamukrunti, on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

(13) Hajaasustuslalal ühele kinnistule lisaks olemasolevale elamule teise elamu rajamisel otsustab vallavalitsus juhtumipõhiselt detailplaneeringu koostamise või muude toimingute vajalikkuse üle.

## **§ 18. Ehitusprojekti koostamise alused**

(1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) kehtiv detailplaneering;
- 2) miljöövärtuslike 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.

## **§ 19. Projekteerimistingimused**

(1) Projekteerimistingimused on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu kohustuseta aladel.

(2) Enne projekteerimistööde alustamist teavitatakse vallavalitsust ehituskavatsusest vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega.

(3) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks esitatakse vallavalitsusele:

- 1) hoonete uusehituseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks;
- 2) maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-konstruktsioonide) püstitamiseks;
- 3) rajatiste (tänavad, parklad, sillad, viaduktid, tunnelid, torujuhtmed, side- ja elektriliinid, spordi- ja puhkerajatised) ehitusprojekti koostamiseks.

(4) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab ja projekteerimistingimused määrab vallavalitsus 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) ehitise tehnosüsteemide tüübid ja (piir)näitajad;
- 8) muinsuskaitse ja miljöövärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) haljastus- ja heakorranõuded;
- 10) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
- 11) keskkonnamõju hindamise vajadus;
- 12) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 13) ehitusjäätmete käitlemine.

(6) Projekteerimistingimustega saab tutvuda valla kantseleis tööajal.

## **§ 20. Ehitusprojekt ja ehitusluba**

(1) Ehitusluba on vajalik kõigi ehitiste (v.a väikeehitised) ehitusseaduse tähenduses rajamiseks.

- (2) Tiikide ja teiste tehisveekogude rajamine, mis on pindalalt suuremad kui 60 m<sup>2</sup> rajamiseks on vajalik ehitusluba.
- (3) Tiikide ja teiste tehisveekogude ning maapinnas asuvate tehonorajatiste, mis asuvad ühe kinnistu piires sügavamal kui 0,3m ja mille kogupindala ei ületa 60m<sup>2</sup> rajamiseks on vajalik kaevetööde luba valla kaevetöid käsitleva määruse tähenduses. Maapinnas asuvate tehnorajatiste pindala määramiseks arvestatakse tehnorajatise rajamiseks vajaliku kaeviku pindala.
- (4) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt kehtestatud nõuetele.
- (5) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:
- 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 alusplaanel täpsusastmega M1:500 või M1:1000, erandkorras M1:250 või M1:2000, mis on koostatud riiklikus koordinaatide süsteemis ning alusplaani peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda;
  - 4) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
  - 5) lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülemõõtmisjoonised nende olemasolul)
- (6) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seadustes ettenähtud ametiasutuste 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) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul naabriga.
- (7) Ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad.
- (8) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega vallavalitsusele, kes kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele.
- (9) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusloa väljastab valla ehitusnõunik vallavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast.
- (10) Vallavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

## § 21. 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 vallavalitsusele vormikohane taotlus. Taotlusele lisatakse ehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja vähemalt kaks vaadet.
- (2) Vallavalitsusel on õigus nõuda enne kirjaliku nõusoleku andmist ehitusprojekti esitamist.

(3) Kirjaliku nõusoleku väljastab valla ehitusnõunik vallavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusdokumentide saamise päevast

(4) Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada vallavalitsuse kirjaliku kooskõlastuse alusel. Kirjaliku kooskõlastuse eelduseks on krundi asendiplaanile märgitud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitise asukoht ja gabariitmõõtmed. Selline väikeehitis ei tohi paikneda naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

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

(6) Avalikult kasutatavate laste mänguväljakute rajamiseks on vajalik koostada mänguväljaku projekt, koos asendiplaani ja mänguväljakut illustreerivate jooniste ja seletuskirjaga.

Laste mänguväljakute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eestis kehtivate standardite nõudeid. Avalikult kasutatavad laste mänguväljakute rajamine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

(7) Kaev, tiik või muu maapinnarajatis, mis on sügavam kui 2m ei tohi paikneda kinnistu piirile lähemale kui 15m. Kaevu, tiigi või muu maapinnarajatise kinnistu piirile lähemale rajamiseks on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik kooskõlastus.

## **§ 22. Ajutine ehitis**

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

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

1) ehitise kasutamise tähtaja;

2) ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.

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

## **§ 23. Kasutusluba**

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

(2) Vallavalitsus korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatusse tegemise selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, ning otsustab ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise.

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

(4) 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 vallavalitsusele.

## **§ 24. Ehitise lammutamine**

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

(2) Vallavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirded, 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 vallavalitsus ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel korraldab vallavalitsus korralduse alusel ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

## **4. peatükk**

### **Miljööväertuslik hoonestusala**

#### **§ 25. Miljööväertusliku hoonestusala määramine**

(1) Miljööväertuslikud hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse valla 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) Miljööväertuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.

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

(3) Planeeringus:

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

2) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus);

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

#### **§ 27. Ehitamise nõuded**

(1) Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaad, eksterjöori- ja interjööridetailid, sealhulgas aknad ja uksed, laudvooder, dekoratiivvormid, piirdeaiad jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid fotografeerida ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada vallavalitsusele.

(2) Miljööväertusega hoonestusalal on väikehoone püstitamisel ehitusprojekt kohustuslik.

(3) 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.

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

## **5. peatükk**

### **Ehitusmääruse rakendamine**

#### **§ 28. Riiklik ehisregister**

Riiklikku ehisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid valla ehitusnõunik.

#### **§ 29. Vallavalitsuse volitamine**

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

#### **§ 30 Määruse jõustumine**

(1) Vara vallavolikogu määrus 04.03.2004.a. nr 6 “Vara valla ehitusmääruse kinnitamine” tunnistatakse kehtetuks.

(2) Määrus jõustub 1.oktoobril 2008.a.

Tarmo Leini  
Volikogu esimees