

VARA VALLA EHITUSMÄÄRUS

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 kodulehekülj) 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 projekteerimistingimuste määramise vallakantseleis ja koduleheküljel.

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

(3) 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 algatamine

(1) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate valdade territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamise ettepanek esitatakse vallavalitsusele. Nimetatud planeeringu lähteülesande koostamise korraldab vallavalitsus.

(2) Valla üldplaneering:

- 1) koostatakse kogu valla territooriumi või selle osa kohta;
- 2) määrab valla tiheasustuse ja hajaasustuse piirid ning detailplaneeringu kohustusega alad hajaasustuses;
- 3) määrab keskkonnaseisundist, territoriaalmajanduslikust ja sotsiaalsest olukorrast lähtuvad valla arengusuunad ja eesmärgid.

(3) Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele ja uute kinnistute moodustamisele ning olemasolevate kinnistute piiride muutmisele Koosa ja Vara külades, valla või vallaosa üldplaneeringuga kehtestatud tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustustega aladel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda järgnevast: planeeritavast alast vähemalt 10 % peab moodustama üldkasutatav haljasala, väljaarvatud, kui detailplaneering hõlmab vähem kui 10 krunti ja sellega on ette nähtud mitte rohkem, kui 10 ühepereelamut ning selle juurde kuuluvad abihooned.

(4) Detailplaneeringu koostamise kohustuse hajaasustuses otsustab vallavalitsus ning on kohustuslik järgmistele objektidele:

- 1) ehitusõiguse seadmiseks ja uute hoonete püstitamiseks jõgede, järvede ja kraavide kaldaalal;
- 2) eraldiseisva rida- ja sektsioonelamu, spordikompleksi, kämpingu, motelli, tootmishoone, laohoone projekteerimiseks koos nende juurde kuuluva teenindusmaaga;
- 3) mõisakompleksi juurde uute hoonete projekteerimiseks või rekonstrueerimiseks koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
- 4) muinsuskaitse ja looduskaitse aladel.

(5) Vormikohane detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus esitatakse vallavalitsusele. Taotluse vormi kinnitab vallavalitsus.

(6) Detailplaneeringu lähteülesande või detailplaneeringu algatamisest keeldumise põhjenduse koostab vallavalitsus nelja nädala jooksul arvates taotluse esitamisest.

(7) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate valdade territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:

- 1) valla arengukavast 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.

(8) Detailplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:

- 1) käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud planeeringutest tulenevad nõuded;
- 2) planeeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded;
- 3) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 4) kehtivad kitsendused;
- 5) planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus;
- 6) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal;
- 7) planeeringu kooskõlastajad.

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

(10) Vallavolikogu algatab:

- 1) valla või selle osa üldplaneeringu;
- 2) teemaplaneeringu;
- 3) valla naabrusesse jäävate valdadega ühise üldplaneeringu;
- 4) valla või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu;
- 5) detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala või kui planeeritaval maa- alal asub miljööväärtuslik hoonestusala;
- 6) kalda ehituskeeluvööndisse jääva maa-ala detailplaneeringu;
- 7) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu.

(11) Vallavalitsus algatab planeeringu käesoleva paragrahvi lõikes 10 sätestamata juhtudel.

(12) Vallavalitsus või vallavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise, kui:

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

(13) Vallavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta.

(14) Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele 18 kuu jooksul arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole planeeringu koostamisele asutud, kaotab lähteülesanne kehtivuse ja haldusakt detailplaneeringu algatamise kohta tunnistatakse kehtetuks. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib vallavalitsus otsustada detailplaneeringu koostamise tähtaja pikendamise. Kirjalik taotlus tuleb esitada 30 päeva enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja möödumist.

§ 5. Planeeringutest teavitamine

(1) Kavatatavatest planeeringutest teavitab vallavalitsus avalikkust üks kord aastas pärast valla aastaelarve kinnitamist vallavolikogus.

(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) Vallavalitsus 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, 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.

§ 7. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu vallavalitsusele. Detailplaneering peab olema koostatud detailsusega, mis võimaldab selle alusel ehitusprojekti koostamist. 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 planeeritaval 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.

§ 8. 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 või
- 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 tööaja 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.

§ 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 (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.

§ 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 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 tähtsadeks 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 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.

§ 12. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

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

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

§ 13. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

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

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

3. peatükk Ehitamine

§ 14. Nõuded ehitisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike 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 naabrusõigustega.

(3) Ehitis 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 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.

(5) Korterelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.

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

(7) 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 ehituskrunni minimaalseks suuruseks 1500 m²

(8) Hajaasustusosalal on uute hoonete ja olemasolevate juurdeehituste projekteerimine lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel, välja arvatud detailplaneerimise kohustustega aladel, lähtudes ehituskrunni minimaalsest suurusest 0,5 ha.

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

§ 15. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) kehtiv detailplaneering;
- 2) miljöövärtuslike hoonestusalade ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 3) ehitise arhitektuurid 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.

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

(6) Projekteerimistingimustega saab tutvuda valla kantseleis tööajal.

§ 17. Ehitusprojekt ja ehitusluba

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

(2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:

- 1) arhiveerimise nõuetele vastav kōide formaadis A4;
- 2) põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
- 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaanel täpsusastmega M 1:500 või M 1:1000, mis on koostatud riiklikus koordinaatide süsteemis. Alusplaanel peab kajastama vahetult projekteerimiselset 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).

(3) 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.

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

(5) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega vallavalitsusele, kes kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele.

(6) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusloa väljastab valla ehitusala korraldaja vallavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast.

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

§ 18. 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) Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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 ülevaatuse tegemisse 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.

§ 21. 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, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.

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

4. peatükk

Miljööväärtuslik hoonestusala

§ 22. Miljööväärtusliku hoonestusala 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 hoonestustavadega kokkusobimatuid ehitisi.
- (4) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele hoonetele ja detailidele.

§ 23. Planeerimise nõuded miljööväärtuslikul hoonestusalal

- (1) Miljööväärtuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.
- (2) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise miljöösäilitamisest.
- (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.

§ 24. Ehitamise nõuded

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

§ 25. Riiklik ehitisregister

Riiklikku ehitisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid valla ehitusala korraldaja.

§ 26. Vallavalitsuse volitamine

Vallavalitsust 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.