

## MÄETAGUSE VALLA EHITUSMÄÄRUS

### I Üldsätted

#### § 1. Määruse reguleerimisala

(1) Valla ehitusmääruses kehtestatakse:

- 1) valla või selle osade, sealhulgas miljöövääruslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 2) ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- 3) projekteerimistingimuste avalikustamise kord;
- 4) ajutise ehitise ehitamise kord ja alad;
- 5) kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

### II Hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded

#### § 2. Üldplaneeringu kohane ehitamine

1) Ehitamine peab toimuma vastavalt kehtestatud valla üldplaneeringus määratletud tingimustele.

#### § 3. Detailplaneeringu kohane ehitamine

(1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks 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 kohustusega kompaktse hoonestusega aladeks valla territooriumil on Mäetaguse alevik– 66,8 ha, Kiiikla küla– 31,2 ha, Pagari küla- 23,4 ha Mäetaguse valla üldplaneeringus äranäidatud aladel.

#### § 4. Detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus

(1) Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik käesoleva määruse § 3 lõike 2 ja 3 nimetatud aladel:

- 1) uute hoonete ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- 2) olemasolevate hoonete maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- 3) maa- alade kruntideks jaotamise korral.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 1 nimetatud hooneteks ei ole:

- 2.1) üksikelamu kõrvalhooned;
- 2.2) suvila kõrvalhooned;
- 2.3) aiamaa kõrvalhooned;
- 2.4) kuni 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned v.a. juhul, kui ehitatakse korruselamutele kuuluvale maa- alale.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 2 nimetatud hooneteks ei ole:

- 3.1) üksikelamu;
- 3.2) suvila;
- 3.3) aiamaa;
- 3.4) üksikelamu kõrvalhooned;

- 3.5) suvila kõrvalhooned;
- 3.6) aiama ja kõrvalhooned.

(4) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud aladele on detailplaneeringu koostamine kohustuslik järgmistehitiste püstitamiseks:

- 1) tankla
- 2) tööstusobjektid ja –hooned, s.h. põllumajanduslikud tootmisobjektid
- 3) laohooned.

(5) Keskkonda ohustada võiva tööstuse (s.h. laoplatsid) või teeninduse rajamisel tuleb koos detailplaneeringuga koostada keskkonnamõjutuste hinnang.

(6) Vallavalitsus võib lubada ilma detailplaneeringut koostamata :

- 1) Tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist
- 2) Olemasoleva hoonestuse piirkonda jäävale krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja hoone püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.
- 3) Muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse ja kasutamistingimuste muutmist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.

#### **§ 5. Väikeehitiste ehitamine**

(1) Väikeehitis on kuni 60m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv:

- 1) ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;
- 2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale elektrituruseaduse (RT I 2003, 25, 153) tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega või vee- ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64) tähenduses kuuluva liitumispunktiga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või telekommunikatsiooniteenuse osutajale telekommunikatsiooniseaduse (RT I 2000, 18, 116; 78, 495; 2001, 23, 125; 53, 310; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 580; 2003, 231, 36; 88, 594) tähenduses kuuluva liinirajatisega telekommunikatsiooniseaduse tähenduses.

(2) Väikeehitise ehitamiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek, välja arvatud juhul, kui ehitatakse kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitist.

#### **§ 6. Väikeehitise kasutamine**

- 1) Väikeehitisel ei ole vaja kasutusluba, välja arvatud juhul, kui seda kasutatakse elamiseks.
- 2) Käesoleva määruse § 4 nimetatud aladel ja juhtudel püstitatud väikeehitistest tuleb ehitise omanikul teavitada vallavalitsust esitades ehitise kohta teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamistest arvates.
- 3) Väikeehitise püstitamise kohta ei pea esitama ehitise teatist, kui taotletakse väikeehitisele kasutusluba.

### **III Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused**

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

- 1) Ehitise arhitektuurseid ja ehituslike lisatingimusi lisaks detailplaneeringus sätestatud arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele ei ole.

## **IV Projekteerimistingimuste avalikustamise kord**

### **§ 8. Projekteerimistingimused**

- 1) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
- 2) Projekteerimistingimused väljastatakse ehitiste püstitamiseks, mille korral on vajalik ehitusprojekti koostamine ja ehitise püstitamiseks ei ole nõutav detailplaneeringu olemasolu.

### **§ 9. Projekteerimistingimuste avalikustamine**

- 1) Projekteerimistingimuste teade avalikustatakse valla kodulehel ja projekteerimistingimustega on võimalik tutvuda vallavalitsuses viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

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

### **§ 10. Ajutine ehtis**

- 1) Ajutine ehtis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehtis.

### **§ 11. Ajutise ehitise ehitamine**

- 1) Ajutise ehitise ehitamiseks on vajalik ehitusluba, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel.
- 2) Üle 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek
- 3) Kuni 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks ei ole vajalik omada kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

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

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

- (1) Vallavolikogu ülesanneteks on:
  - 1) valla ehitusmääruse kinnitamine, muutmine või tühistamine
  - 2) üld- ja teemaplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine;
  - 3) üld- ja teemaplaneeringute algatamine;
  - 4) üld-, detail- ja teemaplaneeringute kehtestamine;
  - 5) detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
  - 6) põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamine aladel ja juhtudel, mille korral ei ole "Planeerimisseaduses" sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust;
  - 7) naaberomavalitsuste üldplaneeringu kooskõlastamine;
  - 8) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alusel, kui see on vajalik üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks;
  - 9) kinnisasja omaniku nõudel kinnisasja võõrandamise otsustamine, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja kasutamine avalikul otstarbel või piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks;
  - 10) kinnisasja omaniku nõudel kitsendustest või detailplaneeringu tühistamisest tuleneva kahju hüvitamise otsustamine.
  - 11) Ida-Viru maavanemale ettepaneku tegemine maakonnaplaneeringu korrigeerimiseks, kui kehtestatud maakonnaplaneering on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga või riivab Mäetaguse valla seaduslikke õigusi ning selle ettepaneku tagasilükkamisel planeeringu vaidlustamiseks kohtusse pöördumise otsustamine;

- 12) arvamuse andmine looduskaitse- ja maastikukaitsealade moodustamise kohta vastavalt kaitstavate loodusobjektide seadusele;
- 13) keskkonnoahtlikele ehitistele ehitusloa andmise eelnev kooskõlastamine;
- 14) munitsipaalehitiste projekteerimise algatamine, projektide kinnitamine ja ehitamise otsustamine;
- 15) vastutusrikaste ja unikaalsete munitsipaalehitiste parimate arhitektuursete ja/või insenerilahendustega projekti saamiseks konkursi korraldamise otsustamine;
- 16) ehitusjärelvalve tegemise pädevusega ametikohtade määramine.

## **(2) Vallavalitsuse ülesanneteks on:**

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimise korraldamine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) kirjalike nõusolekute andmine;
- 5) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 6) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimise korraldamine;
- 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 registritest;
- 10) vajadusel ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 11) vajadusel ettekirjutuste tegemine;
- 12) detail-, üld- ja teemaplaneeringute koostamise korraldamine;
- 13) detailplaneeringu algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine;
- 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 ülevaatuse teostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt;
- 19) vajadusel ehitise ülevaatuse teostamisele kaasata pädevaid isikuid ja institutsioone;
- 20) ettekirjutuste tegemise pädevusega ametiisikute määramine;
- 21) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine ja andmete väljastamine kinnitatud väljavõtetena;
- 22) projekteerimistingimuste avalikustamine;
- 23) kaevetööde lubade väljastamine (Mäetaguse valla kaevetööde eeskiri).

## **(3) Riigilõivu tasumine**

- 1) § 12 lg 2 punktides 2, 3 ja 21 loetletud juhtudel väljastatavate dokumentide eest kehtib riigilõivu tasumise kohustus vastavalt Riigilõivuseaduse § 68<sup>12</sup> Riikliku ehitisregistri toimingud, § 197<sup>9</sup> Ehitusloa väljastamine, § 197<sup>10</sup> Kasutusloa väljastamine.

## **§ 14. Tähtajad**

(1) Vallavalitsuse ülesanneteks 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 ehitisluba 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 ehitisluba 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) ettevõtjale 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.

## **VII Krundi ja ehitise korrashoid**

### **§ 15. Ehitise omaniku kohustused**

- 1) Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.
- 2) Ehitise omanik peab tagama ehituse ehitusloakohase kasutamise.
- 3) Ehitise omanik peab tagama ehituse kasutuse ja korrasoleku kontrollimiseks ehitusjärelevalve töötaja juurdepääsu ehitisele ja ehitisega seotud dokumentatsioonile.
- 4) Ehitise omanik on kohustatud lammutama omavolilise või ajutise ehitise vallavalitsuse ettekirjutusega määratud tähtajaks.
- 5) Kui ehitise omanik ei lammuta omavolilist või ajutist ehitist vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks, võib vallavalitsus korraldada selle lammutamise omaniku kulul.
- 6) Kui ehitis on muutunud avariihohtlikuks, peab omanik või ehitusettevõtja koheselt kõrvaldama avariiohu.

### **§ 16. Krundi ja ehitise korrashoiu nõuded**

- 1) Maavalduse korrashoidu ehituskrundil ja sellega piirnevatel maa- aladel (kõnniteed) korraldab ehituskrundi omanik või õiguspärane valdaja valla heakorraeskirjaga sätestatud ulatuses ja korras.
- 2) Ehitisel peab olema korrastatud ja hooldatud välimus.
- 3) Hoonele uue kujunduse andmine- välisuksi, aknaid ja korterelamute rõdusid paigaldada või muul viisil nende välisilmel muuta võib ainult valla ehitusjärelevalve loal, mis antakse kinnitatud viimistluspassi, kujundusprojekti või kirjaliku nõusoleku vormis.

### **§ 17. Krundi ja ehitise korrashoiu järelevalve**

(1) Ehitise ja krundi korrashoiu järelevalvet teostab vallavalitsus. Konkreetse ametniku määrab vallavalitsus.

(2) Järelevalve teostajad võivad ehituskruudi ja ehitise õiguspäraselt valdajalt nõuda:

- 1) krundi ja ehitise kasutamise peatamist või piiramist, kui nende kasutamine võib põhjustada ohtu inimestele või keskkonna seisundile;
- 2) ohtlike või risustavate materjalide ja ainete kõrvaldamist krundilt;
- 3) lagunenuid, kasutusohtlike või loata ehitatud hoonete ja rajatiste likvideerimist (lammutamine, demonteerimine);
- 4) ehitise kasutusomaduste vastavusse viimist sellekohaste eeskirjade ja normidega.

### **VIII Vastutus määruse rikkumise eest**

1) Käesoleva eeskirja rikkumise eest karistatakse süüdlast Ehitusseaduse § 61- 69 alusel. Väärtegude menetlemisel kohaldatakse karistusseadustiku üldosa ja väärteomenetluse sätteid.

2) Ehitismääruse täitmist kontrollib ja viib läbi kohtuvälist menetlust Mäetaguse Vallavalitsus volitades selleks ametiisikuid.