



HAAPSALU LINNAVOLIKOGU

VIIENDA KOOSSEISU

MÄÄRUS

Haapsalu,

24. aprill 2009 nr 82

Haapsalu linna ehitismääruse muutmine

Määrus kehtestatakse ehitusseaduse § 19 lg 4, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 1, § 22 lg 1 p 37, Haapsalu põhimääruse § 12 lg 1 p 43, Haapsalu Linnavolikogu 27.02.2009 otsuse nr 256 alusel.

§ 1. Muuta Haapsalu Linnavolikogu 26.11.2004 määrust nr 47 „Haapsalu linna ehitismäärus“ alljärgnevalt:

(1) määruse § 19 lõiked 2 ja 6 tunnistada kehtetuks;

(2) muuta ja sõnastada § 31 järgnevalt:

„(1) Miljööväertusliku hoonestusala planeerimise põhimõtted määratakse linna üldplaneeringuga.

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

(3) määruse § 32–34 tunnistada kehtetuks.

§ 2. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avalikustamist.

Andreas Rahuvarm
Volikogu esimees

HAAPSALU LINNA EHITUSMÄÄRUS

REDAKTSIOON

24.04.2009 määrusega nr 82

23.02.2007 määrusega nr 31

I OSA ÜLDOSA

1. peatükk

Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded ja reguleerimisala

(1) Haapsalu linna ehitusmääruse (edaspidi määrus) ülesanneteks on linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Haapsalu Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*) ja Haapsalu Linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsuse*) ülesannete kinnitamine ruumilisel planeerimisel, hoonete ja rajatiste projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel.

(2) Käesoleva määrusega ei kuulu reguleerimisele:

- 1) terviklikult teisaldatavate hoonete (kioskid, alajaamad, konteinerid jms), mis ei ole maapinnaga kohtkindlalt ühendatud, paigaldamine;
- 2) kaablite vahetus olemasolevas kaablikanalisatsiooni torustikes;
- 3) õhuliinide juhtmete vahetus ilma postide asukohti muutmata;
- 4) heakorrastus-, haljastus- ja kaevetööd, mis reguleeritakse volikogu eraldi määrusega;
- 5) muud ehitistes teostatavad tööd, mida ehitusseadus (edaspidi *ES*) järgi ei loeta ehitamiseks.

(3) Linna teede, tänavate ja väljakute ehitamisel kohaldatakse käesolevat määrust ulatuses, mis ei ole reguleeritud teeseadusega.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja projekteerimisalane tegevus on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikute juurdepääsu planeeringutele ja projekteerimistingimustele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, avalikustab planeeringu ja ehitusprojektiga seonduvaid materjale alates planeeringu algatamise otsuse tegemisest ja projekteerimistingimuste määramisest. Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustöödega seonduva dokumentatsiooni eeskirja kinnitab linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus avaldab informatsiooni Haapsalu linna haldusterritooriumil koostatavate planeeringute ja projekteerimistingimuste määramise kohta ajalehes Lääne Elu (edaspidi ajalehes) ja Haapsalu linna veebilehel (edaspidi koduleheküljel).

§ 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

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

(2) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada linnavalitsuse juurde nõuandvaid ajutisi töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

II OSA PLANEERIMINE

2. peatükk

Ruumiline planeerimine

§ 4. Ruumilise planeerimise põhimõtted

(1) Ruumiline planeerimine Haapsalu linna haldusterritooriumil tagatakse:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringuga;
- 2) linna üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega;
- 3) detailplaneeringutega;
- 4) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiste üldplaneeringute koostamisega;
- 5) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavate üldplaneeringute kooskõlastamisega;
- 6) maakonnaplaneeringu koostamises osalemisega;
- 7) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamises osalemisega.

§ 5. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Planeeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse linnaarhitektile. Linnaarhitekt tutvustab ettepaneku tegijale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju ning väljastab detailplaneeringu algatamise taotluse vormi. Taotluse vormi kinnitab linnavalitsus.

(2) Linnaarhitekt koostab nelja nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu lähteülesande ning detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise haldusakti eelnõu.

(3) Detailplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:

- 1) detailplaneeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded;
- 2) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 3) kehtivad kitsendused;
- 4) linnapoolsed tingimused koostatavale planeeringule;
- 5) detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus;
- 6) planeeringu kooskõlastajad.

(4) Linnaarhitektil on põhjendatud vajaduse korral planeeringu algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda planeeringust huvitatud isikult täiendavaid planeeringuga seotud materjale.

(5) Linnavolikogu algatab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu;
- 2) teemaplaneeringu;
- 3) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu;
- 4) üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud.

(6) Käesoleva paragrahvi punktis 5 sätestamata juhtudel algatab planeeringu linnavalitsus.

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

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga;
- 2) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga;
- 4) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või keskkonna seisundi halvenemise.

(8) Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel võib linnavolikogu või linnavalitsus kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu. Linnaarhitekt teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest hiljemalt kaks nädalat enne selle kehtestamist.

(9) Linnavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepingu tüüpvormi kehtestab linnavalitsus. Lepinguga määratakse linnavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel.

(10) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib lähteülesande kehtivusaega pikendada. Kirjalik taotlus tuleb esitada linnavalitsusele enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja möödumist.

§ 6. Planeeringutest informeerimine

(1) Linnavalitsus informeerib avalikkust planeeringutest ajalehes ja koduleheküljel. Linnavalitsus korraldab informeerimist linna avalike suhete peaspetsialisti kaudu.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(2) Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:

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

(3) Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast haldusakti vastuvõtmist planeeringu algatamise kohta.

(4) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab linnaarhitekt tähtsaadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(5) Linnavalitsus informeerib maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemisest.

§ 7. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine

(1) Planeeringuid võib koostada planeerimisseaduses sätestatud nõuetele vastav planeeringu koostaja, kellele linnavalitsus või planeeringust huvitatud isik on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

(2) Nõuded geodeetilise alusplaani, planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus lähteülesandes.

§ 8. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) elanikud;
- 3) planeeringualal olevate ning kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 4) riigiasutused, 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.

(2) Linnaarhitektil on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda planeeringu koostajalt kirjalikku tõendust koostöö toimumise kohta.

(3) Koostööd maakonnaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab linnavalitsus linnaarhitekti kaudu.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale, korraldab linnaarhitekt vähemalt ühe detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatava avaliku arutelu.

(5) Avalike suhete peaspetsialist korraldab ajalehes teate avaldamise planeeringu arutelu toimumise aja ja koha kohta. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu päeva.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(6) Avalikke arutelusid korraldab linnaarhitekt koostöös planeeringu koostajaga.

§ 9. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab valminud planeeringu linnaarhitektile.

(2) Linnaarhitekt:

- 1) kontrollib planeeringu vastavust lähteülesandele,
- 2) korraldab planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse osakondades,
- 3) tagastab planeeringu koostajale hiljemalt kolme nädala jooksul planeeringu ettepaneku kooskõlastamiseks ja vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks.

(3) Planeeringu koostaja võtab lähteülesandes ja maavanema poolt määratud kooskõlastused.

(4) Linnavolikogu kooskõlastab:

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

(5) Keskkonda ohustada võiva ehitise ehitamisel tuleb koos detailplaneeringuga läbi viia keskkonnamõtjude hindamine. Keskkonnamõtjude hindamise vajaduse otsustab linnavalitsus lähtuvalt keskkonnamemorandum otsusest. Keskkonnamemorandum tuleb koostada paralleelselt iga planeeringu koostamisega.

(6) Üldplaneering ja detailplaneeringud kooskõlastatakse kohaliku päästeteenistusega, kui planeeringuga nähakse ette ehitisi, mille suhtes on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

(7) Maapinnast üle 45 m kõrgust ehitist hõlmav detailplaneering tuleb kooskõlastada Lennuametiga.

(8) Üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringu maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse otsustab linnavalitsus.

(9) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga, loetakse planeering kooskõlastatuks, vaatamata planeeringu kohta esitatud teistele ettepanekutele ja vastuväidetele.

(10) Kui kooskõlastust ei ole antud ühe kuu jooksul planeeringu kooskõlastajale väljasaatmise päevast arvates, arvestab planeeringu koostaja, et kooskõlastajal ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

§ 10. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu linnaarhitektile.

(2) Linnaarhitekt esitab planeeringu linnavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

(3) Teate avaldamise planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ajalehes ja linnavalitsuse koduleheküljel korraldab avalike suhete peaspetsialist. Teade peab ajalehes ilmuma vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(4) Linnaarhitekt paneb linnavalitsuse fuajeesse ja Haapsalu Kultuurikeskuse fuajeesse välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta.

(5) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse linnavalitsuse fuajees ja Haapsalu Kultuurikeskuse fuajees, kõik planeeringuga seotud muud materjalid asuvad linnaarhitekti kabinetis. Avaliku väljapaneku ajal on linnavalitsuse tööaja jooksul tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

(6) Avalikul väljapanekul pannakse lisaks planeeringu joonistele ja seletuskirjale välja planeeringule antud kooskõlastused ning linnavalitsuse seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti informatsioon avaliku väljapaneku kestuse ning kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra kohta.

(7) Kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab linnaarhitekt tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku alguspäeva.

§ 11. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine

(1) Avaliku väljapaneku aja jooksul esitatud ettepanekud ja vastuväited registreeritakse linnavalitsuse dokumendiregistris. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui see on varustatud esitaja nime, kontaktandmete ja ettepaneku tegemise kuupäevaga.

(2) Linnaarhitekt esitab avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekud ja vastuväited ning ettepaneku avaliku arutelu aja ja koha määramiseks linnavalitsusele pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui planeeringu avalikul väljapanekul ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avalikku arutelu ei korraldata.

(3) Linnavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning määrab avaliku arutelu toimumise aja ning koha.

(4) Avalike suhete peaspetsialist korraldab teate avaldamise arutelu toimumise aja ja koha kohta ajalehes ning linnavalitsuse koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(5) Linnaarhitekt teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele avaliku arutelu toimumise aja ja koha väljastusteatega posti teel.

(6) Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu viib läbi linnaarhitekt.

(7) Avalike suhete peaspetsialist korraldab informatsiooni ilmumise avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes hiljemalt kahe nädala jooksul peale arutelu toimumist.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(8) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb planeeringu koostaja linnaarhitekti poolt edastatavate andmete alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

§ 12. Järelevalve planeeringute koostamise üle

Linnavalitsus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.

§ 13. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu linnavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel ja kokkuleppes on määratud:

- 1) tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 2) üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 3) välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 4) sadeveekanalisatsiooni 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) Linnavolikogu kehtestab:

- 1) planeeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega linnavalitsus ei arvestanud;
- 2) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu;
- 3) miljööväärtusliku ala detailplaneeringu.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestamata juhtudel kehtestab planeeringu linnavalitsus.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(4) Avalike suhete peaspetsialist korraldab planeeringu kehtestamise teate avaldamise ajalehes ja linnavalitsuse koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(5) Linnaarhitekt:

- 1) saadab maavanemale planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu ja riigi maakatastri pidajale planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonise ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;
- 2) teatab tähtsaadetisena 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.

§ 14. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

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

(2) Avalike suhete peaspetsialist korraldab teate avaldamise planeeringu kehtetuks tunnistamise ja kehtetuks tunnistamise põhjuste kohta ajalehes ja linnavalitsuse koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

§ 15. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine

(1) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega on huvitatud isikutele kättesaadavad linnavalitsuse arhiivis töötaja piires.

(2) Linnavalitsuse arhivaar:

- 1) peab planeeringute lähteülesannete ning planeeringute andmekogu paberandjal;
- 2) tagab planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise;
- 3) korraldab planeeringu paljundamise teabenõude esitamisel ja paljundamiskulude eest tasumisel viie tööpäeva jooksul vastavalt avaliku teabe seadusele.

§ 16. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

(1) Üldplaneeringu vaatab üle volikogu kuue kuu jooksul pärast volikogu valimisi, ülevaatuse tulemused esitab linnavalitsus maavanemale.

(2) Kehtestatud detailplaneeringud vaatab üle linnavalitsus ja informeerib ülevaatusse tulemustest avalikkust.

(3) Avalike suhete peaspetsialist korraldab informatsiooni ilmumise planeeringu ülevaatamise tulemuste kohta ajalehes.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

§ 17. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Linnavolikogu võtab vastu otsuse:

- 1) riiklikult tähtsa ehitise asukohast keeldumise kohta;
- 2) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu kooskõlastamise kohta.

(2) Linnavalitsus:

- 1) esitab kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Haapsalu linna territooriumile paigutamisest keeldumise kohta;
- 2) määrab vastava ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse;
- 3) teeb koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;
- 4) kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava detailplaneeringu.

§ 18. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

(1) Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel (planeerimisseaduse § 22) loobuda detailplaneeringu avalikustamise nõuetest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

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

III OSA EHITAMINE

3. peatükk

Ehitamise üldnõuded

§ 19. Nõuded ehitamisele

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

(2) KEHTETU 24.04.2009 määrusega nr 82

(3) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža, erker või katuse räästas.

(4) Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.

(5) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema selle krundi piires, millel see asub, välja arvatud juhul, kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ettenähtud servituute. Hoone fassaadi paiknemisel tänava punasel joonel võivad hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine.

(6) KEHTETU 24.04.2009 määrusega nr 82

(7) Korterelamus teostatava sisemise ümberehituse jaoks, mis toob kaasa konstruktiivseid muutusi kandeseintes või kandeseintesse avade raiumisel, tuleb eelnevalt taotleda ehitusluba ehitusjärelevalve spetsialisti kaudu.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(8) Kui ehitise otstarve seda eeldab, peavad ehitise ja selle üldkasutatavad osad ning ruumid või alad olema ligipääsetavad ja kasutatavad liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

(9) Küttekollete ehitamiseks korterelamutes tuleb ehitusjärelevalve spetsialistile esitada korteri plaan ja seletuskiri ühes kollete ja korstnate äranäitamise ja naabrite ja päästeteenistuse nõusolekuga.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

§ 20. Väikeehitis

(1) 20-60 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada linnaarhitekti ja ehitusjärelevalve spetsialisti kirjaliku nõusoleku olemasolul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse ehitusjärelevalve spetsialistile vormikohane taotlus. Taotlusele lisatakse ehituskrundi asendiplaan M 1:500, millel on ära näidatud kavandatava ehitise soovitud asukoht ja vähemalt kaks vaadet ning seletuskiri.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(2) Ehitusprojekt on nõutav kui väikeehitisele taotletakse kasutusluba. Kasutusluba on vajalik kui väikeehitist hakatakse kasutama elamiseks.

(3) Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta, kuid selle ehitamine tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarhitektiga. Kooskõlastuseks esitatakse ehituskrundi asendiplaan M 1:500, millel on ära näidatud kavandatava ehitise soovitud asukoht ja vähemalt kaks vaadet.

(4) Väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal võib väikehoonet ehitada ainult planeeringuga ette nähtud ehitusalas.

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

(6) Väikerajatiste (hoonete teenindamiseks vajalikud ühendusvõrgud magistraalsete tehnovõrkudega) ehitamiseks ning ehitusgeoloogilisteks puurimistöodeks, arheoloogilisteks väljakaevamisteks, reklaamipostide paigaldamiseks jm mullatöödeks annab eelneva kirjaliku nõusoleku linnakeskkonna osakond linnaarhitekti kooskõlastusel.

§ 21. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ja ta ei ole kinnisasja lahutamatuks osaks.

(2) Linnavalitsus 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 linnavalitsus ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

(4) Teisaldatavate ehitiste paigaldamise otsustab linnavalitsus oma korraldusega, paigaldusloa annab välja linnakeskkonna osakond linnavalitsuse poolt kehtestatud korras.

4. peatükk

Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 22. Ehitusprojekti koostamise alused

(1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) kehtiv detailplaneering;
- 2) miljöövärtuslikel hoonestusaladel ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 3) ehitise arhitektuursed ja ehituslikud nõuded;
- 4) projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
- 5) muinsuskaitse eritingimused objektidel, mis on riikliku muinsuskaitse all või asuvad muinsuskaitsealal (Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus).

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(2) Ehitiste arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused on:

- 1) hoonete fassaadi- ja värvilahenduste, väikevormide (piirdeaiad, pingid, kuulutuste tahvlid) ning siltide, reklaami ja muu linnakujunduseelementide paigaldamiseks annab kirjaliku nõusoleku linnaarhitekt, kes otsustab ka taotlusele lisatavate dokumentide vajaduse, kui linnaõigusaktidest ei tulene teisiti;
- 2) vooderdamata palkhooneid võib ehitada ainult detailplaneeringuga määratud kohtadesse;
- 3) võrkaiad, kivi- või puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,8 meetrit, välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad.

§ 23. Projekteerimistingimuste taotlemine

(1) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks ehitistele ilma planeeringut koostamata esitatakse linnaarhitektile:

- 1) ühe üksikelamu püstitamiseks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale krundile, kui projekteerimisel jälgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ja planeeringupõhimõtteid;
- 2) ühe korterelamu püstitamiseks tühjale olemasoleva hoonestuse vahele jäävale krundile, kui projekteerimisel jälgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ja planeeringupõhimõtteid;
- 3) hoonetele (välja arvatud üksikelamu) kuni 33% ulatuses senisest mahust juurdeehitise rajamiseks;
- 4) tööstusettevõtte krundile kõrvalhoone püstitamiseks.

(2) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks rajatistele esitatakse linnaarhitektile järgmiste rajatiste ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) tänavad;
- 2) sillad, viaduktid, estakaadid, tunnelid;
- 3) sadamarajatised ja kanalid;
- 4) torujuhtmed, side- ja elektriliinid;
- 5) spordi- ja puhkerajatised;
- 6) maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialused (-konstruktsioonid).

§ 24. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus uute hoonete püstitamise korral ja hoonete rekonstrueerimise, laiendamise korral.

(2) 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 lubatud ehituskõrgus;
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad;
- 7) fassaadi- ja katusematerjalid;
- 8) muinsuskaitse ja miljöväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 10) haljastuse nõuded;
- 11) ehitusjäätmete käitlemine;
- 12) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
- 13) keskkonnamemorandumi koostamise vajadus;
- 14) keskkonnamõju hindamise vajadus (sõltub keskkonnamemorandumist).

(3) Projekteerimistingimuste säilitamise tagab linnavalitsus.

(4) Projekteerimistingimused on avalikud ja vaadeldavad linnavalitsuse korralduste lisadena linnavalitsuse õigusaktide avalikustamise üldises korras.

§ 25. Nõuded ehitusprojektile

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

- 1) ehitusprojekt peab sisaldama kõik ehitise olulised andmed, mis on vajalikud ehitise riiklikku ehitisregistrisse kandmiseks;
- 2) linnavalitsuselt kirjaliku nõusoleku, ehitusloa või ehitise kasutusloa taotlemisel, kui projekteeritakse ehitist, mille suhtes on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded, peab ehitusprojekti eelnevalt kirjalikult heaks kiitma kohalik päästeteenistus;
- 3) kohalik päästeteenistus kiidab ehitusprojekti heaks või keeldub sellest 10 päeva jooksul ehitusprojekti esitamise päevast arvates;
- 4) ehitusprojekti ekspertiis on nõutav suurte rahvahulkade kogunemisega seotud (näituse-, teatri-, kauba- vm hallid üldpinnaga üle 400 m² ja sildeavaga üle 9 m) ehitiste ehitusprojektile;
- 5) ekspertiis on nõutav kandvate metallkonstruktsioonidega munitsipaalehitiste ehitusprojektile;

6) ehitusjärelvalve spetsialistil on õigus otsustada teiste järelvalveorganite (tervisekaitse, liiklusohutus, keskkonnakaitse) kooskõlastuse vajadus ehitusprojekti kohta;
REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

- 7) maapinnast üle 45 m kõrgusega ehitise ehitusprojekt peab olema Lennuameti poolt heaks kiidetud;
 8) käesoleva lõike punktide 1-3 nõuded kehtivad ka mõõdistusprojekti kohta.

(2) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud projekteerimistingimustes nõutud ametkondadega.

(3) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile korraldab vajadusel linnakeskkonna osakond.

§ 26. Ehitusluba

(1) Ehituslubade väljaandmise korra kehtestab linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või arhiivi üleandamiseni.

(3) Ehitusluba annab õiguse projektis ettenähtud puude ja põõsaste maharaiumiseks ehituskruundi piires.

(4) Ehitusluba annab õiguse projektikohaste kaevetööde tegemiseks ehituskruundil. Krundivälisteks kaevetöödeks ning projekti- või krundiväliste puude ja põõsaste maharaiumiseks tuleb taotleda vastav luba volikogu poolt kehtestatud korras.

(5) Kirjaliku nõusoleku taotluse, ehitusloa taotluse, kasutusloa taotluse, ehitamise alustamise teatise, ehitise teatise vormid on kättesaadavad ehitisregistri veebilehel www.ehr.ee linnavalitsuse koduleheküljel või ehitusjärelvalve spetsialisti juures.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(6) Haapsalu linna territooriumil asuva riigimaantee osa ja linna tänavate ja teede ehitamiseks annab tee-ehitusloa linnavalitsus. Tee-ehitusluba antakse tee omanikule.

(7) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik kirjaliku ettepanekuga ehitusjärelvalve spetsialisti poole. Ehitusjärelvalve spetsialist otsustab, olenevalt muudatuse olemusest ja ulatusest, kas:

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

- 1) ehitusprojekti muudatus kooskõlastatakse asjasse puutuvate isikutega ja muudatus liidetakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele või
- 2) tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uus ehitusluba.

§ 27. Kasutusluba

(1) Kasutuslubade väljaandmise korra kehtestab linnavalitsus.

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

(3) 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 ehitusjärelvalve spetsialistile.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(4) Nõuded olemasolevatele ehitistele:

1) enne 01.01.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ehitise kasutusotstarbe muutmiseks võib ehitise omanik taotleda linnavalitsuselt kasutusluba esitades ehitusjärelvalve spetsialistile vormikohase taotluse, mõõdistusprojekti ning tasudes riigilõivu, sealjuures ei pea ehitusjärelvalve spetsialist kontrollima ehitise vastavust ettenähtud nõuetele välja arvatud ehitise ohutusele sätestatud nõuete osas;

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

2) olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutmiseks väljaantud kasutusloa alusel määrab linnavolikogu vajadusel katastriüksusele uue sihtotstarbe seaduses sätestatud juhtudel;

3) õigusliku aluseta ehitatud ehitise likvideerimise või seadustamise otsustab linnavalitsus linnaarhitekti või ehitusjärelvalve spetsialisti ettepanekul.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(5) Ehitise kasutusloa väljaandmise päevast muutub kehtetuks sama ehitise ehitisluba.

(6) Eluruumide kasutusele võtmiseks on nõutav vähemalt ühe toa ja käimla olemasolu.

§ 28. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitavad ehitise omanikud ehitusjärelvalve spetsialistile taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tööne geodeetiline alusplaan või krundiplaan, soovitatavalt digitaalne, kus on näidatud lammutatav ehitis.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(2) Ehitusjärelvalve spetsialistil, linnaarhitektil, linnaarengu ja muinsuskaitse peaspetsialistil on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse hoone tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirde, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(3) Pärast ehitise lammutamist esitab omanik ehitusjärelvalve spetsialistile vormikohase teatise ehitise likvideerimise kohta.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

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

5. peatükk

Ehitusjärelvalve

§ 29. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet teostab linnavalitsus ehitusjärelvalvet teostavate ametiisikute kaudu.

(2) Ehitise omanik esitab ehitusjärelvalve spetsialistile ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise ehitamise alustamist. Teatisele lisatakse uusehitise korral ehitise mahamärkimise akt, mis on kooskõlastatud kõigi ehitise või kinnisasja omanikega.
REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(3) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja linnavalitsuse linnageodeedile registreerimiseks teostusmõdistuse.
REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

(4) Munitsipaalehituste omanikujärelvalve teostaja määrab ehitusjärelvalve spetsialist koos linnaasutuse juhiga. Omanikujärelvalvet võib teha ainult sellekohaselt registreeritud ettevõtja.
REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

IV OSA

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

6. peatükk

Üldsätted

§ 30. Miljööväertusliku hoonestusala määramine

(1) Miljööväertuslikud hoonestusalad Haapsalu linnas määratakse linna üldplaneeringus ja detailplaneeringutes, mille kehtestab linnavalikogu.

(2) Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis juhindutakse muinsuskaitseadusest ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.
REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

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

7. peatükk

Planeerimine miljööväertuslikul hoonestusalal

§ 31. Planeerimise põhimõtted

(1) Miljööväertusliku hoonestusala planeerimise põhimõtted määratakse linna üldplaneeringuga.
REDAKTSIOON 24.04.2009 MÄÄRUSEGA NR 82

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

REDAKTSIOON 24.04.2009 MÄÄRUSEGA NR 82

§ 32. KEHTETU 24.04.2009 määrusega nr 82

8. peatükk

Projekteerimine ja ehitamine miljööväärtuslikul hoonestusalal

§ 33. KEHTETU 24.04.2009 määrusega nr 82

§ 34. KEHTETU 24.04.2009 määrusega nr 82

V OSA RAKENDUSSÄTTED

§ 35. **Riiklik ehtisregister**

Riiklikkusse ehtisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud registri väljavõtteid linnavalitsus ehitusjärelvalve spetsialisti kaudu.

REDAKTSIOON 23.02.2007 MÄÄRUSEGA NR 31

§ 36. **Määruse rakendamine**

Määrus jõustus 01. juulil 2003. aastal.