

Kuidas peaks ehitama?

Käes on kevad ja on üsna tavaline, et majade ja korterite omanikel on tekkinud vastupandamatu soov oma kinnisvaraga teostada ehitustöid. Siinse kirjatükiga püüan juhtida ehitustöid kavandava isiku tähelepanu sellele, et igasugune ehitustegevus Haapsalu territooriumil peab olema kooskõlas kehtivate seaduste ning nõuetega. See kooskõla väldib edaspidise tegevuse korral probleeme ametkondadega ja pingeid naabritega ning tagab Haapsalu nägusa üldilme säilimise.

Haapsalu linnas on ehitustegevuse aluseks linna ehitusmäärus. Peale linna ehitusmääruse on olulised dokumendid ka Haapsalu üldplaneering ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Nendega saab tutvuda Haapsalu linnavalitsuse kodulehel või linnavalitsuses kohapeal. Kogu Eestis reguleerib ehitustegevust kaks olulist seadust, need on ehitusseadus ja planeerimisseadus. Peale eespool loetletud seaduste ja määruste reguleerib ehitustegevust veel u 30 seadust ja lugematu hulk määrusi.

Et aidata linnakodanikul selles rägastikus orienteeruda peangi vajalikuks enne iga sugust ehitustegevust konsulteerida linnavalitsusega, vältimaks hilisemaid probleeme, mis võivad päädida ettekirjutuste või haldustrahvidega.

Linnavalitsusega tuleb kindlasti kooskõlastada tegevused,

mida ehitusseadus nimetab ehitamiseks?

Kooskõlastama peab neid tegevusi, mis ehitusseaduse mõistes tähendavad ehitamist. Need on ehitise püstitamine, ehitise laiendamine, ehitise rekonstrueerimine, ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine, ehitise lammutamine.

Ehitise laiendamine on senisele ehitisele juurde-, külge-, peale- või allaehitamine. Oluline on seisukoht, et ehitise laiendamiseks loetakse ka olemasoleva ehitise soojustamist väljastpoolt, kui selle tulemusena ehitise välissein pakseneb väljapoole. Seega, igasugune ehitise välisgabiidi muudatus on ehitise laiendamine.

Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Ka akende ja välisuste vahetamine mitte samast materjalist ning sama kujuga uute vastu on piirdekonstruktsioonide muutmine ning tuleb linnavalitsusega enne kooskõlastada.

Korterelamute puhul loetakse rekonstrueerimiseks ehitustegevust, mille käigus muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega kandesse vaheseintesse või lammutatakse kandvaid vaheseinu. Mittekandvate siseseinte korral piisab korteri naabrite ning kortermaja ühistute või ühisuste kooskõlastustest.

Samuti tuleb linnavalitsusega kooskõlastada ehitise välisviimistluse muutmine. Välisviimistluse muutmine on fassaadi värvimine uue tooniga, katusekatte vahetamine teise materjali vastu või värvimine teist tooni kui senine. Samuti on välisviimistluse muutmisega, kui vahetatakse fassaadi kattematerjali või kuju.

Ehitamisel esitatavad nõuded

Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile ning selle alusel Haapsalu linnavalitsuse poolt väljastatud ehitusloale. Ehitusprojekt peab vastama Haapsalu linnavalitsuse väljastatud projekteerimistingimustele või kehtivale detailplaneeringule ja seadusest tingitud nõuetele.

Oluliselt leebemad tingimused on väikeehitise ehitamiseks korral. Väikeehitiseks loetakse ehitist, mille ehitusalune pind on kuni 60 m² ja millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone.

Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitise puhul piisab, kui esitatakse linnavalitsusele vormikohane taotlus. Suuremate ehitusaluse pinnaga väikeehitiste puhul tuleb taotleda kirjalik nõusolek. Kirjaliku nõusoleku taotlemisel tuleb esitada ka asendiplaan (mõõtkavas 1:500), näidata sellel väikeehitise soovitatav asukoht, ehitise plaan, vähemalt kaks vaadet ning ehitise olulised tehnilised andmed. Kui kavandata

väikeehitist hakkab asuma naabri kinnistule lähemal kui neli meetrit, siis tuleb lisada ka naabri kooskõlastus. Samuti tuleb väikeehitise ehitamine kooskõlastada Lääne-Eesti Päästkeskusega.

Hooneid ja rajatisi, mis on suuremad kui 60 m², saab ehitada, rekonstrueerida ja laiendada ainult ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.

Ka ehitise osaline või täielik lammutamine nõuab ehitusloa, mille taotlemise eelduseks on kooskõlastatud ehitusprojekt.

Ehitamine on lõppenud

Pärast ehitustööde lõppemist on ehitise omanik kohustatud taotleda Haapsalu linnavalitsuselt kasutusloa. Ilma kasutusloata ei ole lubatud ehitist kasutada. Pärast kasutusloa saamist võib alles ehitist kasutada selleks ette nähtud otstarbel.

Kasutusloa olemasolu eest vastutab ehitise omanik.

Enne 1996. a riikliku komisjoni aktiga vastuvõetud hoonele pole kasutusload tagantjärele nõutavad, kui neid kasutatakse aktis (ehitisregistris) märgitud otstarbel.

Seadus ei luba ilma kasutusloata ehitist kasutada. Välja arvatud väikeehitised, mida ei kasutata elamiseks.

Ehitise omanik on kohustatud jälgima, et temale kuuluv ehitise kohta on riiklikusse ehitisregistrisse kantud õiged (kehtivad) andmed. Juhul kui

ehitisregistris oleval andmed on mittetõesed, on omanikul kohustus esitada linnavalitsusele ehitisteatis õigete andmetega.

Riiklik ehitisregister on kõigile tasuta kättesaadav aadressil www.ehree

Riiklikusse ehitisregistrisse kantakse peale ehitiste andmete ka kõik ehitise kohta tehtavad load, teatised jms.

Riigilõiv

Ehitusloa, kirjaliku nõusoleku, kasutusloa taotlemisel ning riikliku ehitisregistri andmete kinnitatuks väljavõtte väljastamise eest tasutakse riigilõivu.

Riigilõivu määradega saab tutvuda linnavalitsuse kodulehel.

Vastutus

Ehitusseaduses sätestatud väärtegadele kohaldatakse karistusseadustiku üldosa ja väärtemenetluse seadustiku sätteid. Kohtuväline menetleja on Haapsalu linnavalitsuse ehitusjärelvalve ametnik.

Füüsilise isiku poolt ehitisregistrile ja riiklikule hooneregistrile valeandmete esitamise eest on trahv 300 trahviühikut. Sama teo eest juriidilise isiku poolt 50 000 krooni ja andmete muutmise eest ning kohalikele omavalitsusele ehitusuuringute tulemustest teatamata jätmise eest karistatakse füüsilist isikut kuni 150 trahviühiku

suuruse trahviga ja juriidilist isikut kuni 25 000 krooni suuruse trahviga.

Kõige suuremad karistused on ette nähtud ehitise omavalitsuse ehitamise ja ehitise omaniku kohustuste eiramise eest ning nende rikkumiste korral rakendatakse füüsilisele isikule trahvi kuni 300 trahviühikut. Juriidilist isikut võidakse karistada kuni 500 000 krooni suuruse trahviga.

Kokkuvõtteks

Kõigil isikutel või ettevõtetel, kel on ehitussoove, palume pöörduda Haapsalu linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja (Reimo Reimer, tel 472 5351, reimo.reimer@haapsaluluv.ee, Posti 34, kabinet 5, Haapsalu) poole, kust saaks lisainfot, kuidas alustada projekteerimistegevust ja kuidas taotleda ehitusloa. Samuti tuleb kõigil ehitiste omanikel, kes ehitist kasutavad ise või seda rendivad (sh kauplused, kohvikud, ühepereelamud), kontrollida, kas neil on ehitise kasutamist lubav kasutusloa.

Erilist tähelepanu tuleks kinnistute ostmisel pöörata kinnistul asuvate ehitiste seaduslikkusele. Ostjal tuleks kontrollida, kas ehitused krunnil vastavad projektile ja kas nendele on väljastatud kasutusloa.

Reimo Reimer
ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja

Haapsalu linn müüb avaliku kirjaliku enampakkumise korras kinnistud Haapsalus Raudtee 16, 16a ja 16c

Haapsalu Linnavalitsuse 19.05.2010 korraldusega nr 306 kinnitati linna omandis olevate hoonestamata kruntide võõrandamise tingimused. Krunnid asuvad Haapsalus Raudtee 16, 16a ja 16c, kinnisomandi registriosa number on 1224532. Krunnid müüakse kirjaliku enampakkumise korras. Enampakkumise korraldaja on Haapsalu Linnavalitsus.

Kirjalikud pakkumused tuua kinnises ümbrikus, millel on märgusõna "Raudtee tn 16", "Raudtee tn 16a" või "Raudtee tn 16c" Haapsalu Linnavalitsuse sekretärile (Posti 34, Haapsalu, I korrus) hiljemalt 26. augustiks kell 13. Ümbrikud pakkumustega avatakse III korrusel 26. augustil kell 13.30.

Enampakkumise tagasivõtmata osavõttu 1800 kr ja tagatisraha 25 000 kr peab olema laekunud Haapsalu Linnavalitsuse pangakontole 10602002431007 SEB Pangas hiljemalt 25. augustil 2010. Notaritasu tasub täies ulatuses ostja. Ostjaga sõlmatakse kinnistu ostu-müügileping 30 päeva jooksul pärast Haapsalu linnavolikogu otsuse jõustumist.

Müügikuulutused avaldatakse ka ajalehes Lääne Elu ja kinnisvararportaalis www.city24.ee. Enampakkumise tingimuste täistekstiga saab tutvuda Haapsalu linna kodulehel www.haapsalu.ee.

Krunnid on looduses tähistatud raudvaidadega, kruntide vahetus läheduses asub infotahvel krunni asendiplaaniga. Lisainfo tel 505 8920, Rene Reinola. 1. Katastriüksuse aadress Raudtee tn 16, Haapsalu; katastritunnus 18301:013:0058; pindala 908 m²; katastriüksuse sihtotstarve elamumaa; kirjaliku enampakkumise alghind 282000,00 Eesti krooni.

2. Katastriüksus aadressiga Raudtee tn 16a, Haapsalu; katastritunnus 18301:013:0056; pindala 1037 m²; katastriüksuse sihtotstarve elamumaa; kirjaliku enampakkumise alghind

259000,00 Eesti krooni.

3. Katastriüksus aadressiga Raudtee tn 16c, Haapsalu; katastritunnusega 18301:013:0058; pindala 908 m²; katastriüksuse sihtotstarve elamumaa; kirjaliku enampakkumise alghinnaga 227 000,00 Eesti krooni.

3.1 Võõrandamisel kehtestatud lisatingimused on kinnistu omandajal kohustus seada tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sajuvee torustiku ehitamiseks ja kasutamiseks Haapsalu linna kasuks katastriüksusele Raudtee tn 16c alljärgnevalt:

- isikliku kasutusõiguse ala pind on 87 m²;
- isikliku kasutusõiguse esemeks on sajuvee kanalisatsiooni trass;
- Haapsalu linnal on võimalik isikliku kasutusõigust üle anda teistele isikutele, milleks ei ole vaja kinnistu omaniku nõusolekut;
- isikliku kasutusõiguse võib lõpetada omaniku ja õigustatud isiku vahelise kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel;
- 3.2 kinnistu omanik kohustub:

- hoiduma tegevusest, mis takistab isikliku kasutusõiguse eseme sihipärasest kasutamisest;
- tagama õigustatud isikule ja/või temaga seotud isikutele kasutusõiguse eseme ehitus-, hooldus- ja remonditööde korral vähemalt ühe kuu ette teatamise korral vajalikele seadmetele ja sõidukitele tasuta juurdepääsu, avarii korral kohese juurdepääsu;
- teavitama kinnistul tegutsevat isikuid isikliku kasutusõiguse ala olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses.

3.3 õigustatud isik (Haapsalu linn) kohustub:

- tasuma isikliku kasutusõiguse seadmisega kaasnevad kulud;
- kasutama kasutusõiguse eset heaperemehelikult ning võtma tarvitusele abinõud, vältimaks omaniku või kolmanda isikute vara või õiguste kahjustamist mis tahes viisil;
- pärast isikliku kasutusõiguse eseme valmimist heakorrastama isikliku kasutusõiguse ala, kui kinnistu omanikuga

ei lepita kokku teisiti, ning taastama igat liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel omal kulul tööd alustamisele eelnenud olukorra;

- vastutama sajuvee trassi korrashoiu eest ning kandma vastavad kulutused;
- tasuma kahju kannatajale tehnorajatise ehitamisel, kasutamisel ja avarii korral võimaliku tekkiva kahju hüvitamise;
- arvama isikliku kasutusõiguse ulatuses oleva maa välja maksustatava maa hulga.

3.4 õigustatud isik nõustub:

- hoonestusõiguse seadmisel astuma järjekohas tagasi teisele järjekohale hoonestusõiguse järel.

Rene Reinola
linnavara peaspetsialist



Haapsalu Linnamajanduse AS

- 24h avariiteenus
- Heakorratteenused
- Raamatupidamisteenus
- Kinnisvara haldusteenus
- Kinnisvara hooldusteenus

Lihula mnt 3, Haapsalu
Tel. + 372 47 24 050
E-post: info@hlmaja.ee
www.hlmaja.ee

Festival „Avatud ukсед” — 5. juuni

KI 10 Haapsalu linn avab ukсед. Vee-torn. Piik linnale tornidest.
KI 10–15 Villu Baumanni juhendu-

sel valminud dinosauruste näitus Haapsalu Lasteraamatukogus

KI 10.30 Kaubamaja eest rännak üle Suure Trummi. Harmoonia linnaosa.

KI 11–15 Avatud ukсед kunstnik Hil-lar Tatari majas ja õues aadressil Par-gi 40.

KI 11–18 Keraamikakoda Tigukass (Karja 21) — keraamika töötuba.

KI 11.30 Avatud ukсед Lääne Elu toimetuses. Ivar Soopan ja Arvo Tarmula.

KI 12 Raudteemuuseum kutsub: Elektriraudtee näituse avamine, ring-käik Lembit Adamsonilt. Lastele Peetrikese mäng. KI 12–13 tasuta.

KI 12–17 Haapsalu Kunstiklubi müü-rinäitus Karja tänaval

KI 12.30 Kuke galerii (Karja 6). Hea-tegev kunstioksjon Madli ja Eduard Kirchhoffi fondi toetuseks. Helena Orgla. Klaasiime. Klaasikunsti õpitu-ba. Urmas Lüüsi kunst.

KI 12.45 Linnagiidid Lossiplatsil. 13–17 Avatud aiad

KI 13 Avatud ukсед Villu Baumanni töötoas Haapsalu Sanatoorses Koolis aadressil Suur-Mere 17.

KI 13 Iloni Imedemaa teatrisuvi: Las-teteatril Trumm „Roosad sokid”. Pile-tiga

KI 13.30 Helen Ili: Suhkrukunst. Pits maiustamiseks. Filigraanehtekunstnik Keiu Kullas. Näituse avamine. Central (Karja 21). Tasuta

KI 14 Evald Okase Muuseum (Karja 24). Ekskursioon ja krokii joonistamine. KI 14–15 tasuta.

KI 14–16 Üllatused Haapsalu män-guväljakutel Haapsalu lasteaedadel

KI 14–17 Tervendav massaažikunst keskajast. Kaie Linroos. Ehte 4

KI 14.30 Avatud ukсед kunstniku, heillooja, ja lühijuttude kirjutaja Erki Meistri ateljees Suur-Lossi 6.

KI 15 Haapsalu Linnagalerii. Näitus: graafiline disain. Kontsert: Haapsalu kammerkoor ja Norra Mastrakoret. Pärast kontserti jalutuskäik Cyrillus Kreegi monumenti juurde. Muusika-kriitnik kreetingimooisiga. Ringkäik korter-muuseumis.

KI 15.30 Avatud ukсед Ehte käsi-töökojas ja Haapsalu salli muuseumis aadressil Ehte 4. Haapsalu Disaini-pood — kõrvarõngaste meisterdamine. Tasuline. Ülo Telgmaa avatud atel-jee.

KI 15.45 Linnagiidid Lossiplatsil

KI 16 Rännak Ilon Wiklandi lapseõl-veemaale. Avatud ukсед perekond Il-veese juures Ilon Wiklandi lapseõl-ve-maja (Linda tn) aias ja Maarja Magdaleena kirikus.

KI 16.30 Haapsalu piiskopilinnus. Külaskäik keskaja meditsiini ja alkee-mia laboratooriumi. Avatud käsitööko-dia ja vibutiir. Kell 16.30 sissepääs ta-suta.

KI 17 Läänemaa Muuseum. Giidituur. KI 17.30 Agaata butiik. Joonistatud ilu-ideaal. Moejoonistused läbi kuue aastakümne. Liivia Leškin, Elga Leškin. Degusteerimine.

KI 18 Kontsert Müüriääre kohvikus.

KI 19 Epp Maria galerii. Luuleõhtu veiniga.

Kell 18 algab SEE Teatri sünnipäev (Vaba 10). Tasuta

KI 18 „Laulud südamest ja südame-le”. Liivi Koemets

KI 19–21 Ansambel „SASS”

KI 19–00.00 Filmiprogramm „Kui kaamerad veel surisid”. Esitleb Riho Luhter

KI 22 Etendus noortelt „Kõik sünnib avab ukсед” ehk IMPRO publiku kaasabil.

KI 23 Nostalgiiline diskoöö.

KI 22–00.00 Ernst Enno kuju juu-ress — Ernst Enno 135. sünnipäevale pühendatud romantiline jalutuskäik Ernst Enno jälgedes.

6. juuni

KI 12–14 Rattaretk „Pärandkultuur avab ukсед” pärandkultuuri uurija Lem-bitu Taranguga. Start kl 12 Fra Mare eest.

Konkurss „Lilleline Haapsalu”

Konkursi eesmärk on Haapsalu linna elanike ja asutuste kaasamine Haapsalu linna ilme parandamisele, hoone-

te ümbruse ja fassaadide ning ees-aedade korrastamisele ja haljastami-sele.

Konkursil võivad osaleda kõik linna-elanikud ja asutused, kes soovivad kujundada ja kaunistada lilledega oma territooriumi ja hoonete fassaade, pa-randades sellega linnakeskkonda. Kon-kursi toimumise aeg on 15. juunist 15. septembrini. Konkursil osalemiseks tu-leb esitada www.lillelinehaapsalu.ee kodulehe kaudu või siis linnavalitsuse-le oma kontaktandmed ja aadress. Soovitada võib ka linnas silma jäävaid kinnistuid.

Haapsalu Linnavalitsus tunnustab pa-rimaid kujundatud eesaedade ja hoo-nete fassaadide omanikke.

Täpsem info tel 472 5347 ja e-postiga triin.tarv@haapsaluluv.ee

Haapsalu Linnavalitsus soovib leida Promenaadi paadisilla ja paadilaenu-tushoone rentniku

Haapsalu Promenaadi rekonstrueeri-mistööde lõpptähtaja lähenemise tõ-tu on vaja ja otstarbekas korraldada eelläbirääkimistega avatud konkurss Promenaadil paadisilla ja paadilaenu-tushoone rentniku leidmiseks.

Kuna konkursi eesmärk on leida pa-rim idee Promenaadi paadisilla ma-jandamiseks, ei kehtestanud linnavalitsus konkreetseid tingimusi pakkumi-se ülesehitusele.

Taotlus läbirääkimiste alustamiseks palume esitada Haapsalu Linnavalit-susele posti teel või elektrooniliselt hil-jemalt 17.06.2010.

Koos taotlusega palume esitada ka 5 aasta esialgne äriplaan Promenaadi paadilaenu-tussilla ja paadilaenu-tushoone majandamiseks.

Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 27.05.2010 nr 325

Lisainformatsioon telefonil 472 5300