

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tallinn 11. juuni 2015 nr 12

Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ muutmine

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 29 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lg-te 1 ja 2 alusel.

§ 1. Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruses nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ tehakse järgmised muudatused:

1) preambul muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 29 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lg-te 1 ja 2 alusel“;

2) paragrahvi 1 lõiked 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Tallinna linna ehitusmääruse (edaspidi *määrus*) eesmärk on määrata ülesannete jaotus ning menetluskord planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel, samuti kirjeldada kohalikke olusid, arvestades linna territooriumi või selle osa planeerimise ja ehitamise hea tava.

(2) Määrus reguleerib Tallinna Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*), Tallinna Linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsus*), linna asutuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, loamenetlustes, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel ning riikliku järelevalve korraldamisel.“;

3) paragrahvi 2 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) vastav ajaleht on üleriigilise levikuga päevaleht ning linnaleht, milles linn avaldab ametlikke teateid;“;

4) paragrahvi 2 punktid 11 ja 12 tunnistatakse kehtetuks;

5) paragrahvi 3 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Üldplaneeringu ülesanded on sätestatud planeerimisseaduse § 75 lõikes 1.“;

6) paragrahvi 5 lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(6) Amet korraldab koos Tallinna Keskkonnaameti ja vastava linnaosa valitsusega üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku linnavalitsuse ja vastava linnaosa valitsuse haldushoones. Amet korraldab avalikust väljapanekust teatamise planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust ning tagab teate avaldamise Tallinna veebilehel. Teates märgitakse avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht ning planeerimisseaduse § 82 lõikes 6 nimetatud teave.“;

7) paragrahvi 6 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„asjaomase riigiasutusega ning riigiga sõlmitud halduslepingus näidatud tingimustel linna vastava asutusega;“;

8) paragrahvi 7 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Tallinna Keskkonnaamet esitab üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koos üldplaneeringuga Keskkonnaametile heakskiitmiseks ja seiremeetmete kinnitamiseks. Pärast keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande tulemuste lisamist üldplaneeringusse otsustab linnavalitsus üldplaneeringu vastuvõtmise eelnõu esitamise linnavolikogule.“;

9) paragrahvi 7 lõige 5 tunnistatakse kehtetuks;

10) paragrahvi 8 lõiked 1, 2, 4 ja 7-10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Amet korraldab koos vastava linnaosa valitsusega üldplaneeringu avaliku väljapaneku linnavalitsuse ja vastava linnaosa valitsuse haldushoones ning teatab vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teade peab sisaldama planeerimisseaduse § 87 lõikes 7 nimetatud teave.“

(2) Amet teatab üldplaneeringu avalikust väljapanekust planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teates märgitakse üldplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht ning planeerimisseaduse § 87 lõikes 7 nimetatud teave.

(4) Üldplaneeringu avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva.

(7) Amet teatab üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(8) Amet ja vastava linnaosa valitsus korraldavad üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(9) Amet avaldab informatsiooni avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta vastavas lehes 30 päeva jooksul, kui üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitati üldplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

(10) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad üldplaneeringu põhilahendusi või toovad kaasa vajaduse keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande oluliseks muutmiseks, kordab amet koostöös Tallinna Keskkonnaametiga üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldab amet koostöös Tallinna Keskkonnaameti ja vastava linnaosa valitsusega uue avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu.“;

11) paragrahvi 8 lõige 11 tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahvi 9 lõiked 1, 2 ja 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Amet esitab üldplaneeringu heakskiitmiseks Harju maavanemale. Koos üldplaneeringuga esitatakse maavanemale avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja ameti põhjendatud seisukoht arvamuste arvestamata jätmise kohta.

(2) Linnavalitsus otsustab Harju maavanema poolt heakskiidetud üldplaneeringu kehtestamisotsuse eelnõu esitamise linnavolikogule. Linnavolikogu kehtestab üldplaneeringu otsusega.

(6) Amet teatab üldplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 91 lõikes 5 nimetatud isikutele 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates.“;

13) paragrahvi 10 lõiked 2 ja 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) detailplaneeringu ülesanded on sätestatud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1.

(5) Amet võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“;

14) paragrahvi 10 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks;

15) paragrahvi 11 lõike 5 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) sõlmima ametiga planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.“;

16) paragrahvi 12 lõike 1 punktid 2 ja 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) Tallinna Keskkonnaametile, kes tuvastab uuringute läbiviimise vajaduse ning eelhindangu põhjal keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse ja teeb ettepaneku keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või algatamata jätmiseks. Põhjendatud vajaduse korral või õigusaktist tuleneval juhul küsib Tallinna Keskkonnaamet keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja teistelt asjaomastelt asutustelt, keda planeeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju võib puudutada;

3) linna vastavale asutusele halduslepingus näidatud tingimustel muinsuskaitseaduses sätestatud juhul;“;

17) paragrahvi 12 lõiked 2-5 ja 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud asutused ja isikud esitavad ametile arvamuse detailplaneeringu koostamise algatamissetpaneku kohta TPR-i kaudu elektrooniliselt ühe nädala jooksul. Kui arvamuse esitamine eeldab asjaomase riigiasutuse seisukoha väljaselgitamist, esitatakse aramus ühe

nädala jooksul vastava seisukoha saamisest arvates. Arvamus peab olema täpselt sõnastatud ja põhjendatud ulatuses, mis võimaldab otsustada detailplaneeringu koostamise algatamise. Kui asutus või isik ei esita arvamust ette nähtud tähtaja jooksul, arvestab amet, et tal ei ole detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

(3) Amet, võttes arvesse esitatud arvamusi, analüüsib ja hindab detailplaneeringu koostamise algatamise otstarbekust ja põhjendatust ning eskiislahenduse sobivust linnaruumi, samuti kavandatava vastavust õigusaktidele, üldplaneeringule ja muudele alusdokumentidele (arengukavad, ehitusmäärus, standardid jms).

(4) Amet informeerib ettepaneku tegijat kirjalikult, kui esinevad planeerimisseaduse § 128 lõikes 4 osundatud mõjuvad põhjused, millest tingituna pikendatakse detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise tähtaega. Sellisel juhul võib amet teatada planeeringu koostamise algatamisettepaneku tegijale enda seisukoha planeeringu algatamise ja lähtetingimuste kohta ning anda ettepaneku tegijale seisukoha esitamiseks mõistliku tähtaja.

(5) Amet koostab koostöös Tallinna Keskkonnaametiga detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja esitab selle otsustamiseks linnavalitsuse istungile.

(9) Amet võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise kohta. Lepinguga määratakse linna ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 sätestatud juhul. Sellisel juhul võib amet sõlmida huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta. Juhul kui linn soovib planeeritaval maa-alal näha ette kinnisasja või kinnisasja osa kasutamise avalikul otstarbel, võib lepingusse lisada sellekohase sätte. Leping sõlmitakse üldjuhul enne detailplaneeringu koostamise algatamist ja see hakkab kehtima, kui jõustub algatamiseks vajalik detailplaneeringu koostamise algatamiskorraldus.“;

18) paragrahvi 13 lõiked 1 ja 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Amet annab detailplaneeringu algatamisest teada vastavas ajalehes ning teavitab planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul algatamisest arvates. Lisaks avaldab amet teate detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(4) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada või planeeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab amet detailplaneeringu algatamisest kinnisasja omanikule seitsme päeva jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemisest või sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemise päevast arvates.“;

19) paragrahvi 13 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

20) paragrahvi 14 lõiked 1 ja 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Detailplaneeringu võib koostada isik, kes vastab planeerimisseaduse § 4 lõigetes 5 ja 6 sätestatud nõuetele.

(4) Amet kaasab detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kaasatakse detailplaneeringu koostamisse ka asutused, keda detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.“;

21) paragrahvi 14 lõike 2 punkt 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„5) linna vastava asutusega halduslepingus näidatud tingimustel muinsuskaitseaduses sätestatud juhul;“;

22) paragrahvi 15 lõike 3 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„4) linna vastavale asutusele halduslepingus näidatud tingimustel muinsuskaitseaduses sätestatud juhul;“;

23) paragrahvi 15 lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(7) Amet esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitab § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi

selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.“;

24) paragrahvi 16 lõiked 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kui detailplaneering näeb ette avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste valmisehitamise vajaduse, sõlmib amet linna nimel detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste valmisehitamiseks. Leping sõlmitakse enne, kui amet esitab linnavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse eelnõu.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingus tuleb kokku leppida muu hulgas planeerimisseaduse § 131 lõikes 5 toodud tingimustes.“;

25) paragrahvi 17 lõiked 5, 7 ja 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Vastava linnaosa valitsus koos ametiga korraldab vastuvõetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestusega vähemalt 14 päeva. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on vähemalt 30 päeva. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldatakse linnavalitsuse ja vastava linnaosa valitsuse haldushoones.

(7) Vastava linnaosa valitsus teatab detailplaneeringu avalikust väljapanekust planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teates märgitakse detailplaneeringu väljapaneku aeg ja koht ning planeerimisseaduse § 135 lõikes 8 nimetatud teave.

(8) Vastava linnaosa valitsus teatab detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel. Teates tuleb esitada planeerimisseaduse § 135 lõikes 8 nimetatud teave. Teate koopia lisatakse detailplaneeringu materjalidele.“;

26) paragrahvi 18 lõiked 2, 3, 5, 6 ja 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Amet teatab detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(3) Vastava linnaosa valitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

(5) Vastava linnaosa valitsus teatab detailplaneeringu avalikust arutelust planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust. Teates märgitakse detailplaneeringu avaliku arutelu aeg ja koht.

(6) Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, avaldab vastava linnaosa valitsus informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates vastavas ajalehes.

(9) Planeerimisseaduse § 138 lõigetes 1 ja 2 toodud juhul esitab linnavalitsuse liige detailplaneeringu Harju maavanemale heakskiitmiseks. Koos detailplaneeringuga esitatakse maavanemale avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja ameti põhjendatud seisukoht arvamuste arvestamata jätmise kohta.“;

27) paragrahv 19 tunnistatakse kehtetuks;

28) paragrahvi 20 lõiked 4 ja 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Harju maavanema poolt heakskiidetud detailplaneeringu kehtestab linnavalitsus. Planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab detailplaneeringu linnavolikogu.

(8) Amet teatab detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 nimetatud isikutele.“;

29) paragrahv 21 tunnistatakse kehtetuks;

30) paragrahvi 23 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Amet teatab kinnisasja omanikule, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse, ja vajaduse korral isikutele, keda ajutine planeerimis- ja ehituskeeld puudutada võib, keeldu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne keeldu kehtestamist. Amet teavitab ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu kehtestamisest tähtkirjaga ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu aluse

kinnisaja omanikku, masinloetaval kujul maakatastri pidajat ning vajaduse korral isikuid, keda keeld võib puudutada, seitsme päeva jooksul keelu kehtestamise päevast arvates.“;

31) paragrahvi 24 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

32) paragrahvi 25 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitise peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele.“;

33) paragrahvi 26 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ajutine ehitise on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitise, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.“;

34) paragrahvi 27 lõige 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(9) Amet otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 3-5 ette nähtud tingimustel ehitatava hooajalise või aastaringse ajutise ehitise ehitamise aluseks oleva loamenetluse dokumentide avalikustamise vajaduse, määrates igal korral avalikustamise ulatuse ja viisi.“;

35) paragrahvi 29 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitiseprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta:

- 1) ehitisele esitatavaid nõudeid, sealhulgas kasutusotstarbest tulenevaid erinõudeid;
- 2) asjakohaseid riskianalüüse ja muid ehitise asukohaga seonduvaid asjaolusid;
- 3) planeeringut või projekteerimistingimusi nende olemasolu või olemasolu kohustuse korral;
- 4) ehitise asukohaga seonduvaid avalik-õiguslikke kitsendusi;
- 5) ehitamisprotsessist lähtuvaid vajadusi.“;

36) paragrahv 30 tunnistatakse kehtetuks;

37) paragrahvi 31 lõiked 1-4 ja 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Projekteerimistingimused on ameti kinnitatud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused. Amet avalikustab väljastatud projekteerimistingimused muuhulgas TPR-i kaudu.

(2) Projekteerimistingimusi võib taotleda igäüks, esitades ametile vormikohase taotluse ja sellega seonduvad dokumendid elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui projekteerimistingimuste taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(3) Amet otsustab vajaduse korraldada projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena vastavalt käesoleva määruse §-le 32. Amet võib ka juhul, kui avatud menetlust ei kohaldata, otsustada projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvad dokumentide avalikustamise, määraes selle ulatuse ja viisi. Juhul kui avatud menetlust ega avalikustamist ei kohaldata, edastab amet projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvad dokumendid arvamuse avaldamiseks ehitisregistri või selle võimatusel TPR-i kaudu elektrooniliselt:

1) Tallinna Keskkonnaametile, sealhulgas keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse otsustamiseks. Kui on vaja algatada kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine, esitab Tallinna Keskkonnaamet sellekohase nõude projekteerimistingimustesse ning projekti koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõju hindamise tulemustega;

2) linna vastavale asutusele halduslepingus näidatud tingimustel muinsuskaitseaduses sätestatud juhul;

3) seaduses sätestatud juhul või põhjendatud vajaduse korral teistele asutustele ja isikutele.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asutused esitavad ametile arvamuse projekteerimistingimuste taotluse kohta ehitisregistri või selle võimatusel TPR-i kaudu elektrooniliselt 10 päeva jooksul. Kui arvamuse esitamine eeldab asjaomase riigiasutuse seisukoha väljaselgitamist, esitatakse arvamus 10 päeva jooksul vastava seisukoha saamisest arvates. Arvamus peab olema täpselt sõnastatud ja põhjendatud ulatuses, mis võimaldab otsustada projekteerimistingimuste väljastamise. Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse taotlus kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(7) Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat. Põhjendatud juhul võib amet projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega.“;

38) paragrahvi 31 täiendatakse lõikega 8, mis sõnastatakse järgmiselt:

„(8) Kui projekteerimistingimuste andmise käigus selgub, et projekteerimistingimuste kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teavitab amet kinnisasja omanikku seitsme päeva jooksul sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemise päevast arvates.“;

39) paragrahv 32 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 32. Projekteerimistingimuste avatud menetlus

(1) Amet koostab projekteerimistingimuste eelnõu ning korraldab koostöös vastava linnaosa valitsusega projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena haldusmenetluse seaduse 3. peatüki sätete kohaselt.

(2) Amet edastab projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvad dokumendid, projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirjaga ning menetluse käigus ametile esitatud või tema poolt koostatud muud asjassepuutuvad olulised dokumendid vastavale linnaosa valitsusele avaliku väljapaneku korraldamiseks. Vastava linnaosa valitsus korraldab taotluse ja eelnõu materjalide avaliku väljapaneku kestusega vähemalt kaks nädalat. Avalik väljapanek korraldatakse vastava linnaosa valitsuse haldushoones.

(3) Vastava linnaosa valitsus teatab avatud menetlusest vastavalt haldusmenetluse seaduse §-s 47 sätestatule.

(4) Amet avaldab taotluse ja eelnõu materjalid ehitisregistris või selle võimatusel TPR-is samaaegselt avaliku väljapaneku teatega ja tagab materjalide kättesaadavuse avaliku väljapaneku lõpuni.

(5) Avaliku väljapaneku ajal tagab vastava linnaosa valitsus tööaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile taotluse ja eelnõuga seotud materjalidele, välja arvatud andmed, mille avaldamine on seadusega või selle alusel keelatud.

(6) Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võivad projekteerimistingimused puudutada, on õigus määratud tähtaja jooksul esitada eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid.

(7) Pärast avaliku väljapaneku lõppemist annab amet projekteerimistaotluse esitajale võimaluse ettepanekute ja vastuväidetega tutvumiseks ning nende kohta arvamuse avaldamiseks tähtajaga kuni 10 päeva.

(8) Kui eelnõu või taotlust muudetakse pärast avalikku väljapanekut isiku kahjuks, kelle õigusi eelnõu või taotlus puudutab, teavitab amet teda sellest ning annab talle võimaluse tutvuda eelnõu või taotlusega ja esitada selle kohta ettepanekuid ja vastuväiteid tähtajaga kuni 10 päeva.

(9) Avatud menetluse korral otsustab amet projekteerimistingimuste väljastamise 60 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates. Haldusmenetluse seaduse §-s 50 sätestatud juhul teavitab amet projekteerimistingimuste väljastamise otsustamisest vastavalt haldusmenetluse seaduse §-s 47 sätestatule ning tagab menetlusosalistele õiguse avaldada projekteerimistingimuste otsustamisel asja kohta suuliselt arvamust.“;

40) paragrahvi 34 lõiked 3 ja 10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Ehitusseadustikus sätestatud juhul esitatakse ehitusprojekt koos ehitusteatis või ehitusloa taotlusega elektrooniliselt ehitisregistri kaudu ametile. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse ehitusteatis või ehitusloa taotlus ametile TPR-i kaudu või muul viisil ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(10) Amet, võttes arvesse ehitusprojektile antud kooskõlastusi ja esitatud arvamusi ning planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehitustingimusi ning keskkonnamõju hindamise tulemusi ja keskkonnanõudeid, kas kinnitab ehitusprojekti ja väljastab ehitusloa, nõuab projekti täiendamist või lisaandmete esitamist või esitab haldusaktiga nõuded ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega seoses.“;

41) paragrahvi 36 lõiked 1 ja 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.

(3) Ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitis olema kooskõlas üldplaneeringuga ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega.“;

42) paragrahvid 37-45 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 37. Ehitusteatis

(1) Ehitusteatis esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitiste puhul.

(2) Ametil on põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusteatis esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 1. Ehitusteatis esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

§ 38. Ehitusteatis menetlus

(1) Ehitise ehitamisest teavitatakse ametit elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse ehitusteatis ametile TPR-i kaudu või muul viisil ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Kui amet ei teavita ehitusteatis esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatis esitamist vajadusest ehitusteatises esitatud andmete täiendamiseks, siis võib alustada ehitamist.

(3) Ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhul tuleb koos ehitusteatisega esitada ehitusprojekt.

(4) Amet kontrollib, kas ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega seoses tuleb:

1) viia ehitise või ehitamine nõuetega vastavusse;

2) kooskõlastada ehitise või ehitamine pädeva asutusega;

3) esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid;

4) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

(5) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud alused, siis lähtutakse ehitusloa menetluse, sealhulgas ehitusloa andmise menetluse tähtajast, ja ehitusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab amet haldusaktina.

§ 39. Ehitusluba

- (1) Ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.
- (2) Ehitusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhul.
- (3) Ametil on põhjendatud juhul õigus anda ehitusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 1. Ehitusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.
- (4) Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.

§ 40. Ehitusloa menetlus

- (1) Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse ametile elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need ametile TPR-i kaudu või muul viisil ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.
- (2) Koos ehitusloa taotlusega esitatakse nõuetele vastav ehitusprojekt. Kui ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks on tehtud ekspertiis, esitatakse ka ekspertiisiakt.
- (3) Amet kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku ning muud isikud.
- (4) Amet annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks tähtaja kuni kümme päeva. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (5) Amet annab ehitusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

§ 41. Ehitusloa väljastamisest keeldumine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine

- (1) Ametil on õigus keelduda ehitusloa andmisest ehitusseadustiku §-s 44 sätestatud alustel.
- (2) Ametil on õigus ehitusloa kehtetuks tunnistada ehitusseadustiku §-s 46 sätestatud alustel.

§ 42. Kasutusteatis

- (1) Kasutusteatis esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 nimetatud ehitiste puhul.
- (2) Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded.
- (3) Ametil on põhjendatud juhul õigus nõuda kasutusteatis esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 2. Ehitusteatis esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

§ 43. Kasutusteatis menetlus

- (1) Ehitise kasutamisest teavitatakse ametit elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse kasutusteatis ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.
- (2) Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise kasutamise alustamist või selle kasutusotstarbe muutmist. Kui amet ei teavita kasutusteatis esitajat kümne päeva jooksul pärast kasutusteatis esitamist vajadusest kasutusteatis esitatud andmete täiendamiseks kontrollimiseks, siis võib asuda ehitist kasutama või muuta selle kasutusotstarvet.
- (3) Ehitusseadustiku lisas 2 nimetatud juhul tuleb koos kasutusteatisega esitada ehitusprojekt, mille järgi ehitis ehitati.
- (4) Amet kontrollib, kas seoses kasutusteatises märgitud ehitise ehitamisega või selle kasutusotstarbe muutmisega seoses tuleb:
 - 1) viia ehitis nõuetega vastavusse;

2) kooskõlastada ehitise kasutamine või kasutusotstarbe muutmine pädeva asutusega;

3) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

(5) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud alused, siis lähtutakse kasutusloa menetluse, sealhulgas kasutusloa andmise menetluse tähtjast, ja kasutusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab amet haldusaktina.

§ 44. Kasutusluba

(1) Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda.

(2) Amet annab kasutusloa, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral.

(3) Ametil on põhjendatud juhul õigus anda kasutusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu ehitusseadustiku lisas 2. Kasutusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda ehitusseadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(4) Ehitise osale võib anda osakasutusloa, kui ehitise osa on valmis ning täidetud on õigusaktides esitatud nõuded, eelkõige nõue, et ehitist on võimalik ohutult kasutada.

§ 45. Kasutusloa menetlus

(1) Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse ametile elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need ametile ning amet kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Koos kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitise ehitati. Ehitusprojekti ei pea esitama, kui kasutusloa taotlus esitatakse ainult ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks.

(3) Amet kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku ning muud isikud. Tallinna Keskkonnaamet otsustab keskkonnamõju hindamise vajaduse eelkõige juhul, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju ja seda ei ole varem hinnatud.

(4) Amet annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks tähtaja kuni kümme päeva. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(5) Amet annab kasutusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamisest arvates, kui ehitis vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.

(6) Ametil on õigus keelduda kasutusloa andmisest ehitusseadustiku §-s 55 sätestatud alustel.

(7) Ametil on õigus kasutusluba kehtetuks tunnistada ehituseadustiku §-s 57 sätestatud alustel.“;

43) 7. peatüki nimetus muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

**„7. peatükk
RIIKLIK JÄRELEVALVE“;**

44) paragrahv 46 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 46. Riiklik järelevalve

(1) Ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle linna territooriumil teostavad riiklikku järelevalvet korrakaitseaduse § 6 lõike 1 tähenduses amet ja vastava linnaosa valitsus.

(2) Ehitusseadustiku § 130 lg 2 p 6 alusel teostab riiklikku järelevalvet korrakaitseaduse § 6 lõike 1 tähenduses Tallinna Kommunaalamet.

(3) Ettekirjutuse tegemise ning sunniraha rakendamise õigus asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud alusel ja korras on ametil, vastava linnaosa valitsusel ja Tallinna Kommunaalametil.

(4) Amet, vastava linnaosa valitsus või Tallinna Kommunaalamet edastab ettekirjutuse kohta andmed ehitisregistrile.

(5) Kui amet, vastava linnaosa valitsus või Tallinna Kommunaalamet leiab menetlustoimingute tegemise käigus õigusaktidest põhimõttelise tähendusega puuduseid või vastuolusid, mis on ühtse õiguspraktika

kujundamisel olulise tähtsusega, siis teavitab ta sellest riigiasutust, kelle valitsemisalas on vastavat valdkonda korraldada.“;

45) paragrahvi 47 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitusloa taotlenud isik esitab ametile vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta.

(2) Amet väljastab ehitise omanikule vajaduse korral ehituslehe, millega on kindlaks määratud ehitustööde korralise kontrolli etapid.

(3) Amet kannab andmed ehitustööde registreerimise kohta ja ehitise ehitamise alustamise teatise andmed ehitisregistrisse.

(4) Registreeritud ehitustöid kontrollib amet ja vastava linnaosa valitsus.

(5) Ehituslehe olemasolul kontrollib ehitustöid selles määratud ulatuses amet.

(6) Vastava linnaosa valitsus kontrollib ehitustööde alustamise seaduslikkust enda haldusterritooriumil.“;

46) paragrahvi 48 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

Amet otsustab ehitise lammutamise eelkõige, kui:

1) ehitise ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele ja nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht;

2) ehitise ebaseadusliku ehitamisega on kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenud püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.“;

47) 8. peatükk muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„8. peatükk

EHITUSSEADUSTIKU KOHASED ERIEHITISED JA -NÕUDED

§ 49. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine

(1) Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või linnavalitsus.

(2) Ehitusseadustiku § 95 lõikes 3 nimetatud avalduse esitab Tallinna Linnavaraamet.

§ 49¹ Eriehitise loamenetlused

Ehitusseadustikus sätestatud eriehitise projekteerimistingimuste taotlus, ehitusteatis, ehitusloa taotlus, kasutusteatis ja kasutusloa taotlus esitatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile. Menetluse viib läbi ning vastavad load väljastab või kontrolli tulemusena esitatavad nõuded esitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet.“;

48) paragrahvi 50 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Riigiga sõlmitud halduslepingu korral on linna vastava asutuse kirjaliku loata (edaspidi *tööde luba*) muinsuskaitsealal ja kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;

2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

(2) Kinnismälestise kaitsevööndis ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal asuva ehitise lammutamiseks antakse lõikes 1 nimetatud asutuse nõusolek õigusaktides sätestatud korras, määrates lammutustööde korraldamise kohta muinsuskaitseadusest tulenevad erinõuded.“;

49) paragrahvi 52 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Tööde loa väljastab ehitusmääruse § 50 lg-s 1 nimetatud asutus õigusaktides sätestatud korras.“.

§ 2. Määrus jõustub 1. juulil 2015.

Kalev Kallo
Tallinna Linnavolikogu esimees