

REDAKTSIOON:

Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005

Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tallinn

29. mai 2003 nr 35

Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine

Juhindudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 29 ja Planeerimisseaduse § 5 ja Ehitusseaduse § 19 lg 4,

Tallinna Linnavolikogu

m ä ä r a b:

1. Kinnitada Tallinna linna ehitusmäärus vastavalt lisale.
2. Tallinna Linnavalitsusel kehtestada ehitusmääruse rakendamiseks vajalike taotluste vormid.
3. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2001 määruse nr 40 "Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine" punktid 1 ja 2.
4. Määrus jõustub 1. juulil 2003.

Maret Maripuu
Tallinna Linnavolikogu esimees

KINNITATUD
Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003
määrusega nr 35

TALLINNA LINNA EHITUSMÄÄRUS

I Peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1 Ehitusmääruse eesmärk ja reguleerimisala

(1) Tallinna linna ehitusmääruse (edaspidi määruse) eesmärk on planeerimisseaduse ja ehitusseaduse rakendamiseks Tallinna linna siseste ülesannete jaotuse ja tähtaegade määramine planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel, samuti kohalikke olusid arvestades linna või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine.

(2) Määrus reguleerib Tallinna Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu), Tallinna Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus), linna asutuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehituslikul projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel ning ehitusjärelevalve korraldamisel.

§ 2 Mõisted

(1) Tallinna linna ehitusmääruses kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

1) linn on Tallinn kui kohaliku omavalitsuse üksus;

2) arhitektuurinõukogu on linnavalitsuse alaline komisjon, mille ülesandeks on linna ruumilise arengu linnaehituslike põhisuundade kujundamine, planeeringute ja linnalise tähtsusega ehitiste eskiislahendustele hinnangute andmine, samuti arhitektuurivõistluste korraldamise ideede algatamine;

3) vastav ajaleht on üleriigilise levikuga päevaleht, milles linn avaldab oma ametlikke teateid;

4) Tallinna veebileht on linna ametlik interneti võrgulehekülg;

5) olulise ruumilise mõjuga objekt on objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile;

6) teemaplaneering on üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koostatud planeering, mille teemad on määratud vastavalt planeerimisseaduse paragrahv 8 lõikele 3;

7) krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus;

8) kinnine hoonestusviis on selline hoonestamine, kus hoone ulatub vahetult mõlema naaberkrundi piirini;

9) lahtine hoonestusviis on selline hoonestamine, kus hooneid ei blokeerita kruntide ühisel piiril;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

10) üksikelamu on ühe korteriga ühel krundil paiknev elamu;

11) kaksikelamu on kahe sektsiooniga elamu;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

12) ridaelamu on kolme ja enama sektsiooniga elamu;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

12¹) sektsioon on ühte korterit hõlmav elamu osa, millel on oma katus ja sissepääs maapinnalt;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

13) korterelamu on kahe või enama korteriga elamu, mis ei ole kaksikelamu ega ridaelamu;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

14) kuja on ehitiste väikseim lubatud vahekaugus;

15) kõrvalhoone on krundile juhtfunktsiooni andvat hoonet teenindav abihoone;

16) miljööväärtusega hoonestusala on planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu;

17) tihedus on krundile kavandatud hoonete brutopinna suhe krundi pindalasse;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

18) krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;

19) hoone kõrgus on hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe;

20) kaitse alla võetud maa-alad on looduskaitsealad, riigikaitsealad, muinsuskaitsealad, nende kaitsevööndid, kinnismälestised ja nende kaitsevööndid;

21) muinsuskaitse all olevad üksikobjektid on hooned ja rajatised, mis tervikuna või osaliselt on tunnistatud mälestisteks, arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- või kunstimälestisteks;

22) vastuväide on mingi planeeringulahendusega mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid;

23) ehitised on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;

24) hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis;

25) rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Rajatiseks loetakse muu hulgas mere või siseveekogu põhja süvendamise teel rajatud laevakanalit;

26) ehitusõigus on detailplaneeringuga määratav tingimuste kogum, millega määratletakse krundi kasutamise sihtostarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala ja hoonete lubatud suurim kõrgus ning korruselisus.

27) detailplaneeringu eskiis (edaspidi eskiis) - planeeringulahenduse ettepanek, mis esitatakse ametile enne detailplaneeringu algatamist.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

II Peatükk

TALLINNA LINNA OMAVALITSUSORGANITE JA AMETNIKE ÜLESANNETE JAOTUS PLANEERIMIS- JA EHITUSVALDKONNA KORRALDAMISEL

§ 3 Linnavolikogu pädevus

(1) Linnavolikogu pädevusse kuulub:

- 1) ehitusmääruse kinnitamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
- 2) üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine;
- 3) üldplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamise;

4) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja sellise detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelevalve teostamine planeeringute koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljööväärtusega hoonestusala.

§ 4 Linnavalitsuse pädevus

(1) Linnavalitsuse pädevuses on:

1) detailplaneeringute algatamine;

2) detailplaneeringu vastuvõtmine ja detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud paragrahv 3 punktis 4 nimetatud juhtudel;

3) ehitusjärelevalve teostamine.

4) projekteerimistingimuste ja kasutuslubade väljastamise lubamise otsustamine juhul, kui need on eelhaldusaktideks katastriüksuse sihtotstarbe muutmisele;

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

5) nõuete kehtestamine kohaliku omavalitsuse registrisse esitatavatele andmetele.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

§ 5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti pädevus

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(1) Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi amet) pädevusse maa-alade planeerimisel kuulub:

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

- 1) üldplaneeringu, teemaplaneeringu, ehitismääruse ja detailplaneeringu koostamise korraldamine;
- 2) lepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga vastavalt paragrahvi 14 lõikele 9;
- 3) lepingu sõlmimine detailplaneeringu taotlejaga vastavalt paragrahvi 19 lõikele 1;
- 4) üldplaneeringute lähteülesannete koostamine ning üldplaneeringute kooskõlastamine; (Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)
- 4¹) detailplaneeringu algatamise taotluste läbivaatamine, eskiiside koostamise nõude esitamine ning eskiiside ning detailplaneeringute kooskõlastamine;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

- 5) üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise käigus tekkivate planeeringuvaidluste lahendamise korraldamine;
- 6) avalikkuse informeerimine üldplaneeringu ja detailplaneeringu algatamisest ja kehtestamisest;
- 7) üldplaneeringu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine koos vastava linnaosa valitsusega;
- 8) üldplaneeringu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalike paranduste ja täienduste tegemise otsustamine;
- 9) detailplaneeringule illustreerivate jooniste või makettide lisamise nõude esitamine;
- 10) kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringute arhiveerimise ja kättesaadavuse korraldamine;
- 11) projekteerimistingimuste väljastamine planeerimisseaduse paragrahv 9 lõikes 10 sätestatud juhtudel.

(2) Ameti pädevusse projekteerimisel kuulub:

- 1) projekteerimistingimuste koostamine;
- 2) ehitiste arhitektuursete ja arhitektuur-ehituslike tingimuste koostamine.

(3) Ameti pädevusse ehitamise ja ehitusjärelvalve alal kuulub:

- 1) ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku menetlemine ja väljastamine;
- 2) ehitustööde registreerimine;
- 3) registreeritud ehitustööde kontrollimine;
- 4) ehitise kasutusloa menetlemine ja väljastamine;
- 5) ehitusjärelvalve teostamine;
- 6) olemasolevate ehitiste järelvalve teostamine.

§ 6 Kultuuriväärtuste Ameti pädevus

(1) Kultuuriväärtuste Ameti pädevusse kuulub:

- 1) paragrahvis 66 sätestatud juhtudel tegevusloa väljastamine kinnismälestistel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal.
- 2) UNESCO Maailmapärandi Keskuse teavitamine planeeringutest, mis käsitlevad Tallinna vanalinna.

III Peatükk

MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE KAITSE JA KASUTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMISE PÕHIMÕTTED JA KORD

§ 7 Miljööväärtusega hoonestusalade ja/või linnaehituslikult oluliste piirkondade ehitusmäärus

(1) Linn koostab Tallinna üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks miljööväärtusega hoonestusalade ja/või linnaehituslikult olulisi piirkondi käsitlevaid teemaplaneeringuid või ehitusmäärusi (edaspidi miljööväärtusega hoonestusalade ehitusmäärused).

(2) Miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneeringu või miljööväärtusega hoonestusala ehitusmääruse koostamisel määratletakse planeeringulised, ehituslikud ja muud kvalitatiivsed kriteeriumid, mis määravad selle ala miljööväärtuse ja mis seetõttu kuuluvad säilitamisele.

(3) Miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneeringus või miljööväärtusega hoonestusala ehitusmääruses piiritletakse säilitatavate kvalitatiivsete kriteeriumite alusel tsoonid, millede tänavavõrk, haljastus ja hoonestusviis ning ehitised moodustavad miljööväärtuslikult tervikliku ala.

(4) Miljööväärtusega hoonestusalade teemaplaneeringus või miljööväärtusega hoonestusala ehitusmääruses määratakse miljööväärtuse säilitamist tagavad kaitse- ja kasutustingimused, millest tuleb lähtuda üld- ja detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.

(5) Linnaehituslikult olulise hoonestusala teemaplaneeringu või ehitusmääruse koostamisel määratakse planeeringulised ja perspektiivse arengu kriteeriumid, mis määravad selle ala tähtsuse.

(6) Linnaehituslikult olulise hoonestusala teemaplaneeringus või ehitusmääruses määratakse ehitusreeglid, liiklusskeem, parkimise ja haljastuse põhimõtted, millest tuleb lähtuda üld- ja detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel.

(7) Miljööväärtusega hoonestusala teemaplaneeringu või miljööväärtusega hoonestusala ja/või linnaehituslikult oluliste piirkondade ehitusmääruse kehtestab linnavolikogu.

IV Peatükk

MAA-ALADE PLANEERIMINE

§ 8 Üldplaneering

(1) Tallinnas koostatakse üldplaneeringud linna ja linnaosade kohta, samuti muude linna territooriumi osade kohta. Samas korras toimub üldplaneeringu muutmist sisaldava detailplaneeringu menetlus.

(2) Linna üldplaneeringu aluseks on kehtestatud maakonnaplaneering, linnaosade planeeringute aluseks on linna üldplaneering.

(3) Üldplaneeringuid võib koostada lisaks lõikes 1 sätestatule:

1) huvitatud kohalike omavalitsuste vahelisel kokkuleppel linna ja linnaga piirnevate valdade territooriumite või nende osade kohta;

2) üldplaneeringut täpsustava ja täiendava teemaplaneeringuna vastavalt käesoleva paragrahvi lõike 4 eesmärkidele.

(4) Üldplaneeringu eesmärgid on:

1) linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;

2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavate võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;

3) maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine;

4) miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

5) roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;

6) teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;

7) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseadusega sätestatud korras;

8) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;

9) puhke- ja virgestusalade määramine;

10) ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

11) vajadusel ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;

12) vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;

13) üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajadusel riigikaitsealuse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus antud riigikaitsealuse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;

14) hädaolukorra seaduse kohases riskianalüüsi kokkuvõttes toodud riskide arvestamine;

15) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;

16) muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste kajastamine planeeringus.

(5) Üldplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid.

(6) Üldplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku tegemisel. Olulise ruumilise mõjuga objekti üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse määrab Harju maavanem linna ettepanekul ja keskkonnaministriga kooskõlastatult.

(7) Üldplaneeringuga määratakse linnaeelarvest finantseeritavate detailplaneeringute koostamise vajadus ja koostamise järjestus, samuti määratakse muud majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

(8) Linn koostab üldplaneeringut täpsustavaid ja täiendavaid teemaplaneeringuid käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud eesmärkidel.

(9) Kehtestatud üldplaneering ja teemaplaneering on aluseks detailplaneeringutele.

§ 9 Üldplaneeringu algatamine ja koostamise korraldamine

(1) Igaüks võib teha üldplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, esitades selle ametile.

Üldplaneeringute koostamise vajaduse ja järjestuse määrab kindlaks linnavalitsus ameti ettepanekul.

(2) Amet informeerib avalikkust kavatsetavatest üldplaneeringutest vastava ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu vähemalt üks kord aastas.

(3) Üldplaneeringu algatab linnavolikogu ja selle koostamist korraldab amet.

(4) Linnavalitsus otsustab ameti poolt ette valmistatud üldplaneeringu koostamise algatamise otsuse eelnõu esitamise linnavolikogule.

(5) Üldplaneering algatatakse linnavolikogu otsusega, mis sisaldab muuhulgas üldplaneeringu nimetuse, eesmärgi, territoriaalse ulatuse ning vajadusel ajutise ehituskeelu planeeringualal või selle osal.

(6) Pärast üldplaneeringu algatamise otsustamist koostab amet kahe kuu jooksul üldplaneeringu lähteülesande, mis sisaldab muuhulgas planeeringu koostamise eesmärgi ja ülesandeid, kasutatavate lähtematerjalide loetelu, nõudeid planeeringu koostamiseks, kooskõlastamiseks ja vormistamiseks ning vajadusel nõudeid täiendavate uuringute tegemiseks. Peaarhitekti ettepanekul annab üldplaneeringu lähteülesandele oma seisukoha Arhitektuurinõukogu.

(7) Amet kooskõlastab üldplaneeringu lähteülesande vastavate riigi- ja linnaasutustega ning linnavolikogu linnamajanduskomisjoni ja linnaosa halduskoguga

- (8) Üldplaneeringu lähteülesande kinnitab oma korraldusega linnavalitsus.
- (9) Amet korraldab üldplaneeringu koostamist koostöös Harju maavalitsuse ja planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega.
- (10) Amet informeerib Harju maavanemat üldplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

§ 10 Üldplaneeringust informeerimine ja koostöö planeeringu koostamisel

- (1) Amet teatab üldplaneeringu algatamisest, annab informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustab algatatud üldplaneeringu eesmäärke vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel ühe kuu jooksul pärast üldplaneeringu algatamise otsuse tegemist.
- (2) Üldplaneeringu lähtesisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks korraldab amet koos vastava(te) linnaosa(de) valitsus(t)ega avalikke arutelusid, mille toimumisest informeerib amet avalikkust vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehe kaudu.
- (3) Üldplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, samuti teised huvitatud isikud. Üldplaneering koostatakse koostöös vastava linnaosa halduskogu, planeeringuala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste ja Harju maavalitsusega.
- (4) Enne üldplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastatakse see vastava linnaosa halduskoguga, planeeringuala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste ja linnaosade halduskogudega, samuti vastava riigiasutuse või kaitseala valitsejaga, kui planeeringualal asuvad riikliku kaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid, kaitse all olevad kinnismälestised, monumendid või monumentaalskulptuurid või kui planeeringuga tehakse ettepanek nende kaitse alla võtmiseks või kui planeeringualal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud maa-ala.
- (5) Üldplaneering kooskõlastatakse Harjumaa keskkonnateenistusega.

(6) Üldplaneeringu, mis sisaldab ettepanekut ranna või kalda või ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks, saadab linnavalitsus keskkonnaministrile vastava nõusoleku saamiseks.

(7) Harju maavanem määrab üldplaneeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega täiendava kooskõlastamise vajaduse. Need kooskõlastused tuleb hankida enne planeeringu vastuvõtmist.

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

(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.

§ 11 Üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

(1) Linnavalitsus otsustab kahe nädala jooksul ameti poolt ettevalmistatud üldplaneeringu vastuvõtmise eelnõu esitamise linnavolikogule.

(2) Linnavolikogu võtab vastu otsuse üldplaneeringu vastuvõtmise kohta ja kuulutab välja avaliku väljapaneku.

(3) Amet teatab üldplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku välja kuulutamisest vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel.

(4) Amet korraldab koos vastava linnaosa valitsusega üldplaneeringu avaliku väljapaneku linnavalitsuse ja linnaosa valitsuse vastavas haldushoones ning teatab vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel avaliku väljapaneku koha, alguse ja kestuse hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust. Teates antakse informatsioon planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning planeeringu sisu lühitutvustus. Linnaosa valitsus paneb linnaosa asumites välja teated avaliku väljapaneku toimumise kohta vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust.

- (5) Üldplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on vähemalt neli nädalat.
- (6) Avaliku väljapaneku ajal tagab amet ja vastava linnaosa valitsus tööaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile üldplaneeringuga seotud materjalidele ja linna käsutuses olevale informatsioonile, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud informatsioonile.
- (7) Igal isikul on õigus avaliku väljapaneku kestel esitada ettepanekuid ja vastuväiteid üldplaneeringu kohta.
- (8) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab amet seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtsaadetisena edastatud kirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.
- (9) Amet ja vastava linnaosa valitsus korraldab üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Amet teatab avaliku arutelu toimumise koha ja aja vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel.
- (10) Kui üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitati planeeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avaldab amet informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.
- (11) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb amet üldplaneeringus vajalikud parandused ja täiendused, kooskõlastab vastava linnaosa halduskoguga ning esitab selle Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.
- (12) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad üldplaneeringu põhilahendusi, kordab amet planeeringu kooskõlastamist isiku ja asutusega, keda muudatus puudutab, ning kordab avalikku väljapanekut ja avaliku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt määruse paragrahvile 11.

§ 12 Üldplaneeringu kehtestamine ja ülevaatamine

(1) Linnavalitsus otsustab kahe nädala jooksul ameti poolt ette valmistatud üldplaneeringu kehtestamise määruse eelnõu esitamise linnavolikogule.

(2) Linnavolikogu kehtestab üldplaneeringu oma määrusega.

(3) Amet teatab kahe nädala jooksul üldplaneeringu kehtestamisest vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel.

(4) Amet saadab ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates üldplaneeringu kehtestamise määruse ära kirja ja kehtestatud planeeringu Harju maavanemale ning sama tähtaja jooksul informatsiooni üldplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning nende kitsenduste kohta riigi maakatastri pidajale.

(5) Amet teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu otsuse tegemise päevast arvates:

1) isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

2) kinnisasja omanikule, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud üldplaneeringu alusel kitsendatakse;

3) kinnisasja omanikule, kelle kinnistule kehtestati üldplaneeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld.

(6) Kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused, planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu põhilahenduste muutmise või planeeringu kehtetuks tunnistamise vajadus ja muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

(7) Linnavalitsus vaatab kehtestatud üldplaneeringud üle ja esitab ülevaatuse tulemused Harju maavalitsusele hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste korralisi valimisi.

(8) Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatuse tulemustest informeerib amet avalikkust vastava ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu.

§ 13 Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks linna territooriumi osa kohta. Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala piiritlemine, sealhulgas ehitusjoone määramine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning krundi tänavapoolsete piirete asukoha, kõrguse ja kujunduse määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude läbimõõdu ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 11) vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine;

- 14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
 - 15) hädaolukorra seaduse kohases riskianalüüsi kokkuvõttes toodud riskide arvestamine;
 - 16) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
 - 17) muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.
- (2) Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.
 - (3) Amet võib nõuda detailplaneeringule illustreerivate jooniste või makettide lisamist, et muuta planeering arusaadavamaks avalikustamises ja otsustamises osalejatele.
 - (4) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.
 - (5) Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.
 - (6) Kehtestatud detailplaneering on ehitiste projekteerimise aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.
 - (7) Linnavalitsus võib, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtusega hoonestusalal, lubada ilma detailplaneeringut koostamata:
 - 1) mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
 - 2) muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmise ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.
 - (8) Amet võib, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtusega hoonestusalal, lubada ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel:

- 1) tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
 - 2) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
 - 3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
- (9) Linnavolikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise juhtudel, kui seaduse alusel pole detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

§ 14 Detailplaneeringu koostamise algatamine ja korraldamine

- (1) Amet informeerib avalikkust kavatsetavatest detailplaneeringutest vastava ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu vähemalt üks kord aastas.
- (2) Detailplaneeringu koostamise algatab linnavalitsus.
- (3) Detailplaneeringu algatamise ettepaneku võib teha igaüks, esitades ametile vormikohase taotluse. Taotluse vorm on saadaval linnavalitsuses ja Tallinna veebilehel ning taotlus sisaldab järgmisi andmeid:
 - 1) taotleja nimi;
 - 2) taotleja kontaktandmed;
 - 3) planeeringu põhjendatud eesmärk;
 - 4) lahenduskeem planeeringuga kavandatavast;

5) huvi olemasolul taotlus planeeringu koostamise ja finantseerimise kohta.

(4) Lahenduskeem peab visuaalselt kirjeldama kavandatavaid ehitusmahte. Lahenduskeem esitada krundiplaanil või Tallinna aluskaardil, millel näidata orienteeruvad hoonestusalad ja kavandatava hoonestuse kõrgus ning vajadusel muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid.

(5) Kui taotlus ja lahenduskeem ei ole esitatud vormikohaselt, tagastab amet taotluse, määrates tähtaja puuduste kõrvaldamiseks, selgitades, et tähtpäevaks puuduste kõrvaldamata jätmisel võib amet jätta taotluse läbi vaatamata.

(6) Kui detailplaneeringu algatamise taotluses soovitakse planeeringu finantseerimist ameti kulul, menetleb amet detailplaneeringu algatamise taotlust edasi ainult juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on ameti eelarves ette nähtud.

(7) Amet kontrollib detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgi otstarbekust ning vastavust Tallinna üldplaneeringule, antud maa-ala puudutavatele teistele üldplaneeringutele ja ehitusmäärustele ning arengukavadele ühe kuu jooksul alates vormikohase taotluse vastuvõtmisest.

(8) Üldplaneeringu muudatuse kavandamisel, detailplaneeringu koostamisel muinsuskaitse või looduskaitse all olevale maa-alale, linnaehituslikult olulisele piirkonnale või alale, mille kohta kavandatakse muinsuskaitse või looduskaitse alla võtmise ettepanekut on eskiisi koostamine kohustuslik, muudel juhtudel otsustab amet eskiisi koostamise vajalikkuse taotluse ja lahenduskeemi põhjal. Amet teavitab taotlejat taotluse menetlusse võtmisest ja eskiisi koostamise vajadusest kirjaga, millega esitatakse:

1) detailplaneeringu nimetus;

2) planeeritava maa-ala suurus ja piir;

3) planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir;

4) eskiisile esitatavad täiendavad nõuded, sealhulgas täiendavad kooskõlastused;

5) planeeritava maa-ala asukoha ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi asukoha skeem.

(9) Eskiisi koostab detailplaneeringu algatamise taotleja. Eskiisi koostamisel tuleb lähtuda nõuetest detailplaneeringu eskiisi koostamiseks ning vormistamiseks, mille kinnitab linnavalitsus määrusega.

(10) Eskiisi koostaja võib ise korraldada eskiisi kooskõlastamise. Eskiis kooskõlastatakse:

1) ametiga, kes analüüsib eskiisi sobivust linnaruumi, detailplaneeringu algatamise põhjendatust ja eskiisi vastavust linnavalitsuse määrusega kinnitatud nõuetele ning teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kuu aja jooksul eskiisi esitamise päevast arvates;

2) vastava linnaosa vanemaga, kes võtab arvesse halduskogu otsuse ja teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt ühe kuu jooksul eskiisi esitamise päevast alates.

3) Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, kui planeeritavale maa-alale jääb miljööväärtusega ala ning halduslepingu korral selles näidatud tingimustel käesoleva lõike punktis 5 kohastel juhtudel. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kahe nädala jooksul eskiisi esitamise päevast arvates;

4) Tallinna Maa-ametiga, kui planeeritav maa-ala hõlmab linna omandis olevat maad, linna omandis olevate ehitiste alust maad; maad, mille kohta ei ole tehtud tagastamise või riigi omandisse jätmise otsust või maad, mille kohta ei ole esitatud erastamise, tagastamise ega riigi omandisse jätmise taotlust. Tallinna Maa-amet teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kahe nädala jooksul eskiisi esitamise päevast arvates;

5) Tallinna Keskkonnaametiga, kes teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kahe nädala jooksul eskiisi esitamise päevast arvates. Tallinna Keskkonnaamet võib täiendavalt määrata detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse Harjumaa Keskkonnateenistusega;

6) Tallinna Transpordiametiga, kes teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kahe nädala jooksul eskiisi esitamise päevast arvates;

7) vastava riigiasutuse või kaitseala valitsejaga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või eskiisiga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud ala;

8) ameti poolt määratud muude asutuste ja isikutega.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(11) Amet kooskõlastab eskiisi linnavolikogu linnamajanduskomisjoniga, kui eskiisiga taotletakse kehtiva üldplaneeringu muutmist.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(12) Eskiis kooskõlastatakse peaarhitekti ettepanekul Arhitektuurinõukoguga. Arhitektuurinõukoguga kooskõlastamise korraldab amet.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(13) Käesoleva paragrahvi lõigetes 10 kuni 12 nimetatud kooskõlastused peavad olema formuleeritud ja põhjendatud ulatuses, mis võimaldab otsustada detailplaneeringu algatamise.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(14) Eskiis loetakse kooskõlastatuks, kui käesoleva paragrahvi lõike 10 punktides 1 kuni 6 nimetatud tähtja möödumisel või muudel juhtudel ühe kuu jooksul eskiisi kooskõlastajale väljasaatmise päevast arvates ei ole saanud kirjalikku kooskõlastust.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(15) Eskiisi koostaja esitab kõigi kooskõlastustega eskiisi ametile, kes hindab eskiisi kooskõlastustingimustega arvestamist, analüüsib eskiisi muudatusi tulenevalt kooskõlastustingimustest ning detailplaneeringu algatamise põhjendatust ühe kuu jooksul arvates kõigi kooskõlastustega eskiisi esitamisest. Vajadusel tagastab amet eskiisi selle koostajale paranduste tegemiseks.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(16) Ametil on õigus esitada detailplaneering algatamiseks ainult taotluse ja lahenduskeemi põhjal, kui kavandatav hoonestus jälgib piirkonna hoonestuslaadi. Ametil on õigus esitada taotlus ja lahenduskeem kooskõlastamiseks teistele linna ametiasutustele.

(17) Amet koostab nõuetele vastava ja nõutavate kooskõlastustega detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja esitab selle otsustamiseks linnavalitsuse istungile.

(18) Linnavalitsuse korraldus, millega algatatakse detailplaneeringu koostamine, sisaldab muuhulgas järgmisi andmeid ja lisasid:

1) detailplaneeringu nimetus;

- 2) planeeritava maa-ala suurus;
- 3) detailplaneeringu koostamise eesmärk;
- 4) detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu(de) korraldamise vajalikkus;
- 5) vajadusel täiendavad tingimused detailplaneeringu koostamiseks, sealhulgas täiendavad kooskõlastused;
- 6) vajadusel ajutise ehituskeelu kehtestamine;
- 7) märke detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise kavandamise kohta;
- 8) planeeritava maa-ala situatsiooniskeem ja planeeritava maa-ala asukoha skeem.

(19) Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneering koostatakse muinsuskaitse või looduskaitse all olevale maa-alale, linnaehituslikult olulisele piirkonnale või alale, mille muinsuskaitse või looduskaitse alla võtmiseks on planeeringu menetlemisel tehtud vastav ettepanek.

(20) Kui kahe aasta jooksul detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmisest arvates ei ole detailplaneeringut ametile menetlemiseks esitatud, tuleb taotlejal soovi korral detailplaneeringu algatamist uuesti taotleda vastavalt käesoleva paragrahvi lõikele 3.

(21) Linn võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse linna ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-alade planeerimisel, samuti juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Sellisel juhul võib linn sõlmida huvitatud isikuga lepingu ainult detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta. Leping sõlmib linna nimel amet ning leping jõustub detailplaneeringu algatamiseks vajaliku linnavalitsuse korralduse jõustumisel. Juhul, kui linn soovib näha ette planeeritaval maa-alal kinnisasja või kinnisasja osa kasutamise avalikul otstarbel, võib lepingusse lisada vastava sätte.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

§ 15 Algatatud detailplaneeringust informeerimine ja koostöö planeeringute koostamisel

(1) Amet tutvustab algatatud detailplaneeringu eesmäärke vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel vähemalt üks kord kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist. Amet informeerib Harju maavanemat detailplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

(2) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et algatatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab amet tähtsaadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

(3) Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud ja planeering tehakse koostöös olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega. Täiendavalt edastatakse detailplaneeringu koostamisel planeeringulahendust tutvustav kirjalik teade planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikele, välja arvatud juhul, kui nad on väljendanud detailplaneeringu kohta oma arvamust kirjalikult.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(4) Amet edastab detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse vastava linnaosa valitsusele avaliku arutelu korraldamiseks, kui avaliku arutelu korraldamise vajadus on määratud või kohustuslik. Linnaosa valitsus informeerib avalikkust avaliku arutelu korraldamisest vastava ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu. Linnaosa valitsus korraldab planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks avaliku arutelu.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(4¹) Amet esitab detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse või detailplaneeringu arvamuse saamiseks Keskkonnaministeeriumile või keskkonnaministri volitatud isikule, juhul kui planeeritaval

maa-alal on maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis olev maa.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(5) (Kehtetu - Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

(6) Amet on kohustatud tagama planeeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning kättesaadavuse huvitatud isikutele.

(7) Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda nõuetest detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks, mille kinnitab linnavalitsus määrusega.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

§16 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

(1) Detailplaneeringu koostaja võib ise korraldada detailplaneeringu kooskõlastamise. Enne detailplaneeringu esitamist ametile kooskõlastatakse detailplaneering:

1) vastava linnaosa vanemaga, kes võtab arvesse halduskogu otsuse ja teeb otsuse kooskõlastamise kohta hiljemalt kolme nädala jooksul detailplaneeringu esitamise päevast alates;

2) Tallinna Kommunaalametiga. Kui detailplaneeringuga kavandatav transpordimaa on vajalik taotleja munitsipaalomandisse või detailplaneeringuga kavandatakse uue tänava (teelõigu) ehitamist, peavad eeltoodud asjaolud Tallinna Kommunaalameti kooskõlastusest selguma. Kooskõlastusest peab lisaks nähtuma, kas tänava (teelõigu) ehitamine ja tee korrashoid kavandatakse linna eelarveliste vahendite või eraõiguslike isikute - detailplaneeringu tellija või ehituslubade taotlejate, vahendite arvelt;

3) Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, kui planeeritavale maa-alale jääb miljööväärtusega ala ning halduslepingu korral selles näidatud tingimustel käesoleva lõike punktis 5 kohastel juhtudel;

4) Tallinna Maa-ametiga, kui planeeritav maa-ala hõlmab linna omandis olevat maad, linna omandis olevate ehitiste alust maad; maad, mille kohta ei ole tehtud tagastamise või riigi omandisse jätmise otsust; maad,

mille kohta ei ole esitatud erastamise, tagastamise ega riigi omandisse jätmise taotlust; kui detailplaneering annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda linnalt pärast detailplaneeringu kehtestamist kinnisasja või selle osa võõrandamist kohese ja õiglase tasu eest või hüvitust kinnisasja senise kasutusõiguse või ehitusõiguse kitsendamise eest;

5) Tallinna Tervisekaitsetalitusega;

6) Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaametiga. Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaamet võib täiendavalt määrata detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse Harjumaa Keskkonnateenistusega;

7) Tallinna Transpordiametiga;

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

8) Harjumaa Päästeteenistusega;

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

9) vastava riigiasutusega, halduslepingu korral selles näidatud tingimustel Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga või kaitseala valitsejaga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek maa-ala või üksikobjekti kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud ala;

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

10) teiste isikute ja asutustega, kellega kooskõlastamise vajalikkus tuleneb seadusest või muust õigusaktist.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kooskõlastused peavad olema formuleeritud ja põhjendatud ulatuses, mis võimaldab otsustada detailplaneeringu vastuvõtmise. Kui riigiasutus ei viita kooskõlastamisel vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks, vaatamata detailplaneeringu kohta esitatud teistele ettepanekutele ja vastuväidetele.

(3) Kui kirjalikku kooskõlastust ei ole antud ühe kuu jooksul detailplaneeringu kooskõlastajale väljasaatmise päevast arvates, arvestab detailplaneeringu koostaja, et kooskõlastajal ei ole detailplaneeringu

kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

(4) Detailplaneeringu koostaja esitab valminud planeeringu ametile, kus ühe kuu jooksul planeeringu esitamisest kontrollitakse detailplaneeringu vastavust detailplaneeringu algatamiskorraldusele, seadustele ja teistele õigusaktidele; hinnatakse kooskõlastustingimustega arvestamist ning analüüsitakse planeeringulahenduse sobivust keskkonda. Vajadusel tagastab amet planeeringu selle koostajale paranduste tegemiseks.

(5) Detailplaneeringu, mis muudab üldplaneeringut, esitab amet Harju maavanemale planeeringu riigiasutuste või Harjumaa keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramiseks.

(6) Amet esitab Harju maavanemale loa saamiseks detailplaneeringu, millega tehakse ettepanek eraomandis oleva kinnisasjaga piirneva maa ostueesõigusega erastamiseks ja krundiga liitmiseks juhul, kui piirneval maal pole võimalik või otstarbekas maakorraldusnõuetele vastava iseseisva katastriüksuse moodustamine, juhul kui kinnisasja omanikul on selleks esitatud maareformi seaduse § 40 lg 1 kohane taotlus.

(7) (Kehtetu - Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(8) Amet koostab nõuetele vastava ja nõutavate kooskõlastustega detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse eelnõu ja esitab selle otsustamiseks linnavalitsuse istungile.

(9) Erinevate linnaasutuste vahel detailplaneeringu kooskõlastamisel tekkinud detailplaneeringut puudutavad vaidlused lahendab linnavalitsus istungil enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

(10) Linnavalitsus võtab vastu kahe nädala jooksul, arvates ameti poolt talle detailplaneeringu esitamisest, korralduse detailplaneeringu vastuvõtmise kohta, mis sisaldab muuhulgas järgmisi andmeid:

1) detailplaneeringu nimetus;

2) planeeringu koostaja nimi;

3) töö number;

4) vajadusel ülesannet Tallinna Maa-ametile sõlmida eelleping planeeritaval maa-alal ettenähtava maatüki või maatükkide omandamiseks avalikuks kasutamiseks.

(11) Detailplaneeringu, mis sisaldab ettepanekut ranna või kalda või ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks, saadab linnavalitsus keskkonnaministrile nõusoleku saamiseks.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

§ 17 Lihtsustatud korras koostatud detailplaneering

(1) Lihtsustatud korras koostatud detailplaneering on planeering, mille koostamisel asendatakse paragrahvi 18 kohane planeeringu avalikustamine planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega, kui detailplaneering koostatakse:

- 1) olemasoleval hoonestusalal kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks;
- 2) olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on elamu või büroohoone, mille maht ei muuda piirkonna linnaehituslikku miljööd;
- 3) olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooneid ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve.

(2) Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord ei laiene muinsuskaitse või looduskaitse all olevatele maa-aladele ja ehitistele.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

(3) Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras määratakse linnavalitsuse detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.

§ 18 Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

(1) Linnaosa valitsus koos ametiga korraldab vastuvõetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestusega vähemalt kaks nädalat. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldatakse linnavalitsuse ja vastava linnaosa valitsuse haldushoones.

(2) Kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab vastava linnaosa valitsus tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Tähtsaadetisena edastatud kirja ja postiasutuse kviitungi koopia lisatakse detailplaneeringu materjalidele.

(3) Linnaosa valitsus teatab vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel avaliku väljapaneku koha, alguse ja kestuse hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust. Teates antakse planeeringu sisu lühitutvustus ja informatsioon planeeritava maa-ala suuruse, asukoha, kavandatava hoonestuse iseloomu ning olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste kohta. Teate koopia lisatakse detailplaneeringu materjalidele.

(4) Linnaosa valitsus paneb linnaosa vastavas asumis välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas.

(5) Avaliku väljapaneku ajal tagab amet koostöös vastava linnaosa valitsusega tööaja jooksul huvitatud isikute juurdepääsu kõigile planeeringuga seotud materjalidele ja ameti käsutuses olevale informatsioonile, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud informatsioonile.

(6) Igal isikul on õigus avaliku väljapaneku kestel esitada kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta.

(7) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab amet seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtsaadetisena edastatud kirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

(8) Kui avaliku väljapaneku käigus on detailplaneeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid korraldab vastava linnaosa valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(9) Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu toimumise koha ja aja teatab linnaosavalitsus vastavas ajalehes ja amet Tallinna veebilehel.

(10) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teatab linnaosavalitsus vastavas ajalehes ja amet Tallinna veebilehel kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates, kui avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid.

(11) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb detailplaneeringu koostaja isik ameti nõudel detailplaneeringus vajalikud parandused ja täiendused.

(12) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikute ja asutusega, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu detailplaneeringu parandamise järel vastavuses käesoleva määruse paragrahviga 18.

(13) Detailplaneeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud ja/või mis muudab üldplaneeringut, esitab linnavalitsuse liige oma kaaskirjaga Harju maavanemale koos informatsiooniga arvestamata jäetud vastuväidete kohta. Kui maavanem ei pea vastuväidetega mitteamestamist ja/või üldplaneeringu muutmist põhjendatuks ja ei anna planeeringule heakskiitu, tagastatakse planeering selle koostajale paranduste tegemiseks. Pärast paranduste tegemist vaadatakse planeering läbi ametis ja linnavalitsus esitab planeeringu uuesti maavanemale heakskiidu saamiseks. Järelevalve käigus lahendamata jäänud eriarvamused linna ja Harju maavanema vahel lahendab keskkonnaminister.

§ 19 Detailplaneeringu kehtestamine

(1) Amet selgitab välja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta sõlmitud lepingu täpsustamise või vastava lepingu sõlmimise vajaduse ja sõlmib olemasolevat lepingut täiendavad kokkulepped või sõlmib linna nimel detailplaneeringu taotlejaga kokkuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta. Kokkulepe vormistatakse kirjalikus vormis ja see jõustub detailplaneeringu kehtestamiseks vajaliku haldusakti jõustumisel.

(2) Linnavalitsus otsustab kahe nädala jooksul:

1) paragrahv 3 punktis 4 sätestatud juhul ameti poolt ette valmistatud detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu esitamise linnavolikogule, lisades sellele detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamist käsitlevad lepingud;

2) muudel juhtudel detailplaneeringu kehtestamise.

(3) Detailplaneeringu, mille puhul teostatakse planeerimisseaduse kohast järelevalvet või millega määratakse miljööväertusega hoonestusala, kehtestab linnavolikogu oma otsusega. Muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega.

(4) Linnavalitsus võib põhjendatud vajaduse korral kehtestada detailplaneeringu osaliselt või järelevalve läbinud planeeringu korral teha vastava ettepaneku linnavolikogule. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks.

(5) Detailplaneeringu kehtestamise linnavolikogu otsus või linnavalitsuse korraldus sisaldab muuhulgas vähemalt järgmised andmed:

1) detailplaneeringu pealkiri;

2) projekteeija nimi;

3) töö number;

4) detailplaneeringu eesmärk;

5) juhul, kui detailplaneeringu üks eesmärk on planeeritava ala kruntideks jaotamine, siis kruntide arv;

6) detailplaneeringuga hõlmatava maa-ala suurus;

7) linna kohustused seoses detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise; juhul kui neid kohustusi täidab kokkuleppel linna asemel teine isik, siis viide vastavale lepingule;

8) (Kehtetu - Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

8¹) vajadusel viidet eellepingule, mille Tallinna Maa-amet on sõlminud planeeritaval maa-alal avalikuks kasutamiseks ettenähtava maatüki või maatükkide omandamiseks.

(Tvk m 27.05.2004 nr 20 jõust. 01.07.2004)

9) viidet linnavolikogu otsusele või linnavalitsuse korraldusele, millega oli samale maa-alale kehtestatud detailplaneering varem.

10) detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(6) Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering.

(7) Amet teatab ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel.

(8) Amet saadab detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud planeeringu Harju maavanemale ning kehtestatud planeeringu riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(9) Amet teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates:

1) isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

2) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud detailplaneeringu alusel kitsendatakse;

3) kinnisasja omanikule, kelle kinnistule kehtestati detailplaneeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld.

(10) Kui planeeringu kohta on planeeringu menetlemise käigus esitatud ettepanekuid või vastuväiteid, siis ei tohi 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates linnavalitsus ega amet sellise planeeringu alusel anda ehitamist käsitlevat haldusakti, näiteks ehitusluba, sealhulgas tee-ehitusluba, kirjalikku nõusolekut ega kasutusluba.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

§ 20 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui linn või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

(2) Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest teatab amet vastavas ajalehes ja Tallinna veebilehel ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates.

§ 21 Kehtestatud planeeringu kättesaadavus ja ülevaatamine

(1) Igäühel on õigus kehtestatud planeeringuga ameti arhiivis tutvuda.

(2) Amet tagab linna territooriumil kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu koopiade omandamise võimaluse ning nende planeeringute kohta informatsiooni avaldamise Tallinna veebilehel.

(3) Planeeringu koostaja annab ametile üle seitse planeeringu eksemplari enne planeeringu kehtestamiseks esitamist. Kehtestatud planeeringud säilitatakse ameti arhiivis kahes eksemplaris.

(4) Kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused, planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu põhilahenduste muutmise või planeeringu kehtetuks tunnistamise vajadus jms.

(5) Kehtestatud detailplaneeringud vaatab üle amet hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi

§ 22 Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal

(1) Planeeringu koostamise ajal võib linnavalitsuse korraldusega kehtestada kuni kaheks aastaks ajutise ehituskeelu planeeringualal või selle osal, kui algatatud üldplaneering või detailplaneering muudab selle maa-ala varem kehtestatud detailplaneeringut, sellega määratletud maakasutus- ja ehitustingimusi või krundi ehitusõigust.

(2) Ajutine ehituskeeld ei laiene ehitisele, millele on antud ehitisluba enne ehituskeelu kehtestamist.

(3) Ajutise ehituskeelu teeb amet tähtsaadetisena edastatud kirjaga teatavaks kinnisasja omanikule, keda ehituskeeld puudutab, kahe nädala jooksul arvates ehituskeelu otsuse tegemise päevast.

§ 23 Kinnisasja võõrandamine ja sundvõõrandamise kohaldamine planeeringu elluviimiseks

(1) Linn on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandamaolemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga:

nähakse kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;

piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

(2) Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist või sundvalduse seadmist kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel ja korras.

V Peatükk

NÕUDED EHITISTELE

§ 24 Ehitise nõuded

- (1) Ehitis peab vastama ehitusseaduse paragrahvis 3 ja ehitusseaduse alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuetele.
- (2) Ehitis peab oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavade ja ning oma välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujunduslikule stiilile.

§ 25 Väikeehitis ja hoone, väikevorm ja ajutine ehitis

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(1) Väikeehitis on kuni 60 m² 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 energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega või vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses kuuluva liitumispunktiga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või telekommunikatsiooniteenuse osutajale telekommunikatsiooniseaduse tähenduses kuuluva liinirajatisega telekommunikatsiooniseaduse tähenduses.
- (2) Väikehoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega väikeehitis.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(3) Väikevorm on avalikkusele avatud territooriumil asuv mänguväljak, monument, skulptuur, mälestusmärk, reklaamikandja või muu sarnane rajatis.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(4) Väikeehitise ehitamiseks ei ole ehitusprojekt nõutav, välja arvatud, kui kirjaliku nõusoleku andmisele eelneb ehitusprojekti esitamise nõue või taotletakse kasutusluba ja välja arvatud muinsuskaitsealadel maa-aladel ja miljöväärtusega hoonestusaladel.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

(5) Ajutine ehitise on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks, ehitatud ehitise. Ajutise ehitise ehitamise korral määratakse ehitise kasutamise aeg kirjalikus nõusolekus või ehitusloas ja kasutusloas.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

VI Peatükk

NÕUDED PROJEKTEERIMISELE

§ 26 Projekteerimine

(1) Projekteerimine on:

ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine;

ehitise tehnosüsteemide kavandamine;

ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine ning ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine.

(2) Projekteerimise tulemuseks on ehitusprojekt.

§ 27 Ehitusprojekt

(1) Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest.

(2) Ehitusprojekt peab olema koostatud selliselt, et selle järgi ehitatav ehitis vastaks ehitusseaduse paragrahvis 3 sätestatud nõuetele. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta geodeetilisele süsteemile esitatavaid nõudeid andmekogude seaduse tähenduses.

(3) Ehitusprojekt peab olema selline, et oleks võimalik:

- 1) selle järgi ehitada;
- 2) ehitist kasutada ja hooldada;
- 3) kontrollida ehitamise vastavust ehitusprojektile;
- 4) kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.

(4) Ehitusprojekt, välja arvatud väikeehitise ehitusprojekt, mille järgi ehitatakse, peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduse paragrahvis 47 nimetatud projekteerimise eest vastutava spetsialisti poolt või ehitusseaduse paragrahvis 47 nimetatud ehitusprojektide ekspertiiside tegemise eest vastutava spetsialisti poolt.

(5) Kinnismälestise konserveerimise, restaureerimise ja remondi projekte ning muinsuskaitse eritingimusi võib koostada, uurimistöid teha ning mälestist konserveerida, restaureerida ja remontida ainult ettevõtjale ja vastutavale spetsialistile väljastatud tegevusloa alusel.

§ 28 Ehitusprojekti koostamise lähteandmed

(1) Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

- 1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ja käesoleva määruse paragrahvis 30 kehtestatud korras väljastatavad ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- 2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel määruse paragrahvis 29 nimetatud juhtudel ja korras väljastatavad projekteerimistingimused.

(2) Ehitise asukoha maaüksuse omadustest tulenevalt võivad ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks olla projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused.

§ 29 Projekteerimistingimused

(1) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, milles määratakse ka muud projekteerimise lähteandmed ning asutused ja isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada.

Projekteerimistingimuste koostamisel lähtutakse üld- ja/või detailplaneeringust selle olemasolu korral.

(2) Detailplaneeringu koostamise kohustuseta juhtudel koostab projekteerimistingimused asjasthuvitatud isiku taotlusel amet. Esitatava projekteerimistingimuste taotluse kooskõlastab naaberkruntide omanikega projekteerimistingimuste taotleja. Projekteerimistingimused väljastab amet ja need kehtivad kaks aastat nende väljastamisest. Projekteerimistingimuste tähtaega võib amet samaks tähtajaks pikendada.

(3) Olulise keskkonnamõjuga ehitiste keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse otsustab projekteerimistingimuste taotluse ja lisatud keskkonnamemorandumi alusel Tallinna Keskkonnaamet koostöös ametiga.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

§ 30 Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused

(1) Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (edaspidi arhitektuur-ehituslikud tingimused) koostab asjasthuvitatud isiku taotluse alusel amet.

(2) Detailplaneeringu koostamise kohustust mittetingiva ehitise püstitamise korral väljastavates arhitektuur-ehituslikes tingimustes määratakse detailplaneeringut täpsustavad lähteandmed ning asutused ja isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada.

§ 31 Ehitusprojekti koostamise erisused miljööväärtusega hoonestusaladel

(1) Miljööväärtusega hoonestusala puhul lähtutakse projekteerimistingimuste ja arhitektuur-ehituslike tingimuste koostamisel teemaplaneeringust ja/või miljööväärtusega hoonestusala või selle osa kohta koostatud ehitismäärusest.

(2) Kui miljööväärtusega hoonestusala kohta ei ole koostatud teemaplaneeringut ja/või ehitismäärust, esitab amet Kultuuriväärtuste Ametile hoone püstitamise ja olemasoleva hoone juurde- või pealeehituse teel laienduse ehitusprojekti projekteerimistingimused või arhitektuur-ehituslikud tingimused ala kaitse- ja kasutustingimuste määratlemiseks.

(3) Kui miljööväärtusega hoonestusala kohta ei ole koostatud teemaplaneeringut ja/või ehitismäärust, kooskõlastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotleja või projekteeriija ehitusprojekti Kultuuriväärtuste Ametiga.

(4) Kui miljööväärtusega hoonestusala kohta on koostatud teemaplaneering ja/või ehitismäärus, kooskõlastatakse Kultuuriväärtuste Ametiga projekteerimistingimused, arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, ja ehitusprojektid teemaplaneeringus ja/või ehitismääruses ettenähtud juhtudel.

§ 32 Projekteerimisettevõtja kohustused

Projekteerimisettevõtja on kohustatud:

koostama nõuetele vastava ehitusprojekti;

tagama ehitusprojekti vastavuse lähteandmetele;

koostama nõuetele vastava ehitise mõõdistusprojekti;

säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitusprojektid ja ehitiste mõõdistusprojektid ning nende koostamise lähteandmed vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseeni.

§ 33 Ehitusprojekti ekspertiis

(1) Ehitusprojekti ekspertiis on ehitusprojekti vastavuse hindamine ehitusprojektile ettenähtud nõuetele, sealhulgas ehitusprojekti järgi ehitise nõuetele vastavuse osas.

(2) Ehitusprojekti ekspertiis on kohustuslik suurte rahvahulkade kogunemisega seotud ehitise ehitusprojektidele.

(3) Ehitusprojekti ekspertiis viiakse läbi vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud korrale.

VII Peatükk

NÕUDED EHITAMISELE

§ 34 Ehitamine

(1) Ehitamine on:

- 1) ehitise püstitamine;
- 2) ehitise laiendamine ehitisele juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 3) ehitise rekonstrueerimine, mis seisneb ehitise piirdekonstruktsioonide muutmises ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmises ja asendamises;
- 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;
- 5) ehitise lammutamine.

§ 35 Ehitamisele esitatavad nõuded

- (1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral käesolevas määruses ettenähtud juhtudel.
- (2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.
- (3) Ehitada võib ehitusettevõtja, kes vastab ehitusseaduse paragrahvis 41 sätestatud nõuetele.
- (4) Üksikelamu, suvila, aiamaaja, taluhoone ja väikeehitise enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima käesolevas paragrahvis lõikes 3 sätestatud.

§ 35¹ Väikehoone, väikevormi ja krundipiiride ehitamine

(1) Kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, väikevormi või krundipiire ehitamiseks tuleb esitada ametile vabas vormis taotlus. Taotlusele lisatakse asendiplaan mõõtkavas 1:500 ning:

1) väikehoone ehitamise korral arhitektuur-ehituslikku lahendust kajastavad joonised;

2) väikevormi ehitamise korral väikevormi joonised;

3) krundipiirde ehitamise korral piirde joonised;

(2) Ametil on õigus vajadusel nõuda asendiplaani vormistamist aktuaalsel tehnovõrkudega topo-geodeetilisel alusplaanel M 1:500.

(3) Amet annab käesolevas paragrahvis nimetatud väikehoone või väikevormi või krundipiirde ehitamiseks kooskõlastuse eraldi dokumendiga või kooskõlastusmärkega asendiplaanil.“;

(4) Kooskõlastamise taotluse esitamine ei ole kohustuslik, kui olemasolev väikehoone, väikevorm või krundipiire asendatakse uuega.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

§ 36 Teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine

Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maatüksuseni tagab linn, kui linn ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

§ 37 Ehitusluba

(1) Ehitusluba on linna nõusolek:

1) püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitist ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;

2) laiendada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;

3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;

4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa.

(2) Ehitusluba annab ühtlasi õiguse ehitise tehnosüsteemide muutmiseks.

(3) Ehitusluba ehitise laiendamiseks annab ühtlasi õiguse sama ehitise rekonstrueerimiseks.

(4) Ehitusloa andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 38 Ehitusloa väljastamine

(1) Ehitusloa väljastab ja tunnistab kehtetuks amet.

(2) Ehitusloa saamiseks tuleb ametile:

1) esitada ehitusloa taotlus;

2) esitada ehitusprojekt, mis vastab ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavatele nõuetele ja on koostatud või kontrollitud ehitusseaduse paragrahvis 47 nimetatud projekteerimises pädeva või kontrollitud ehitusseaduse paragrahvis 47 nimetatud ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva vastutava spetsialisti poolt ja mis on seadustega ettenähtud juhtudel heaks kiidetud;

3) esitada riigilõivu tasumist tõendav dokument.

(3) Ehitusluba antakse ehitusloa taotlejale, välja arvatud käesolevas paragrahvis lõigetes 4 ja 5 nimetatud juhtudel.

(4) Ehitusluba ehitise lammutamiseks väljastatakse ehitise omanikule. Kui ehitis on mitme isiku ühises omandis, peavad ehitusloa taotluse ehitise lammutamiseks esitama ehitise omanikud ühiselt.

(5) Ehitusluba territoriaal- või sisemerel ehitamiseks väljastatakse isikule, kelle suhtes on kinnistusraamatusse kantud vastav asjaõigus või kes on sõlminud vastava asjaõiguslepingu või sellise asjaõiguslepingu sõlmimist kinnitava notariaalselt kinnitatud kokkuleppe või kellel on seadusest tulenev teisele isikule kuuluva maa kasutamise õigus. Ehitusluba teisele isikule kuuluvale kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatise ehitamiseks väljastatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikule, kelle suhtes on kinnistusraamatusse kantud vastav asjaõigus või kes on sõlminud vastava asjaõiguslepingu või kes on sõlminud kinnisasja omanikuga või isikuga, kellel on seadusest tulenev maakasutusõigus, notariaalselt kinnitatud kokkuleppe tehnovõrgu või -rajatise ehitamiseks või kellel on seadusest tulenev teisele isikule kuuluva maa kasutamise õigus. Nimetatud kokkulepped tuleb esitada ametile.

(6) Ametil on põhjendatud juhtudel õigus nõuda ehitise ohutusest lähtuvalt enne ehitusloa väljastamist:

1) ehitusprojekti või selle osa ekspertiisi tulemi esitamist või

2) ehitusuuringut või selle osa, välja arvatud riigisaladusega seotud ehitise ja riigikaitse ehitise ehitamise korral.

(7) Nõuetele vastavuse kontrollimiseks täiendavalt tellitud ehitusprojekti või selle osa ekspertiisi või täieliku või osalise ehitusuuringu kulud tasub amet, kui ekspertiisi või ehitusuuringu käigus tuvastatakse, et ehitusprojekt või selle osa vastab sellele kehtestatud nõuetele või kui täielik või osaline korduv ehitusuuring ei olnud vajalik.

(8) Amet väljastab ehitusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolul ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates.

(9) Amet säilitab ehitusloa väljastamisega seotud dokumente kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandamiseni.

§ 39 Ehitusloa taotlus

(1) Ehitusloa taotluses sisalduvad:

- 1) taotleja nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumisel sünniaeg;
- 2) ehitise asukoha aadress ja koordinaadid ning olemasolu korral ehitise riikliku ehitisregistri kood ja ehitise nimetus;
- 3) ehitise kasutamise otstarve;
- 4) ehitise kavandatav kasutuselevõtmise aeg;
- 5) ehitusprojekti koostaja nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 6) ehitusuuringute korral ehitusuuringuid tegeva ettevõtja nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumisel sünniaeg;
- 7) ehitise olulised tehnilised andmed;
- 8) ajutise ehitise ehitamisel ehitise kasutamise taotletav aeg;
- 9) andmed riigilõivu tasumise kohta.

(2) Ehitusloa taotlus esitatakse ametile paberkandjal ja sellega koos esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris. Kokkuleppel ametiga võib taotluse esitada elektrooniliselt.

§ 40 Ehitusloa väljastamisest keeldumine

(1) Amet keeldub ehitusloa väljastamisest, kui:

- 1) ehitusprojekt ei vasta ehitusprojektile esitatavatele nõuetele või ehitusprojekti koostamise lähteandmetele, sealhulgas kehtestatud detailplaneeringule või projekteerimistingimustele või
- 2) ehitusprojekti ei ole arvestatud ehitisele esitatavaid nõudeid või
- 3) ehitusprojekti koostamisel ei ole arvestatud ehitusprojekti koostamise või ehitusseaduse paragrahvis 47 sätestatud nõudeid ehitusprojekti koostajale või kontrollijale või
- 4) ehitise, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone ja väikeehitise, püstitamiseks koostatud ehitusprojekt ei tugine ehitatava ehitise asukoha ehitusuuringute tulemustele või
- 5) ehitusloa taotlus ei vasta nõuetele või
- 6) ehitusloa taotlemisel on esitatud valeandmeid või
- 7) ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise taotletav aeg ei ole sama, mis linna määratud ehitise kasutamise aeg või
- 8) ei ole tasutud riigilõiv või
- 9) oluline keskkonnamõju on hindamata ja keskkonnamõju hindamine on nõutav.

(2) Kui ehitusloa taotlemisel esitatud dokumendid on puudulikud, võimaldab amet (ehitusloa menetleja) ehitusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul ehitusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

§ 41 Ehitusloa kehtivus

- (1) Ehitusluba on tähtajatu, välja arvatud juhul, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates. Sellisel juhul loetakse ehitusluba väljaantuks tähtajaga kaks aastat.
- (2) Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva.

§ 42 Ehitusloale kantavad andmed

(1) Ehitusloale kantakse:

- 1) ehitise asukoha aadress ja koordinaadid;
- 2) ehitusloa väljastaja nimi ning ametniku nimi, ametinimetus ja allkiri;
- 3) ehitusloa väljastamise kuupäev;
- 4) ehitusloa number;
- 5) ehitise olulised tehnilised andmed;
- 6) ehitise kasutamise otstarve;
- 7) ehitisele antud riikliku ehitisregistri kood;
- 8) ajutise ehitise ehitamisel ehitise kasutamise aeg.

§ 43 Ehitusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Ehitusluba tunnistatakse kehtetuks, kui:

- 1) ehitatav ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale või
- 2) ehitise omanik või ehitist omavoliliselt ehitav isik ei täida ehitusseaduse § 61 lõikes 1 või § 64 lõikes 2 nimetatud ettekirjutust või
- 3) ehitusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid või

- 4) ehitise omanik taotleb ehitusloa kehtetuks tunnistamist või
 - 5) muutuvad ehitusloale kantud ehitise olulised tehnilised andmed või
 - 6) ehitamise käigus muudetakse ehitise kasutamise otstarvet või
 - 7) ajutise ehitise ehitamise käigus soovitakse muuta ehitise kasutamise aega.
- (2) Ehitisluba tunnistatakse kehtetuks ameti poolt 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või kehtetuks tunnistamise põhjustest teadasaamise päevast arvates.
- (3) Põhjendatud juhtudel tunnistab ehitusloa kehtetuks linnavalitsus oma korraldusega.

§ 44 Kirjalik nõusolek

- (1) Amet annab ehitamiseks kirjaliku nõusoleku, kui:
- 1) ehitatakse väikeehitist, mille ehitusalune pindala on 2060 m²;
 - 2) muudetakse ehitise tehnosüsteeme.
- (2) Kirjalikus nõusolekus sisalduvad:
- 1) ehitise asukoha aadress ja koordinaadid;
 - 2) kohaliku omavalitsuse nimi ning ametniku nimi, ametinimetus ja allkiri;
 - 3) kirjaliku nõusoleku andmise aeg;
 - 4) ehitise kasutamise otstarve;
 - 5) ehitise olulised tehnilised andmed;
 - 6) ehitisele antud riikliku ehitisregistri kood;

7) ajutise ehitise korral selle kasutamise aeg.

(3) Ametil on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda põhjendatud juhtudel ehitise ohutusest, samuti detailplaneeringust, projekteerimistingimustest ning ehitise arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest lähtuvalt ehitusprojekti.

(4) Amet keeldub kirjaliku nõusoleku andmisest, kui:

1) ehitusprojekt ei vasta sellele esitatavatele nõuetele või

2) ehitusprojekt ei vasta kehtivale detailplaneeringule või

3) ehitise asukoht ei vasta kehtivale detailplaneeringule või

4) ehitusprojekt ei vasta projekteerimistingimustele või

5) ehitise ei vasta ehitise arhitektuursetele ja ehituslikele lisatingimustele või

6) ehitise pärast selle tehnosüsteemide muutmist ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele.

(5) Amet annab kirjaliku nõusoleku või keeldub selle andmisest 10 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse saabumise päevast arvates või ehitusprojekti nõude korral ehitusprojekti esitamise päevast arvates.

(6) Ehitise omanik peab detailplaneeringu kohustusega aladel teavitama ametit püstitatud väikeehitisest, millele ei taotleta kasutusluba, esitades ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates.

(7) Ehitise teatises esitatakse andmed ehitise omaniku ja ehitise asukoha kohta ning ehitise olulised tehnilised andmed.

(8) Kirjalik nõusolek on tähtajatu. Kirjalik nõusolek kaotab kehtivuse kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul kirjaliku nõusoleku andmise päevast arvates.

(9) Kirjalik nõusolek avalikustatakse riikliku ehitusregistri veebilehel.

§ 45 Kirjaliku nõusoleku taotlus

(1) Kirjaliku nõusoleku taotluses sisalduvad:

- 1) taotleja nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 2) väikeehitise asukoha aadress ning väikeehitise asendiplaan või koordinaadid ja olemasolu korral nimetus;
- 3) väikeehitise kasutamise otstarve;
- 4) väikeehitise kavandatav kasutuselevõtmise aeg;
- 5) ehitusprojekti olemasolu korral ehitusprojekti koostaja nimi ja ehitusprojekti kontrollija olemasolu korral tema nimi ning nende kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 6) omanikujärelevalve tegija nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg, kui omanikujärelevalve tegija on teada;
- 7) ehitamist teostava isiku nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg, kui ehitamist teostav isik on teada;
- 8) väikeehitise olulised tehnilised andmed;
- 9) ajutise ehitise ehitamisel ehitise kasutamise taotletav aeg.

(2) Kirjaliku nõusoleku taotluses võib esitada taotluse mitme väikeehitise ehitamise kohta.

(3) Kui kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumendid on puudulikud, peab amet võimaldama taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

§ 46 Ehitise kasutusluba

(1) Ehitise kasutusluba (edaspidi kasutusluba) on linna nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(2) Riigisaladusega seotud ehitisel, riigikaitsealasel ehitisel ja väikeehitisel, välja arvatud elamiseks kasutataval väikeehitisel, ei pea olema kasutusluba.

(3) Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

(4) Kasutusloale kantavad andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 47 Kasutusloa väljastamine

(1) Kasutusloa väljastab ja tunnistab kehtetuks amet.

(2) Kasutusloa saamiseks tuleb ametile:

1) esitada kasutusloa taotlus;

2) esitada ehitusprojekt, mille kohaselt ehitis on ehitatud;

3) esitada lisaks ehitusprojektile ehitamise tehniliste dokumentide originaalid või dokumendi väljastaja või ehitustoote tarnija toote nõuetele vastavuse tõendamise seaduse tähenduses või ehitise omaniku või ameti kinnitatud koopiad, kui kasutusloa taotlejal on ehitamise tehniliste dokumentide säilitamise kohustus;

4) esitada õigusaktis sätestatud juhtudel dokument, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamist;

5) esitada õigusaktis sätestatud juhtudel kirjalik nõusolek ehitise või selle osa kasutusele võtmiseks;

6) tasuda riigilõiv.

(3) Kasutusluba väljastatakse, kui ehitise vastab õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Kasutusloa väljastajal on õigus põhjendatud juhtudel ehitise ohutusest lähtuvalt enne kasutusloa väljastamist nõuda ehitise või selle osa ekspertiisi tulemi esitamist. Ehitise nõuetele vastavuse täiendavaks kontrollimiseks tellitud ehitise või selle osa ekspertiisi kulud tasub amet, kui tuvastatakse, et ehitise vastab sellele kehtestatud nõuetele.

(4) Kasutusluba väljastatakse pärast ehitise ülevaatus ja nõuetele vastavaks tunnistamist. Ametil on õigus kaasata ehitise ülevaatus tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(5) Ehitise osale võib anda kasutusloa, kui ehitise osa on võimalik funktsionaalselt ja ohutult kasutada.

(6) Amet väljastab kasutusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

(7) Amet peab säilitama kasutusloa väljastamisega seotud dokumente ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandamiseni.

(8) Kasutusloa taotluse peab esitama ehitise omanik. Mitme isiku ühises omandis oleva ehitise korral peavad kasutusloa taotluse esitama ehitise omanikud ühiselt. Teisele isikule kuuluvale kinnisasjale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusluba väljastatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikule, kelle suhtes on kinnistusraamatusse kantud vastav asjaõigus või kes on sõlminud vastava asjaõiguslepingu või kes on sõlminud kinnisasja omanikuga või isikuga, kellel on seadusest tulenev maakasutusõigus, notariaalselt kinnitatud kokkuleppe tehnovõrgu või -rajatise ehitamiseks või kasutamiseks või kellel on seadusest tulenev teisele isikule kuuluva maa kasutamise õigus. Võõrale maale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa taotlemisel peab tehnovõrgu või -rajatise omanik esitama kinnituse oma omandiõiguse kohta tehnovõrgu või rajatise suhtes.

(9) Ajutise ehitise korral võib kasutusloa taotluse esitada ehitusloa taotleja.

§ 48 Kasutusloa taotlus

(1) Kasutusloa taotluses sisalduvad:

- 1) ehitise omaniku nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 2) ehitise asukoha aadress ja koordinaadid ning olemasolu korral ehitise riikliku ehitisregistri kood, ehitise nimetus ja ehitusloa number;
- 3) kinnismälestise puhul selle liik, nimetus ja registri number;
- 4) ehitusprojekti või ehitise mõõdistusprojekti koostanud isiku nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 5) ehitamist teostanud isiku nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 6) omanikujärelevalve tegija nimi, kontaktandmed, äriregistri või muu registri kood või isikukood, viimase puudumise korral sünniaeg;
- 7) ehitise kasutamise otstarve;
- 8) ehitise olulised tehnilised andmed;
- 9) ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise taotletav aeg;
- 10) andmed riigilõivu tasumise kohta.

(2) Kasutusloa taotluses võib taotleda ühele ehitisele mitut kasutamise otstarvet, mis kantakse samale kasutusloale. Samuti võib kasutusloa taotluses esitada taotluse ehitise või selle osa või ehitise ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste kasutamise kohta. Mitme ehitise andmeid sisaldava kasutusloa taotluse korral väljastab amet kasutusloa igale ehitisele eraldi.

§ 49 Kasutusloa väljastamisest keeldumine

(1) Amet keeldub kasutusloa väljastamisest, kui:

- 1) ehitise omanik taotleb ehitisele kasutamise taotletud otstarbeks ettenähtud kehtestatud nõuetele või
- 2) ehitise omanik taotleb ehitisele kasutamise otstarvet, mis ei vasta avalikele huvidele või
- 3) ehitise omanik taotleb ehitisele kasutamise otstarvet, mis ei vasta ehitise või selle osa ehitamisel väljastatud projekterimistingimustele nende olemasolu korral või
- 4) kasutusloa taotlus ei vasta nõuetele või
- 5) kasutusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt ei vasta nõuetele või
- 6) kasutusloa taotlemisel esitatav ehitise mõõdistusprojekt ei vasta nõuetele või
- 7) kasutusloa taotlemisel on esitatud valeandmeid või
- 8) ehitise omanik ei vasta õigusaktis ettenähtud nõuetele või
- 9) ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise taotletav aeg ei ole sama, mis linna määratud ehitise kasutamise aeg või
- 10) ei ole tasutud riigilõiv või
- 11) ei ole esitatud ehitamise tehnilisi dokumente või
- 12) ehitamise tehnilised dokumendid ei vasta nõuetele või
- 13) ei ole esitatud dokumenti, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi ehitamiseks tehnilise kontrolli teostamist või kirjalikku nõusolekut ehitise või selle osa kasutamisele võtmiseks ja selline dokument või kirjalik nõusolek on nõutav või
- 14) oluline keskkonnamõju on hindamata ja keskkonnamõju hindamine on nõutav.

(2) Kui kasutusloa taotlemisel esitatud dokumendid on puudulikud, peab amet võimaldama kasutusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kasutusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates.

§ 50 Kasutusloa kehtivus

- (1) Kasutusluba on tähtajatu, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul.
- (2) Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba tähtajaliselt kuni viieks aastaks.

§ 51 Kasutusloale kantavad andmed

(1) Kasutusloale kantakse:

- 1) ehitise asukoha aadress ja koordinaadid;
- 2) kasutusloa väljastaja nimi ning ametniku nimi, ametinimetus ja allkiri;
- 3) kasutusloa väljastamise aeg;
- 4) kasutusloa number;
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) ehitise olulised tehnilised andmed;
- 7) ehitisele antud riikliku ehitisregistri kood;
- 8) ajutise ehitise korral selle kasutamise aeg;
- 9) muud seaduses sätestatud andmed ning kinnismälestise puhul selle liik, nimetus ja registri number.

§ 52 Kasutusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Kasutusluba tunnistatakse kehtetuks, kui:

- 1) ehitise omanik ei täida paragrahvis 58 lõikes 1 nimetatud ettekirjutust või
- 2) ehitise omanik ei täida paragrahvis 58 lõikes 1 nimetatud ettekirjutust või
- 3) kasutusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid või
- 4) ehitise omanik ei täida paragrahvis 58 lõikes 1 nimetatud ettekirjutust või

(2) Ehitise omanikul on õigus esitada taotlus kasutusloa kehtetuks tunnistamiseks käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 3 nimetatud juhtudel.

(3) Amet tunnustab kasutusloa kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või kasutusloa kehtetuks tunnistamise põhjustest teadasaamise päevast arvates.

(4) Põhjendatud juhtudel tunnustab kasutusloa kehtetuks linnavalitsus oma korraldusega.

§ 53 Ehitise omaniku kohustused

(1) Ehitise omanik on kohustatud tagama:

- 1) enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitusluba on nõutav;
enne ehitamise alustamist linna kirjaliku nõusoleku olemasolu, kui kirjalik nõusolek on nõutav;
- 2) ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav;
- 3) ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel;
- 4) ehitusjärelvalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitselisele ehitisele ning sellise ehitise

ehitamise tehnilistele dokumentidele;

5) riikliku järelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, kusjuures juhul, kui riikliku järelevalve teostajal on õigus korraldada avariide põhjuste uurimist, siis juurdepääsu riigisaladuseks tunnustatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitselisele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;

6) ehitise tehniliste dokumentide ning olemasolu korral ehitise mõõdistusprojekti säilitamise ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;

7) vajaduse korral ehitusprojekti ekspertiisi tegemise;

8) ehitamise isiku poolt, kellel on vastav pädevus ja õigus;

9) kasutusloa olemasolu, kui see on nõutav;

10) ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele;

11) õigusaktis sätestatud juhtudel ehitise, selle osa ja ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamise;

12) korraldama ehitamise ajal pideva järelevalve ehitamise üle (edaspidi omanikujärelevalve);

13) esitama ametile vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise, välja arvatud väikeehitise, ehitamise alustamist ehitamise alustamise kohta teatise, mis sisaldab andmeid ehitise, ehitamise alustamise aja, omanikujärelevalve tegija ja ehitamist teostava isiku kontaktandmete kohta;

14) panema ehitamise alustamisel, kui püstitatakse ehitise, mis ei ole väikeehitis, üksikelamu, suvila, aiamaa, taluhoone, riigisaladuseks tunnustatud teavet sisaldav ehitise, riigikaitseline ehitise või ehitise teenindamiseks vajalik rajatis, nähtavale kohale kogu ehitamise ajaks informatsioonitahvli, milles sisaldub informatsioon ehitise, ehitusloa, ehitamise alustamise aja ja lõpetamise tähtaja, projekteerimisettevõtja, ehitusettevõtja ja omanikujärelevalve tegija kohta;

15) taotlema ehitamise lõpetamisel ehitisele kasutusluba või esitama ehitise likvideerimise korral ehitise teatise.

§ 54 Omanikujärelevalve

(1) Enne ehitamise alustamist määrab ehitise omanik omanikujärelevalve tegjaks omanikujärelevalve tegemise õigusega isiku, kes ei või olla sama ehitist ehitav isik, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud juhul.

(2) Omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada:

1) ehitusprojektkohane ehitamine;

2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;

3) ehitustööde nõuetekohane kvaliteet.

(3) Omanikujärelevalvet peab tegema ehitise ehitamise alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni.

(4) Omanikujärelevalvet võib teha ehitise omanik, kui ehitatakse väikeehitist, üksikelamut, suvilat, aiamaja, taluhoonet, ehitise teenindamiseks vajalikku rajatist, riigisaladusega seotud ehitist ja riigikaitselist ehitist.

(5) Omanikujärelevalve tegija peab omanikujärelevalve tegemisel täitma ehitamise käigus ehitise ja ehitamise ohutuse eesmärgil kehtestatud nõudeid.

§ 55 Ehitusettevõtja kohustused

(1) Ehitusettevõtja on kohustatud:

1) tagama ehitusprojekti kohase ehitamise;

2) tagama ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimise;

3) säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitamise tehnilised dokumendid või nende koopiad vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;

- 4) paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid;
- 5) tagama ehitamise nõuetekohase kvaliteedi;
- 6) tagama ehitamise ohutuse ning ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu;
- 7) vältima keskkonna saastamist;
- 8) teatama ehitise omanikule ja omanikujärelevalvet tegevale isikule ehitamise ajal selgunud ehitise nõuetele mittevastavusest või võimalikust mittevastavusest;
- 9) täitma ehitise garantiiga seotud kohustusi.

VIII Peatükk

EHITUSJÄRELEVALVE

§ 56 Ehitusjärelevalve

(1) Ehitusjärelevalve käesoleva määruse tähenduses on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;

7) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;

8) ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele.

(2) Ehitusjärelvalve teostamine linna territooriumil kuulub linna pädevusse. Ehitusjärelvalve ülesandeid täidavad määruses ettenähtud ulatuses ameti ja linnaosade valitsuste vastavate volitustega ametiisikud (edaspidi ehitusjärelvalvet teostav ametiisik).

§ 57 Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku pädevus

(1) Ameti või linnaosa valitsuse ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku pädevuses on:

1) kontrollida ehitusseaduse täitmist, sealhulgas ehitatavas ehitises või selle osas;

2) kontrollida käesoleva seaduse täitmist kasutatavas ehitises takistamatult, teatades sellest ehitise omanikule ette vähemalt 24 tundi;

3) saada riigiasutuselt, linna ametiasutustelt, ehitise omanikult, ehitusloa taotlejalt või ettevõtjalt ehitamise või projekteerimise, ehitusuuringute, omanikujärelvalve, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside ning ehitiste kasutamise kohta ehitusjärelvalve teostamiseks vajaminevat informatsiooni lähtuvalt ehitise ohutusest ja kasutamise otstarbest;

4) tutvuda ehitamist, projekteerimist, ehitusuuringuid, omanikujärelvalvet, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiise ning ehitiste kasutamise ohutust või kasutamise otstarvet puudutavate dokumentide originaalide või koopiatega ja saada nende ärakirju, välja arvatud käesolevas punktis nimetatute maksumuste kohta;

5) kontrollida ehitustöid ja ehitusprojekti vastavust nõuetele, detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitise korrashoidu ja ehitise kasutamist lähtuvalt ehitise ohutusest ja kasutamise otstarbest;

6) nõuda põhjendatud juhtudel ehitusprojekti ja ehitise või selle osa ekspertiisi;

- 7) teha ettekirjutusi vastavalt oma pädevusele;
 - 8) valmistada ette ehitus- ja kasutuslubade väljaandmine;
 - 9) esitada riiklikule ehitisregistrile andmeid;
 - 10) tellida ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ehitusprojekti ekspertiisi või ehitise või selle osa nõuetele vastavuse kontrollimiseks ehitise või selle osa ekspertiisi;
 - 11) kontrollida ehitusloa olemasolu ja ehitusloale kantud andmete tegelikkusele vastavust;
 - 12) kontrollida kasutusloa olemasolu ja kasutusloale kantud andmete tegelikkusele vastavust.
- (2) Nõuetele vastavuse kontrollimiseks tellitud ehitusprojekti või ehitise või selle osa ekspertiisi kulud tasub amet. Kui tuvastatakse, et ehitusprojekt või ehitis või selle osa ei vasta sellele kehtestatud nõuetele, peab ehitise omanik hüvitama ehitusjärelvalve teostajale nõuetele vastavuse kontrollimiseks tellitud ekspertiisi kulud.
- (3) Ehitusjärelvalvet teostav ametiisik on kohustatud:
- 1) oma tööülesannete täitmisel esitama ametitõendi;
 - 2) tagama talle ehitusjärelvalve teostamisel teatavaks saanud äri- ja tehnikaalase teabe konfidentsiaalsuse, kui seadus ei näe ette selle avaldamist.

§ 58 Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku ettekirjutus

- (1) Ettekirjutuse tegemise õigus on linnaeapa volitatud ameti ja linnaosa valitsuse ametiisikutel. Ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb ehitise omanikule või ehitist omavoliliselt ehitavale isikule ettekirjutuse, kui:
- 1) ehitamise käigus ei peeta kinni detailplaneeringust või

- 2) ehitamise käigus ei peeta kinni projekteerimistingimustest või
- 3) ehitamise käigus ei peeta kinni ehitusprojektist või
- 4) ehitamise käigus ei peeta kinni linna kirjalikust nõusolekust või
- 5) ehitatakse ehitusloata või
- 6) ehitatakse linna kirjaliku nõusolekuta või
- 7) ehitist ei kasutata selleks ettenähtud otstarbel või
- 8) ehitisel puudub kasutusluba või
- 9) ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale või
- 10) ehitis ei vasta ehitisele ettenähtud nõuetele.

(2) Ameti või linnaosa valitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb ehitusettevõtjale ettekirjutuse, kui:

- 1) ehitusettevõtja ei pea ehitamise käigus kinni ehitusprojektist või
- 2) ehitusettevõtja ei pea ehitamise käigus kinni linna kirjalikust nõusolekust või
- 3) ehitusettevõtja ehitab ehitist, mille ehitamiseks ei ole väljastatud ehitusluba või
- 4) ehitusettevõtja ehitab ehitist, mille ehitamiseks ei ole linn andnud kirjalikku nõusolekut või
- 5) ehitusettevõtja poolt ehitatav ehitis ei vasta ehitisele ettenähtud nõuetele.

(3) Ameti või linnaosa ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb ettevõtjale ettekirjutuse, kui:

- 1) ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, ehitusuuringuid, omanikujärevalvet, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiise tegev või ehitusjuhtimisega tegelev ettevõtja tegutseb vastutava spetsialistita või
- 2) ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, ehitusuuringuid, omanikujärevalvet, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiise tegev või ehitusjuhtimisega tegelev ettevõtja tegutseb registreeringuta.

(4) Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku ettekirjutuses:

1) juhitakse tähelepanu õigusrikkumisele;

2) esitatakse nõue ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute, omanikujärelevalve, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemise või ehitusjuhtimisega tegelemise või ehitise kasutamise osaliseks või täielikuks peatamiseks;

3) kohustatakse tegema edasise ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute, omanikujärelevalve, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemise või ehitusjuhtimisega tegelemise või ehitise nõuetele vastavaks viimise või ehitise kasutamise õiguspäraseks jätkamiseks vajalikke toiminguid.

(5) Ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib ameti või linnaosa valitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

(6) Amet või linnaosa edastab ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku ettekirjutuse kohta ehitisregistrile andmed kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates.

(7) Amet edastab Tehnilise Järelevalve Inspeksioonile andmed käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud ettekirjutuste kohta kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates.

§ 59 Ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku menetlemine

(1) Ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlus koos nõuetekohaselt kooskõlastatud ja vajadusel ekspertiisi läbinud ehitusprojektiga esitatakse ametile. Amet kannab menetlusse võetud ehitusloa või kirjaliku nõusoleku kohase ehitise andmed ehitisteregistrisse.

(2) Ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotluse läbivaatamisel tehtud toimingud, ettepanekud, märkused ja otsused dokumenteeritakse ning fikseeritakse ehitisteregistris.

(3) Linnaehituslikult olulise ehitise arhitektuurse lahenduse vaidlustamisel suunatakse ehitusprojekt seisukohavõtuks Arhitektuurinõukogule.

(4) Amet teatab taotluse esitajale kirjalikult ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotluse vastuvõtmisest või ehitusloa või kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumisest, samuti ehitusprojekti parandusteks tagastamisest, koos keeldumise või tagastamise põhjendustega.

(5) Amet vormistab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku ja väljastab selle taotlejale, välja arvatud paragrahvis 38 lõikes 4 ja 5 nimetatud juhtudel.

(6) Amet kannab andmed ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku andmise kohta ehitisteregistrisse.

§ 60 Ehitustööde registreerimine

(1) Ehitise omanik esitab ametile teatise ehitise, välja arvatud väikeehitise, ehitamise alustamise kohta.

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

(3) Amet kannab ehitisteregistrisse andmed ehitustööde registreerimise kohta ja ehitise ehitamise alustamise teatise andmed. Andmed väikeehitise püstitamise kohta kannab Amet ehitisteregistrisse ehitise teatise alusel.

§ 61 Ehitustööde kontroll

(1) Registreeritud ehitustöid kontrollib ameti ja linnaosa valitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik.

(2) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik kontrollib ehitustöid ehituslehes määratud ulatuses.

(3) Linnaosade valitsuste ehitusjärelvalvet teostavad ametiisikud kontrollivad ehitustööde alustamise seaduslikkust oma haldusterritooriumil.

§ 62 Ehitise kasutusloa menetlemine.

- (1) Kasutusloa taotlus koos ehitise tehniliste dokumentidega esitatakse ametile.
- (2) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik kontrollib esitatud taotluse ja ehitise tehniliste dokumentide nõuetele vastavust.
- (3) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teatab kasutusloa taotlejale kas ja millised täiendavad, ehitise või selle osa või ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamist tõendavad dokumendid tuleb kasutusloa saamiseks esitada ning lepib kasutusloa taotlejaga kokku ehitise ülevaatuseteostamise aja.
- (4) Ehitise ülevaatuseteostamise kohta koostatakse akt vähemalt kahes eksemplaris. Ehitise omaniku ja ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku poolt alla kirjutatud akti üks eksemplar koos ehitise dokumentatsiooniga kuulub alalisele säilitamisele ameti arhiivis. Teine eksemplar aktist jääb ehitise omanikule.
- (5) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik kaasab, lähtudes keskkonna-, muinsus-, ja tarbijakaitselistest vajadustest, ehitise ülevaatuseteostamise tegemiseks selleks pädevad isikud ja institutsioonid, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.
- (6) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik vormistab kasutusloa ja amet väljastab selle taotlejale.
- (7) Amet kannab andmed kasutusloa väljastamise kohta ehisteregistrisse.

§ 63 Olemasolevate ehitiste järelvalve

- (1) Olemasolevate ehitiste järelvalve seisneb nende tehnilisele seisundile hinnangu andmiseks ülevaatuseteostamises, mille käigus kontrollitakse ehitiste vastavust nõuetele, sealhulgas ehitise kasutus- ja hooldusjuhendis ette nähtud parandus- ja hooldustööde teostamist.

(2) Olemasolevate ehitiste ülevaatus teostatakse vastavates väljatöötavates juhendites ette nähtud juhtudel, perioodidel ja ulatuses. Ülevaatus käigus tehakse ehitise omanikule ettekirjutusi ehitise tehnilise seisundi säilitamiseks ja kasutusohutuse tagamiseks vajalike parandus- ja hooldustööde tegemiseks.

(3) Olemasolevate ehitiste järelevalvet korraldab ja teeb amet.

§ 64 Ohtliku, ajutise või ehitusloata püstitatud ehitise likvideerimine

(1) Inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise omanik peab sellise ehitise kas viima vastavusse ehitisele esitatavatele nõuetele või selle lammutama ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel.

(2) Õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanik peab sellise ehitise lammutama ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel.

(3) Ajutine ehtis tuleb likvideerida ehitusloas või kasutusloas määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel.

(4) Kui käesolevas punktis nimetatud ehtis määratud tähtpäevaks ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele või seda ei lammutata, korraldab ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise amet asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

§ 64¹ Katastriüksuse sihtotstarvete muutmine

(1) Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmisel, kui see ei too kaasa ehitamist, otsustab linnavalitsus kasutusloa, mille aluseks olevad dokumendid on eelnevalt avalikustatud Ameti poolt igakordselt määratud ulatuses ja viisil, väljastamise lubamise ning määrab korraldusega katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarbed ehitise kasutusloas nimetatud ehitise või selle osa kasutamise otstarbe või otstarvete alusel.

(2) Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmisel, kui sellega kaasneb ehitamine, mis ei too kaasa detailplaneeringu koostamise kohustust, otsustab linnavalitsus projekteerimistingimuste, mis on eelnevalt avalikustatud Ameti poolt igakordselt määratud ulatuses ja viisil, väljastamise lubamise ning määrab korraldusega katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarbed ehitusloas või kirjalikus nõusolekus nimetatud ehitise kasutamise otstarbe või otstarvete alusel.

(3) Amet teavitab katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarvete muutmise aluseks olevast otsusest Maa-Ametit ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.

(4) Amet teavitab maaomaniku või maavaldaja avalduse või õigusakti alusel linnavalitsuse korraldusega muudetud katastriüksuse sihtotstarbest maaomanikku kirjalikult.

(Tvk m 02.06.2005 nr 29 jõust. 10.06.2005)

IX Peatükk

KITSENDUSED KINNISMÄLESTISEL JA MUINSUSKAITSEALAL

§ 65 Tegevusluba kinnismälestisel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal

(1) Kinnismälestisel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal peab olema Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolek (edaspidi tegevusluba) järgmisteks tegevusteks:

1) ehitise püstitamiseks;

2) ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, sisemiseks ning välimiseks ümberehitamiseks, sisekujundamiseks ja remondiks;

3) teede, trasside ja võrkude rajamiseks ning remontimiseks tänavate ja kõnniteede sillutise uuendamiseks;

4) haljastus-, raie- ja kaevetöödeks ning õue ja piirete ümberkujundamiseks;

5) ehitise ilmet muutvate objektide, nagu reklaami, info ning tehnilise seadme paigaldamiseks ja ehitusdetailide ja -konstruktsiooni lisamiseks, ümberpaigutamiseks, eemaldamiseks ja katmiseks;

6) ehitiste fassaadide, uste, akende, treppide, väravate, katusekatte jms muutmiseks ja algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamiseks;

7) tänavatevõrgu, ehitusjoone, katusemaastiku, kinnistupiiride ning maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks;

8) kinnismälestise kaitsevööndis maaharimiseks, ehitise püstitamiseks, teede, kraavide ja trasside rajamiseks ja muude mulla- ja ehitustöödeks;

9) kinnismälestise kaitsevööndis puude ja põõsaste istutamiseks, mahavõtmiseks ja juurimiseks.

(2) Kinnismälestise ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal asuva ehitise lammutamiseks antakse Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolek käesoleva määruse kohase ehitusloa või kirjaliku nõusolekuga, milles määratakse muinsuskaitseadusest tulenevad erinõuded lammutustööde läbiviimisel.

§ 66 Tegevusloa väljastamine

(1) Tegevusloa väljastab Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.

(2) Tegevusloa saamiseks tuleb Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile:

1) esitada taotlus;

2) esitada ehitusprojekt paragrahvis 65 lõike 1 punktides 1- 4, 8 nimetatud juhtudel;

3) esitada kavand või ettepanek paragrahvis 65 lõike 1 punktides 5-7, 9 nimetatud juhtudel.

(3) Ettepanek ja kavand peavad sisaldama:

1) paragrahvi 65 lõike 1 punktides 5 ja 6 nimetatud juhtudel taotletava muudatuse sisuselgitust ning jooniseid ja muid visuaalselt muudatust iseloomustavaid materjale; sealhulgas praeguse ja kavandatud olukorra kujutised;

2) paragrahvi 65 lõike 1 punktis 7 ja 9 nimetatud juhtudel taotletava muudatuse sisuselgitust ning muudatuse ulatust ja lahendust iseloomustavaid skeeme ja jooniseid.

(4) Tallinna Kultuuriväärtuste Amet väljastab tegevusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul alates loa taotluse ja projekti või ettepaneku esitamisest.

§ 67 Tegevusloa taotlus

(1) Taotlus sisaldab järgmisi andmeid:

1) kinnismälestise, kinnismälestise kaitsevööndis või muinsuskaitsealal paikneva ehitise nimetus ja asukoht;

2) loa taotleja nimi, isikukood või registrikood;

3) kinnisasja omaniku kontaktandmed;

4) tööde kirjeldus;

5) andmed kooskõlastatud projektdokumentatsiooni või kooskõlastatava projektdokumentatsiooni või ettepaneku kohta.

X Peatükk

LÕPPSÄTTED

§ 68 Menetlus

Määruses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, välja arvatud kui planeerimisseadus või ehitusseadus ei näe ette teistsugust menetluskorda.

§ 69 Vastutus määruse rikkumise eest

Käesoleva määruse rikkumine toob kaasa Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutuse.

§ 70 Määruse rakendamine

- (1) Määruse sätteid kohaldatakse ka ehitise kui vallasasja ning selle omaniku või valdaja suhtes.
- (2) Määruse jõustumisel jäävad kehtima enne määruse jõustumist kehtinud korras välja antud ehitusload ja projekteerimistingimused.
- (3) Määruses sätestatud kinnisasja omaniku õigused planeeringu koostamisel laienevad ka enne 1991. aasta 1. novembrit tekkinud maakasutusõiguse omanikule.

§ 71 Nõuded olemasolevatele ehitistele

- (1) Enne ehitusseaduse jõustumist ehitatud ehitis ei pea vastama ehitusseaduse paragrahvis 3 sätestatud nõuetele, välja arvatud ehitise ohutusele sätestatud nõuete osas.

(2) Enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ehitise omanik võib taotleda kasutusluba, sealhulgas ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks, esitades kohalikule omavalitsusele kasutusloa taotluse ja ehitise mõõdistusprojekti ning tasudes riigilõivu. Kasutusloa taotluses esitatakse paragrahvis 48 lõike 1 punktides 1-4 ning punktides 7, 8 ja 10 nimetatud andmed. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ehitisele kasutusloa väljastamise korral ei pea amet kontrollima ehitise vastavust ettenähtud nõuetele.

(4) Pärast planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist ning enne ehitusseaduse jõustumist ehitusloata püstitatud väikeehitistele, torujuhtmetele, elektri- ja telekommunikatsiooniliinidele, veehoidlatele, tammidele ja lüüsidele võib ehitise omanik taotleda kuni 2003. aasta 31. detsembrini ehitusluba või kasutusluba. Ehitusloa taotlemise korral annab amet ehitusprojekti alusel ehitisele hinnangu ja otsustab ehitisele ehitusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise, arvestades paragrahvis 38 või 40 sätestatud. Kasutusloa taotlemise korral esitatakse ametile kasutusloa taotlus, ehitise mõõdistusprojekt ja tasutakse riigilõiv. Kasutusloa taotluses esitatakse määruse paragrahvis 48 lõike 1 punktides 1-4 ning punktides 7, 8 ja 10 nimetatud andmed. Käesolevas punktis nimetatud ehitisele kasutusloa väljastamise korral ei pea amet kontrollima ehitise vastavust ettenähtud nõuetele.

(5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 3 ja 4 nimetatud ehitise mõõdistusprojekt on dokumentide kogum, mis koosneb arhitektuursetest ja ehituslikest joonistest, mis on mõõdetud faktiliselt ehitatud ehitise ülesmõõdistamise teel. Ehitise mõõdistusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta geodeetilisele süsteemile esitatavaid nõudeid andmekogude seaduse tähenduses.