

Öru valla ehitismäärus

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Määruse reguleerimisala

Valla ehitismäärusega kehtestatakse:

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

2. peatükk

Valla või selle osade, sealhulgas miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja neis ehitamise põhimõtted ja nõuded

§ 2. Üldplaneeringu kohane ehitamine

- (1) Üldplaneering koostatakse kogu valla territooriumi või selle osade kohta.
- (2) Ehitamine peab toimuma vastavalt valla üldplaneeringus määratletud tingimustele.

§ 3. Detailplaneeringu kohane ehitamine

- (1) Detailplaneering koostatakse valla territooriumi osa kohta.
- (2) Ehitamine peab toimuma vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, kui see on olemas või kui selle olemasolu on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti lähtealusena nõutav.

§ 4. Detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus

- (1) Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Öru alevikus ja on:
 - 1) uute hoonete ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
 - 2) olemasolevate hoonete maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
 - 3) maa-alade kruntideks jaotamise aluseks
- (2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud hooneteks ei ole:
 - 1) üksikelamu kõrvalhooned;
 - 2) kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned.
- (3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 2 nimetatud hooneteks ei ole:
 - 1) üksikelamu;
 - 2) üksikelamu kõrvalhooned;
- (4) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud aladele on detailplaneeringu koostamine kohustuslik miljööväärtuslikul alal tankla püstitamiseks.

§ 5. Miljööväärtuslik ala

- (1) Miljööväärtuslik ala on maa-ala, kus looduskeskkond ja ehitised või mõlemad koos moodustavad erilise kaitset vääriiva keskkonna.
- (2) Miljööväärtuslikul alal tuleb planeeringu ja ehitusprojekti koostajal järgida planeeringus, ehitusmääruses ja lähteülesandes sätestatud tingimusi, et säilitada maa-alale iseloomulik miljö.
- (3) Miljööväärtuslikud alad määratakse valla üldplaneeringuga.

§ 6. Väikeehitiste ehitamine

- (1) Väikeehitis on kuni 60 m^2 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) Väikeehitise ehitamiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek, välja arvatud juhul, kui ehitatakse kuni 20 m^2 ehitusaluse pindalaga väikeehitist.

§ 7. Väikeehitise kasutamine

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

3. peatükk

Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused

§ 8. Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused

Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused sätestatakse detailplaneeringuga.

4. peatükk

Projekteerimistingimuste avalikustamise kord

§ 9. Projekteerimistingimused

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

§ 10. Projekteerimistingimuste avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused avalikustatakse valla veebilehel viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

(2) Avalikustatakse:

- 1) kellele projekteerimistingimused väljastati;
- 2) kinnistu nimi ja asukoht, millele projekteerimistingimused väljastati;
- 3) milliseks tegevuseks isik projekteerimistingimused taotles.

5. peatükk

Ajutise ehitise ehitamise kord ja alad

§ 11. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis.

(2) Ajutine ehitis tuleb lammutada või muul viisil likvideerida vallavalitsuse määratud tähtpäevaks.

§ 12. Ajutise ehitise ehitamine

(1) Ajutise ehitise ehitamiseks on vajalik ehitusluba, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel.

(2) Üle 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks on vajalik kirjalik nõusolek

(3) Kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks ei ole vajalik omada kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

§ 13. Ajutise ehitise ehitamise alad

Ajutisi ehitisi ei tohi ehitada munitsipaalmaale.

6. peatükk

Kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

§ 14. Kohaliku omavalitsuse ülesanded

(1) Vallavolikogu ülesanneteks on:

- 1) üld-, detail- ja teemaplaneeringute kehtestamine;
- 2) üld- ja teemaplaneeringute algatamine;
- 3) üld- ja teemaplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine;
- 4) detailplaneeringute algatamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
- 5) detailplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine, kui algatav detailplaneering võib minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga;
- 6) põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamine aladel ja juhtudel, mille korral ei ole "Planeerimisseadus" sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust;
- 7) ehitusjärelvalve tegemise pädevusega ametikohtade määramine.

(2) Vallavalitsuse ülesanneteks on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;

- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) kirjalike nõusolekute andmine;
- 5) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 6) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 7) vajadusel ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 8) vajadusel ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 9) ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, omanikujärelevalvet tegeva ettevõtja, ehitusgeoloogilisi ja -geodeetilisi töid tegeva ettevõtja, ehitusprojektide ekspertiise tegeva ettevõtja, ehitiste ekspertiise tegeva ettevõtja ja ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 10) vajadusel ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 11) vajadusel ettekirjutuste tegemine;
- 12) detail-, üld- ja teemaplaneeringute koostamise korraldamine;
- 13) detailplaneeringu, kui algatav detailplaneering ei lähe vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga, algatamine;
- 14) ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemuste säilitamine;
- 15) kirjaliku nõusoleku andmisega seotud dokumentide säilitamine;
- 16) ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;
- 17) kasutusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;
- 18) ehitise ülevaatus teostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt;
- 19) vajadusel ehitise ülevaatus teostamisele kaasata pädevaid isikuid ja institutsioone;
- 20) ettekirjutuste tegemise pädevusega ametiisikute määramine;
- 21) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine;
- 22) projekteerimistingimuste avalikustamine.

§ 15. Tähtajad

Vallavalitsuse ülesanneteks on:

- 1) anda kirjalik nõusolek või keelduda selle andmisest 10 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse saabumise päevast arvates või ehitusprojekti nõude korral ehitusprojekti esitamise päevast arvates;
- 2) kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;
- 3) väljastada ehitusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolu korral ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates;
- 4) ehitusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada ehitusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul ehitusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;
- 5) tunnistada ehitusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;
- 6) väljastada kasutusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates;
- 7) kasutusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada kasutusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kasutusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise

päevast arvates;

8) tunnistada kasutusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;

9) ehitise omanikule tehtud ettekirjutuse andmete edastamine riiklikule ehitisregistrile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;

10) ettevõtjale tehtud ettekirjutuse andmete edastamine Tehnilise Järelevalve Inspektsioonile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;

11) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine vastavalt esitamise korras määratud tähtajale;

12) projekteerimistingimuste väljastamine 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates;

13) projekteerimistingimuste avalikustamine viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.