

# VÕNNU VALLA EHITUSMÄÄRUS

## I OSA. ÜLDOSA

### 1. peatükk Üldsätted

#### § 1. Ehitusmääruse ülesanded

Võnnu valla ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) ülesanneteks on:

- 1) valla ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine;
- 2) Võnnu Vallavolikogu (edaspidi vallavolikogu) ja Võnnu vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus) vahel planeerimis- ja ehitamisalaste ülesannete jaotuse määramine.

#### § 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikustamine

(1) Valla planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Vallavalitsus tagab huvitatud isikute juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, avalikustab planeeringu ja ehitusprojektiga seonduvaid materjale alates planeeringu algatamise otsuse tegemisest ja projekteerimistingimuste määramisest.

(2) Vallavalitsus avaldab informatsiooni Võnnu valla haldusterritooriumil koostatavate planeeringute kohta ajalehes Postimees (edaspidi ajalehes) Võnnu valla veebilehel (edaspidi koduleheküljel) ja projekteerimistingimuste määramise kohta vallamaja teadete stendil viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

#### § 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimusi otsustavad vallavolikogu ja vallavalitsus, kui seaduses või ehitusmääruses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Seaduse või ehitusmääruse alusel vallavolikogu pädevusse kuuluvate otsuste ettevalmistamist korraldab vallavalitsus.

(3) Vallavalitsus võib valla sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab vallavalitsus.

## II OSA. PLANEERIMINE

### 2. peatükk Ruumiline planeerimine

#### § 4. Ruumilise planeerimise põhimõtted

(1) Ruumiline planeerimine Võnnu valla haldusterritooriumil tagatakse:

- 1) valla või selle osa üldplaneeringuga;
- 2) valla üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega;
- 3) detailplaneeringutega;
- 4) valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiste üldplaneeringute koostamisega;
- 5) valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavate üldplaneeringute kooskõlastamisega;

- 6) maakonnaplaneeringu koostamises osalemisega;
- 7) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamises osalemisega.

### **§ 5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

- (1) Detailplaneeringu koostamise ja planeeritava maa-ala suuruse otsustab vallavalitsus.
- (2) Võnnu vallas on detailplaneeringu kohustusega järgmised maa-alad:
  - 1) Võnnu aleviku haldusterritoorium ÜVK'ga määratud reoveekogumisaladel;
  - 2) Lääniste külas Ahja jõega piirnevatel kinnistutel;
  - 3) detailplaneeringu kohustusega alade hulka tuleb lugeda ka ülejäänud valla territooriumil leiduvad mälestised ja nende kaitsevööndid, samuti muud riikliku kaitse alla võetud maa-alad.
- (3) Konkreetse detailplaneeringu üksikasjadesse laskumata võib vallavalitsus otsustada, et detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:
  - 1) olemasoleva katastriüksuse jagamisel enam kui kolmeks elamumaa katastriüksuseks või kui soovitakse ühele elamumaa katastriüksusele ehitada rohkem kui viis hoonet;
  - 2) avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks või kruntideks;
  - 3) ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
  - 4) üle 1500 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
  - 5) olulist mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;
  - 6) spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
  - 7) üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
  - 8) sadama, autoteenindusjaama või bensiinjaama ehitamisel;
  - 9) kui üldplaneeringus esitatud sihtotstarbeta maale soovitakse ehitada olemasolevale hoonekompleksile ligemale kui 100 m (va juurdeehitus olemasolevale hoonekompleksile);
  - 10) üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;
  - 11) muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel.
- (4) Eelpool nimetatud tingimustel detailplaneeringu koostamisel tuleb rakendada samu põhimõtteid, mis on esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal:
  - 1) võib muuta senist transpordikorraldust;
  - 2) mõjutab rohkem või vähem olemasolevate kruntide ja hoonete omanike võimalusi ja õigusi oma hoone ja krundi edasisel kasutamisel.

### **§ 6. Planeeringu koostamise algatamine**

- (1) Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku võib teha igakuks.
- (2) Vallavalitsus koostab 4 nädala jooksul arvates ettepaneku tegemisest planeeringu lähteülesande.
- (3) Planeeringu lähteülesandes sisalduvad:
  - 1) lähteülesande koostamise alus;
  - 2) planeeringu koostamine;
  - 3) planeeringu eesmärgid, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg;
  - 4) arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid;
  - 5) lähteseisukohad planeeringu koostamiseks;
  - 6) planeeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised;
  - 7) koostöö planeeringu koostamisel;
  - 8) nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks;
  - 9) planeeringu vormistamine;
  - 10) planeeringu avalikustamine;
  - 11) planeeringu kehtestamine.
- (4) Vallavolikogu algatab:
  - 1) valla või selle osa üldplaneeringu;
  - 2) teemaplaneeringu;
  - 3) valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu;

4) valla või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu või detailplaneeringu alale, millel puudub üldplaneering;

5) detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik ala või planeeritaval maa-alal asub miljööväärtuslik ala;

6) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu;

7) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse § 9 lõikes 11 nimetatud detailplaneeringu;

8) kalda ehituskeeluvööndisse jääva maa-ala detailplaneeringu.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestamata juhtudel algatab planeeringu vallavalitsus.

(6) Vallavalitsus või vallavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise, kui:

1) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;

2) algatamise ettepanek on vastuolus valla või selle osa üldplaneeringuga;

3) detailplaneeringu algatamisel on teada, et planeeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju või planeeringu kehtestamine on vastuolus avalike huvidega.

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

(8) Vallavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise kohta. Lepinguga määratakse vallavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel.

(9) Detailplaneeringu koostamist tuleb alustada pooleteise aasta (18 kuud) jooksul arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole planeeringu koostamisele asutud, kaotab haldusakt kehtivuse. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib detailplaneeringu koostamise tähtaega pikendada. Kirjalik taotlus tuleb esitada enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja möödumist.

## **§ 7. Planeeringutest informeerimine**

(1) Vallavalitsus informeerib avalikkust planeeringutest ajalehes ja koduleheküljel.

(2) Kavatatavatest planeeringutest informeeritakse avalikkust üks kord aastas pärast valla aastaelarve kinnitamist vallavolikogus.

(3) Algatavad planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:

1) informatsiooni planeeritava ala suuruse ning asukoha kohta;

2) algatavad planeeringu eesmärkide tutvustamist.

(4) Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(5) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab vallavalitsus tähtsaadetsena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

(6) Vallavalitsus informeerib maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

## **§ 8. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine**

(1) Planeeringuid võib koostada planeerimisseaduses sätestatud nõuetele vastav planeeringu koostaja, kellele vallavalitsus või, juhul kui vastavad õigused on lepinguga üle antud, planeeringust huvitatud isik on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

## **§ 9. Koostöö planeeringu koostamisel**

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;

- 2) elanikud;
  - 3) planeeringualal olevate ning kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
  - 4) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
  - 5) teised huvitatud isikud;
  - 6) vajadusel vastava ala spetsialiste vastavalt planeeringu koostamise korraldaja ettepanekutele.
- (2) Vallavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda planeeringu koostajalt kirjalikku tõendust koostöö toimumise kohta.
- (3) Koostööd maakonnaplaneeringu ja valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab vallavalitsus.
- (4) Valla või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale, korraldab vallavalitsus vähemalt ühe detailplaneeringu lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustatava arutelu.
- (5) Arutelu toimumise aja ja koha teavitab vallavalitsus ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.
- (6) Avalikke arutelusid korraldab vallavalitsus koostöös planeeringu koostajaga.

#### **§ 10. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine**

- (1) Planeeringu koostaja esitab valminud planeeringu vallavalitsusele.

Vallavalitsus:

- 1) kontrollib planeeringu vastavust lähteseisukohtadele;
  - 2) korraldab planeeringu läbivaatamise;
  - 3) hiljemalt kolme nädala jooksul kooskõlastab valminud planeeringu või tagastab vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks koos vallavalitsuse seisukohaga.
- (2) Kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, kooskõlastab vallavalitsus planeeringu enne selle vastuvõtmist vastava riigiasutusega või kaitseala valitsejaga.
- (3) Vallavalitsus hangib muud lähteülesandes ja/või maavanema poolt määratud täiendavad kooskõlastused.
- (4) Vallavolikogu kooskõlastab:
- 1) maakonnaplaneeringu;
  - 2) valla naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu.
- (5) Algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta vallavalitsus.

#### **§ 11. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek**

- (1) Vallavalitsus teeb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.
- (2) Vallavalitsus esitab vallavolikogule haldusakti eelnõu üldplaneeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramiseks
- (3) Teate ilmumise planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ajalehes ja koduleheküljel korraldab vallavalitsus. Teade peab ajalehes ilmuma vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.
- (4) Vallavalitsus paneb välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta. Vastavate teadete väljapaneku asukohad määrab vallavalitsus.
- (5) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse vallamajas või kui see on võimalik, siis vastava asula ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones. Avaliku väljapaneku ajal on asutuse tööaja jooksul tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.
- (6) Avalikul väljapanekul pannakse koos planeeringuga välja planeeringule antud kooskõlastused ning vallavalitsuse seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti informatsioon avaliku väljapaneku kestuse ning kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra kohta.

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

## **§ 12. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine**

- (1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekud ja vastuväited registreeritakse vallavalitsuses. Ettepanek või vastuväide registreeritakse kui ta on posti teel, elektronpostiga või käsipostiga vallamajja saabunud ja kui see on varustatud esitaja nime, kontaktandmete ja ettepaneku tegemise kuupäevaga.
- (2) Vallavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning määrab avaliku arutelu toimumise aja ning koha.
- (3) Arutelu toimumise aja ja koha teavitab vallavalitsus ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.
- (4) Vallavalitsus teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele vallavalitsuse seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
- (5) Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu viib läbi vallavalitsus.
- (6) Vallavalitsus korraldab informatsiooni ilmumise avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel hiljemalt kahe nädala jooksul.
- (7) Juhul, kui avaliku väljapaneku käigus kirjalikke vastuväiteid esitanud isik ei loobu oma vastuväidetest planeerimiseaduses sätestatud korras ja tähtaja jooksul, võib vallavalitsus korrata seisukoha võtmist vastuväidete kohta.
- (8) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb planeeringu koostaja vallavalitsuse ettepanekul planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

## **§ 13. Järelevalve planeeringute koostamise üle**

- (1) Vallavalitsus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.
- (2) Vallavalitsus teeb vajadusel järelevalve tulemuste põhjal planeeringu koostajale ettepanekud planeeringu korrigeerimiseks.

## **§ 14. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine**

- (1) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab valla või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab vallavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist muudatused vastavasse planeeringusse.
- (2) Vallavolikogu kehtestab:
  - 1) üldplaneeringu;
  - 2) valla või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu või detailplaneeringu alale, millel puudub üldplaneering välja arvatud juhul kui planeering on koostatud lihtsustatud korra kohaselt;
  - 3) planeeringu, millega määratakse miljööväärne hoonestusala;
  - 4) planeeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega vallavalitsus ei arvestanud.
- (3) Vallavalitsus korraldab planeeringu kehtestamise teate ilmumise ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
- (4) Vallavalitsus saadab planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ning informatsiooni planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ja kehtestatud planeeringu riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
- (5) Teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates:
  - 1) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

- 2) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;
- 3) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld.

#### **§ 15. Planeeringu kehtestamise vaidlustamine**

- (1) Planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.
- (2) Kui isik on teinud ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, teeb vallavalitsus otsuse ettepaneku kohta ning informeerib ettepaneku tegijat oma otsusest ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest tähtsaadetusena edastatud kirjaga ühe kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates.

#### **§ 16. Planeeringu kehtetuks tunnistamine**

- (1) Kehtestatud planeeringu või selle osa tunnistab kehtetuks vallavolikogu kui planeeringu elluviimisest loobutakse.
- (2) Vallavalitsus korraldab teate ilmumise planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjuste kohta ajalehes ja koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast.

#### **§ 17. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine**

- (1) Kehtestatud planeeringud ja kõigi planeeringutega seotud ning vallavalitsuse käsutuses olevad materjalid on huvitatud isikutele kättesaadavad vallavalitsuse tööaja piires.
- (2) Vallavalitsus:
  - 1) tagab planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise;
  - 2) korraldab planeeringu paljundamise digitaalsel kujul või paber kandjal teabenõude esitamisel.

#### **§ 18. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine**

- (1) Kehtestatud planeeringute ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused, planeeringute edasise elluviimise võimalused, planeeringute põhilahenduste muutumise või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus ja muud planeeringute elluviimisega seotud küsimused.
- (2) Kehtestatud üldplaneeringud vaatab üle vallavalitsus ja esitab tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.
- (3) Vallavalitsus korraldab informatsiooni ilmumise planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

#### **§ 19. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine**

- (1) Vallavolikogu võtab vastu otsuse:
  - 1) riiklikult tähtsa ehitise asukohaga nõustumise kohta;
  - 2) riiklikult tähtsa ehitise asukohast keeldumise kohta;
  - 3) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringute kooskõlastamise kohta.
- (2) Vallavalitsus:
  - 1) esitab kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Võnnu valla territooriumile paigutamisest keeldumise kohta;
  - 2) teeb maavanemale ettepaneku vastava ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse kohta;
  - 3) teeb koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;
  - 4) kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määravad planeeringud.

## **§ 20. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras**

(1) Vallavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda määruse § 7 lõikes 1 ja §-des 11–12 sätestatud nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

## **III OSA. EHITAMINE**

### **3. peatükk**

#### **Ehitamise üldnõuded**

### **§ 21. Nõuded ehitisele**

(1) Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks või rajatisteks.

(2) Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

(3) Hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, on sisekliima tagamisega hoone.

(4) Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone. Rajatis on muu hulgas ka mere või siseveekogu põhja süvendamise teel rajatud laevakanal, seikluspark, mänguväljak.

(5) Väikeehitis:

1) kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga ühel kinnistul asuv ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit ja millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;

2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale elektrituruseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, gaasiettevõtjale maagaasiseaduse tähenduses kuuluva gaasivõrguga, vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses kuuluva liitumispunktiga või sideettevõtjale elektroonilise side seaduse tähenduses kuuluva liinirajatisega;

(6) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab vallavalitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.

(7) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Ehitis peab:

1) olema ehituskunstiliselt ja teostuselt heatasemeline;

2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni;

3) vastama lubatud maa kasutamise sihtotstarbele.

### **§ 22. Energiatõhususe miinimumnõuded**

(1) Energiatõhususe miinimumnõuete reguleerimisalasse kuuluvad ehitatavad ja oluliselt rekonstrueeritavad sisekliima tagamisega elamud ja muud hooned, milles sisekliimanõuded tulenevad peamiselt inimkasutusest ja energiat kasutatakse põhiliselt sisekliima tagamiseks, tarbevee soojendamiseks ning olme- ja muude elektriseadmete kasutamiseks.

(2) Nõuded esitatakse hoonete kasutusotstarbe järgi järgmistele hoonetele:

1) elamud: väikemajad (kasutusotstarbe järgi ühe ja kahe korteriga elamud või kolme ja enama korteriga ridaelamud); korterelamud (kasutusotstarbe järgi kolme või enama korteriga elamud ning hoolekandeesutuste ja ühiselamute hooned);

2) muud hooned, mis ei ole elamud: büroo- ja administratiivhooned; ärihooned (hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned, kaubandus- ja teenindushooned, välja arvatud büroohooned); avalikud hooned (meelelahutus-, haridus- ja muud avalikud hooned, välja arvatud tervishoiuhooned ja siseujulad) ja transpordihooned (välja arvatud garaažid); tervishoiuhooned (haiglad ja muud ravihooned, välja arvatud hoolekandeesutused); siseujulad.

(3) Nõuete järgimine ei ole nõutav järgmiste sisekliima tagamisega hoonete puhul:

1) hooned, mis on tunnistatud mälestisteks vastavalt muinsuskaitseadusele ja mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;

- 2) kultus- ja tavandihooned;
  - 3) hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat;
  - 4) tööstushooned, töökojad ja madala energiavajadusega, eluruumideta põllumajandushooned;
  - 5) hooned, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastat;
  - 6) hooned, mille ruumide kasutamise otstarbele vastavate pindade ja ruumide teenindamiseks vajalike pindade summa (kasulik pind) on kuni 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) sidehooned, garaažid ja erihooned.
- (4) Energiatõhususe miinimumnõuded kehtestatakse hoonele tervikuna.
- (5) Energiamärgis on dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonele ja mille eesmärgiks on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus või tegelik energiatarbimine.
- (6) Sisekliima tagamisega hoone püstitamisel või olulisel rekonstrueerimisel väljastab energiamärgise projekteerimisettevõtja. Energiamärgis sisaldub ehitusprojektis ja see esitatakse koos ehitusloa taotlusega vallavalitsusele.

### **§ 23. Nõuded ehitamisele**

- (1) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta ehitise minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt neli ehitise piiripoolse osa kõrgust, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalve asutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
- (2) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- (3) Mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide perede vajadusi arvestades.

## **4. peatükk**

### **Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba**

#### **§ 24. Ehitusprojekti koostamise alused**

- (1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on:
  - 1) kehtiv detailplaneering;
  - 2) miljöövärtuslikel aladel ehitamise põhimõtted ja nõuded vastavalt käesoleva määruse § 35;
  - 3) vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
  - 4) muinsuskaitse eritingimused objektidel, mis on riikliku muinsuskaitse all või asuvad muinsuskaitsealal.

#### **§ 25. Projekteerimistingimuste taotlemine**

- (1) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele vallavalitsuse korraldusega. Projekteerimistingimuste koostamisel lähtutakse üldplaneeringust selle olemasolu korral.

#### **§ 26. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine**

- (1) Ehitusliku projekteerimise aluseks on detailplaneeringu kohustusega aladel detailplaneeringud ja muudel juhtudel projekteerimistingimused.
- (2) Projekteerimistingimustega määratakse arhitektuursed, ehituslikud ja muud projekteerimise lähteandmed ning vajalike kooskõlastuste loetelu.
- (3) Projekteerimistingimustega võidakse ette kirjutada ehitiste ja nende rakendamiseks vajalike rajatiste parameetreid, määrata ehituskujasid, püstitada muinsuskaitselisi, arhitekturseid ja kujunduslikke eritingimusi ning vastavalt kehtivatele seadustele arheoloogiliste ja muude uuringute teostamise kohustusi ning ühisvajaduste arvestamist.
- (4) Projekteerimistingimused väljastatakse ehitise püstitamiseks, mille korral on vajalik ehitusprojekti koostamine ja ehitise püstitamiseks ei ole nõutav detailplaneeringu olemasolu.



- (5) Projekteerimistingimuste säilitamise tagab vallavalitsus.
- (6) Projekteerimistingimused määratakse vallavalitsuse korraldusega 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates.
- (7) Projekteerimistingimused avalikustatakse vallamaja teadete stendil ja koduleheküljel viie päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

### **§ 27. Ehitusprojekti nõuded**

- (1) Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest.
- (2) Nõuded ehitusprojekti vormistusele:
  - 1) formaat A4;
  - 2) põhijoonised mõõtkavas 1:50, erandkorras 1:100 või 1:200;
  - 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan mõõtkavas 1:500, erandjuhul 1:1000, mis kajastab vahetult projekteerimiseelset olukorda;
  - 4) lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul);
- (3) Ehitusprojekt, välja arvatud väikeehitise ehitusprojekt, mille järgi ehitatakse, peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- (4) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seaduses ettenähtud ametkondadega.
- (5) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile korraldab vajadusel vallavalitsus.

### **§ 28. Ehitusluba**

- (1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt ühes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega vallavalitsusele.
- (2) Vallavalitsus kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele kahe nädala jooksul selle esitamisest.
- (3) Ehitusprojekti läbivaatamise tulemuste põhjal koostab vallavalitsus korralduse eelnõu ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.
- (4) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusluba väljastatakse vallavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist.
- (5) Vallavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või arhiivi üleandamiseni.

### **§ 29. Väikeehitis**

- (1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist võib ehitada kirjaliku nõusoleku olemasolul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus vallavalitsusse. Taotlusele lisatakse ehitise gabariitmõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja vähemalt üks vaade.
- (2) Detailplaneeringu kohustusega aladel peab ehitise omanik kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama vallavalitsust.
- (3) Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal võib väikeehitist ehitada ainult planeeringuga ette nähtud ehitusalas.
- (4) Väikeehitise ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.
- (5) Väikerajatiste (hoonete teenindamiseks vajalikud ühendusvõrgud magistraalsete tehnovõrkudega) ehitamiseks ning ehitusgeoloogilisteks puurimistöodeks, arheoloogilisteks välja-kaevamisteks, reklaamipostide paigaldamiseks jm mullatöödeks väljastab vallavalitsus korralduse alusel kaevamisloa.

### **§ 30. Ajutine ehitis**

- (1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks.
- (2) Vallavalitsus määrab ajutise ehitise ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus:
  - 1) ehitise kasutamise tähtaja;
  - 2) ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.
- (3) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtajaks, korraldab vallavalitsus ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

### **§ 31. Kasutusluba**

- (1) Kasutusloa väljastamiseks tuleb esitada vallavalitsusele vormikohane taotlus koos õigusaktides kasutusloa saamiseks nõutud dokumentidega ning tasuda riigilõiv.
- (2) Vallavalitsus:
  - 1) korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
  - 2) kaasab vajadusel ehitise ülevaatusse tegemise selleks pädevaid isikuid ja institutsioone;
  - 3) esitab korralduse eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.
- (3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab vallavalitsus.
- (4) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse vallavalitsusele.

### **§ 32. Ehitise lammutamine**

- (1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik vallavalitsusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tõene krundiplaan, kus on näidatud lammutatav ehitis.
- (2) Vallavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirde, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrasdamine.
- (3) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus.
- (4) Kui ehitis on muutunud avariiohlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb vallavalitsus sellise ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtaja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel korraldab vallavalitsus ehitise vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

### **§ 33. Omavolilise ehitise likvideerimine**

- (1) Omavoliline ehitis on ehitis, mis on püstitatud ilma ehitusloata või kirjaliku nõusolekuta.
- (2) Kui vallavalitsus on tuvastanud, et ehitamist teostatakse ilma ehitusloata või kirjaliku nõusolekuta, tehakse ehitise omanikule ettekirjutus määrates sealjuures täitmise tähtajad:
  - 1) ehitise seadustamiseks kui ehitamist on võimalik viia vastavusse seadustega;
  - 2) ehitise likvideerimiseks kui ehitamist ei ole võimalik viia vastavusse seadustega.
- (3) Õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanik peab sellise ehitise lammutama ettekirjutusega määratud tähtajaks, viisil ja tingimustel.
- (4) Kui omavolilist ehitist ei ole tähtajaks likvideeritud, võib vallavalitsus korraldada selle likvideerimise omaniku kulul.

## **5. peatükk Ehitusjärelvalve**

### **§ 34. Ehitusjärelvalve korraldamine**

- (1) Ehitusjärelvalvet teostab vallavalitsus ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku kaudu.

(2) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik ettepanekuga vallavalitsusse. Vallavalitsuses otsustatakse, olenevalt muudatuse olemusest ja ulatusest, kas:

1) ehitusprojekti muudatus kooskõlastatakse asjasse puutuvate isikutega ja muudatus liidetakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele või;

2) tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uus ehitusluba.

(3) Ehitise omanik esitab vallavalitsusele ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise ehitamise alustamist. Muude nõutavate dokumentide hulgas tuleb uusehitise korral ehitise mahamärkimise akt, mis on kooskõlastatud kõigi ehitise või kinnisasja omanikega. Juhul, kui tegemist on ühe ehitusloaga hoonetele ja seda teenindavatele rajatistele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga ehitise kohta eraldi.

## **IV OSA. KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **6. peatükk**

#### **Keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja sellest teavitamine**

##### **§ 35. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja teavitamine**

(1) Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustab vallavalitsus.

(2) Vallavalitsus otsustab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

(3) Keskkonnamõju hindamisega seotud teadete avaldamise korraldab vallavalitsus vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-dele 16 ja 21.

(4) Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande esitab heakskiitmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale vallavalitsus

(5) Keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teadete avaldamise korraldab vallavalitsus vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-dele 37 ja 41.

##### **§ 36. Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest teavitamine**

(1) Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-le 44 teavitab vallavalitsus.

## **V OSA. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA**

### **7. peatükk**

#### **Üldsätted**

##### **§ 37. Miljööväertusliku hoonestusala määramine**

(1) Võnnu valla üldplaneering ja Tartu Maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ei määra Võnnu valda ühtegi miljööväertuslikku hoonestusala.

##### **§ 38. Väärtuslik maastik**

(1) Võnnu valla üldplaneeringust ja Tartu Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lähtuvalt on Võnnu vallas II kl maakondliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks Võnnu asula mis hõlmab 693 ha.

(2) Kohaliku tasandi väärtuslikud maastikud on Järvelja ja Emajõe luhaalad (R7).

## **8. peatükk**

### **Planeerimine, projekteerimine ja ehitamine väärtuslikul maastikul**

#### **§ 39. Planeerimise nõuded**

(1) Väärtuslikul maastikul planeerimise põhimõtted:

- 1) planeerimisel peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustama ala terviklikkuse taastamist;
- 2) transpordi-, müra- ja muud saastekoormust suurendavate ettevõtete rajamine käesoleva määruse § 36 lg 2 märgitud väärtuslikel maastikel on keelatud;
- 3) uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilitamisest;
- 4) veekogu kaldaäärse maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada avalik ligipääs olemasoleva veekoguni;
- 5) ajaloo- ja kultuuripärandit ning loodusvorme tuleb eksponeerida vastavate kavade ja projektide alusel kooskõlas muinsus- ja looduskaitse nõuetega;
- 6) tuleb säilitada traditsiooniline maakasutus ja maastikustruktuur (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);
- 7) vältida tuleb kõiki omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente; tuleb kavandada väärtuslike vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna;
- 8) mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades;
- 9) tuleb tagada avalik juurdepääs kõigile kallasradadele.

#### **§ 40. Planeeringu nõuded**

(1) Planeeringus:

- 1) esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad, kultuuri-väärtusega ehitised (ka abihooned);
- 2) esitatakse graafiliselt kõigi kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning luuakse tingimused väärtuslike looduskosluste säilimiseks;
- 3) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus) ning tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

#### **§ 41. Projekteerimise ja ehitamise nõuded**

- (1) Projekteerimistingimuste alusel võib lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel (sealjuures järgides kunagist hoonete paigutust), väljaarvatud perspektiivseks elamualadeks määratud maadel ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksi on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise.
- (2) Ehitusloa väljastamisel nimetatud ala(de)l tuleb järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Vältida tuleb kataloogimajade ehitamist.
- (3) Hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.

## **VI OSA. RAKENDUSSÄTTED**

### **§ 42. Riiklik ehitisregister**

(1) Riiklikkuse ehitisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid ehitusnõunik.

### **§ 43. Määruse rakendamine**

(1) Võnnu Vallavolikogu 14.mai 2004. a määrus nr 6 "Võnnu valla ehitusmäärus" tunnistatakse kehtetuks.

(2) Käesolev määrus jõustub 01. juunil 2010. a.