

**HARJU MAAKONNA  
LOKSA LINNAVOLIKOGU  
M Ä Ä R U S**

Loksa linn,

17. detsember 2009 nr 37

**Loksa linna ehitusmäärus**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse § 5 ja ehitusseaduse § 19 lõike 4 alusel.

**I osa  
ÜLDSÄTTED**

**§ 1. Ehitusmääruse ülesanne**

Loksa linna ehitusmäärus (edaspidi: *ehitusmäärus*) on välja antud Loksa linna (edaspidi: *linn*) territooriumi planeerimise ning ehitamise reeglite seadmiseks, välja arvatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramine ning Loksa Linnavalitsuse (edaspidi: *linnavalitsus*) siseste ülesannete jaotuse määramiseks, samuti menetluskorra seadmiseks planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

**§ 2. Mõisted**

(1) Ehitusmääruses kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1) **ajutine ehitis** – ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab linnavalitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas;
- 2) **ehitis** – hoone või rajatis. Ehitis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;
- 3) **hoone** – väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, on sisekliima tagamisega hoone;
- 4) **rajatis** – mistahes ehitis, mis ei ole hoone, rajatised on ka seikluspark ja mänguväljak;
- 5) **väikeehitis** – 1 kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühel kinnistul asuv ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit ja millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone või 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) **ehitamine** – ehitise püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine, lammutamine, ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine;
- 7) **ehitise laiendamine** – olemasolevale ehitisele juurde- (külge-), peale- või allaehitamine;
- 8) **ehitise rekonstrueerimine** – ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Oluliseks rekonstrueerimiseks loetakse sellist rekonstrueerimist, mille maksumus on suurem kui üks kolmandik rekonstrueeritava ehitisega samaväärse ehitise keskmisest ehitismaksumusest;
- 9) **ehitusjärelvalve** – ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine; ehituslubade väljaandmine; kasutuslubade väljaandmine; ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine; ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine; ehitusseaduse §-s 41 nimetatud ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine; ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine; ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele;
- 10) **ehitusluba** – linnavalitsuse nõusolek püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitise ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 11) **ehitusprojekt** – ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest;
- 12) **kasutusluba** – linnavalitsuse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Kasutusloaga antakse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile, ehitise kasutamiseks peab olema kasutusluba, välja arvatud riigisaladusega või salastatud välisteabega seotud ehitise, riigikaitselise ehitise ja elamiseks mittekasutatava väikeehitise kasutamiseks;
- 13) **kirjalik nõusolek** – on nõutav, kui: ehitatakse väikeehitist, mille ehitisealune pind on 20–60 m<sup>2</sup>; muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem samaväärsega; püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedasi, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd; asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid; asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme; kirjaliku nõusoleku taotluse esitab maaüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomanik korteriomanike häälteenamuse alusel;
- 14) **krunt** – ehitamiseks kavandatud maaüksus linna territooriumil;

- 15) **kuja** – ehitiste väikseim lubatud vahekaugus;
- 16) **miljööväärtusega hoonestusala** - on ajalooliselt välja kujunenud haljastuse ja hoonestusviisiga ala, mis moodustab säilitamist vääriiva kvalitatiivse terviku, miljööväärtuslikud alad on määratletud ja kirjeldatud linna üldplaneeringu p 5.2.1 ja p 5.11 (vt ehitusmäärus § 11). Linna üldplaneeringuga on miljööväärtuslikuks alaks määratud Nõmme linnaosa Maleva, Mere, Metsa, Männi, Nurme, Pargi ja Rahu tänava piirkond – vt. linna üldplaneeringu kaart, nimetatud miljööväärtusega hoonestusalal tuleb planeerimise ja projekteerimise ning ehitamise käigus arvestada seniste kruntide ja hoonestuse struktuuriga ning hoonestustavaga, täpsemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused antakse detailplaneeringuga ja projekteerimistingimustega;
- 17) **planeering** – planeerimise käigus valmiv dokument, mis koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku. **Üldplaneeringu** ülesandeks on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, **detailplaneering** koostatakse linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks;
- 18) **projekteerimistingimused** – linnavalitsuse poolt kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab linnavalitsus aluseks planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehituslikud tingimused. Projekteerimistingimused koostatakse ja väljastatakse huvitatud isiku taotluse alusel hiljemalt 30 päeva jooksul sellekohase taotluse esitamise päevast arvates. Projekteerimistingimused avalikustatakse linna kodulehel;
- 19) **projekteerimine** – ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine; ehitise tehnosüsteemide kavandamine; ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine; ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine.

### § 3. Loxsa Linnavolikogu pädevus

- (1) Loxsa Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*) pädevusse kuulub:
  - 1) ehitusmääruse kinnitamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
  - 2) üldplaneeringu ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine;
  - 3) üldplaneeringu vastuvõtmine;
  - 4) detailplaneeringu koostamise algatamine linna või riigi omandis olevale maale;
  - 5) üldplaneeringu kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
  - 6) detailplaneeringu kehtestamine;
  - 7) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine;
  - 8) naaberomavalitsuse üldplaneeringu kooskõlastamine;
  - 9) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alusel, kui see on vajalik üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks;
  - 10) kinnisasja omaniku nõudel kinnisasja võõrandamise otsustamine, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja kasutamine avalikul otstarbel

või piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks;

- 11) maavanemale ettepaneku tegemine maakonnaplaneeringu korrigeerimiseks, kui kehtestatud maakonnaplaneering on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga või riivab linna seaduslikke õigusi ning selle ettepaneku tagasilükkamisel planeeringu vaidlustamiseks kohtusse pöördumise otsustamine;
- 12) hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste korraldise valimisi linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste kohta otsuse vastuvõtmine ja sellest maavanemale teatamine;
- 13) arvamuse andmine looduskaitse- ja maastikukaitsealade moodustamise kohta vastavalt looduskaitseadusele;
- 14) keskkonnaohtlikele ehitistele ehitusloa andmise eelnev kooskõlastamine.

#### **§ 4. Linnavalitsuse pädevus**

- (1) Linnavalitsuse pädevusse maa-alade planeerimisel kuulub:
  - 1) üldplaneeringu ja detailplaneeringute lähteseisukohtade väljastamine, lähteseisukohad võivad planeerimise käigus muutuda;
  - 2) üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise korraldamine, detailplaneeringu koostamise algatamine, välja arvatud linna ja riigi omandis olevale maale detailplaneeringu koostamise algatamine ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine;
  - 3) vajadusel lepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamise kohta kinnisasja omaniku või teiste detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega;
  - 4) planeeringu koostamise ajal vajadusel ajutise ehituskeelu kehtestamine planeeringualal või selle osal, kui algatatud üldplaneeringu või detailplaneeringuga kavatsetakse muuta selle maa-ala kohta varem kehtinud detailplaneeringut, sellega määratletud maakasutus- ja ehitustingimusi või krundi ehitusõigust;
  - 5) planeeringu vastuvõtmise otsuse tegemine ja planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine. Planeeringu vastuvõtmisega kinnitab linnavalitsus, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja et linnavalitsus on kontrollinud planeeringu vastavust seadustele ning muudele õigusaktidele;
  - 6) planeerimisseadusest tuleneva järelevalve läbinud ja maavanema poolt heakskiidetud detailplaneeringu ning üldplaneeringu esitamine linnavolikogule kehtestamiseks;
  - 7) kinnisasja omaniku nõudel kitsendustest või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest tuleneva kahju hüvitamise otsustamine.
- (2) Linnavalitsuse pädevusse ehituslikul projekteerimisel kuulub:
  - 1) projekteerimistingimuste väljastamine;
  - 2) mitme omavalitsuse maa-alal paiknevate rajatiste (teed, tehnovõrgud vms) projekti koostamiseks tellija projekteerimistingimuste kooskõlastamine;
  - 3) tellijafunktsiooni täitmine linna omandis olevate ehitiste projekteerimisel;
  - 4) riigihangete pakkumise korraldamine munitsipaalehitiste projekteerimiseks.
- (3) Linnavalitsuse pädevusse ehitamise ja ehitusjärelevalve alal kuulub:

- 1) ehitamise alustamiseks või ehitise lammutamiseks ehitusloa andmise otsustamine; lammutamiseks välja antud ehitusloale eelneb lammutusprojekt või leping, milles näidatakse lammutusprahi teisaldamine vastavasse prügilasse, eriti oluline on see eterniidi lammutusjääkide korral;
  - 2) väikeehitise (ehitusala pindala 20-60 m<sup>2</sup>) ehitamiseks või ehitise tehnosüsteemide muutmiseks kirjaliku nõusoleku andmise otsustamine;
  - 3) ehitustööde riigihangete pakkumise korraldamine munitsipaalehitiste ehitamiseks ja remondiks;
  - 4) detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude ehituskruudini väljaehitamise koordineerimine, kui ei lepita kokku detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotlejaga tema poolt nende tööde tegemises;
  - 5) ehitusjärelvalve korraldamine linna territooriumil;
  - 6) ehitise ohutusest lähtuvalt ehitise või selle osa ekspertiisi tulemi esitamise nõude seadmine enne kasutusloa väljastamist;
  - 7) tähtpäeva määramine inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale ohtliku ehitise vastavusse viimiseks ehitistele esitatavatele nõuetele või lammutamiseks;
  - 8) tähtpäeva määramine õigusliku aluseta püstitatud ehitise või ajutise ehitise lammutamiseks või vastava dokumentatsiooni korrastamiseks;
  - 9) inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise ning õigusliku aluseta püstitatud ehitise või tähtaegselt likvideerimata jäetud ajutise ehitise lammutamise ja ehitisega seotud maa-ala heakorrastamise korraldamine asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras;
  - 10) ehitusseaduse §-des 65-69 sätestatud väärtegade kohtuväline menetlemine ja nende ametikohtade loetelu kinnitamine, mida täitev ametnik on vääртеomenetluses pädev linnavalitsuse nimel osalema;
  - 11) ehitise olemasolu jooksul kogu ehitusprojekti ja ehitisega seotud dokumentatsiooni säilimise tagamine;
  - 12) ehitusloa ja vajadusel kaevamisloa ning muude dokumentide vormide kinnitamine;
  - 13) tellijafunktsiooni täitmine linna omandis olevate ehitiste ehitamisel;
  - 14) muude kohaliku omavalitsuse pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine, mis ei ole antud linnavolikogu pädevusse.
- (4) Linnavalitsuse otsustused vormistatakse linnavalitsuse korraldusega.

## **§ 5. Linnaarhitekti pädevus**

Linnaarhitekti pädevuses on ehitusjärelvalve ning ehitus- ja planeerimisalase tegevuse korraldamine ja koordineerimine linna territooriumil.

## **II osa PLANEERIMINE**

## **§ 6. Avalikkuse informeerimine**

Linnavalitsus informeerib vähemalt üks kord aastas – aasta I kvartalis teadaolevalt kavatsetavaist planeeringuist ühes kohalikus lehes, ühes maakonnalehes ja linna kodulehel.

## **§ 7. Üldplaneeringu kohane ehitamine**

Üldplaneering on koostatud kogu linna territooriumi kohta, mistõttu ehitamine peab toimuma linna üldplaneeringus määratud tingimustel.

## **§ 8. Detailplaneeringu kohane ehitamine**

- (1) Kinnisomandile võib kehtestatud detailplaneeringu alusel seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi ning kitsendusi.
- (2) Ehitamine peab toimuma vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, kui see on olemas või kui selle olemasolu on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti lähtealusena nõutav.
- (3) Detailplaneeringu algatamiseks tuleb huvitatud isikul esitada linnavalitsusele vormikohane kirjalik taotlus (lisa 1).
- (4) Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tänava ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanaliseerimise, tehnovõrgu ja rajatise väljaehitamise kuni taotletava ehitusõigusega maaüksuseni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja ja linnavalitsus kokku asjakohase lepinguga.
- (5) Maa üldised kasutamise- ja ehitustingimused on sätestatud linna üldplaneeringu peatükis 5.2 ning ehitusmäärusega neid ei määrata.

## **§ 9. Detailplaneeringu koostamine**

- (1) Detailplaneeringu koostamine linnas on kohustuslik:
  - 1) uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila ning aiamaja kõrvalhoone, või kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehoone püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
  - 2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
  - 3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

## **§ 10. Detailplaneeringu vormistamine**

- (1) Detailplaneering peab olema koostatud planeerimisseadusest tulenevate nõuete kohaselt.
- (2) Detailplaneeringu koosseisus peavad olema selgelt eristatavad planeeringu osa ning lisad (menetlus- ja abimaterjalid). Planeeringu osa peab sisaldama seletuskirja ning joonised.
- (3) Seletuskirjas esitatakse planeeritava ala ruumilise arengu analüüsile tuginevad ruumilise arengu eesmärgid ning planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused.

- (4) Planeeringuosa joonised peavad sisaldama vähemalt lähteplaani, planeeringu põhijoonist tehnoorkude ja liiklusskeemidega, vajadusel ka tehnoorkude eraldi ning planeeringut illustreerivat joonist või maketti, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- (5) Detailplaneeringu joonised koostatakse mõõtkavas 1:500 või 1:1000, erandjuhtudel (suuremate maa-alade puhul) 1:2000, illustreeriva joonise või maketi mõõtkava ehitusmäärusega ette ei kirjutata.
- (6) Joonised tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist esitada linnavalitsusele ka digitaalselt vektorgraafilise failina.
- (7) Linnavalitsuse ametnikest peab planeeringulahendusega nõustuma enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut linnaarhitekt ja maakorraldaja.

### **§ 11. Miljööväärtusega alade ja miljøöväärtusega hoonestusalade määramine**

Linna miljøöväärtusega alad ja miljøöväärtusega hoonestusalad ning maakasutus- ja ehitustingimused neil aladel on määratud linna üldplaneeringuga ning nendega tuleb detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada. Linna üldplaneeringuga on miljøöväärtuslikuks alaks määratud Nõmme linnaosa Maleva, Mere, Metsa, Männi, Nurme, Pargi ja Rahu tänava piirkond.

### **§ 12. Projekteerimise alused**

- (1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks kehtestatud detailplaneering. Linnavalitsus võib välja anda ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused.
- (2) Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on projekteerimise aluseks projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste koostamiseks tuleb huvitatud isikul esitada linnavalitsusele vormikohane kirjalik taotlus (lisa 2).
- (3) Maa-alal, mis on piiratud Rohuaia, Tallinna ja Posti tänavatega ei ole lubatud projekteerida ja ehitada palkidest välisviimistlusega hooneid.
- (4) Kruuntide piirdeaedade rajamine linnas tuleb linnavalitsusega eelnevalt kooskõlastada ning vajadusel taotleda selleks kirjalik nõusolek.

## **III osa EHITAMINE**

### **§ 13. Ehitamisele esitatavad nõuded**

- (1) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud väikeehitise ehitamise korral ehitusseaduses ettenähtud juhtudel.
- (2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba või kirjalik nõusolek, välja arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitise ehitamise korral. Ehitusluba või kirjalik nõusolek ei anna õigust ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.
- (3) Ehitada võib ehitusettevõtja, kes vastab ehitusseaduse §-s 41 sätestatud nõuetele.
- (4) Üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone ja väikeehitise enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud.

- (5) Ehitustingimused ja -nõuded sätestatakse kehtivate seaduste, detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja ehitusprojektiga.

#### **§ 14. Nõuded ehitusprojektile**

- (1) Ehitusprojekt peab vastama Eesti Vabariigi standardile EVS 811:2006 Hoone ehitusprojekt.
- (2) Kui projekteeritakse ehitist, millele on õigusaktidega kehtestatud tuleohutusnõuded, peab enne linnavalitsuselt kirjaliku nõusoleku, ehitusloa või ehitise kasutusloa taotlemist ehitusprojekti eelnevalt kirjalikult heaks kiitma tuleohutuse järelevalve asutuse ametiisik.
- (3) Ehitusprojekti ekspertiis on nõutav suurte rahvahulkade kogunemisega seotud (koolimajad, klubid, hotellid, aga ka näituse-, kauba- vm hallid üldpinnaga üle 400 m<sup>2</sup> ja sildeavaga üle 9 m) ehitiste ehitusprojektide ja avalike funktsioonidega munitsipaalehitiste ehitusprojektide korral.
- (4) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik kirjaliku ettepanekuga linnavalitsuse poole.
- (5) Linnavalitsus otsustab olenevalt muudatuse olemusest ja ulatusest, kas ehitusprojekti muudatus kooskõlastatakse asjassepuutuvate isikutega ja muudatus liidetakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele või tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uus ehitusluba.
- (6) Linnavalitsuse poolt määratud ametiisikul on õigus otsustada ehitusprojekti kooskõlastuse vajadus teiste järelevalveorganitega (Päästeteenistus, Tervisekaitsetalitus, Tööinspeksioon, Keskkonnateenistus, Maanteeamet, jt).
- (7) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile algatab ja korraldab vajadusel linnavalitsus.

#### **§ 15. Ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku väljastamine**

- (1) Ehitusloa või kirjaliku nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus.
- (2) Linnavalitsus tagab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või arhiivi üleandamiseni.
- (3) Ehitusluba või kirjalik nõusolek annab õiguse projektis ettenähtud puude ja põõsaste maharaiumiseks ehituskrundi piires.
- (4) Ehitusluba või kirjalik nõusolek annab õiguse projektikohaste kaevetööde tegemiseks krundil.
- (5) Linna territooriumil kohalikuks liiklemiseks ettenähtud tänava tee-ehitusloa annab linnavalitsus; tee-ehitusluba antakse tee omanikule vastavalt teeseadusele.
- (6) Ehitise lammutamiseks esitavad ehitise omanikud linnavalitsusele ehitusloa taotluse.
- (7) Põhjendatud vajaduse korral on linnavalitsusel õigus nõuda lammutamise projekti, millega lahendatakse hoone tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirred, tööde tehnoloogiline käik, tööde teostamise ohutus, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi lammutusjärgne heakorrastamine.
- (8) Ehitise lammutamise järgselt esitab omanik linnavalitsusele vormikohase teatise ehitise likvideerimise kohta.

- (9) Ehitusloa taotluse, kirjaliku nõusoleku taotluse, kasutusloa taotluse, ehitise alustamise teatise ja ehitise teatiste vormid on kättesaadavad Ehitisregistri veebilehel [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee). alammenüü „trüki blankett“ all.

## **§ 16. Kasutusloa väljastamine**

- (1) Valminud ehitisele kasutusloa andmise otsustab taotluse alusel linnavalitsus.
- (2) Valminud ehitisele korraldab linnavalitsuse poolt määratud ametiisik ehitise ülevaatuse.
- (3) Ehitise või tema osa kasutusotstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa.
- (4) Enne 01.01.1995 õiguslikul alusel püstitatud ehitisele annab kasutusloa, sh ka kasutusotstarbe muutmisel, linnavalitsus.
- (5) Õigusliku aluseta püstitatud ehitise likvideerimise või seadustamise otsustab linnavalitsus.
- (6) Ehitise kasutusloa väljaandmise päevast muutub kehtetuks sama ehitise ehitusluba.
- (7) Eluruumide kasutuselevõtmiseks on nõutav vähemalt ühe toa ja käimla olemasolu.

## **§ 17. Ehitisele esitatavad nõuded**

- (1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale.
- (2) Ehitise rekonstrueerimise ja laiendamise korral tuleb tagada rekonstrueeritavate või laiendatavate osade vastavus käesolevas paragrahvis sätestatud nõuetele. Muinsuskaitse ehitise rekonstrueerimise korral ei ole nõutav käesoleva paragrahvi lõikes 8 sätestatud nõuete järgimine.
- (3) Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise või selle osa varisemist ning ehitise või selle aluspinnase vastuvõetamatult suuri deformatsioone. Samuti ei või ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud põhjustada ehitise, selle osade, sisseseade ega paigaldatud seadmete kahjustusi konstruktsioonide suure deformeerumise tõttu, kusjuures erakorralise sündmuse tõttu tekkinud mõjude kahjustused ei või olla ebaproportsionaalselt suured.
- (4) Ehitis peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõime. Ehitises peab olema takistatud tule ja suitsu levimine, samuti tule levik naaberehitistele. Ehitisest peab olema võimalik inimesi evakueerida.
- (5) Ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda. Ehitisest tingitud ohtlike kemikaalide kemikaaliseaduse tähenduses eritumine peab olema takistatud. Samuti tuleb vältida müra ning inimest ohustava kiirguse levikut ja vee või pinnase saastumist või mürgitamist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitise osades ega pindadel ei või koguneda niiskust inimese elu, tervist või vara ohustaval määral.
- (6) Ehitise kasutamine ja hooldamine ei või selle kasutajale põhjustada ettearvamatuid riske ega õnnetusi, nagu näiteks libisemine, kukkumine, kokkupõrge, põletused ja elektrilöögid ning vigastused plahvatuse tagajärjel.

- (7) Ehitises võib olla selle kasutajate poolt tajutav müra tasemel, mis ei ohusta inimese elu ega tervist ning võimaldab rahuldavates tingimustes elada või töötada.
- (8) Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi: *energiatõhususe miinimumnõuded*) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.
- (9) Energiatõhususe miinimumnõuete 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 aastast;
  - 6) hooned, mille ruumide kasutamise otstarbele vastavate pindade ja ruumide teenindamiseks vajalike pindade summa (edaspidi: *kasulik pind*) on kuni 50 m<sup>2</sup>.
- (10) Lõigetes 3–9 sätestatud nõuded kehtivad ehitise kasutaja jooksul.
- (11) Juhul kui ehitise kasutamise otstarve seda eeldab, peavad ehitise ja selle üldkasutatavad osad ning ruumid või alad olema ligipääsetavad ja kasutatavad liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.
- (12) Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.
- (13) Vabariigi Valitsus võib ehitise omadustest ja kasutamise ohutusnõuetest tulenevalt kehtestada nõuded ehitisele või selle osale.

## IV osa VASTUTUS

### § 18. Ehitismääruse rikkumine

Ehitismääruse nõuete rikkumise eest karistatakse ehitusseaduse § 65 - § 69 alusel.

### § 19. Väärtegude menetlejad

Paragrahvis 18 nimetatud alusel toimepandud väärteo kohtuvälised menetlejad on ehitusseaduse § 70 lg 3 nimetatud isikud.

**V osa**  
**JÄRELEVALVE**

**§ 20. Järelevalve**

Järelevalve ehitusmääruse nõuete täitmise üle teostavad linnavalitsus ja Tehnilise järelevalve amet vastavalt oma pädevusele.

**VI osa**  
**RAKENDUSSÄTTED**

**§ 21. Rakendussätted**

- (1) Kinnitada taotlusevorm detailplaneeringu koostamise algatamiseks vastavalt lisale 1.
- (2) Kinnitada projekteerimistingimuste taotlusevorm vastavalt lisale 2.
- (3) Tunnistada kehtetuks Loksa Linnavolikogu 17.06.2008 määrus nr 16 "Loksa linna ehitusmäärus".
- (4) Määrus jõustub 01. jaanuaril 2010.a.

Rein Heina  
Volikogu esimees

**Loksa Linnavalitsusele**

**TAOTLUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEKS**

**Palun algetada detailplaneeringu koostamine ja väljastada detailplaneeringu lähteseisukohad.**

***Taotleja andmed:***

Nimi \_\_\_\_\_

Address \_\_\_\_\_ Postiindeks \_\_\_\_\_

Äriregistri nr / isikukood \_\_\_\_\_

Kontakttelefon \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_

***Ühtlasi palume anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigused järgmisele isikule:***

Nimi \_\_\_\_\_

Address \_\_\_\_\_ Postiindeks \_\_\_\_\_

Äriregistri nr / isikukood \_\_\_\_\_

Kontakttelefon \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_

***Taotleja suhe maaiüksusega:***

hoonestusõigus



kinnistu omanik



hoone omanik



muu huvitatud isik



***Detailplaneeringu koostamise eesmärk:***

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

***Krundi või kinnistu plaan*** (esitada lisana)

-----


***Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeritaval maaüksusel:***


Maaüksuse suurus \_\_\_\_\_


Maaüksuse sihtotstarve, katastritunnus \_\_\_\_\_

Olemasolevad ehitised \_\_\_\_\_

***Olemasolevad kommunikatsioonid:***

elektrivarustus 

veevarustus 

kanalisatsioon 

sidevarustus 

teed 

***Tänavad ja juurdepääsud tulevikus***

\_\_\_\_\_ (näidata, milliselt tänavalt)

**Detailplaneeringu koostamise taotleja ja Loksa Linnavalitsuse vahel sõlmitakse vajadusel leping üldkasutatavate teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks planeeringualal kooskõlas ehitusseaduse §-ga 13.**

***Detailplaneeringukoostamise algatamise taotleja*** \_\_\_\_\_

(allkiri)

\_\_\_\_\_ (kuupäev)

**Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus esitada koos lisadega  
Loksa Linnavalitsusele.**

*Tallinna tn 45 Loksa linn 74806 Harjumaa*

*Tel: 6031253 e-post: villu.uet@loksa.ee*

Loksa Linnavalitsusele

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS**

PALUN TÄITKE TRÜKITÄHTEDEGA!

**1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLEJA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ADDRESS \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

**2. KRUNDI AADRESS, MILLE KOHTA ESITATAKSE TAOTLUS**  
(KRUNDI PLAAN ESITADA LISANA)

\_\_\_\_\_

KINNISTU KATASTRITUNNUS \_\_\_\_\_

KRUNDI SUURUS \_\_\_\_\_

**3. MAA KASUTAMISE ÕIGUSLIK ALUS**

\_\_\_\_\_

**4. Kavandatava ehitustegevuse lühikirjeldus: hoone plaani, fassaadi ja (või) sihtotstarbe muutmise, kavandatavate hoonete või ruumide kasutamise otstarve, ligikaudsed suurused, hoonete korruselisus, katusekalle, põhilised konstruktsiooni- ja välisviimistlusmaterjalid**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**5. PROJEKTEERITAVA HOONE(TE) PRAEGUNE SIHTOTSTARVE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**6. TAOTLUSELE ON LISATUD ESKIIS**

**7. TAOTLUSELE ON LISATUD LOODUSKATSELISED, ARHITEKTUURI-AJALOOLISED JA / VÕI KULTUURIAJALOOLISED ERITINGIMUSED**

**8. TAOTLETUD E HITUSEGA KAASNEVAD:**

ELEKTRIENERGIA TARBIMISE SUURENEMINE

JOOGIVEE TARBIMISE SUURENEMINE

TEHNOLOOGILISE VEE TARBIMISE SUURENEMINE

SOOJUSENERGIA TARBIMISE SUURENEMINE

TÄIENDAVATE TEHNOVÕRKUDE ÜHENDAMINE VÕRKU

**9. TAOTLUSELE ON LISATUD (muud dokumendid)**

**10. JUURDEPÄÄSUD JA TEESERVITUUDID**

KAS TAOTLUS SISALDAB TRANSPORDI UUE JUURDEPÄÄSU RAJAMIST

VÕI OLEMASOLEVA JUURDEPÄÄSU MUUTMIST

JA/VÕI JALAKÄIJATE JUURDEPÄÄSU RAJAMIST VÕI MUUTMIST

KAS KRUNDIL ON TEESERVITUUTE (NÄIDATA KRUNDI PLAANIL)

**11. PARKIMINE KORRALDATAKSE**

OMAL KRUNDIL ,

AVALIKUL TÄNAVAL

**12. PUUD**

KAS TAOTLETUD E HITUSEGA ON ETTE NÄHTUD PUUDE MAHAVÕTMIST

KUI JAH, NÄIDAKE MAHAVÕETAVAD PUUD PLAANIL

**13. TAOTLEJA**

\_\_\_\_\_ (nimi)

\_\_\_\_\_ (allkiri)

\_\_\_\_\_ (kuupäev)

**Projekteerimistingimuste taotlus koos lisadega Loksa Linnavalitsusele**

Tallinna tn 45, Loksa linn, 74806, Harjumaa

Tel: 6031253 e-post: villu.uet@loksa.ee