

MUSTVEE LINNA EHITUSMÄÄRUS

I OSA. ÜLDOSA

1.peatükk Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

Mustvee linna ehitusmääruse (edaspidi: ehitusmäärus) ülesanneteks on linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Mustvee Linnavolikogu (edaspidi: linnavolikogu) ja Mustvee Linnavalitsuse (edaspidi: linnavalitsuse) sellealaste ülesannete jaotuse ja tähtaegade määramine.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

- (1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikutele 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) Linnavalitsus avaldab ajalehes Vooremaa (edaspidi: ajalehes) ja interneti Mustvee koduleheküljel (edaspidi: koduleheküljel) informatsiooni järgmiste toimingute kohta:
 1. planeeringu algatamine;
 2. planeeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht ning tulemused;
 3. avaliku arutelu aeg ja koht ning tulemused;
 4. planeeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
 5. kehtestatud planeeringu ülevaatamise tulemused;
 6. projekteerimistingimuste määramine.

§ 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

- (1) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimusi otsustavad linnavolikogu ja linnavalitsus, kui seaduses või ehitusmääruses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

II OSA. PLANEERIMINE

2. peatükk Ruumiline planeerimine

§ 4. Ruumilise planeerimise põhimõtted

Ruumiline planeerimine Mustvee linna haldusterritooriumil tagatakse:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringuga;
- 2) linna üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega;
- 3) detailplaneeringutega;

- 4) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiste üldplaneeringute ja teemaplaneeringute koostamisega;
- 5) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostavate üldplaneeringute kooskõlastamisega;
- 6) maakonnaplaneeringu koostamise osalemisega;
- 7) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamises osalemisega.

§ 5. Planeeringu koostamise algatamine

- (1)Planeeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse linnavalitsusele. Linnavalitsuses tutvustatakse ettepaneku tegijale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju ning väljastatakse detailplaneeringu algatamise taotluse vorm. Taotluse vormi kinnitab linnavalitsus.
- (2)Linnavalitsus koostab kooskõlastatult ehitusnõuniku ja maanõunikuga 4 nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu lähteülesande ning esitab linnavalitsusele detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise haldusakti eelnõu.
- (3)Detailplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:
 1. detailplaneeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded,
 2. planeeritava ala piirid ja suurus,
 3. kehtivad kitsendused,
 4. detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajadus,
 5. planeeringu kooskõlastajad.
- (4)Ehitusnõunikul ja maanõunikul on põhjendatud vajaduse korral planeeringu algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringuga seotud materjale.
- (5)Linnavolikogu algatab:
 1. linna või selle osa üldplaneeringu;
 2. teemaplaneeringu;
 3. linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu;
 4. linna või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu;
 5. detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala või planeeritaval maa-alal asub miljööväärtuslik hoonestusala;
 6. kalda ehituskeeluvööndisse jääva maa-ala detailplaneeringu;
 7. põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse §3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu.
- (6)Linnavalitsus algatab planeeringu käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestamata juhtudel.
- (7)Linnavalitsus või linnavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamiseks loobumise, kui:
 1. algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljöoga;
 2. maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
 3. algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
 4. detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatu kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
 5. muudel juhtudel lähtudes avalikest huvidest.
- (8)Detailplaneeringu algatamise otsustamisel võib linnavolikogu või linnavalitsus kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest hiljemalt kaks nädalat enne selle kehtestamist.
- (9)Linnavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepingu tüüpvormi kehtestab linnavalitsus.
- (10)Detailplaneeringu koostamist tuleb alustada ühe aasta (12 kuud) jooksul arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei

ole planeeringu koostamisele asunud, kaotab haldusakt kehtivuse. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib linnavalitsus otsustada detailplaneeringu koostamise tähtaja pikendamise. Kirjalik taotlus tuleb esitada 30 päeva enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja möödumist linnavalitsusele.

§ 6. Planeeringutest informeerimine

- (1) Linnavalitsus korraldab avalikkuse informeerimist kavatsevatest planeeringutest ja algatatud planeeringutest linnasekretäri kaudu.
- (2) Kavatssetavatest planeeringutest informeeritakse avalikkust üks kord aastas pärast linna aastaelarve kinnitamist linnavolikogus.
- (3) Algatatud planeeringust informeeritakse avalikkust ühe kuu jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemisest. Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:
 1. informatsiooni planeeritava ala suuruse ning asukoha kohta;
 2. algatava planeeringu eesmärkide tutvustamist.Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast haldusakti vastuvõtmist planeeringu algatamise kohta.
- (4) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab linnavalitsus tähtsadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest.
- (5) Linnavalitsus informeerib maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemisest.

§ 7. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine

- (1) Planeeringuid võib koostada planeerimisseaduse sätestatud nõuetele vastav planeeringu koostaja, kellele linnavalitsus või planeeringu koostamisest huvitatud isik on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.
- (2) Planeeringu koostamise aluskaardiks on linnavalitsuses registreeritud geodeetiline alusplaan.
- (3) Nõuded geodeetilise alusplaani, planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus.

§ 8. Koostöö planeeringu koostamisel

- (1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:
 1. planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
 2. elanikud;
 3. planeeringuala asuvate ja/või 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.
- (2) Linnavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda planeeringu koostajalt kirjalikku tõendust koostöö toimumise kohta.
- (3) Koostööd maakonnaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab linnavalitsus.
- (4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale, korraldab linnavalitsus vähemalt ühe detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustav arutelu.
- (5) Linnavalitsus korraldab ajalehes teate ilmumise arutelu toimumise aja ja koha kohta. Teated peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.
- (6) Avalikke arutelusid korraldab linnavalitsus koostöös planeeringu koostajaga.

§ 9. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

- (1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu linnavalitsusele.

1. kontrollib planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes;
 2. korraldab planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes;
 3. tagastab hiljemalt kolme nädala jooksul planeeringu ettepaneku kooskõlastamise ja vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks.
- (2) Kui planeeritava alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, kooskõlastab planeeringu enne selle vastuvõtmist:
1. Jõgevamaa keskkonnateenistusega;
 2. Jõgeva Muinsuskaitseametiga.
- (3) Muud planeeringu lähteülesandes ja/või maavanema poolt määratud täiendavad kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.
- (4) Linnavalikogu kooskõlastab:
1. maakonnaplaneeringu;
 2. linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiste üldplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu.
- (5) Linnavalikogu poolt algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta linnavalikogu vastav komisjon, muudel juhtudel linnavalitsus.

§ 10. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

- (1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu linnavalitsusele.
- (2) Linnavalitsus:
1. esitab linnavalikogule haldusakti eelnõu linnavalikogu poolt algatatud planeeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramiseks või
 2. esitab linnavalitsuse poolt algatatud planeeringu koos ettepanekuga planeeringu linnavalikogus vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramiseks linnavalikogu vastavale komisjonile või
 3. esitab planeeringu heakskiitmiseks linnavalikogu vastavale komisjonile ning pärast planeeringu heakskiitmist komisjonis teeb otsuse planeeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku aja ja koha määramise kohta.
- (3) Teate ilmumise planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ajalehes ja koduleheküljel korraldab linnakantselei. Teade peab ajalehes ilmuma vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.
- (4) Linnavalitsus paneb välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta. Vastavate teadete väljapaneku asukohad määrab linnavalitsus.
- (5) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse linnavalitsuses. Avaliku väljapaneku ajal on linnavalitsuses töötaja jooksul tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.
- (6) Avalikul väljapanekul pannakse välja planeeringule antud kooskõlastused ning linnavalitsuse ja linnavalikogu komisjoni seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti informatsioon avaliku väljapaneku kestvuse 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 linnavalitsus tähtsaaetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

§ 11. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine

- (1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud ettepanekud ja vastuväited registreeritakse linnavalitsuses. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui see on varustatud esitaja nime, kontaktandmete ja ettepaneku tegemise kuupäevaga.

- (2)Linnavalitsus vaatab üle avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekud ja vastuväited ning ettepanekud avaliku arutelu aja ja koha määramiseks hiljemalt ühe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui planeeringu avaliku väljapanekul ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avaliku arutelu ei korraldata.
- (3)Linnavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning määrab avaliku arutelu toimumise aja ning koha.
- (4)Linnavalitsus korraldab teate ilmumise arutelu toimumise aja ja koha kohta ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.
- (5)Linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ning vastuväidete kohta võtab vastavate linnavalitsuse ettepanekute osas seisukoha linnavolikogu vastav komisjon.
- (6)Linnavalitsus teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele oma seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
- (7)Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu viib läbi linnavalitsus.
- (8)Juhul, kui avaliku väljapaneku käigus kirjalikke vastuväiteid esitanud isik ei loobu oma vastuväidetest planeerimisseaduses sätestatud korras ja tähtaja jooksul, võib linnavalitsuse ettepanekul korrata seisukoha võtmist vastuväidete kohta.
- (9)Avaliku arutelu tulemuste alusel otsustab linnavalitsus lahendamata jäänud vastuväidete arvestamise.
- (10)Linnavalitsus korraldab informatsiooni ilmumise avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes hiljemalt kahe nädala jooksul.
- (11)Linnavalitsus edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

§ 12. Järeelvalve planeeringute koostamise üle

- (1)Linnavalitsus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud vastuväidete kohta järeelvalve teostamiseks maavanemale.
- (2)Mustvee linna esindaja planeeringu järeelvalve küsimustes maavanema ja keskkonnaministri juures määrab linnavalitsus.
- (3)Otsuse järeelvalve tulemuste arvestamise kohta teeb linnavalitsus, linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringute puhul linnavolikogu vastav komisjon.
- (4)Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud otsuse edastab planeeringu koostajale linnavalitsus. Planeeringu koostaja muudab järeelvalve tulemuste alusel planeeringut ja hangib uued kooskõlastused. Planeeringu koostaja esitab muudetud planeeringu linnavalitsusele.

§ 13. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

- (1)Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on määratud:
 1. tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
 2. üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
 3. välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
 4. sademeveekanaliseerimise väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
 5. tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
 6. vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.
- (2)Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järeelvalve käigus muudatustega nõustunud, kannab linnavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist muudatused vastavasse planeeringusse.
- (3)Linnavolikogu kehtestab:
 1. linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu;

2. planeeringu, mille avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega linnavalitsus ei arvestanud.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestamata juhtudel kehtestab planeeringu linnavalitsus.
- (5) Linnavalitsus korraldab planeeringu kehtestamise teate ilmumise ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.
- (6) Linnavalitsus:
1. saadab planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;
 2. teatab tähtsade teadete edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist:
 - a) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 - b) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;
 - c) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

§ 14. Planeeringu kehtestamise vaidlustamine

- (1) Kui isik on teinud ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, teeb otsuse ettepaneku kohta planeeringu kehtestatud organ.
- (2) Linnavalitsus informeerib ettepaneku tegijat linnavolikogu või linnavalitsuse otsusest ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest.

§ 15. planeeringu kehtetuks tunnistamine

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

§ 16. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine

- (1) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega on huvitatud isikutele kättesaadavad linnavalitsuses tööaja piires.
- (2) Ehitus- ja maanõunik:
1. peavad planeeringute lähteülesannete ning planeeringute elektroonilist andmekogu;
 2. tagavad planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise;
 3. korraldavad planeeringu digitaalsel kujul paljundamise teabenõude esitamisel.

§ 17. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

- (1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle ja esitab linna või selle osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemused maavanemale linnavalitsus.
- (2) Linnavalitsus korraldab informatsiooni ilmumise planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes.

§ 18. Riiklikult tähtsa ehitise asukoha määrava planeeringu koostamine

- (1) Linnavolikogu võtab vastu otsuse:
1. riiklikult tähtsa ehitise asukohast keeldumise kohta;
 2. riiklikult tähtsa ehitise asukoha määrava üldplaneeringu kooskõlastamise kohta.
- (2) Linnavalitsus:
1. esitab kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Mustvee linna territooriumile paigutamisest keeldumise kohta;
 2. määrab vastava ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse;

3. teeb koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukoha määrava üldplaneeringu koostamisel;
4. kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava detailplaneeringu.

§ 19. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

- (1) Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda ehitismääruse § 6 lõikes 3 ja paragrahvides 10 ja 11 sätestatud nõuetele täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.
- (2) Lihtsustatud korras koostatava detailplaneeringu kooskõlastab planeeritava krundi ja naaberkruntide omanikega planeeringu koostaja.

III OSA. EHITAMINE

3.peatükk

Ehitamise üldnõuded

§ 20. Nõuded ehitisele

- (1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:
 1. olema ehituskunstiliselt ja teostuselt heatasemeline;
 2. sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset situatsiooni;
 3. mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.
- (2) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.
- (3) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža, erker või katuse räästas.
- (4) Ehitis peab olem 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.
- (5) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema selle krundi piires, millel see asub välja arvatud juhul kui naaberkrundile on kehtestatud selleks ettenähtud servituute. Hoone fassaadi paiknemisel tänava joonel võivad hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine.
- (6) Ühele krundile võib reeglina ehitada kuni kolm hoonet, kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
- (7) Korterelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.

4.peatükk

Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 21. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise alusteks on:

- (1) kehtiv detailplaneering;
- (2) miljöövääruslike hoonestusalade ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- (3) ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- (4) projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuste puudumise korral;
- (5) muinsuskaitse eritingimused;

- (6) projekteeritava ehitise asukoha maauksuse ehitusgeoloogiliste – ja geodeetiliste tööde tulemused;
- (7) ehitusmäärus.

§ 22. Projekteerimistingimuste taotlemine

- (1) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks esitatakse arhitektuuri ja ehituse osakonna kaudu;
 - 1. ühe üksikelamu püstitamiseks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale krundile, kui projekteerimisel jälgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeeringupõhimõtteid;
 - 2. ühe korterelamu püstitamiseks tühjale olemasoleva hoonestuse vahele jäävale krundile, kui projekteerimisel jälgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid;
 - 3. hoonetele (välja arvatud üksikelamu, aiamaaja, suvila) kuni 33% ulatuses senisest mahust juurdeehitise tegemiseks;
 - 4. üksikelamute, aiamajade, suvilate laiendamiseks;
 - 5. kõrvalhoonete püstitamiseks.
- (2) Taotlus projekteerimistingimuste määramiseks esitatakse linnavalitsuse kaudu järgmiste rajatiste ehitusprojekti koostamiseks:
 - 1. tänavad;
 - 2. sillad, viaduktid, estakaadid, tunnelid;
 - 3. sadamarajatised ja kanalid;
 - 4. torujuhtmed, side- ja elektriliinid;
 - 5. spordi- ja puhkerajatised;
 - 6. maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialused (-konstruktsioonid).

§ 23. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

- (1) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus.
- (2) Projekteerimistingimustega määratakse:
 - 1. ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
 - 2. lubatav hoonete suurim ehitusalune pindala;
 - 3. katusekalle täpselt või vahemikuna, harja suund, katuse tüüp;
 - 4. hoone lubatud ehituskõrgus;
 - 5. ehitise kasutamise otstarve;
 - 6. rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad;
 - 7. fassaadi ja katusematerjalid;
 - 8. muinsuskaitse ja miljöövärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
 - 9. piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
 - 10. haljastuse nõuded;
 - 11. ehitusjäätmete käitlemine;
 - 12. isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
 - 13. keskkonnamõju hindamise vajadus.
- (3) Projektitingimuste säilitamise tagab linnavalitsus.

§ 24. Ehitusprojekti tingimused

- (1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt kehtestatud nõuetele.
- (2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:
 - 1. arhiveerimise nõuetele vastava köide formaadis A4;
 - 2. põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
 - 3. uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaani geodeetilise alusplaani täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud Mustvee linnas geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde korra nõuetele vastavalt ning registreeritud linnavalitsuses. Asendiplaani peab kajastama

- vahetult projekteerimiseelset olukorda;
4. olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
 5. lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimis-tingimused, ülemõõtmisjoonised nende olemasolul);
- (3) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seaduses ettenähtud ametiasutustega.
 - (4) Keskkonnamõju hindamise ehitusprojektile korraldab vajadusel linnavalitsus.

§ 25. Ehitusluba

- (1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega ehitusnõunikule, määruse § 24 lõikes 2 sätestatud ehitise puhul ehitusnõunikule.
- (2) Ehitusnõunik kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimis-tingimustele ja muudele nõuetele kahe nädala jooksul selle esitamisest.
- (3) Ehitusprojekti läbivaatamise tulemuste põhjal koostab ehitusnõunik linnavalitsuse korralduse eelnõu ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.
- (4) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab ehitusnõunik linnavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist.
- (5) Linnavalitsus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või arhiivi üleandmiseni.

§ 26. Väikeehitus

- (1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist võib ehitada kirjaliku nõusoleku olemasolul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus linnavalitsusele. Taotlusele lisatakse ehitise gabariitmõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht ja vähemalt kaks vaadet.
- (2) Kuni 20m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ilma kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkiinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkiinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkiinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kivehitise puhul, on vajalik naaberkiinnistu omaniku nõusolek.
- (3) Väikehoone ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.
- (4) Väikerajatiste (hoonete teenindamiseks vajaliku ühendusvõrgud võrguettevõtjale kuuluvate tehnovõrkudega) ehitamiseks ning ehitusgeoloogilisteks puurimistöodeks, arheoloogilisteks väljakaevamisteks, reklaamipostide paigaldamiseks ja muudeks sarnasteks töödeks annab linnavalitsus kirjaliku nõusoleku.

§ 27. Ajutine ehitus

- (1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks.
- (2) Linnavalitsus määrab ajutise ehitise ehitusloa ja kasutusloa 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 linnavalitsus ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

§ 28. Kasutusluba

- (1) Kasutusloa väljastamiseks tuleb esitada linnavalitsusele vormikohane taotlus koos õigusaktides kasutusloa saamiseks nõutud dokumentidega ning tasuda riigilõiv.

(2)Ehitusnõunik:

1. korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
2. kaasab vajadusel ehitise ülevaatusse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone;
3. esitab linnavalitsusele korralduse eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.

(3)Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus.

(4)Valminud ehitise kohta koostatakse teostusjoonised, mis lisatakse paberkandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjoonised üks eksemplar säilitatakse linnavalitsuses. Teostusjoonis peab vastama ehitismääruse paragrahvis 24 lõikes 2 sätestatud nõuetele.

(5)Ehitise või mõne muu tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse linnavalitsusele.

§ 29. Ehitise lammutamine

(1)Ehitise lammutamiseks esitavad ehitise omanikud linnavalitsusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tõene geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on näidatud lammutatav ehtis. Geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud maanõuniku juures.

(2)linnavalitsusel on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirded, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.

(3)Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab linnavalitsus.

(4)Kui ehtis on muutunud avariiohtlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb linnavalitsus sellise ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtaja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel korraldab linnavalitsus ehitise vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

5.peatükk

Ehitusjärelvalve

§ 30. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1)Ehitusjärelvalvet teostab linnavalitsus ehitusnõuniku ning ehitusjärelvalvet teostavate ametiisikute kaudu.

(2)Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik ettepanekuga linnavalitsusesse ja ehitismääruse § 22 lõikes 2 loetletud ehitiste puhul linnavalitsusesse. Linnavalitsuses otsustatakse, olenevalt muudatuste 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 linnavalitsusele 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 hoonele ja seda teenindavale rajatisele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga rajatise kohta eraldi.

(4)Hoone 0-tsükli (vundamendid) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja arhitektuuri ja ehituse osakonnale linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuse poolt registreeritud teostusmõõdistuse.

IV OSA. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

6.peatükk Üldsätted

§ 31. Miljööväertuslik hoonestusala määramine

- (1) Miljööväertuslikud hoonestusalad ja üksikobjektid Mustvee linnas määratakse linna üldplaneeringus ja detailplaneeringutes.
- (2) Mustvee linna miljööväertuslikud hoonestusalad asuvad linna piiril ja kesklinnas.
- (3) Ehitustegevuses miljööväertuslikul hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus-materjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms.) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- (4) Miljööväertuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja arhitektuuri ja hoonestustavade kokkusobimatuid ehitisi.
- (5) Miljööväertuslike hoonestusalade kohta kehtivad nõuded laienevad „Mustvee linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse“ kantud kinnisasjadele, hoonetele ning rajatistele.
- (6) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele detailidele.

7.peatükk

Planeerimine miljööväertuslikul hoonestusalal

§ 33. Planeerimise nõuded

- (1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu kehtestamisel linnavolikogu, arvestades algset planeeringut ning hiljem kehtestatud planeeringuid.
- (2) Ajaloolise hoonestusega piirkondades tuleb uusehitiste rajamisel järgida algse planeeringuga kehtestatud ehitusjoont, kusjuures kohustuslikule ehitusjoonele paigutatakse põhihoone maht. Kõrvalhoone ehitamine tänavapoolsele ehitusjoonele lähemale kui 12 m on keelatud.
- (3) Transpordi-, müra- ja muud saastekoormust suurendavate ettevõtete rajamine miljööväertuslikele hoonestusaladele on keelatud. Soovitav on elanikkonnale orienteeritud teenindushoonete ja kaupluste avamine.
- (4) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilitamisest.

§ 34. Planeeringu nõuded

- (1) Planeeringus:
 1. esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad, kultuuri-väärtusega ehitised (ka abihooned) ning näidatakse pärast 1945.aastat lisandunud ehitiste asukohad ja võrdlusena muudetud kruntide piirid;
 2. esitatakse graafiliselt kõigi kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning luuakse tingimused väärtuslike looduskoosluste säilimiseks;
 3. määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavanurkade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus) ning tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

Projekteerimine ja ehitamine miljööväärtuslikul hoonestusalal

§ 35. Projekteerimise nõuded

- (1) Uusehitiste rajamisele või seal asuvate ehitiste remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega.
- (2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannetest ja eritingimustest esitatakse üks eksemplar arhitektuuri ja ehituse osakonnale, kus korraldatakse nende säilimine.

§ 36. Ehitamise nõuded

- (1) Hoonete remontimisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjöõri- ja interjöõridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms.) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid fotografeerida ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada linnavalitsusele.
- (2) Kõrvalhoonet võib ehitada ainult ühel ajal elamuga või pärast elamu valmimist.
- (3) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse, profiilid ja tehnoloogia. Lubatud on sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik igakordne linnavalitsuse kirjalik nõusolek. Keelatud on sünteetilisest materjalist akende või uste kasutamine.
- (4) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte ja katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.
- (5) Elektrikilpide ning muude tehniliste seadmete ja juhtmete paigaldamine hoonete fassaadidele ning nende ette on keelatud. Juhtmed ja ühendused tuleb monteerida seinakatte alla. Õhuliinide rekonstrueerimisel tuleb kasutada maakaableid.
- (6) Kultuurikihist uuringute käigus väljakaevatud esemed ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavasisulisel aruandes ning markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.
- (7) Ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnemisel ehitus- või remonttööde käigus tuleb peatada tööd ja informeerida linnavalitsust.

V OSA. RAKENDUSSÄTTED

§ 37. Riiklik ehitusregister

- (1) Riiklikusse ehitusregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid linnavalitsuse kaudu Mustvee linna ehitusnõunik.

§ 38. Määruse rakendamine

- (1) Kehtetuks tunnistatakse Mustvee Linnavolikogu 12.09.1996 määrus nr 1 "Mustvee linna ehitusmääruse kinnitamine".
- (2) Määrus jõustub 15. oktoobril 2003. a.