



KEILA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Keila

28. september 2010 nr 14

Keila linna ehitusmäärus

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse § 5 ja § 11 lõike 1 ning ehitusseaduse § 19 lõike 4 alusel ning arvestades keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust, raudteeseadust ja teeseadust.

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

Keila linna ehitusmääruse (edaspidi määrus) ülesanded on:

- 1) linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine;
- 2) Keila Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) ja Keila Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) vahel planeerimis- ja ehitamisalaste ülesannete jaotuse määramine.

§ 2. Mõisted

Määruse rakendamisel kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1) planeeritav maa-ala – piiritletud maa-ala, millele koostatakse planeeringut;
- 2) planeeritava maa-ala kontaktvöönd – planeeringuala ümbritsev piirkond, mis on kavandatava muudatuse mõjuala ja mida on vajalik käsitleda, et lahendada planeeritava ala seosed ümbritseva linnakeskkonnaga (liiklus, haljastus, vaated, linnaruumi ansambel, tehnovõrkude seosed jms);
- 3) planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs – planeeringuga kavandatava ja kontaktvööndi vastastikuse mõju ja sobivuse analüüs;
- 4) linnaruum – hooned ja nende vaheline ruum;
- 5) katastriüksus – katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk;
- 6) krunt – ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal;
- 7) kinnistu – kinnisasi (maatükk), hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus, maaüksus, katastriüksus, jätkuvalt riigi omandis olev ning maakasutaja valduses olev maatükk.
- 8) hoonestusala – krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid;

- 9) hoonestusviis – on hoonestuse paigutus krundi hoonestusalal, mis võib olla kas kinnine, lahtine või vahelduv. Kinnine hoonestusviis on selline, kus hooned blokeeritakse ühisel krundipiiril ja lahtine hoonestusviis on selline, kus hooned ei blokeeri krundi piiril;
- 10) ehitusjoon – joon, mis määrab hoonestusala kohustusliku piiri või eraldab sama hoonestusala erineva ehitusõigusega osi;
- 11) ehitise alune pind – ehitise horisontaalprojektsioon maapinnale, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa;
- 12) ehitise aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;
- 13) ehitusprojekt – ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhenditest ja muudest asjakohastest dokumentidest;
- 14) korruselisus – ehitise maapealsete ja maa-aluste korruste arv. Maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui selle lagi on ümbritsevast keskmisest maapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusel, ja katusekorrus. Maapealsete korruste arv tähistatakse nullist suurema arvuga, maa-aluste korruste arv tähistatakse nullist väiksema arvuga;
- 15) hoone kõrgus – hoonet ümbritseva maapinna ja hoone põhimahu kõrguse vahe. Ümbritseva maapinna kõrgus määratakse detailplaneeringu ja/või projekti põhijoonisel absoluutkõrgusena. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente ja tehnorajatisi, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt;
- 16) katusekorrus – korrus, kus on hoone katuse alla ehitatud kasutusotstarbelised ruumid;
- 17) pööning – kasutusotstarbeta ruum hoone katuse ja ülemise korruse lae vahel;
- 18) puhke- ja virgestusala – puhkuseks, taastumiseks ja liikumisharrastuseks ette nähtud looduslikult sobiv maa-ala;
- 19) keskkonnaseisundi ülevaade – planeeritava maa-ala keskkonnafooni kirjeldus, mis on aluseks planeeringuga kavandatu elluviimisel võimaliku negatiivse keskkonnamõju leevendavate ja/või ennetavate meetmete kavandamisele;
- 20) puittaimestiku inventeerimine (dendroloogiline inventeerimine) – planeeritava maa-ala puittaimestiku hinnang, kus välitööde käigus määratakse kindlaks puude väärtusklassid, eesti- ja ladinakeelsed puude nimetused, kõrgus, võra kuju ja suurus. Joonisel numereeritakse üksikpuud ja/või puuderühmad. Haljastusele antakse hinnang dendroloogilisest ja ökoloogilisest seisukohast lähtudes, tehes ettepanekud haljastuse säilitamiseks või asendamiseks ning hoolduseks;
- 21) rohevõrgustik – osa ökoloogilisest võrgustikust, mis planeerimisel on eristatav kui domineeriv roheline ala. Rohevõrgustik tagab bioloogilise mitmekesisuse linna ökosüsteemides, puhastab õhku saasteainetest, võimaldab liikumist inimestele ja loomadele ning tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda. Rohevõrgustiku alla loetakse tuumalad ja rohekoridorid (ülelinnalised ja linnaosasisesed). Rohekoridoride soovituslik laius on vähemalt 50 m;
- 22) miljöväärtusega hoonestusala – planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu;
- 23) kultuurimälestis ehk mälestis – riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnustatud mälestiseks;
- 24) lähteseisukoht – Keila linna kui kohaliku omavalitsusüksuse seisukoht planeeringu koostamiseks, mis konkretiseerib planeeringu koostamise eesmärgid ja linnaehituslikke põhimõtteid;

25) eskiislahendus – kuni 2 aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani (M 1:500) koostatud detailplaneeringu lahendus, mis visuaalselt kirjeldab detailplaneeringuga kavandatavaid ehitusmahte, näidates ära orienteeruvad hoonestusalad, kavandatava hoonestuse kõrguse ning vajadusel muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid;

26) vastav ajaleht – linnavolikogu poolt kinnitatud ajaleht;

27) projekteerimistingimused – ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;

28) arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused – täpsustavad tingimused ehitise arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele, mida detailplaneering ei sisalda ning mis määratakse vajadusel detailplaneeringu olemasolul;

29) energiamärgis – dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonele ja mille eesmärgiks on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus või tegelik energiatarbimine. Energiämärgisele tuleb lisada hoone energiatarbimist vähendavate abinõude loetelu;

30) hea ehitustava – üldtunnustatud ehitusreeglid Ehitusreeglite nõukogu 9.09.1994 protokollis nr 8 esitatud seisukoha mõistes¹.

2. peatükk

LINNAVOLIKOGU JA LINNAVALITSUSE PÄDEVUS PLANEERIMIS- JA EHTUSVALDKONNA KORRALDAMISEL

§ 3. Linnavolikogu pädevus

Linnavolikogu pädevuses on:

- 1) linna ehitismääruse kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
- 2) üldplaneeringu algatamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamise, kehtestamine ning üle vaatamine;
- 3) detailplaneeringu koostamise algatamine planeerimisseaduse § 9 lõikes 11 sätestatud juhtudel;
- 4) planeeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
- 5) maakonnaplaneeringu ja linnaga piirnevate teiste kohalike omavalitsuste üldplaneeringute kooskõlastamine;
- 6) riiklikult tähtsa ehitise asukoha kooskõlastamine;
- 7) üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine;
- 8) kinnisasja omandamise otsustamine planeerimisseaduses sätestatud kohustuse korral;
- 9) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine.

§ 4. Linnavalitsuse pädevus

(1) Linnavalitsuse pädevuses maa-alade planeerimisel on:

- 1) üld- ja detailplaneeringute koostamise korraldamine ja juhtimine, sh avaliku väljapaneku ja avalike arutelude korraldamine;

¹ Kättesaadav arvutivõrgus <http://www.ehitusala.ee/hea-ehitustava/>

- 2) detailplaneeringu koostamise algatamise või algatamisest keeldumise otsustamine, välja arvatud määruse § 3 punktis 3 nimetatud juhtudel, detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse määramine;
- 3) detailplaneeringu vastuvõtmise, avaliku väljapaneku korraldamise, vastuvõtmisest keeldumise, avaliku arutelu vajaduse määramise otsustamine;
- 4) detailplaneeringu lihtsustatud korras koostamise otsustamine;
- 5) planeerimisseaduse § 9 lõikes 10 ette nähtud juhtudel loa andmine mitte koostada detailplaneeringut;
- 6) avalikkuse informeerimine kavatsetavatest planeeringutest;
- 7) maavanema, avalikkuse ja huvitatud isikute informeerimine algatatud planeeringutest, planeeringute ülevaatamise tulemustest, planeeringute kehtestamisest ja kehtetuks tunnistamisest;
- 8) planeerimisseaduse § 18 lõikes 5 ettenähtud isikutele teate saatmine avaliku väljapaneku ja/või avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta;
- 9) kehtestatud üldplaneeringust ja detailplaneeringust teatamine isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud, kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja planeeringu elluviimiseks võõrandada või kelle kinnisasjale kehtestati ajutine ehituskeeld ning puudutatud isikule;
- 10) vajadusel ajutise ehituskeelu kehtestamine planeeritaval maa-alal või selle osal, kui koostatava üldplaneeringu või detailplaneeringu lahendusega kavatsetakse muuta selle maa-ala kohta varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust ning ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest, põhjustest ja kehtestamisest teatamine kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib;
- 11) Keila linnaga piirnevate teiste kohalike omavalitsuste detailplaneeringute kooskõlastamine;
- 12) üld- ja detailplaneeringute lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks avalike arutelude korraldamine;
- 13) Keila linna kohustuseks oleva avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks lepingu sõlmimise vajaduse välja selgitamine ning vajadusel eellepingu sõlmimine enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja lepingute sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks enne detailplaneeringu kehtestamist;
- 14) huvitatud isikuga lepingu sõlmimise vajaduse määramine ja lepingute sõlmimine detailplaneeringukohaste krundiväliste rajatiste väljaehitamise kohta;
- 15) detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine, keskkonnamõju hindamise ja strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine, keskkonnamõju hindamisega ja strateegilise hindamisega seotud teadete avaldamise korraldamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale esitamine;
- 16) arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste väljastamise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine;
- 17) planeerimisseaduse mõistes olulise ruumilise mõjuga objekti planeeritava maa-ala suuruse määramine koostöös maavanema ja Keskkonnaametiga, kui asukoht valitakse üldplaneeringu alusel.

(2) Linnavalitsuse pädevuses ehitusvaldkonna korraldamisel on:

- 1) ehituslubade väljastamise, väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine;
- 2) kasutuslubade väljastamise, väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine;
- 3) kirjalike nõusolekute väljastamise, väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine;

- 4) inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale ohtliku ehitise nõuetele vastavusse viimise otsustamine;
- 5) õigusliku aluseta ehitatud ehitise lammutamise otsustamine ja korraldamine;
- 6) raudteeseaduse § 31 lõikes 2 nimetatud arvamuse andmine korraldusega;
- 7) projekteerimistingimuste taotluste menetlemine ja projekteerimistingimuste väljastamise, väljastamisest keeldumise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine ja otsuste avalikustamine;
- 8) hoonete välisilme muutmise kooskõlastamine.

3. peatükk

MAA-ALADE PLANEERIMINE

§ 5. Planeerimise üldine sisu

Planeeringute koostamisel ja menetlemisel käsitletakse kogu avalikult kasutatavat maa-ala koos sellest avanevate vaadetega (avalikku ruumi) ülelinnalise terviksüsteemina, mille kvaliteet ja terviklik funktsioneerimine on avalik huvi.

§ 6. Üldplaneering

Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi või selle osade kohta. Üldplaneeringu koostamise aluseks on kehtestatud maakonnaplaneering ja linna arengukava. Üldplaneeringu võib koostada teemaplaneeringuna kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks.

§ 7. Detailplaneering

Detailplaneering koostatakse linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Linna territooriumi osa on vastavalt vajadusele üks või mitu krunti, kvartal või suurem maa-ala.

§ 8. Detailplaneeringu koostamise algatamine

(1) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku võib teha iga isik, esitades vormikohase taotluse koos lahendusskeemi või eskiisiga kas elektrooniliselt või paber kandjal linnavalitsusele. Taotluse vorm on kättesaadav Keila linna kodulehel.

(2) Taotlus sisaldab vähemalt järgmisi andmeid:

- 1) taotleja nimi ja kontaktandmed;
- 2) detailplaneeringu sisuline eesmärk ja põhimõtteline lahendus, sh vajadusel üldplaneeringu muutmise põhjendus;
- 3) nõusolek detailplaneeringu koostamise finantseerimise kohta.

(3) Taotlusele lisatakse muinsuskaitse eritingimused nende olemasolul.

(4) Kui taotlus ei ole esitatud nõuetekohaselt, tagastab linnavalitsus taotluse 5 tööpäeva jooksul, määrates tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Kui taotlust ei ole uueks tähtajaks esitatud, tuleb detailplaneeringu koostamise soovi olemasolul esitada uus taotlus. Taotlus loetakse esitatuks viimase nõuetekohase dokumendi esitamisega.

(5) Linnavalitsus sõlmib huvitatud isikuga halduslepingu detailplaneeringu koostamiseks või detailplaneeringu koostamise tellimiseks, kus määratakse linnavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel.

(6) Linnavalitsus või planeerimisseaduse § 9 lõikes 11 sätestatud juhul linnavolikogu võtab otsuse detailplaneeringu koostamise algatamise või algatamisest keeldumise kohta vastu 2 kuu jooksul taotluse esitamisest.

(7) Detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse või korralduse võib tunnistada kehtetuks, kui kahe aasta jooksul otsuse või korralduse tegemisest ei ole linnavolikogu või linnavalitsus detailplaneeringut vastu võtnud vastavalt määruse §-le 11. Enne detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse või otsuse kehtetuks tunnistamist informeerib linnavalitsus huvitatud isikut detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse või otsuse kehtetuks tunnistamise kavatsusest ja annab talle tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

(8) Vajadusel võib linnavalitsus täpsustada algatatud detailplaneeringute lähteseisukohti või nende kehtivust pikendada, samuti menetluse lõpetada põhjendatud kaalutusotsuse alusel.

(9) Linnavalitsus võib planeeringu koostamise algatamise otsustamisel põhjendatud juhul planeeringu koostamise algatamisest keelduda, põhjendades otsust linna majanduslike, õiguslike, sotsiaalsete, funktsionaalsete, esteetiliste, liiklustehniliste, looduslike jm tegurite tasakaalustatud käsitlusega.

§ 9. Detailplaneeringu koostamine

(1) Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringust ja kehtivatest õigusaktidest.

(2) Detailplaneering tuleb koostada määruse lisades toodud nõuete kohaselt kuni regionaalministri poolt detailplaneeringu vormistamise nõuete kehtestamiseni.

§ 10. Detailplaneeringu eskiislahenduse esitamine

(1) Pärast detailplaneeringu koostamise algatamist esitatakse linnavalitsusele detailplaneeringu eskiislahendus. Eskiislahendusega tuleb näidata olemasolevate ja planeeritavate ehitiste asukohad, liikluskorralduse ning haljastamise põhimõtted.

(2) Eskiislahendused vaatab linnavalitsuse ettepanekul või linnavolikogu keskkonnakomisjoni taotlusel üle linnavolikogu keskkonnakomisjon.

(3) Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks avalikke arutelusid. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ sätestatud juhtudel.

§ 11. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

(1) Detailplaneering esitatakse koos kaaskirjaga linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks üheaegselt paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalsel andmekandjal pärast kõigi puuduste kõrvaldamist ja vajalike kooskõlastuste saamist.

(2) Detailplaneeringu lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

(3) Puudulikult vormistatud, ebasobiva lahendusega või ilmselgete tehniliste vigadega koostatud detailplaneering tagastatakse kaaskirjaga selle esitajale paranduste sisseviimiseks.

(4) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu saadab linnavalitsus enne vastuvõtmisele suunamist Harju maavanemale riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks.

(5) Detailplaneeringu vastuvõtmine otsustatakse 2 kuu jooksul kõigi nõutavate kooskõlastustega detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamisest arvates. Tingimuslike kooskõlastuste ja mittenõustuvate seisukohtade puhul annab linnavalitsus kaalutusotsuse põhjal oma seisukoha.

(6) Ehituskeeluvööndi vähendamise või suurendamise vajadus fikseeritakse detailplaneeringu vastuvõtmisel. Linnavalitsus esitab Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamise või suurendamise taotluse pärast detailplaneeringu vastuvõtmist.

(7) Detailplaneeringule antud kooskõlastused kehtivad 2 aastat, kui kooskõlastuse andja ei ole määranud teisiti.

§ 12. Detailplaneeringu kehtestamine

(1) Linnavalitsus otsustab detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu esitamise linnavolikogule, lisades sellele ehitusseaduse § 13 kohase lepingu avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, insener-tehniliste võrkude, välisvalgustuse ja sademevetekanaliseerimise või muude planeeritud infrastruktuuride väljaehitamiseks, kui linnavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja on selles kokku leppinud.

(2) Juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisega kaasneb ühisveevärgi ja -kanaliseerimise, sealhulgas sademeveekanaliseerimise arendamine ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava väliselt, lisatakse detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõule sellise arendamise taotleja, vee-ettevõtja ja ühisveevärgi ja -kanaliseerimise omaniku kokkulepe sellise arendamise ja ühendamise kulutuste täies ulatuses taotleja poolt tasumise kohta, kui vee-ettevõtja ja taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

§ 13. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks tuleb esitada linnavalitsusele vabas vormis avaldus. Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks linnavolikogu.

(2) Linnavalitsus teatab detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisest ja selle põhjustest vastavas ajalehes ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates.

(3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakirja saadab linnavalitsus maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse tegemise päevast arvates.

4. peatükk

EHITAMINE

§ 14. Üldnõuded ehitistele

(1) Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitised peavad olema ohutud inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale, esteetiliselt sobivad ning kõrgel arhitektuursel tasemel ja otstarbekalt linnaruumi rikastavad.

(2) Ehitis tuleb paigutada ja püstitada detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud hoonestusalale ja tema põhimahat kohustuslikule ehitusjoonele.

(3) Ehitis ja ehitise väljaulatuvad osad peavad reeglina paiknema kinnistu piires, millel ehitis asub. Ehitise paiknemisel tänava joonel võivad ehitise väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid jms) ulatuda üldkasutatavale maa-alale selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normikohane kasutamine tingimusel, et kinnistu omanik on saanud enne ehitamise alustamist linnavalitsuse kirjaliku nõusoleku üleehitamiseks.

(4) Krundi piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid piirdeid, mille kõrgus peab olema kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tavaga.

(5) Kui maa-ala piiramiseks püstitatakse piirdeaedaid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd, tuleb taotleda linnavalitsuse kirjalik nõusolek. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel. Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis on piirete ehitamine vajalik eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

§ 15. Hoonete välisilme muutmine

(1) Hoonete välisilme muutmine ning kahe ja enama korteriga elamute välisfassaadile ja katusele tehnoloogiliste seadmete (sh kliimaseadmed, õhk-soojuspumbad jms) paigaldamine tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

(2) Kui hoone asub kinnismälestisel või selle kaitsevööndis, kooskõlastatakse tehnoloogiliste seadmete paigaldamine Muinsuskaitseametiga ning seejärel esitatakse linnavalitsusele vabas vormis avaldus kirjaliku kooskõlastuse saamiseks.

(3) Kui ehitis asub kinnismälestisel või selle kaitsevööndis, on ehitise värvilahenduse muutmine ja fassaadi elementide (akende ja välisuste kujunduse muutmine, varikatused, päikesevarjud jms) paigaldamine või muul viisil hoone välisilme muutmine vajalik enne linnavalitsusele muudatuse taotluse esitamist eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Vajadusel väljastab linnavalitsus ehitusloa või kirjaliku nõusoleku, millele võivad eelneada linnaarhitekti poolt koostatud tingimused.

(4) Hoone viimistlusprojekt on dokument, millega määratakse olemasoleval hoonel fassaadikujundus ja fassaaditööd (värvilahendus, materjalid, arhitektuursed detailid jms).

(5) Viimistlusprojekti koostamisele eelnevalt esitatakse linnavalitsusele vabas vormis avaldus, milles näidatakse ära hoone asukoht ja millele lisatakse fassaadijoonised, fotod ning värvinäidistena või katalooginumbrina värvitoonid, mida soovitakse kasutada.

(6) Vajadusel väljastab linnavalitsus kirjaga viimistlusprojekti koostamiseks tingimused 15 päeva jooksul taotluse esitamisest.

(7) Kahe ja enama korteriga elamus akende ja uste asendamine, kui muutub ehitise välisilme, samuti rõdude ja lodžade kinniehitamine ning varikatuste ehitamine toimub ehitusloa või kirjaliku nõusoleku alusel.

§ 16. Projekteerimine ja ehitamine miljöövärtuslikul hoonestusalal

(1) Miljöövärtuslik hoonestusala on linnaehituslikult tervikliku plaani ja mahulise struktuuriga omapärane linnaosa, kvartal, tänav, hoonete ansambel jms.



(2) Miljööväärtuslike hoonestusalade määramise aluseks võetakse kehtivate planeeringutega määratud miljööalad.

(3) Miljööväärtuslikule hoonestusalale on lubatud projekteerida ja ehitada sealsete linnaehituslike tavade ja arhitektuuriga kokkusobivaid ehitisi.

(4) Miljööväärtusliku hoonestusala planeerimisel, uute hoonete püstitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel, hooldamisel ja remontimisel tuleb arvestada järgmist:

1) väljakujunenud linnaehituslikku tänavatevõrgu- ja kinnistustruktuuri, krundi täisehitusprotsenti, hoonestustavasid, majade asendit krundil ja tänava suhtes, ehitusjoont, hoonete mastaapi, tänavate ja hoovide kattematerjali jms;

2) väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioone, hoonete korruselisust, tüüpilisi ehitusmaterjale, katuse kuju ja kattematerjale, fassaadi kujundusdetalle ja viimistlust jms;

3) alale tüüpilisi ja hoonetega sobivaid piirdeid ning haljastustavasid.

(5) Miljööväärtuslikul hoonestusalal üksikelamu, väikeehitise või kahe ja enama korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires akende ja uste asendamine toimub kirjaliku nõusoleku alusel.

§ 17. Projekteerimistingimuste taotlemine, väljastamine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused on ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis väljastatakse linnavalitsuse korraldusega detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral.

(2) Projekteerimistingimuste väljastamiseks esitatakse vormikohane taotlus linnavalitsusele. Taotlus peab sisaldama projekteeritava ehitise lühikirjeldust või vajadusel eskiisjoonist. Taotluse vorm on kättesaadav Keila linna kodulehel.

(3) Projekteerimistingimuste eelnõu väljastatakse 15 päeva jooksul huvitatud isikule, kes võtab tingimuste kohta kirjaliku seisukoha linnavalitsuse poolt vajadusel määratud isikutelt, sh kaasomanikelt ja naaberkinnisasjade omanikelt, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata.

(4) Pärast kirjalike seisukohtade saamist esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu koos seisukohtadega linnavalitsusele, kes kaalutleb ja võimalusel kinnitab projekteerimistingimused korraldusega 30 päeva jooksul taotluse esitamisest.

(5) Kui naaberkinnisasjade omanikud ei põhjenda projekteerimistingimustega mittenõustumist või põhjendused on selgelt asjasse mittepüütavad, on linnavalitsusel õigus kaalutusõigust kasutades välja anda projekteerimistingimused ilma naaberkinnisasjade omanike nõusolekuta, välja arvatud planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punktides 2 ja 3 sätestatud juhtudel.

(6) Kinnisasjal, millel on rohkem kui kuus omanikku, võib projekteerimistingimused kooskõlastada korteriühistu või korteriühisuse juhtorganitega, välja arvatud planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punktides 2 ja 3 sätestatud juhtudel.

(7) Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

1) ehitise asukoht asendiplaanil;

2) lubatav ehitiste suurim ehitusalune pind;

3) ehitise suurim lubatud kõrgus;

4) ehitise kasutamise eesmärk;



- 5) katusekalle, harja suund, katuse tüüp ja materjal;
- 6) fassaadimaterjal;
- 7) rajatise olulised tehnilised näitajad ja ehituslikud nõuded;
- 8) muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) piirete tüüp, materjal ja kõrgus;
- 10) haljastuse ja heakorrastuse nõuded;
- 11) väikevormid, valgustus, reklaamid;
- 12) ehitusjäätmete käitlemine;
- 13) nõutavate riigiasutuste ja tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate kooskõlastused ehitusprojektile;
- 14) isikud, kellega ehitusprojekt tuleb kooskõlastada;
- 15) muud vajalikud lähteandmed ja nõuded.

(8) Projekteerimistingimused avalikustatakse Keila linna kodulehel. Kui ehitise või ehitisealune maatükk on mitme isiku ühises omandis, informeerib linnavalitsus kirjalikult projekteerimistingimuste kinnitamisest ka neid kaasomanikke, kes ei ole projekteerimistingimuste taotlejad. Korterelamute puhul saadetakse informatsioon projekteerimistingimuste kinnitamise kohta korteriühistu või korteriühisuse juhtorganile.

§ 18. Arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste määramine, väljastamine ja avalikustamine

(1) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimused määratakse detailplaneeringu olemasolul. Lisatingimustega täpsustatakse ehitise arhitektuursete ja ehituslike tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda.

(2) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimused väljastatakse linnavalitsuse korraldusega 30 päeva jooksul vabas vormis taotluse esitamisest arvates.

(3) Ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimused avalikustatakse Keila linna kodulehel. Linnavalitsus informeerib ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste väljastamisest kirjalikult kinnistu omanikke. Korterelamute puhul saadetakse informatsioon ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste väljastamise kohta korteriühistu või korteriühisuse juhtorganile.

§ 19. Ehitusprojekti koostamine

(1) Ehitusprojekt tuleb koostada detailsuses ja ulatuses, mis võimaldab selle järgi ehitisluba väljastada ja ehitada, ehitist kasutada ja hooldada, kontrollida ehitamise vastavust ehitusprojektile ja kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.

(2) Ehitusprojekti vormistamine:

1) ehitusprojekt peab olema köidetud formaadis A4 ja esitatud kahes eksemplaris;

2) ehitusprojekti peavad olema kirjanurgaga varustatud ja autori allkirjaga hoonete põhijoonised mõõtkavas 1:100 (erivajadusel 1:50 või 1:200), rajatistel 1:500;

3) uusehitiste ja ehitusalust pinda suurendavate juurdeehituste ning tehnovõrkude ja -rajatiste puhul peab ehitusprojekt sisaldama asendiplaani linnaarhitekti ja linnavalitsuse maakorraldaja poolt kooskõlastatud kehtival topo-geodeetilisel alusplaani täpsusastmega 1:500, mis on mõõdistatud või korrigeeritud mitte varem kui 2 aastat tagasi;

- 4) olemasoleva hoone ehitusalust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul ja asukohta täpsustamise vajaduse ilmsel puudumisel võib asendiplaani vormistada vabas vormis asendiskeemil;
- 5) ehitusprojekti kaust peab sisaldama olemasolevaid lähte- ja lisamaterjale, sh väljavõtet detailplaneeringust, projekteerimistingimusi, muinsuskaitse eritingimusi, olemasolevat olukorda iseloomustavaid fotosid, ülesmõõtmisjooniseid nende olemasolul, ja muid dokumente;
- 6) rekonstrueerimisprojekti (renoveerimisprojekti) ja lammutusprojekti koosseisus tuleb esitada ülesmõõtmisjoonised ja fotod hoone projekteerimisest olukorrast;
- 7) projekti koosseisus esitatakse energiamärgis, kui see on nõutav.

(3) Mälestise konserveerimise, restaureerimise, remondi ja ehitamise projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Ehitusloa saab väljastada pärast Muinsuskaitseameti poolt vastava loa väljastamist.

(4) Ehitistega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.

(5) Tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada tehnovõrkude koondplaan.

(6) Avalikult kasutatavate teede ehitamise aluseks on tee-ehitusprojekt, mis peab vastama teeseaduse nõuetele. Tee projektile või selle osale ekspertiisi tegemise vajaduse otsustab projekti tellija või tee omanik. Ekspertiis esitatakse koos ehitusloa taotlusega.

(7) Suurte rahvahulkade kogunemise, suurõnnetuse ohu või muul moel kõrgendatud riskiga seotud ehitiste ehitusprojektidel on kohustuslik kirjalik ekspertiis. Ekspertiis esitatakse ehitusprojekti koosseisus ehitusloa taotlemisel. Keila linnas ehitiste projekteerimisel loetakse suurteks rahvahulkadeks:

- 1) hoonete puhul 50 ja enam inimest;
- 2) rajatiste puhul 100 ja enam inimest.

§ 20. Ehitusloa väljastamine

(1) Ehitusloa saamiseks esitatav ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud koostamise ja määruuses sätestatud vormistamise nõuetele, olema eelnevalt kooskõlastatud õigusaktidest tulenevate riigiasutustega ning tehnovõrkude ja -rajatiste omanikega. Linnavalitsusel on õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi.

(2) Keila linna munitsipaalomandisse kuuluvale maale tehnovõrgu või -rajatise püstitamiseks annab nõusoleku linnavalitsus oma korraldusega. Nõusoleku tehnovõrgu või -rajatise püstitamiseks riigile kuuluvale maale annab vastav ministeerium või maavanem, jätkuvalt riigiomandis olevale maale maavanem.

(3) Ehitusloa väljastamise, sellest keeldumise või kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus oma korraldusega.

§ 21. Kirjaliku nõusoleku väljastamine

(1) Majandus- ja kommunikatsiooniministri poolt kehtestatud vorminõuete kohasele taotlusele lisatakse väikeehitise eskiis, soovitatav asukoht ja põhiplaan ning hoonete puhul vaated. Tehnorajatise puhul lisatakse taotlusele tehnorajatise ehitusprojekt.

(2) Kirjaliku nõusoleku väljastamise, sellest keeldumise või kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus oma korraldusega.

§ 22. Väikeehitise ehitamine

(1) Kehtiva detailplaneeringuga aladel võib:

- 1) 20 - 60 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi, mis on hooned, ehitada ainult detailplaneeringuga määratud hoonestusalas;
- 2) kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi, mis on hooned, ehitada ainult detailplaneeringuga määratud hoonestusalas, kui selline piirang on sätestatud kehtiva detailplaneeringuga.

(2) Väikeehitis ei tohi paikneda:

- 1) naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit, kui puudub naaberkinnistu omaniku ja kohaliku päästeasutuse kirjalik kooskõlastus, kuid peab asuma vähemalt 1 meetri kaugusel piirist, et oleks tagatud ehitise hooldustööde teostamine, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti;
- 2) teede kaitsevööndis, kui selleks puudub tee omaniku nõusolek;
- 3) jõe ning muude veekogude (kraavide) ehituskeeluvööndis;
- 4) tuletõrjekaitsetsoonides ja teistest õigusaktidest tulenevatel ehituskeelualadel.

(3) Väikeehitise ehitamisel tuleb järgida kõiki ehitisele esitatavaid nõudeid ja norme ning see peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

(4) Ehitise omanik peab detailplaneeringu kohustusega aladel teavitama linnavalitsust kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest. Teavitamiseks tuleb kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist esitada linnavalitsusele vormikohane taotlus ehitise püstitamiseks ja ehitise asukoha kirjeldus krundil. Kui linnavalitsus ei esita nimetatud tähtaja jooksul väikeehitise püstitamisele täiendavaid tuleohutusnõudeid või krundi ja ümbruse varasemast hoonestusest tulenevaid nõudeid või ei nõua ehitise omanikult lisaandmeid, võib ehitise omanik alustada väikeehitise püstitamist. Ehitise omanik esitab ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates.

§ 23. Ehitamine

(1) Ehitusseaduses sätestatud ehitusjärelvalvet teostab Keila linna haldusterritooriumil linnavalitsuse ehitusjärelvalvet tegev ametnik. Teetööde osas teostab järelvalvet linnavalitsuse ehitusinsener.

(2) Ehitisluba, kirjalik nõusolek või linnavalitsuse teavitamine ei anna õigust ehitada ehitusloale või kirjalikule nõusolekule märgitud kinnistu või ehitise omaniku loata.

(3) Ehitamiseks vajalike kaevetööde, mis ei ole hõlmatud kehtiva ehitusloaga, tegemiseks Keila linna haldusterritooriumil tuleb taotleda kaaveluba linnavalitsuselt vastavalt Keila linna kaevetööde ja tänava sulgemise eeskirjale.

(4) Ehitise omanik on kohustatud esitama linnavalitsuse ehitusjärelvalvet tegevale ametnikule vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise, välja arvatud väikeehitise, ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta.

(5) Uute hoonete 0-tsükli valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja linnavalitsuse ehitusjärelvalvet tegevale ametnikule hoone 0-tsükli +/- 0.00 absoluutkõrguse kontrollmõõtmise. Ehitustöid võib jätkata pärast linnavalitsuse ehitusjärelvalvet tegeva ametniku kirjaliku nõusoleku saamist.

