

## KAARMA VALLA EHITUSMÄÄRUS

### § 1 ÜLDSÄTTED

- (1) Ehitustegevuse ala reguleerivate seaduste ja valla ehitusmääruse eesmärgiks on tagada võimalikult paljude valla erinevate ühiskonna liikmete huvisid arvestavad tingimused keskkonna kujundamiseks säästva arengu ja ruumilise planeerimise põhimõtte alusel. Ruumiline planeerimine seob omavahel majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ja looduskeskkonna poliitika ning loob neile geograafilise väljundi.
- (2) Käesolev ehitusmäärus on kehtestatud vallavolikogu poolt kohalike olude arvestamiseks ning planeerimis- ja ehitustegevuse juhtimiseks valla territooriumil.
- (3) Käesolev ehitusmäärus reguleerib vallavolikogu ja vallavalitsuse ülesandeid, pädevust, kohustusi ning teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehituslikul projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel Kaarma valla territooriumil.
- (4) Käesolev ehitusmäärus selgitab planeerimise, ehitusliku projekteerimise ehitustegevuse algatamise, korraldamise korda Kaarma vallas.
- (5) Ehitise omanik on kohustatud säilitama ehitusliku dokumentatsiooni kogu ulatuses.
- (6) Säilitamiskohustus lõpeb ehitise lammutusloa saamisega ja ehitise registrist kustutamisega.

### § 2 MÕISTED

- (1) **Kompaktne asustusala** – piirkond, kus igasuguste otstarvetega hoonete omavahelised vahemaad on võrdsed või alla piirkonnas planeerimisseadusega, ehitusseadusega või üldplaneeringuga kehtestatud normide.
- (2) **Oluline keskkonnareostus** – igasugune tegevus, mille tulemusena võib/on muutada(nud) selle piirkonna keskkonnaline olukord.  
Viimase all on mõeldud inimese elule ja looduskeskkonnale mõjuvate olemasolevate tegurite muutumist (looduskooslus, puhta õhu koostis, müra jne. )
- (3) **Üldplaneering (edaspidi ÜP)** – valla kogu territooriumi või mingi maa-ala üldiste ehitustingimuste kujundamiseks, maakasutuse põhisihifunktsioonide määratlemiseks.
- (4) **Detailplaneering (edaspidi DP)** – konkreetne, määratletud maa-ala lahendus, mis täpsustab nimetatud maa-ala kasutamise tingimusi.
- (5) **Ehitustegevuseks** loetakse igasuguse ehitise püstitamist, laiendamist, rekonstrueerimist, tehnosüsteemide muutmist ja olemasolevate ehitiste lammutamist.
- (6) **Ehitusliku projekteerimise lähteseisukohad** on vallavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mille aluseks on valla üldplaneering.
- (7) **Ehitusluba** – on ehitustegevuse alustamist lubav dokument, mille väljastab vallavalitsus maaomanikule, hoonestusõiguse omanikule või ehitajale maaomaniku nõusolekul ning vastava kirjaliku taotluse vormistamist ja riigilõivu tasumist.
- (8) **Kasutusluba** – Kaarma Vallavalitsuse poolt hoone omanikule väljastatud luba ehitise kasutuselevõtu kohta peale omaniku poolt vastava kirjaliku taotluse esitamist, riigilõivu tasumist ja kasutusotstarbe sobivaks tunnistamist.

- (9) **Lammutusluba** – on Kaarma Vallavalitsuse poolt väljastatud dokument ehitise lammutamiseks ning registrist kustutamiseks.
- (10) **Kirjalik nõusolek** – on Kaarma Vallavalitsuse nõusolek väikeehitise püstitamiseks.
- (11) **Ehitis** – on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi.  
Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.
- (12) **Hoone** – on seinte ja katusega piiratud ehitis.
- (13) **Rajatis** – ilma seinte, laeta ja katusega piiratud ehitis.
- (14) **Väikeehitis** – on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga ja maapinnast kuni 5 m kõrgusega ühel kinnistul asuv ehitis, kuid mitte elamu, suvemaja ning avalikkusele suunatud kasutusfunktsiooniga ehitis.
- (15) **Ajutine ehitis** – on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks rajatud ehitis.
- (16) **Miljööväärtuslik ala** – on ajalooliselt kujunenud valla sümbolina, arhitektuurse ja ehituslikult ajaloolise tervikliku plaani- ja mahulise struktuuriga omapärane valla osa (Kaarma kiriku ja maalinna ümbrus 1,5 km raadiuses).

### § 3 PLANEERIMISALANE TEGEVUS

- (1) **Kogu** planeerimisalane tegevus on avalik.
- (2) **Edaspidise** ehitusliku tegevuse aluseks on valla üldplaneering oma üldiste ehituslike piirangute ja teiste tingimustega (info vt. Kaarma valla interneti kodulehel [www.kaarma.saare.ee](http://www.kaarma.saare.ee)).
- (3) **Planeerimise** alused lähtuvad kohalikest oludest, valla üldplaneeringust, planeerimisseadusest ning teistest normdokumentidest.
- (4) **Üldplaneering või osaüldplaneering** on ette nähtud valla territooriumi või mingi maa-ala üldiste ehitustingimuste kujundamiseks, maakasutuse põhisihifunktsioonide määratlemiseks.
- (5) **Detailplaneering** koostatakse lähiaastate arendustegevuse planeerimiseks konkreetsel väiksemal maa-alal.  
Detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alad on määratletud valla üldplaneeringus kooskõlas planeerimisseadusega.
- (6) **Detailplaneeringu kohustusega alad on:**
1. Kinnistu jagamine elamukruntideks või maatulundusmaa jagamine, kui on takistatud naaberkinnistutele juurdepääs;
  2. Kaarma kiriku ja maalinna ümbrus raadiusega 1,5 km kui miljööväärtuslik ala (vt. valla üldplaneering);
  3. kogu Abruksa ja Väike-Tulpe saare territoorium;
  4. kogu Muratsi poolsaare territoorium Muratsi küla piires;
  5. Upa, Kirikuküla, Keskranna, Mändjala, Kudjape külade territoorium;
  6. uute kaitsealade, natura ja teiste maastiku investeeritud kooslus- ja pärandkooslusalade piirkonnad;
  7. üksikobjektide ümbrused – tootmishooned-tootmine (tootmistegevuse algatamine, profiili muutmine või oluline laiendamine – s.o. 1/5 senisest mahust), palgilaoplatsid, puiduhoidlad, laod, farmid, parklad, avalikult kasutatavad ehitised, puhke- ja turismiobjektid, igasugune võimalikku olulist keskkonnamoju tekitav ettevõtlus;
  8. avalike supelrandade maa-alad;
  9. merega ning avaliku kasutusega jõgedega piirnevad kinnistud;

**(7) Detailplaneeringut ei pea koostama:**

1. mittekompaktse hoonestusega piirkonnas oma tarbega kuni kahe üksikelamu ja abihoonete püstitamisel;
2. mittekompaktse hoonestusega piirkonnas maatulundusmaa jagamiseks kui jagamine ei takista läbipääsu naaberkiinnistutele sealhulgas maakasutuse sihtotstarvet muutmata;
3. mittekompaktse hoonestusega piirkonnas kuni 60 m<sup>2</sup> üksikelamu, suvemaja või abihoonete rajamiseks maatulundusmaale;
4. kompaktse hoonestusega alal olemasolevale elamule või suvemajale ühe täiendava abihoone rajamiseks;
5. kompaktse hoonestusega alal olemasolevate hoonetele kuni 33% suuruse juurdeehituse rajamiseks;

(8) **Planeeringu** koostamiseks väljastab vallavalitsus kirjalikult lähteseisukohad ning sõlmib lepingu kogu planeeringu koostamise korraldamiseks.

(9) **Info** algatatud ja kehtestatud planeeringutest avaldatakse 2 nädala jooksul valla interneti kodulehel [www.kaarma.saare.ee](http://www.kaarma.saare.ee).

(10) Valla üldplaneeringuga määratakse **Kaarma vallas kompaktse asustusega aladeks** (nn. tiheasustusaladeks):

1. Aste alevik;
2. Kudjape küla;
3. Eikla küla keskus, suurte majade piirkond kuni mõisani;
4. Mändjala küla endiste aianduskooperatiivide maa-ala;
5. Nasva küla Sørve maantee lähiümbrus, tööstuspiirkond;
6. Laheküla küla endiste aianduskooperatiivide piirkond kuni Kihelkonna maanteeeni;
7. a/ü „Männi“ Keskranna külas;
8. töökoja, lautade ning mitmekorruseliste elamute territoorium Aste külas;
9. töökoja ja lautade territoorium Tamsalu külas;
10. küla keskuse, Randvere kooli ja kaupluse territoorium Koidu külas;
11. mitmekorruseliste elamute territoorium Põlluküla külas;
12. töökoja ja lautade territoorium Pähkla külas.

## **§ 4 EHTUSLIK PROJEKTEERIMINE, EHITAMINE, KASUTUSLUBADE VÄLJASTAMINE**

(1) Ehituslike projekteerimise lähteseisukohtade väljastamine toimub valla üldplaneeringus kujundatud üldiste ehitustingimuste järgi.

(2) Ehituslikud projekteerimise lähteseisukohad antakse välja igasuguse ehitise kavandamiseks ja projekteerimiseks kogu valla territooriumil.

(3) Ehitustegevus valla territooriumil toimub kooskõlas ehitusseaduse ja valla ehitusmäärusega üldplaneeringu alusel.

(4) Arendaja on kohustatud igasugusest ehitustegevuse alustamisest oma maaüksusel eelnevalt teavitama vallavalitsust.

(5) Ehitustegevust oma maaüksusel võib alustada ainult kinnistu omanik, hoonestusõiguse omanik või nende poolt volitatud isik.

(6) **Ehitusluba ei ole vaja:**

1. kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga või kuni 5 m kõrgusega mitte avalikkusele suunatud kasutusfunktsiooniga ehitise rajamiseks mittekompaktse asustusega piirkonnas;
2. kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga või kuni 5 m kõrgusega mitte avalikkusele suunatud kasutusfunktsiooniga ehitise rajamiseks kompaktse asustusega piirkonnas;

**(7) Ehitusluba on kohustuslik:**

1. üle 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga või üle 5 m kõrguse ehitise ehitamiseks mitte kompaktse asustusega piirkonnas;
2. üle 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga või üle 5 m kõrgusega ehitise rajamiseks kompaktse asustusega alal;

(8) Ehitise ehitusaluse pinnaga üle 20 m<sup>2</sup> ja kuni 60 m<sup>2</sup> ehitamiseks mitte kompaktse asustusega piirkonnas on vajalik vallavalitsuse kooskõlastus vastavalt projekteerimistingimustele;

(9) Ehitise ehitusaluse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> mittekompaktse asustuse piirkonnas on vajalik teavitada vallavalitsust;

(10) Igasuguse ehitise kasutamiseks ja ehitiste registrisse kandmiseks on vajalik ehitise kasutusluba;

(11) Ehitise kasutusloa väljastab vallavalitsus vastavalt arendaja poolt soovitud kasutusotstarbele peale ehitise ülevaatamist ning soovitud kasutusotstarbele vastavaks tunnistamist.

**(12) Kirjalik nõusolek on vajalik:**

1. väikeehitise, ehitusaluse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> rajamiseks, millel ei ole avalikkusele suunatud kasutusotstarvet kogu valla territooriumil;
2. kuni 20 m<sup>2</sup> ehitise rajamiseks merega või avaliku kasutusega jõega piirnevale kinnistule.

## **§ 5 KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED**

**(1) Vallavolikogu ülesanded on:**

1. valla üldplaneeringute, teemaplaneeringute algatamine, muutmine ja kehtestamine.
2. detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine ning selliste kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelvalve teostamine planeeritud koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljööväärtuslik ala.
3. detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine, kui algatav detailplaneering ei ole vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.
4. põhjendatud vajaduse korral detailplaneeringu koostamine aladel, mille korral ei ole planeerimisseadus sätestanud detailplaneeringu koostamise algatamise kohustust.
5. vallas teiste planeerimisalaste ning ehitustegevusalaste vaidluste, probleemide lahendamine.

**(2) Vallavalitsuse ülesanded on:**

1. detailplaneeringu, kui algatav detailplaneering ei lähe vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga, algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine;
2. detail-, teema- ja üldplaneeringute koostamise korraldamine;
3. ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
4. ehituslubade väljaandmine;
5. kasutuslubade väljaandmine;
6. kirjalike nõusolekute andmine;
7. projekteerimistingimuste väljastamine;
8. ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
9. vajadusel ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
10. vajadusel ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
11. ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, omanikujärelvalvet tegeva ettevõtja, ehitusgeoloogilisi ja –geodeetilisi töid tegeva ettevõtja, ehitusprojektide ekspertiise tegeva ettevõtja, ehitiste ekspertiise tegeva ettevõtja ja ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;

- 12.vajadusel ehitisega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine,
- 13.vajadusel ettekirjutuste tegemine;
- 14.ehitusgeoloogiliste ja –geodeetiliste tööde tulemuste säilitamine;
- 15.kirjaliku nõusoleku andmine, ehitus- ja kasutusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;
- 16.ehitise ülevaatus teostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt;
- 17.vajadusel pädevate isikute ja institutsioonide kaasamine ehitise ülevaatusel;
- 18.pädevate ametiisikute määramine ettekirjutuste tegemiseks;
- 19.riiklikule ehitusregistrile andmete esitamine.

## § 6 TÄHTAJAD PLANEERIMIS- JA EHITUSVALDKONNAS

(1) Vallavalitsus väljastab:

1. **projekteerimistingimused ning arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused** 20 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja kooskõlastuse esitamist;
2. **ehitusloa** 20 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja kooskõlastatud projekti esitamist koos kõigi nõutavate andmetega;
3. **kirjaliku nõusoleku** 10 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja kooskõlastatud projekti esitamist koos kõigi nõutavate andmetega;
4. **kasutusloa** 20 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates;
5. **lammutusloa** 20 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.