

## JÕGEVA LINNA EHITUSMÄÄRUS

### SISUKORD

1.Üldsätted .....	1
2.Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusala korraldamine .....	1
3.Ruumiline planeerimine .....	3
4.Ehituslik projekteerimine .....	3
5.Ehitamine .....	4
6.Ehitise kasutusluba .....	6
7.Miljööväärtuslikud hoonestusalad .....	7
8.Vastutus .....	7

### 1.ÜLDSÄTTED

#### 1.1Määruse eesmärk ja reguleerimisala:

1.1.1Jõgeva linna ehitusmääruse (*edaspidi* määrus) eesmärk on Planeerimisseaduse ja Ehitusseaduse rakendamine kohalikke olusid arvestades, Jõgeva Linnavolikogu ja Jõgeva Linnavalitsuse siseste ülesannete jaotuse sätestamine ning nimetatud seaduste nõuete täpsustamine planeerimise ja ehitamise korraldamisel Jõgeva linnas;

1.1.2Määrus reguleerib Jõgeva Linnavolikogu (*edaspidi* linnavolikogu), Jõgeva Linnavalitsuse (*edaspidi* linnavalitsus) ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, hoonete ja rajatiste ehituslikul projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel.

### 2.PLANEERIMIS-, PROJEKTEERIMIS- JA EHITUSALA KORRALDAMINE

#### 2.1Linnavolikogu ülesanded:

2.1.1linna üldise planeerimis- ja ehituspoliitika suunamine ja kujundamine;

2.1.2üldplaneeringute ja teemaplaneeringute algatamine ja lähteülesande kinnitamine, vastuvõtmine ja otsuse tegemine avaliku väljapaneku korraldamiseks, kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;

- 2.1.3 detailplaneeringute, välja arvatud ühe ühepereelamu krundi detailplaneeringu, algatamine;
- 2.1.4 detailplaneeringute kehtestamine ja tühistamine;
- 2.1.5 linna planeerimis- ja ehituskorraldusalaste üldhaldusaktide kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine.

## 2.2 Linnavalitsuse ülesanded:

- 2.2.1 linna planeerimis- ja ehituspoliitika elluviimine;
- 2.2.2 planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine;
- 2.2.3 ühe ühepereelamu krundi detailplaneeringu algatamine;
- 2.2.4 detailplaneeringute lähteülesannete kinnitamine ja detailplaneeringute vastuvõtmine;
- 2.2.5 seisukohtade võtmine planeeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta;
- 2.2.6 üldplaneeringute ja detailplaneeringute avalikustamise korraldamine;
- 2.2.7 kehtestatud detailplaneeringu olemasolu korral arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste andmine;
- 2.2.8 projekteerimistingimuste väljastamine;
- 2.2.9 ehituslubade väljastamine;
- 2.2.10 kasutuslubade väljastamine ja kehtetuks tunnistamine;
- 2.2.11 kirjalike nõusolekute andmine;
- 2.2.12 ettepanekute tegemine linna planeerimis- ja ehituskorraldusalaste üldhaldusaktide kehtestamiseks, muutmiseks ja kehtetuks tunnistamiseks;
- 2.2.13 linna esindamine maakonna üldplaneeringu ja naaberomavalitsuse üld- ja teemaplaneeringute väljatöötamisel;
- 2.2.14 naaberomavalitsuse üldplaneeringute ja teemaplaneeringute kooskõlastamine;
- 2.2.15 planeerimis- ja ehitusalase dokumentatsiooni arhiveerimine.

## 2.3 Linnavalitsuse arhitekti ülesanded:

- 2.3.1 planeeringualase tegevuse korraldamine;
- 2.3.2 detailplaneeringute lähteülesande kinnitamise haldusmenetluse läbiviimine;
- 2.3.3 planeeringute alase dokumentatsiooni pidamine;
- 2.3.4 kehtestatud detailplaneeringu olemasolu korral arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste andmise haldusmenetluse läbiviimine;
- 2.3.5 projekteerimistingimuste väljastamise haldusmenetluse läbiviimine;
- 2.3.6 hoone välisilme muutmise, ilma konstruktsiooni muutusteta, ning piirdeaedade ehitamise kooskõlastamine;
- 2.3.7 hoonete värvipasside väljastamine või kooskõlastamine;
- 2.3.8 tänavareklaami paigaldamise ja kujundamise kooskõlastamine;
- 2.3.9 haldusmenetluse läbiviimine linna planeerimis- ja ehituskorraldusalaste üldhaldusaktide kehtestamiseks, muutmiseks ja kehtetuks tunnistamiseks;
- 2.3.10 osalemine linna arengukava ning maakonnaplaneeringu ja naaberomavalitsuse üld- ja vajadusel teemaplaneeringute koostamises;
- 2.3.11 korterite ümberehitamise, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse

mittekandvaid vaheseinu, kooskõlastamine.

#### 2.4 Linnavalitsuse inseneri ülesanded:

- 2.4.1 ehitusjärelvalve korraldamine;
- 2.4.2 ehitus- ja kasutuslubade väljastamise ja kirjalike nõusolekute andmise haldusmenetluse läbiviimine;
- 2.4.3 varisemisohtlike ehitiste kõrvaldamise korraldamine;
- 2.4.4 ehitisega toimunud avariide tehniliste põhjuste uurimise korraldamine;
- 2.4.5 ehitise dokumentatsiooniga seotud toimingute korraldamine;
- 2.4.6 ehitusalase dokumentatsiooni pidamine;
- 2.4.7 kaevamislubade ning teede ja tänavate sulgemislubade väljastamine ja järelvalve nende tööde teostamise üle;
- 2.4.8 ehitusalase informatsiooni kogumine, säilitamine ja edastamine;
- 2.4.9 ehitisregistrisse andmete sisestamine ja ehitisregistri kinnitatud väljavõtete väljastamine.

### **3. RUUMILINE PLANEERIMINE**

#### 3.1 Ruumilise planeerimise põhimõtted:

- 3.1.1 ruumiline planeerimine tagatakse Jõgeva linna haldusterritooriumil üldplaneeringu-, teemaplaneeringute- ja detailplaneeringutega, vajadusel hoonestus- või ideekavanditega ning linna arengukavaga ja käesoleva ehitusmäärusega;
- 3.1.2 planeerimisalane tegevus on avalik. Linnavalitsus võimaldab huvitatud isikutel tutvuda linna käsutuses olevate planeeringu materjalidega.

#### 3.2 Planeerimisalase tegevuse korraldamine:

- 3.2.1 planeerimisalase tegevuse korraldamine on kohaliku omavalitsuse kohustus;
- 3.2.2 igaks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku;
- 3.2.3 linnavolikogu peab tegema detailplaneeringu algatamise otsuse 2 (kahe) kuu jooksul alates detailplaneeringu algatamise ettepaneku laekumise päevast;
- 3.2.4 linnavolikogul on õigus loobuda detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest, kui maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering, ettepanek on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga või kui detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua põhjendamatuid kulusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
- 3.2.5 linnavalitsus võib sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise ja fiinantseerimise õiguse andmiseks kinnisasja omanikule või teistele isikutele, kes on huvitatud planeeringute koostamisest;
- 3.2.6 linnavalitsus kinnitab detailplaneeringu lähteülesande ja otsustab keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse;
- 3.2.7 detailplaneeringu lähteülesanne kehtib 2 (kaks) aastat.

### **4. EHITUSLIK PROJEKTEERIMINE**

#### 4.1 Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 4.1.1 detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailpla-

neering ja linnavalitsuse poolt väljastatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

4.1.2 detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused.

4.2 Projekteerimistingimuste või arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste saamiseks esitab taotleja linnavalitsusele taotluse, mis peab sisaldama järgmisi andmeid:

4.2.1 projekteeritava ehitise lühikirjeldus, võimalusel eskiisjoonised;

4.2.2 projekteeritava ehitise asukoha skeem;

4.2.3 vajadusel trasside valdaja poolt väljastatud tehnilised tingimused.

4.3 Kui projekteerimistingimuste või arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste taotleja soovib projektiks kasutada teise isiku poolt varem tellitud ehitusprojekti, peab ta taotlusega koos esitama linnavalitsusele projekti autori ja esmatellija kooskõlastuse.

4.4 Ajaloo- ja arhitektuurimälestisena kirjas oleva ehitise omanikud peavad projekteerimistingimuste või arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste taotlemiseks esitama linnavalitsusele Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud ehitise muinsuskaitse eritingimused.

4.5 Väljastatud projekteerimistingimuste ning arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste avalikustamine toimub seadusega ja linna põhimäärusega sätestatud korras.

4.6 Projekteerimistingimuste ning arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste kehtivusaeg on 2 (kaks) aastat.

## **5.EHITAMINE**

5.1 Ehitamine (ehitise püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine, tehnosüsteemide muutmine ja ehitise lammutamine) toimub ehitusprojekti järgi, mille alusel linnavalitsus on väljastanud ehitusloa.

5.2 Uute ehitiste püstitamisel ja ehitiste laiendamisel tuleb enne ehituse alustamist tellida ehitise mahamärkimine majandustegevuse registris registreeritud isikult.

5.3 Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub omanik oma ettepanekuga linnavalitsusse, kus otsustatakse, kas piisab projekteerija poolt tehtud ehitusprojekti muudatusest, mis kooskõlastatakse vajadusel asjaomaste isikutega ja liidetakse projekti kõikidele eksemplaridele või tuleb koostada uus projekt ja taotleda uus ehitusloa.

5.4 Eraldiseisva hoone projekteerimisel ja ehitamisel kinnistule tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkinnistu piirist vähemalt 5 (viis) meetrit kui naaberkruuntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega pole nõustunud Jõgevamaa Päästeteenistus või kui kehtestatud detailplaneering ei näe ette teisiti.

- 5.5 Kinnistu piirile või selle vahetusse lähedusse hoone projekteerimine ja ehitamine võib toimuda vaid juhul kui vihmavesi juhitakse oma kinnistule ja nähakse ette tulemüür.
- 5.6 Krundi piirete lahendus tuleb ette näha ehitusprojektis, võimalusel tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid materjale.
- 5.7 Linna vabaplaneeringuga piirkondades on piirdeaedade ehitamine keelatud.
- 5.8 Olemasolevate ehitiste puhul kinnistule uute piirete ehitamine tuleb kooskõlastada linnavalitsuse arhitektiga.
- 5.9 Ehitamine toimub linnavalitsuse poolt väljastatud kirjaliku nõusoleku alusel kui kinnistu omaniku poolt soovitakse ehitada väikeehitist, mille ehitusalune pindala on 20-60 m<sup>2</sup>, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsiooni ja mille kõrgus ei ole üle 5m või kui muudetakse ehitise tehnosüsteeme.
- 5.10 Ehitise tehnosüsteemide muutmise korral üksikelanute, suvilate, aiamajade, taluhoonete ja väikeehitiste puhul ning olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamiseks esitatakse linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku saamiseks koos nõuetekohase taotluse vormiga teostatava töö kirjeldus, skeemi ja trassivaldaja tehnilised tingimused kui Elektriohutusseadusest või Küttegaasiohutusseadusest ei tulene teisiti.
- 5.11 Kirjaliku nõusoleku taotlemiseks 20-60 m<sup>2</sup> suuruse hoone ehitamiseks esitab asjast huvitatud isik:
- 5.11.1 nõuetekohase taotluse vormi;
  - 5.11.2 hoone asukoha plaani mõõtkavas 1:500 või 1:1000, kus on ära näidatud hoone kaugus kinnistu piirist, teistest olemasolevatest hoonetest ning kommunikatsioonide paigutus;
  - 5.11.3 hoone põhiplaani ja lõike mõõtkavas 1:100;
  - 5.11.4 hoone vaated mõõtkavas 1:100;
  - 5.11.5 hoone lühikese konstruktiivse kirjelduse.
- 5.12 Põhjendatud vajaduse korral võib linnavalitsus esitada kirjaliku nõusoleku taotlejale nõuetekohase ehitusprojekti esitamise nõude.
- 5.13 Ehitusprojekti esitamise nõude 20-60 m<sup>2</sup> suuruse hoone ehitamiseks esitab linnavalitsus lähtuvalt:
- 5.13.1 detailplaneeringust;
  - 5.13.2 ehitise ohutusest;
  - 5.13.3 arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest;
  - 5.13.4 üldplaneeringuga kehtestatud miljööväärtuslikust alast.
- 5.14 Kuni 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehoone, millel ei ole avalikku funktsiooni võib ehitada vaid maaomaniku nõusolekul ja ehitamisel tuleb arvestada järgmist:
- 5.14.0 kõiki ehitisele esitatavaid norme ja nõudeid;
  - 5.14.1 hoone peab olema arhitektuurises kooskõlas krundi ja ümbruse vara-

- sema hoonestusega;
- 5.14.2 hoone ja selle eenduvad osad ei tohi paikneda tänava ehitusjoonel või eespool seda;
- 5.14.3 hoone ei tohi paikneda kinnistu piirile lähemal kui 5 (viis) meetrit ja naaberhoonetele lähemal kui 10 (kümme) meetrit;
- 5.14.4 kehtiva detailplaneeringuga kaetud aladel võib nimetatud suurusega hoone ehitada ainult planeeringuga ette nähtud ehitusalasse.
- 5.15 Ajutine ehitise on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui 5 (viieks) aastaks ehitatud ehitise, mille kohta kehtivad kõik samad reeglid, mis piiramata ajaks ehitatud ehitise puhul.
- 5.16 Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik või mitme isiku ühises omandis oleva ehitise puhul kõik ehitise omanikud ühiselt linnavalitsusele lammutusloa taotluse koos üheselt hoone asukohta kindlaks määrava asendiplaaniga, kus on näidatud lammutatav ehitise.
- 5.17 Peale ehitise lammutamist võtab linnavalitsuse insener ehitise ehitisregistrist arvelt maha ehitise likvideerimise teatise ja lammutamise akti alusel.
- 5.18 Korterelamu ja korteri ruumijaotuse muutmise eesmärgil teostatav kandvate seinte ja lagede ning muude konstruktsioonelementide lammutamine, samuti uute ukseavade tegemine kandvatesse seintesse on lubatud vaid ehitusprojekti alusel antud ehitusloa olemasolul.
- 5.19 Korterite ümberehitamine, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse mittekandvaid seinu, on lubatud linnavalitsuse arhitekti kooskõlastusel. Kooskõlastuse saamiseks esitatakse korteri inventariseerimise plaan, kus on ära näidatud lammutatavad seinad.
- 5.20 Rõdude ja lodjade kinniehitamine on lubatud vaid kogu hoonet käsitleva ühtse ehitusprojekti järgi väljastatud ehitusloa alusel.

## **6.EHITISE KASUTUSLUBA**

- 6.1 Kasutusluba väljastatakse pärast ehitusdokumentatsiooni üleandmist ja valminud ehitise ülevaatus ning nõuetele vastavaks tunnistamist.
- 6.2 Ehitise ülevaatuses võtavad osa:
- 6.2.1 ehitise omanik;
  - 6.2.2 ehitaja;
  - 6.2.3 projekteerija;
  - 6.2.4 omanikujärelevalve teostaja;
  - 6.2.5 abilinnapea;
  - 6.2.6 insener;
  - 6.2.7 arhitekt;
  - 6.2.8 maakorraldaja;

- 6.2.9 Jõgevamaa Päästeteenistus;
- 6.2.10 Jõgevamaa Keskkonnateenistus;
- 6.2.11 Tartu Tervisekaitsetalituse Jõgevamaa osakond;
- 6.2.12 Jõgevamaa Töökaitseinspeksioon.

6.3 Vajadusel võib ehitise ülevaatuses kaasatud isikute ja institutsioonide loetelu muuta ja kaasata ülevaatus juurde kommunikatsioonide valdajaid.

6.4 Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik linnavalitsusele vormikohase avalduse ja möödistusprojekti, mille kooskõlastamise vajaduse määrab insener.

6.5 Detailplaneeringu vajaduse kasutamistotstarbe muutmiseks otsustab linnavalitsus.

## **7. LINNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD**

7.1 Jõgeva linna miljööväertuslikud hoonestusalad on määratletud linna üldplaneeringuga.

7.2 Kõikide miljööväertuslike hoonestusalade planeeringutes, seal asuva hoonestuse restaureerimisel, rekonstrueerimisel, remontimisel ja hooldamisel ning sinna uusehitiste projekteerimisel tuleb arvestada konkreetsele alale omaste hoonestus- ja ehitustavade (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms).

7.3 Akende ja uste vahetamise vajadusel tuleb valmistada uued analoogselt esialgsetega säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid.

7.4 Ehitiste seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsetele sarnaseid materjale.

7.5 Laudise ja puitelementide rekonstrueerimisel peab jälgima algseid profiile ja kujunduselemente.

7.6 Miljööväertuslikele hoonestusaladele uusehitiste või ulatuslikumate rekonstruktsioonide tegemise korral võib linnavalitsus nõuda täiendavalt eskiisprojekti.

## **8. VASTUTUS**

8.1 Käesoleva määruse rikkumine toob kaasa Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutuse.

Raul Kull

Linnavolikogu esimees