

Kuressaare linna ehitusmäärus

I ÜLDSÄTTED

§ 1 Määruse reguleerimisala

Kuressaare linna ehitusmääruse ülesanne on linna ruumilise planeerimise, ehitiste projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete määramine, planeerimisseaduse ja ehitusseaduse nõuete täpsustamine Kuressaare linna haldusterritooriumil ning Kuressaare linnavolikogu, linnavalitsuse ja teiste isikute vaheliste suhete reguleerimine planeerimis- ja ehitusvaldkonnas.

§ 2 Planeerimis- ja ehitusvaldkond

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkond hõlmab lõigetes 2, 3 ja 4 nimetatud tegevusi Kuressaare linnas. Kõigi nimetatud tegevuste teostamise soovi korral tuleb pöörduda linnavalitsuse või vastava valdkonna linnavalitsuse töötaja poole, et selgitada välja vajaliku menetluse üksikasjad või veenduda, et tegevuse teostamine on lubatav ilma edasise menetluseta.

(2) Katastriüksuste struktuuri ja munitsipaalmaa ulatuse muutmist, sealhulgas:

- 1) olemasolevate katastriüksuste piiride muutmist;
- 2) olemasolevate katastriüksuste jagamist ja liitmist;
- 3) uute katastriüksuste moodustamist;
- 4) katastriüksuste sihtotstarbe määramist ja muutmist;
- 5) munitsipaalmaa omandamist, võõrandamist ja koormamist piiratud asjaõigustega.

(3) Hoonete ehitamist, sealhulgas:

- 1) uusehitise püstitamist;
- 2) ehitise laiendamist ehk ehitise juurde-, peale- või allaehitamist;
- 3) ehitise rekonstrueerimist s.o. ehitise piirdekonstruktsioonide muutmise ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamine;
- 4) olemasolevate ehitiste lammutamist;
- 5) ehitise tehnosüsteemide muutmist;
- 6) ehitise kasutamise otstarbe muutmist;
- 7) hoone fassaadi muutmist;
- 8) ajalooliselt väärtuslikuks tunnistatud ruumide interjööri muutmist;
- 9) ajutise ehitise ja väikeehitise ehitamist.

(4) Rajatiste ehitamist ja maastiku muutmist, sealhulgas:

- 1) teede, jalgteede, parklate rajamist, likvideerimist, rekonstrueerimist;
- 2) tehnorajatiste rajamist;
- 3) haljastuse rajamist ja likvideerimist;
- 4) veekogude rajamist, likvideerimist, ranna- või kaldajoone muutmist;
- 5) kaevetööde teostamist, maapinna süvendamist ja täitmist;
- 6) piirete rajamist, sealhulgas maa-ala tähistamist viisil, mis toob kaasa asjaõigusseaduse § 142 lõige 1 sätestatud maatükil viibimise keelu;
- 7) skulptuuride ja väikevormide paigaldamist ja likvideerimist avalikult kasutataval maa-alal;

8) geodeetiliste ja geoloogiliste tööde teostamist.

(5) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna otsused langetatakse eelkõige kaalutusõiguse alusel, juhindudes üldpõhimõtetes Haldusmenetluse seaduse paragrahvist 4 ning paragrahvi 5 lõigetest 1 ja 2.

§ 3 Ülesanded planeerimis- ja ehitusvaldkonnas

(1) Linna ülesanded planeerimis- ja ehitusvaldkonnas on:

- 1) ehitatava keskkonna võimalikult tervikliku ja mitmekesise funktsioneerimise ning kvaliteetse linnaruumi tagamine;
- 2) planeeringute koostamise korraldamine, planeeringute järgimine ja järgimise tagamine käesoleva ehitusmääruse § 2 nimetatud tegevuste teostamisel;
- 3) avaliku ruumi planeerimine ülelinnalise võrgustikuna ning avalikus ruumis teostatava projekteerimis- ja ehitustegevuse organiseerimine;
- 4) eraomandis maa-alale avalikes huvides kitsenduste seadmine, projekteerimistegevuse koordineerimine ja ehitusjärelvalve teostamine, võttes sealjuures arvesse ja tasakaalustades huvitatud isikute huve.

(2) Vanalinna muinsuskaitsealal asuvate ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel teeb linnavalitsus koostööd muinsuskaitseametiga ning arvestab täiendavate tingimustega, millised tulenevad muinsuskaitseadusest, vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest ja teistest kehtivatest õigusaktidest.

II ÜLESANNETE JAOTUS JA TÄHTAJAD

§ 4 Linna ülesannete jaotus

(1) Linnavolikogu ülesandeks on:

- 1) üld- ja teemaplaneeringute algatamine ja kehtestamine;
- 2) üldplaneeringute vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine;
- 3) detailplaneeringute kehtestamine, välja arvatud lihtsustatud korras koostatud detailplaneeringud;
- 4) detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine.

(2) Linnavalitsuse ülesandeks on järgmised tegevused, mis toimuvad linnavalitsuse korralduse või määrusega:

- 1) detailplaneeringute algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine;
- 2) lihtsustatud korras koostatud detailplaneeringu kehtestamine;
- 3) projekteerimistingimuste väljastamine;
- 4) ehituslubade väljastamine;
- 5) kasutuslubade väljastamine;
- 6) kirjalike nõusolekute andmine väikeehitiste ehitamiseks ja tehnosüsteemide muutmiseks;
- 7) maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- 8) arhitektuurivõistluse tingimuste kooskõlastamine;
- 9) projektide läbivaatamise komisjoni koosseisu määramine;
- 10) arhitektuurikomisjoni koosseisu määramine;

- 11) detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuete kehtestamine;
- 12) projekteerimis- ja planeerimistaotluste vormide kehtestamine;
- 13) geodeetiliste tööde teostamise korra kehtestamine;
- 14) vajadusel algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine, lähteseisukohtade täpsustamine või kehtivuse pikendamine.

(3) Lisaks lõikes 2 nimetatutele on linnavalitsuse ülesandeks:

- 1) planeerimis- ja ehitusvaldkonna töö korraldamine;
- 2) üld-, teema- ja detailplaneeringute ning planeeringukontseptsioonide koostamise korraldamine;
- 3) planeeringute avalikustamise korraldamine;
- 4) munitsipaalomandis maa-alal projekteerimis- ja ehitustegevuse korraldamine;
- 5) planeeringutekohase projekteerimise ja ehitamise tagamine;
- 6) ehitusprojektide, ehitise mõõdistusprojektide ja ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine ning vajadusel ehitusprojekti või ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 7) ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja, ehitusuuringuid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiise tegeva või ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 8) ehitise ülevaatuse teostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt, vajadusel kaasates pädevaid isikuid ja institutsioone;
- 9) vajadusel ehitisega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 10) vajadusel ettekirjutuse tegemine ja ettekirjutuse tegemise pädevusega ametiisikute määramine;
- 11) planeeringute, projekteerimistingimuste, ehitusprojektide, ehitusgeoloogiliste ja –geodeetiliste tööde tulemuste, kirjaliku nõusoleku andmisega ning ehitus- ja kasutuslubade andmisega seotud dokumentide säilitamine;
- 12) riiklikule ehitisregistrile andmete edastamine;
- 13) Kõigi § 4 nimetatata ülesannete täitmine, mis on planeerimisseaduse või ehitusseadusega antud kohaliku omavalitsuse lahendada.

§ 5 Tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

(1) Linnavalitsus väljastab:

- 1) projekteerimistingimused 15 päeva jooksul pärast vastava taotluse ja viimase vajaliku kooskõlastuse või dokumendi esitamist. Kui projekteerimistingimuste taotluse kohta langetati otsus mitte väljastada projekteerimistingimusi või lükata projekteerimistingimuste väljastamine edasi, siis informeeritakse sellest taotlejat või küsitakse täiendavat informatsiooni hiljemalt 15 päeva jooksul pärast taotluse 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.

III PLANEERIMINE

§ 6 Planeerimise üldine sisu

(1) Planeerimine on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis arvestab tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

(2) Planeeringute koostamisel ja menetlemisel käsitletakse kogu avalikult kasutatavat maa-ala koos sellest avanevate vaadetega (avalikku ruumi) ülelinnalise terviküsteemina. Selle kvaliteet ja terviklik funktsioneerimine on avalik huvi, mida esindab huvitatud isikuna Kuressaare linn.

§ 7 Planeeringute avalikustamise korraldamine

(1) Planeeringute koostamine on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikute kaasamise, õigeaegse informeerimise ja võimaluse kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus.

(2) Avalikkuse informeerimine planeeringutest toimub ajalehes, kus Kuressaare linn avaldab oma ametlikke teateid.

(3) Üldplaneering, linnaosa üldplaneeringud ja teemaplaneeringud avalikustatakse internetis linna koduleheküljel (edaspidi koduleheküljel), linnavalitsuse infotahvlil (edaspidi infotahvlil) ja Saaremaa Maakonna Keskraamatukogus.

(4) Detailplaneeringud avalikustatakse linnavalitsuse infotahvlil.

(5) Linnavalitsus peab planeeringute menetluse protsessi kohta elektroonilist registrit, tagab planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise planeeringute arhiivis ning nende kättesaadavuse huvitatud isikutele.

§ 8 Planeeringukontseptsioon

(1) Planeeringukontseptsioon on kogum arhitekti poolt terviklikult välja töötatud ning tekstiliselt ja graafiliselt väljendatud üldiseid põhimõtteid, mis kirjeldavad terviklikult linna või selle osa ruumilise muutmise kavatsusi.

(2) Linnavalitsuse korraldusega heaks kiidetud planeeringukontseptsiooniga väljendab linn eelinformatsioonina üldisi seisukohti, millest kavatakse lähtuda avalikuks kasutamiseks mõeldud maa-alade arendamisel, avalikes huvides eraomandis maa-aladele projekteerimispõhimõtete ja tingimuste kehtestamisel, planeeringute, projektide ja uuringute tellimisel, maa munitsipaalomandisse taotlemisel, munitsipaalmaa omandamisel ja võõrandamisel, planeerimis- ja projekteerimisalase tegevuse korraldamisel, detailplaneeringute alade määramisel, planeeringute lähteseisukohtade koostamisel, planeeringute ja projektide kooskõlastamisel ning muude planeerimis- ja projekteerimisalaste otsuste tegemisel.

(3) Planeeringukontseptsioonide koostamist korraldab linnaarhitekt. Muude planeeringukontseptsioonide puudumisel mingi ala või teema kohta loetakse planeeringukontseptsiooniks linnaarhitekti seisukohad.

§ 9 Üldplaneering

(1) Üldplaneeringu põhieesmärgiks on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, ruumilise arenguga kaasnedavate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Üldplaneeringuga määratakse maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused.

(2) Üldplaneeringuna käsitletakse terviksüsteemi, mis koosneb järgmistest osadest:

- 1) kehtiv Kuressaare üldplaneering (Kehtestatud linnavolikogu määrusega nr 18, 24.maist 2001);
- 2) linna territooriumi osa kohta kehtivad üldplaneeringud;
- 3) kehtivad teemaplaneeringud;
- 4) kehtivad detailplaneeringud, mis teevad ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

§ 10 Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse linna territooriumi osa kohta ning see on aluseks kinnisasjade moodustamisele, jagamisele, ühendamisele ja piiride muutmisele, maakasutusele, avalikult kasutatava maa-ala ulatusele, projekteerimis- ja ehitustegevusele ning maastiku muutmisele.

(2) Linnavalitsus võib lubada taotletud projekteerimist või kruntide jagamist, liitmist ja piiride muutmist ilma detailplaneeringuta planeerimisseaduses ette nähtud juhtudel. Juhul kui detailplaneeringu koostamise vajalikkus ei ole planeerimisseaduse tähenduses üheselt mõistetav, võib linnavalitsus taotluse rahuldada, kaalutledes võimalikke avalikke ja erahuve ning valides huvide arvessevõtmiseks teistsuguse menetlusviisi. Linnavalitsus võib nõuda detailplaneeringu koostamist mõne käesoleva ehitusmääruse § 2 nimetatud tegevuse teostamiseks ka siis, kui see pole planeerimisseaduse järgi nõutav, juhul kui see võib eeldadatvalt kahjustada avalikke või erahuve.

(3) Detailplaneeringu algatamisel määratakse eeldatav planeeringuala. Detailplaneeringuga planeeritav maa-ala selgub planeeringu kehtestamisel ja see ühtib planeeringujärgsete kruntide alaga. Detailplaneeringu koosseisus esitatud materjali, mis käsitleb planeeritava ala ümbrust, vaadeldakse planeeringukontseptsiooniga võrdsetel alustel.

(4) Detailplaneeringus lahendatakse üheskoos planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ning määratakse iga planeeritava krundi kohta põhimõtted selle ala edasiseks projekteerimiseks. Kui planeeritava ala kohta on olemas üldisem planeeringukontseptsioon, siis üldjuhul detailplaneeringu koostamisele asudes

võetakse aluseks kontseptsioonis sisalduvad projekteerimispõhimõtted ja planeeringu koostamise käigus esitatakse need iga planeeritava krundi kohta eraldi.

(5) Kehtivat detailplaneeringut võib põhjendatud vajadusel muuta. Niisugusel juhul kehtivad detailplaneeringu muudatuse menetlemisel uue detailplaneeringu menetlemisega samad põhimõtted, kusjuures planeeritavateks kruntideks loetakse need, millel muutub ehitusõigus või kehtestatav muudatus kitsendab kinnisasja kasutamist varem kehtinud detailplaneeringust rohkem.

(6) Detailplaneeringut võib iseseisvalt ja omal vastutusel koostada või selle koostamist juhtida kõrgharidusega arhitekt, sealhulgas Euroopa Liidu liikmesriigis kutsekvalifikatsiooni omandanud arhitekt, planeeriija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist. Linnaehituslikult olulistel või suurematel väljakujunemata linnastruktuuriga aladel võib linnavalitsus nõuda, et planeeringu koostamist juhiks kõrgharidusega ja piisava kogemusega arhitekt või nõuda planeerimisalase arhitektuurivõistluse korraldamist.

(7) Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad kuni kaks aastat. Kui kehtivusaja jooksul ei ole huvitatud isik esitanud planeeringu eskiislahendust või sõlminud lepingut planeeringu koostamiseks, siis linnavalitsus võib tingimusteta lõpetada detailplaneeringu menetluse ning tunnistada lähteseisukohad kehtetuks. Huvitatud isiku taotluse korral võib linnavalitsus pikendada lähteseisukohtade kehtivust kuni kahe aasta võrra. Detailplaneeringu lähteseisukohad kaotavad kehtivuse ja menetlus lõpetatakse ka sama maa-ala kohta uue detailplaneeringu algatamisel.

§ 11 Detailplaneeringu koostamine taotluse alusel

(1) Igaüks võib taotleda detailplaneeringu algatamist. Enne seda tuleb algatamisest huvitatud isikul pöörduda linnavalitsuse poole, et tutvuda linna ruumilise arengu kavatsustega planeeritavas piirkonnas, kehtivate planeeringutega ja detailplaneeringuga seotud organisatsiooniliste, sisuliste ja tehniliste üksikasjadega.

(2) Linnavalitsus algatab detailplaneeringu ja väljastab lähteseisukohad (sisaldavad olenevalt vajadusest detailplaneeringu eesmärkide ja koostamise protsessi kirjeldust, linna seisukohti planeeringu lahenduse kohta, eeldavate avalike huvide kirjeldust, planeeringu koosseisu, vormistamise ja kooskõlastamise põhimõtteid ning linna poolseid eeltingimusi planeeringu vastuvõtmisele) või teatab taotletud detailplaneeringu algatamata jätmise põhjustest. Tulenevalt planeerimisprotsessi käigus selgunud asjaoludest võib linnavalitsus lähteseisukohti ja planeeritavat ala hilisemate otsustega täpsustada.

(3) Linnavalitsus või linnavolikogu võib keelduda huvitatud isiku poolt taotletud detailplaneeringu algatamisest või hiljem selle kehtestamisest, tuginedes kaalutusõigusele, põhjendades otsust linna majanduslike, õiguslike, sotsiaalsete, funktsionaalsete, esteetiliste, liiklustehniliste, looduslike, õiguslike jm tegurite tasakaalustatud käsitlusega.

(4) Linnavalitsus võib sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta ning detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse,

välisvalgustuse, vihmaveekanaliseerimise ja muude planeeritavate avaliku ruumi elementide väljaehitamise kohta.

(5) Linnavalitsus võib lepingu sõlmimise eeltingimusena nõuda huvitatud isikult detailplaneeringu esialgset lahendust, mis selgitab huvitatud isiku kavatsuste sisu, veenab huvitatud isiku poolt valitud planeerija professionaalsuses ja pakutava planeeringulahenduse ruumilises kvaliteedis.

(6) Munitsipaalomandis aladel, looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ning juhul kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või mõjutab oluliselt linna arengut ja ruumilist struktuuri, tellib detailplaneeringu linnavalitsus, kuid huvitatud isik võib niisuguse detailplaneeringu koostamise juures lepingu alusel osaleda rahastajana.

IV PROJEKTEERIMINE

§ 12 Projekteerimise lähtealused

- (1) Projekteerimise lähtealuseks on
 - 1) kehtiv detailplaneering koos arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega;
 - 2) projekteerimistingimused, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.
- (2) Projekteerimise soovi korral esitab huvitatud isik Kuressaare Linnavalitsusele vastava taotluse, milles sisaldub maa-ala kasutamise kirjeldus (võimalusel koos asendiplaaniga) ja kavandatavate hoonete puhul nende kasutamise funktsioon ja eeldatav üldine ruumiprogramm (võimalusel koos esialgsel projektiga). Linnavalitsus otsustab taotluse alusel 15 päeva jooksul igal konkreetsel juhul eraldi, kas:
 - 1) väljastada projekteerimistingimused või;
 - 2) projekteerida saab kehtiva detailplaneeringu alusel, arvestades arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega või;
 - 3) enne projekteerimist tuleb välja kuulutada arhitektuurivõistlus või;
 - 4) projekteerimise võimalikkuse kaalutamiseks tuleb algatada detailplaneering või;
 - 5) tegevuse võib teostada ilma projektita.

§ 13 Ehitusprojekti vastavus planeeringutele

(1) Juhul kui ehitusprojekt ei vasta täpselt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele, arhitektuurinõuetele või muudele projekteerimispõhimõtetele, kuid ehitusprojekti koostamisel on järgitud planeeringu põhiprintsiipe ning arvestatud võimalikke avalikke ja erahuve, võib linnavalitsus lugeda ehitusprojekti detailplaneeringule vastavaks.

(2) Juhul kui ehitusprojekt ei vasta mõnele detailplaneeringus esitatud kinnisomandi kasutamist kitsendavale tingimusele, kuid isik, kelle huvides vastav tingimus on seatud, on ehitusprojekti kooskõlastanud, loetakse ehitusprojekt selles mõttes detailplaneeringule vastavaks.

(3) Juhul kui ehitusprojekt koostatakse mõne niisuguse ehitise kohta, mille projekteerimise kavandamine ei ole detailplaneeringu sisus üheselt väljendatud, võib

linnavalitsus lugeda ehitusprojekti detailplaneeringule mittevastavaks ka juhul, kui niisuguse ehitise projekteerimine pole detailplaneeringuga otseselt keelatud.

§ 14 Projekteerimistingimused

(1) Projekteerimistingimused on hoonete ja rajatiste ning sellega koos kogu krundi maa-ala ja piirete projekteerimise aluseks, kui projekteerimine ei toimu detailplaneeringu alusel või kui eksisteerib vajadus kehtivat detailplaneeringut täpsustada.

(2) Projekteerimistingimuste kooskõlastamise korraldamine on projekteerimistingimusi taotlenud isiku kohustuseks. Projekteerimistingimused kooskõlastatakse seaduses ette nähtud juhtudel või vajaduse korral lähiümbruses asuvate kinnisasjade omanikega, kelle huve kavandavad muudatused võivad riivata. Korterelemu omanike kooskõlastuseks loetakse korteriühistu kooskõlastus. Linnavalitsus võib põhjendatud juhtudel ja seadustes ette nähtud juhtudel nõuda täiendavaid kooskõlastusi. Juhul kui mõni isik, kelle kooskõlastus on nõutav, projekteerimistingimusi ei kooskõlasta ning kooskõlastusest keeldumine on piisavalt põhjendatud, saab projekteerimise võimalikkust kaalutleda ainult detailplaneeringu koostamise käigus.

(3) Avalikkust informeeritakse väljastatud projekteerimistingimustest ajalehes, kus Kuressaare linn avaldab oma ametlikke teateid. Projekteerimistingimusi tutvustatakse linnavalitsuses igale asjast huvitatud isikule.

(4) Projekteerimistingimused kehtivad kaks aastat. Planeerimis- ja ehitusala abilinnapea võib pikendada projekteerimistingimuste kehtivust ühe aasta võrra.

§ 15 Arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused

(1) Käesolev ehitusmäärus kehtestab järgmised arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused:

- 1) Kuressaare linnas projekteeritakse esteetiliselt sobivaid, kõrgel arhitektuursel tasemel ja linnaruumi rikastavaid hooneid ja rajatisi;
- 2) Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm. ruumielementidega;
- 3) Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

(2) Lisatingimustena võib käsitleda järgmisi üldisi põhimõtteid:

- 1) Ehitis planeerida nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- 2) Hoone fassaadi paiknemisel tänava joonel võivad hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine;
- 3) Maja minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud päästeteenistus või kui detailplaneering

ei näe ette teisiti. Nimetatud soovitus ei kehti vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis;

4) Tänav ja muu avaliku maa-ala äärsed piirded peavad järgima piirkonnale iseloomulikku lahendust ja valdavat kõrgust. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel. Vabaplaneeringulise hoonestusega maa-aladel kruntide ala ei piirata. Vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis on vajalik piirete ehitamine kooskõlastada ka muinsuskaitseametiga;

5) Kõrghaljastus peab üldjuhul paiknema naaberkrundi lõunapoolsest piirist või piiriehitisest vähemalt täiskasvanud puu poole kõrguse kaugusel, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti;

6) Mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.

(3) Arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse üldjuhul projekti tellija, projekteerija ja linnaarhitekti koostöös. Vajadusel väljastab linnavalitsus lisatingimuste täpsustamiseks kirjaliku seisukoha või täpsustab lisatingimused projekteerimistingimuste kaudu.

(4) Lisatingimuste täpsustamise eeltingimuseks on projekteeritava objekti ruumiprogrammi või eskiisprojekti esitamine linnavalitsusele.

(5) Vajadusel hindab projekti vastavust arhitektuursetele lisatingimustele ning projekti üldist kvaliteeti arhitektuurikomisjon.

§ 16 Projekteerija kohustused ja projekti vormistamise nõuded

(1) Projekteerimisettevõtja on kohustatud :

- 1) koostama nõuetele vastava ehitusprojekti;
- 2) tagama ehitusprojekti vastavuse lähteandmetele ja projekteerimistingimustele;
- 3) koostama nõuetele vastava ehitise mõõdistusprojekti;
- 4) säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitusprojektid ja ehitiste mõõdistusprojektid ning nende koostamise lähteandmed vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 5) kooskõlastama ehitusprojekti vajalike ametkondadega.

(2) Ehitusprojekt, välja arvatud väikeehitise projekt, peab olema koostatud või kontrollitud riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud projekteerimisettevõtja poolt. Linnaehituslikult olulistel asukohtades, võib linnavalitsus arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks nõuda, et projekti koostaks kõrgharidusega ja piisava kogemusega arhitekt.

(3) Hoonete ja rajatiste ehitusprojekti koosseisus tuleb lahendada ümbritsev avalik ruum, teed, maastik ja infrastruktuurid, sealhulgas:

- 1) piirded ja muud jalakäijate või sõidukite liikumist takistavad elemendid;
- 2) teede, jalgteede, parklate, haljasalade ja kogu maapinna lahendus (kattematerjal ja vertikaalplaneerimine);
- 3) säilitatav, rajatav ja likvideeritav haljastus (liigid ja asukohad);
- 4) väikevormid, valgustus, reklaamid.

(4) Muinsuskaitsealal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatel väärtuslikel hoonetel ning arhitektuurselt erilise lahendusega uusehitistel peab ehitusloa taotluseks esitatud projekti koosseisus olema lahendatud, vastavalt projekteerimistingimustele, akende, uste ja muude fassaade kujundavate detailide ebastandartsed sõlmed, samuti antud fassaadide värvilahendus.

(5) Projekt tuleb vormistada järgmisi nõudeid arvestades:

- 1) ehitusloa taotlemisel esitada linnavalitsusele projekt arhiveerimiseks kõvade kaantega formaadis A4. Linnavalitsus võib vajadusel nõuda identseid lisaeksemplare;
- 2) uusehituse ja juurdeehituse puhul vormistada asendiplaan geodeetilisele alusplaanile, mis kajastab projekteerimiseelset olukorda ja on kooskõlastatud linnageodeediga;
- 3) projekti lisadena esitada hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, muinsuskaitse eritingimused, ülesmõõtmisjoonised, muud dokumendid);
- 4) rekonstrueerimisprojekti koosseisus esitada fotod hoone projekteerimiseelsest olukorrast.

§ 17 Arhitektuurivõistlus

(1) Arhitektuurivõistluste korraldamise eesmärgiks on tagada linnaehituslikult väärtuslike alade ja uusehitiste kõrge kaasaegne arhitektuurne tase. Arhitektuurivõistlused on ühtlasi kaalutusõiguse teostamise vahendiks olukordades, kus valida on paljude erinevate ruumiliste lahenduste vahel.

(2) Suuremate alade planeerimisele ja linnavalitsuse poolt tellitavate suuremate üldkasutatavate hoonete projekteerimisele eelneb avalik või kutsutud osalusega arhitektuurivõistlus.

(3) Vanalinna muinsuskaitsealal, linna puhkealal ja muudel linnaehituslikult olulistel kohtadel toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Linnavalitsus võib arhitektuurivõistlust lugeda mitte toimunuks, kui sellel pole osalenud vähemalt kolm arhitektuurbüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud ja võistlustingimustele vastavaks tunnustatud võistlustööd.

(4) Arhitektuurivõistluse korraldamisel järgitakse järgmisi põhimõtteid:

- 1) võistluse korraldaja kooskõlastab võistlustingimused linnavalitsusega ja tutvustab võistlustöid linnavalitsusele;
- 2) võistluse žüriis on vähemalt üks linnavalitsuse esindaja ja žürii koosseisu enamuse moodustavad arhitektid;
- 3) võistluse tööd pannakse välja avalikku kohta linnarahvale tutvumiseks;
- 4) võistluse korraldamisel lähtutakse Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluste korraldamise juhendist.

(5) Linnavalitsus teeb arhitektuurivõistluste korraldamisel koostööd Arhitektide Liiduga.

§ 18 Projekteerimine miljööväärtuslikul hoonestusalal

- (1) Miljööväärtusliku hoonestusala kaitse eesmärgiks on väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja seda kujundava plaani- ja mahulise struktuuri, arhitektuuri- ja ehitustraditsioonide ning miljöölise eripära säilitamine.
- (2) Miljööväärtuslik hoonestusala on linnaehituslikult tervikliku plaani- ja mahulise struktuuriga omapärane linnaosa, kvartal, tänav, hoonete ansambel, park jms.
- (3) Miljööväärtuslike hoonestusalade määramise aluseks võetakse Kuressaare üldplaneeringus 2010 sätestatud väärtuslikud linnaosad ja Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projekt (edaspidi identiteedi projekt), kus Kuressaares on sätestatud järgmised miljööväärtuslikud hoonestusalad: vanalinn, puhkeala, aedlinn, Tori linnaosa, Ida-Niidu korterelamud.
- (4) Üldplaneeringu eesmärkide täpsustamine ja täiendamine toimub miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga, millega määratakse miljööväärtuslike hoonestusalade piirid, seatakse nende kaitse- ja kasutamistingimused ning ehitusnõuded ja reeglid, millest tuleb lähtuda detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel. Kuni teemaplaneeringu valmimiseni kehtestatakse üldplaneeringus sätestatud väärtuslike linnaosade ja identiteedi projektis määratud miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutamistingimused detailplaneeringutega või projekteerimistingimustega.
- (5) Miljööväärtuslikule hoonestusalale on lubatud projekteerida ja ehitada sealsete linnaehituslike tavade ja arhitektuuriga kokkusobivaid ehitisi.
- (6) Miljööväärtusliku hoonestusala planeerimisel, uute hoonete püstitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel, hooldamisel ja remontimisel arvestatakse järgmist:
 - 1) väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri: tänavatevõrgu ja kinnistustruktuuri, krundi täisehitusprotsenti, hoonestustavasid, majade asendit krundil ja tänava suhtes, ehitusjoont, hoonete mastaapi jms;
 - 2) väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioone, tüüpilisi ehitusmaterjale, katuse kuju ja kattematerjale, fassaadi kujundusdetaille ja viimistlust jms;
 - 3) alale tüüpilisi ja hoonetega sobivaid piirdeid ning haljastustavasid.
- (7) Miljööväärtuslikul hoonestusalal välditakse sinna mittesobivate rajatiste ja ajutiste ehitiste püstitamist.

V EHITAMINE

§ 19 Ehitusluba

- (1) Ehitusluba on linnavalitsuse nõusolek:
 - 1) püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitisi ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;

- 2) laiendada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa.

(2) Ehitusluba annab ühtlasi õiguse ehitise tehnosüsteemide muutmiseks. Ehitusluba ehitise laiendamiseks annab ühtlasi õiguse sama ehitise rekonstrueerimiseks.

(3) Ehitusluba väljastatakse taotluse alusel.

(4) Ehitusluba on tähtajatu, kuid kaotab kehtivuse kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva.

(5) Ehitusluba avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 20 Kirjalik nõusolek

(1) Linnavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav järgmiste tegevuste teostamiseks:

- 1) väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20–60 m², ehitamine;
- 2) ehitise tehnosüsteemide muutmine.

(2) Kirjalik nõusolek väljastatakse taotluse alusel. Linnavalitsusel on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda ehitise ohutusest, samuti detailplaneeringust, projekteerimistingimustest lähtuvalt ehitusprojekti.

(3) Kirjalik nõusolek on tähtajatu. Kirjalik nõusolek kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul kirjaliku nõusoleku andmise päevast arvates.

(4) Kirjalik nõusolek avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 21 Kasutusluba

(1) Kasutusluba on linnavalitsuse nõusolek, et valminud ehitist või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

(2) Kasutusluba väljastatakse taotluse alusel, millele on lisatud kõik õigusaktidega ette nähtud dokumendid, pärast ehitise ülevaatus ja nõuetele vastavaks tunnistamist. Linnavalitsusel on õigus kaasata ehitise ülevaatus tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(3) Juhul kui ehitusprojekti koosseisus esitatud § 16 lõikes 3 nimetatud ehitist ümbritsev avalik ruum, teed, maastik ja infrastruktuurid on välja ehitamata, on linnavalitsusel õigus ehitisele kasutusloa väljastamisest keelduda.

(4) Ehitise osale võib anda kasutusloa, kui ehitise osa on võimalik funktsionaalselt ja ohutult kasutada.

(5) Kasutusluba on tähtajatu. Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba tähtajaliselt kuni viieks aastaks.

§ 22 Ehitise omaniku kohustused

(1) Ehitise omanik on kohustatud tagama:

- 1) kõigi linnas kehtivate ehitamist reguleerivate õigusaktide täitmise;
- 2) enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitusluba on nõutav;
- 3) enne ehitamise alustamist linnavalitsuse kirjaliku nõusoleku olemasolu, kui kirjalik nõusolek on nõutav;
- 4) ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav;
- 5) esitama ehitise alustamise teatise, kui see on nõutav;
- 6) paigaldama kogu ehitamise ajaks informatsioonitahvli ettenähtud infoga, kui see on nõutav;
- 7) ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel;
- 8) ehitusjärelvalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 9) riikliku järelvalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, kusjuures juhul, kui riikliku järelvalve teostajal on õigus korraldada avariide põhjuste uurimist, siis juurdepääsu riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 10) ehitise tehniliste dokumentide ning olemasolu korral ehitise mõõdistusprojekti säilitamise ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 11) vajaduse korral ehitusprojekti ekspertiisi tegemise;
- 12) vajaduse korral ehitise ekspertiisi tegemise;
- 13) ehitamise isiku poolt, kellel on vastav pädevus ja õigus;
- 14) omanikujärelvalve määramise;
- 15) õigusaktis sätestatud juhtudel ehitise, selle osa ja ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamise;
- 16) piirimärkide säilimise.

§ 23 Omanikujärelvalve

(1) Omanikujärelvalve on ehitise omaniku nimel tehtav pidev järelvalve ehitamise üle. Omanikujärelvalvet võib teha riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud omanikujärelvalve tegija.

(2) Omanikujärelvalve tegemise eesmärk on tagada:

- 1) ehitusprojektkohane ehitamine;
- 2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;
- 3) ehitustööde nõuetekohane kvaliteet.

(3) Enne ehitamise alustamist määrab ehitise omanik omanikujärelevalve tegijaks Omanikujärelevalve tegemise õigusega ettevõtja, kes ei või olla sama ehitist ehitav isik. Omanikujärelevalvet peab tegema ehitise ehitamise alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni.

(4) Omanikujärelevalvet võib teha ehitise omanik, kui ehitatakse:

- 1) väikeehitist;
- 2) üksikelamut;
- 3) suvilat;
- 4) aiamaja;
- 5) ehitise teenindamiseks vajalikku rajatist;
- 6) riigisaladusega seotud või riigikaitselist ehitist.

§ 24 Ettevõtja tegutsemine ehitusalal

(1) Ehitada võib riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris registreeritud ehitusettevõtja.

(2) Üksikelamu, suvila, aiamaja ja väikeehitise enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud.

§ 25 Ehitusettevõtja kohustused

(1) Ehitusettevõtja on kohustatud:

- 1) tagama ehitusprojekti kohase ehitamise;
- 2) tagama ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimise;
- 3) säilitama täies ulatuses kõik tema koostatud ehitamise tehnilised dokumendid või nende koopiad vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 4) paigaldama ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid;
- 5) tagama ehitamise nõuetekohase kvaliteedi;
- 6) tagama ehitamise ohutuse ning ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu;
- 7) vältima keskkonna saastamist;
- 8) teatama ehitise omanikule ja omanikujärelevalvet tegevale isikule ehitamise ajal selgunud ehitise nõuetele mittevastavusest või võimalikust mittevastavusest;
- 9) täitma ehitise garantiiga seotud kohustusi.
- 10) heakorrastama ehitist ümbritseva avaliku ruumi vastavalt linnavalitsuse tingimustele koos ehitustööde lõppemisega.

§ 26 Ehitusjärelvalve

(1) Ehitusjärelvalve käesoleva määruse tähenduses on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;

- 4) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 7) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 8) ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele.

(2) Ehitusjärelvalve teostamine linna territooriumil kuulub linnavalitsuse pädevusse. Ehitusjärelvalve ülesandeid täidavad linnapea poolt volitatud linnavalitsuse ametiisikud.

§ 27 Väikeehitise ehitamise kord

(1) Väikeehitis on kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv:

- 1) ehtis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;
- 2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis.

(2) Väikeehitise mõiste laieneb ka piirdeaedadele, statsionaarsetele reklaamialustele jmt.

(3) Väikeehitise ehitamiseks vajaliku kirjaliku nõusoleku saamiseks on vaja esitada linnavalitsuse poolt nõutud mahus eskiislahendus, mille võib koostada omanik, kui projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

§ 28 Ajutise ehitise ehitamise kord

Ajutise ehitise võib püstitada linnavalitsuse nõusolekul, kas ehitusloa või kirjaliku nõusoleku alusel piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks.