

# **VILJANDI LINNA EHTUSMÄÄRUS**

Viljandi Linnavolikogu 27. veebruari 2004. a määrus nr 49, muudetud ja täiendatud Viljandi Linnavolikogu 22. veebruari 2006 määrusega nr 15.

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse § 5 ja ehitusseaduse § 19 lõike 4 alusel.

## **I. OSA**

### **ÜLDOSA**

#### **1.peatükk**

##### **Üldsätted**

#### **§ 1. Ehitusmääruse ülesanded**

Viljandi linna ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus ) ülesanneteks on linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine täpsustusena ehitusseaduses ja planeerimisseaduses seatud reeglitele ning Viljandi Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) ja Viljandi linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) sellealaste ülesannete jaotuse ja täitmise tähtaegade määramine.

#### **§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus**

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikutele juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, avalikustab planeeringu ja ehitusprojektiga seonduvaid materjale alates planeeringu algatamise otsuse tegemisest ja projekteerimistingimuste määramisest.

(2) Linnavalitsus avaldab regulaarselt ilmuvas maakonnalehes (edaspidi ajaleht) ja Viljandi linna veebilehel (edaspidi kodulehekülg) teabe järgmiste toimingute kohta:

- 1) planeeringu algatamine;
- 2) planeeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht ning tulemused;
- 3) planeeringu avaliku arutelu aeg ja koht ning tulemused;
- 4) planeeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine;
- 5) kehtestatud planeeringu ülevaatamise tulemused.

(3) Linnavalitsus avaldab koduleheküljel teabe projekteerimistingimuste määramise kohta.

#### **§ 3. Planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamine**

(1) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna küsimusi otsustavad linnavolikogu ja linnavalitsus, kui seaduses või ehitusmääruses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(3) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögruppe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

#### **§ 4. Mõisted**

(1) Rohekoridorid on rekreatsioonialad Valuoja orus, Uueveski orus ja Viljandi järve ürgorus. Rohekoridori alad on fikseeritud rohekoridoride plaanil määruse lisas 1. Plaaniga saab tutvuda Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuri- ja planeerimisametis ja Viljandi linna koduleheküljel.

(2) Linnaruumiliselt oluline objekt on objekt, millest tingitud transpordivood, objekti kasutajate hulk või muud linnaehituslikud tegurid muutuvad senisega võrreldes oluliselt või objekt asub linnaehituslikult olulises asukohas.

## **II. OSA**

### **PLANEERIMINE**

#### **2. peatükk**

#### **Ruumiline planeerimine**

##### **§ 5. Ruumilise planeerimise põhimõtted**

Ruumiline planeerimine Viljandi linna haldusterritooriumil tagatakse:

- 1) linna arengukavadega;
- 2) linna või selle osade üldplaneeringutega;  
linna üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega (edaspidi teemaplaneering);
- 3) detailplaneeringutega;
- 4) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiselt koostatavate üldplaneeringute ja teemaplaneeringutega;
- 5) osalemisega linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavate üldplaneeringute koostamisel ja nende kooskõlastamisel;
- 6) osalemisega maakonnaplaneeringu koostamisel;
- 7) osalemisega riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisel.

##### **§ 6. Planeeringu koostamise algatamine**

(1) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamise ettepanek esitatakse linnavalitsusele.

(2) Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile. Arhitektuuri- ja planeerimisametis tutvustatakse taotluse esitajale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju.

(3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab linnavalitsusele kolme nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu koostamise algatamise või algatamisest keeldumise haldusakti eelnõu.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamisel sätestatakse haldusaktis:

- 1) linna arengukavadest ja planeeringu algatamise ettepanekust tulenevad eesmärgid pikaajalise ruumilise arengu kavandamiseks;
- 2) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 3) nõuded olemasoleva olukorra analüüsiks;
- 4) planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud;
- 5) planeeringu vormistamise nõuded;
- 6) planeeringu kooskõlastajad.

(5) Detailplaneeringu algatamisel sätestatakse haldusaktis:

- 1) planeeringu eesmärk;
- 2) kehtivad kitsendused;
- 3) planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajadus;
- 4) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljöövärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal;
- 5) täiendavate kooskõlastuste vajadus;
- 6) konkreetsest planeeringusituatsioonist tulenevad nõuded planeeringulahendusele;
- 7) käesoleva ehitismääruse § 20 rakendamise võimalus.

(6) Linnavolikogu algatab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu;

- 2) teemaplaneeringu;
  - 3) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu;
  - 4) linna või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu;
  - 5) detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala või kui planeeritaval maa-alal asub miljööväärtuslik hoonestusala;
  - 6) kalda ehituskeeluvööndisse jääva maa-ala detailplaneeringu;
  - 7) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu.
- (7) Linnavalitsus algatab planeeringu käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestamata juhtudel.
- (8) Linnavalitsus või linnavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise, kui:
- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljöoga;
  - 2) algatamise ettepanek taotleb kalda ulatuse või ehituskeeluvööndi vähendamist;
  - 3) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
  - 4) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
  - 5) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
  - 6) muudel juhtudel, lähtudes avalikest huvidest.
- (9) Detailplaneeringu algatamise otsustamisel võib linnavolikogu või linnavalitsus kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu kuni kaheks aastaks. Arhitektuuri- ja planeerimisamet teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest hiljemalt kaks nädalat enne selle kehtestamist.
- (10) Linnavalitsus võib sõlmida seaduses sätestatud juhtudel detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise kohta.
- (11) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks lepingu sõlmimise kolme kuu jooksul arvates detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisest.

## **§ 7. Planeeringutest teavitamine**

- (1) Linnavalitsus korraldab avalikkuse teavitamist planeeringutest arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.
- (2) Kavatsdavatest planeeringutest teavitatakse avalikkust üks kord aastas pärast linna aastaeelarve kinnitamist linnavolikogus.
- (3) Algatatud planeeringust informeeritakse avalikkust ühe kuu jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemisest. Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:
  - 1) teavet planeeritava ala suuruse ning asukoha kohta;
  - 2) algatatud planeeringu eesmärkide tutvustamist;
  - 3) teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast haldusakti vastuvõtmist planeeringu algatamise kohta.
- (4) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab arhitektuuri- ja planeerimisamet tähtsaadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemisest.
- (5) Linnavalitsus teavitab maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

## **§ 8. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine**

- (1) Planeeringuid võib koostada planeerimisseaduses sätestatud nõuetele vastav planeeringu koostaja, kellele linnavalitsus või planeeringu koostamisest huvitatud isik on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

- (2) Planeeringu koostamise aluskaardiks on arhitektuuri- ja planeerimisamet registreeritud geodeetiline alusplaan.
- (3) Nõuded geodeetilise alusplaani, planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus. Materjalid valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

### **§ 9. Koostöö planeeringu koostamisel**

- (1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:
- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud;
  - 2) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
  - 3) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kaitseeržiimi muutmiseks;
  - 4) teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkruntide omanikud.
- (2) Planeeringu koosseisus tuleb esitada dokumendid, mis tõendavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud koostöö toimumist.
- (3) Koostööd maakonnaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.
- (4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale või muudel planeeringu lähteülesandega määratud juhtudel, korraldab arhitektuuri- ja planeerimisamet koostöös planeeringu koostajaga vähemalt ühe planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu.
- (5) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavolikogu.
- (6) Muude käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatata planeeringute lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldab arhitektuuri- ja planeerimisamet.
- (7) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel ajalehes ja koduleheküljel arutelu toimumise aja ja koha. Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.
- (8) Arhitektuuri- ja planeerimisamet koostab arutelu kohta protokoll.

### **§ 10. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine**

- (1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile. Detailplaneering peab olema koostatud detailsusega, mis võimaldab selle alusel ehitusprojekti koostamise. Arhitektuuri- ja planeerimisamet:
- 1) kontrollib planeeringu vastavust algatamisotsuse ning planeeringu koosseisu ja vormistamise nõuetele;
  - 2) korraldab planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes;
  - 3) tagastab hiljemalt kahe nädala jooksul planeeringu ettepaneku koostajale kooskõlastamiseks ja vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks.
- (2) Kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, kooskõlastab arhitektuuri- ja planeerimisamet planeeringu enne selle vastuvõtmist:
- 1) Viljandimaa keskkonnateenistusega;
  - 2) Muinsuskaitseametiga.
- (3) Linna või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja linna või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepanekul linnavalitsus.

- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud taotlus esitatakse pärast planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat arutelu.
- (5) Maavanema poolt määratud riigiasutuste ja muud planeeringu algatamisotsuses sätestatud kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.
- (6) Linnavolikogu kooskõlastab:
- 1) maakonnaplaneeringu;
  - 2) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu või teemaplaneeringu.
- (7) Linnavolikogu poolt algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta linnavolikogu vastav komisjon, muudel juhtudel linnavalitsus.

## **§ 11. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine**

- (1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile.
- (2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab koos vastava haldusakti eelnõuga planeeringu linnavalitsusele, kes:
- 1) esitab linnavolikogule haldusakti eelnõu linnavolikogu poolt algatatud planeeringu vastuvõtmiseks ning avalikule väljapanekule suunamiseks;
  - 2) otsustab linnavalitsuse poolt algatatud planeeringu vastuvõtmise.
- (3) Linnavalitsus määrab planeeringu vastuvõtmise otsuses avaliku väljapaneku aja ja koha ning arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.
- (4) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha ajalehes, koduleheküljel ning arhitektuuri- ja planeerimisameti infostendil hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.
- (5) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse arhitektuuri- ja planeerimisametis ja linnaraamatukogus. Avaliku väljapaneku ajal on linnavalitsuse tööaja jooksul arhitektuuri- ja planeerimisametis tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.
- (6) Avalikul väljapanekul esitatakse planeeringule antud kooskõlastused ning linnavalitsuse ja linnavolikogu vastava komisjoni seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti teave avaliku väljapaneku kestuse ning kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra kohta.
- (7) Kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab arhitektuuri- ja planeerimisamet tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.
- (8) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat, muude avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

## **§ 12. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, seisukoha võtmine avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine**

- (1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud (sh elektronposti teel edastatud) ettepanekud ja vastuväited registreeritakse arhitektuuri- ja planeerimisametis. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui sellel on esitaja nimi, kontaktandmed ja ettepaneku tegemise kuupäev.

- (2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekud ja vastuväited ning nendega arvestamise ettepanekud linnavalitsusele hiljemalt ühe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
- (3) Linnavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta.
- (4) Linnavalitsus määrab avaliku arutelu toimumise aja ja koha ning arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab avaliku arutelu avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamise kohta ühe kuu jooksul peale avaliku väljapaneku lõppemist.
- (5) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel avaliku arutelu toimumise aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu toimumist.
- (6) Linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ning vastuväidete kohta võtab linnavalitsuse ettepanekute osas seisukoha linnavolikogu vastav komisjon. Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.
- (7) Arhitektuuri- ja planeerimisamet teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele linnavalitsuse seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
- (8) Arhitektuuri- ja planeerimisamet viib läbi avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu ja koostab arutelu kohta protokoll.
- (9) Juhul kui avaliku väljapaneku käigus kirjalikke vastuväiteid esitanud isik ei loobu oma vastuväidetest planeerimisseaduses sätestatud korras ja tähtaja jooksul, võib linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepanekul korrata seisukoha võtmist vastuväidete kohta.
- (10) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab teabe avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel hiljemalt kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.
- (11) Arhitektuuri- ja planeerimisamet edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

### **§ 13. Järelevalve planeeringute koostamise üle**

- (1) Linnavalitsus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale. Vastavad materjalid valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.
- (2) Viljandi linna esindaja planeeringu järelevalve küsimustes maavanema ja keskkonnaministri juures on arhitektuuri- ja planeerimisamet, kui linnavalitsus ei määra teisiti.
- (3) Otsuse järelevalve tulemuste arvestamise kohta teeb arhitektuuri- ja planeerimisamet ettepaneku alusel linnavalitsus, linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringute puhul linnavolikogu vastav komisjon.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud otsuse edastab planeeringu koostajale arhitektuuri- ja planeerimisamet. Planeeringu koostaja muudab järelevalve tulemuste alusel planeeringut ja hangib uued kooskõlastused ning esitab planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile.

### **§ 14. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine**

- (1) Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on vajadusel määratud:

- 1) tänava väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 2) üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 3) välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;

- 4) sademete vete kanalisatsiooni väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
  - 5) tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
  - 6) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.
- (2) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab arhitektuuri- ja planeerimisamet enne detailplaneeringu kehtestamist muudatused vastavasse planeeringusse ja arhiveerib need eraldi kaustana.
- (3) Linnavolikogu kehtestab planeeringu, kui:
- 1) planeering on vastu võetud linnavolikogu poolt;
  - 2) avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega linnavalitsus ei arvestanud;
  - 3) planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala;
  - 4) planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitsevöönd;
  - 5) planeeritaval maa-alal asub rohekoridor;
  - 6) planeering kavandab linnaruumiliselt olulist objekti.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestamata juhtudel kehtestab planeeringu linnavalitsus.
- (5) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu kehtestamisest ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.
- (6) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:
- 1) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;
  - 2) teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist:
    - a) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
    - b) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;
    - c) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

## **§ 15. Planeeringu kehtestamise vaidlustamine**

- (1) Kui isik on teinud ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, teeb otsuse ettepaneku kohta planeeringu kehtestaja.
- (2) Vastavad materjalid valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.
- (3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet teavitab ettepaneku tegijat linnavolikogu või linnavalitsuse seisukohast ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest.

## **§ 16. Planeeringu kehtetuks tunnistamine**

- (1) Linnavolikogu poolt kehtestatud planeeringu või selle osa ja detailplaneeringu või selle osa tunnistab kehtetuks linnavolikogu.
- (2) Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.
- (3) Linnavalitsus teavitab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest ajalehes ja koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast.

## **§ 17. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine**

(1) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega saavad huvitatud isikud tutvuda linnavalitsuse kantselei arhiivis ja arhitektuuri- ja planeerimisametis.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:

- 1) peab planeeringute elektroonilist andmekogu;
- 2) korraldab planeeringu paljundamise (s.h digitaalsel kujul) teabenõude esitamisel;
- 3) korraldab planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide üleandmise linnavalitsuse arhiivi.

(3) Kantselei tagab linnavalitsuse arhiivi üle antud planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

### **§ 18. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine**

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle ja esitab linna või selle osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemused maavanemale linnavalitsus. Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(2) Linnavalitsus teavitab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

### **§ 19. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine**

(1) Linnavolikogu võtab vastu otsuse:

- 1) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu kooskõlastamise kohta,
- 2) riiklikult tähtsa ehitise asukohast keeldumise kohta.

(2) Linnavalitsus:

- 1) määrab riiklikult tähtsa ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse;
- 2) teeb koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;
- 3) kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava detailplaneeringu;
- 4) esitab kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Viljandi linna territooriumile paigutamisest keeldumise kohta.

(3) Materjalid käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud otsuste kohta valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

### **§ 20. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras**

(1) Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda ehitismääruse § 6 lõikes 3 ja §-des 10 ja 11 toodud nõuete täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

(2) Lihtsustatud korras koostatava detailplaneeringu kooskõlastab planeeritava krundi ja naaberkruntide omanikega planeeringu koostaja.

## **III.OSA**

## **EHITAMINE**

### **3. peatükk**

### **Ehitamise üldnõuded**

### **§ 21. Nõuded ehitisele**

(1) Ehitamine on:

- 1) ehitise püstitamine;
- 2) ehitise laiendamine. Ehitise laiendamine toimub juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 3) ehitise rekonstrueerimine. Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine;
- 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;

- 5) ehitise lammutamine.
- (2) Kvaliteetse linnaruumi tagamiseks peab ehitise kavandamisel arvestama järgmisi nõudeid:
- 1) hooneid ja rajatisi peab projekteerima ja ehitama esteetiliselt sobivana, linnaruumi rikastavana ja kõrgel arhitektuursel tasemel;
  - 2) uusehituse kõrge arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb linnaruumiliselt olulistele objektidele ja rohekoridoris paiknevatele objektidele korraldama vähemalt kolme erineva osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurikonkurss;
  - 3) linnaruumiliselt olulise objekti määrab arhitektuuri- ja planeerimisamet ettepanekul Viljandi Linnavalitsus;
  - 4) konkursi läbiviimine toimub asjast huvitatud isiku finantseerimisel ja koostöös arhitektuuri- ja planeerimisametiga.
- (3) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.
- (4) Hoone põhimahut paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, vundamendi maa-alune osa, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas ning hoone arhitektuursest lahendusest tulenevad fassaadi liigendused ja detailid kauguseni kuni 1,5 m.
- (5) Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- (6) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskruundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkruundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruundide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
- (7) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (kruundi) piires, millel ehitise asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud servituut. Hoone fassaadi paiknemisel määratud ehitusjoonel võivad hoone väljaulatuvad osad (vundamendi maa-alused osad, trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda nii, et oleks tagatud normaalne kõnnitee kasutamine ja tehnovõrkude paiknemine.
- (8) Korterelementide abihoonete kavandamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.
- (9) Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva kruundi korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.
- (10) Omanik on kohustatud taotlema arhitektuuri- ja planeerimisametist kirjaliku kooskõlastuse:
- 1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal;
  - 2) hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;
  - 3) kruundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue piirde ehitamiseks. Kruundide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel.

#### **4. peatükk**

##### **Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba**

#### **§ 22. Ehitusprojekti koostamise alused**

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

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

- 6) keskkonnakaitse eritingimused;
- 7)projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused;
- 8) ehitusmäärus.

### **§ 23. Projekteerimistingimuste taotlemine**

- (1) Enne projekteerimistööde alustamist teavitatakse linnavalitsust ehituskavatsusest vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega. Taotluse vormi saab koduleheküljelt või arhitektuuri- ja planeerimisametist.
- (2) Projekteerimistingimuste taotlus esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile.
- (3) Maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-konstruktsioonide) püstitamiseks taotletakse paigaldamistingimused arhitektuuri- ja planeerimisametist.

### **§ 24. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine**

- (1) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus.
- (2) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab arhitektuuri- ja planeerimisamet planeerimisseaduse ja ehitusseaduse nõuete alusel.
- (3) Projekteerimistingimustega määratakse:
  - 1) ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
  - 2) hoonete suurim lubatav ehitusalune pindala;
  - 3) katusekalle täpselt või vahemikuna, harja suund, katuse tüüp;
  - 4) hoone suurim lubatud kõrgus;
  - 5) ehitise kasutamise otstarve;
  - 6) rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad;
  - 7) fassaadi- ja katusematerjalid;
  - 8) muinsuskaitse ja miljööväärusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
  - 9) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
  - 10) haljastus- ja heakorranõuded;
  - 11) ehitusjäätmete käitlemine;
  - 12) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
  - 13) keskkonnamõju hindamise vajadus;
  - 14) tehnovõrkude rajamise kohustus.
- (4) Projekteerimistingimustega saab tutvuda arhitektuuri- ja planeerimisametis.
- (5) Projekteerimistingimuste säilitamise vastavalt kehtivale seadusandlusele tagab kantselei linnavalitsuse arhiivis.

### **§ 25. Ehitusprojekti nõuded**

- (1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt kehtestatud nõuetele.
- (2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:
  - 1) arhiveerimise nõuetele vastav kõiide formaadis A4;
  - 2) põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
  - 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud Viljandi linnas geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde korra nõuetele vastavalt ning registreeritud arhitektuuri- ja planeerimisametis. Alusplaani peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda;
  - 4) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
  - 5) lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülemõõtmisjoonised nende olemasolul);
  - 6) kaanel ja tiitellehel märkida krundi aadress, kvartali number, krundi number ja töö täpne nimetus.

(3) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seadustes ettenähtud ametiasutustega ja isikutega:

- 1) päästeametiga;
  - 2) rahvatervise seaduse §-s 12 nimetatud objektide puhul tervisekaitse järelevalveasutusega;
  - 3) riikliku muinsuskaitse all olevate või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuvate ehitiste puhul muinsuskaitseametiga;
  - 4) looduskaitsealal või kaitsealuse objekti kaitsetsoonis paiknevate ehitiste puhul kaitseala valitsejaga;
  - 5) teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikega;
  - 6) linna tänavaid, puhke- ja haljasalasid, kaldakindlustusi, tänavavalgustust ja sademetevete juhtimise süsteeme puudutavate ehitiste puhul linnamajandusametiga;
  - 7) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul vastava naabriga.
- (4) Ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, vertikaalplaneerimise ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad.
- (5) Ehitusprojektile keskkonnamõju hindamise korraldab vajadusel linnamajandusamet. Vajadus määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

## **§ 26. Ehitusluba**

- (1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega arhitektuuri- ja planeerimisametile.
- (2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele linnaehituslikele nõuetele.
- (3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab vähemalt kahe nädala jooksul projekti läbivaatamise linnavalitsuse teiste struktuuriüksuste spetsialistide poolt ja projektide läbivaatamise komisjonis, fikseerib tulemused protokollis ning saadab protokollu projekti koostajale ning kinnistu omanikule.
- (4) Nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti läbivaatuse põhjal koostab arhitektuuri- ja planeerimisamet haldusakti eelnõu ehitusloa väljastamise kohta ning esitab selle linnavalitsusele.
- (5) Ehitusloa väljastamise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab arhitektuuri- ja planeerimisamet linnavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast.
- (6) Arhitektuuri- ja planeerimisamet tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

## **§ 27. Väikeehitis**

- (1) Väikeehitis on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv:
  - 1) ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;
  - 2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale elektrituru seaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega või vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses kuuluva liitumispunktiga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või telekommunikatsiooniteenuse osutajale telekommunikatsiooniseaduse tähenduses kuuluva liinirajatisega telekommunikatsiooniseaduse tähenduses.
- (2) Väikeehitist võib ehitada linnavalitsuse kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus arhitektuuri- ja planeerimisametile. Taotlusele lisatakse ehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan, vähemalt kaks iseloomulikku vaadet ja ehitise tehnilised näitajad.
- (3) arhitektuuri- ja planeerimisametil on õigus nõuda enne kirjaliku nõusoleku andmist ehitusprojekti esitamist.

- (4) Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ilma ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kivehitise puhul on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.
- (5) Väikehoone ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

## **§ 28. Ajutine ehitis**

- (1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks.
- (2) Linnavalitsus määrab ajutise ehitise ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus:
- 1) ehitise kasutamise tähtaja;
  - 2) ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.
- (3) Kui ajutine ehitis ei ole likvideeritud ehitusloas, kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtjaks, teeb arhitektuuri- ja planeerimisamet linnavalitsusele haldusakti eelnõu ehitise likvideerimise asendustäitmiseks.
- (4) Linnamajandusamet korraldab linnavalitsuse korralduse alusel ehitise likvideerimise vastavalt asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korrale.

## **§ 29. Kasutusloa**

- (1) Kasutusloa saamiseks esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv.
- (2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:
- 1) korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
  - 2) kaasab vajadusel ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone;
  - 3) esitab linnavalitsusele haldusakti eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.
- (3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus.
- (4) Valminud ehitise kohta koostatakse teostusjoonised, mis lisatakse paberkandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjooniste üks eksemplar säilitatakse linnavalitsuse arhiivis.
- (5) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse koos mõõdistusprojekti ja nõuetekohaste lisadega arhitektuuri- ja planeerimisametile.

## **§ 30. Ehitise lammutamine**

- (1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik arhitektuuri- ja planeerimisametile taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tõene geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on näidatud lammutatav ehitis, mõõdistusprojekt ja ehitise tehnilised näitajad. Geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud arhitektuuri- ja planeerimisametis.
- (2) Arhitektuuri- ja planeerimisametil on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirde, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.
- (3) Kui ehitis on muutunud avariiohtlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb linnavalitsus ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtaja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel koostab arhitektuuri-

ja planeerimisamet haldusakti eelnõu ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmiseks.

(4) Linnamajandusamet korraldab linnavalitsuse korralduse alusel vastavalt asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korrale ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise.

## **5. peatükk**

### **Ehitusjärelevalve**

#### **§ 31. Ehitusjärelevalve korraldamine**

(1) Ehitusjärelevalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti ning ehitusjärelevalvet teostavate ametiisikute kaudu.

(2) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik ettepanekuga arhitektuuri- ja planeerimisametisse, kus otsustatakse olenevalt muudatuse olemusest ja ulatusest, kas:

1) ehitusprojekti muudatus kooskõlastatakse asjasse puutuvate isikutega ja muudatus liidetakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele, või

2) tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uus ehitusluba.

(3) Ehitise omanik esitab arhitektuuri- ja planeerimisametile ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise alustamist.

(4) Uusehitise korral esitada ehitamise alustamise vormikohase teatisega samaaegselt ehitise mahamärkimise akt. Kui mahamõõtmise käigus on tekkinud viga, tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist arhitektuuri- ja planeerimisameti ehitusjärelevalve töötaja loal.

(5) Juhul kui tegemist on ühe ehitusloaga hoonele ja seda teenindavatele rajatistele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga rajatise kohta eraldi.

(6) Ehituse alustamise teatisega määrab ehitise omanik omaniku järelevalve teostaja antud objektile vastavalt ehitusseaduse §-le 30.

(7) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja arhitektuuri- ja planeerimisametile teostusmõõdistuse, mis on eelnevalt registreeritud arhitektuuri- ja planeerimisametis. Kui ehituse käigus on tekkinud viga, tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist arhitektuuri- ja planeerimisameti ehitusjärelevalve töötaja loal.

(8) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remondiks, puurimistöödeks ja muudeks mullatöödeks Viljandi linna territooriumil tuleb taotleda linnamajandusametist kaeveluba. Kaevetööde kord Viljandis on kehtestatud linnavolikogu määrusega. Kaeveluba ei ole nõutav ehituskrundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

(9) Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord Viljandis on kehtestatud linnavolikogu määrusega.

## **IV. OSA**

### **MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA**

## **6. peatükk**

### **Üldsätted**

#### **§ 32. Miljööväertusliku hoonestusala määramine**

(1) Miljööväertuslikud hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse linna üldplaneeringute ja detailplaneeringutega.

(2) Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis juhendatakse planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel Vabariigi Valitsuse määrusega kinnitatud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.

(3) Ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

(4) Miljööväärtuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja hoonestustavadega kokkusobimatuid ehitisi.

(5) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele hoonetele ja detailidele.

## **7. peatükk**

### **Planeerimine miljööväärtuslikul hoonestusalal**

#### **§ 33. Planeerimise nõuded**

(1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu kehtestamisel linnavolikogu, arvestades algset planeeringut ning hiljem kehtestatud planeeringuid.

(2) Uusehitiste rajamisel tuleb järgida algse planeeringuga kehtestatud ehitusjoont, kusjuures kohustuslikule ehitusjoonele paigutatakse põhihoone maht.

(3) Miljööväärtuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.

(4) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilitamisest.

(5) Planeeringus:

1) esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad, kultuuriväärtusega ehitised (ka abihooned) ning näidatakse pärast 1944. aastat lisandunud ehitiste asukohad ja võrdlusena muudetud kruntide piirid;

2) esitatakse graafiliselt kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning antakse tingimused väärtusliku haljastuse säilimiseks;

3) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavanurkade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus);

4) vajadusel tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

## **8. peatükk**

### **Projekteerimine ja ehitamine miljööväärtuslikul hoonestusalal**

#### **§ 34. Projekteerimise nõuded**

(1) Uusehitiste rajamisele või ehitiste remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega.

(2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannetest ja eritingimustest esitatakse üks eksemplar arhitektuuri- ja planeerimisametile, kes korraldab nende üleandmise säilitamiseks linnavalitsuse arhiivis.

#### **§ 35. Ehitamise nõuded**

(1) Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjöori- ja interjööridetallide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid fotografeerida ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada arhitektuuri- ja planeerimisametile.

(2) Miljööväärtusega hoonestusalal on väikehoone püstitamisel ehitusprojekt kohustuslik.

- (3) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Lubatud on sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik igakordne arhitektuuri- ja planeerimisameti kirjalik nõusolek.
- (4) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.
- (5) Miljööväärtusega hoonestusaladel ning linna üldkeskuses on lisaks muudele tingimustele keelatud elektrikilpide ning muude tehniliste seadmete ja juhtmete paigaldamine hoonete fassaadidele ning nende ette. Juhtmed ja ühendused tuleb monteerida seinakatte alla. Õhuliinide rekonstrueerimisel tuleb kasutada maakaableid.
- (6) Uuringute käigus kultuurikihist väljakaevatud esemed ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavasisulisel aruandes ning markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.
- (7) Ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnmisel ehitus- või remonttööde käigus tuleb peatada tööd ja teavitada arhitektuuri- ja planeerimisametit.

## **V. OSA**

### **RAKENDUSSÄTTED**

#### **9. peatükk**

#### **Ehitusmääruse rakendamine**

##### **§ 36. Riiklik ehisregister**

Riiklikku ehisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.

##### **§ 37. Linnavalitsuse volitamine**

Linnavalitsust volitatakse otsustama maakatastriseaduse § 18 lõigetes 2, 4, 5 ja 6 nimetatud küsimusi.

##### **§ 38. Määruse rakendamine**

(1) Tunnistatakse kehtetuks Viljandi Linnavolikogu 31. märtsi 1995. a määrusega nr 45 kinnitatud ning 29. märtsi 1996. a määrusega nr 101 ja 21. juuni 1996. a määrusega nr 105 muudetud ning täiendatud Viljandi linna ajutine ehitusmäärus, Viljandi Linnavolikogu 27. detsembri 2002. a määrus nr 9 «Pädevuse delegeerimine», Viljandi Linnavolikogu 27. detsembri 2002. a määrus nr 10 «Pädevuse delegeerimine» ja Viljandi Linnavolikogu 30. mai 2003. a määrus nr 32 «Pädevuse delegeerimine».

(2) Määrus jõustub 3. märtsil 2004. a.