

Narva Linna ehitusmääruse kinnitamine

Juhindudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 29 ja Planeerimisseaduse § 5 ja Ehitusseaduse § 19 lõikest 4

I OSA ÜLDOSA

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

Narva linna ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) eesmärgiks on linna ruumiline planeerimine, ehitusliku planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja eeskirjade sätestamine ning Narva Linnavolikogu (edaspidi Linnavolikogu) ja Narva Linnavalitsuse (edaspidi Linnavalitsus) sellealaste ülesannete jaotamine ja täitmise tähtaegade määramine.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Linnavalitsus kindlustab juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeerimisega seotud materjalidele, avalikustab planeeringuga seotud materjalid alates planeeringu algatamise otsuse vastuvõtmisest.

(2) Linnavalitsus avaldab vastavalt kehtiva seadusandluse nõuetele informatsiooni järgmiste planeeringutega seotud toimingute kohta:

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

§ 3. Ülesannete jaotamine planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

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

(2) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurikonkursside korraldamiseks ning ehitusprojektide

läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab Linnavalitsus.

(3) Linnavalitsus annab linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse (edaspidi Ametiasutus) ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks, krundi sihtotstarbe muutmiseks, mitmete hoonetega hoonestatud krundi jaotamiseks nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks.

II OSA PLANEERIMINE

2. peatükk Ruumiline planeerimine

§ 4. Ruumilise planeerimise põhimõtted

Ruumiline planeerimine Narva linna territooriumil tagatakse:

- 1) linna arengukavadega;
- 2) linna üldplaneeringuga;
- 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 riikliku tähtsusega ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisel.

§ 5. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamise ettepanek esitatakse Linnavalitsusele. Nimetatud planeeringu lähteülesande koostab kooskõlastatult vastavate Linnavalitsuse osakondadega Ametiasutus.

(2) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse Ametiasutusele. Ametis tutvustatakse ettepaneku tegijale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju ning väljastatakse detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse vorm. Taotluse vormi kinnitab Linnavalitsus.

(3) Ametiasutus koostab detailplaneeringu lähteülesande või detailplaneeringu algatamisest keeldumise põhjenduse.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohaliku omavalitsuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:

- 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 ülesannetest tulenevad täpsustustused üldplaneeringu eesmärkide lahendamiseks;
- 6) planeeringu vormistamise nõuded;
- 7) planeeringu kooskõlastajad.

(5) Detailplaneeringu lähteülesandes sätestatakse:

- 1) käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud planeeringutest tulenevad nõuded;
- 2) planeeringu eesmärgid ja vormistamise nõuded;
- 3) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 4) kehtivad kitsendused, kui need eksisteerivad või tekivad;
- 5) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal;
- 6) planeeringu kooskõlastajad;
- 7) arvestamisele kuuluvad algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud planeeringud;
- 8) planeeringu ja eskiisprojekti materjalide koosseis.

(6) Ametiasutusel on põhjendatud vajaduse korral õigus küsida planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid materjale seoses planeeringuga. Kui detailplaneeringuga taotletakse linna või selle osa üldplaneeringu muutmist, siis peab huvitatud isik kirjalikult esitama üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjenduse.

(7) Ametiasutus esitab Linnavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise või planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsuse haldusakti eelnõu.

(8) Linnavolikogu algatab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu;
- 2) ühise üldplaneeringu linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega;
- 3) detailplaneeringud.

(9) Põhjendatud juhtudel võib Linnavolikogu võtta vastu detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise otsuse, kui:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus linna piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga;
- 2) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
- 3) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üld- ja teemaplaneeringuga;
- 4) detailplaneeringu kehtestamine võib avalikule sektorile kaasa tuua põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju;
- 5) muudel juhtudel, lähtudes avalikest huvidest.

(10) Linnavalitsus sõlmib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise lepingu.

(11) Vastavalt käesoleva ehitusmääruse § 5 lõike 5 punktile 6 kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Ametiasutusele **24 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu algatamise haldusakti vastuvõtmise päevast. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole detailplaneeringu koostamisele asutud, siis kaotab lähteülesanne kehtivuse. Haldusakti kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu koostab ja esitab Linnavalitsusele Ametiasutus. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib Linnavalitsus otsustada detailplaneeringu koostamise tähtaja pikendamise. Kirjalik taotlus tuleb esitada Ametiasutusele **30 päeva** enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja lõppemist.

§ 6. Planeeringutest teavitamine

(1) Algatatud planeeringust teavitatakse avalikkust ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:

- 1) teavet planeeritava ala suuruse ja asukoha kohta;
- 2) algatatud planeeringu eesmärkide tutvustamist.

(2) kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, siis Ametiasutus teatab tähtitud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse vastuvõtmisest.

§ 7. 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) Linna üldplaneeringu tellib Ametiasutus.

(3) Planeeringu koostamise aluskaardiks on Ametiasutuse poolt kooskõlastatud geodeetiline plaan.

(4) Geodeetilise plaani, planeeringu koosseisu ja vormistamise nõuded kehtestab Linnavalitsus. Vastavad materjalid valmistab ette Ametiasutus.

§ 8. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava ala kinnisasjade omanikud;
- 2) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 3) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
- 4) vajadusel teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkinnistute omanikud.

(2) Koostööd maakonnaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringu ja linna naabruses asuvate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab Linnavalitsus Ametiasutuse kaudu.

(3) Linna üldplaneeringu või selle osa, teemaplaneeringu, linna naabruses asuvate kohalike omavalitsuste alade ühise planeeringu ja kaitse alla võetud ala detailplaneeringu või muude lähteülesandega määratud juhtude osas korraldab Ametiasutus koostöös planeeringu koostajaga vähemalt ühe avaliku arutelu planeeringu ja eskiislahenduste lähtepunktide tutvustamiseks.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatata jäänudteiste planeeringute lähteseisukohad ja eskiislahendused kiidab heaks ja vajaduse korral suunab need tutvumiseks avalikule arutelule Ametiasutusele.

(5) Ametiasutus teatab ajalehes käesolevas paragrahvis nimetatud avaliku arutelu toimumise aja ja koha. Teade peab olema avaldatud ajalehes vähemalt 1 nädal enne arutelu algust.

(6) Ametiasutus koostab arutelu protokollid.

§ 9. Planeeringu eskiisi läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu eskiisprojekti paberikandjal Ametiasutusele. Detailplaneeringu eskiis peab olema koostatud sellise detailsusega, mis võimaldab koostada selle alusel ehitusprojekti vastavalt detailplaneeringu eesmärkidele.

(2) Ametiasutus:

- 1) kontrollib detailplaneeringu eskiisi vastavust lähteülesandele ja detailplaneeringu lahenduste sobivust piirkonda;

- 2) tagastab hiljemalt ühe kuu jooksul detailplaneeringu eskiisi planeeringu koostajale puuduste kõrvaldamiseks, kui need esinevad;
- 3) kui puudusi ei esine, tagastab detailplaneeringu eskiisi kooskõlas käesoleva määruse ja lähteülesandega detailplaneeringu vormistamiseks ja kooskõlastamiseks.

(3) Linna või selle osa üldplaneeringule, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste alade ühisele üldplaneeringule või linna üldplaneeringut või selle osa muutvale detailplaneeringule taotleb maavanemalt kooskõlastuse vajaduse määramise Ametiasutus.

(4) Maavanema poolt määratud kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.

§ 10. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu koostaja esitab käesoleva määruse nõuetele ja lähteülesandele vastava ning kooskõlastatud planeeringu paber kandjal ja digitaalselt Ametiasutusele.

(2) Ametiasutus esitab planeeringu koos vastava haldusakti eelnõuga Linnavalitsusele, kes:

- 1) esitab haldusakti eelnõu Linnavolikogule planeeringu vastuvõtmiseks;
- 2) korraldab vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu.

(3) Ametiasutus teatab ajalehes planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha. Teade peab ilmuma ajalehes vähemalt üks nädal enne väljapaneku alguskuupäeva.

(4) Avaliku väljapaneku ajal tagatakse tööaja jooksul juurdepääs planeeringule ja sellega seotud kõikidele materjalidele.

(5) Kui detailplaneering toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi hoonestuse õigust, teatab Ametiasutus tähtsusega kirjalikult kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

(6) Linna või selle osa üldplaneeringu, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja detailplaneeringu, mis muudab linna või selle osa üldplaneeringut, avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat. Muude avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

§ 11. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, seisukoha võtmine avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avalike arutelude korraldamine

(1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud ettepanekud ja vastuväited registreeritakse Ametiasutuses. Ettepanekud ja vastuväited registreeritakse, kui neil on nimi ja autori kontaktandmed.

(2) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid teinud isikutele teatab Linnavalitus kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist oma arvamuse ettepanekute ja vastuväidete suhtes ning avaliku arutelu läbiviimise aja ja koha. Kui avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud, siis avalikku arutelu ei korraldata.

(3) Ametiasutus avaldab ajalehes avaliku arutelu läbiviimise aja ja koha vähemalt 2(kaks) nädalat enne selle läbiviimist.

(4) Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldab Ametiasutus avaliku arutelu.

(5) Juhul kui avaliku väljapaneku käigus kirjalikke vastuväiteid esitanud isik ei loobu oma vastuväidetest planeerimisseaduses sätestatud korras ja tähtaja jooksul, saadab Ametiasutus detailplaneeringu koos lahendamata vaidlustega maavanemale järelevalve teostamiseks.

(6) Ametiasutus teatab ajalehes avaliku arutelu tulemustest hiljemalt 2(kahe) nädala jooksul selle lõppemise päevast.

(7) Juhul kui avaliku arutelu käigus arvestati esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid, edastab Ametiasutus arvestatud vastuväited ja ettepanekud vajalike muudatuste ja täienduste tegemiseks planeeringu koostajale.

§ 12. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Ametiasutus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale. Vastavad materjalid valmistab ette Ametiasutus.

(2) Narva linna esindajaks planeeringu järelevalve küsimustes on linna peaarhitekt või teda asendav isik.

§ 13. Planeeringu kehtestamine ja sellest teavitamine

(1) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab ettepanekut muudatuste tegemiseks linna või selle osa üldplaneeringusse ning maavanem oli järelevalve käigus muudatustega nõus, teeb Ametiasutus muudatused vastavas planeeringus.

(2) Planeeringud kehtestab Linnavolikogu.

(3) Linnavalitsus avaldab ajalehes planeeringu kehtestamise teate. Teade peab olema avalikustatud ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.

(4) Ametiasutus teatab tähitud kirjaga üld- 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 planeeringu alusel kitsendatakse;

c) kinnisasja omanikele, kelle kinnistu suhtes kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

§ 14. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise ettepaneku Linnavolikogule teeb Linnavalitsus. Sellekohase otsuse haldusakti eelnõu valmistab ette Ametiasutus.

(2) Kehtestatud planeeringu või selle osa tunnistab kehtetuks Linnavolikogu.

(3) Linnavalitsus korraldab teavitamise planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja sellise otsuse põhjustest ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates.

§ 15. Planeeringu koostamiseks vajalike materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine

(1) Huvitatud isikud võivad tutvuda kehtestatud planeeringutega ja kõikide planeeringutega seotud ning Linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega Ametiasutuse tööajal.

(2) Ametiasutus:

- 1) peab planeeringute lähteülesannete ja planeeringute elektroonilist andmekogu;
- 2) tagab planeeringute ja planeeringutega seotud materjalide säilitamise.

§ 16. Riikliku tähtsusega ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Linnavolikogu võtab vastu otsuse:

- 1) riikliku tähtsusega ehitise asukohast keeldumise kohta;
- 2) riikliku tähtsusega ehitise asukohta määrava üldplaneeringu kooskõlastamise kohta.

(2) Linnavalitsus:

- 1) esitab kirjaliku põhjenduse riikliku tähtsusega ehitise Narva linna territooriumile paigutamist keeldumise kohta;
- 2) määrab vajaliku ala suuruse üldplaneeringu koostamiseks, mis on aluseks vastava ehitise lõpliku asukoha valikul;
- 3) teeb koostööd riikliku tähtsusega ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;
- 4) kooskõlastab riikliku tähtsusega ehitise asukohta määrava detailplaneeringu.

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

§ 17. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

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

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

III Osa EHITAMINE

3. peatükk Ehitamise üldnõuded

§ 18 Üldmõisted

(1) Ehitamine on:

- 1) ehitise püstitamine;
- 2) ehitise laiendamine;
- 3) ehitise rekonstrueerimine;
- 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;
- 5) ehitise lammutamine.

(2) Ehitise laiendamine toimub juurde-, peale- või allaehitamise teel.

(3) Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Oluliseks rekonstrueerimiseks loetakse sellist rekonstrueerimist, mille maksumus on suurem kui üks kolmandik rekonstrueeritava ehitisega samaväärse ehitise keskmisest ehitismaksumusest.

§ 19. Nõuded ehitisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud heade ehitustavade ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

(2) Projekteerimisel ja ehitamisel on vaja arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.

(3) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža, ärkel või katuseräästas, mis ei ulatu kõnniteele.

(4) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ehitise ja vahetus läheduses asuvate teiste ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ja muude avariide ning õnnetuste likvideerimiseks.

(5) Projekteerimisel ja ehitamisel ei või ehitiste vahelised kaugused olla vastuolus ohutuse nõuetega ja peavad olema heaks kiidetud päästeteenistuse poolt.

(6) Kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piirides, millel ehitis asub; välja arvatud juhud, kui kinnisasja kasuks on seatud servituut. Hoone fassaadi paiknemisel tänava ehitusjoonel võivad hoone väljaulatuvad osad peale treppide, s.o keldriakna valguskaev, rõdud, karniisid ulatuda üldkasutatavale kõnniteele nii, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine.

(7) Korterhoonete abiehitiste rajamine tuleb lahendada komplekselt, kõikide korterite vajadusi arvestades.

(8) Ehitise omanik on kohustatud tagama ehitise juurde kuuluval krundil korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Narva linna heakorraeskirjadele. Kui ehitustööde läbiviimiseks on vaja kasutada naaberkrundi territooriumit, siis lähtudes asjaõigusseaduse § 147, võib seda teha ainult naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul. Omanik on kohustatud taotlema Ametiasutuselt kirjaliku kooskõlastuse:

1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud individuaalelamu, kui see ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtslikul hoonestusalal või linna üldkeskuses;

2) hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;

3) krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks ning kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabrite kokkuleppel.

Selleks on vaja Ametiasutusele esitada:

1) krundi geodeetilisel mõõdistusel põhinev asendiplaan, märkides ära piirde rajamise kohad;

2) piirde fragmendi eskiis, näidates ära konstruktsioonide mõõtmed ja materjalid.

(9) Hoone uus arhitektuuriline lahendus, lodžade kinnitegemine, ehitise värvilahenduse muutmine, elementide paigutamine fassaadile (sildid, viidad, päikesekarniisid jne) või muul viisil hoone välisilme muutmine võib toimuda ainult peaarhitekti eelneval loal. Peaarhitekt kooskõlastab välisviimistluse passi või muud projekti muudatused. Muinsuskaitse tsoonis ja selle kaitsevööndis asuvate ehitiste-mälestusmärkide jaoks on vajalik Muinsuskaitseameti eelnev kooskõlastus. Ehitusloa väljaandmise tingimuseks on peaarhitekti kirjaliku kooskõlastuse olemasolu.

Fassaadi välisilme ja värvilahenduse muutmise loa saamiseks on vaja esitada Ametiasutusele vabas vormis avaldus, millele lisatakse fassaadi joonis, värvilahenduse eskiis ja kasutatava värvi number kataloogi järgi. Kui hoone asub mälestusmärkide kaitsetsoonis, siis tuleb Muinsuskaitseametiga kooskõlastada ka värvilahenduse muudatused.

(10) Välikohvikute laudade ja toolide paigaldamiseks tuleb esitada Ametiasutusele kooskõlastamiseks asendiplaan, kus on näidatud tänavakohviku asukoht, paigaldatavate konstruktsioonide joonis või foto.

4. peatükk

Projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 20. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) vajaduse korral kehtiv detailplaneering;
- 2) projekteerimistingimused;
- 3) miljööväärtuslike hoonestusalade ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 4) ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- 5) vajadusel muinsuskaitse eritingimused;
- 6) projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused;
- 7) ehitusmäärus;
- 8) Eesti Vabariigis juhtivad standardid

§ 21. Projekteerimistingimuste taotlemine

(1) Enne projekteerimistööde alustamist esitatakse Linnavalitsusele vastavas vormis taotlus. Taotluse vormi võib saada Ametiasutuses.

(2) Ehitiste püstitamiseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks ja lammutamiseks esitatakse Ametiasutusele projekteerimistingimuste taotlus.

(3) Ehitiste insener-tehniliste süsteemide projekteerimine toimub vastavate isikute poolt väljaantud tehniliste tingimuste alusel.

§ 22. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

(2) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse määrab Ametiasutus.

(3) Projekteerimistingimustega võib tutvuda vastuvõtu aegadel Ametiasutuses, kes kindlustab nende säilitamise.

§ 23. Nõuded ehitusprojektile

(1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt kehtestatud nõuetele.

(2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistamisnõuetele:

- 1) arhiveerimise nõuetele vastav kõiide formaadis A4;
- 2) asendiplaan, mille mõõtkava määratakse projekteerimistingimustega;
- 3) arhitektuursed joonised (plaanid, vaated, lõiked) mõõtkavas 1:100, erandjuhtudel 1:50 või 1:200;
- 4) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500, mis on koostatud vastavalt geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde nõuetele Narva linnas ning kooskõlastatud Ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialistiga. Alusplaan peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda;
- 5) Projekti seletuskirjas peab olema viide kasutatud standarditele;
- 6) uusehitise ja juurdeehitise puhul esitada projekti koosseisus 3-D joonised;
- 7) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel;

8) digitaalsel kujul esitatud lisadena projekti hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, mõõtmisjoonised nende olemasolul) ja olemasoleva hoone tehnilise seisukorra ekspertiisiakt;

9) Ehitustööde korraldamise projekt, mis vajadusel määratakse projekteerimistingimustega.

(3) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema eelnevalt kooskõlastatud seadustes ja projekteerimistingimustes ettenähtud ametiasutuste ja isikutega ning kooskõlastatud linna peaarhitekti poolt.

(4) Ehitisega seotud tehnovõrkude, juurdepääsuteede ja parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad.

(5) Keskkonnamõju hindamise vajaduse otsustab Linnavara- ja Majandusamet. Vajadus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

(6) Ehitusprojekti sõltumatu ekspertiis on kohustuslik kõikide avalikule kasutamisele suunatud ehitiste (välja arvatud väikeehitised) puhul.

§ 24. Ehitusluba

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse peaarhitekti poolt kooskõlastatud ehitusprojekti põhiprojekti staadium Ametiasutuse ehitusjärelvalve osakonnale (edaspidi ehitusjärelvalve osakond) kahes eksemplaris koos taotlusega, mille vorm on kehtestatud kehtiva seadusandlusega.

(2) Ametiasutus kontrollib projekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele.

(3) Ehitusjärelvalveosakonnale esitatakse kaasomandis oleva ehitise kaasomanike luba enne ehitustööde algust koos ehitamise alustamise teatisega.

(4) Läbivaatuse tulemuste alusel koostab ehitusjärelvalveosakond haldusakti eelnõu ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta ning esitab selle Linnavalitsusele.

(5) Korralduse ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta annab Linnavalitsus. Ehitusloa väljastab ehitusjärelvalve osakond pärast riigilõivu tasumist Linnavalitsuse korralduse alusel 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast.

(6) Kaasomanikel on õigus esitada 30 päeva jooksul ehitusjärelvalveosakonda ehitusloa tühistamiseks põhjendatud taotlus.

(7) Ametiasutus tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

§ 25. Väikeehitis

(1) Ehitusseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist ning olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalikke rajatisi, laste mänguväljakuid, kvartalisisesid spordiplatse, väikevorme, heakorrasuse elemente, piirdeid jne võib ehitada kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse ehitusjärelvalve osakonnale kehtiva seadusandlusega kehtestatud vormikohane taotlus. Taotlusele lisatakse ehitise välismõõtudega varustatud ja peaarhitektiga kooskõlastatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan, vähemalt kaks vaadet ja seletuskiri.

(2) Ehitusjärelvalve osakonnal on põhjendatud juhtudel õigus nõuda enne kirjaliku nõusoleku väljastamist ehitusprojekti esitamist.

(3) Väikeehitise püstitamiseks on vaja ehitise asukoht ja arhitektuuriline lahendus kooskõlastada linna peaarhitektiga, esitades asendiplaani krundi geodeetilise mõõdistuse alusel, kandessellele hoonestuse kohad ja näidates ära ehitise mõõtmed ning kauguse lähimate piiride ja ehitisteni.

Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist, mis ei ole mõeldud avalikuks kasutamiseks, võib ehitada ilma ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei või paikneda eespool tänava ehitusjoont ega naaberkinnistu piiri vahetus läheduses kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Sellist väikeehitist on õigus püstitada aiandusühistutes ja individuaalelamurajoonides va Kerese, Pähklikmäe ja Kalevi linnaosades.

(4) Väikeehitise ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõudeid. Hoone peab olema arhitektuuris kooskõlas krundi ja eelneva hoonestusega. Ehitise omanik peab ehitusjärelvalve osakonda informeerima püstitatud väikeehitistest, millele ei taotleta kasutusluba, esitades teate ehitisest viie tööpäeva jooksul.

(5) Laste mänguväljakute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivate standardite nõudeid. Nõuete täitmist projekteerimisel ja ehitamisel jälgib Linnavara- ja Majandusamet.

§ 26. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on hoone või rajatis, mis püstitatakse piiratud ajaks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks.

1) Teisele isikule kuuluvale krundile ajutise ehitise püstitamiseks nõutakse krundi omaniku kirjalikku nõusolekut.

(2) linnavalitsus määrab ajutise ehitise ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus:

- 1) ehitise kasutamise tähtaja;
- 2) ehitise lammutamise tähtaja.

(3) Kui ehitis ei ole ehitusloas ja kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtajaks lammutatud, korraldab Ametiasutus Linnavalitsuse korralduse alusel ehitise likvideerimise asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korras.

(4) Ajutisi ehitisi ei tohi olla järgmistes linna osades (linna osad on määratud Narva linna üldplaneeringu alusel):

Vanalinnas, Kerese, Joaorus, Tallinna mnt ääres kuni 5. Rohelise tänava ristmikuni, välja arvatud nendes linna osades asuvad ajalehekioskid ja autobussipeatused.

§ 27. Kasutusluba

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse Ametiasutusele vormikohane taotlus koos seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutud riigilõiv.

(2) Ehitusjärelvalve osakond:

- 1) korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
- 2) kaasab ehitise ülevaatusel pädevaid isikuid ja asutusi;
- 3) esitab Linnavalitsusele haldusakti eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.

(3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab Linnavalitsus.

(4) Ehitise püstitamisel ja laiendamisel ehitise kohta esitatakse lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud dokumentidele geodeetiline teostusmõõdistus paber kandjal ja digitaalsel kujul.

(5) Käesolevas paragrahvis nimetatud dokumente hoitakse Ametiasutuse arhiivis.

(6) Olemasoleva ehitise või tema osa otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Ehitise omanik esitab kasutusloa saamiseks Ametiasutusele kasutusloa saamise taotluse koos nõutavate lisadega: projektiga, arvestades ehitise või selle osa sihtotstarbe muutmist, mis on kooskõlastatud seadusega kehtestatud juhtudel vormikohase taotluse ja riigilõivu tasumisega.

§ 28. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab omanik Ametiasutusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tegelikkusele vastav geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on ära näidatud lammutatav ehtis ja ehitusprojekt ehitise lammutamiseks. Geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud Ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonnas (edaspidi geodeesiaosakond).

(2) Ehitusjärelvalve osakonnal on õigus nõuda lammutusprojekti. Selle projektiga lahendatakse tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piire, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi heakorrastamine pärast lammutamist.

(3) Inimese elule ja tervisele või varale ja keskkonnale ohtlikuks muutunud ehitise omanik peab viima nimetatud ehitise vastavusse ehitisele esitatud nõuetega või lammutama selle tähtajaks ettekirjutuses määratud viisil ja tingimustel.

Ettekirjutuse tingimuste täitmata jätmisel kasutatakse omaniku suhtes seadusega kehtestatud mõjutusvahendeid.

5. peatükk Ehitusjärelvalve

§ 29. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab Linnavalitsus ehitusjärelvalve osakonna ja ehitusjärelvalvet teostavate ametnike kaudu.

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

1) kooskõlastatakse ehitusprojekti muudatus vastavate isikutega ja muudatus lisatakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele ilma uue ehitusloa väljaandmiseta või

2) tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uut ehitusluba vastavalt Ehitusseaduse § 23.

(3) Ehitise omanik esitab ehitusjärelvalve osakonnale ehitise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm päeva enne ehitamise algust. Kui on tegemist ühe ehitusloaga hoonele ja seda teenindavatele rajatistele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga ehitise kohta eraldi.

(4) Ehitusplats tuleb piirata kogu ehituse ajaks, kaasa arvatud tööde ettevalmistamise etapp (taimkatte eemaldamine, arheoloogilised uuringud jne).

(5) Ameti ehitusjärelvalvet teostav ametiisik kontrollib ehitustöid ehituslehes määratud ulatuses ning kontrollib ehitustööde alustamise seaduslikkust.

§ 30. Ehitustööde registreerimine

- (1) Amet väljastab ehitise alustamise teatise esitamisel omanikule ehituslehe, millega on kindlaks määratud ehitustööde korralise kontrolli etapid
- (2) Amet kannab ehitusregistrisse andmed ehitustööde registreerimise kohta ja ehitise ehitamise alustamise teatise andmed. Andmed väikeehitise püstitamise kohta kannab Amet ehitisteregistrisse ehitise teatise alusel.
- (3) Registreeritud ehitustöid kontrollib Ameti ehitusjärelevalvet teostav ametiisik ehituslehes määratud ulatuses ning kontrollib ehitustööde alustamise seaduslikkust.

IV Osa LINNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA

6. peatükk Üldsätted

§ 31. Linna miljööväertusliku ala määramine

- (1) Linna miljööväertuslike hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse linna üldplaneeringute ja detailplaneeringutega.
- (2) Linna miljööväertuslikel hoonestusaladel tuleb ehitustegevuses järgida hoonestuse ja ehituse traditsioone (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- (3) Linna miljööväertuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja hoonestustavadega kokkusobimatuid ehitisi.
- (4) Ehitise vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele hoonetele ja detailidele.

7. peatükk Planeerimine miljööväertuslikel hoonestusaladel

§ 32. Planeerimise nõuded

- (1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu kehtestamisel Linnavolikogu, arvestades algset planeeringut ja hiljem kehtestatud planeeringut. Linnavolikogu otsustab samuti täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajaduse miljööväertuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal.
- (3) Linna miljööväertuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.
- (4) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse kruntide ajaloolise struktuuri säilitamisest.

(5) Planeeringus:

- 1) esitatakse graafiliselt kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning esitatakse tingimused väärtusliku haljastuse säilitamiseks;
- 2) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavate ristumiskohtade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, katuseharja joon, välisviimistluse materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus);
- 3) vajadusel tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

8. peatükk

Projekteerimine ja ehitamine linna miljööväärtuslikul alal

§ 33. Projekteerimise nõuded

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

(2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannete ja eritingimuste üks eksemplar esitatakse Ametiasutusele, kus korraldatakse nende säilitamine.

§ 34. Ehitamise nõuded

(1) Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaad, välis- ja sisekujunduse detailid, sh aknad ja ukсед, dekoratiivsed vormid, piirded jms) säilimine, restauratsioon ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid pildistada ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada Ametiasutusele.

(2) Linna miljööväärtuslikul alal on väikeehitise püstitamiseks vaja ehitusprojekti.

(3) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, akende ja uste ruudujaotuse ja profiilid. Lubatud on ühekordne sisemine klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks on vajalik iga kord Ametiasutuse kirjalik nõusolek.

(4) Linna miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.

(5) Väljakaevamistöõde käigus ilmnenud kultuuriväärtuslikud esemed ja ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavates aruannetes ja markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.

(6) Ehitus- või remonditööde käigus ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnmisel tuleb peatada tööd ja teavitada Ametiasutust.

V Osa

RAKENDUSSÄTTED

9. peatükk

Ehitusmääruse rakendamine

§ 35. Riiklik ehitusregister

Riiklikusse ehitusregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid Linnavalitsus ehitusjärelevalve osakonna kaudu.

§ 36. Linnavalitsusele volituste andmine

Narva Linnavolikogu delegeerib Narva Linnavalitsusele õiguse võtta vastu otsuseid maakatastriseaduse § 18 lõigetes 4 ja 5 nimetatud küsimustes.

§ 37. Määruse rakendamine

(1) Narva Linnavolikogu 24.09.1997 määrus nr 20/15 "Narva linna ehitismääruse kinnitamine" tunnistatakse kehtetuks.

(2) Määrus jõustub 01.12.2006.

Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees