



**TAPA VALLAVOLIKOGU  
MÄÄRUS**

Tapa

EELNÕU  
29. detsember 2016 nr

**Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Tapa vallas**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 74 lõike 8, § 95 lõike 6, § 124 lõike 10, § 128 lõike 1, § 134, § 139 lõike 1 ja Ehitusseadustiku § 28, § 35 lõike 2, § 39 lõike 1, § 42 lõike 2, § 47 lõike 3, § 51 lõike 1, § 94 lõike 1, § 99 lõike 2, § 101 lõike 1, § 105 lõike 1, § 107 lõike 1, § 110 lõike 1, § 111 lõike 1, § 124 lõike 3, § 130 lõike 2 alusel.

**1. peatükk  
Üldsätted**

**§ 1. Reguleerimisala**

Määrusega reguleeritakse planeerimisseadusega ja Ehitusseadustikuga kohaliku omavalitsuse üksusele pandud ülesannete täitmise pädevuse jaotust Tapa vallas.

**2. peatükk  
Planeerimisseaduse rakendamine**

**§ 2. Volikogu pädevus**

Volikogu pädevuses planeerimisvaldkonna korraldamisel on:

- 1) õigusaktidega volikogu ainupädevusse antud otsustused planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel;
- 2) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle otsustamine, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmine ning kehtestamine;
- 3) valla üldplaneeringu, teemaplaneeringu, eriplaneeringu ja vallaga piirneva kohaliku omavalitsusüksuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu planeeringulahenduse heakskiitmine ja avalikule arutelule suunamine;
- 4) üldplaneeringu või eriplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamise otsustamine.

**§ 3. Vallavalitsuse pädevus**

Vallavalitsuse pädevuses planeerimisvaldkonna korraldamisel on:

- 1) üld-, eri-, teema- ja detailplaneeringu koostamise korraldamine;
- 2) üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu koostamise algatamise otsustamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsustamine ning detailplaneeringu vastuvõtmine;
- 3) üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud seadusega volikogu ainupädevusse antud erijuhtudel;
- 4) otsustamine, kas kavandatav või koostatav detailplaneering muudab kehtestatud

üldplaneeringut;

5) üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu rakendamise üle otsustamine juhul, kui otsustus pole õigusaktiga jäetud volikogu ainupädevusse;

6) üld-, eri- ja teemaplaneeringu ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse käigus avalike väljapanekute ja avalike arutelude ajal esitatud kirjalike ettepanekute ja vastuväidete osas seisukoha võtmine ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel paranduste ja täienduste tegemise vajalikkuse otsustamine; vallavalitsus informeerib avalikustamise käigus esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest volikogu vastavat komisjoni;

7) üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu, maakonnaplaneeringu ja valla naabrusse jäävate kohalike omavalitsusüksuste üldplaneeringute kooskõlastamine ja vajadusel koostamises osalemine valla nimel;

8) seaduses sätestatud valla ametlike teadaannete avaldamise kohaks oleva üleriigilise levikuga ajalehe määramine;

9) halduslepingu sõlmimine huvitatud isikuga ja halduslepingu tingimuste määramine planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise ja/või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta;

10) planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhtudel otsustuste tegemine;

11) kehtestatud planeeringute järgimise ja elluviimise tagamine;

12) halduslepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise ja detailplaneeringu koostamise finantseerimise kohta;

13) lepingu sõlmimine planeeringu koostamise tellimise ning selle finantseerimise kohta, kui õigusaktide kohaselt saab planeeringu tellija olla vaid kohalik omavalitsus;

14) eelkõiguse sõlmimine huvitatud isikuga halduslepingu sõlmimise võimaliku vajaduse osas planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise ja/või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta;

15) planeerimisseaduses ning muudes planeerimisvaldkonda reguleerivates õigusaktides sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse kooskõlastuse, seisukoha või arvamuse andmine.

#### **§ 4. Vastutava ametniku pädevus**

(1) Vastutava ametniku pädevuses planeerimisvaldkonna korraldamisel on:

1) üld-, eri-, teema- ja detailplaneeringu koostamise korraldamine osas, mis seisneb menetlustoimingute tegemises ja tehniliste ülesannete täitmisel, näiteks teadete edastamine ja avaldamine, info avalikustamine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine, kooskõlastamise korraldamine jms;

2) üld-, eri-, teema- ja detailplaneeringu lähteseisukohtade väljatöötamine;

3) üld-, eri-, teema- ja detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks vajalike vallavalitsuse korralduste või volikogu otsuste eelnõude ettevalmistamine;

4) planeeringu koostamise korraldaja nimel vastavas ajalehes ja muudes infokanalites informatsiooni avaldamine;

5) planeeringute eskiislahenduse tutvustamine, planeeringute avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste kohta avalike arutelude korraldamine;

6) planeeringute avaliku väljapaneku tulemuste analüüs ning seisukohtade esitamine planeeringuvaidluste kohta;

7) kehtestatud planeeringute säilitamise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse korraldamine;

8) planeerimisseaduse § 125 lõigetes 5 ja 6 sätestatud juhtudel vallavalitsuse korralduse eelnõu ettevalmistamine.

(2) Vastutava ametniku pädevus antakse ametijuhendiga.

## **§ 5. Detailplaneeringu koostamise menetlus**

(1) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegemisel esitatakse vormikohane avaldus vallavalitsusele.

(2) Avaldusele lisatakse:

- 1) taotletava planeeringuala geodeetiline alusplaan (selle olemasolul);
- 2) taotletava detailplaneeringu eesmärkide kirjeldus koos eskiislahendusega;
- 3) tootmisehitiste planeerimisel kavandatava tootmistegevuse kirjeldus.

(3) Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu koostamise algatamise avaldusele lisatakse seletuskiri, milles põhjendatakse üldplaneeringu muutmise vajadust.

(4) Üldplaneeringut muutva planeeringu koostamise algatamise avaldus vaadatakse enne eelnõu volikogule esitamist läbi vallavalitsuse istungil ning volikogu vastavas komisjonis.

(5) Vallavalitsus sõlmib vajadusel detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga enne detailplaneeringu algatamist halduslepingu detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise ja koostamise finantseerimise kohta, samuti eelkõigusele halduslepingu sõlmimise võimaliku vajaduse osas planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise ja/või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta või sõlmib lepingu planeeringu koostamise tellimise ning selle finantseerimise kohta, kui õigusaktide kohaselt saab planeeringu tellija olla vaid kohalik omavalitsus.

## **3. peatükk Ehitusseadustiku rakendamine**

### **§ 6. Vallavalitsuse pädevus**

Ehitusseadustikus kohalikule omavalitsusele pandud pädeva asutuse ülesandeid Tapa vallas täidab vallavalitsus järgmiste ülesannete osas:

- 1) projekteerimistingimuste väljastamine või sellest keeldumise otsustamine, projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine;
- 2) ehitus- ja kasutusteatiste menetluses vajadusel haldusakti andmine;
- 3) ehitusloa andmine või sellest keeldumise otsustamine, ehitusloa kehtetuks tunnistamine;
- 4) kasutusloa andmine või sellest keeldumise otsustamine, kasutusloa kehtetuks tunnistamine;
- 5) ehitus- ja kasutusloa menetluses keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustamine;
- 6) puuraugu- või kaevu asukoha kooskõlastamine;
- 7) eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsustamine;
- 8) valla kui tee omaniku ja/või valdaja ülesannete täitmine;
- 9) kinnisasja sundvõõrandamise korraldamine;
- 10) projekteerimistingimuste alusel sundvalduse seadmine;
- 11) vajadusel vallasvara ehtisregistrisse kandmise otsustamine;
- 12) muude ehitusseadustikus ning ehitusvaldkonda reguleerivates õigusaktides sätestatud kohaliku omavalitsuse üksusele antud ülesannete täitmine, näiteks kooskõlastuse, seisukoha või arvamuse andmine.

## **§ 7. Vastutava ametniku pädevus**

(1) Ehitusseadustikus kohalikule omavalitsusele pandud pädeva asutuse ülesandeid Tapa vallas täidab vastutav ametnik järgmiste ülesannete osas:

- 1) projekteerimistingimuste taotluste vastavuse kontrollimine, menetlemine, vajadusel avatud menetluse kohaldamise otsustamine, projekteerimistingimuste koostamine ja avalikustamine;
- 2) ehitus- ja kasutusloa taotluste vastavuse kontrollimine, menetlemine ja lubade väljastamine;
- 3) ehitus- ja kasutusteate menetlemine;
- 4) puuraugu- või kaevu asukoha kooskõlastuse taotluse menetlemine;
- 5) ehitisregistrisse andmete sisestamine ja väljavõtete tegemine;
- 6) riikliku järelevalve ülesannete teostamine ning riiklikku järelevalvet teostava ametiisiku määramine;
- 7) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine ning vajadusel selleks auditite tegemise korraldamine;
- 8) vajadusel ehitusprojekti vastavuse kontrollimiseks auditi tegemise korraldamine;
- 9) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 10) ehitise teatise ja lammutusteate registreerimise menetlemine;
- 11) ehitusuuringute aruannete säilitamise korraldamine;
- 12) ehitusdokumentide ning ehitus- ja kasutusloa väljastamisega ning ehitus- ja kasutusteate menetlemisega seotud dokumentide säilitamine;
- 13) ehitus- ja kasutusloa väljastamisele eelneva keskkonnamõju hindamise kohta teadete avaldamine;
- 14) ehitisregistrisse kandmata ehitiste vastavuse kontrollimine vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 27 lõikele 2 ja kontrolli tulemusel täiendavate riikliku järelevalve meetmete rakendamise või täiendavate andmete kogumise vajaduse otsustamine;
- 15) vallasvara ehitisregistrisse kandmise otsustamine.

(2) Vastutava ametniku pädevus antakse ametijuhendiga.

## **4. peatükk Rakendussäte**

### **§ 8. Kehtetuks tunnistamine**

Tunnistada kehtetuks Tapa Vallavolikogu 14.04.2011 määrus nr 45 „Tapa valla ehitusmäärus“.

### **§ 9. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Reigo Tamm  
vallavolikogu esimees

## **Seletuskiri Tapa Vallavolikogu määruse eelnõu "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Tapa vallas " juurde.**

### Sissejuhatus

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 89 lõikest 1 on määrus õiguspärane, kui see on kooskõlas kehtiva õigusega, vastab vorminõuetele ja kui selle on seaduses ettenähtud korras volitusnormi alusel andnud volitusnormis nimetatud haldusorgan. Haldusmenetluse seaduse § 93 lõike 1 alusel kehtib määrus, kuni selle tunnistab kehtetuks haldusorgan või Riigikohus või kehtivusaja lõppemiseni või volitusnormi kehtetuks tunnistamiseni.

### Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Õigusruumi korrastamise eesmärgil tunnistatakse kehtetuks Tapa Vallavolikogu määrus, mis ei ole kooskõlas kehtiva õigusega. Käesoleva määruse eelnõuga tunnistatakse kehtetuks Tapa Vallavolikogu 14.04.2011 määrus nr 45 „Tapa valla ehitusmäärus“.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1 alusel kehtib enne ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse jõustumist kehtestatud ehitusmäärus osas, mis ei ole vastuolus planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusega. Sama seaduse lõike 2 alusel vaatab kohaliku omavalitsuse üksus ehitusmääruse üle ja viib selle vajaduse korral hiljemalt kahe aasta jooksul (31.06.2017) vastavusse planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatuga. Tulenevalt asjaolust, et uue Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse jõustumisega ei ole kohalikul omavalitusel kohustust kehtestada ehitus- ja planeerimisetegevuse reguleerimiseks eraldi ehitusmäärust ning volikogu otsusega on Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesanded delegeeritud vallavalitsusele, peab vallavalitsus otstarbekaks Tapa valla ehitusmäärus kehtetuks tunnistada.

### Viited sätetele seadusandluses, mille kohta pädevus- ja volitusnormid kehtestatakse.

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 alusel.

(2) Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused otsustab omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule.

### **Planeerimisseaduse sätted**

§ 74. Üldplaneering ja selle koostamise korraldaja

(8) Üldplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 95. Kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja selle koostamise korraldaja

(6) Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 124. Detailplaneering ja selle koostamise korraldaja.

(10) Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 128. Detailplaneeringu algatamine

(1) Detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 134. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

#### § 139. Detailplaneeringu kehtestamine

(1) Detailplaneeringu kehtestab valla- või linnavalitsus. Detailplaneeringu koostamisel käesoleva seaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu.

### **Ehitusseadustiku sätted**

#### § 28. Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus

Projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### § 35 lõike 2 Ehitusteatis

(2) Ehitusteatis esitatakse kohaliku omavalitsuse üksusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### § 39. Ehitusloa andmiseks pädev asutus

(1) Ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### § 42. Ehitusloa menetlus

(1) Ehitusluba antakse, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. Seaduses sätestatud juhul peab ehitise vastama riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule.

(2) Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse.

#### § 47. Kasutusteatis

(3) Kasutusteatis esitatakse kohaliku omavalitsuse üksusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### § 51. Kasutusloa andmiseks pädev asutus

(1) Kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

#### § 94. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine

(1) Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus.

#### § 99. Ehitusprojekt ja projekteerimistingimused

(2) Tee, välja arvatud riigitee projekteerimistingimused koos liikluskorralduse nõuetega annab kohaliku omavalitsuse üksus. Riigitee projekteerimistingimused annab Maanteeamet.

#### § 101. Ehitusteatis ja ehitusluba

(1) Tee ehitamiseks esitatakse ehitusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele või annab kohaliku omavalitsuse üksus ehitusloa.

#### § 105. Projekteerimistingimused

(1) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kelle haldusterritooriumil asub ehitise ehitamise aluseks olev kaldakinnisasi.

#### § 107. Ehitusloa andmiseks pädev asutus

(1) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitusloa andmiseks on kohaliku omavalitsuse üksus.

#### § 110. Kasutusteatis

(1) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutamiseks esitatakse kasutusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele.

#### § 111. Kasutusloa andmiseks pädev asutus

(1) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutusloa andmiseks on kohaliku omavalitsuse üksus.

#### § 124. Puurkaevu ja -augu asukoha kooskõlastamine

(3) Kohaliku omavalitsuse üksus kooskõlastab rajatava puurkaevu või -augu asukoha või keeldub selle kooskõlastamisest kümne tööpäeva jooksul puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise taotluse saamisest arvates.

§ 130. Riikliku järelevalve teostaja

(2) Kohaliku omavalitsuse üksus teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:

1) ehitise, sealhulgas kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitamise või ehitusprojekti detailplaneeringule, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, projekteerimistingimustele või muudele ehitise asukohast tulenevatele nõuetele vastavuse kontrollimine;

2) ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise kasutamiseelse ohutuse kontrollimine;

3) ehitamise teatise või ehitusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;

4) ehitise kasutusteatise või kasutusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;

5) ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt selle korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse kontrollimine;

6) kohaliku tee kasutamise ja kaitsmise nõuete järgimise kontrollimine.

#### Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne Tapa valla eelarvele tulusid ega kulusid.

#### Määruse jõustumine

Tapa Vallavalitsus teeb ettepaneku jõustada määrus esimesel võimalusel.

#### Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu on Tapa Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 08.12.2016 ja edastatud menetlemiseks komisjonidele ja Tapa Vallavolikogule.

Volikogu majanduskomisjonis on eelnõu menetluses 15.12.2016.

Volikogu eelarve- ja arengukomisjonis on eelnõu menetluses 19.12.2016.

Eelnõu esitaja vallavalitsus.

08.12.2106

Koostajad:

Piret Treial  
Vallasekretär

Timo Tiisler  
ehitusspetsialist

Kairi Maasen  
planeerimisspetsialist-maakorraldaja