

TARTU LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tartu

05.12.2013 nr LVK-M-0008

Tartu linna ehitusmäärus

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 29 ja lg 2, ehitusseaduse § 19 lg 4 ja planeerimisseaduse § 5 alusel.

**1. peatükk
ÜLDSÄTTED****§ 1. Ehitusmääruse eesmärk**

Tartu linna ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) eesmärk on määrata ehitus- ja planeerimisvaldkonna õigusaktides kohalikule omavalitsusele pandud ülesannete jaotus ja menetluskord ning seada planeerimise, projekteerimise ja ehitamise täiendavad reeglid.

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikustamine

(1) Linna planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik.

(2) Ajalehes Postimees (edaspidi ajalehes) ja Tartu linna veebilehel (edaspidi koduleheküljel) avaldatakse järgmine planeerimis- ja ehitusalane teave:

- 1) planeeringu menetlemisega seotud teadaanded;
- 2) kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamise tulemused;
- 3) informatsioon eelarveaastal algatatavatest planeeringutest;
- 4) ehitusloa andmised, kui ehitusloa andmisele eelneb keskkonnamõju hindamine;
- 5) kasutusloa andmised, kui kasutusloa andmisele eelneb keskkonnamõju hindamine;
- 6) keskkonnamõju hindamisega seonduvad teadaanded;
- 7) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seonduvad teadaanded.

(3) Koduleheküljel avaldatakse järgmine planeerimis- ja ehitusalane teave:

- 1) heaks kiidetud planeeringute eskiislahendused, vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud ning kehtestatud planeeringud;
- 2) määratud projekteerimistingimused;
- 3) ehituslubade andmised;
- 4) kasutuslubade andmised.

§ 3. Ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

(1) Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna (edaspidi planeerimisosakond) ülesandeks on ruumilise planeerimise, rajatiste ehitusliku projekteerimise, maakorralduslike ja geodeetiliste tööde korraldamine.

(2) Arhitektuuri ja ehituse osakonna (edaspidi ehitusosakond) ülesandeks on ehitusliku projekteerimise, ehitusalase ja linnakujundusliku tegevuse korraldamine, kultuurimälestiste ja

kultuuriväärtusega objektide kaitse korraldamine ning ehitusjärelvalve tegemine.

(3) Linnavalitsus võib volitada tema pädevusse antud küsimust otsustama linnavalitsuse struktuuriüksuse teenistujat.

2. peatükk PLANEERIMINE

§ 4. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Planeeringu koostamise algatamise vormikohane ettepanek esitatakse planeerimisosakonnale. Ettepaneku vorminõuded kinnitab planeerimisosakonna juhataja otsusega.

(2) Planeerimisosakonnal on planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamiseks õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamise eesmärke selgitavaid dokumente, sh illustreerivaid lisamaterjale. Lisamaterjalidega tuleb näidata olemasolevate ja planeeritavate hoonete asukohad, liikluse ja parkimise lahendus ning haljastamise põhimõtted.

(3) Juhul, kui esinevad käesoleva määruse §-s 5 nimetatud planeeringu algatamisest keeldumise alused või esitatud ettepanek ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib planeerimisosakond eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat.

(4) Linnavolikogu otsustab planeeringu koostamise algatamise kui:

- 1) tegemist on linna või selle osa üldplaneeringuga;
- 2) tegemist on üldplaneeringu teemaplaneeringuga;
- 3) planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks;
- 4) planeering koostatakse linnaga piirneva(te) kohaliku(e) omavalitsus(t)ega ühise üldplaneeringuna;
- 5) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut või teemaplaneeringut;
- 6) planeering koostatakse miljöövärtuslikule hoonestusalale või selle moodustamiseks;
- 7) planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis või loodusobjekti kaitsevööndis oleval maa-alal;
- 8) planeering koostatakse kalda piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses;
- 9) planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas;
- 10) planeering koostatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse kavandamiseks;
- 11) detailplaneeringu algatamist peetakse põhjendatuks vaatamata sellele, et planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

(5) Linnavalitsus otsustab planeeringu koostamise algatamise käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestamata juhtudel.

(6) Planeeringu koostamise algatamisel kinnitatakse planeeringu lähteseisukohad ja planeeritava ala piirid.

(7) Lähteseisukohtade andmisel lähtutakse muuhulgas järgmistest planeerimispõhimõtetest:

- 1) üldreeglina ei tohi elamu planeerimisel krundi kõvakattega ala pindala olla suurem, kui krundi haljastatav osa, et tagada linnakeskkonnas elamute elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks.
- 2) parkimiskorraldus tuleb anda Tartu linna üldplaneeringu kohaselt vastavuses Eesti Standardiga

EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimine tuleb üldjuhul lahendada hoonega samal krundil.

3) ehitusaluse pindala all mõistetakse hoone põhimahu alust pindala koos sellest eenduvate kinniste ruumiliste mahtude projektsiooniga, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisti.

(8) Et tagada korterelamute elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks ja autodele parkimiseks ning miljöövärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi, lähtutakse korterelamu planeerimisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) maksimaalse lubatava korterite arvu määramisel põhimõttest, et:

1) väljaspool miljöövärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda;

2) väljaspool miljöövärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab korteri kohta olema vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala;

3) miljöövärtuslikel hoonestusaladel peab üldreeglina korteri kohta olema 120-150 m² krundi pinda korteri kohta.

(9) Käesoleva paragrahvi lõikes 8 nimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Linna üldkeskuses täpsustatakse lubatud korterite arv lähtudes konkreetse krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

§ 5. Planeeringu koostamise algatamisest keeldumine

(1) Planeeringu koostamise algatamisest võib põhjendatud juhtudel keelduda. Keeldumise põhjused võivad olla seotud järgmiste asjaoludega:

1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga;

2) maa-ala kohta on olemas kehtiv detailplaneering ning selle elluviimisest loobumine ei ole põhjendatud;

3) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga ning selle muutmise ei ole põhjendatud;

4) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;

5) algatamise ettepanek ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi;

6) muudel juhtudel seoses avalike huvide ja väärtustega.

(2) Planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsustab planeeringu algatamise õigust omav organ.

§ 6. Planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamine ja planeeringumenetluse lõpetamine

(1) Planeeringu algatamise õigust omav organ võib tunnistada planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks ja planeerimismenetluse lõpetada, kui kahe aasta jooksul otsuse tegemisest ei ole linnavolikogu või linnavalitsus planeeringut vastu võtnud vastavalt käesoleva määruse § 12.

(2) Enne planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamist ja planeerimismenetluse lõpetamist informeerib planeerimisosakond planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijat planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise kavatsusest ja annab talle mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

§ 7. Kavatssetavatest planeeringutest ja algatatud planeeringust informeerimine

(1) Eelarveaasta jooksul algatavatest planeeringutest informeerib planeerimisosakond avalikkust ajalehes ja koduleheküljel üks kord aastas hiljemalt 1. veebruariks.

(2) Planeeringu algatamise korral teatab planeerimisosakond ajalehes planeeringu algatamisest ja annab avalikkusele informatsiooni planeeritava maa-ala asukoha ja suuruse kohta, sealhulgas määratleb planeeritava maa-ala piiri, ning tutvustab algatatud planeeringu eesmäärke ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(3) Planeerimisosakond korraldab kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise panemise käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud infoga vähemalt kuuks ajaks.

(4) Kui detailplaneeringu koostamise algatamisel on teada või planeerimise käigus selgub, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab planeerimisosakond tähtkirjaga planeeringu algatamisest selle kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates või planeerimise käigus asjaolude selgumise päevast arvates.

(5) Planeerimisosakond esitab maavanemale planeeringu algatamise otsuse ja algatamisel teada oleva muu informatsiooni kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

(6) Planeerimisosakond edastab teate detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikele, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, ja naaberkinnisasjade omanikele, kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

§ 8. Planeeringu koostamise õigus, planeeringu vormistamine ja elluviimise kokkulepe

(1) Detailplaneeringu koostamise korraldamise õiguse osaliseks üleandmiseks võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu. Leping sõlmib planeerimisosakonna juhataja enne detailplaneeringu algatamist.

(2) Juhul, kui detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, võib sõlmida lepingu planeeringu koostaja ning huvitatud isikuga, millega linn tellib detailplaneeringu koostamise ja huvitatud isik kannab planeeringu koostamisega kaasnevad kulud. Leping sõlmib enne detailplaneeringu algatamist planeerimisosakonna juhataja.

(3) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et planeeringu ellu viimisega kaasneb vajadus ehitada välja avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või sademeveekanaliseerimine planeeringust huvitatud isiku poolt, sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist ehitusseaduse § 13 kohane kokkulepe vastavate tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks. Leping sõlmib planeerimisosakonna juhataja.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1-3 nimetatud lepingud jõustuvad detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumisel.

(5) Kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul lepingus ettenähtud ülesannet täita, on linnavalitsusel õigus leping ühepoolset lõpetada. Sellisel juhul võib tunnistada planeeringu algatamise otsuse kehtetuks ja planeerimismenetluse lõpetada.

(6) Planeeringu koostamise aluskaardiks on planeerimisosakonnas registreeritud digitaalne

topo-geodeetiline alusplaan. Nõuded planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus määrusega.

§ 9. Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal

(1) Planeeringu koostamise ajal otsustab ajutise ehituskeelu kehtestamise linnavalitsus.

(2) Ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest planeeringu koostamise ajal ja selle põhjustest ning kehtestamise otsusest teatab planeerimisosakond tähtkirjaga kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib või puudutab.

§ 10. Koostöö planeeringu koostamisel ja eskiislahenduse avalikustamine

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud;
- 2) planeeritava maa-ala elanikud;
- 3) planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud;
- 4) planeeritava maa-ala kinnisasja või naaberkinnisasja koormava piiratud asjaõiguse omanikud;
- 5) riigiasutused või kaitseala valitseja, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või kaitsealuse objekti piiranguvöönd või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
- 6) teised puudutatud isikud, sh planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud ning maa-ala ümbruses asuva kinnisasja omaniku, kelle kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu.

(2) Planeeringu mahus tuleb esitada dokumendid, mis tõendavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud koostöö toimumist.

(3) Koostööd maakonnaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linnaga piirneva kohaliku omavalitsuse ning linna ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab planeerimisosakond.

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linnaga piirneva kohaliku omavalitsuse territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab planeerimisosakond lähteseisukohti, eskiislahendust ning planeeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid tutvustavaid avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. Eskiislahenduse heaks kiitmise, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamise otsustab linnavolikogu otsusega.

(5) Detailplaneeringu koostamisel, mille tellimist ei tohi planeerimisseaduse kohaselt üle anda huvitatud isikule või muudel planeeringu lähteseisukohtades määratud juhtudel korraldab planeerimisosakond vähemalt ühe planeeringu eskiislahenduse avaliku arutelu. Eskiislahenduse heaks kiitmise ja arutelu korraldamise otsustab linnavalitsus.

§ 11. Planeeringu kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab lähteseisukohtadele vastava planeeringu planeerimisosakonnale, kes korraldab vajalike kooskõlastuste hankimise.

(2) Linna või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, linnaga piirnevate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja linna või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt planeerimisosakond.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotlus esitatakse pärast planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat arutelu.

(4) Maavanema poolt määratud riigiasutuste ja muud planeeringu lähteseisukohtades sätestatud kooskõlastused hangib planeerimisosakond.

(5) Planeeringu kooskõlastamisel esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta võtab seisukoha linnavalitsus.

(6) Maakonnaplaneeringu, linnaga naabrusse jäävate kohalike omavalitsuste üldplaneeringu ja riiklikult tähtsa ehituse asukohta määrava planeeringu kooskõlastamise otsustab linnavolikogu.

(7) Linna naabrusse jääva kohaliku omavalitsuse territooriumi kohta koostatud detailplaneeringu linnale kooskõlastamiseks või seisukohavõtuks esitamise korral võtab planeeringu suhtes seisukoha linnavalitsus.

§ 12. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise otsustab planeeringu algatamise ja kehtestamise õigust omav organ.

(2) Planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha teatab ajalehes ja koduleheküljel planeerimisosakond. Muud teadete avaldamise kohad määrab linnavalitsus.

(3) Planeeringu avalikku väljapanekut korraldab planeerimisosakond. Planeerimisosakond tagab huvitatud isikute juurdepääsu planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

§ 13. Seisukoha võtmine avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine

(1) Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võtab seisukoha linnavalitsus.

(2) Linnavalitsus informeerib linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekutest ja vastuväidetest linnavolikogu vastavat komisjoni.

(3) Kuue nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist korraldab planeerimisosakond avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks planeeringu avaliku arutelu. Planeerimisosakond teatab avaliku arutelu aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel.

(4) Planeerimisosakond teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele linnavalitsuse seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha nelja nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(5) Kui avalikul arutelul ei nõustuta linnavalitsuse seisukohtadega ja ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikud ei loobu nendest planeerimisseaduses sätestatud korras, arutab linnavalitsus vastavaid ettepanekuid ja vastuväiteid uuesti ning otsustab vajadusel planeerimislahenduse muutmise ja avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu kordamise.

(7) Planeerimisosakond avaldab informatsiooni planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel.

(8) Planeerimisosakond edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult

planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab selle planeerimisosakonnale, kes kontrollib paranduste õigsust.

§ 14. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest ja asendada selle planeeritava maa-ala ning naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega. Naaberkinnisasjade omanike nõusolekute puudumisel langetab otsuse linnavalitsus arvestades esitatud seisukohtadega.

§ 15. Tegevused mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeeringu koostamisel

(1) Planeerimisosakond korraldab koostööd joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu lähtekohtade, eskiislahenduste, võimalike asukohavariantide ja planeeringu elluviimisega kaasnedavate mõjude tutvustamiseks avalike arutelude läbi viimisel.

(2) Planeerimisosakond korraldab pärast joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu kehtestamist joonehitise asukoha ja maakonnaplaneeringuga kindlaks määratud maa- ja veealade üldiste kasutamistingimuste kandmise varem kehtestatud üldplaneeringusse.

§ 16. Tegevused riiklikult tähtsa ehitise kavandamisel

(1) Riiklikult tähtsa ehitise asukohtaetpaneku kohta läbirääkimiste pidamise ning otsuse tegemise otsustab linnavolikogu.

(2) Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisega seotud otsused teeb ning vajalikud kooskõlastused annab linnavolikogu. Linnavolikogu võib volitada teatud otsuste tegemise või kooskõlastuste andmise linnavalitsusele.

§ 17. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Linnavalitsus esitab planeerimisseadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale.

(2) Tartu linna esindaja planeeringu järelevalve küsimustes määrab linnavalitsus.

(3) Otsuse maavanema poolse järelevalve tulemuste arvestamise ja vajadusel planeeringu täiendamise või muutmise kohta teeb linnavalitsus.

(4) Kui järelevalvet teostav maavanem ei anna planeeringule heakskiitu, otsustab linnavalitsus eriarvamuse lahendamiseks Siseministeeriumi poole pöördumise.

(5) Otsuse eriarvamuse osas Siseministeeriumi poolt antud seisukohaga arvestamise ja vajadusel planeeringu täiendamise või muutmise kohta teeb linnavalitsus.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 ja 5 nimetatud otsuse edastab planeeringu koostajale planeerimisosakond. Planeeringu koostaja muudab järelevalve tulemuste alusel planeeringut ning esitab planeeringu planeerimisosakonnale, kes kontrollib paranduste õigsust.

§ 18. Detailplaneeringu kehtestamise eeldused

(1) Detailplaneeringu kehtestamiseks peavad olema lahendatud ja kokku lepitud järgmised

küsimused:

- 1) kes on detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning sademeveekanaliseerimise väljaehitaja;
- 2) tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
- 3) parklate ning muude krundile kavandatavate rajatiste (mänguväljakud jms) väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega;
- 4) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.

(2) Planeerimisosakond tagab, et kehtestamisele esitatud planeering on koostatud ja seda on menetletud vastavalt planeerimisseaduse nõuetele ning et planeering on kontrollitud osakonna poolt, see on nõuetekohaselt vormistatud ja kooskõlastatud. Vajadusel korraldab planeerimisosakond enne planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksuste siseselt.

§ 19. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Linnavolikogu otsustab linnavolikogu poolt vastu võetud planeeringu kehtestamise.

(2) Linnavalitsus otsustab linnavalitsuse poolt vastu võetud planeeringu kehtestamise.

(3) Kui detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu või teemaplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab planeerimisosakond muudatused pärast planeeringu kehtestamist vastavasse planeeringusse.

(4) Pärast planeeringu kehtestamist planeerimisosakond:

- 1) teatab planeeringu kehtestamisest ajalehes ja koduleheküljel;
- 2) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale;
- 3) teatab tähtkirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest:
 - a) isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 - b) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja planeeringu elluviimiseks võõrandada;
 - c) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld;
 - d) puudutatud isikule.

§ 20. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Planeeringu kehtetuks tunnistamise otsustab linnavolikogu.

(2) Planeerimisosakond teatab planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja selle põhjustest ajalehes ja koduleheküljel.

(3) Planeerimisosakond saadab planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ära kirja maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.

§ 21. Planeeringu koostamisega seotud materjalide ja kehtestatud planeeringute kättesaadavus ning säilitamine

(1) Planeeringute koostamise üle peab arvestust ja planeeringutega seotud materjalide säilitamist korraldab planeerimisosakond.

(2) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega saavad huvitatud isikud tutvuda planeerimisosakonnas osakonna vastuvõtuaegadel ja koduleheküljel.

§ 22. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

(1) Kehtestatud planeeringute üle vaatamise algatab ja tulemuste kohta võtab vastu otsuse linnavolikogu.

(2) Linnavalitsus informeerib planeeringute ülevaatamise tulemustest maavanemat.

(3) Planeerimisosakond teatab planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

3. peatükk EHITAMINE

§ 23. Nõuded ehitisele

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

(2) Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama piirkonnas väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning ehituslaadi.

(3) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja linnakeskkonda sobivaid ja ajas kestvaid kvaliteetseid materjale.

(4) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitis asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt asjaõigusseadusele lubama.

(5) Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente, korstent ning tehnorajatisi, mille kõrgus ja pikkus on alla 1,6 m ning laius alla 1 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

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

(7) Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, virgestus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

§ 24. Ajutise ehitise ehitamise kord ja alad

(1) Ajutise ehitisi võib püstitada kogu Tartu linna haldusterritooriumile arvestades käesolevas määruses ehitisele esitatavate nõuetega ning kehtivate õigusaktidega.

(2) Ajutise ehitise püstitamiseks loa andmisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- 1) ajutise ehitise püstitamine ei tohi minna vastuollu maa-alal kehtiva detailplaneeringu mõtte ja

eesmärgiga;

2) hoone tuleb püstitada üldjuhul planeeringuga ette nähtud hoonestusalasse;

3) ehitise kasutamise otstarve peab olema kooskõlas olemasoleva või planeeritud maa sihtotstarbega;

4) detailplaneeringu puudumisel, kuid detailplaneeringu koostamise kohustuse korral, tuleb ehitusloa väljastamise otsuses välja tuua vastavad kaalutlused, millest lähtuvalt detailplaneeringu koostamist hoone püstitamiseks ei peeta otstarbekaks ning peetakse võimalikuks ehitusloa väljastamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud ei kohaldata ajutisele ehitisele, mis on püstitatud lühiajaliselt konkreetse sündmuse ajaks, hooajaliselt kaupade müügiks või teenuste pakkumiseks või mille ehitise alune pindala on kuni 20m².

§ 25. Projekteerimistingimuste taotlemine

(1) Enne ehitusprojekti koostamise alustamist teavitatakse linnavalitsust ehitussoovist vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega. Taotluse vorminõuded kinnitab hoonetele ehitusosakonna juhataja ning rajatistele planeerimisosakonna juhataja otsusega.

(2) Hoonete ehitamiseks ja aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud skulptuuride, reklaamialuste, -konstruktsioonide püstitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks ehitusosakonnale. Osakonnal on õigus nõuda ehitussoovi täpsustamiseks eskiisi või asendiskeemi esitamist.

(3) Tänavate, parklate, sildade, viaduktide, estakaadide, tunnelite, sadamarajatiste, kanalite, torujuhtmete, side- ja elektriliinide, spordi- ja puhkerajatiste, puhke- ja virgestusalade ning muude rajatiste ehitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks planeerimisosakonnale. Osakonnal on õigus nõuda ehitussoovi täpsustamiseks eskiisi või asendiskeemi esitamist.

(4) Projekteerimistingimuste kavandi tutvustamist naaberkinnisasja omanikele ja teistele võimalikele puudutatud isikutele korraldab projekteerimistingimused ettevalmistanud linnavalitsuse osakond.

(5) Projekteerimistingimuste või ehituslike ja arhitektuursete lisatingimuste koostamise vajaduse otsustavad hoonete puhul ehitusosakond ja rajatiste puhul planeerimisosakond.

§ 26. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Linnavalitsus määrab projekteerimistingimused ehitise püstitamise või laiendamise ehitusprojekti koostamiseks:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;

2) detailplaneeringu olemasolu korral ehitise arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

(2) Ehitusosakond annab vajadusel juhiseid ja/või määrab konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursete ja ehituslikud tingimused:

1) kuni 60m² suuruse ehitise aluse pinnaga väikeehitise püstitamisel või laiendamisel;

2) hoonete rekonstrueerimisel, sh soojustamisel;

3) piirdeaedade püstitamisel;

4) välimiste avatäidete asendamisel või muutmisel, kui selleks on vajalik kirjalik nõusolek või ehitusluba;

5) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal, muinsuskaitsealal või linna üldplaneeringu kohases üldkeskuses.

(3) Planeerimisosakond annab juhiseid ja/või määrab konkreetsele rajatisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused rajatiste rekonstrueerimisel või mitteolulisel laiendamisel.

(4) Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
- 2) lubatav hoonete suurim ehitisealune pindala või krundi täisehitusprotsent (so ehitusaluse pindala suhe krundi pindalasse);
- 3) hoone suurim lubatud kõrgus ja/või korruselisus;
- 4) hoone esimese korruse põrandapinna kõrgus (+/- 0,00);
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) katusekalle, harja suund, katuse tüüp ja materjal;
- 7) välisviimistlusmaterjal;
- 8) rajatise olulised tehnilised näitajad ja ehituslikud nõuded;
- 9) muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 10) piirete tüüp, materjal ja kõrgus;
- 11) haljastuse ja heakorrastuse nõuded;
- 12) ehitisega seotud juurdepääsud, parkimiskorraldus ja jäätmekäitlus;
- 13) hoonete maksimaalne arv krundil;
- 14) maksimaalne korterite arv krundil;
- 15) muud vajalikud lähteandmed ja nõuded.

(5) Projekteerimistingimuste andmisel ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste seadmisel lähtutakse analoogsetest detailplaneeringu koostamisel kohaldatavatest ehitusõigust puudutavatest planeerimispõhimõtetest.

(6) Projekteerimistingimused ja arhitektuursed ja ehituslikud tingimused kehtivad 2 aastat, kui tingimuste määramise otsuses ei ole määratud teisiti.

(7) Projekteerimistingimused ettevalmistanud linnavalitsuse osakond avaldab informatsiooni projekteerimistingimuste määramise kohta koduleheküljel.

§ 27. Ehitusprojekti koostamise nõuded

(1) Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- 1) üldplaneering;
- 2) teemaplaneering;
- 3) detailplaneering;
- 4) miljööväärtuslikul hoonestusalal vastavad ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 5) olemasolu korral ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- 6) olemasolu korral projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
- 7) seaduses ette nähtud juhtudel muinsuskaitse eritingimused;
- 8) olemasolu korral projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused.

(2) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud ja kooskõlastatud vastavalt kehtestatud nõuetele.

(3) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:

- 1) ehitusprojekt peab olema vormistatud paberkandjal või digitaalselt;
- 2) ehitusprojektis peavad olema kirjanurgaga varustatud põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200, rajatistel 1:500;
- 3) uusehitise ja ehitusalust pinda suurendavate juurdeehitiste puhul tuleb ehitusprojekti koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud planeerimisosakonna geodeesiateenistuses. Alusele peavad olema kantud kõik puud. Alusplaanina ei ole kasutatavad kommunikatsioonide teostusmõõdistuste joonised. Olemasoleva hoone ehitusalust pinda mittesuurendavate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
- 4) ehitusprojekt peab sisaldama olemasolevaid lähte- ja lisamaterjale (väljavõtte detailplaneeringust, koopia projekteerimistingimustest, ülesmõõtmisjoonised nende olemasolul jm);
- 5) miljööväärtuslike alade puhul peab projekt muuhulgas sisaldama avatäidete tööjooniseid, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailjooniseid, laudise profiiljoonist, tänavapoolsete piirete joonised.

(3) Ehitisega seotud haljastuse, tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade lahendused on ehitusprojekti lahutamatud osad.

§ 28. Ehitusluba

- (1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega ehitusosakonnale.
- (2) Ehitusosakond kontrollib ehitusprojekti vastavust planeeringutele, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele ning korraldab vajadusel ehitusprojekti läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksuste siseselt. Puuduste olemasolul teatab ehitusosakond puudustest taotlejale ning annab mõistliku tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.
- (3) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab ehitusosakond linnavalitsuse korralduse alusel 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuete kohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast arvates.
- (4) Ehitusloa väljastamisega koos määratakse vajadusel uuele ehitatavale hoonele aadress ja kinnistu aadress.
- (5) Ehitusosakond avaldab informatsiooni ehitusloa andmise kohta koduleheküljel. Kui ehitusloa andmisele eelneb keskkonnamõjude hindamine, avaldab ehitusosakond informatsiooni ehitusloa andmise kohta ajalehes ja koduleheküljel.

§ 29. Muudatused ehitusprojektis pärast ehitusloa väljastamist

- (1) Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, pöördub ehitusluba omav isik sellekohase taotlusega ehitusosakonda.
- (2) Ehitusosakond otsustab ehitusprojekti muudatuse heaks kiitmise, kui muudatuste ulatuse, iseloomu või mahu tõttu ei tule anda uut ehitusluba.

§ 30. Väikeehitis ja kirjalik nõusolek

- (1) Enne kuni 20 m² ehitise aluse pinnaga väikeehitise ehitamise alustamist esitatakse ehitise püstitamise taotlus ehitusosakonnale. Taotlusele tuleb lisada asendiplaan ja vaated.

(2) Ehitusseaduse § 16 lg 1 nimetatud ehitiste ehitamiseks vajaliku kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse ehitusosakonnale vormikohane taotlus.

(3) Kirjaliku nõusoleku taotlusele tuleb lisada väikeehitise puhul välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja vaated. Ehitusosakonnal on õigus nõuda põhjendatud juhul enne kirjaliku nõusoleku väljastamist ehitusprojekti. Tehnorajatise puhul tuleb igal juhul taotlusele lisada tehnorajatise ehitusprojekt.

(4) Piirdeaia rajamisel on vajalik ehitusosakonna kirjalik nõusolek, kui sellega kaasneb süvendi kaevamine sügavamal kui 30 cm algsest maapinnast.

(5) Väikeehitis peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

(6) Kirjaliku nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustab ehitusosakond.

§ 31. Ehitise kasutamise otstarbe muutmine

(1) Ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks esitatakse vastav taotlus ehitusosakonnale.

(2) Ehitise kasutamise otstarve peab olema kooskõlas katastriüksuse sihtotstarbega. Ehitise kasutamise otstarbe muutmisel, kui sellega kaasneb katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajadus, lubatavuse hindamisel lähtutakse detailplaneeringust, selle puudumisel üldplaneeringust.

(3) Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmine, kui see ei too kaasa ehitamist, otsustatakse linnavalitsuse poolt kasutusloa väljastamisega.

(4) Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmine, kui see toob kaasa ehitamise, mille koostamiseks ei ole vajalik detailplaneeringu koostamine, otsustatakse linnavalitsuse poolt ehitusloa väljastamisel või ehitusosakonna poolt kirjaliku nõusoleku väljastamisel.

(5) Kui ehitusloa või kasutusloa väljastamine tingib katastriüksuse sihtotstarbe muutmise, määrab linnavalitsus samas otsuses katastriüksuse sihtotstarbe kirjalikus nõusolekus, ehitise ehitusloas või kasutusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarvete alusel. Katastriüksuse sihtotstarbe määramise otsuse edastab Maa-ameti katastribüroole planeerimisosakond.

§ 32. Kasutusluba

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ehitusosakonnale.

(2) Ehitusosakond kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatusse tegemise selleks pädevaid isikuid ja institutsioone.

(3) Valminud uusehitise (v.a ajutise ehitise) kohta koostatakse teostusjoonised ja krundi ulatuses ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan, mis lisatakse paberandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjoonised ja ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan registreeritakse planeerimisosakonna geodeesiateenistuses.

(4) Ehitise kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus. Kasutusloa väljastab arhitektuuri ja ehituse osakond linnavalitsuse otsuse alusel 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

(5) Ehitusosakond avaldab informatsiooni kasutusloa andmise kohta koduleheküljel. Kui kasutusloa andmisele eelneb keskkonnamõjude hindamine, avaldab ehitusosakond informatsiooni kasutusloa andmise kohta ajalehes ja koduleheküljel.

§ 33. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik ehitusosakonnale taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada ehitusprojekt ehitise lammutamiseks, topo-geodeetiline alusplaan, krundi plaan või muu asendiplaan, kus on näidatud lammutatav ehtis.

(2) Ehitusprojektis tuleb lahendada lammutatavad konstruktsioonid, lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord, konstruktsioonide ajutise toetamise viisid, lammutatavate ehitismaterjalide ja –toodete ligikaudsed kogused ning käitlemiskohad, tehnovõrkudest lahtiühendamine, lammutusplatsi piirde ja lammutamise järgne krundi heakorrastamine. Topo-geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud planeerimisosakonnas.

(3) Ehitise lammutamisel tuleb ehitise omanikel esitada ehitise likvideerimise teatis ehitusosakonnale.

§ 34. Ehitamisega seotud dokumentide kättesaadavus ja säilitamine

(1) Ehitamisega seotud dokumentide üle peab arvestust ja nende säilitamist korraldab ehitusosakond.

(2) Ehitusosakond tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandmiseni.

(3) Määratud projekteerimistingimustega, ehitusprojektidega, ehitus- ja kasutuslubade jm dokumentidega saavad huvitatud isikud tutvuda ehitusosakonnas osakonna vastuvõtuaegadel.

§ 35. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse § 59 mõistes teostab ehitusosakond. Ehitusjärelvalvet teetööde osas teeseaduse § 39 mõistes teostab linnamajanduse osakond.

(2) Ehitise omanik esitab ehitusosakonnale ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitamise alustamist. Muude nõutavate dokumentide hulgas tuleb uusehitise korral esitada ehitise mahamärkimise akt.

(3) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja ehitusosakonnale vundamendi teostusmõõdistuse, mis on eelnevalt registreeritud planeerimisosakonnas.

4. peatükk

KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

§ 36. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, korraldamine ja teavitamine

(1) Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustab vastava loa andja või planeeringu algatamise õigust omav organ.

(2) Linnavalitsus otsustab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

(3) Keskkonnamõju hindamist korraldab linnamajanduse osakond, kes korraldab
1) keskkonnamõju hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ning
2) keskkonnamõju hindamisega seotud teadete avaldamise vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-dele 16 ja 21.

(4) Keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldab planeerimisosakond, kes korraldab:
1) keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja esitab aruande heakskiitmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale ning
2) keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud teadete avaldamise vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-dele 37 ja 41.

(5) Juhul, kui keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik detailplaneeringule, mille koostamist või mille koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, võib sõlmida lepingu hindamise teostaja ja huvitatud isikuga, millega linn tellib keskkonnamõju strateegilise hindamise ja huvitatud isik kannab hindamisega kaasnevad kulud. Leping sõlmib **planeerimisosakonna juhataja**.

§ 37. Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest teavitamine

Strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisest vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-le 44 teavitab planeerimisosakond.

5. peatükk MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

§ 38. Üldnõuded miljööväertuslikel hoonestusaladel

(1) Miljööväertuslikul hoonestusalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

(2) Hoone laiendamisel tuleb korrastada hoone kõik fassaadid. Eelistada tuleb algse arhitektuurilise lahenduse taastamist. Uushoonete tänavaga külgnev sein tuleb kujundada fassaadina, kuhu on paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse.

(3) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväertuslikele hoonetele või nende detailidele.

§ 39. Planeerimise nõuded

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

(2) Planeeringu koosseisus:

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).

§ 40. Projekteerimise nõuded

(1) Ehitiste püstitamise, laiendamise, lammutamise või rekonstrueerimise projektide koostamisele peavad eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, kui see on ette nähtud planeeringuga või projekteerimistingimustega. Uuringute aruannetest esitatakse üks eksemplar ehitusosakonnale.

(2) Miljööväärtuslikul hoonestusalal on väikeehitise, mille ehitise alune pindala on 20 – 60 m², ehitusprojekti koostamine kohustuslik.

§ 41. Ehitamise nõuded

(1) Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada miljööväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjöõri- ja interjöõridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja taastamine. Hoone soojapidavuse parandamisel tuleb tagada võimalikult hoone algsete proportsioonide säilimine.

(2) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades konstruktsiooni, materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Lubatud on sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu.

(3) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte, sokli või katuse remontimisel või vahetamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.

(4) Uute hoonete välisviimistluses tuleb kasutada laia laudist või krohvi, akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega, katusekatte materjalina tuleb kasutada tsingitud valtsplekki või katusekivi.

(5) Miljööväärtusega hoonestusaladel ning linna üldkeskuses (Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. v. Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega piirneval alal) on lisaks muudele tingimustele keelatud elektrikilpide, õhksoojuspumpade ning muude tehniliste seadmete ja juhtmete paigaldamine hoonete avalikust ruumist vaadeldavatele fassaadidele ning nende ette. Juhtmed ja ühendused tuleb monteerida seinakatte alla.

§ 42. Ehitise lammutamise nõuded

(1) Miljööväärtusega hoonestusalal võib ehitise lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Põhjendatud kahtluse korral võib ehitusosakond tellida täiendava ekspertiisi.

(2) Enne 1944. aastat ehitatud hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstilist osa hoonete kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest.

§ 43. Riiklik ehitisregister

Riiklikku ehitisregistrisse (EHR) edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid ehitusosakond.

§ 44. Adressiandmete süsteem

Adressiandmete süsteemi (ADS) esitab andmeid planeerimisosakond.

§ 45. Linnavalitsuse ja linnavalitsuse struktuuriüksuste volitamine

(1) Maakatastriseaduse § 18 lõigetes 2, 4, 5 ja 6 nimetatud küsimusi otsustab linnavalitsus. Eelnõu valmistab ette planeerimisosakond.

(2) Raudteeseaduse § 31 lõigetes 5 ja 6 nimetatud arvamuse annab linnavalitsus. Eelnõu valmistab ette ehitusosakond.

(3) Lennundusseaduse § 35 nimetatud kooskõlatused hangib planeerimisosakond.

(4) Veeseaduse § 30 nimetatud puuraugu või puurkaevu asukoha kooskõlastab või keeldub kooskõlastamisest linnavalitsus. Eelnõu valmistab ette linnamajanduse osakond.

§ 46. Määruse kehtetuks tunnistamine

Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40 "Tartu linna ehitismäärus" tunnistatakse kehtetuks.

§ 47. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2014. a.

Esimees

Esitab: linnavalitsus , 05.12.2013 istungi protokoll nr 87

Ettekandja: Jarno Laur

Õiend

Tartu Linnavolikogu Määruse "Tartu linna ehitusmäärus" juurde

Ehitusmääruse muutmise vajaduse põhjendus

Tartu linna ehitusmäärus kehtestati Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40 ning seda on hiljem muudetud Tartu Linnavolikogu 05. veebruari 2009. a määrusega nr 108 ja Tartu Linnavolikogu 10. veebruari 2011. a määrusega nr 30. Käesoleva eelnõuga ei tehta kehtivas regulatsioonis põhimõttelisi muudatusi. Eesmärk on viia sätete sõnastused kooskõlla vahepeelsel ajal ehitusseaduses ja planeerimisseaduses tehtud muudatustega ning jätta välja sätteid, mille rakendamine on olnud praktikas problemaatiline või mis on muutunud ebavajalikuks. Püütud on säilitada varasema regulatsiooni olulisemate sätete numeratsiooni, et tagada järjepidevus ehitusmääruse alusel antavate haldusaktide alusnormides.

Põhimõtteliste muudatuste tegemine ei ole käesoleval ajal mõistlik, kuna justiitsministeeriumi poolt on ette valmistatud uued ehitusseadustiku ja planeerimisseadustiku [eelnõud](#), mille eeldatav jõustumise aeg on 1. juuli 2015. Seadustikud muudavad oluliselt kehtivat regulatsiooni ehitamis- ja planeerimisvaldkonnas ning nähakse ette muuhulgas ehitusmääruste ära kaotamine.

Osaliselt tuleneb vajadus ehitusmäärus üle vaadata ka asjaolust, et alates 2014. aastast peavad olema kõik kohaliku omavalitsuse kehtivad määrused kantud elektroonilisse Riigi Teatajasse (koos pärast kehtestamist vastu võetud määruse muudatustega). Et tagada sissekantava ehitusmääruse ajakohasus ja vältida eelnevate ehitusmääruse muudatuste eraldi sisse kandmist, on otstarbekas kehtestada määrus tervikuna uues redaktsioonis.

Ehitusmääruse kehtestamise õiguslikud alused

Ehitusseaduse § 19 lõike 4 kohaselt määrab kohalik omavalitsus valla või linna ehitusmääruses:

- 1) ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste määramise korra;
- 2) projekteerimistingimuste avalikustamise korra;
- 3) ajutise ehitise ehitamise korra ja alad;
- 4) linna või valla osade, sealhulgas miljöövärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 5) kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotuse ja tähtsajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

Planeerimisseaduse § 5 kohaselt kehtestab kohalik omavalitsus valla või linna ehitusmääruse:

- 1) valla või linna territooriumi või selle osa planeerimise ja ehitamise reeglite seadmiseks, välja arvatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramine;
- 2) kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse määramiseks ning menetluskorra seadmiseks planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

Ehitusmääruse kehtestamise õiguslikud alused on väikeste muudatustega kehtinud juba ehitusseaduse ja planeerimisseaduse kehtestamise ajast alates, st ligikaudu 10 aastat. Nimetatud sätete sisustamine on omavalitsuseti olnud erinev. Tihti on mindud väga detailsete regulatsioonideni ning esitatud ehitusmääruses kitsendusi omandi kasutamiseks, käsutamiseks. Viimase tulemusena on esitatud mitmeid kaebusi õiguskantslerile. Õiguskantsler on andnud põhjalikke hinnanguid selle kohta, milles seisneb kohaliku omavalitsuse pädevus ehitusmääruse kehtestamisel. Näiteks jäetakse seetõttu ehitusmäärusest välja säte, millega kohustati ehitist püstitama naaberkrundi piirile mitte lähemale kui pool ehitise kõrgusest, välja arvatud juhul kui omanikud ei ole kokku leppinud teisiti või kui planeeringu või projekteerimistingimustega ei nähta

ette teisiti (§ 23 lg 4). Tegemist on küsimusega, mis tuleb lahendada igakordselt planeerimismenetluses või projekteerimistingimuste määramise menetluses arvestades muuhulgas tuleohutuse seadusest tuleneva kuja nõudega (8m ehitiste vahel, kui ei kasutata muid tule leviku tõkestamise meetmeid).

Näiteks on õiguskantsleri seisukohtadest tulenevalt muudetud ka 2009. aastal planeerimisseaduse § 5, mis varasema sõnastuse kohaselt võimaldas ehitusmääruses linna või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmist. Muudatuse tulemusel täpsustati antud sõnastust nii, et keelati ehitusmääruses määrata konkreetseid maakasutus- või ehitustingimusi. Eesmärk oli välistada selliste kitsenduste seadmine ehitusmäärusega, mida on võimalik teha ainult planeeringuga. Kuna ehitusmääruse näol on tegemist üldaktiga, on selles sisalduv planeerimismenetluses järgimiseks kohustuslik ning ehitusmääruses sätestatud ei saa planeerimismenetluses kaalutusõiguse teostamise kaudu ümber hinnata. Ehitusmäärusega ei tohiks reguleerida selliseid küsimusi, mis tuleb ühiskondlikult kokku leppida, liiga detailsete piirangute kehtestamisega ehitusmääruses piiratakse oluliselt isikute õigust. Konkreetseid maakasutus- ja ehituspiirangud saab kinnisasjale seada vaid planeerimismenetluse kaudu. Seadusandja seisukoht on, et kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatava ehitusmääruse reguleerimisala peaks piirnema kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse ja menetluskorra seadmisega ning kohaliku omavalitsuse territooriumi või selle osade kohta üldiste reeglite seadmisega.

Samuti on õiguskantsler jõudnud järeldusele, et mitmedki küsimused, mida omavalitsused on püüdnud ehitusmääruses reguleerida, tuleb lahendada teiste dokumentidega nagu üld-, teema- või detailplaneeringud, mis on olemuselt ühiskondlikud kokkulepped. Näiteks on küll ehitusmääruses jätkuvalt reguleeritud maakasutus- ja ehitustingimused miljööväärtusega aladel, mis planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu ülesanne. Samas ehitusseaduse kohaselt on lubatud ehitusmääruses miljööalade planeerimise ja ehitamise põhimõtteid seada. Seega kuna kehtivad seadused ja linna üldplaneering annavad selliseks regulatsiooniks hetkel aluse, siis on endiselt ehitusmäärusesse sisse jäetud miljööalade regulatsioon, kuid linna üldplaneeringu ülevaatamise käigus tuleks mitmed senised ehitusmääruses reguleeritud teemad viia üldplaneeringusse, mida soosib uute väljatöötamisel olevate planeerimis- ja ehitusseadustike loogika. Eriti arvestades asjaoluga, et tulevikus uue ehitusseadustikuga ehitusmäärused kaotatakse ning vajalik regulatsioon peab tulenema seaduste tasandilt ja planeeringutest. Mitmes konkreetse miljööväärtusliku ala teemaplaneeringus (Karlova, Supilinn) on vastavad nõuded ka täna juba täpsemalt kehtestatud.

Eelnevat arvestades on käesolevas eelnõus peamine rõhk ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete jaotusel osakondade, linnavalitsuse ja linnavolikogu vahel. Seadustes olemasoleva regulatsiooni üle kordamist ei ole peetud vajalikuks ega volitusnormi mõttega kooskõlas olevaks.

Olulisemad muudatused võrreldes kehtiva ehitusmäärusega

1) Planeerimise põhimõtted. Ehitusmääruse § 4 lg 7-9 on toodud sätteid, mis varasemalt olid reguleeritud linnavalitsuse poolt kinnitatud ehitusmääruse rakendusaktides - planeeringu koostamise juhendis.

Lg 7 punktis 1 on sätestatud haljastuse ja kõvakattega pindade suhe elamute planeerimisel. Tegemist on põhimõttega, mis hetkel on sätestatud ehitusmääruse rakendusaktis planeeringu koostamise nõudena ning mis arvestab linna üldplaneeringus kehtestatud roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimustega.

Lg 7 punktis 2 on toodud parkimiskorraldust puudutav põhimõte, mille kohaselt lähtutakse vajaliku arvu parkimiskohtade saamiseks Eesti Standardist ning parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma krundil. Viide standardile tuleneb linna üldplaneeringust ja muus osas on põhimõte

sätetatud ehitusmääruse rakendusaktis planeeringu koostamise nõudena.

Punktis 3 on antud ehitusaluse pinna definitsioon. Tegemist on planeerimisseaduses kasutatava määratlemata õigusmõistega, mille sisustamine on praktikas tekitanud segadust, kuna ehitusseadus kasutab mõistet ehitise alune pind. Ehitise alune pind tähistab MKM määruse kohaselt hoone kõigi osade horisontaal-projektsiooni maapinnale. Planeeringutes kasutatava ehitusaluse pinna puhul kõik hoonest eenduvad kinnised mahud (nt konsool) peavad mahtuma detailplaneeringus ette antud ehitusaluse pindala sisse, kuid avatud hooneosad (nt rõdud, räästad, vari-katused, terrassid) võivad ulatuda välja-poole ette antud pindala. Kehtivas ehitusmääruse rakendusaktis ei ole avatud hooneosade kohta erisust tehtud. Kuna aga pigem sätestatakse planeeringutes nii nagu käesoleva määruse eelnõus on sätestatud, siis tehakse ettepanek täpsustada nimetatud mõiste definitsiooni.

Lg 8 ja 9 on antud koormusindeksi põhimõtte, mida rakendatakse täna korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel ja mis hetkel on sätestatud ehitusmääruse rakendusaktis planeeringu koostamise nõudena.

Antud põhimõtetest tuleb lähtuda ka projekteerimistingimuste andmisel ja vastav viide on lisatud § 26 lg 5.

Rakendusaktid sellisel juhul kaotatakse, mistõttu on otstarbekas antud põhimõtted ehitusmäärusesse tuua.

2) Planeeringu koostamist ja elluviimist puudutavad lepingud. Täiendatud on § 8 regulatsiooni.

Lõige 1 on jäänud sisuliselt analoogseks kehtiva sõnastusega, va see, et enam ei pea lepingu sõlmimist otsustama linnavalitsus. Mõistlik on anda planeeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmist puudutava lepingu sõlmimise õigus otse osakonnale.

Lõikes 2 nähakse ette alus kolmepoolsete lepingute sõlmimiseks planeeringute koostamiseks. Selliseid lepinguid sõlmitakse juhul, kui linnal on seadusest tulenevalt keelatud üle anda planeeringu koostamist huvitatud isikule. Selliste lepingute sõlmimist otsustab täna linnavalitsus alates 2009. aastast tulenevalt seaduse muudatusest. Mõistlik on anda vastavate lepingute sõlmimise õigus otse osakonnale.

Sama lõikega seondub veel § 36 täiendamine lõikega 5. Juhul kui sellise planeeringuga kaasneb KSH vajadus, siis sõlmitakse leping, millega huvitatud isik rahastab KSH tellimist. Lepingute sõlmimine on mõistlik anda osakonnajuhataja pädevusse.

Lõikes 3 sätestatakse uus põhimõtte, et kui planeeringu ellu viimisega kaasneb vajadus ehitada välja avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või sademeveekanaliseerimine planeeringust huvitatud isiku poolt, sõlmitakse enne planeeringu algatamist ehitusseaduse § 13 kohane kokkulepe vastavate tehnovõrkude ja –rajatiste välja ehitamiseks. Mõistlik on anda sellise kokkuleppe sõlmimise õigus otse osakonnale. Oluline on selline põhimõtteline eelkokkulepe saavutada planeeringust huvitatud isikuga enne planeeringu algatamist, kuna kokkuleppe puudumisel on väljaehitamise kohustus EHS § 13 tulenevalt linnal ning kohtupraktikas on rõhutatud kokkuleppe saavutamise vajadust juba enne planeeringu algatamist. Vajadusel sõlmitakse täpsemad väljaehitamise lepingud lisaks enne planeeringu kehtestamist.

Lg 1 ja 2 lepingute sõlmimine täna toimub üldjuhul pärast planeeringu algatamist. Et vältida olukorda, kus planeering küll algatatakse, kuid kokkuleppeid ei sõlmita ja planeeringu koostamisele ei asuta, on seatud tingimuseks, et lepingud tuleb sõlmida enne planeeringu algatamist. Sellest tulenevalt on lisatud täpsustus, et eelnimetatud kokkulepped jõustuvad

planeeringu algatamise otsuse jõustumisel.

3) Ajutiste ehitiste ehitamise kord. Ehitusmääruse § 24 on lisatud uus regulatsioon ajutiste ehitiste kohta, mis seni õigusakti tasandil puudus. Üldiste reeglite kehtestamine on vajalik, et oleks teada, millest ajutiste ehitiste paigaldamisel lähtutakse. Põhimõte on, et suuremate kui 20m² ehitise aluse pinnaga ehitiste puhul tuleb arvestada maa-alal kehtestatud detailplaneeringuga ning olemasoleva või planeeritud maakasutuse sihtotstarbega. Erisus on ehitiste suhtes, mis püstitatakse lühiajaliselt konkreetse sündmuse ajaks või hooajaliselt kaupade müügiks või teenuste pakkumiseks. Tegemist on põhimõtetega, mis täna on juba kasutuses ja mis praktikas toimivad.

4) Arhitektuuri ja ehituse osakonna pädevus juhiste andmisel ja arhitektuur-ehituslike tingimuste määramisel. Ehitusmäärusest on välja jäetud § 23 lg 9, mis sätestas kirjaliku kooskõlastuse taotlemise kohustuse välisviimistluse muutmisel, uste, akende, rõdude muutmisel ning piirete püstitamisel. Ehitusseaduse § 16 sätestab ammendavalt ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku taotlemise juhud ning täiendavaid juhte ehitusmääruses ette näha ei saa. 2006. aastal sellisel kujul seaduse regulatsioon puudus, mistõttu oli vajalik täpsemalt antud juhtumeid reguleerida. Seadust täiendati 2009. aastal. Osakonnal säilib õigus anda eelnimetatud juhtudel juhiseid ehitusprojekti koostamiseks. Lisaks on antud osakonna pädevusse määrata ehituslikud ja arhitektuursed tingimused väikeehitiste laiendamisel ja püstitamisel (kuni 5m kõrged, kuni 60m² suuruse ehitise aluse pinnaga hoone, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsiooni), kuna selliste ehitiste puhul projekteerimistingimuste määramine linnavalitsuse poolt ei ole otstarbekas. Hoonete rekonstrueerimiseks annab osakond juba täna juhiseid ja arhitektuur-ehituslike tingimusi, kuigi see ei olnud sõnaselgelt ehitusmääruses sätestatud vaid tulenes ehitusmääruse rakendusaktist.

5) Projekteerimistingimuste tutvustamine ja kaasamine. § 25 lg-s 4 on täpsustatud varasema tingimuste kooskõlastamist puudutanud sätet ja sõnaselgelt sisse kirjutatud projekteerimistingimuste kavandi tutvustamise ja puudutatud isikute kaasamise korraldamise kohustus, mis tuleneb haldusmenetluse seadusest.

6) Kaevetööd piirdeaia rajamisel. Ehitusseaduse § 16 on sätestatud, et piirdeaia rajamiseks on vajalik kirjalik nõusolek vaid siis, kui selle rajamisega kaasnevad kaevetööd. Antud nõue kehtestati 2009. aastal ning seaduse seletuskirja kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse poolt anda kaevetöö mõistele sisu. Tartu Linnavalikogu poolt kehtestatud Kaevetööde eeskiri ei reguleeri kaevetööde tegemist eraomandis oleval maa-alal, seetõttu on otstarbekas anda vastav mõiste ka ehitusmääruses. Kaevetöö sidumine 30cm sügavuste süvenditega on kooskõlas Kaevetööde eeskirjas kasutatava mõiste definitsiooniga.

7) Ehitise kasutamise otstarbe muutmine. Kuigi maa sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe omavahelised seosed ning ehitise kasutamise otstarbe muutmise alused on tuletatavad muudest õigusaktidest, on praktikas siiski olnud antud küsimuses segadust. Oluline on järgida põhimõtet, et ehitise kasutamise otstarbe muutmisel tuleb arvestada üld- või detailplaneeringust tulenevat maa sihtotstarvet. Seega üldjuhul tuleneb ehitise kasutamise otstarve maa sihtotstarbest mitte vastupidi.

8) Rakendussätteid on täiendatud §-ga 44, mille kohaselt aadressiandmete süsteemi esitab andmeid planeerimisosakond. Vajadus tuleneb 2011. a vastu võetud ruumiandmete seadusest tuleneva koha-aadresside määramise ja ADSi sisestamise kohustusest. Samuti on uus säte § 45 lg 4, mis annab veeseaduse §-s 30 nimetatud puuraugu või puurkaevu asukoha kooskõlastamine linnavalitsuse pädevusse. Siiani oli antud küsimus reguleerimata.

Ehitusmääruse rakendamine

Uue ehitusmääruse kehtestamise järgselt on vajalik kinnitada:

- 1) planeeringu koostamise algatamise ettepaneku vorm - planeerimisosakonna juhatajal;
- 2) planeeringu vormistamise ja koosseisu nõuded - linnavalitsusel;

- 3) projekteerimistingimuste taotluse vorm hoonetele - ehitusosakonna juhatajal;
- 4) projekteerimistingimuste taotluse vorm rajatistele - planeerimisosakonna juhatajal.