

## **KOSE VALLAVOLIKOGU MÄÄRUS**

**Kose**

**27. märts 2008 NR 108**

### **Kose valla ehitismäärus**

Määrus kinnitatakse „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 1 punkti 29, „Planeerimisseaduse“ § 5 ja „Ehitusseaduse“ § 19 lõike 4 alusel.

### **§ 1. Üldsätted**

(1) Valla ehitismääruses kehtestatakse:

- 1) valla või selle osade, planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded;
- 2) ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;
- 3) projekteerimistingimused;
- 4) ajutise ehitise ehitamise kord ja alad;
- 5) kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

### **§ 2. Mõisted**

- (1) Ehitis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.
- (2) Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis.
- (3) Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.
- (4) Üksikelamu on ühel krundil paiknev ühe korteriga elamu.
- (5) Kaksikelamu on kaks teineteise külge ehitatud ühise seinaga üksikelamut.
- (6) Ridaelamu moodustavad kolm või enam üksteisega kokku ehitatud üksikelamut.
- (7) Kortereelamu on kolme või enama korteriga elamu.
- (8) Kõrvalhoone on krundi kasutamise sihtotstarbe juhtfunktsiooniga hoonet teenindav abihoone.
- (9) Projekteerimine on:
  - 1) ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine;
  - 2) ehitise tehnosüsteemide kavandamine;
  - 3) ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine;
  - 4) ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine.
- (10) Ehitamine käesoleva määruse tähenduses on:
  - 1) ehitise püstitamine;

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

(11) Väikeehitis on kuni 60m<sup>2</sup> hoonealuse pinnaga kuni viie meetrise kõrgusega hoone, mille ei ole avalikkusele suunatud funktsioone.

(12) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks püstitatud ehitis.

(13) Ehitaja on ehitustööde tegemise litsentsi omav juriidiline isik või enda tarbeks ehitustöid teostav füüsiline isik.

(14) Krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

(15) Ehitusekspert on juriidiline või füüsiline isik, kes on ehitus, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegijad.

(16) Projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavad arhitektuurilised, ehituslikud ja muud projekteerimise lähteandmed ning isikute (ettevõtete ja ametkondade) loetelu, kellega projekt tuleb kooskõlastada.

(17) Järelevalveinsener on vallavalitsuse määratud ehitusjärelvalvet korraldav isik.

(18) Ehitusjärelvalve on:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 7) ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele.

(19) Raieluba on vallavalitsuse poolt väljastatud luba raietöödeks tiheasustus- ja (või) kaitserežiimiga aladel (pargid).

(20) Planeering on planeerimise käigus valmiv dokument, mis koosneb tekstilisest ja graafilisest osast.

(21) Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta.

(22) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi osa kohta.

(23) Lähteülesanne on vallavolikogu või vallavalitsuse kinnitatud dokument, milles määratakse ära Kose valla kui kohaliku omavalitsusüksuse lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, konkretiseeritakse planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringu vormistamise nõuded.

(24) Teemaplaneering on üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koostatud planeering, mille teema määratakse vastavalt planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu eesmärkidele.

(25) Tiheasustusala on maa-ala, mis on tiheasustusega alaks määratud valla üldplaneeringuga või vastavalt Harju maakonnaplaneeringu määratlusele.

(26) Hajaasustusala on maa-ala, mis ei ole määratud tiheasustusalaks.

(27) Õuema on maatulundusmaa osa, mis on ette nähtud ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks.

### **§ 3. Valla või selle osade, planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded**

(1) Üldplaneering on aluseks

1) Detailplaneeringu koostamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel.

2) Projekteerimistingimuste koostamisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid.

3) Maakorraldustoimingutel.

(2) Detailplaneeringu järgne ehitamine

1) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks kehtestatud detailplaneering. Vallavalitsus võib välja anda ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused.

2) Ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile. Ehitusprojekt koostatakse kehtestatud detailplaneeringu alusel.

3) Kruntide minimaalsed suurused detailplaneeringu kohustusega aladel ja maaiüksuste minimaalsed suurused hajaasustuses on toodud käesoleva määruse lisas.

4) Krundi maksimaalne täisehituse protsent Kose alevikus on 25 % ja teistel juhtudel 20 %.

(3) Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringus sätestatud aladel ja tingimustel ning olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

1) uute hoonete ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;

2) olemasolevate hoonete maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;

3) maa-alade kruntideks jaotamise korral.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 1 nimetatud hooneteks ei ole:

1) üksikelamu kõrvalhooned;

2) suvila kõrvalhooned;

3) aiamaa kõrvalhooned;

4) kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 2 nimetatud hooneteks ei ole:

1) üksikelamu;

2) suvila;

3) aiamaa;

4) üksikelamu kõrvalhooned;

5) suvila kõrvalhooned;

6) aiama ja kõrvalhooned.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud aladele 1000 m<sup>2</sup> ja suurema ehitusaluse pindalaga tootmishoone rajamiseks on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

#### **§ 4. Ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused**

(1) Hooneid ei tohi püstida lähemale kui:

1) viis (5) meetrit krundi piirist (va kui on kooskõlastatud naaberkinnistu omanikuga);

2) hajaasustuses kümme (10) meetrit katastriüksuse piirist.

(2) Elamu (va korterelamu) lubatud suurimaks kõrguseks maapinnast on:

1) kaheksa (8) meetrit detailplaneeringu koostamise kohustusega alal;

2) kümme (10) meetrit väljapool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

(3) Kortere lamute rõdusid ja lodžasid kinni ehitada ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga sellekohase ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.

(4) Tiheasustusaladel tuleb hoonete laiendamisel ja rekonstrueerimisel ning uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ja kultuurimiljööst.

(5) Tiheasustusaladel tuleb ka elamute kõrvalhoonete ning kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada kehtivas detailplaneeringus määratud krundi ehitusõigusega.

(6) Tiheasustusaladele ei tohi ehitada välisvoodrita ümarpalkelamuid.

(7) Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada:

1) tiheasustuses ja kompaktses hoonestusega aladel mööda krundi või katastriüksuse piire;

2) hajaasustuses vahetult õuema ümber.

(8) Tiheasustusaladel ei tohi piirdeaiad olla kõrgemad kui 1,5 meetrit välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad.

(9) Piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

(10) Tiheasustusaladel tuleb piirdeaedade rajamine kooskõlastada vallavalitusega.

(11) Detailplaneeringu või projekteerimistingimustega võib ehitisele kehtestada ka muid nõudeid.

(12) Kortere lamute piirkonnas ei ole piirdeaiad kortere lamute vahele lubatud.

#### **§ 5. Projekteerimistingimused**

(1) Projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

(2) Projekteerimistingimused väljastatakse ehitusprojekti koostamiseks, mille korral on vajalik ehitusprojekti koostamine ja ehitise püstitamiseks ei ole nõutav detailplaneeringu olemasolu.

(3) Naaberkinnistute omanikega kooskõlastamise vajadusel korraldab projekteerimistingimuste kooskõlastamist projekteerimistingimuste taotluse esitaja. Vallavalitsus määrab projekteerimistingimused pärast naaberkinnistute omanikega kooskõlastamist.

(4) Üks eksemplar projektist koos teostatud geodeetiliste ning vajadusel geoloogiliste uuringute andmetega antakse üle vallale.

(5) Projekteerimistingimused avalikustatakse valla veebilehel kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

## **§ 6. Ajutise ja väikeehitise ehitamise kord ja kasutamine**

(1) Ajutise ehitise ehitamine:

1) ajutise ehitise ehitamiseks on vajalik ehitusluba, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel;

2) üle 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks on vajalik kirjalik nõusolek;

3) kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks ei ole vajalik omada kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

(2) Väikeehitise ehitamiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek, välja arvatud juhul, kui ehitatakse kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitist.

(3) Juhul, kui ehitatakse kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitist, peab ehitise omanik teavitama vallavalitsust. Teavitus sisaldab seletuskirja kujul ehitise mõõtmeid, kasutuse funktsiooni, orienteeruva ehitamise aja ja asukoha skeemi.

(4) Väikeehitise kasutamine:

1) väikeehitisel ei ole vaja kasutusluba, välja arvatud juhul, kui seda kasutatakse elamiseks;

2) detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel püstitatud väikeehitisest tuleb ehitise omanikul teavitada vallavalitsust esitades ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamisest arvates;

3) väikeehitise püstitamise kohta ei pea esitama ehitise teatist, kui taotletakse väikeehitisele kasutusluba.

## **§ 7. Kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel**

(1) Vallavolikogu ülesanneteks on:

1) üld-, detail- ja teemaplaneeringute kehtestamine;

2) üld- ja teemaplaneeringute algatamine;

3) üld- ja teemaplaneeringute lähteseisukohtade kinnitamine;

4) ehitusjärelvalve tegemise pädevusega ametikohtade määramine.

(2) Vallavalitsuse ülesanneteks on:

1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;

2) ehituslubade väljaandmine;

3) kasutuslubade väljaandmine;

4) kirjalike nõusolekute andmine;

5) projekteerimistingimuste väljastamine, vajaduse korral ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

6) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;

7) vajadusel ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;

8) vajadusel ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;

9) ehitusettevõtja, projekteerimise ettevõtja, omanikujärelevalvet tegeva ettevõtja, ehitusgeoloogilisi ja –geodeetilisi töid tegeva ettevõtja, ehitusprojektide ekspertiise tegeva ettevõtja, ehitiste ekspertiise tegeva ettevõtja ja ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;

10) vajadusel ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;

11) vajadusel ettekirjutuste tegemine;

12) detail-, üld- ja teemaplaneeringute koostamise korraldamine;

13) detailplaneeringute algatamine ja mitteamalgatamine, detailplaneeringu algatamise taotlus vaadatakse enne vallavalitsusele esitamist läbi vallavalitsuse poolt moodustatud komisjonis – maa- ja planeeringute komisjonis ja annab sellele oma soovitusliku iseloomuga seisukoha;

14) ehitusgeoloogiliste ja –geodeetiliste tööde tulemuste säilitamine;

15) kirjaliku nõusoleku andmisega seotud dokumentide säilitamine;

16) ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;

17) kasutusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamine;

18) ehitise ülevaatuseteostamine kasutusloa väljastamisele eelnevalt;

19) vajadusel ehitise ülevaatuseteostamisele kaasata pädevaid isikuid ja institutsioone;

20) ettekirjutuste tegemise pädevusega ametiisikute määramine;

21) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine;

22) projekteerimistingimuste avalikustamine;

23) vajadusel ajutise ehituskeelu kehtestamine.

(3) Vallavalitsuse ülesannete tähtajad on järgmised:

1) anda kirjalik nõusolek või keelduda selle andmisest 10 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse saabumise päevast arvates või ehitusprojekti nõude korral ehitusprojekti esitamise päevast arvates;

2) kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kirjaliku nõusoleku andmisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;

3) väljastada ehitusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolu korral ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates;

4) ehitusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada ehitusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul ehitusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;

5) tunnistada ehitusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;

6) väljastada kasutusluba või keelduda selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates;

7) kasutusloa taotleja esitatud dokumentide puudulikkuse korral võimaldada kasutusloa taotlejal kõrvaldada puudused viie tööpäeva jooksul kasutusloa väljastamisest keeldumise aluse selgumise päevast arvates;

8) tunnistada kasutusluba kehtetuks 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluse kohalikule omavalitsusele teadasaamise päevast arvates;

- 9) ehitise omanikule tehtud ettekirjutuse andmete edastamine riiklikule ehitisregistrile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;
- 10) ettevõtjale tehtud ettekirjutuse andmete edastamine Tehnilise Järelevalve Inspektsioonile kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates;
- 11) riiklikule ehitisregistrile andmete esitamine vastavalt esitamise korras määratud tähtajale;
- 12) projekteerimistingimuste väljastamine 15 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates;
- 13) projekteerimistingimuste avalikustamine 10 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamise päevast arvates.

## **§ 8. Rakendussätted**

### (1) Määruse avalikustamine

- 1) Avalikustada määrus vallakantseleis, raamatukogudes ja Kose valla veebilehel.

### (2) Määruse rakendamine algatatud planeeringute osas

- 1) Määruse jõustumiseni algatatud, kuid vastuvõtmata planeeringud tuleb viia kooskõlla Kose valla üldplaneeringuga ja käesoleva määrusega.

### (3) Määruse kehtetuks tunnistamine

- 1) Tunnistada kehtetuks Kose Vallavolikogu 19.05.2005 määrus nr 71 „Kose Vallavolikogu 29.05.2003 määruse nr 19 „Kose valla ehitusmääruse kinnitamine“ muutmine ja täiendamine“.
- 2) Tunnistada kehtetuks Kose Vallavolikogu 26.04.2007 määrus nr 62 „Kose valla ehitusmääruse kinnitamine“.
- 3) Tunnistada kehtetuks Kose Vallavolikogu 25.10.2007 määrus nr 81 „Kose Vallavolikogu 26.04.2007 määruse nr 62 „Kose valla ehitusmääruse kinnitamine“ muutmine“.

### (4) Määruse jõustumine

- 1) Käesolev määrus jõustub 31.03.2008.

Uno Silberg  
Kose Vallavolikogu esimees

Maaüksuse ja krundi minimaalne suurus Kose valla alevikes ja külades

	<b>Aleviku/küla nimi</b>	<b>Maaüksuse minimaalne suurus hajaasustuses</b>	<b>Krundi minimaalne suurus tiheasustusalal</b>	<b>Krundi minimaalne suurus hajaasustuses DP kohustusega alal</b>
1	<b>Kose</b>	-	1200 m <sup>2</sup>	-
2	<b>Kose-Uuemõisa</b>	-	1200 m <sup>2</sup>	-
3	<b>Ravila</b>	-	2000 m <sup>2</sup>	-
4	<b>Oru</b>	20 000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
5	<b>Ahisilla</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	1200 m <sup>2</sup>
6	<b>Kanavere</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	20 000 m <sup>2</sup>
7	<b>Karla</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	20 000 m <sup>2</sup>
8	<b>Kata</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
9	<b>Kolu</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	4000 m <sup>2</sup>
10	<b>Krei</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	2000 m <sup>2</sup>
11	<b>Kuivajõe</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	4000 m <sup>2</sup>
12	<b>Liiva</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	20 000 m <sup>2</sup>
13	<b>Nõmbra</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
14	<b>Nõrava</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
15	<b>Palvere</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	5000 m <sup>2</sup>
16	<b>Raveliku</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	20 000 m <sup>2</sup>
17	<b>Saula</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	20 000 m <sup>2</sup>
18	<b>Sõmeru</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
19	<b>Tade</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	2000 m <sup>2</sup>
20	<b>Tammiku</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
21	<b>Tuhala</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
22	<b>Vardja</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
	Pirita jõe ääres	-	-	5000 m <sup>2</sup>
	Telefonijaama ümbruses	-	-	4000 m <sup>2</sup>
23	<b>Vilama</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
24	<b>Viskla</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
	Keskuses	-	-	10 000 m <sup>2</sup>
	Maantee ääres	-	-	5000 m <sup>2</sup>
25	<b>Võlle</b>	20 000 m <sup>2</sup>	-	-
	Ravila ümbruses	-	-	5000 m <sup>2</sup>
	kaugemal	-	-	20 000 m <sup>2</sup>