

Jõhvi valla ehitusmäärus

Määrus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 29 ja § 22 lõike 2 ja planeerimisseaduse paragrahvi 5 alusel ning lähtudes ehitusseaduse § 19 lõikest 4.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse reguleerimisala ja eesmärk

(1) Jõhvi valla ehitusmäärus (edaspidi *määrus*) reguleerib planeerimise ja ehitamise põhimõtteid Jõhvi valla territooriumil ning määrab Jõhvi vallavolikogu ja -valitsuse ning ametiasutuse ülesannete jaotuse ja menetluskorra planeerimise ja ehitamise korraldamisel.

(2) Määruse ülesandeks on valla ja linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ning reeglite seadmine planeerimisseaduse (PlanS) ja ehitusseaduse (EhS) nõuete täpsustamiseks Jõhvi valla haldusterritooriumil.

(3) Määruse eesmärgiks on tagada võimalikult paljude Jõhvi valla elanike ja teiste isikute vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused planeerimiseks, maakasutuseks ja ehitamiseks.

§ 2. Planeerimis- ja ehitustegevuse korraldamine

Jõhvi vallas korraldavad planeerimis- ja ehitustegevust Jõhvi vallavolikogu (edaspidi *volikogu*), Jõhvi vallavalitsus (edaspidi *valitsus*) ja Jõhvi Vallavalitsus ametiasutusena (edaspidi *vallavalitsus*).

§ 3. Mõisted

Määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

1) planeering – tähistab üheaegselt üldplaneeringut, teemaplaneeringut ja detailplaneeringut; **planeeringu mõiste on sätestatud Planeerimisseaduse § 2**

2) üldplaneeringu või detailplaneeringu projekt – menetlusjärgus olev planeering;

3) lähteseisukohad – valitsuse poolt kinnitatud dokument, milles määratakse ära planeeringu koostamise täpsemad eesmärgid, planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad varasemad planeeringud, projektid ja muud tööd, planeeringu eskiislahenduse väljapanekute ja avalike arutelude korraldamise vajadus ning toimumise koht, aeg ja kestus, vajalikud kooskõlastused, isikute kaasamise vajadus, samuti ka planeeringu vormistamise nõuded ja valitsuse poolsed muud olulised tingimused, mis ei ole sätestatud käesolevas määruses ja selle alusel välja antud valitsuse korraldustes;

4) huvitatud isik – isik, kes teeb planeeringu algatamise ettepaneku; **vastuolu planeerimisseadus § 3 lg 1**

5) **fassaadipass** – dokument, millega määratakse olemasoleval hoonel **fassaadi külgede** kujunduse ja väiksemate **fassaadi hoone väliskülgede** tööde tingimused (värvilahendus, materjalid, arhitektuurised detailid jms); **Fassaad on hoone esinduskülg (ÕS 2013); mis saab hoone teistest külgedest? Õigem on - hoone külgede pass**

- 6) projekteerimistingimused – valitsuse poolt kinnitatud dokument, milles määratakse arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused ning muud projekteerimise lähteandmed ja isikud, kellega tuleb projekt kooskõlastada;
- 7) arhitektuursed lisatingimused – detailplaneeringu olemasolu korral valitsuse poolt kinnitatud dokument, milles täpsustatakse ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda;
- 8) monumentaalkunstivormid – skulptuurid, monumendid, ausambad jms;
- 9) väikevormid – tänava- ja pargipingid, suunaviidad, linnakaardid, infostendid, hoonetele paigaldatavad mälestustahvlid ja sildid, prügikastid, haljastuskonteinerid jms.

2. peatükk

Volikogu ja valitsuse pädevus ning ülesannete jaotus planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel

§ 4. Vallavolikogu pädevus

Volikogu pädevuses on:

- 1) valla üldise ehituspoliitika suunamine ja kujundamine, lähtudes valla üldplaneeringust ning arengukavast;
- 2) valla või selle osa üldplaneeringu ning üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine;
- 3) vallaga piirneva(te) kohaliku (kohalike) omavalitsus(t)e või nende territooriumi osade kohta ühise üldplaneeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine;
- 4) valla või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine;
- 5) naaberomavalitsuste üldplaneeringute ja maakonnaplaneeringute kooskõlastamine;
- 6) olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valikuks planeeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine, samuti algatamisest keeldumine;
- 7) PlanS § 10 lg 6¹ punktides 2 – 8 loetletud detailplaneeringute koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine, samuti algatamisest keeldumine;
- 8) kalda ehituskeeluvööndi vähendamise või suurendamise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine, samuti algatamisest keeldumine;
- 9) kinnisasja sundvõõrandamise taotluse esitamine planeeringu elluviimiseks;
- 10) riiklikult tähtsa ehitise asukohaettepaneku kohta läbirääkimiste pidamise otsustamine, kooskõlastuste andmine ja muude otsuste tegemine ning riiklikult tähtsa ehitise oma territooriumile paigutamisest keeldumise puhul seisukoha võtmine;
- 11) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine (KOKS § 22 lg 1 p 33 Volikogu ainupädevusse kuulub järgmiste küsimuste otsustamine).

§ 5. Valitsuse pädevus

Valitsuse pädevuses on:

- 1) detailplaneeringu lähteseisukohtade, projekteerimistingimuste ja arhitektuursete lisatingimuste väljastamine;
- 2) detailplaneeringute koostamise algatamine, vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamine ning kehtestamine, samuti planeeringu algatamisest keeldumine käesoleva määruse paragrahvis 4 sätestamata juhtudel;

- 3) lihtsustatud korras detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine;
- 4) detailplaneeringu algatamise taotluse vormi kehtestamine;
- 5) seisukoha võtmine planeeringu kooskõlastamisel esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta;
- 6) seisukoha võtmine planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta;
- 7) detailplaneeringu koostamisest loobumise otsustamine planeerimisseaduses sätestatud juhtudel;
- 8) ehitusloa väljastamine, ehitusloa väljastamisest keeldumine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine;
- 9) kirjaliku nõusoleku väljastamine ja kirjalikust nõusolekust keeldumine;
- 10) kasutusloa väljastamine, kasutusloa väljastamisest keeldumine ja kasutusloa kehtetuks tunnistamine;
- 11) planeeringute vormistamise nõuete kehtestamine, muutmine ja kehtetuks tunnistamine;
- 12) lepingute sõlmimise ja lõpetamise otsustamine planeerimismenetluses;
- 13) ajutise ehituskeelu kehtestamine;
- 14) avalikus kasutuses olevale territooriumile monumentide, skulptuuride ja mälestustahvlite paigalduslubade väljastamise otsustamine;
- 15) muude planeerimisseadusest ja ehitusseadusest tulenevate kohaliku omavalitsuse õiguste ja kohustuste täitmine, mis ei kuulu volikogu ainupädevusse ning mis ei ole määratud käesoleva määrusega vallavolikogu pädevusse.

§ 6. Ametiasutuse ülesanded

Vallavalitsus volitatud ametiisikute kaudu:

- 1) korraldab planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalast tegevust;
- 2) viib ellu valla üldise ehituspoliitika;
- 3) valmistab ette planeerimisalased lepingud ning korraldab nende sõlmimise;
- 4) peab dokumendihaldussüsteemis planeeringute kohta registrit;
- 5) korraldab planeeringu koostamise ajal esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele vastamist;
- 6) valmistab ette valitsusele ja volikogule planeerimis- ja ehitusalaseid eelnõusid;
- 7) avaldab määratud väljaannetes planeeringualase informatsiooni.

3. peatükk Planeerimistegevus

§ 7. Planeerimise põhimõtted

(1) Valla ruumilisel planeerimisel lähtutakse planeerimisseadusest, valla üldplaneeringust, arengukavast ja eelarvestrateegiast.

(2) Volikogu või valitsus võib keelduda planeeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest tuginedes kaalutusõigusele. Otsus peab olema põhjendatud valla majanduslike, õiguslike, sotsiaalsete, funktsionaalsete, esteetiliste, liiklustehniliste, looduslike ja/või muude tegurite tasakaalustatud käsitlemisega.

(3) Volikogu või valitsus võib keelduda planeeringu algatamisest, kui taotletav planeering:

- 1) ei vasta valla ruumilisele arengule;
- 2) ei vasta valla arengukavale;
- 3) ei ole kooskõlas valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringutega;

4) ei ole kooskõlas maakonnaplaneeringu ja maakonna teemaplaneeringutega;
5) on majanduslikult ebaotstarbekas taotletava planeeringuala varustamisel infrastruktuuri objektidega või muu asjaolu tõttu. **Kas tegemist pole mitte küsitava viitega. Tuletame meelde juurdepääsuteede ehitamise kohustust valla poolt**

(4) Keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise algatab või jätab algatamata detailplaneeringu algatamise õigust omav organ.

§ 8. Lepingud planeerimismenetluses

(1) Vallavalitsus sõlmib enne detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse tegemist järgmised lepingud:

- 1) vajadusel haldusleping detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks planeerimisseaduses sätestatud ulatuses;
- 2) leping detailplaneeringukohaste avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kohta kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni;
- 3) leping detailplaneeringu elluviimisest tulenevate avalike objektide väljaehitamise tagamiseks.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 2 nimetatud lepingu võib sõlmida ka peale detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse tegemist, kui lepingu sõlmimise kohustusest on huvitatud isikut enne planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemist teavitatud ning enne detailplaneeringu koostamise algatamist ei olnud võimalik ette näha vajadust teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamiseks.

(3) Enne käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud halduslepingu sõlmimist või enne planeeringu algatamist on vallavalitsusel õigus nõuda informatsiooni planeeringu koostaja kohta, et anda hinnang planeeringu koostaja vastavusele planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

(4) Planeeringualal paiknevate planeeringu elluviimiseks vajalike teede, tehnovõrkude, haljastuse, mänguväljakute ning muu infrastruktuuri ja planeeringust tulenevate avalike objektide väljaehitamise tagamise leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

§ 9. Planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamine

(1) Huvitatud isik esitab detailplaneeringu algatamiseks vallavalitsusele vormikohase taotluse ning lisab taotlusele:

- 1) detailplaneeringu eskiislahenduse, kus näitab ära olemasolevate ja planeeritavate hoonete asukohad ja mahud, kavandatava krundijaotuse, kruntide juurdepääsude, liikluskorralduse ja parkimise põhimõttelise lahenduse;
- 2) planeeringuala geodeetilise plaani (selle olemasolul);
- 3) valla üldplaneeringuga või seda täpsustava teemaplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu algatamise ettepaneku puhul üldplaneeringu muutmise ja planeeringulahenduse motiveeritud põhjendused lähtuvalt avalikust huvist ning majanduslikest, sotsiaalsetest, kultuurilistest jms kaalutlustest.

(2) Vallavalitsusel on õigus enne planeeringu algatamist tellida planeeringu elluviimisega kaasnevate võimalike keskkonnamõtjude väljaselgitamiseks eelhindamine ning nõuda nende kulude hüvitamist huvitatud isikult.

(3) Vallavalitsusel on planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamisega seotud lisadokumente, põhjendusi (sh üldplaneeringu muutmise korral) ja lisainformatsiooni (sh planeeringuga kavandatava tegevuse ja planeeringu elluviimisega kaasneda võiva keskkonnamõtju kohta).

(4) Kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus valla üldplaneeringu või seda täpsustava teemaplaneeringuga või maa-ala kohta kehtiva detailplaneeringuga või ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib vallavalitsus eelnimetatud asjaolu(de)st kirjalikult ettepaneku tegijat. Vallavalitsus teatab huvitatud isikule oma seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähteseisukohtade kohta ning annab talle mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks.

Kui huvitatud isik ei esita oma seisukohti ette antud tähtjaks või ei taotle tähtaja pikendamist, tagastab vallavalitsus taotluse huvitatud isikule ja lõpetab menetluse.

(5) Vallavalitsus teeb detailplaneeringu algatamiseks vajalikud või sellega kaasnevad toimingud ning selgitab välja kavandatava detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud, sealhulgas:

- 1) ajutise ehituskeelu kehtestamise vajaduse;
- 2) määrab isikud ja asutused, kes tuleb kaasata planeeringu koostamisse või kellega tuleb teha koostööd;
- 3) tuvastab kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse;
- 4) detailplaneeringu lihtsustatud korras koostamise võimaluse;
- 5) keskkonnamõtju hindamise algatamise vajaduse ja korraldab seaduses sätestatud seisukohtade küsimise hindamise vajalikkuse kohta enne otsuse tegemist;
- 6) vajaduse sõlmida leping detailplaneeringukohaste avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja teeb sellekohase ettepaneku huvitatud isikule;
- 7) teeb vajadusel ettepaneku huvitatud isikule halduslepingu sõlmimiseks planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks;
- 8) informeerib valitsust vajadusest esitada volikogule otsuse eelnõu detailplaneeringu koostamise algatamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;
- 9) selgitab, kas enne detailplaneeringu koostamise algatamise otsustamist tuleb esitada eskiislahendus;
- 10) arhitektuurikonkursi korraldamise vajaduse.

(6) Vallavalitsus korraldab üldplaneeringu algatamise ettevalmistamise ja teeb selleks vajalikke toiminguid, sealhulgas:

- 1) määrab isikud ja asutused, kellega koostöös tuleb üldplaneering koostada;
- 2) selgitab vajaduse üldplaneeringu koostamiseks vajalike alusuuringute läbiviimiseks ja esitab valitsusele ettepanekud vastavate riigihangete korraldamiseks;
- 3) teeb valitsusele ettepaneku üldplaneeringu koostamises osalevate töörühmade või ajutiste komisjonide moodustamise vajaduse ja valdkondade kohta;
- 4) korraldab üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegilist hindamist.

(7) Üldplaneeringut koostava spetsialisti või üldplaneeringu koostamist juhtiva spetsialisti määrab valitsus pärast üldplaneeringu koostamise algatamist.

§ 10. Planeeringu koostamise korraldamine

(1) Planeeringu koostamist korraldab ja teeb selleks vajalikke toiminguid vallavalitsus, kui seaduses või muus õigusaktis ei ole määratud teisiti. Volikogu ja valitsus võivad planeeringu koostamiseks vajadusel moodustada töörühmi või ajutisi komisjone.

(2) Vallavalitsus kogub ja nõuab välja planeeringu koostamiseks vajalikke andmeid või volitab selleks planeeringu koostajat.

(3) Planeerimistegevuse avalikustamise tagab ja seda korraldab vallavalitsus planeerimisseaduses sätestatud korras.

(4) Planeerimistegevuse avalikustamine toimub vastava informatsiooni avaldamise kaudu Jõhvi valla veebilehel ja vastavas ajalehes, väljapanekute ja arutelude kaudu ning muul viisil (sh puudutatud isikute teavitamine kirja teel), mis tagab huvitatud isikute kaasamise, õigeaegse informeerimise ja võimaluse kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. **Vastuolu § 3 p 4, mille kohaselt huvitatud isik – isik, kes teeb planeeringu algatamise ettepaneku**

(5) Planeerimistegevuse avalikustamine toimub ajalehes Jõhvi Teataja. Üldplaneerimisega seotud tegevus avalikustatakse lisaks Jõhvi Teatajale ajalehes Põhjarannik. **Kas sellest on piisav, oli kohtuvaidlus kus käsitleti seda teemat**

(6) Vallavalitsus avaldab informatsiooni kavatsetavatest planeeringutest ajalehes üks kord aastas hiljemalt iga aasta 31. märtsil.

(7) Planeeringu kooskõlastamise vajaduse planeerimisseaduses nimetamata kohalike omavalitsuste või riigiasutustega määrab valitsus lähtesisukohtades.

(8) Planeeringu koostamisel teeb koostööd olemasolevate ja/või kavandavate tehnovõrkude valdajatega planeeringu koostaja (sh taotleb tehnilised tingimused tehnovõrgu valdajalt), kui ei lepita kokku teisiti.

(9) Valitsuse pädevuses oleva detailplaneeringu algatab või keeldub algatamisest valitsus vastava korraldusega 30 päeva jooksul taotluse või kõikide nõutud lisadokumentide, põhjenduste ja lisainformatsiooni esitamise päevast arvates.

(10) Volikogu pädevuses oleva detailplaneeringu algatab või keeldub algatamisest volikogu vastava otsusega hiljemalt ülejärgmise kuu volikogu istungil, alates taotluse ning kõikide nõutud lisadokumentide, põhjenduste ja lisainformatsiooni esitamise päevast.

(11) Valitsus väljastab planeeringu koostamiseks lähteseisukohad kolme nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates. Valitsus võib hilisemate otsustega lähteseisukohti muuta lähtuvalt huvitatud isiku taotlusest või planeeringu koostamise käigus selgunud asjaoludest.

(12) Planeeringu lähteseisukohad ja eskiislahendused avalikustab vallavalitsus vähemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist valla planeeringuteregistris.

(13) Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb vajadus üldplaneeringu muutmiseks, toimub sellise detailplaneeringu edasine menetlemine vastavalt üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemist reguleerivatele sätetele. Kui huvitatud isikuga oli sõlmitud määruse § 8 lõike 1 punktis 1 nimetatud haldusleping, on valitsusel õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada.

(14) Kui eskiislahenduse tutvustamise või planeeringu koostamise käigus ilmneb üldsuse kõrgendatud huvi detailplaneeringu vastu, võib vallavalitsus detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja/või vastuvõtmiseks nõuda detailplaneeringu koostajalt täiendavate detailplaneeringut illustreerivate jooniste või maketi esitamist.

(15) PlanS kohaseks planeeringulahenduse illustratsiooniks võib olla 3D visualisatsioon, makett, kavandatava hoonestuse eskiislahendus või muu illustreeriv materjal. Illustratsiooni sisu kohta võib valitsus kehtestada lisanõudmisi lähteseisukohtadega.

(16) Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koosseisu kuuluva üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepaneku vormistab planeeringu koostaja vastavalt lähteseisukohtadele ning esitab selle vallavalitsusele digitaalselt vektorkujul (kaardid – dwg, dgn või mapinfo failidena; seletuskiri – doc failina), kui ei ole määratud teisiti.

(17) Erinevate otsuste ja/või korraldustega algatatud detailplaneeringuid võib siduda ühiseks detailplaneeringu projektiks, kui see on vallavalitsuse arvates mõistlik. Planeeringute sidumine vormistatakse pädeva organi otsusega.

(18) Valitsus esitab kehtestatud üldplaneeringu ja teemaplaneeringu(d) volikogule ülevaatamiseks hiljemalt neljandal kuul pärast vallavolikogu korralisi valimisi.

(19) Üldplaneeringu koostamise vajaduse ja järjestuse määrab kindlaks volikogu.

(20) Kui detailplaneeringu koostamisele ei ole kahe aasta jooksul alates vastava otsustuse teatavakstegemisest asutud, st ei ole vallavalitsusele ühtegi planeeringulahendust esitatud, on planeeringu algatamise otsuse teinud organil õigus planeeringu algatamise otsus kehtetuks tunnistada, millega muutuvad kehtetuks ka vastava planeeringu lähteseisukohad ja sõlmitud lepingu kehtivus lõpeb.

(21) Enne planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamist informeerib vallavalitsus huvitatud isikut planeeringu koostamise algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise kavatsusest ja annab talle mõistliku tähtaja oma seisukoha esitamiseks. Kui huvitatud isik ei esita oma seisukohti ette antud tähtajaks või ei taotle tähtaja pikendamist, tunnistab pädev organ planeeringu algatamise otsuse kehtetuks ning lõpetab planeeringu menetluse. Planeeringu algatamisotsuse kehtetuks tunnistamisest teavitatakse avalikkust ja puudutatud isikuid planeerimisseaduses algatamisest informeerimise sätete kohaselt.

(22) Kehtestatud planeeringute ülevaatamist korraldab ja ülevaatamise tulemustest informeerib avalikkust vallavalitsus. Informatsioon ülevaatamise tulemustest avaldatakse ajalehes ja Jõhvi valla veebilehel.

4. peatükk

Ehitamise tingimused ning projekteerimine, ehitusluba ja kasutusluba

§ 11. Ehituslikud lisatingimused

(1) Ehituslike lisatingimustena võib käsitleda järgmisi üldisi põhimõtteid:

- 1) hoone paigutatakse ja püstitatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud hoonestusalale ja tema põhimaht valla arhitekti poolt määratud ehitusjoonele;
- 2) ehitise planeeritakse nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ning tulekahjude ja muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- 3) hoone väljaulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, varikatused, karniisid jne) kuuluvad ehitusaluse pinna hulka, juhul kui hoone **fassaad hoone sein** paikneb tänava joonel, võivad hoone väljaulatuvad osad ulatuda üldkasutatavale kõnniteele selliselt, et oleks tagatud kõnnitee normaalne kasutamine vähemalt 2,5 meetri ulatuses;
- 4) ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitise asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt asjaõigusseadusele lubama;
- 5) ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida tänava ehitusjoont, hoonete vahekaugus peab vastama tuleohutusnõuetele. Ehitised ei tohi paikneda krundi piirile lähemal kui 4 meetrit, et vältida sademetevee valgumist naaberkinnistule ja/või mitte varjata naaberkrundil asuva ehitisele langevat loomulikku valgust. Kahe naaberehitise vaheline kuja võib olla väiksem kui 8 meetrit, kui seda näeb ette detailplaneering ning sellega on nõustunud Päästeamet; **Kas naabrite nõusolek ei ole vajalik?**
- 6) tänava ja muu avaliku maa-ala äärsed piirid peavad järgima piirkonnale iseloomulikku lahendust ja valdavat kõrgust. Kruntide vahelised piirid ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel. Vabaplaneeringulise hoonestusega maa-aladel kruntide ala ei piirata. Krundi tänavapoolse piirde kõrgus võib olla üldjuhul kuni 1,5 meetrit. Kruntide vaheliste piirete kõrgus võib ulatuda naabrite kokkuleppel kuni 2 meetrini. Aladel, kus hoonete vaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui üld- ja detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti;
- 7) kõrghaljastus peab üldjuhul paiknema naaberkrundi lõunapoolsest piirist või piiriehitisest vähemalt täiskasvanud puu poole kõrguse kaugusel, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti;
- 8) mitmepereelamute abihoonete rajamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades;
- 9) ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja keskkonda sobivaid materjale. Jõhvi linnas palk või palgi imitatsioon välisviimistlusmaterjalina ei ole lubatud; **Miks? Kas piirang on mõistlik? Millest tuleneb selline piirang?**
- 10) üksikelamut, suvilat, aiamaja ja väikeehitist võib enda tarbeks ehitada ja omanikujärelevalvet teostada kinnistu või ehitise omanik. Tehnovõrkude ja -rajatistega seotud tööd nimetatud ehitistes peavad olema teostatud või kontrollitud majandustegevuse registrisse kantud vastava valdkonna registreeringut omava isiku poolt;
- 11) elamurajoonides on keelatud ehitustegevus ilma valitsuse eriloata ajavahemikus 1.septembrist 31. maini kella 23.00 – 7.00 ning **1. juunist 31. augustini kella 24.00 – 6.00**, v.a õnnetusjuhtumite likvideerimine, avariitööd vms, mis tekitab inimest häirivat või tema tervist

ja heaolu kahjustavat heli; **Miks suvel teine aeg, kas inimesed ei taha nendel kuudel rahulikult välja puhata?**

12) ehitisele vaivundamendi rajamise korral hoonestusega piirneval alal kuni 500 m ulatuses tuleb kasutada tehnoloogiat, mis võimalikult vähe kahjustab ja häirib ümbritsevat keskkonda;

13) arhitektuuriliselt sobimatud ja **välisfassaadide** välimust rikkuvad avatäited kuuluvad asendamisele ehitusjärelvalve korras nõututega. **Mida mõeldakse välisfassaadi all, kui fassaad on hoone välisseina esinduskül?**

(2) Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks hoone katuse kõrgeimat osa läbiva vertikaaltasapinna ja hoonet ümbritseva maapinna (sillutusriba) keskmise horisontaaltasapinna lõikepunkti ning katuse välispinna kõrgeima punkti vahelist kaugust. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeima punkti ja ümbritseva maapinna normaaltasapinna ± 0.00 Balti süsteemis absoluutkõrguste vahet.

(3) Ehitamisel kruntidele, kuhu ei ole võimalik rajada ehitiste teenindamiseks vajalikul arvul parkimiskohti:

1) garanteerib arendaja vajalike parkimiskohtade väljaehitamise mujal linnas, maksimaalselt 500 m raadiuses rajatavast ehitisest, esitades ehitusloa taotlemisel koos ehitusprojektiga ka eraldiasuvate parkimiskohtade ehitusprojekti ning esitades kasutusloa taotlemisel valminud ehitise koos väljaehitatud eraldiasuvate parkimiskohtadega või **Kes on see hull, kes läheb sõidukit parkima nii kaugele? Enne pargitakse kinni naaberkinnistutel asuvad parklad.**

2) sõlmib vallavalitsus krundi arendajaga kokkuleppe parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks mujal linnas arendaja poolt. Leping vajalike parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks sõlmitakse enne ehitusloa väljastamist. **Lisada garantiid, kas või hüpoteekide näol.**

(4) Arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse üldjuhul projekti tellija, projekteerija ja arhitekti koostöös. Vajadusel väljastab vallavalitsus lisatingimuste täpsustamiseks kirjaliku seisukoha.

(5) Lisatingimuste täpsustamise eeltingimuseks on projekteeritava objekti ruumiprogrammi või eskiisprojekti esitamine vallavalitsusele.

(6) Omanik on kohustatud taotlema vallavalitsuselt kirjaliku kooskõlastuse:

1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtslikul hoonestusalal, muinsuskaitsealal või linna keskuses; **Mis dokumendiga on piiritletud linna keskus?**

2) hoone akende, rõdude, **katuste, korstnate** või välisuste kujunduse muutmiseks;

3) krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks; kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabrite vahelisel kokkuleppel, kui üld- või detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

(7) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamist ja remonti, puurimistöid ja teisi mullatöid valla territooriumil reguleerib Jõhvi Vallavolikogu 16. novembri 2006 määrus nr 44 „Kaevetöö eeskiri Jõhvi vallas“.

(8) Reklaami paigaldamisel tuleb lähtuda Jõhvi Vallavolikogu 16. septembri 2010 määruse nr 27 „Välireklaami paigaldamise eeskiri Jõhvi vallas“.

§ 12. Projekteerimistingimuste taotlemine ja kooskõlastamine

(1) Projekteerimistingimused on hoonete ja rajatiste ning sellega koos kogu krundi maa-ala ja piirete projekteerimise aluseks, kui projekteerimine ei toimu detailplaneeringu alusel.

(2) Hoonete ehitamiseks ja aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (konstruktsioonide) püstitamiseks samuti tänavate, parklate, sildade, viaduktide, estakaadide, tunnelite, lennuväljade, kanalite, torujuhtmete, side- ja elektriliinide, spordi- ja puhkerajatiste, puhke- ja virgestusalade ning muude rajatiste ehitamiseks esitatakse taotlus projekteerimistingimuste määramiseks vallavalitsusele. Taotluse vorminõuded kinnitab valitsus.

(3) Projekteerimistingimused kehtivad kaks aastat. Valitsusel on õigus pikendada projekteerimistingimuste kehtivust ühe aasta võrra.

§ 13. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab hoonete ja rajatiste puhul valitsus huvitatud isiku taotluse alusel ja vastava ala spetsialist ettepanekul 15 päeva jooksul igal konkreetsel juhul eraldi, kas:

- 1) väljastada projekteerimistingimused või
- 2) projekteerida saab kehtiva detailplaneeringu alusel, arvestades arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega või
- 3) enne projekteerimist tuleb välja kuulutada arhitektuurikonkurss või
- 4) projekteerimise võimalikkuse kaalutlemiseks tuleb algtada detailplaneering või
- 5) tegevuse võib teostada ilma projektita.

(2) Väljastatud projekteerimistingimused avalikustatakse vallavalitsuse dokumendihaldusregistris.

§ 14. Ehitusprojekti nõuded

(1) Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt peab olema koostatud ja kooskõlastatud vastavalt kehtestatud nõuetele ning ehitusseadusest tulenevas koosseisus.

(2) Kui ehitise suhtes on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded, taotleb vallavalitsuse volitatud isik kirjalikule nõusolekule, ehitusloa taotlemisel ehitusseaduse kohaselt esitatavale ehitusprojektile ja ehitise kasutusloale heakskiidu Päästeameti kohalikult büroolt

(3) Muinsuskaitsealal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatel väärtuslikel hoonetel ning arhitektuursetl erilise lahendusega uusehitistel peab ehitusloa taotluseks esitatud projekti koosseisus olema lahendatud, vastavalt projekteerimistingimustele, akende, uste ja muude fassaade (välisseinte) kujundavate detailide ebastandardsed sõlmed.

(4) Maapinnast üle 45 meetri kõrgusega ehitise ehitusprojekt peab olema Lennuameti poolt heaks kiidetud.

§ 15. Ehitusluba

(1) Ehitusluba on vallavalitsuse nõusolek:

- 1) püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitise ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi;

- 2) laiendada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 3) rekonstrueerida ehitusloale märgitud ehitist või selle osa;
- 4) lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa.

(2) Ehitusluba annab ühtlasi õiguse ehitise tehnosüsteemide muutmiseks. Ehitusluba ehitise laiendamiseks annab ühtlasi õiguse sama ehitise rekonstrueerimiseks.

(3) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt paberkandjal kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega ja digitaalselt ühes eksemplaris vallavalitsusele ning tasutakse riigilõiv.

(4) Vallavalitsus kontrollib ehitusprojekti vastavust planeeringutele, projekteerimistingimustele ja muudele nõuetele ning korraldab vajadusel ehitusprojekti läbivaatamise vallavalitsuses.

(5) Ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise otsustab vallavalitsus. Ehitusloa väljastab vallavalitsus korralduse alusel 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast arvates.

(6) Ehitusluba on tähtajatu, kuid kaotab kehtivuse kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva.

(7) Ehitusluba avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 16. Väikeehitis

(1) EhS § 15 lõikes 1 nimetatud tunnustele vastavat väikeehitist (sh olemasolevaid ehitisi teenindavaid muid tehnovõrkude haruliine) võib ehitada valitsuse kirjalikul nõusolekul.

(2) Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vallavalitsusele ehitisregistri vormikohane taotlus. Taotlusele lisatakse väikeehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan ja hoonete puhul vaated, tehnoarajatise puhul lisatakse taotlusele tehnoarajatise ehitusprojekt.

(3) Kuni 20 m² pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool krundi ehitusjoont ja naaberkrundi piirile lähemal kui pool väikeehitise kõrgusest, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.

(4) Väikeehitise ehitamine tuleb kooskõlastada tuleohutusnõuete osas järelevalvet teostava ametiasutusega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

§ 17. Ajutine ehitis

(1) Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab valitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.

(2) Ajutine ehitis peab vastama kõigile ehitusala reguleerivate õigusaktidega ehitisele esitatavatele nõuetele ja mis püstitatakse kuni viieks (5) aastaks valitsuse antud kirjaliku nõusoleku või väljastatud ehitusloaga kui üldplaneering seda lubab.

(3) Ehitise likvideerimise tähtpäev määratakse väljastatud kasutusloas.

§ 18. Monumentaalkunsti- ja väikevormide püstitamine

(1) Käesolev regulatsioon on täitmiseks kohustuslik kõikidele isikutele, kes soovivad püstitada või paigaldada monumentaalkunsti- või väikevorme Jõhvi vallas avalikult kasutatavale territooriumile või hoone **fassaadile välisseintele**.

(2) Monumentaalkunsti- ja väikevormide paigaldamiseks esitatakse vallavalitsusele vabas vormis avaldus, millele on lisatud:

- 1) asendiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:500, kuhu on märgitud paigaldatava monumentaalkunsti- ja väikevormi asukoht;
- 2) monumentaalkunsti- ja väikevormi joonised;
- 3) vajadusel muinsuskaitseameti kooskõlastus või arvamus;
- 4) kinnistu omaniku või valdaja kirjalik nõusolek.

(3) Kui monumentaalkunsti- ja väikevorm on käsitletav ehitisena, kohaldatakse avalduse menetlemisele määruses ehitusloa või kirjaliku nõusoleku andmisele sätestatud korda ja tähtaegu, arvestades käesolevas paragrahvis sätestatud erisusi.

(4) Monumentaalkunstivormid peavad olema varustatud eesti, vene ja inglise keelse ilmastikukindla teabetahvliga teose nimetuse, idee ja autori kohta.

§ 19. Kirjalik nõusolek

(1) Vallavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav ehitusseaduses toodud juhtudel.

(2) Kirjalik nõusolek väljastatakse ehitisregistris avaldatud vormikohase taotluse alusel. Vallavalitsusel on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda ehitise ohutusest, samuti detailplaneeringust, projekteerimistingimustest lähtuvalt ehitusprojekti.

(3) Kirjalik nõusolek on tähtjatu. Kirjalik nõusolek kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul kirjaliku nõusoleku andmise päevast arvates.

(4) Kirjalik nõusolek avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 20. Kasutusluba

(1) Kasutusluba on vallavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

(2) Kasutusluba väljastatakse taotluse alusel, millele on lisatud kõik õigusaktidega ette nähtud dokumendid, pärast ehitise ülevaatust ja nõuetele vastavaks tunnistamist. Vallavalitsusel on õigus kaasata ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult.

(3) Ehitise osale võib anda kasutusloa, kui ehitise osa on võimalik funktsionaalselt ja ohutult kasutada. Eluruumide kasutuselevõtmiseks on nõutav vähemalt ühe toa ja käimla olemasolu.

(4) Kasutusloa saamiseks esitatakse vallavalitsusele vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõiv. Ehitise tehnilised dokumendid esitatakse köidetult arhiveerimise nõuetele vastavalt formaadis A 4.

(5) Vallavalitsus kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates vajadusel ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone.

(6) Ehitise kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab vallavalitsus. Kasutusloa väljastab vallavalitsus korralduse alusel 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

(7) Kasutusluba on tähtajatu. Ajutisele ehitisele väljastatakse kasutusluba tähtajaliselt kuni viieks aastaks.

(8) Kasutusluba avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel.

§ 21. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik vallavalitsusele taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada projekt ehitise lammutamiseks, topo-geodeetiline alusplaan, krundi plaan või muu asendiplaan, kus on näidatud lammutatav ehtis. Lammutusprojektis tuleb lahendada lammutatavad konstruktsioonid, lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord, konstruktsioonide ajutise toestamise viisid, lammutatavate ehitismaterjalide ja –toodete ligikaudsed kogused ning käitlemiskohad, tehnovõrkudest lahti ühendamine, lammutusplatsi piirded ja lammutamise järgne krundi heakorrastamine. Topogeodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud vallavalitsuses.

(2) Lammutamisel tekkinud ehitusjäätmel käideldakse vastavalt Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale.

(3) Korterelamu ja korteri ruumijaotuse muutmise eesmärgil teostatav kandvate seinte ja lagede ning muude konstruktsioonelementide lammutamine, samuti uute ukseavade tegemine kandvatesse seintesse ei ole üldjuhul lubatud.

(4) Korterite ümberehitamine, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse mittekandvaid seinu, on lubatud [elamu valitseja/korteriühistu](#) ja Vallavalitsuse kirjaliku nõusolekuga. Vajadusel võib Vallavalitsus nõuda projekti.

(5) Ohtliku ehitise omanik peab ehitise viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega või lammutama Vallavalitsuse korralduse alusel määratud päevaks järgides Määruses kehtestatud nõudeid.

(6) Õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanik peab lammutama Vallavalitsuse korralduse alusel määratud päevaks järgides Määruses kehtestatud nõudeid.

(7) Ehitise lammutamisel tuleb ehitise omanikel esitada vallavalitsusele ehitise likvideerimise teatis.

§ 22. Ehitise omaniku kohustused

Ehitise omanik on kohustatud tagama:

- 1) kõigi vallas kehtivate ehitamist reguleerivate õigusaktide täitmise;
- 2) enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitusluba on nõutav;
- 3) enne ehitamise alustamist vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku olemasolu, kui kirjalik nõusolek on nõutav;
- 4) ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav;
- 5) esitama ehitise alustamise teatise, kui see on nõutav;
- 6) paigaldama kogu ehitamise ajaks informatsioonitahvli ettenähtud infoga, kui see on nõutav;
- 7) ehitise ning selle asukoha maaüksuse ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel;
- 8) ehitusjärelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, välja arvatud riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitselisele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 9) riikliku järelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, kusjuures juhul, kui riikliku järelevalve teostajal on õigus korraldada avariide põhjuste uurimist, siis juurdepääsu riigisaladuseks tunnistatud teavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitselisele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;
- 10) ehitise tehniliste dokumentide ning olemasolu korral ehitise mõõdistusprojekti säilitamise ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 11) vajaduse korral ehitusprojekti ekspertiisi tegemise;
- 12) vajaduse korral ehitise ekspertiisi tegemise;
- 13) ehitamise isiku poolt, kellel on vastav pädevus ja õigus;
- 14) omanikujärelevalve määramise;
- 15) õigusaktis sätestatud juhtudel ehitise, selle osa ja ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamise;
- 16) piirimärkide säilimise ning ehitise seintesse ja pinnasesse paigaldatud riiklike geodeetiliste märkide (reeperite ja polügonomeetria märkide) säilimise ja kasutatavuse.

§ 23. Ehitamisega seotud dokumentide kättesaadavus ja säilitamine

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

(2) Vallavalitsus 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 põhjendatud taotluse alusel tutvuda vallavalitsus vastuvõtuaegadel.

§ 24. Ehitusjärelevalve

Ehitusjärelevalvet teostatakse ehitusseaduses sätestatud alustel ja korras.

5. peatükk

Miljööväärtuslik hoonestusala

§ 25. Üldnõuded miljööväärtusega piirkondades

(1) Jõhvi linna miljööväärtuslikul alal asuvate ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada täiendavate tingimustega, millised tulenevad Jõhvi linna vertikaalne ja miljööväärtuslike alade planeeringust (Entec AS töö nr 633, kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 20. juuli 2006 määrusega nr 28) ja teistest kehtivatest õigusaktidest.

(2) Ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusala peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

(3) Hoone laiendamisel tuleb korrastada hoone kõik fassaadid välisseinad. Uushoonete tänavaga külgnev sein tuleb kujundada fassaadina, kuhu on paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse. Uushoonete tänavaga külgnev seinas peavad olema paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse.

(4) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele või nende detailidele.

§ 26. Planeerimise nõuded

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

(2) Planeeringus:

- 1) esitatakse graafiliselt väljakujunenud ja säilinud krundistruktuuriga piirkonnad, kultuuriväärtusega ehitised (ka abihooned) ning näidatakse pärast 1944. aastat lisandunud ehitiste asukohad ja võrdlusena muudetud kruntide piirid;
- 2) esitatakse graafiliselt kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning antakse tingimused väärtusliku haljastuse säilimiseks;
- 3) määratakse säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavanurkade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, harjajooned, välisviimistluseks sobivad materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus).

§ 27. Projekteerimise nõuded

(1) Ehitiste püstitamise, laiendamise või rekonstrueerimise projekteerimine peab lähtuma vastava üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuetest. Kui planeeringu või projekteerimistingimustega määratakse uuringute teostamise vajadus, tuleb need teostada enne projekti(de) koostamist.

(2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannetest ja eritingimustest esitatakse üks eksemplar vallavalitsusele, kus korraldatakse nende säilitamine.

(3) Miljööväärtusega hoonestusalal on väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20 – 60 m², ehitusprojekti koostamine kohustuslik.

§ 28. Ehitamise nõuded

(1) Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (**fassaadi välisseinte**, eksterjöörü- ja interjööridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine.

(2) Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Lubatud on sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek.

(3) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte 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.

§ 29. Hoonete välisilme muutmine

(1) Kui hoone asub kinnismälestisel või selle kaitsevööndis, muinsuskaitsealal, muinsuskaitseala kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal, kooskõlastatakse ehitise värvilahenduse muutmine või **fassaadi välisseina/seinte** elementide (akende ja välisuste kujunduse muutmine, varikatused, päikesevarjud jms) paigaldamine muinsuskaitseametiga ning seejärel esitatakse vallavalitsusele vabas vormis avaldus kirjaliku kooskõlastuse saamiseks. Vajadusel väljastab valitsus ehitusloa või kirjaliku nõusoleku ning vallavalitsus **fassaadi välisseinte** passi.

(2) **Fassaadi Välisseinte** passi saamiseks esitatakse vallavalitsusele kas elektrooniliselt või paberkandjal vabas vormis avaldus, milles näidatakse ära hoone asukoht ja millele lisatakse **fassaadi välisseinte** joonised ning värvinäidistena või katalooginumbritena värvitoonid, mida soovitakse kasutada.

(3) Vallavalitsus väljastab kinnitatud **fassaadi välisseinte** passi 15 päeva jooksul taotluse esitamisest.

§ 30. Ehitise lammutamise nõuded

(1) Miljööväärtusega hoonestusala ehitist saab lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Vajadusel võib vallavalitsus 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.

(3) Hoone lammutamisel suunatakse taaskasutusse materjalid, mida on võimalik kasutada ja mis muidu häviksid.

6. peatükk

Rakendussätted

§ 31. Riiklik ehitisregister

Riiklikku ehitisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid vallavalitsus.

§ 32. Volitamine

(1) Raudteeseaduse § 31 lõikes 2 nimetatud arvamuse annab valitsus.

(2) Lennundusseaduse §s 35 nimetatud kooskõlatused hangib vallavalitsus.

§ 33. Ehitusmääruse rakendamine

(1) Jõhvi Vallavolikogu 16. augusti 2007 määrus nr 80 "Jõhvi valla ehitusmäärus" tunnistatakse kehtetuks.

(2) Määrus jõustub 1. jaanuaril 2015. **Miks tagasiulatuvalt?**