

EELNÕU 2018/103

KOMISJONID:

eelarve- ja arengu-	X
haridus-	
kultuuri-	
majandus-	JK
revisjoni-	
sotsiaal-	

VILJANDI LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

27. september 2018 nr

Riigihangete seaduses kohaliku omavalitsuse
ülesande delegeerimine Viljandi Linnavalitsusele

Määrus kehtestatakse riigihangete seaduse § 9 lõike 3 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 alusel.

§ 1. Delegeerida riigihangete seaduse §-is 9 lõikes 3 sätestatud hankekorra kehtestamine Viljandi Linnavalitsusele.

§ 2. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avaldamist Riigi Teatajas.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees

Koostaja(d): Ene Rink

Esitatud: 11.09.2018

Esitaja: Viljandi Linnavalitsus

Lk arv: 3

Hääletamine: nõudmisel

Ettekandja: Ene Rink

Seletuskiri
**Riigihangete seaduses kohaliku omavalitsuse
ülesande delegeerimine Viljandi Linnavalitsusele**

Eelnõu eesmärk on delegeerida hankekorra kehtestamine Viljandi Linnavalitsusele.

Linnavalitsus ja tema hallatavad asutused korraldavad hankeid omavalitsusele seadusega pandud ülesannete ja avalike teenuste osutamise kohustuse täitmiseks ning volikogu poolt kinnitatud arengukavaliste eesmärkide saavutamiseks eelarvesse planeeritud vahendite arvel.

Riigikogu võttis uuendatud riigihangete seaduse vastu 14. juunil 2017, seadus jõustus 1. septembril 2017.

Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek uue Viljandi linna hankekorra kehtestamiseks, et viia kord vastavusse kehtiva riigihangete seadusega (piirmäärad, menetlusliigid) ja täpsustada nõudeid korraldustoimingutele (hankemenetluse elemendid, mis tagavad riigihangete läbipaistvuse, kontrollitavuse ja võrdse kohtlemise põhimõtete täitmise).

Riigihangete seaduse § 9 lõige 3 sätestab, et valdkonna eest vastutav minister, kohalik omavalitsus või võrgustikusektori hankija võib kehtestada hankekorra ja hankeplaani vastavalt ministeeriumi valitsemisala hankijate, kohaliku omavalitsuse üksuse asutuste või võrgustikusektori hankija kontsernis tegutsevate hankijate eest. Sarnaselt tänasele olukorrale kehtiks ka uus hankekord nii Viljandi Linnavalitsuse struktuuriüksustele (ametitele) kui ka kõikidele hallatavatele asutustele.

Organisatsioonisisese hankekorra kehtestamine on riigihangete seaduse kohaselt kohustuslik, kui hankija hankemahud on suured, st juhul, kui avaliku sektori hankija ühes eelarveaastas planeeritavate asjade ja teenuste riigihangete eeldatav kogumaksumus ületab 80 000 eurot või ehitustööde riigihangete eeldatav kogumaksumus ületab 500 000 eurot. Hankekorra kehtestamise kohustuse eesmärk on tagada, et hankija oleks oma sisese protseduuri algusest lõpuni läbi mõelnud, et suunata hankijaid põhjalikumalt oma riigihankeid planeerima. Korra kehtestamine aitab vältida olukordi, kus riigihanke otsuseid või menetlustoiminguid tehakse kas oma pädevust ületades või ei ole vastava tegevuse eest vastutavat isikut võimalik tuvastada, samuti tagab hankija riigihangete parema läbipaistvuse, kontrollitavuse ja järjepidevuse inimeste vahetumisel. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 2 sätestab, et õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused otsustab omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule.

Kuna eelarve ja arengukava on volikogu poolt kinnitatud alusdokumendid, siis nii hankeplaani kui ka hankekorra kinnitamine on halduskoormuse ja operatiivse reguleerimise huvides volitada linnavalitsusele kui volikogu poolt moodustatud täitevorganile. Riigihanke planeerimine ja korraldamine on osa avaliku sektori hankija üldisest haldustegevusest. Linnavalitsusele delegeerimine annab võimaluse vajaduse ilmnedes operatiivsemalt täpsustada riigihangete korraldamise protseduurireegleid ja pädevusulatusi koormamata volikogu kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega volikogu pädevusse määratud ülesannete täitmisele lisanduvalt.

Hankekord on nii linnavalitsuse kui ka hallatavate asutuste igapäevane töövahend ning on mõistlik, et selle täiendamine või võimalike seadusemuudatustega kooskõlla viimine oleks kiire.

Lähtudes eelnevast teeb linnavalitsus ettepaneku delegeerida riigihangete seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud hankekorra kehtestamine Viljandi Linnavalitsusele. Kuni 31.08.2017 kehtinud riigihangete seaduse järgi oli hankekorra kehtestamine linnavalitsuse pädevuses.

Volikogu pädevusse jääb endiselt kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3 ja Viljandi linna finantsjuhtimise korra § 17 alusel loa andmine varaliste kohustuste võtmiseks jooksvat eelarveaastat ületavate lepingute sõlmimiseks.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink

linnasekretär

EELNÕU 2018/104

KOMISJONID:

eelarve- ja arengu-	X
haridus-	
kultuuri-	
majandus-	JK
revisjoni-	
sotsiaal-	

VILJANDI LINNAVOLIKOGU

OTSUS

27. september 2018 nr

Kinnistute vahetustehingu sõlmimise
tähtaja pikendamine

Viljandi Linnavolikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud "Viljandi linnavara valitsemise kord" § 20 lõike 1 punkti 1a ja § 22 lõike 1 punkti 7 alusel ja arvestades, et kinnistute vahetustehingu osapooled on jätkuvalt huvitatud vahetustehingu sõlmimisest eellepingus sätestatud tingimustel Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Muuta 05.10.2017 Viljandi linna ja Viljandi Tarbijate Ühistu vahel sõlmitud kinnistute vahetustehingu eellepingu punkti 3.2.2 ja pikendada vahetustehingu sõlmimise tähtaega ühe aasta võrra ehk kuni 05.10.2019.
2. Volitada linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud lepingu muudatust. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel lepingu muudatusele alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.
3. Käesoleva otsusega mittenoustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:
 - 1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
 - 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees

Koostaja(d): Marko Kotsar

Esitatud: 11.09.2018

Esitaja: Viljandi Linnavalitsus

Lk arv: 3

Hääletamine: poolthäälteenamus/nõudmisel

Ettekandja: Madis Timpson

Seletuskiri
**Kinnistute vahetustehingu sõlmimise
tähtaja pikendamine**

Eelnõu eesmärk on luua eeldused, et muuta 05.10.2017 Viljandi Tarbijate Ühistuga (VTÜ) sõlmitud kinnistute vahetustehingu eellepingu punkti, mis sätestas kohustuse sõlmida kinnistute vahetustehing 1 aasta jooksul eellepingu tõestamise hetkest ehk hiljemalt 05.10.2018.

Viljandi linnavara valitsemise korra § 20 lõike 1 punkti 1a kohaselt kuulub kinnisasjade võõrandamise otsustamine volikogu pädevusse. Seega on kinnistute vahetustehingu eellepingu muutmise otsustamine samuti volikogu pädevusse jääv küsimus, sest muudetakse kinnisasja võõrandamist puudutavat eellepingut.

05.10.2017 sõlmitud kinnistute vahetustehingu eellepingu poolteks on Viljandi linn ja (VTÜ). Eellepingu eesmärk oli kokku leppida tingimused, mille saabumise korral pooled sõlmivad kinnistute vahetustehingu. Eellepingu kohaselt saaks Viljandi linn vahetustehingu tulemusena kesklinnas 5465m² suuruse maatüki Tallinna tn 3 kinnistust ja VTÜ saaks selle eest linnalt vastu Männimäe tee 30 kinnistu, 3355m² suuruse maatüki Männimäe tee teemaast ning 492m² suuruse maatüki Lääne tänava teemaast.

Eellepingu kohaselt tuli vahetustehing sõlmida 1 aasta jooksul eellepingu notariaalsest tõestamisest. Seega saabub 05.10.2018 vahetustehingu sõlmimise hiliseim tähtpäev. Eellepingus toodud tingimused pole aga paraku veel kõik täidetud, et vahetustehingut oleks võimalik sõlmida. Pooleli on kvartali nr 140 detailplaneeringu menetlus, mille kehtestamise järel on VTÜ valmis vahetustehingu sõlmima.

VTÜ-ga läbirääkimistel selgus, et mõlemad osapooled on jätkuvalt vahetustehingust huvitatud ning soovivad vahetustehingu sõlmimise tähtaega 1 aasta võrra pikendada, et oleks võimalik lõpule viia kõikide vahetustehingu eeltingimuste täitmine.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Kotsar

jurist

EELNÕU 2018/101

KOMISJONID:

eelarve- ja arengu-	JK
haridus-	X
kultuuri-	
majandus-	X
revisjoni-	
sotsiaal-	

VILJANDI LINNAVOLIKOGU

OTSUS

27. september 2018 nr

Hoonestusõiguse väljaostmine ja laenu võtmine

[Asjaõigusseaduse](#) § 244, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punkti 8 ja [kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse](#) § 28 lõike 3 alusel ning arvestades Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 04.05.2018 esitatud taotlust nr FIR-14/2018-341 Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lõpetada Viljandi linna ja Riigi Kinnisvara AS vahel 30.12.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingud ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud (nr 9239 ja 9242) Riia mnt 91 ja Jakobsoni tn 42/42a kinnistute ning hoonete kohta ja osta vastavalt hoonestusõiguse lepingute punktidele 16.1 hoonestusõigus hoonestajalt tagasi.
2. Lubada Viljandi Linnavalitsusel võtta käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud hoonestusõiguste tagasiostmise katteks laenu mahus kuni 4 550 000 eurot, arvestades, et aastased laenu graafikujärgsed maksed jääksid samasse suurusjärku käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud hoonestusõiguse lepingute kohta kehtivate graafikute aastaste tagasimaksetega.
3. Hoonestus- ja asjaõiguste lõpetamisega seotud kulutused tasuvad mõlemad pooled võrdses osas.
4. Volitada linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega lõpetama käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud hoonestusõiguse ja asjaõiguse seadmise lepingud ning sõlmima olemasolevate kohustuste tasumiseks käesoleva otsuse punktis 2 nimetatud võetava laenu lepingut. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel lepingule alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.
5. Käesoleva otsusega mittenoustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:
 - 1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
 - 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees

Koostaja: Marika Aaso

Esitatud: 11.09.2018

Esitaja: Viljandi Linnavalitsus

Lk arv: 4

Hääletamine: nõudmisel

Ettekandja: Madis Timpson

Seletuskiri
Hoonestusõiguse väljaostmine ja laenu võtmine

Eelnõu kohaselt peaks volikogu otsustama Viljandi linna ja Riigi Kinnisvara AS vahel 30.12.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslike müügilepingute (nr 9239 ja 9242) lõpetamise Riia mnt 91 ja Jakobsoni tn 42/42a kinnistute ning hoonete kohta.

Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, antud juhul on vajalik Viljandi linna nõusolek.

Hoonestusõiguste väljaostmiseks peab Viljandi linn võtma laenu ja kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punktiga 8 on laenude võtmine volikogu ainupädevuses. Laenu võtmiseks on vaja korraldada vähempakkumine, sest riigihangete seaduse § 11 lg 1 p 13 kohaselt ei pea laenulepingu sõlmimiseks rakendama riigihangete seaduses sätestatud korda ning tuleb sõlmida laenuleping.

Viljandi linna eelarvestrateegias on hoonestusõigusega seotud kohustustega arvestatud, kuid need on märgitud Riigi Kinnisvara AS-iga seotud lepinguliste kohustusena. Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3 alusel võib linnavalitsus sõlmida lepingu, millega kaasneb väljaminek tulevastel eelarveaastatel, ainult juhul kui sellega on arvestatud eelarvestrateegias või kui väljaminekuga ei ole eelarvestrateegias arvestatud, siis võib lepingu sõlmida ainult volikogu loal.

Koolihoonetel kehtivad üürilepingud kuni 31.12.2035. aastani, mis raamatupidamislikult on kajastatud kapitalirentidena ning on kogusummas arvestatud linna netovõlakoormuse hulka. Vastavalt käibemaksu seaduse §32 punktile 4¹ on sisendkäibemaksu korrigeerimise periood kinnisasja puhul kümme kalendriaastat. Kuna Riia mnt 91 kinnistu üürilepingu üüriperiood on kestnud üle kümne aasta ja Jakobsoni 42/42a kinnistu osas täitub 10-aastane üüriperiood käibemaksu seaduse mõistes alates 01.01.2019.a, on Riigi Kinnisvara AS võimalik hoonestusõigused müüa ilma käibemaksuta.

Riigi Kinnisvara AS-iga sõlmitud lepingute kohaselt on intressimääraks 12 kuu EURIBOR + 0,7 protsenti.

Vastavalt hoonestusõiguse lepingute punktidele 16.1. on Viljandi linnal õigus osta hoonestusõigus hoonestajalt tagasi punktides 16.2.-16.7. sätestatud tingimustel.

Riigi Kinnisvara AS on teinud ettepaneku hoonestusõiguse tagasiostmiseks Riia mnt 91 kinnistu osas seisuga 30.11.2018.a ja Jakobsoni 42/2a osas seisuga 01.01.2019.a. Esialgsete arvestuste kohaselt oleks hoonestusõiguse müügisummad seisuga 30.11.2018.a 3 097 394 eurot (Riia mnt 91) ja 1.1.2019.a 1 452 347 eurot (Jakobsoni 42/42a), kokku summa 4 549 741 eurot.

Selleks, et hoonestusõigused välja osta, peab linn võtma laenu, sisuliselt refinantseeritakse kapitalirendikohustused ja muudetakse need laenukohustuseks.

Linnale ei kaasne lepingute lõpetamisega ning samas summas laenu võtmisega täiendavat laenukoormust, sest mõlema lepingu summad on kapitalirendikohustustena linna netovõlakoormusesse arvestatud.

Ka intressikulude olulist kasvu ei ole eeldada.

Rahaline kokkuhoid tekib iga-aastastes maksetes seoses järelevalve ja käibemaksu komponendi kadumisega, kahe lepingu kohta kokku oleks see 2018. aasta näitel 56 417,70 eurot aastas.

2018. aastal tasutakse Riigi Kinnisvara AS-ile kehtiva graafiku alusel (kui lepinguid aasta lõpus ei lõpetataks) kokku 230 808 eurot, sh Riia mnt 91 kinnistu eest 158 894 eurot ning Jakobsoni tn 42/42a eest 71 914 eurot.

Jakobsoni Kooli graafik Riigi Kinnisvara AS-iga:

algus	lõpp	Intress *	Põhiosa *	Kap.komp	Järelevalve ***	Kindlustus *** NB!	Üürisumma	Käibemaks	Üürimakse KM-ga
01.01.2018	31.01.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.02.2018	28.02.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.03.2018	31.03.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.04.2018	30.04.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.05.2018	31.05.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.06.2018	30.06.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.07.2018	31.07.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.08.2018	31.08.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.09.2018	30.09.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.10.2018	31.10.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.11.2018	30.11.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15
01.12.2018	31.12.2018	1 363,98	8 473,77	9 837,75	1 135,72	72,99	11 046,46	2 194,69	13 241,15

Lepingu lõpetamisel kaoksid järelevalve komponent 13 628,64 eurot aastas ja käibemaks 26 336,28 eurot aastas, kokku 39 964,92 eurot aastas.

Kesklinna Kooli 2018. a graafik Riigi Kinnisvara AS-iga:

algus	lõpp	Intress *	Põhiosa *	Kap.komp	Järelevalve ***	Kindlustus *** NB!	Üürisumma	Käibemaks	Üürimakse KM-ga
01.01.2018	31.01.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.02.2018	28.02.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.03.2018	31.03.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.04.2018	30.04.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.05.2018	31.05.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.06.2018	30.06.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.07.2018	31.07.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.08.2018	31.08.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.09.2018	30.09.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.10.2018	31.10.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.11.2018	30.11.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85
01.12.2018	31.12.2018	641,17	3 955,36	4 596,53	376,46	25,26	4 998,25	994,60	5 992,85

Lepingu lõpetamisel kaoksid järelevalve komponent 4517,52 eurot aastas ja käibemaks 11 935,20 eurot aastas, kokku 16 452,72 eurot aastas.

Põhiosa maksed, intress ja kindlustuse kulud jäävad lepingute lõpetamisel ja laenu võtmisel alles. Iga-aastased tagasimaksud võiksid laenulepingu tingimustes olla sätestatud orienteeruvalt samale tasemele ehk põhiosa maksed kuni 200 000 eurot aastas.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marika Aaso

rahandusameti juhataja

EELNÕU 2018/79-2**KOMISJONID:**

eelarve- ja arengu-	JK
haridus-	
kultuuri-	
majandus-	
revisjoni-	
sotsiaal-	

VILJANDI LINNAVOLIKOGU**MÄÄRUS**

27. september 2018 nr

Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse
korraldamine

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

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesoleva määrusega reguleeritakse planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja teiste planeerimis- ja ehitusvaldkonda puudutavate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele pandud ülesannete täitmise jaotust Viljandi linnas.

(2) Viljandi Linnavalitsuse struktuuriüksuste (edaspidi linnavalitsuse struktuuriüksused), ametnike ja töötajate ülesanded planeerimise ja ehitusalastes tegevustes määratakse struktuuriüksuste põhimäärustes ning ametnike ja töötajate ametijuhendites.

§ 2. Viljandi Linnavolikogu (edaspidi linnavolikogu) pädevus planeeringute koostamise korraldamisel ja ehitusalase tegevuse korraldamisel

(1) Lisaks seadustest tulenevale pädevusele on linnavolikogu pädevuses planeeringute koostamise korraldamisel ja ehitusalase tegevuse korraldamisel:

- 1) üleriigilise planeeringu koostamisel arvamuse avaldamine;
- 2) riigi eriplaneeringuga kavandatava olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks asukoha eelvaliku ning riigi eriplaneeringu detailse lahenduse ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelnõu kohta arvamuse avaldamine;
- 3) kohaliku omavalitsuse kooskõlastuse andmine maakonnaplaneeringule;
- 4) kohaliku omavalitsuse kooskõlastuse andmine linna naabrusesse jääva kohaliku omavalitsusüksuse üldplaneeringule (sh teemaplaneering) ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule;
- 5) üldplaneeringu teemaplaneeringu algatamine;
- 6) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine või algatamisest keeldumine, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmine või vastuvõtmisest keeldumine, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine või mittekehtestamine;
- 7) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmise otsustamine üheaegselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamisega;
- 8) eratee avalikuks kasutamiseks määramine;
- 9) linnavolikogu poolt algatatud detailplaneeringu koostamise lõpetamine;
- 10) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine planeeringu koostamise ajaks.

§ 3. Viljandi Linnavalitsuse (edaspidi linnavalitsus) pädevus planeeringute koostamise korraldamisel

(1) Lisaks seadustest tulenevale pädevusele on linnavalitsuse pädevuses planeeringute koostamise korraldamisel:

- 1) detailplaneeringu koostamise algatamine või algatamisest keeldumine, detailplaneeringu vastuvõtmine või vastuvõtmisest keeldumine, välja arvatud volikogu pädevuses olevad planeeringud;
- 2) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustamine üheaegselt detailplaneeringu koostamise algatamisega, välja arvatud volikogu pädevuses olevad planeeringud;
- 3) planeerimisseaduses ja muudes planeerimisvaldkonda reguleerivates õigusaktides sätestatud juhtudel kohaliku omavalitsuse arvamuse andmine üldplaneeringu (sh teemaplaneering), kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise korraldamisel;
- 4) detailplaneeringu koostamise lõpetamine, välja arvatud volikogu pädevuses olevad detailplaneeringud;
- 5) linna huvides servituutide seadmise otsustamine;
- 6) ostueesõiguse teostamise otsustamine, kui müüakse kinnisasi, mida läbib detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee (või ühiskommunikatsioonide rajatis);
- 7) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone püstitamise või laiendamise lubamine detailplaneeringut koostamata;
- 8) katastriüksuse sihtotstarbe määramise ja muutmise otsustamine maakatastriseaduse alusel detailplaneeringut koostamata.

§ 4. Linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevus planeeringute koostamise korraldamisel

(1) Linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevuses planeeringute koostamise korraldamisel on:

- 1) planeerimisseadusest tulenevate planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesannete täitmine, sh planeeringu koostamise käigus otsuste eelnõude koostamine, planeeringute esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks ning üldplaneeringu ülevaatamise korraldamine, välja arvatud majandusameti pädevuses olevad ülesanded;
- 2) planeeringute koostamine ja koostamise tellimise korraldamine;
- 3) üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu, maakonnaplaneeringu, Viljandi valla üldplaneeringu ja Viljandi valla kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamises osalemine linna nimel;
- 4) üldplaneeringu vastavusse viimine kehtestatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga ning üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga;
- 5) üldplaneeringu vastavusse viimine pärast üldplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega;
- 6) halduslepingu sõlmimine huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks;
- 7) detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikuga halduslepingu sõlmimine, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks;
- 8) detailplaneeringu vastavusse viimine pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega.
- 9) planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;
- 10) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu andmine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise korraldamine;
- 11) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine **vastuvõetud planeeringu alusel**;
- 12) planeeringute ning planeerimismenetluses kogutud teabe säilitamise ja kättesaadavuse tagamise korraldamine.

§ 5. Ehitusalase tegevuse korraldamise taotluste esitamine toimub Viljandi linnas riikliku ehitisregistri kaudu.

§ 6. Linnavalitsuse pädevus ehitusalase tegevuse korraldamisel

(1) Linnavalitsuse pädevuses ehitusalase tegevuse korraldamisel on:

- 1) detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine;
- 2) uue hoone ja avalikus kasutuses oleva hoone ehitusprojekti kinnitamine, ehitusloa väljastamine, väljastamisest keeldumine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine;
- 3) hoone laiendamisel üle 33% hoone ehitusprojekti kinnitamine, ehitusloa väljastamine, väljastamisest keeldumine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine;
- 4) hoone laiendamisel ehitusteatisel alusel ehitusprojekti kinnitamine ja ehitamise alustamise lubamine, kui hoone ehitusalune pind ületab 500 m²;
- 5) avalikult kasutatava tee ehituseks projekteerimistingimuste andmine, andmisest keeldumine;
- 6) detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine;
- 7) olulise avaliku huviga rajatise ehituseks ehitusloa väljastamine, väljastamisest keeldumine ja kehtetuks tunnistamine;
- 8) keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemine ehitusloa või ehitusteatisel alusel ehitamise menetluses, kui ehitusloa väljastab ja ehitusteatisel alusel ehitamise alustamist lubab linnavalitsus;
- 9) ehitamise käigus tehtavate ehitusprojekti muudatuste kinnitamine, kui ehitusloa väljastab ja ehitusteatisel alusel ehitamise alustamist lubab linnavalitsus;
- 10) ehitise või selle osa kasutusotstarbe muutmine, kui ehitise või selle osa kasutusotstarbe muutmisega kaasneb katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

§ 7. Linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevus ehitusalase tegevuse korraldamisel

(1) Linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevuses ehitusalase tegevuse korraldamisel on:

- 1) projekteerimistingimuste taotluse menetlemine, projekteerimistingimuste eelnõu koostamine;
- 2) projekteerimistingimuste andmine, projekteerimistingimuste andmisest keeldumine, nende muutmine ja kehtetuks tunnistamine, välja arvatud linnavalitsuse pädevuses olevad projekteerimistingimused;
- 3) ehitise ehitusloa taotluse menetlemine, ehitusloa eelnõu koostamine;
- 4) ehitise ehitusloa väljastamine või väljastamisest keeldumine, ehitusloa kehtetuks tunnistamine, välja arvatud linnavalitsuse pädevuses olevad ehitusload;
- 5) ehitise ehitusteatisel menetlemine, ehitusteatisel alusel ehitamise alustamise lubamise või keelamise otsustamiseks eelnõu ettevalmistamine;
- 6) ehitise ehitusteatisel alusel ehitamise alustamise lubamise või keelamise otsustamine, välja arvatud linnavalitsuse pädevuses olevad ehitusteatised;
- 7) ehitamise käigus tehtavate ehitusprojekti muudatuste kinnitamine, välja arvatud linnavalitsuse poolt kinnitatavad ehitusprojektid.
- 8) ehitise ehitusdokumentide vastuvõtmine ja kontrollimine;
- 9) ehitise kasutusloa taotluse menetlemine, kasutusloa väljastamine või väljastamisest keeldumine, kasutusloa kehtetuks tunnistamine;
- 10) ehitise kasutusteatisel menetlemine, teatises märgitud ehitise või selle osa kasutamise lubamise või keelamise otsustamine.
- 11) rajatava puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamine;
- 12) keskkonnamõju eelhinnangu ja keskkonnamõjude hindamise korraldamine ning eelhinnangu kohase keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemine ehitus- või kasutusloa või ehitus- või kasutusteatisel menetluses, välja arvatud linnavalitsuse pädevuses olevad ehitusload ja ehitusteatised;
- 13) asendusistutuse koha ja haljastuse liikide määramine juhul, kui planeeringu ja/või projekteerimistingimustega kavandatud haljastuse rajamise võimalus on ära langenud;

14) ehitise või selle osa, millega kaasneb oluline või kõrgendatud oht või mille ehitamisega on kaasnenud üleliia koormav püsiv negatiivne mõju, lammutamise korraldamine;

15) ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle riikliku järelevalve teostamine, sealhulgas ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine.

§ 8. Tunnistada kehtetuks Viljandi Linnavolikogu 27.02.2004 määrus nr 49 „Viljandi linna ehitusmäärus“.

§ 9. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avaldamist Riigi Teatajas.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helir-Valdor Seeder

linnavolikogu esimees

Koostaja(d): Olav Remmelkoor

Esitatud: 16.08.2018

Esitaja: Viljandi Linnavalitsus

Lk arv: 6

Hääletamine: nõudmisel

Ettekandja: Kalvi Märtin

Seletuskiri
Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine

Eelnõu eesmärgiks on Viljandi Linnavolikogu 27.02.2004 määrusega nr 49 vastu võetud ja 27.02.2006 määrusega nr 15 muudetud Viljandi linna ehitismääruse regulatsioonide asendamine uute ja olemasoleva ehitismääruse kehtetuks tunnistamine.

Riigikogus 28.01.2015 vastu võetud planeerimisseadus (PlanS) ja 11.02.2015 vastu võetud ehitusseadustik (EhS) ei sisalda ehitismääruse andmise võimalust ega määratle selle sisu.

Riigikogus 18.02.2015 vastu võetud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (EhSRS) määrab, et enne seaduse jõustumist kehtestatud ehitismäärus jääb pärast käesoleva seaduse jõustumist kehtima osas, mis ei ole vastuolus planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja käesoleva seadusega.

Viljandi linna ehitismäärust on seni rakendatud osas, mis ei ole vastuolus õigusaktidega. Ehitismääruse vastavusse viimiseks muutunud planeerimisseaduses, ehitusseadustikus ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatuga ei ole ilmnenud vajadust. Arvestades, et ehitismääruse kehtestamiseks ei ole seaduses alust, ei saa planeerimisseaduse ja ehitusseadustikuga hõlmatud küsimuste lahendamiseks kehtestada uut ehitismäärust.

Kehtivate seaduste kohaselt saab ehituslikke tingimusi määrata ja täpsustada vaid üldplaneeringus, eriplaneeringus, detailplaneeringus või projekteerimistingimustes.

Ehitusseadustiku eelnõu seletuskirjas selgitatakse, et piirang on vajalik selleks, et täiendavate tingimuste kehtestamine toimiks avatud ja põhjaliku kaasamisega menetluses. Kuna ehituslike tingimustega piiratakse omandiõigust, peab isikul olema õigus tingimuste määramist kohtus vaidlustada. Ehitismäärust kui üldakti isik kohtus aga vaidlustada ei saa. Seega on ehitismäärus varasemaga võrreldes (neis omavalitsustes, kus see on jäänud kehtima) muutunud kohaliku omavalitsuse sisedokumentiks, mis reguleerib kohaliku omavalitsuse sisest tööülesannete jaotust ja menetlustoimingute läbiviimist.

Viljandi linna kehtivas ehitismääruses ei sisaldunud linnaehituslikke, ehituslikke ega arhitektuurseid nõudeid ehitiste paigutuse, iseloomu või tehniliste näitajate reguleerimiseks.

Viljandi linna kehtiva ehitismääruse kasutamine on õigusaktides kasutatavate mõistete muutumise ning õigusaktides muutunud regulatsioonide tõttu tülikas. Kehtiva ehitismääruse analüüs on lisatud seletuskirjale. Selle analüüsi tulemusena võib näha, et õigusaktide järgselt ehitismäärusega reguleeritav on vajalik Viljandi linna kui omavalitsusüksuse pädevuses olevate otsuste taseme (linnavolikogu või linnavalitsus) ja toimingute tegijate määramiseks.

Käesolev volikogu määruse eelnõu käsitleb kahte valdkonda: planeeringute koostamise korraldamist ja ehitustegevuse korraldamist.

Kehtiva ehitismääruse jõustumise ajast tänaseni on planeerimisseadus korduvalt muutunud. Planeerimisseaduse järgsed planeeringuliigid, nende koostamisse kaasatavad asutused ja omavalitsuse roll nende koostamisel on kokkuvõtlikult järgmine:

- a) Üleriigiline planeering – koostatakse koostöös omavalitsusliitudega (KOV eelnõu kooskõlastamine), kaasatakse asutused, kellel võib olla huvi (arvamuse avaldamine).
- b) Riigi eriplaneering - koostatakse koostöös ministeeriumide ja teiste valitsusasutustega, kaasatakse planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksused (KOV arvamus).
- c) Maakonnaplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu – koostöös kohaliku omavalitsuse üksustega (KOV kooskõlastus).
- d) Üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu – koostöös planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega (KOV menetlus, naaberomavalitsuse kooskõlastus).

- e) Kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu - koostöös valitsusasutustega, isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (KOV menetlus, naaberomavalitsuse arvamus).
- f) Detailplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu - koostöös valitsusasutustega, isikud kelle õigusi võib planeering puudutada (KOV menetlus, piiril naaberomavalitsuse kooskõlastus).

Käesoleva eelnõuga määratud rollijaotuse järgi on otsustamine Viljandi Linnavalikogult delegeeritud Viljandi Linnavalitsusele vaid detailplaneeringuotsuste puhul, mis ei ole seadusega jäetud volikogu otsustada. **Sh on volikogu otsustada seaduse järgselt** üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetluses tehtavas otsused ja detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine. Kõik ülejäänud (üldisemate planeeringuliikide) otsused on Viljandi Linnavalikogu pädevuses. Võrreldes seni kehtinud ehitusmäärusega on linnavalikogule seaduse alusel lisandunud kahe uue planeeringuliigi otsused.

Ehitustegevuse korraldamisel on kehtiva ehitusmääruse jõustumise ajast tänaseni ehitusseadustiku jõustumisel tehtud regulatsioonide oluline muutmine. Projekteerimistingimused on seaduse järgi vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Käesoleva eelnõuga määratud rollijaotuse järgi on projekteerimistingimuste andmine jagatud Viljandi Linnavalitsuse ja linnavalitsuse struktuuriüksuste vahel. Linnavalitsuse pädevuses on projekteerimistingimuste andmise ja tühistamise otsused juhul, kui projekteerimistingimused täpsustavad kehtivat detailplaneeringut. Ülejäänud juhtudel annab projekteerimistingimused vajadusel linnavalitsuse struktuuriüksus.

Ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse vajadus sisaldub ehitusseadustiku lisas 1 (lisatud seletuskirjale).

Käesoleva eelnõuga määratud rollijaotuse järgi on ehitusprojekti kinnitamine, ehitusloa väljastamine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine ning ehitusteatise alusel ehitamise alustamise lubamise või keelamise otsustamine jagatud Viljandi Linnavalitsuse ja linnavalitsuse struktuuriüksuste vahel. Linnavalitsuse pädevuses on otsustamine juhul, kui:

- a) tegemist on uue hoone ja avalikus kasutuses oleva hoonega või teega;
- b) olemasolevat hoonet laiendatakse üle 33%;
- c) olemasolevat hoonet laiendatakse ehitusteatise alusel ja hoone ehitusalune pind ületab 500 m².

Ülejäänud juhtudel on ehitusprojekti kinnitamine, ehitusloa väljastamine ja ehitusloa kehtetuks tunnistamine ning ehitusteatise alusel ehitamise alustamise lubamise või keelamise otsustamine linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevuses.

Kasutusloa taotluse menetlemine, kasutusloa väljastamine ja kasutusloa kehtetuks tunnistamine ning kasutusteatise menetlemine ja teatise märgitud ehitise kasutamise lubamise otsustamine on linnavalitsuse struktuuriüksuste pädevuses.

Võrreldes seni kehtinud ehitusmääruse regulatsiooniga on linnavalitsusele lisandunud ehitusteatise alusel ehituse alustamise otsused. Määruse vastuvõtmine annab linnavalitsuse struktuuriüksustele pädevuse lihtsamate ja tehnilist laadi ehitiste ehitamise otsustamisel ning ehitisregistri toimingute tegemisel. Regulatsiooniga väheneb linnavalitsusele ette valmistatavate eelnõude hulk, struktuuriüksused teevad toimingud avalikkusele nähtavas ehitisregistris.

Kehtiva ehitusmääruse asendamine ei too linnale kaasa täiendavat kulu või tulu. Eeldatavaks tulemuseks on selgem rollijaotus toimingute läbiviimisel.

Volikogu komisjonide poolt tehtud ettepanekud on teksti kollase värviga sisse viidud.

(allkirjastatud digitaalselt)

Olav Remmelkoor

peaarhitekt-arhitektuuriameti juhataja

Kommentaar

Asi, mis vajab reguleerimist

Väljaandja:	Viljandi Linnavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	tervikttekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	27.02.2006
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT IV, 09.10.2012, 3

Viljandi linna ehitusmäärus

Vastu võetud 27.02.2004 nr 49

KO 2004, 123, 1083

jõustumine 03.03.2004

Muudetud Viljandi Linnavolikogu 22.02.2006 määrusega nr 15, jõustumine 27.02.2006

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390 ja 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588) § 22 lõike 1 punkti 29, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2003, 25, 153) § 5 ja ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297; 99, 579) § 19 lõike 4 alusel.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 29 on kehtetu.

Planeerimisseaduse § 5 on kehtetu - EhSRS § 31. Ehitusseadus on kehtetu.

1. osa

ÜLDOSA

1. peatükk

Üldsätted

§ 1. Ehitusmääruse ülesanded

Viljandi linna ehitusmääruse (edaspidi *ehitusmäärus*) ülesanneteks on linna ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine täpsustusena ehitusseaduses ja planeerimisseaduses seatud reeglitele ning Viljandi Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*) ja Viljandi linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsus*) sellealaste ülesannete jaotuse ja täitmise tähtaegade määramine.

Esimeses lauseosas nimetatud ülesannete täitmine ehitusmäärusega pole seadusejärgne.

2015 jõustunud seaduste järgselt saab ehituslikke tingimusi määrata ja täpsustada vaid üldplaneeringus, eriplaneeringus, detailplaneeringus või projekteerimistingimustes.

[Linnavolikogu, linnavalitsuse ja linnavalitsuse struktuuriüksuste ülesannete jaotuse määratlemine on vajalik.](#)

§ 2. Planeerimis- ja ehitusalase tegevuse avalikkus

(1) Planeerimis- ja ehitusalane tegevus on avalik. Linnavalitsus tagab huvitatud isikutele juurdepääsu planeeringutele, projekteerimistingimustele ja ehitusprojektidele ning kõigile planeeringuga seotud materjalidele, avalikustab planeeringu ja ehitusprojektiga seonduvaid materjale alates planeeringu algatamise otsuse tegemisest ja projekteerimistingimuste määramisest.

On reguleeritud PlanS § 4 lõigetes 1 ja 2, PlanS § 9.

(2) Linnavalitsus avaldab regulaarselt ilmuvas maakonnalehes (edaspidi *ajaleht*) ja Viljandi linna veebilehel (edaspidi *kodulehekülj*) teabe järgmiste toimingute kohta:

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

On reguleeritud PlanS 6., 7. ja 8. peatükis.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(3) Linnavalitsus avaldab koduleheküljel teabe projekteerimistingimuste määramise kohta.

Projekteerimistingimuste taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Projekteerimistingimuste menetlus toimub ehitisregistri kaudu ja teave tingimuste kohta on ehitisregistris.

§ 3. Planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamine

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

(2) Planeerimis- ja ehitusvaldkonna haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

Lg1 ei reguleeri midagi. Lg2 Sisaldub arhitektuuriameti põhimääruses.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(3) Linnavalitsus võib linna sihipärase ruumilise arengu tagamiseks, linnalise tähtsusega planeeringute ja ehitiste eskiislahenduste läbivaatamiseks ja arhitektuurivõistluste korraldamiseks ning ehitusprojektide läbivaatamiseks moodustada nõuandvaid töögrupe. Nõuandvate töögruppide koosseisu ja tegutsemise alused kinnitab linnavalitsus.

On võimalik Viljandi Linna Põhimääruse §23 alusel.

§ 4. Mõisted

(1) Rohekoridorid on rekreatsioonialad Valuoja orus, Uueveski orus ja Viljandi järve ürgorus. Rohekoridori alad on fikseeritud rohekoridoride plaanil määruse lisas 1. Plaania saab tutvuda Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuri- ja planeerimisametis ja Viljandi linna koduleheküljel.

(2) Linnaruumiliselt oluline objekt on objekt, millest tingitud transpordivood, objekti kasutajate hulk või muud linnaehituslikud tegurid muutuvad senisega võrreldes oluliselt või objekt asub linnaehituslikult olulises asukohas.

Sisaldub üldplaneeringus.

2. osa

PLANEERIMINE

2. peatükk

Ruumiline planeerimine

§ 5. Ruumilise planeerimise põhimõtted

Ruumiline planeerimine Viljandi linna haldusterritooriumil tagatakse:

- 1) linna arengukavadega;
- 2) linna või selle osade üldplaneeringutega;
- 3) linna üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega (edaspidi *teemaplaneering*);
- 4) detailplaneeringutega;
- 5) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühiselt koostatavate üldplaneeringute ja teemaplaneeringutega;
- 6) osalemisega linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavate üldplaneeringute koostamisel ja nende kooskõlastamisel;
- 7) osalemisega maakonnaplaneeringu koostamisel;
- 8) osalemisega riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamisel.

Planeerimise põhimõtted on reguleeritud PlanS 2. peatükis, planeeringute liigid on täienenud.

§ 6. Planeeringu koostamise algatamine

(1) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamise ettepanek esitatakse linnavalitsusele.

Ei tööta selliselt; otsuse teeb igal vastaval juhul omavalitsuse volikogu.

(2) Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile. Arhitektuuri- ja planeerimisametis tutvustatakse taotluse esitajale planeeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tavaliselt selgub ehitushuvi põhjal. Taotluse esitamine selliselt täpsustamist ei vaja.

(3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab linnavalitsusele kolme nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu koostamise algatamise või algatamisest keeldumise haldusakti eelnõu.

Tähtaeg sisaldub PlanS §128 (30 päeva).

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu algatamisel sätestatakse haldusaktis:

- 1) linna arengukavadest ja planeeringu algatamise ettepanekust tulenevad eesmärgid pikaajalise ruumilise arengu kavandamiseks;
- 2) planeeritava ala piirid ja suurus;
- 3) nõuded olemasoleva olukorra analüüsiks;
- 4) planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud;
- 5) planeeringu vormistamise nõuded;
- 6) planeeringu kooskõlastajad.

Sisaldub PlanS §77 lõikes 4 (muutunud).

(5) Detailplaneeringu algatamisel sätestatakse haldusaktis:

- 1) planeeringu eesmärk;
- 2) kehtivad kitsendused;

- 3) planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajadus;
- 4) täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtuslikes piirkondades või muinsuskaitsealal;
- 5) täiendavate kooskõlastuste vajadus;
- 6) konkreetsest planeeringusituatsioonist tulenevad nõuded planeeringulahendusele;
- 7) käesoleva ehitusmääruse paragrahvi 19 rakendamise võimalus.

Sisaldub PlanS §128 lõikes 5 (muutunud).

(6) Linnavolikogu algatab:

- 1) linna või selle osa üldplaneeringu;
- 2) teemaplaneeringu;
- 3) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu;
- 4) linna või selle osa üldplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu;

Sisaldub PlanS §77 lõikes 1.

5) detailplaneeringu, millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala või kui planeeritaval maa-alal asub miljööväärtuslik hoonestusala;

6) kalda ehituskeeluvööndisse jääva maa-ala detailplaneeringu;

Seaduse järgselt ei ole punktid 5 ja 6 volikogu ainupädevus. Toimingute põhimõte on seoses KSH ning riigiameti kooskõlastuse kohustuse tõttu muutunud.

7) põhjendatud vajaduse korral planeerimisseaduse paragrahv 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu.

Viide vale.

(7) Linnavalitsus algatab planeeringu käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestamata juhtudel.

Detailplaneeringu koostamise kohustust reguleerib PlanS §125 lõige 1.

[Vajalik on reguleerida, milliste detailplaneeringute algatamine on valitsuse pädevuses.](#)

(8) Linnavalitsus või linnavolikogu võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise, kui:

- 1) algatamise ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljöõga;
- 2) algatamise ettepanek taotleb kalda ulatuse või ehituskeeluvööndi vähendamist;
- 3) maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering;
- 4) algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga;
- 5) detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi või kaasneb oluline keskkonnamõju;
- 6) muudel juhtudel, lähtudes avalikest huvidest.

Sisaldub PlanS §128 lõigetes 1 kuni 4 (muutunud).

(9) Detailplaneeringu algatamise otsustamisel võib linnavolikogu või linnavalitsus kehtestada planeeringu koostamise ajaks ajutise ehituskeelu kuni kaheks aastaks. Arhitektuuri- ja planeerimisamet teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest hiljemalt kaks nädalat enne selle kehtestamist.

Sisaldub PlanS §132 (täpsustatud).

(10) Linnavalitsus võib sõlmida seaduses sätestatud juhtudel detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise kohta.

(11) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks lepingu sõlmimise kolme kuu jooksul arvates detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisest.

Sisaldub PlanS §130 (täpsustunud).

[Vajalik on reguleerida kes sõlmib lepingu.](#)

§ 7. Planeeringutest teavitamine

(1) Linnavalitsus korraldab avalikkuse teavitamist planeeringutest arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.

(2) Kavatsetatavatest planeeringutest teavitatakse avalikkust üks kord aastas pärast linna aastaelarve kinnitamist linnavolikogus.

Pole asjakohane ja seadusejärgne.

(3) Algatatud planeeringust informeeritakse avalikkust ühe kuu jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemisest. Algatatud planeeringu kohta avaldatav teade peab sisaldama:

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

Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt ühe kuu jooksul pärast haldusakti vastuvõtmist planeeringu algatamise kohta.

On PlanS 6., 7. ja 8. peatükis.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(4) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab arhitektuuri- ja planeerimisamet tähtsaadetusena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemisest.

Sisaldub PlanS §128 lõikes 9.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(5) Linnavalitsus teavitab maavanemat planeeringu algatamisest kahe nädala jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

On PlanS 6., 7. ja 8. peatükis (muutunud).

§ 8. Planeeringu koostamise õigus ja planeeringu vormistamine

(1) Planeeringuid võib koostada planeerimisseaduses sätestatud nõuetele vastav planeeringu koostaja, kellele linnavalitsus või planeeringu koostamisest huvitatud isik on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

Sisaldub PlanS §6 punktis 10 (koostamise pädevus on muutunud).

(2) Planeeringu koostamise aluskaardiks on maakorraldusametis registreeritud geodeetiline alusplaan.

Pole asjakohane.

(3) Nõuded geodeetilise alusplaani, planeeringu koosseisu ning vormistamise kohta kinnitab linnavalitsus. Materjalid valmistavad ette vastavalt maakorraldusamet ja arhitektuuri- ja planeerimisamet.

Reguleeritud Mtm 14.04.2016 määrusega nr 34, Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded.

§ 9. Koostöö planeeringu koostamisel

(1) Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse:

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

On PlanS 6., 7. ja 8. peatükis (muutunud).

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

On PlanS §3 lõikes 4.

(3) Koostööd maakonnaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu koostamisel korraldab linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab, kes annab arvamusi, kes teeb ettepanekuid ja kes teeb otsuseid.](#)

(4) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja detailplaneeringu osas, mida koostatakse kaitse alla võetud maa-alale või muudel planeeringu lähteülesandega määratud juhtudel, korraldab arhitektuuri- ja planeerimisamet koostöös planeeringu koostajaga vähemalt ühe planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu.

Üldplaneeringu menetluse protsess on PlanS 6. peatükis ja ei vaja sellisel kujul täpsustamist.

(5) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahenduse kiidab heaks ja suunab tutvustamiseks avalikule arutelule linnavolikogu.

Sisaldub PlanS §86 lõikes 1.

(6) Muude käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud planeeringute lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldab arhitektuuri- ja planeerimisamet.

Valesti mõistetakse. Korraldamise toimingud teeb kõigi planeeringute puhul linnavalitsuse struktuuriüksus.

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(7) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel ajalehes ja koduleheküljel arutelu toimumise aja ja koha. Teade peab ajalehes ja koduleheküljel ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu algust.

Sisaldub PlanS §87 lõigetes 5 ja 6 (14 päeva).

[Vajalik on reguleerida kes korraldab.](#)

(8) Arhitektuuri- ja planeerimisamet koostab arutelu kohta protokollid.

Ei vaja sellisel kujul fikseerimist.

§ 10. Planeeringu läbivaatamine ja kooskõlastamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile. Detailplaneering peab olema koostatud detailsusega, mis võimaldab selle alusel ehitusprojekti koostamise.

Arhitektuuri- ja planeerimisamet:

- 1) kontrollib planeeringu vastavust algatamisotsuse ning planeeringu koosseisu ja vormistamise nõuetele;
- 2) korraldab planeeringu läbivaatamise linnavalitsuse struktuuriüksustes;
- 3) tagastab hiljemalt kahe nädala jooksul planeeringu ettepaneku koostajale kooskõlastamiseks ja vajadusel täiendamiseks ning parandamiseks.

Ei vaja sellisel kujul fikseerimist. Osapoolte kohustused sätestatakse vajadusel koostajaga sõlmitava tööettevõtulepingus või vastavalt PlanS §130 koostamisest huvitatud isikuga sõlmitavas halduslepingus.

(2) Kui planeeritaval alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks, kooskõlastab arhitektuuri- ja planeerimisamet planeeringu enne selle vastuvõtmist:

- 1) Viljandimaa keskkonnateenistusega;
- 2) Muinsuskaitseametiga.

(3) Linna või selle osa üldplaneeringule, teemaplaneeringule, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavale ühisele üldplaneeringule ja linna või selle osa üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule taotleb planeeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määramise maavanemalt arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepanekul linnavalitsus.

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

(5) Maavanema poolt määratud riigiasutuste ja muud planeeringu algatamisotsuses sätestatud kooskõlastused hangib planeeringu koostaja.

On reguleeritud PlanS §85, §116 ja §133.

Reguleeritud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“

(6) Linnavolikogu kooskõlastab:

- 1) maakonnaplaneeringu;
- 2) linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ühise üldplaneeringu, teemaplaneeringu ja vastava omavalitsuse üldplaneeringu või teemaplaneeringu.

[Vajalik on reguleerida, lisada naabri KOV eriplaneering.](#)

(7) Linnavolikogu poolt algatatud planeeringu puhul võtab seisukoha planeeringu kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta linnavolikogu vastav komisjon, muudel juhtudel linnavalitsus.

Linnavolikogu vastav komisjon esitab planeeringute koostamise korraldamisel seisukoha linnavolikogu töökorra järgselt.

[Planeeringute koostamisel on vajalik reguleerida kes on mingis etapis otsuste tegija.](#)

§ 11. Planeeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

(1) Planeeringu koostaja esitab kooskõlastatud planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile.

Ei vaja sellisel kujul ehitusmääruses fikseerimist.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab koos vastava haldusakti eelnõuga planeeringu linnavalitsusele, kes:

- 1) esitab linnavolikogule haldusakti eelnõu linnavolikogu poolt algatatud planeeringu vastuvõtmiseks ning avalikule väljapanekule suunamiseks;
- 2) otsustab linnavalitsuse poolt algatatud planeeringu vastuvõtmise.

(3) Linnavalitsus määrab planeeringu vastuvõtmise otsuses avaliku väljapaneku aja ja koha ning arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.

[Vajalik on reguleerida, kes on koostamise korraldamisel toimingute ning eelnõude tegija ja kes otsustaja.](#)

(4) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldamisel planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha ajalehes, koduleheküljel ning arhitektuuri- ja planeerimisameti infostendil hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku alguskuupäeva.

(5) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse arhitektuuri- ja planeerimisametis ja linnaraamatukogus. Avaliku väljapaneku ajal on linnavalitsuse töötaja jooksul arhitektuuri- ja planeerimisametis tagatud huvitatud isikute juurdepääs planeeringule ja kõigile planeeringuga seotud materjalidele.

Tähtajad ja nõuded sisalduvad PlanS §87, §118, §135.

[Vajalik on määrata koostamise korraldamisel toimingute tegija.](#)

(6) Avalikul väljapanekul esitatakse planeeringule antud kooskõlastused ning linnavalitsuse ja linnavolikogu vastava komisjoni seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta, samuti teave avaliku väljapaneku kestuse ning kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise korra kohta.

Linnavolikogu vastav komisjon esitab planeeringute koostamise korraldamisel seisukoha linnavolikogu töökorra järgselt.

Esitatav materjal on reguleeritud PlanS §135.

(7) Kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab arhitektuuri- ja planeerimisamet tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

On reguleeritud PlanS §128.

[Vajalik on määrata koostamise korraldamisel toimingute tegija.](#)

(8) Linna või selle osa üldplaneeringu, teemaplaneeringu, linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatava ühise üldplaneeringu ja linna või selle osa üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat, muude avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on kaks nädalat.

On reguleeritud PlanS §87.

§ 12. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord, seisukoha võtmine avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu korraldamine

(1) Avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikud (sh elektronposti teel edastatud) ettepanekud ja vastuväited registreeritakse arhitektuuri- ja planeerimisametis. Ettepanek või vastuväide registreeritakse, kui sellel on esitaja nimi, kontaktandmed ja ettepaneku tegemise kuupäev.

On reguleeritud Viljandi Linnavalitsuse asjaajamiskorras.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet esitab avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekud ja vastuväited ning nendega arvestamise ettepanekud linnavalitsusele hiljemalt ühe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Tähtaeg on ebareaalne. On sõltuvalt asja iseloomust reguleeritud muude õigusaktidega.

(3) Linnavalitsus võtab seisukoha avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

Ei vaja sellisel kujul fikseerimist.

(4) Linnavalitsus määrab avaliku arutelu toimumise aja ja koha ning arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab avaliku arutelu avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamise kohta ühe kuu jooksul peale avaliku väljapaneku lõppemist.

(5) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel avaliku arutelu toimumise aja ja koha ajalehes ning koduleheküljel. Teade peab ajalehes ilmuma hiljemalt üks nädal enne arutelu toimumist.

(6) Linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ning vastuväidete kohta võtab linnavalitsuse ettepanekute osas seisukoha linnavolikogu vastav komisjon. Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(7) Arhitektuuri- ja planeerimisamet teatab avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ning vastuväiteid esitanud isikutele linnavalitsuse seisukoha ettepanekute ning vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(8) Arhitektuuri- ja planeerimisamet viib läbi avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldatava avaliku arutelu ja koostab arutelu kohta protokollid.

(9) Juhul kui avaliku väljapaneku käigus kirjalikke vastuväiteid esitanud isik ei loobu oma vastuväidetest planeerimisseaduses sätestatud korras ja tähtaja jooksul, võib linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepanekul korrata seisukoha võtmist vastuväidete kohta.

On reguleeritud PlanS §88, §119, §136.

[Vajalik on määrata koostamise korraldamisel toimingute tegija.](#)

(10) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab teabe avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu tulemuste kohta ajalehes ja koduleheküljel hiljemalt kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

On reguleeritud PlanS §89, §120, §137.

[Vajalik on määrata koostamise korraldamisel toimingute tegija.](#)

(11) Arhitektuuri- ja planeerimisamet edastab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused kirjalikult planeeringu koostajale. Planeeringu koostaja teeb planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.

Ei vaja sellisel kujul fikseerimist.

§ 13. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Linnavalitsus esitab seadusest tulenevatel juhtudel planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta järelevalve teostamiseks maavanemale. Vastavad materjalid valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(2) Viljandi linna esindaja planeeringu järelevalve küsimustes maavanema ja keskkonnaministri juures on arhitektuuri- ja planeerimisamet, kui linnavalitsus ei määra teisiti.

(3) Otsuse järelevalve tulemuste arvestamise kohta teeb arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepaneku alusel linnavalitsus, linnavolikogu poolt vastuvõetud planeeringute puhul linnavolikogu vastav komisjon.

On reguleeritud PlanS §90, §121, §138.

Linnavolikogu vastav komisjon esitab planeeringute koostamise korraldamisel seisukoha linnavolikogu töökorra järgselt.

[Vajalik on määrata koostamise korraldamisel toimingute tegija ning otsuste tegija.](#)

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud otsuse edastab planeeringu koostajale arhitektuuri- ja planeerimisamet. Planeeringu koostaja muudab järelevalve tulemuste alusel planeeringut ja hangib uued kooskõlastused ning esitab planeeringu arhitektuuri- ja planeerimisametile.

Ei vaja sellisel kujul fikseerimist.

§ 14. Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine

(1) Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on vajadusel määratud:

1) tänava väljahitaja kuni planeeritud krundini;

- 2) üldkasutatava haljastuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 3) välisvalgustuse väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 4) sademete vete kanalisatsiooni väljaehitaja kuni planeeritud krundini;
- 5) tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega;
- 6) vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks või puhkeala avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused.

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

(2) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab linna või selle osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab arhitektuuri- ja planeerimisamet enne detailplaneeringu kehtestamist muudatused vastavasse planeeringusse ja arhiveerib need eraldi kaustana.

On reguleeritud PlanS §142.

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

(3) Linnavolikogu kehtestab planeeringu, kui:

- 1) planeering on vastu võetud linnavolikogu poolt;
 - 2) avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega linnavalitsus ei arvestanud;
 - 3) planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala;
 - 4) planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala kaitsevöönd;
 - 5) planeeritaval maa-alal asub rohekoridor;
 - 6) planeering kavandab linnaruumiliselt olulist objekti.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestamata juhtudel kehtestab planeeringu linnavalitsus.

On reguleeritud PlanS §91, §122, §130 lg2, §139 ja ei vaja täiendavat reguleerimist.

Õigusaktide regulatsioonid ning põhimõtted on riikliku kaitse alla võetud objektide puhul muutunud.

(5) Linnavalitsus teatab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu kehtestamisest ajalehes ja koduleheküljel. Teade peab ilmuma ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.

(6) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:

- 1) saadab planeeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud planeeringu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist;
- 2) teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist:
 - a) isikutele ja kinnisasja omanikele, kelle ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 - b) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;
 - c) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise ajal ehituskeeld.

On reguleeritud PlanS §91, §122, §139

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

§ 15. Planeeringu kehtestamise vaidlustamine

(1) Kui isik on teinud ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, teeb otsuse ettepaneku kohta planeeringu kehtestaja.

(2) Vastavad materjalid valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet teavitab ettepaneku tegijat linnavolikogu või linnavalitsuse seisukohast ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest.

Küsitav juhtum ja regulatsioon. Detailplaneeringu vastavusse viimiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega on reguleeritud PlanS §140 lg9.

Planeeringute vaidlustamine PlanS § 94, § 123, §141.

§ 16. Planeeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Linnavolikogu poolt kehtestatud planeeringu või selle osa ja detailplaneeringu või selle osa tunnistab kehtetuks linnavolikogu.

(2) Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(3) Linnavalitsus teavitab arhitektuuri- ja planeerimisameti korraldamisel planeeringu kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest ajalehes ja koduleheküljel ühe kuu jooksul arvates planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast.

Sisaldub PlanS §93 ja §140.

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

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

(1) Kehtestatud planeeringute ja kõigi planeeringutega seotud ning linnavalitsuse käsutuses olevate materjalidega saavad huvitatud isikud tutvuda linnavalitsuse kantselei arhiivis ja arhitektuuri- ja planeerimisametis.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:

- 1) peab planeeringute elektroonilist andmekogu;
- 2) korraldab planeeringu paljundamise (s.h digitaalsel kujul) teabenõude esitamisel;
- 3) korraldab planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide üleandmise linnavalitsuse arhiivi.

(3) Kantslei tagab linnavalitsuse arhiivi üle antud planeeringute ja planeeringuga seotud materjalide säilitamise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

[Vajalik on määrata planeeringute ja menetlusdokumentide kättesaadavaks tegemise eest vastutaja.](#)

§ 18. Kehtestatud planeeringute ülevaatamine

(1) Kehtestatud planeeringud vaatab üle ja esitab linna või selle osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemused maavanemale linnavalitsus. Sellekohase haldusakti eelnõu valmistab ette arhitektuuri- ja planeerimisamet.

(2) Linnavalitsus teavitab arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldamisel planeeringu ülevaatamise tulemustest ajalehes ja koduleheküljel.

Üldplaneeringu ülevaatamise kohustus on linnavolikogu pädevuses, toimingud on reguleeritud PlanS §92.

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

§ 19. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Linnavolikogu võtab vastu otsuse:

1) riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu kooskõlastamise kohta,

2) riiklikult tähtsa ehitise asukohast keeldumise kohta.

(2) Linnavalitsus:

1) määrab riiklikult tähtsa ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse;

2) teeb koostööd riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel;

3) kooskõlastab riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava detailplaneeringu;

4) esitab kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise Viljandi linna territooriumile paigutamise keeldumise kohta.

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

Riigi eriplaneeringu koostamine on reguleeritud PlanS 4. peatükis.

Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamine on reguleeritud PlanS 7. peatükis

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

§ 20. Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras

(1) Linnavalitsus võib planeerimisseaduses sätestatud juhtudel loobuda ehitismääruse paragrahvi 6 lõikes 3 ja paragrahvides 10 ja 11 toodud nõuete täitmisest ja asendada need planeeritava krundi ning naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

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

Muutunud planeerimisseadus lihtsustatud korda ette ei näe.

3. osa

EHITAMINE

3. peatükk

Ehitamise üldnõuded

§ 21. Nõuded ehitisele

(1) Ehitamine on:

1) ehitise püstitamine;

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

3) ehitise rekonstrueerimine. Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine;

4) ehitise tehnosüsteemide muutmine;

5) ehitise lammutamine.

On kirjeldatud EhS §4.

(2) Kvaliteetse linnaruumi tagamiseks peab ehitise kavandamisel arvestama järgmisi nõudeid:

[Muudetud Viljandi Linnavolikogu 22.02.2006 määrusega nr 15 - jõust. 27.02.2006]

1) hooneid ja rajatisi peab projekteerima ja ehitama esteetiliselt sobivana, linnaruumi rikastavana ja kõrgel arhitektuursel tasemel;

2) uusehituste kõrge arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb linnaruumiliselt olulistele objektidele ja rohekoridoris paiknevatele objektidele korraldada vähemalt kolme erineva osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurikonkurss;

3) linnaruumiliselt olulise objekti määrab arhitektuuri- ja planeerimisameti ettepanekul Viljandi Linnavalitsus;

4) konkursi läbiviimine toimub asjast huvitatud isiku finantseerimisel ja koostöös arhitektuuri- ja planeerimisametiga.

Ehitusseadustiku järgselt on projekteerimise aluseks detailplaneeringud või üldplaneering ja projekteerimistingimused.

Arhitektuurivõistluse vajadus määratakse seaduse järgselt detailplaneeringus või projekteerimistingimustes.

(3) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.

Ei ole vajalik. Reguleeritud EhS §§ 7-18 ja teiste aktidega.

(4) Hoone põhimaht paigutatakse planeeringuga või projekteerimistingimustega ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, vundamendi maa-alune osa, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas ning hoone arhitektuursest lahendusest tulenevad fassaadi liigendused ja detailid kauguseni kuni 1,5 m.
Arhitektuurseid nõudeid saab püstitada ainult detailplaneeringuga.

(5) Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
On reguleeritud asjaõigusseadusega ja siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17.

(6) Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskruundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.
Linnatingimustes ei ole võimalik nõuet kasutada. Hoone asukoht ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga. Seejuures võetakse arvesse insolatsiooninõudeid vastavalt asjakohasele standardile ja tuleohutusnõudeid vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 ning standarditele.

(7) Ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitise asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud servituut. Hoone fassaadi paiknemisel määratud ehitusjoonel võivad hoone väljaulatuvad osad (vundamendi maa-alused osad, trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) üldkasutatavale kõnniteele ulatuda nii, et oleks tagatud normaalne kõnnitee kasutamine ja tehnovõrkude paiknemine.
On reguleeritud asjaõigusseadusega ja EhS-iga.

(8) Korterelamute abihoonete kavandamine tuleb lahendada komplekselt kõikide korterite vajadusi arvestades.
Säte ei ole vajalik. Taotlusi esitab kinnistu omanik (taotleja vajab ühistu nõusolekut).

(9) Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehituse ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.
On reguleeritud EhS ja heakorraeskirjaga.

(10) Omanik on kohustatud taotlema arhitektuuri- ja planeerimisametist kirjaliku kooskõlastuse:

1) ehitise välisviimistluse muutmiseks, välja arvatud üksikelamu osas, mis ei ole muinsuskaitse all või ei asu miljööväärtslikul hoonestusalal;

2) hoone akende, rõdude ja välisuste kujunduse muutmiseks;

Sõltuvalt juhtumist ei vasta punktid täpselt EhS ja MuKS regulatsioonile.

[Miljööväärtslikul hoonestusalal tegutsemine vajab täpsustamist üldplaneeringu teemaplaneeringuga](#)

3) krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue piirde ehitamiseks. Kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel.

Omandisuhe on reguleeritud asjaõigusseadusega.

[Miljööväärtslikul hoonestusalal tegutsemine vajab täpsustamist üldplaneeringu teemaplaneeringuga](#)

4. peatükk

Projekteerimine, ehitisluba ja kasutusluba

§ 22. Ehitusprojekti koostamise alused

Ehitusprojekti koostamise aluseks on:

1) kehtiv detailplaneering;

2) miljööväärtslike hoonestusalade ehitamise põhimõtted ja nõuded;

3) ehitise arhitektuurseid ja ehituslikud lisatingimused;

4) projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral;

5) muinsuskaitse eritingimused;

6) keskkonnakaitse eritingimused;

7) projekteeritava ehitise asukoha maaüksuse ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemused;

8) ehitismäärus.

On reguleeritud Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 Nõuded ehitusprojektile.

§ 23. Projekteerimistingimuste taotlemine

(1) Enne projekteerimistööde alustamist teavitatakse linnavalitsust ehituskavatsusest vormikohase projekteerimistingimuste taotluse esitamisega. Taotluse vormi saab koduleheküljelt või arhitektuuri- ja planeerimisametist.

(2) Projekteerimistingimuste taotlus esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile.

(3) Maaga kohtkindlalt ühendatud reklaamialuste (-konstruktsioonide) püstitamiseks taotletakse paigaldamistingimused haridus- ja kultuuriametist.

On reguleeritud EhS peatükis 3.

[Vajalik on määrata toimingute tegija.](#)

§ 24. Projekteerimistingimuste määramine ja avalikustamine

(1) Projekteerimistingimused määrab linnavalitsus.

(2) Projekteerimistingimuste koostamise vajaduse otsustab arhitektuuri- ja planeerimisamet planeerimisseaduse ja ehitusseaduse nõuete alusel.

Mõiste määrab EhS-is puudub, koostamise vajadus sisaldub seaduses ja seda ei otsusta amet.

[Vajalik on reguleerida kes toimingud korraldab ja kes mis juhtumil projekteerimistingimused annab.](#)

(3) Projekteerimistingimustega määratakse:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiridega või rajatise asukoht;
- 2) hoonete suurim lubatav ehitusalune pindala;
- 3) katusekalle täpselt või vahemikuna, harja suund, katuse tüüp;
- 4) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 5) ehitise kasutamise otstarve;
- 6) rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad;
- 7) fassaadi- ja katusematerjalid;
- 8) muinsuskaitse ja miljööväärtsliku hoonestusalaga seotud nõuded;
- 9) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 10) haljastus- ja heakorranõuded;
- 11) ehitusjäätmete käitlemine;
- 12) isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada;
- 13) keskkonnamõju hindamise vajadus;
- 14) tehnovõrkude rajamise kohustus.

(4) Projekteerimistingimustega saab tutvuda arhitektuuri- ja planeerimisametis.

(5) Projekteerimistingimuste säilitamise vastavalt kehtivale seadusandlusele tagab kantselei linnavalitsuse arhiivis.

Sisaldub EhS §§-des 22-24 ning §§-des 26-34.

§ 25. Ehitusprojekti nõuded

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

(2) Ehitusprojekt peab vastama järgmistele vormistusnõuetele:

- 1) arhiveerimise nõuetele vastav kõiide formaadis A4;
- 2) põhijoonised mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
- 3) uusehitise ja juurdeehitise puhul asendiplaan geodeetilisel alusplaanel täpsusastmega M 1:500, mis on koostatud Viljandi linnas geodeetiliste, kartograafiliste ja maakorralduslike tööde korra nõuetele vastavalt ning registreeritud maakorraldusametis. Alusplaanel peab kajastama vahetult projekteerimiseelset olukorda;
- 4) olemasoleva hoone mahus toimuvate ehitustööde puhul võib asendiplaani vormistada olemasoleval geodeetilisel alusel (krundiplaanil);
- 5) lisadena hindamiseks vajalikud materjalid (väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused, ülemõõtmisjoonised nende olemasolul);
- 6) kaanel ja tiitellehel märkida krundi aadress, kvartali number, krundi number ja töö täpne nimetus.

(3) Ehitusloa taotlemiseks esitatakse ehitusprojekt peab eelnevalt olema kooskõlastatud seadustes ettenähtud ametiasutustega ja isikutega:

- 1) päästeametiga;
- 2) rahvatervise seaduse paragrahvis 12 nimetatud objektide puhul tervisekaitse järelevalveasutusega;
- 3) riikliku muinsuskaitse all olevate või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuvate ehitiste puhul Muinsuskaitseametiga;
- 4) looduskaitsealal või kaitseala objekti kaitsetsoonis paiknevate ehitiste puhul kaitseala valitsejaga;
- 5) teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikega;
- 6) linna tänavaid, puhke- ja haljasalaid, kaldakindlustusi, tänavavalgustust ja sademetevete juhtimise süsteeme puudutavate ehitiste puhul linnamajandusametiga;
- 7) asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitiste puhul vastava naabriga.

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

Ehitusprojekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine on reguleeritud EhS-ga ning Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 Nõuded ehitusprojektile ja standardiga EVS 932.

(5) Ehitusprojektile keskkonnamõju hindamise korraldab vajadusel linnamajandusamet. Vajadus määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

Sisu vae, KSH vajadus on määratud õigusaktidega.

[Vajalik on reguleerida kes toimingud korraldab ja kas koostamise otsuse teeb linnavolikogu või linnavalitsus.](#)

§ 26. Ehitusluba

(1) Ehitusloa saamiseks esitatakse ehitusprojekt kahes eksemplaris koos ehitusloa taotlusega arhitektuuri- ja planeerimisametile.

Esitamist reguleerib ehitusseadustik.

[Ehitusprojekt on menetlemise korraldamiseks vajalik esitada elektrooniliselt ehitisregistrisse.](#)

- (2) arhitektuuri- ja planeerimisamet kontrollib ehitusprojekti vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ja muudele linnaehituslikele nõuetele.
- (3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet korraldab vähemalt kahe nädala jooksul projekti läbivaatamise linnavalitsuse teiste struktuuriüksuste spetsialistide poolt ja projektide läbivaatamise komisjonis, fikseerib tulemused protokollis ning saadab protokollid projekti koostajale ning kinnistu omanikule.
- (4) Nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti läbivaatuse põhjal koostab arhitektuuri- ja planeerimisamet haldusakti eelnõu ehitusloa väljastamise kohta ning esitab selle linnavalitsusele.
- (5) Ehitusloa väljastamise otsustab linnavalitsus. Ehitusloa väljastab arhitektuuri- ja planeerimisamet linnavalitsuse korralduse alusel pärast riigilõivu tasumist 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti saamise päevast.
- (6) Arhitektuuri- ja planeerimisamet tagab ehitusloa väljastamisega seotud dokumentide säilitamise kuni ehitise lammutamiseni või dokumentide arhiivi üleandamiseni.

Ehitusprojekti kontrollimine, vastavusnõuded, toimingud ja tähtajad on reguleeritud EhS-is §§ 35-46.

[Vajalik on reguleerida kes toimingud korraldab ja kas koostamise otsuse teeb linnavolikogu, linnavalitsus või valitsuse struktuuriüksus \(arhitektuuriamet, majandusamet\).](#)

§ 27. Väikeehitis

(1) Väikeehitis on kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv:

- 1) ehitise, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;
- 2) olemasolevate ehitiste teenendamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale elektrituruseaduse (RT I 2003, 25, 153) tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituvat ehitistega või vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64) tähenduses kuuluva liitumispunktiga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (RT I 2000, 18, 116; 78, 495; 2001, 23, 125; 53, 310) tähenduses või telekommunikatsiooniteenuse osutajale telekommunikatsiooniseaduse (RT I 2000, 18, 116; 78, 495; 2001, 23, 125; 53, 310; 2002, 17, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 580; 2003, 23, 136; 88, 594) tähenduses kuuluva liinirajatise telekommunikatsiooniseaduse tähenduses.

(2) Väikeehitist võib ehitada linnavalitsuse kirjalikul nõusolekul. Kirjaliku nõusoleku saamiseks esitatakse vormikohane taotlus arhitektuuri- ja planeerimisametile. Taotlusele lisatakse ehitise välismõõtudega varustatud eskiis, millel näidatakse väikeehitise soovitatav asukoht, põhiplaan, vähemalt kaks iseloomulikku vaadet ja ehitise tehnilised näitajad.

(3) Arhitektuuri- ja planeerimisamet on õigus nõuda enne kirjaliku nõusoleku andmist ehitusprojekti esitamist.

(4) Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ilma ehitusloata ja kirjaliku nõusolekuta. Selline väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kivehitise puhul on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

(5) Väikehoone ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega. Hoone peab olema arhitektuurses kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.

Väikeehitise mõiste EhS-is puudub ja väikeehitise püstitamine ei ole seadusejärgne. Erinevate suurustega hoonete ja rajatiste kohta on reeglid EhS lisades 1 ja 2.

§ 28. Ajutine ehitise

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

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

- 1) ehitise kasutamise tähtaja;
 - 2) ehitise likvideerimise viisi ja tähtpäeva.
- (3) Kui ajutine ehitise ei ole likvideeritud ehitusloas, kasutusloas või kirjalikus nõusolekus määratud tähtajaks, teeb arhitektuuri- ja planeerimisamet linnavalitsusele haldusakti eelnõu ehitise likvideerimise asendustäitmiseks.
- (4) Linnamajandusamet korraldab linnavalitsuse korralduse alusel ehitise likvideerimise vastavalt asendustäitmise ja sunniraha seaduses ettenähtud korrale.

On reguleeritud EhS §3.

§ 29. Kasutusloa

(1) Kasutusloa saamiseks esitatakse arhitektuuri- ja planeerimisametile vormikohane taotlus koos seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides nõutud dokumentidega ning tasutakse riigilõivu.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet:

- 1) korraldab ehitise vastavuse kontrollimise õigusaktidega ettenähtud nõuetele;
 - 2) kaasab vajadusel ehitise ülevaatuse tegemise selleks pädevaid isikuid ja institutsioone;
 - 3) esitab linnavalitsusele haldusakti eelnõu kasutusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta.
- (3) Ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab linnavalitsus.
- (4) Valminud ehitise kohta koostatakse teostusjoonised, mis lisatakse paberandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele. Teostusjooniste üks eksemplar säilitatakse linnavalitsuse arhiivis.
- (5) Ehitise või mõne tema osa kasutamise otstarbe muutmiseks, kui see ei too kaasa ehitustöid, peab omanik taotlema uue kasutusloa. Loa saamiseks esitab ehitise omanik kasutusloa taotluse koos mõõdistusprojekti ja nõuetekohaste lisadega arhitektuuri- ja planeerimisametile.

Selles paragrahvis esitatud reguleerib EhS ptk 5.

[Reguleerimist vajab, kes toimingud teeb ja kes otsustab.](#)

§ 30. Ehitise lammutamine

(1) Ehitise lammutamiseks esitab ehitise omanik arhitektuuri- ja planeerimisametile taotluse ehitusloa väljastamiseks. Taotlusele tuleb lisada tõene geodeetiline alusplaan või krundi plaan, kus on näidatud lammutatav ehitis, möödistusprojekt ja ehitise tehnilised näitajad. Geodeetiline alusplaan või krundi plaan peab olema registreeritud maakorraldusametis.

(2) Arhitektuuri- ja planeerimisamet on põhjendatud vajaduse korral õigus nõuda lammutamise projekti. Sellega lahendatakse tehnovõrkudest lahti ühendamine, lammutusplatsi piirde, tööde tehnoloogiline käik, ehitusjäätmete käitlemine ja platsi lammutamise järgne heakorrastamine.

(3) Kui ehitis on muutunud avariiohtlikuks, peab ehitise omanik avariiohu kõrvaldama. Avariiohu kõrvaldamata jätmisel teeb linnavalitsus ehitise omanikule ettekirjutuse, millega määrab tähtja avariiohu kõrvaldamiseks. Ettekirjutuse täitmata jätmisel koostab arhitektuuri- ja planeerimisamet haldusakti eelnõu ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmiseks.

(4) Linnamajandusamet korraldab linnavalitsuse korralduse alusel vastavalt asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korrale ehitise ohutusnõuetega vastavusse viimise või lammutamise.

Sisu osas reguleerib selles paragrahvis esitatut EhS ptk 4.

[Reguleerimist vajab, kes toimingud teeb ja kes otsustab.](#)

5. peatükk Ehitusjärelvalve

§ 31. Ehitusjärelvalve korraldamine

(1) Ehitusjärelvalvet ehitusseaduse §59 mõistes teostab linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti ning ehitusjärelvalvet teostavate ametiisikute kaudu.

Sisaldub EhS 3. Osa 15. Ptk §130 lg2.

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

1) ehitusprojekti muudatus kooskõlastatakse asjasse puutuvate isikutega ja muudatus liidetakse esialgse ehitusprojekti kõikidele eksemplaridele, või

2) tuleb koostada uus ehitusprojekt ja taotleda uus ehitusluba.

Muudetud ehitusprojekti esitamine kasutusloa taotlemisel sisaldub EhS §52 lg3.

[Reguleerimist vajab, kes muudatused kinnitab.](#)

(3) Ehitise omanik esitab arhitektuuri- ja planeerimisametile ehitamise alustamise kohta vormikohase teatise vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise alustamist.

Reguleeritud EhS §43 lõiked 1 ja 2.

(4) Uusehitise korral esitada ehitamise alustamise vormikohase teatise samaaegselt ehitise mahamärgkimise akt. Kui mahamõõtmise käigus on tekkinud viga, tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist arhitektuuri- ja planeerimisameti ehitusjärelvalve töötaja loal.

(5) Juhul kui tegemist on ühe ehitusloaga hoonele ja seda teenindavatele rajatistele, siis tuleb ehitamise alustamise teatis esitada iga rajatise kohta eraldi.

(6) Ehituse alustamise teatisega määrab ehitise omanik omaniku järelvalve teostaja antud objektile vastavalt ehitusseaduse paragrahvile 30.

(7) Hoone 0-tsükli (vundamendi) valmimisel esitab ehitise omanik või ehitaja arhitektuuri- ja planeerimisametile teostusmöödistuse, mis on eelnevalt registreeritud maakorraldusametis. Kui ehituse käigus on tekkinud viga, tohib ehitamist jätkata pärast vea kõrvaldamist arhitektuuri- ja planeerimisameti ehitusjärelvalve töötaja loal.

Reguleeritud EhS-is. Teostusjoonised esitatakse koos täitedokumentatsiooniga, nõuete rikkumine sisaldub EhS §135.

(8) Teede ja tänavate ning tehnovõrkude ehitamiseks ja remondiks, puurimistöodeks ja muudeks mullatöödeks Viljandi linna territooriumil tuleb taotleda linnamajandusametist kaaveluba. Kaevetööde kord Viljandis on kehtestatud linnavolikogu määrusega. Kaaveluba ei ole nõutav ehituskrundil vundamendisüvendi ja muude projektikohaste süvendite kaevamiseks, kui antud objektile on väljastatud ehitusluba.

Reguleeritud kaevetööde eeskirjas.

(9) Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord Viljandis on kehtestatud linnavolikogu määrusega.

Reguleeritud JäätS ja Viljandi linna jäätmekäitluseeskirjas.

4. osa MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA 6. peatükk

Üldsätted

Ptk ei ole vajalik. Miljööväertuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine on üldplaneeringu ülesanne PlanS §75 järgi.

Lisaks 2010 aasa üldplaneeringus sisalduvale on vajalik üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamine, mille käigus kehtestatakse piirangud avatud ja põhjaliku kaasamisega menetluses ning määratakse ka piirangute rakendamise reeglistik.

§ 32. Miljööväertusliku hoonestusala määramine

- (1) Miljööväertuslikud hoonestusalade piirid ja üksikobjektide asukohad määratakse linna üldplaneeringute ja detailplaneeringutega.
- (2) Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis juhendatakse planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel Vabariigi Valitsuse määrusega kinnitatud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.
- (3) Ehitustegevuses miljööväertuslikul hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- (4) Miljööväertuslikule hoonestusalale on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja hoonestustavadega kokkusobimatuid ehitisi.
- (5) Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele hoonetele ja detailidele.

7. peatükk

Planeerimine miljööväertuslikul hoonestusalal

Peatükis kirjeldatu pole seadusejärgne ega sellisel kujul vajalik. Planeeringute koostamist, sisu ja koosseisu reguleerib PlanS.

§ 33. Planeerimise nõuded

- (1) Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse otsustab detailplaneeringu kehtestamisel linnavolikogu, arvestades alget planeeringut ning hiljem kehtestatud planeeringuid.
- (2) Uusehitiste rajamisel tuleb järgida algse planeeringuga kehtestatud ehitusjoont, kusjuures kohustuslikule ehitusjoonele paigutatakse põhihoone maht.
- (3) Miljööväertuslikele hoonestusaladele on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale.
- (4) Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilitamisest.
- (5) 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);
 - 4) vajadusel tehakse ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks.

8. peatükk

Projekteerimine ja ehitamine miljööväertuslikul hoonestusalal

2015 jõustunud seaduste järgselt saab arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi määrata ja täpsustada vaid üldplaneeringus, eriplaneeringus, detailplaneeringus või projekteerimistingimustes. 2015 jõustunud ehitusseadustiku eelnõu seletuskirjas selgitatakse, et piirang on vajalik selleks, et täiendavate tingimuste kehtestamine toimuks avatud ja põhjaliku kaasamisega menetluses. Kuna ehituslike tingimustega piiratakse omandiõigust, peab isikul olema õigus tingimuste määramist kohtus vaidlustada. Ehitusmäärust kui üldakti isik kohtus aga vaidlustada ei saa.

Miljööväertuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine on üldplaneeringu ülesanne PlanS §75 järgi. Arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi määratakse detailplaneeringuga.

§ 34. Projekteerimise nõuded

- (1) Uusehitiste rajamisele või ehitiste remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega.
- (2) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannetest ja eritingimustest esitatakse üks eksemplar arhitektuuri- ja planeerimisametile, kes korraldab nende üleandmise säilitamiseks linnavalitsuse arhiivis.

§ 35. Ehitamise nõuded

- (1) Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjööri- ja interjööridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid fotografeerida ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada arhitektuuri- ja planeerimisametile.

- (2) Miljööväärtusega hoonestusalal on väikehoone püstitamisel ehitusprojekt kohustuslik.
- (3) 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 igakordne arhitektuuri- ja planeerimisameti kirjalik nõusolek.
- (4) Miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algeid või algele lähedasi materjale.
- (5) Miljööväärtusega hoonestusaladel ning linna üldkeskuses on lisaks muudele tingimustele keelatud elektrikilpide ning muude tehniliste seadmete ja juhtmete paigaldamine hoonete fassaadidele ning nende ette. Juhtmed ja ühendused tuleb monteerida seinakatte alla. Õhuliinide rekonstrueerimisel tuleb kasutada maakaableid.
- (6) Uuringute käigus kultuurikihist väljakaevatud esemed ja kultuuriväärtuslike ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavasisulisel aruandes ning markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.
- (7) Ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnmisel ehitus- või remonttööde käigus tuleb peatada tööd ja teavitada arhitektuuri- ja planeerimisametit.

5. osa

RAKENDUSSÄTTED

9. peatükk

Ehitismääruse rakendamine

§ 36. Riiklik ehisregister

Riiklikku ehisregistrisse edastab andmeid ja väljastab kinnitatud väljavõtteid linnavalitsus arhitektuuri- ja planeerimisameti kaudu.

On reguleeritud EhS peatükis 6 ja ehisregistri põhimäärusega.

§ 37. Linnavalitsuse volitamine

Linnavalitsust volitatakse otsustama maakatastriseaduse (RT I 1994, 74, 1324; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355) paragrahv18 lõigetes 2, 4, 5 ja 6 nimetatud küsimusi.

Toimingute tegijaks on põhimääruse alusel arhitektuuriamet.

[On vajalik määrata otsustaja.](#)

§ 38. Määruse rakendamine

(1)[Käesolevast tekstist välja jäetud]

Tabel ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta

Tegevus Hoone	Püstitamine Rajamine	Ümberehitamine	Laiendamine kuni 33%	Laiendamine üle 33%	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone						
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Mitteelamu						
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge	Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba

Tegevus Rajatis	Püstitamine Rajamine Paigaldamine	Ümberehitamine	Laiendamine	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Raudteerajatis					
Elektritsentralisatsioon	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Tarkvararakendus (nt dispetšeritsentralisatsioon, telemaatikarakendus jm)	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Rongiraadiosidevõrk	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Jaamavahe automaatblokeering	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Jaamavahe poolautomaat- või kombineeritud blokeering	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Kontaktvõrk	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Rööbastee	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusluba
Raudteeületuskoht	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ülesõidukoha automaatne foorisignalisatsioon	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
(Raudtee)sild	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Truup	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Oote- või kaubaplatvorm	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Raudteejaam	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Tee					
Avalikult kasutatav tee	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Avalikkusele ligipääsetav eratee	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Sild, viadukt, tunnel	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba

Õhustranspordirajatis					
Lennuväli	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba
Lennuvälja stardi- ja maandumisrada	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Lennuvälja teenindustee	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Sadama- ja avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitis					
Sadamakai ehitisealuse pinnaga 0–60 m²	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Sadamakai ehitisealuse pinnaga üle 60 m²	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Lainemurdja, muul ehitisealuse pinnaga 0–60 m²	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Lainemurdja, muul ehitisealuse pinnaga üle 60 m²	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Lüüs	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Sadama ohutus-, turva-, side-, valgustus- ja energia- või tehnorajatis	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Ujuvkai	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Muu avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitis ehitisealuse pinnaga kuni 10 m²	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Muu avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitis ehitisealuse pinnaga üle 10 m²	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba

Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitis, sealhulgas kaldaga funktsionaalselt seotud ehitis					
Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitis	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Veesõidukite teenindamiseks vajalik sadamarajatis	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Sadamaga funktsionaalselt seotud veeliiklusrajatis	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Kaldal asuva ehitise teenindamiseks vajalik avalikus veekogus asuv (v.a riigipiiri ületav või maakondadevaheline) tehnovõrk või -rajatis	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Supelranda teenindav kaldaga püsivalt ühendamata spordi- või puhkerajatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Tõsteseade					
Kõistee	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Eraldiseisev alaline kraana	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusluba
Surveseadmed, gaasi- ja elektripaigaldised					
Auditikohustuslik surveseade, sh soojustorustik	Ehitusluba	Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Ehitusluba
Hooneväline auditikohustuslik gaasipaigaldis	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusteatis
35–50 kV õhuliin, vee- või maakaabelliin ja/või selle juurde kuuluv alajaam	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis

50 kV ja kõrgema pingega õhuliin, vee- või maakaabelliin ja selle juurde kuuluv alajaam	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Elektritootmisrajatis, üle 100 kW	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Elektritootmisrajatis, kuni 100 kW	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Side- ja telekommunikatsiooniehitised					
Liinirajatised (v.a liin ja sidemast), milleks on maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanalisatsioon, õhuliin, konteiner	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis
Liin (sidekaabel, mis ühendab lõpp-punkti ühenduspunktiga)	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Side-, raadio- või televisioonimast	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik					
Magistraalitorustik	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik (sh abiseadmed), v.a kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis

Kanalisatsiooniehitis					
Kogumismahuti, kogumiskaev või septik iseseisva ehitisena	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Reoveepuhasti, jõudlus alla 5 m³ ööpäevas	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Muu kanalisatsiooniehitis	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis
Muud vee-ehitised					
Pinnaveehaare	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Salvkaev	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Ehitusteatis
Puurkaev, tootlikkus üle 10 m³ ööpäevas või üle 50 inimese	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Puurkaev, tootlikkus alla 10 m³ ööpäevas või kuni 50 inimest	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Puurauk	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Tamm ja pais	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba
Kaldakindlustusraja	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Veehoidla	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Niisutus- ja kuivendusraja	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Spordi- ja puhkerajatis					
Avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatis, sh mänguväljak	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis

Riigikaitse ja julgeolekuasutuse rajatis					
Harjutusväljal paiknev väljaõppeehitis	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Lasketiir	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Erirajatis					
Üle 5 m kõrge ja avalikkusele suunatud monument, skulptuur, mälestusmärk, purskkaev ja muu selline rajatis	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Varikatus üle 20 m² ehitisealuse pinnaga, viidad ja infotahvlid üle 4 m² pindalaga ja üle 2,5 m kõrged, lipumast üle 10 m	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Puudub	Puudub	Ehitusteatis
Piirdeaed või värav, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Maapinnast üle 1 m kõrge terrass	Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Puudub	Ehitusteatis
Prügimäerajatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba

EELNÕU 2018/106

KOMISJONID:

eelarve- ja arengu-	JK
haridus-	
kultuuri-	
majandus-	X
revisjoni-	
sotsiaal-	

VILJANDI LINNAVOLIKOGU

OTSUS

27. september 2018 nr

Ujulateenuse ostmine

Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3 ja riigihangete seaduse § 43 alusel Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel võtta varalisi kohustusi, et korraldada riigihange eesmärgiga sõlmida hankeleping ujulateenuse ostmiseks Viljandi linnas lisas 1 märgitud piirkonnas perioodil 01.10.2021 - 30.09.2031.
2. Viia läbi punktis 1 nimetatud riigihange ühishankena koos Viljandi vallaga.
3. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima Viljandi vallaga ühishankijate kokkulepet (lisa 2). Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel kokkuleppele alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.
4. Käesoleva otsusega mittenoustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:
 - 1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
 - 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees

Koostaja(d): K. Braun, M. Aaso, E. Rink

Esitatud: 17.09.2018

Esitaja: Viljandi Linnavalitsus

Lk arv: 3

Hääletamine: koosseisu häälteenamus

Ettekandja: Madis Timpson

Seletuskiri **Ujulateenuse ostmine**

Viljandi linn ja Viljandi vald kavandavad korraldada ühise riigihanke Viljandi linnas ujulateenuse ostmiseks. Eesmärgiks on parandada Viljandi linna ja Viljandi valla elanike ujumisoskuse taset, võimaldada tegeleda ujumisega sportliku harrastusena ning anda linna ja valla elanikele ja külalistele võimalus tervisliku eluviisi harrastamiseks.

Ujumise kui elutähtsa oskuse õpetamiseks on vaja kindlaid tingimusi. 2015. aastal läbiviidud kaardistuse kohaselt ei ole praegu põhikooli riiklikus õppekavas kirjeldatud ujumise algõpetuse taotletavad õpitulemused laste ujuma õpetamiseks piisavad. Kõigi seatud eesmärkide saavutamiseks ei piisa vaid ujumisõpetajate või koolijuhtide, ujumisliidu, riigi või kohalike omavalitsuste panusest eraldi, vaid oluline on koostöö. Suurim osakaal lasub siiski omavalitsustel, kuna nende koordineerida on ka piirkondlike spordibaaside rajamine ja kasutusvalmiduse tagamine.

Ujumisõpetuse läbiviimise vahetuteks korraldajateks on üldhariduskoolid koostöös kohalike omavalitsustega – neil tuleb tagada nõuetele vastav basseini, laste pääs ujulasse ja professionaalne juhendaja.

Eeldatav algõpetuse maht nõuetele vastava ujumisoskuse omandamiseks on ligikaudu 40 ujumistundi, mis on ka riigipoolse lisarahastamise arvestuslikuks aluseks. Praegune ujumisõpetuse maht koolides on keskmiselt 24 tundi, mis jaguneb erinevatele õppeperioodidele.

Praegu on Viljandi linnas ainukeseks ujumisõpetuse ja terviseujumise harrastamise kohaks Viljandi Jakobsoni Kooli 4-rajaline basseini. Ujulakompleks on kasutuses olnud 30 aastat. Hoolimata 1995-1996. a teostatud kapitaalremondist on amortiseerunud nii basseinitehnika kui ka ujulakompleks tervikuna. See ei rahulda enam avalikkuse ootusi ning vajadusi.

Nii linna kui ka valla huvi on kaasajastada ja laiendada aastaringset ujumisvõimalust piirkonnas kohapeal.

Korraldatava riigihankega soovitakse saavutada eesmärk arvestades mõlema omavalitsuse eelarvelisi võimalusi.

Ujulateenuse sisu

Viljandi linnas asuvas siseujulas ujumisradade kasutamise kättesaadavuse tagamine hankijate (linn ja vald) poolt määratud isikutele ujumise õppe ja treeningute läbiviimiseks.

Korraldatava hanke tähenduses on ujulateenus spordirajatise ja -vahendite hankijate kasutusse andmine, see on isikutele suunatud teenus.

Ujulateenuse koosseis

Ostetakse kompleksteenust, mis tähendab erinevatele ujumisega seotud tegevustele valmisoleku pakkumist. Teenuse osutaja peab tagama valmisoleku alljärgnevale:

- ujumisõpetus;
- tervise- ja rekreatsiooniujumine;
- ujumistreeningud;
- vesivõimlemine jm kehakultuur;
- väikelaste ujumine;
- pesemisteenused.

Teenus ei hõlma:

- gruppide ja üksikisikute metoodilist juhendamist;
- meditsiinilise rehabilitatsiooni jm tugiteenuste juhendamist;
- ürituste korraldamist;
- atraktsioonide kasutus- ja lõõgastusvõimaluste pakkumist.

Hankijad ostavad ujula kasutusaega ehk rajatunde, mis on teenuse arvestuslikuks ühikuks.

Rajatund on 8-rajalise ujumisbasseini ühe ujumisraja kasutamine kuuekümne minuti jooksul või algõppebasseini kasutamine kuuekümne minuti jooksul. Rajatundide kasutusgraafikud koostatakse teenuse osutaja poolt hankijate taotluste alusel. Hankijad arvestavad piiranguga, et 8-rajalisest ujumisbasseinist ei tohi korraga hankijate kasutuses olla üle viie raja.

Ujulateenuse tähtaeg

01.10.2021 kuni 30.09.2031 ehk kümne aastat.

Teenus peab hankijatele olema kättesaadav vähemalt 1. jaanuarist kuni 30. juunini ja 1. augustist kuni 31. detsembrini ehk 11 kuud aastas igal tööpäeval esmaspäevast reedeni kella 8.00-st kuni 18.00-ni.

Ujulateenuse maht

Arvates 01.10.2021 kuni 30.09.2031 ostavad ujulateenust Viljandi linn ja Viljandi vald koos kokku mahus nelikümmend (40) rajatundi tööpäevas.

Hankelepingu eeldatav maksumus ja finantseerimine

Tulenevalt hankijate eelarvelistest võimalustest ja olemasolevast laenukoormusest ning arvestades teiste samalaadse teenuse hankijate praktikat prognoosime hankelepingu eeldatavaks maksumuseks kuni 3 miljonit eurot.

Teenuse tarbimisel ja finantseerimisel järgitakse proportsionaalsuse põhimõtet, aluseks on omavalitsuste elanike arv 01.01.2019 seisuga.

Seisuga 31.08.2018 on linna ja valla summaarne elanike arv 31 540, sh:

Viljandi linnas registreeritud elanikke on 17 728 ehk 56,2%;

Viljandi vallas registreeritud elanikke on 13 812 ehk 43,8%.

Teenuse finantseerimiseks saavad omavalitsused riigilt toetust just ujumise algõpetusega seotud kulude katteks (osalt tasandusfondi kaudu ja osalt tulumaksulaekumise protsendi sees). Toetus Viljandi linnale on hinnangulise arvutuste järgi 14 190 eurot 2018. aastas, mis on jaguneb eelarves nelja põhikooli kulude katteks.

Eelmistel aastatel vahendas riik toetussummat maavalitsuse kaudu, kes siis omakorda jagas selle maakonna omavalitsuste vahel (Viljandi linn sai keskmiselt 6383,70 eurot aastas).

Võlaõigusseaduse § 65 lõike 3 tähenduses on riigihangete seaduse nõuete järgimine jagamatu kohustus. Ühishankes osalevatel hankijatel on solidaarvastutus kohustuste täitmise eest, isegi kui riigihanget juhivad formaalselt üks hankijatest.

Iga ühishankes osalev hankija säilitab vastutuse riigihanke nende etappide eest, mille ta on jätnud individuaalselt enda kanda.

Antud juhul on mõistlik sätestada poolte õigused ja kohustused ühishankijate kokkuleppes, mis on käesoleva otsuse lisaks.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaidi Braun

hangete peaspetsialist



0 400

Viljandi

used kaitstud.

ÜHISHANKIJATE KOKKULEPE

Riigihankes „Viljandi linnas ujulateenuse osutamine 01.10.2021 kuni 30.09.2031“

Viljandi linn, Viljandi linnavalitsuse kaudu, registrikood 75005222, asukoht Linnu 2, 71020 Viljandi linn, mida esindab linna põhimääruse alusel linnapea Madis Timpson (edaspidi **Linn**), ühelt poolt ja

Viljandi vald, Viljandi vallavalitsuse kaudu, registrikood 75038606, asukoht Kauba 9, 71020 Viljandi linn, mida esindab valla põhimääruse alusel vallavanem Alar Karu (edaspidi **Vald**), teiselt poolt,

Linn ja Vald edaspidi eraldi ka **Pool** või koos **Pooled**,

võttes arvesse, et Pooled kavatsesid läbi viia ühise riigihanke „Viljandi linnas ujulateenuse osutamine 01.10.2021 kuni 30.09.2031“ (edaspidi **Riigihange**), mille kohta on Linn koostab Riigihanke alusdokumendid (edaspidi **RHAD**), sõlmisid Pooled käesolevaga riigihangete seaduse (edaspidi **RHS**) § 43 lõikes 1 sätestatud kokkuleppe (edaspidi **Kokkulepe**) alljärgnevatel tingimustel:

1. ÜLDSÄTTED

1.1. Käesoleva Kokkuleppe eesmärk on kokku leppida Poolte õigustes ja kohustustes seoses Riigihanke korraldamisega ning Riigihanke menetluse tulemusel sõlmitava hankelepingu täitmisega.

2. RIIGIHANKE MENETLUSE LÄBIVIIMINE

2.1. Pooled lepivad kokku, et Riigihange viiakse läbi RHS § 43 lõike 1 kohase ühishankena.

2.2. Riigihanke menetluse läbiviimiseks moodustavad Pooled hankekomisjoni, kuhu kumbki Pool nimetab neli liiget (edaspidi **Hankekomisjon**). Hankekomisjonil on õigus võtta vastu RHS § 185 lõike 2 punktides 2 – 8 loetletud otsuseid. Otsuste vastuvõtmine toimub poolthälteenamuse alusel.

2.3. Kokkuleppe punktis 2.2 nimetamata osas volitab Vald käesoleva Kokkuleppe sõlmimisega Linna viima läbi Riigihanget mõlema Poole eest ühishankena. See tähendab, et Linn koostab RHAD-i, avaldab Riigihanke kohta teate riigihangete registris, linnapea ja vallavanem allkirjastavad Riigihanke menetluse tulemusel edukaks osutuva pakkujaga (edaspidi **Teenuseosutaja**) sõlmitava hankelepingu (edaspidi **Hankeleping**) ning Linn ja Vald täidavad mõlema Poole nimel muid RHAD-is ning õigusaktides sätestatud hankija õigusi ja kohustusi.

2.4. Riigihanke menetluse läbiviimisega seotud kuludest kannab Linn 50% (viiskümmend protsenti) ja Vald 50% (viiskümmend protsenti).

2.5. Vastavalt RHS § 43 lõikele 3 vastutavad Pooled Riigihanke läbiviimisel solidaarselt RHS-i nõuete järgimise eest.

3. HANKELEPINGU TÄITMISEGA SEOTUD ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Hankelepingus sätestatavate kohustuste täitmisel on Pooled käsitletavad solidaarvõlgnikena Teenuseosutaja ees.

3.2. Võttes arvesse, et Pooled peavad igal nädalal tellima kokku vähemalt kakssada (200) rajatundi, tellitakse kummalegi Poolele rajatunde mahus, mis vastab vastava Poole elanike arvu proportsioonile Linna ja Valla elanike koguarvust 01.01.2019 seisuga. Poolte kokkuleppel võib kummalegi Poolele tellitavate rajatundide arvu muuta.

3.3. Teenuse eest arvete esitamise ja tasumise viisid sätestatakse Hankelepingus.

3.4. Juhul kui edukas pakkuja esitab Hankelepingus nimetatud tagatise rahasumma deponeerimisega, deponeeritakse tagatis Linna arvelduskontole ning Linn on kohustatud selle tagastama vastavalt Hankelepingule.

3.5. Hankelepingus sätestatava leppetrahvi nõude ja/või kahju hüvitamise nõude ja/või viivisenõude tekkimisel jagavad Pooled sissenõutava nõude omavahel võrdselt, s.o. kumbki Pool saab 50% (viiskümmend protsenti) sissenõutavast nõudest.

3.6. Juhul kui Teenuseosutajal tekib Hankelepingu alusel õigus nõuda Pooltelt kui solidaarvõlgnikelt viivist, kohustub Pool, kes põhjustas viivisenõude tekkimise, hüvitama teisele Poolele viimase poolt tasutud viivisesumma osa. Juhul kui viivisenõude põhjustab mõlema Poole käitumine, jagatakse viivise tasumise kohustus Poolte vahel võrdses summas.

3.7. Juhul kui Pooltel kui solidaarvõlgnikel tekib seoses Hankelepingu täitmisega Teenuseosutaja ees kohustus hüvitada kahju, kohustub Pool, kes põhjustas kahju tekkimise, hüvitama teisele Poolele viimase poolt tasutud kahjunõude osa. Juhul kui kahju hüvitamise kohustuse põhjustab mõlema Poole käitumine, jagatakse kahjuhüvitise tasumise kohustus Poolte vahel võrdselt.

4. KOKKULEPPE JÕUSTUMINE, MUUTMINE JA LÕPPEMINE

4.1. Kokkulepe jõustub allkirjastamisega mõlema Poole poolt. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

4.2. Kokkuleppe muudatused vormistatakse kirjalikult Kokkuleppe lisadena, mis allkirjastatakse Poolte volitatud esindajate poolt ning need on Kokkuleppe lahutamatud osad.

4.1. Ühe Poole esitatud kirjaliku ettepaneku Kokkuleppe tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne tööpäeva jooksul arvates ettepaneku saamise päevast ja esitab nimetatud tähtaja jooksul sellele kirjaliku vastuse.

4.2. Juhul, kui Kokkuleppe muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest, on Pooled kohustatud Kokkuleppe muutmisel järgima Kokkuleppe eesmärki ja tegema kõik, et Kokkuleppe muutmisel säiliks Kokkuleppes sätestatud tingimused võimalikult suures ulatuses.

4.3. Kokkulepe lõpeb:

- 4.3.1. Hankelepingus sätestatud ujulateenuse osutamise perioodi lõppemisega ning ei pikene automaatselt;
- 4.3.2. Juhul kui Riigihanke menetlus lõpeb ilma Hankelepingu sõlmimiseta;
- 4.3.3. Juhul kui Hankeleping lõpeb enne Hankelepingus sätestatud ajaperioodi lõppemist.

5. MUUD TINGIMUSED

5.1. Kokkuleppe täitmisega seotud teadete esitamine toimub kirjalikult teise Poole aadressil või e-posti aadressil. Teade loetakse kättesaaduks, kui see on edastatud postiasutusele ja edastamisest või e-kirjaga saatmisest on möödunud kolm tööpäeva.

5.2. Kokkuleppele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.

5.3. Kokkuleppega seotud vaidlused lahendatakse läbirääkimise teel ning kokkuleppe mittesaavutamisel toimub vaidluste lahendamine Tartu Maakohtus.

6. POOLTE ANDMED JA ALLKIRJAD

Viljandi linn
[allkirjastatud digitaalselt]

Viljandi linn
Linnu 2, 71020 Viljandi linn
viljandi@viljandi.ee
Tel +372 435 4710

[allkirjastatud digitaalselt]

Viljandi vald
Kauba 9, 71020 Viljandi linn
viljandivald@viljandivald.ee
Tel +372 435 0112