

Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega ehitamiseks juhend, ning nõudmised kuni 01.07.2015 püstitatud nimetatud hoonete kohta.

1.Üldosa

Kuni 01.07.2015 kehtiva ehitusseaduse § 72 lg 1 kohaselt enne ehitusseaduse jõustumist, ehk enne 01.01.2003 ehitatud ehitise ei pea vastama ehitusseaduse §-s 3 sätestatud ehitisele esitatavatele nõuetele, välja arvatud ehitise ohutusele sätestatud nõuete osas. Paragrahvis 3 oli sätestatud, et:

- Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale
- Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise, selle osa või naabruses olevate teiste ehitiste varisemist ning ehitisele, selle aluspinnale või naabruses olevatele teistele ehitistele või nende aluspinnale vastuvõetamatult suuri deformatsioone
- Ehitise peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõime. Ehitises peab olema takistatud iseeneslik tule ja suitsu levimine, samuti tule levik naaberehitistele.
- Ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

01.07.2015 a jõustunud ehitusseadustiku- ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 23 lg 1 kohaselt enne seaduse jõustumist ehitatud ehitise peab olema ohutu; ning lg 2 kohaselt enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele.

01.07.2015 a jõustunud ehitusseadustiku:

- § 11 lg 1 kohaselt ehitise peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu.
- § 12 lg 1 kohaselt ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

24.01.2013 a Narva linna volikogu otsusega nr 3 on kehtestatud Narva linna üldplaneering. Üldplaneeringu punkti 2.2.4.3. kohaselt aiandusühistute territooriumite ühele krundile on **lubatud ehitada maksimaalselt kaks abi- või väikehoonet**, elamuid, suvilaid või aiamaid ning nendele kuuluvad abihooneid ei **või ehitada krundi piirile lähemale kui 5m**. **Hooajalise elamu, suvila või aiamaid kõrgus ei või olla kõrgem kui 7,5 m. Maksimaalne lubatud täisehituse % hooajalise elamu, suvila, aiamaid, väikeehitise puhul kokku maksimaalselt on 20%.**

Ehitusseadustiku lisa nr 1 kohaselt elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega ehitamiseks kohaliku omavalitsust teavitada ei ole vaja, kuid ülaltoodud nõudmised laienevad ka elamu ja selle teenindamiseks vajalikule hoonetele aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega.

Ehitusseadustiku:

§ 11 lg 1 kohaselt ehitise peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu.

§ 12 lg 1 kohaselt **ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt**, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

§ 19 lg 1 p.1 ja 4 kohaselt omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama: ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele; ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse.

Seega ka väikehoonet, mis teenindab elamuhoonet, peab ehitama ehitusprojekti kohaselt ja ta peab vastama Narva linna üldplaneeringus sätestatud piirangutele, tuleohutuse, keskkonna nõuetele ning ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara, sõltumata selle hoone ehitamise aastast kuni hoone lammutamiseni.

2.Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega ehitamine pärast 24.01.2013, ehk pärast Narva linna üldplaneeringu kehtestamist

1. Kui kinnistu omanik otsustab, et on vajadus või soov kinnistule püstitada olemasoleva suvila/aimaja teenindamiseks vajalik hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega (kuur, majandushoone, saunahoone, garaaž, jne), siis:

1. Esimesena asjana peab kontrollima, kas kinnistule juba püstitatud hooned/rajatised lubavad püstitada veel ühe hoone. Üldplaneeringu kohaselt kinnistul võib olla üks aiamaaja/suvila ning kaks abihoonet, lisaks kinnistu täisehitise % ei või olla suurem kui 20 ja kavandatud hoone asukoht ei või olla kinnistupiirile lähemal kui 5m. Kinnistu täisehitus % on kõikide ehitiste, sh ka rajatiste ehitistealuse pindala summa.

2. Kui uue elamu teenindava hoone püstitamine vastab üldplaneeringu nõuetele, peab hoone püstitamiseks koostama ehitusprojekti. Ehitusprojektis kavandatud hoonele peab ette nägema kõik vajalikud ohutuse nõuded (tuleohutuse, keskkonna, mõju teiste isikute varale). Hoone ehitusprojekti koostaja ei pea omama majandustegevusregistris vastutava spetsialisti registreeringut, mis ei laiene hoone elektrivarustuse kohta.

3. Pärast ehitusprojekti valmimist võib alustada ehitustöödega.

3.Riiklik järelevalve elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega:

Ehitusseadustiku § 130 lg 2 punktide 1 ja 2 kohaselt:

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

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

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

Ehitusseadustiku §131 kohaselt korrakaitseorgan võib käesolevas ehitusseadustikus sätestatud riikliku järelevalve teostamiseks kohaldada korrakaitseaduse §-des 30, 31, 32, 49, 50, 51 ja 52 sätestatud riikliku järelevalve erimeetmeid korrakaitseaduses sätestatud alusel ja korras.

Ehitusseadustiku §2 lg 4 kohaselt ehitusseadustikus ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades ehitusseadustiku erisusi.

Haldusmenetluse seaduse ning korrakaitseaduse kohaselt riikliku järelevalvet teostataval ametnikul on kohustus ja õigus oma ülesannete täitmisel kasutada uurimise põhimõtet, kaasata muid isikuid ja organeid, kelle huve haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada, teostada ehitiste ülevaatus, teha ettekirjutusi vastavalt oma pädevusele.

Riikliku järelevalve toimingud:

1. Kinnistu läbivaatus
2. Läbivaatuse protokoll koostamine, milles fikseeritakse kinnistul asuvate ehitiste kohta kõik asjaolud
3. Kinnistu omaniku küsitlus ning kinnistul asuvate ehitiste kohta ehituse- ja kasutamise kohta olemasoleva dokumentatsiooni uurimine. Ehitiste valmimise aasta kohta tõendi nõudmine.
4. elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone aluspinnaga 0-20 m² ja kuni 5m kõrgusega kohta sõltuvalt hoone kasutamise otstarbest peab kindlasti olema tagatud:
 - 4.1. Hoones küttekeha olemasolu korral korstnapühkijate poolt väljastatud kehtiv akt küttekeha ja korstna seisundi kohta, või küttesüsteemi ekspertiishinnang;
 - 4.2. dokument, mis tõendab reovee- või muude olmeheitmete utiliseerimist, kui hoones on reovee või muu keskkonnasäästlik allikas;
 - 4.3. Elektriga varustatud saunahoone elektripaigaldisele peab olema tehtud audit.
 - 4.4. hoone konstruktsioonide korrashoid;
 - 4.5. hoonete vahelised tuleohutuse kujad, sh ka naaberkinnistul asuvate hooneteni. Kui olemasolevad kujad on väiksemad kui 8m, siis peavad olema tagatud muud meetmed, mis takistavad tulekahju korral tule levimist.
 - 4.6. muud hoone ohutust tõendavad dokumendid
5. Hoone ohutuse dokumentatsiooni puudumise korral riiklikku järelevalvet teostatav ametnik algatab ettekirjutuse menetluse. Menetlusse kaasatakse asutused ja/või muud spetsialistid, kes on õigusaktidest tulenevalt põdevad väljendada oma arvamust hoonete kohta. Vajadusel kaasatakse naaberkinnistu omanik.
6. Kui menetluse käigus selgub, et ehitis on ohtlik, ehitise omanikule tehakse ettekirjutus viia ehitis nõuetega vastavusse ettekirjutuses määratud tähtajaks.