

EHITUSSEADUS.

I.

1. osa.

Üldeeskirjad.

§ 1. Käesolev seadus kehtib asulate kohta. Asulaiks käesoleva seaduse mõttes loetakse:

- 1) linnad,
- 2) sellekohaste seaduste alusel suvitus- ja ravikohtadeks tunnustatud kohad,
- 3) Vabariigi Valitsuse poolt määratud piires asulaiks tunnustatud kohad, milledeks võivad olla olemas- ja tekkimisel olevad alevikud ja suvitus- ning ravipaikadena ettenähtavad kohad, olemas- ja asutamisel olevate ning asutamisele tulevate suuremate tööstuste asupaigad, samuti kohad, kus püstitatakse peamiselt mittepõllumajandusliku iseloomuga ehitisi või kus säärase ehitiste püstitamine on ettenähtav.

Väljaspool asulate piire kehtivad käesoleva seaduse eeskirjad ainult niivõrd, kui see on ette nähtud käesoleva seaduse 11. ja 12. osas.

§ 2. Paragrahvi 1 esimese lõike p. 3 tähendatud kohtade asulaiks tunnustamise otsustab Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepanekul. Vabariigi Valitsuse otsus avaldatakse Riigi Teatajas.

Nende kohtade asulaiks tunnustamise ettepanekud ühes koha kirjelduse ja plaaniga esitab Teedeministrile vastav maavalitsus. Asulaks tunnustamist võib algatada ka Teedeminister, ära kuulates vastava maavalitsuse arvamuse. Oma arvamusele lisandab maavalitsus Teedeministri nõudel koha kirjelduse ja plaani.

§ 3. Ehituse all mõeldakse käesoleva seaduse kohaldamisel:

- 1) igasuguste uute ehitiste püstitamist ja olemasolevate ehitiste mahu suurendamist juurde-, peale- või allaehitamisega;
- 2) ehitiste ümberehitamist;
- 3) ehitiste kapitaalremontimist;
- 4) ehitistega seoses olevate igasuguste seadmete kohale- ja ümberasetamist;
- 5) ehitise muuks otstarbeks kasutada võtmisel ka sisseseadete olulist ümberseadmist ja -asetamist, samuti tellingute, toestikkude ja muude abiseadmete ehitamist — käesoleva seaduse alusel antud määrustes eriti nimetatud juhtumeil.

Peale selle loetakse ehituseks ka avalikkude liiklemis- ja muude üldkasutusmaa-alade plaanikohast korraldamist, kallaste kindlustamist ja sildade ning tammide ehitamist, tarbe-, sademe- ja roiskvee- ning valgustusjuhtmete ja -seadmete ehitamist, eesaedade kujundamist ja tarastiste (plankude, tarade ja clavtarade) ehitamist.

§ 4. Käesolevas seaduses kinnisvara, krundi või ehitise omaniku kohta käivaid eeskirju kohaldatakse omaniku isiku vaieldavuse korral isikule, kelle valdamisel on vastavalt kinnisvara, krunt või ehitis.

§ 5. Käesolevas seaduses loetakse üldkasutusmaa-aladeks § 55 loetletud liiklemismaa-alad ning avalikud pargid, aiad ja muud rahva tervishoiuks ja puhkamiseks tarvilikud maa-alad, kui ka § 26 p. 1 lit. c ja e tähen-
datud väljakud.

§ 6. Käesolevas seaduses ja selle põhjal antud määrustes sisalduvaid uusi ehitus-eeskirju kohaldatakse ka ehitistele, mis on püstitatud või mille püstitamiseks luba on antud endiste eeskirjade kehtivuse ajal, kuivõrd seesugust kohaldamist tingivad tervishoiu, tuleohutuse, riigikaitse, liiklemise või julgeoleku vajadused ja kuivõrd säärane kohaldamine on uutes eeskirjades otseselt ette nähtud.

2. osa.

Ehitusala korraldamine.

1. peatükk.

Rahvuslik Ehituskomitee ja Ehitusnõukogu.

§ 7. Riigi, omavalitsuste ja eraehitustegevuse ühtlustamiseks ning kooskõlastamiseks ja ehitusala tähtsamate põhimõtteliste küsimuste kohta seisukoha võtmiseks asutatakse Rahvuslik Ehituskomitee.

Rahvuslik Ehituskomitee koosneb Peaministrist komitee esimehena ja Majandus-, Põllutöö-, Sise-, Sotsiaal-, Sõja- ja Teedeministrist liikmetena. Peale selle võtavad komitee koosolekuist osa asjaomane minister ja Teedeministeeriumi Ehitusosakonna direktor.

Komitee koosolekud määrab ja juhatab neid Peaminister.

Komitee asjaajamist toimetab Teedeministeerium.

§ 8. Rahvusliku Ehituskomitee juures on Ehitusnõukogu, kelle ülesandeks on Peaministri poolt komiteele arutamiseks antud ehitusalasse puutuvate tähtsamate ja ulatuslikumate küsimuste kohta arvamuse avaldamine.

Ehitusnõukogu esimeheks on Peaminister. Ehitusnõukogu liikmeiks kutsub Vabariigi Valitsus riiklikkude asutiste, omavalitsuste ja vastavate kutsealaste omavalitsuste esindajaid ning ehituse alal silmapaistvaid oskusi ja teeneid osutanud isikuid. Ehitusnõukogusse kuuluvad ka Ehituskomitee liikmed.

Ehitusnõukogu koosolekud kutsub kokku ja juhatab neid Peaminister, tema puudumisel Teedeminister.

Nõukogu on otsusevõimeline, kui koos on vähemalt pooled nõukogu liikmeid, nende hulgas esimees või tema asetäitja.

Küsimuste arutamiseks ja ettevalmistamiseks võib nõukogu asutada komisjone ja juurde kutsuda asjatundjaid.

§ 9. Rahvusliku Ehituskomitee ülesandeks on:

- 1) riigi üldise ehitustegevuskava kinnitamine, üksikute tähtsamate ning suuremate ehitiste projektide heakskiitmine ja nende asukohtade kindlaksmääramine;
- 2) omavalitsuste ja era-ehitustegevuse kooskõlastamine p. 1 alusel kinnitatud ehitustegevuskavaga;
- 3) linnade kavakindla väljaehituse kavade heakskiitmine;

- 4) ehitusmaterjalide valmistamise vajaduse ja ehitusviiside tarvitusele võtu otstarbekuse kohta seisukoha võtmine kooskõlas rahvamajanduslikkude vajadustega;
- 5) ehitustööde juhtkonna ettevalmistamise, ehitustööliste tööoskustaseme tõstmise ja ehitustegevuseks uute tööoskusalade arendamise üldiste põhimõtete kindlaksmääramine;
- 6) asulate ja kogu maa välisilme tõstmise ja arendamise suuna kindlaksmääramine, eriti rahvusliku omapära seisukohalt;
- 7) looduslikult, tervishoiuliselt või muinsuskaitseks tähtsate kohtade arendamise ja nende omapära säilitamise üldkavade kinnitamine;
- 8) muude ehitusalasse puutuvate põhimõtteliste küsimuste kohta seisukoha võtmine ja käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete täitmine.

§ 10. Riigi- ja omavalitsusasutised on kohustatud Rahvuslikule Ehituskomiteele viimase nõudel andma vajalikke teateid ja andmeid.

§ 11. Rahvusliku Ehituskomitee ja Ehitusnõukogu liikmeile ning nende komisjonide liikmeile võidakse komitee esimehe määramisel maksta tasu selleks ettenähtud summadest. Samuti võidakse maksta tasu eriülesannete täitjaile ja juurdekutsutud asjatundjaile.

2. peatükk.

Ehitustegevuse korraldus ja järelevalve.

§ 12. Ehitustegevuse üldine korraldamine ja järelevalve kuulub Teedeministrile, kelle ülesandeks on:

- 1) ehitustehniliste määruste andmine (§ 111);
- 2) riigi- ja omavalitsusasutiste ning eraasutiste ja organisatsioonide riiklikul toetusel püstitatavate ehitiste eelarvete koostamiseks töönormide, tööliste palgamäärade ja materjalide hinnamäärade kindlaksmääramine, samuti ehitusmaterjalide tehniliste tingimuste ja ehitusmaterjalide ning ehitusviiside kasutamise kindlaksmääramine;
- 3) maa-alade liigituskavade ja asulaplaanide ning nende juurde kuuluvate eeskirjade, samuti kohalikkude omavalitsuste ehitusmääruste kinnitamine (§ 41, 69, 117, 276);
- 4) asula ruumilise mõju projektide kinnitamine (§ 58);
- 5) eeskirjade andmine ehitusprojektide võistluste korraldamise korra kohta;
- 6) eeskirjade andmine maa-alade liigituskavade ja asulaplaanide koostamise põhialuste, nende sisulise ja vormilise külje ning tarvilikkude lisade, kui ka kavade ja plaanide tehnilise väljatöötuse nõuete kohta;
- 7) muude käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete täitmine.

§ 13. Ehitustegevust korraldab üleriigiliselt Teedeministeeriumi Ehitusosakond, kelle ülesandeks on:

- 1) ehitustegevuse alal linna- ja maavalitsustele juhendite andmine, kuivõrd see vastavate seaduste või seadlustega ei ole ülesandeks tehtud mõnele teisele asutisele;
- 2) Rahvusliku Ehituskomitee asjaajamise teostamine;
- 3) ehitusmaterjalide ja ehitiseosade standardimise korraldamine ja muude ehitusasjanduse ratsionaliseerimisega ühenduses olevate küsimuste lahendamine sellekohaste eeskirjade alusel;

- 4) järelevalve teostamine, et linna- ja maaomavalitsused koostaksid asulate kohta vajalikud maa-alade liigituskavad ja asulaplaanid ning nende juurde kuuluvad eeskirjad, samuti kohalikud ehitusmäärused, ning et nad neid vajaduse järgi täiendaksid;
- 5) järelevalve teostamine vastavate omavalitsusasutiste üle, kuivõrd see tegevus puutub maa-alade liigituskavade ja asulaplaanide ning nende juurde kuuluvate eeskirjade täitmisse, ehitusprojektide kinnitamisega ja ehitusjärelvalve teostamisega või muude ehitusalasse puutuvate eeskirjade täitmisse;
- 6) riigiehitiste püstitamise korraldamine sellekohaste erieeskirjadega määratud juhtudel ja korras;
- 7) antud krediitide piirides teostatavate avalikkude tööde kindlaksmääramine ja nende tööde korraldamine ning järelevalve;
- 8) järelevalve riigi- ja avalikkude ehitiste püstitamise alal;
- 9) avalikkude ehitiste (§ 114) projektide kinnitamine, samuti riigiasutiste ehitiste projektide ja eelarvete kinnitamine, kuivõrd erieeskirjad ei näe ette teisiti;
- 10) muude käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete täitmine.

§ 14. Kohalikku ehitustegevust korraldavad ja otsest ehitusjärelvalvet teostavad linna- ja maaomavalitsused.

§ 15. Linna- ja maavolikogu võimkonda ehitusalal kuulub:

- 1) asula maa-ala liigituskava ja asulaplaani määramine ning nende juurde kuuluvate eeskirjade, samuti asula ehitusmääruse andmine (§ 40, 69, 117);
- 2) ehitiste püstitamise ja kruntide tükeldamise keelu vajaduse üle otsustamine asulaplaani või selle eeskirjade väljatöötamise tagamiseks (§ 44, 69);
- 3) kruntide ümberplaneerimise ja nende piiride sundliku parandamise algatamine (§ 168, 212);
- 4) liiklemisteede väljaehitamise ja korrashoiu iseloomu ja ulatuse kindlaksmääramine (§ 71, 84);
- 5) erimaksu määramine liiklemisteede ehitamiseks ja korrashoiuks (§ 75, 84) kui ka üksikute krundiomanike vabastamine neist maksudest (§ 79);
- 6) liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks, asula korraldamise ja hoonestuskõlbmatute ning ebakohaste piiridega kruntide tarveteks kui ka omavalitsusele avalikkude ehitiste püstitamiseks vajalike kinnisvarade sundvõõrandamise algatamine;
- 7) muude käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete täitmine.

§ 16. Linna- ja maavalitsuse võimkonda ehitusalal kuulub:

- 1) asula maa-ala liigituskava ja asulaplaani ning nende juurde kuuluvate eeskirjade, samuti asula ehitusmääruse kava väljatöötamine (§ 38, 69);
- 2) asula plaani- ja kavakindla väljaehitamise järelevalve;
- 3) tänavate ruumilise mõju projektide koostamine (§ 58);
- 4) liiklemisteede ja neisse paigutatavate juhtmete ja seadmete ehitamine ja korrashoid (§ 81, 84);
- 5) loa andmine § 148 ettenähtud siltide ja kastide väljapanekuks ning juhtmete ja seadmete ülesseadmiseks;

- 6) loa andmine kruntide tükeldamiseks ja nende piiride muutmiseks (§ 119);
- 7) ehituslubade andmine (§ 146) ning ehituskruundist osade eraldamise või krundiga liitmise läbiviimine (§ 139), eraehitiste projektide kinnitamine (§ 127), avalikkude ja tööstusehitiste projektide kohta seisukoha avaldamine, ning ehitiste kohta kasutuslubade andmine (§ 150), välja arvatud riigi- ja tööstusehitised;
- 8) ehituste teostamise ja seisukorra järelevalve (§ 156—159);
- 9) ehitiste korrashoiu järelevalve (§ 161—164);
- 10) ehitiste ja ehituse kohta käivate eeskirjade rikkujate kohtulikule vastutusele võtmise algatamine;
- 11) ehitustegevuse soodustamisele ja asula korteriolude parandamisele kaasaaitamine, puhta veega varustamise, roisk- ja sademevete äravoolu ning mustuse ärajuhtimise või äraveo küsimuste lahendamine;
- 12) muude käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete, linna- ja maavolikogude otsuste ja Teedeministeeriumi korralduste täitmine.

Maavalitsuse võimkonda kuulub peale ettepanekute tegemine asulateks tunnustamise kohta (§ 2).

§ 17. Teedeministril on õigus omal algatusel või maavolikogu või kolmanda astme linna volikogu ettepanekul ning kokkuleppel Siseministriga panna mõnede käesolevas seaduses ettenähtud ülesannete tegelik teostamine kolmanda astme linnades, välja arvatud maakonnalinnad, maavolikogule ja maavalitsusele.

Selleks vajalik kulude tasumine nähakse ette maa- ja linnavalitsuse vastavas kokkuleppes. Kui kokkulepet ei saavutata, otsustab küsimuse lõplikult Siseminister.

Eelmistes lõigetes ettenähtud alustel võidakse § 1 p. 3 tähendatud asulates maavolikogu ja -valitsuse mõnede ülesannete tegelik teostamine ehitusalal panna vallavolikogule ja -valitsusele, kusjuures vajalikke ettepanekuid tegema on õigustatud ka vallavolikogu.

§ 18. Pealinna ning iga esimese ja teise astme linna ja iga maa-omavalitsuse ametkonna koosseisu kuulub ehitusinspektor, kelle ülesandeks on ehitusjärelevalve ja muude käesolevas seaduses temale ettenähtud ülesannete täitmine kui ka ehitusnõuanne. Vajaduse korral võidakse ametisse määrata ka mitu ehitusinspektorit, kusjuures üks neist nimetatakse vanemaks ehitusinspektoriks.

Linna- ja maavalitsused võivad ehitusinspektorile panna, peale eelmises lõikes tähendatud ülesannete, ka linna- või maakonna enda ehitustöödega seoses olevaid ülesandeid.

Teedeministri nõusolekul võib ehitusinspektor täita esimeses lõikes tähendatud ülesandeid ka samas lõikes tähendatud kahe omavalitsuse piires. Sel puhul täidab ehitusinspektor mõlema omavalitsuse valitsuste korraldusi. Vajalikkude kulude tasumine toimub vastavate omavalitsuste valitsuste kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, otsustab küsimuse Siseminister.

Ehitusinspektor peab omama kõrgemat erioskuslikku haridust või omama sellekohaste seaduste alusel kutseõigust ühistel alustel kõrgema erioskusliku haridusega isikutega.

§ 19. Kolmanda astme linnades, samuti ka vähemates teise astme linnades, kus linnaomavalitsuse ametnikkude koosseisu § 18 tähendatud nõuetele

vastavat ehitusinspektorit ei kuulu, võetakse ametisse abi-ehitusinspektor või pannakse maa- ja linnavalitsuse kokkuleppel § 18 esimeses lõikes tähendatud ülesannete täitmine maakonna ehitusinspektorile. Viimasel juhul täidab maakonna ehitusinspektor ka vastava linnavalitsuse korraldusi.

Abi-ehitusinspektorid kolmanda astme linnades täidavad § 18 esimeses ja teises lõikes tähendatud ülesandeid Teedeministri poolt määratud ulatuses vastava maakonna ehitusinspektori järelevalvel. Abi-ehitusinspektori võimupiire ületavais asjus täidavad ehitus-järelevalve ülesandeid vastava maakonna ehitusinspektorid.

Abi-ehitusinspektorid peavad omama kas kõrgemat tehnilist või tehnilist haridust või oma senise tegevusega sel alal olema osutanud silmapaistvaid oskusi ja teadmisi.

Teedeministri nõusolekul võivad kolmanda astme linnad ametisse võtta ühise ehitusinspektori või abi-ehitusinspektori. Neil juhtudel kui ka juhtudel, mil ehitusinspektori ülesannete täitmine kolmanda astme linnas on pandud maakonna ehitusinspektorile, toimub kulude tasumine maakonna ja linnade vahel kui ka linnade endi vahel § 18 kolmandas lõikes ettenähtud korras. Samas korras tasuvad kolmanda astme linnad käesoleva paragrahvi teises lõikes maakonna ehitusinspektoritele pandud ülesannetega seoses olevad kulud.

§ 20. Maavolikogu otsusel võidakse maakond § 18 esimeses ja teises lõikes tähendatud ülesannete täitmiseks jagada ehitusjärelevalve-piirkondadeks. Igas piirkonnas on ametis ehitusinspektor või abi-ehitusinspektor. Abi-ehitusinspektoreile kohaldatakse § 19 teise ja kolmanda lõike eeskirju.

Piirkonnad kinnitab Teedeminister kokkuleppel Siseministriga. Kui maavolikogu Teedeministri poolt seatud tähtjaks maakonna ehitusjärelevalve piirkondadeks jagamise otsust ei tee, võib maakonna jagada piirkondadeks Teedeminister kokkuleppel Siseministriga.

Piirkonda võivad maa- ja linnavalitsuse kokkuleppel kuuluda ka kolmanda astme linnad. Sel juhul täidab abi-ehitusinspektor nii maa- kui ka vastava linnavalitsuse korraldusi. Vajalikkude kulude tasumine toimub § 18 kolmandas lõikes ettenähtud korras.

Abi-ehitusinspektori kohuseid võivad täita ka Põllutöökoja teenistuses olevad isikud, kes vastavad abi-ehitusinspektori kohta ettenähtud nõudeile. Nende ülesannete täitmise alal kohaldatakse neile kõiki abi-ehitusinspektori kohta käivaid eeskirju.

§ 21. Ehitusinspektorite ametisse nimetamine ja ametist vabastamine toimub Teedeministri kinnitusel. Abi-ehitusinspektorid nimetatakse ametisse Teedeministri nõusolekul.

Kui Teedeminister leiab, et ehitusinspektor või abi-ehitusinspektor ei täida oma ülesandeid korralikult või asjatundlikult, on tal õigus vastavalt linna- või maavalitsuselt nõuda säärase ametniku ametist vabastamist. Kui linna- või maavalitsus Teedeministri sellekohast nõuet ei täida, võib säärase ametniku ametist vabastada Teedeminister kokkuleppel Siseministriga.

§ 22. Järelevalve teostamiseks omavalitsuste üle on Teedeministeriumi Ehitusosakonnal õigus oma ametnike kaudu omavalitsusasutiste ehitusalast tegevust revideerida, nõuda aruandeid ja selgitust ning asjasse puutuvate projektide, plaanide ja muude dokumentide või nende ärakirjade esitamist.

Revideerimist võidakse teostada omavalitsusasutiste ehitusalase tegevuse seaduspärasuse, tehnilise otstarbekuse ja ehitusjärelevalve teostamise seisukohalt.

Teedeministril on õigus kokkuleppel Siseministriga anda määrusi oma-valitsusasutiste revideerimise ja aruannete andmise korra kohta ehitusalal.

§ 23. Maavalitsus võib nõuda vallavalitsustelt ehitusala kohta vajalikke andmeid, kruntide plaane, ettepanekuid ja arvamusi ning koha peal ülevaastuste teostamist.

3. osa.

Maa-alade liigitamine.

1. peatükk.

Maa-alade liigitamine ühe linna või maakonna piirides.

§ 24. Asula otstarbeka ning kavakindla väljaehitamise tagamiseks võidakse eraldi asulaplaanist kehtima panna asula maa-ala liigituskava.

§ 25. Maa-ala liigituskava koostamisel arvestatakse avalikust liiklemisest olenevaid vajadusi, rahvamajanduse tarvidusi, tuleohutuse, rahvatervishoiu, omakultuuri, loodus-, kunsti- ja muinsuskaitse nõudeid ning avaliku julgeoleku ja riigikaitse huvisid.

§ 26. Maa-ala liigituskavaga võidakse määrata:

- 1) haljasmaa-alad, nagu:
 - a) põllu-, metsa- ja aiamajanduslikult kasutatavad maa-alad,
 - b) avalikud pargid ning aiad ja muud rahvatervishoiuks ja puhkamiseks tarvilikud maa-alad,
 - c) mängu- ja spordiväljakud ning laskerajad,
 - d) matmispaigad,
 - e) näitus-, laulu- ja muud sarnased väljakud;
- 2) avalikud liiklemismaa-alad, nagu:
 - a) läbivad teed,
 - d) loomulikud ja kunstlikud veeteed ja sadamad,
 - c) lennuväljad ja nende takistusvabad vööndid,
 - d) muud eriuhendusteel, nagu raudteed ja erilised jõuvankriteed;
- 3) hoonestusmaa-alad, nagu:
 - a) elamutemaa-alad,
 - b) tööstusmaa-alad,
 - c) segahoonestusmaa-alad;
- 4) mäetööstusmaa-alad;
- 5) riigikaitse otstarbega maa-alad;
- 6) vesivarustus-, roiskvete ärajuhtimise, elektri-peajuhtmestiku ja vee-puhastusseadeldiste maa-alad.

Avalikkude liiklemismaa-alade hulka võidakse määrata ka liiklemismaa-alade ääres olevaid maid, kui viimased on tarvilikud liiklemiseks vajalikkude kõrvalehitiste püstitamiseks ja kui nende hoonestamine on otstarbekam kooskõlas liiklemismaa-ala väljaehitamisega.

Riigikaitse otstarbega maa-alade hulka arvatakse liigituskavaga ka ohtlikud maa-alad laskeväljade või laskemoonaladude ümber ja maa-alad, mis on vajalikud riigikaitse otstarbega ehitiste ja seadmete kaitseks.

§ 27. Liigituskava võib esineda kas täielikult plaanidena, kaartidena ja joonistena või koosneda nii plaanidest, kaartidest ja joonistest kui ka kirjallikkudest eeskirjadest.

§ 28. Liigituskavas haljasmaa-alaks määratud maa-ala kohta kehtivad järgmised eeskirjad:

- 1) põllu-, metsa- ja aiamaajanduslikele maa-aladele lubatakse püstitada ainult põllu-, metsa- ja aiamaajapidamiseks vajalikke ehitisi;
- 2) avalikkude parkide, aedade ja mängu- ning spordiväljakute maa-aladele ja muudele rahvatervishoiuks ja puhkamiseks tarvilikele maa-aladele lubatakse püstitada ainult maa-ala otstarbega kooskõlas olevaid ehitisi;
- 3) uusi matmispaiku, välja arvatud perekonnamatmispaigad, võidakse asutada ainult liigituskavas selleks määratud maa-alale.

§ 29. Avalikel liiklemismaa-aladel on ehitamine keelatud, välja arvatud üldhuvides tarvilikud ja liiklemist mittetakistavad ehitised.

§ 30. Lennuvälja piiravas takistusvabas vööndis on keelatud igasuguste uute aedade, ehitiste, mastide, kõrgepinge-õhuliinide ja muude üle maapinna kõrguvate esemete püstitamine ning metsa, puiestikkude või üksikute puude istutamine ja kasvatamine.

§ 31. Elamutemaa-alasid võidakse vastavalt nende maa-alade otstarbele liigitada elamute ja ärihoonete piirkondadeks ja vastavalt kavatsetavale hoonestusviisile kõrghoonestuse, madalhoonestuse ja muudeks piirkondadeks.

Elamutemaa-aladele ei või püstitada ehitisi ega seadeldisi, mis suitsu, auru või lõhna levitamise, ebahariliku müra või põrutusohklikkuse tõttu võiksid elanikke tülitada või ohustada.

§ 32. Tööstusmaa-aladele võidakse püstitada elamuid, ärisid ja avalikke ehitisi ainult lahus tööstusehitistest. Tööstusehitiste rajooni võidakse püstitada ainult tööstusehitisi ühes tarvilikkude kõrvalhoonetega, samuti büroo- ja muid tööstuse juhtimiseks ja järelevalveks vajalikke hooneid.

§ 33. Paragrahvides 28, 29, § 31 teises lõikes ja § 32 tähendatud kitsendustest võidakse maa-ala liigituskavaga teha erandeid. Lennuvälja ümbritseva takistusvaba vööndi kohta § 30 ettenähtud kitsendustest võib sõjaväelennuväljade ümbruse suhtes lubada erandeid Sõjaminister ja muude lennuväljade ümbruse suhtes Teedeminister.

Paragrahvi 112 p. 18 ja § 115 korras määratud elamute, rahvakogumiskohtade ja avalike liiklemismaa-alade kauguste kohta sõjaväevabrikuist, -ladudest ja -laboratooriumidest ning laskemoonahoiukohtadest võib lubada erandeid Sõjaminister ning muudest lõhkeainevabrikutest ja -ladudest, kergesti süttivate ja plahvatavate ainete hoiukohtadest, laskemoonavabrikuist ja lõhkeainesaaduste valmistamise laboratooriumidest — Teedeminister.

§ 34. Elamute-, tööstus-, segaehitus-, mäetööstus-, vesivarustus-, roiskvete ärajuhtimise, elektri-peajuhtmestiku ja veepuhastusseadeldiste maa-alasid võidakse kuni nende maa-alade otstarbele vastava hoonestamise teostamiseni, mäetööstuste tegeliku avamiseni või eeltähendatud juhtmestikkude ja seadeldiste ehitamisele asumiseni liigituskavaga määrata ühtlasi ka haljasmaa-aladeks.

Sel juhul on lubatud neile maa-aladele, kui need asetsevad väljaspool asula ehituspiirkonda, püstitada ka põllu-, metsa- ja aiamaajapidamiseks vajalikke ehitisi.

§ 35. Riigikaitsele otstarbega maa-aladel võidakse liigituskavaga kas täieliselt või osaliselt keelata ehitamine ning metsa, puiestikkude ja üksikute puude istutamine ja kasvatamine.

§ 36. Maa-ala liigituskavaga võidakse ette kirjutada, et § 26 p. 1 loetletud haljasmaa-aladel kasvavate puude arvu vähendamine võib toimuda ainult linna- või maavalitsuse nõusolekul.

Kui kitsendus on kehtinud 10 aastat, siis võib metsa omanik nõuda, et keeld kaotatakse, kui linna- või maavalitsus ei soovi keelualust metsa omandada või turuhinnaga rendile võtta.

§ 37. Maa-aladele, mis on määratud § 26 p. 1 lit. b—c ja p. 2 loetletud otstarbeiks, võib linna- või maavalitsus lubada püstitada ajutisi ehitisi. Ehitise omanik on kohustatud need ehitised pärast tähtaja möödumist omal kulul lammutama ja ära koristama, kui ehitamisluba oli seotud tähtajaga; vastasel korral aga niipea, kui nende maa-alade määratud otstarbeiks kasutamisele asumine ehitiste koristamise tarvilikuks teeb. Kui ehitise omanik määratud tähtajaks seda ei tee, võib linna- või maavalitsus ehitise lammutada ja ära koristada selle omaniku kulul, nõudes kulud sisse administratiivkorras.

§ 38. Maa-ala liigituskava, samuti selle muutmis- ja täiendamiskavade väljatöötamine on vastava linna- või maavalitsuse ülesandeks.

Linna- või maavalitsuse korraldusel võidakse kinnisvaradel liigituskava väljatöötamiseks ette võtta tarvilikke mõõtmisi, märkimisi ja tehnilisi uurimisi. Samuti on neil asutistel õigus ette võtta eeltähendatud toiminguid liigituskava kohase ehitamise kontrollimiseks. Kinnisvarade omanikel on niisugusel juhul õigus nõuda nimetatud töödest tekkinud kahjude tasumist.

§ 39. Linna maa-ala kohta väljatöötatud liigituskava pannakse välja linna-avalitsuse ruumides ja muude asulate liigituskavad maavalitsuse ja vastava valla-avalitsuse ruumides asjast huvitatuile tutvumiseks vähemalt kümneks päevaks. Kava väljapanekust kuulutatakse kohtukuulutuste ajalehes. Samal päeval, kui kava välja pannakse, teatab linna- või maavalitsus kava väljapanekust isikuile, kellele kinnisvarasid uued või muudetavad piirjooned puudutavad.

Kui liigituskava või selle muudatus puudutab ainult üksikuid kinnisvarasid ega riiva kolmandate isikute õigusi, siis võidakse piirduda ainult isiklikkude teadete saatmisega.

Liigituskava suhtes on isikuil, kel on asjaõigusi kinnisvara kohta, mida uued või muudetavad piirjooned puudutavad, õigus avaldada kirjalikke põhistatud proteste. Protestide esitamise tähtaja määrab linna- või maavalitsus ja see märgitakse ära kuulutustes ja isiklikkudes teadetes. Protestide esitamiseks määratud tähtaeg ei või olla alla kümne päeva.

Protestid on vabad tempelmaksust ja kantseleilõivust.

§ 40. Kava esitatakse volikogule vastuvõtmiseks ühes esitatud protestidega.

Pärast kava vastuvõtmist linna- või maavolikogu poolt esitab vastav linna- või maavalitsus selle Teedeministrile kinnitamiseks. Suvitus- ja ravi-kohtade liigituskavad esitatakse kinnitamiseks Sotsiaalministeeriumi ja tööstuste asupaikade liigituskavad Majandusministeeriumi kaudu. Ettepanekule lisandatakse rahuldamata jäetud protestid ühes rahuldamata jätmise põhistusega.

§ 41. Liigituskavad kinnitab Teedeminister, enne ära kuulates Sõjaministri ja tarbe korral asjaomaste ministrite seisukohad. Suvitus- ja ravi-kohtade liigituskavad kinnitab Teedeminister kokkuleppel Sotsiaalministriga ja tööstuste asupaikade liigituskavad kokkuleppel Majandusministriga. Kui võrd osutub tarvilikuks Sõjaministri arvamuse ärakuulamine liigituskava muutmise või täiendamise korral, selle määrab ära Teedeminister kokkuleppel Sõjaministriga.

Kui kava ei ole vastuvõetav, jäetakse see kinnitamata ja saadetakse linna- või maavalitsusele tagasi või kinnitatakse vajalikeks peetud muudatuste ja täiendustega.

Maa-ala liigituskava kinnitamisest, kuivõrd kava koosneb plaanidest, kuulutatakse Omavalitsuste Teatajas, kuna kava juurde kuuluvad eeskirjad avaldatakse Omavalitsuste Teatajas.

Kinnitatud linna-liigituskavaga võib igäiks tutvuda linnavalitsuse ruumides ja muude asulate liigituskavadega maavalitsuse ja vastava vallavalitsuse ruumides.

§ 42. Teedeminister võib kokkuleppel Siseministriga määrata tähtja, mille jooksul liigituskava või selle muutmise kava § 39 ja 40 ettenähtud korras tuleb esitada.

Kui liigituskava ei esitata või esitatakse puudulik kava, töötatakse välja vastava asula maa-ala liigituskava Teedeministri korraldusel.

Väljatöötatud kava kohta kuulatakse ära linna- või maavolikogu arvamused.

§ 43. Paragrahvi 42 korras väljatöötatud kava teatavakstegemine toimub § 39 esimeses ja teises lõikes ettenähtud korras.

Protestid esitatakse Teedeministrile linna- või maavalitsuse kaudu § 39 ettenähtud tähtaegadel ja korras. Liigituskava paneb Teedeminister kehtima § 41 esimese ja kolmanda lõike korras.

Liigituskava kinnitamisest kuulutatakse ning selle eeskirjad avaldatakse Omavalitsuste Teatajas.

Teedeministeeriumi poolt maa-ala liigituskava väljatöötamise alal kantud kulud tasub linna- või maavalitsus Siseministri poolt kokkuleppel Teedeministriga määratud piirides ja alustel.

§ 44. Kui linna- või maavalitsus otsustab asuda maa-ala liigituskava koostamisele või olulisele muutmisele, siis võib ta linna- või maavolikogu otsusel ära keelata ehituskruntide tükeldamise või ehituste teostamise, või ehituste teostamise alal ainult uute ehitiste püstitamise, ehitiste mahu suurendamise, ümberehitamise või kapitaalremontimise kas kogu asula piirkonnas või selle täpselt äramääratud osades. Linna- ja maavalitsustel on Teedeministeeriumi Ehitusosakonna igakordsel loal õigus kehtimapanдавast keelust erijuhtudel teha erandeid, kui see uute kavatsuste elluviimist ei raskenda või ei takista.

Linna- ja maavolikogu otsused ehituskruntide tükeldamise, samuti ehitamisekeelu või -kitsenduse kohta kuuluvad Teedeministri kinnitamisele kokkuleppel Siseministriga.

§ 45. Teedeminister võib kokkuleppel Siseministriga nõuda, et § 44 tähendatud keeld esitatakse kinnitamiseks liigituskava väljatöötamise ajal. Kui omavalitsus seda nõuet ei täida, pannakse keeld kehtima nimetatud ministrite kokkuleppel.

Samuti võidakse ehituskruntide tükeldamise ja seal ehitamise keeldu § 44 tähendatud korras kehtima panna sel juhul, kui liigituskava väljatöötamine toimub Teedeministri korraldusel.

§ 46. Keeld kaotab kehtivuse liigituskava kinnitamisega või ühe aasta möödumisel, kui liigituskava selle aja jooksul ei ole kinnitatud või muudetud. Ehituskeeldu võidakse ühe aasta võrra pikendada.

Keelu kohta tehtud otsused avaldatakse Omavalitsuste Teatajas.

§ 47. Kinnitatud liigituskavadest, samuti nende aluseks olevaist mõõteandmeid, plaanidest ja kirjeldustest on linna- ja maavalitsused kohustatud asjast huvitatud isikuile, nagu kinnisvarade omanikele ja valdajaile ning ehitusprojektide koostajaile, andma osalisi väljavõtteid, samuti koopiaid kruntide plaanidest.

2. peatükk.

Mitme omavalitsuse maa-alade liigituskavade kooskõlastamine.

§ 48. Kui asula maa-ala liigitamist ei saa otstarbekalt teostada ilma naaberomavalitsuste piiridesse kuuluvaid maa-alasid vastavalt liigitamata ja kui vastavad omavalitsused oma maa-alade liigitamiseks naaberomavalitsusega kooskõlastatud kavasad ei esita, siis pannakse § 49—51 ettenähtud korras kehtima naaberomavalitsuste maa-alade kooskõlastatud liigituskavad.

Samadel tingimustel ja samas korras võidakse muuta ja kehtetuks tunnustada olemasolevaid maa-alade liigituskavasid.

§ 49. Naaberomavalitsuste maa-alade kooskõlastatud liigituskavade väljatöötamiseks moodustab Teedeminister komisjoni. Komisjoni koosseisu kuuluvad Teedeministeeriumi, Siseministeeriumi ja asjaosaliste linna- või maavalitsuste esindajad. Teedeministeeriumi esindaja on ühtlasi komisjoni esimees. Tarbe korral kutsutakse komisjoni koosolekuist sõnaõigusega osa võtma asjaosaliste ministeeriumide esindajaid ja asjatundjaid.

Komisjoni poolt koostatud kava vastavad osad esitatakse asjaosalistele linna- või maavalitsustele, kes kava kohta avaldavad kuulutused, saadavad teated kinnisvaraomanikele ja esitavad kava volikogule vastuvõtmiseks § 39 ja 40 ettenähtud alustel ja korras.

§ 50. Kui linna- või maavolikogu jätab kava Teedeministri poolt määratud tähtjaks vastu võtmata, siis võib Teedeminister § 43 ettenähtud alustel ja korras kehtima panna naabermaa-alade kooskõlastatud liigituskava, mille on koostanud Teedeministeerium.

§ 51. Naaberomavalitsusega kooskõlastatud liigituskava väljatöötamise ajal kohaldatakse ehituskruuntide tükeldamise- ja ehituskeelu kehtimapanekule § 44—46 eeskirju.

4. osa.

Asulaplaan ja asulaplaani eeskirjad.

§ 52. Asulaplaaniga ja asulaplaani eeskirjadega määratakse asula maa-ala hoonestamise ja asula kujundamise üksikasjalised nõuded.

Asulaplaani ja asulaplaani eeskirju võidakse neis asulais, kus on läbi viidud maa-alade liigitus, kehtima panna ka eraldi üksikute asula piirkondade kohta.

Kui on kehtima pandud maa-ala liigituskava, peavad asulaplaan ja selle eeskirjad olema liigituskavaga kooskõlas.

Asulaplaan ja selle eeskirjad koostatakse asula maa-ala kohta sõltumata sellest, kellele maa-ala kuulub.

§ 53. Kui asula kohta on kehtima pandud maa-ala liigituskava, siis kantakse kavas ettenähtud maa-alade piirjooned asulaplaanile.

Kui liigituskava puudub, võidakse § 26 ettenähtud maa-alade liigitus läbi viia asulaplaaniga. Maa-ala liigituskava kohta ettenähtud ehituslikud kitsendused (§ 28, 29, 30, § 31 teine lõige ja § 32) kehtivad ka asulaplaaniga liigitatud vastavate maa-alade kohta, kuivõrd asulaplaan või selle eeskirjad ei luba neist erandeid.

§ 54. Asulaplaani ja selle eeskirjade koostamisel peetakse silmas: asula ja tema ümbruskonna seisukorda ja arenemisvõimalusi; maa-alade kasutamise

otstarbekust; elamute, avaliku liiklemise ja majanduse vajadusi, tuleohutuse, rahvatervishoiu, omakultuuri, loodus-, kunsti- ning muinsuskaitse nõudeid ja avaliku julgeoleku ning riigikaitse huvisid.

Eelmises lõikes väljendatud nõuete ja vajaduste täitmiseks tuleb hoolitseta, et:

- 1) sargade kuju ja mõõded oleksid soodsad hoonestamiseks;
- 2) ühendus asulaosade vahel oleks võimalikult otstarbekas;
- 3) tänavate ja teede laius vastaks liiklemise elavusele, elamute vajadustele ja hoonestuse tihedusele ning kõrgusele;
- 4) liiklemismaa-alade ja hoonestuse piirjooned oleksid kooskõlas maa reljeefiga, et vältida järske tõuse ja tänavate ehitamisel suuremaid kaevamis- ning täitetöid ja et oleks võimaldatud maa-alade kuivendamine ja neilt vee ärajuhtimine;
- 5) elamud saaksid võimalikult rohkem valgust ja õhku;
- 6) oleks tagatud võimalus püstitada koole ja muid avalikke ehitisi;
- 7) küllaldasel arvul ja suurusel oleks avalikke väljakuid ja muid üldkasutusmaa-alasid;
- 8) asulaosad, kuhu on ette nähtud ehitada suuremaid tehaseid ja ümbuskonda häirivaid ettevõtteid, oleksid eraldatud elamupiirkondadest.
- 9) elamute asetuse ja tiheduse suhtes silmas peetakse riigikaitse nõudeid.

Tööstusehitiste ja -ettevõtete liigitamist ümbuskonna häirivuse järgi, samuti eeskirju nende eraldamiseks elamuist võidakse ette näha Teedeministri poolt kokkuleppel Majandusministriga asulaplaani koostamise kohta antavais määrustes (§ 12 p. 7).

§ 55. Asulaplaaniga määratakse liiklemismaa-alade lähem jaotus ja nende piirjooned vastavalt nende maa-alade otstarbele, nagu:

- 1) tänavad ja teed;
- 2) puiestikud;
- 3) väljakud;
- 4) sõidukite parkimiskohad ja jõuvankrijaamad;
- 5) eriotstarbelised teed, nagu juurdepääsuteed, kallasrajad, jõuvankri- ja trammiteed.

§ 56. Asulaplaaniga määratakse:

- 1) hoonestusmaa-ala esijooned kui ka tagumised ja külgmised piirjooned (hoonestuspiirjooned);
- 2) avalikkude liiklemismaa-alade kõrgused;
- 3) hoonestuspiirkonnad ehitiste tulekindluse järgi;
- 4) lahtise, kinnise ja poolkinnise hoonestusviisiga piirkonnad;
- 5) muinsus- ja looduskaitse maa-alad;
- 6) üldkasulikkude või eriotstarbeliste ehitiste püstitamiseks määratud maa-alad;
- 7) ohtlikud maa-alad.

§ 57. Asulaplaani eeskirjadega võidakse määrata nõudeid:

- 1) kruntide täpse suuruse või nende suuruse alam- ja ülemmäärade ning kruntide tükeldamise tingimuste kohta;
- 2) kruntide täisehitamise pindala kohta;
- 3) hoonete ja hoonerühmade pikkuse ja laiuse mõõdete kohta;
- 4) õuede asukoha ja suuruse ning ühiste õuede loomise kohta;
- 5) ees-, taga- ja külgmiste hoonete asetuse kohta krundil;

- 6) ehitiste kauguse kohta piirist ja teistest ehitistest;
- 7) ehitiste kõrguse, kontuuride, gabariitide, kordade arvu ja tarbe korral ka korterite arvu kohta;
- 8) liiklemisteede ning tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmete ehitamise ja korrashoiu kohustuse kohta;
- 9) ehitiste karniiside, katuste kõrguse, kuju ja harjasihi ning katuste katmise materjali kohta; katusekorrale eluruumide ning töö- ja lao-ruumide ehitamise lubatavuse ja nende ruumide paigutuse kohta;
- 10) tornide, viilude ja katuseakende kohta;
- 11) ehitiste fassaadide ja ühtlaste fassaadimaterjalide kohta;
- 12) kruntide varustamise kohta tarbeveega kui ka kruntidelt roisk- ja sademeveete ärajuhtimise kohta;
- 13) ehitistele juurdepääsude, väljaulatuvate ehitiseosade ja eesehitiste ning tulemüüride asetuse ja kujundamise kohta.

§ 58. Kooskõlas § 57 ettenähtud nõuetega võib linna- või maavalitsus koostada väljakute ja tänavate ruumilise mõju projekte. Need projektid kinnitab Teedeminister, välja arvatud Tallinna linn, mille väljakute ja tänavate ruumilise mõju projektid kinnitab Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepanekul.

Teedeminister võib eelmises lõikes tähendatud projektide koostamise teha kohuseks vastavale linna- või maavalitsusele ning nende esitamiseks määrata tähtaja.

§ 59. Asulaplaanis ettenähtud hoonestuspiirjoontega määratakse piirid, milleni krundile püstitatavad ehitised peavad ulatuma või võivad ulatuda, kuna hoonestuspiirkondadega määratakse kindlaks maa-alad, kuhu ehitisi võidakse püstitada.

On keelatud püstitada ehitisi väljapoole hoonestuspiirkondi või hoonestuspiirjooni, samuti ka ehitisi, mis osaliselt ulatuvad üle hoonestuspiirkondade või -piirjoonte.

Asulaplaani eeskirjadega võidakse lubada nende ehitiste kapitaalremontimist, mis asetsevad väljaspool hoonestuspiirkondi või -piirjooni või mis osaliselt ulatuvad väljapoole neid.

§ 60. Tungiva vajaduse korral võib Teedeministeeriumi Ehitusosakond linna- või maavalitsuse ettepanekul § 59 teises lõikes ettenähtud keelust teha erandeid, lubades ehitada üle hoonestuspiirjoonte või väljapoole neid piirkondi või piirjooni. Linna- või maavalitsus peab selgitama, kas selle all ei kannata asula väljehitamine, maa-alade kasutamise otstarbekus või rahvamajanduse ja avaliku liiklemise vajadused.

Erandi tegemisel võidakse üles seada tingimusi ja loa andmine teha olenevaks tagatistest.

§ 61. Linna- või maavalitsus võib lubada ümber ehitada ja laiendada ehitisi, mis ei ulatu kindlaksmääratud hoonestuspiirjooneni. Vastava loa andmise kavatsusest teatab omavalitsus Teedeministeeriumi Ehitusosakonnale. Viimasel on õigus loa andmist keelata.

Loa andmise eeldusena võib linna- või maavalitsus nõuda, et ehitaja lammutaks ja koristaks samal krundil üle hoonestuspiirjoonte ulatuvad ehitised või ehitise osad.

§ 62. Maa-ala, mis asetseb ehitise ja haljasmaa-ala või ehitise ja avaliku liiklemismaa-ala piirjoone vahel, loetakse eesaiaks.

Omavalitsuse määrusega võidakse lubada püstitada eesaedadesse lehtlaid ja aiamaakesi, kui need sobivad ümbrusega ja tänava iseloomuga.

Samuti võidakse lubada kasutada eesaedu ka eelmises lõikes ettenägemata otstarbeks, kui selle all ei kannata ümbruse ja tänava iseloom.

§ 63. Paragrahvi 56 p. 3—7 ettenähtud piirkondades ja maa-aladel on keelatud sääraste uute ehitiste püstitamine, samuti sääraste olemasolevate ehitiste ümberehitamine, laiendamine ja kapitaalremontimine, mis ei vasta neisse piirkondadesse või maa-aladele püstitada lubatud ehitiste liigile või otstarbele.

Asulaplaani eeskirjadega võidakse eelmises lõikes tähendatud keelust lubada erandeid.

§ 64. Kinniseks hoonestusviisiks (§ 56 p. 4) loetakse säärast kruntide hoonestamist, kus püstitatav ehitis peab vahetult ulatuma mõlema naaberkrundi piirini. Kinnise hoonestusviisiga piirkondades on lubatud ainult tulekindlate ehitiste püstitamine.

Lahtiseks hoonestusviisiks loetakse krundi hoonestamist, kus ehitise ja naaberkruntide piiride vahele jääb ehitisteta maa-ala või aed. Lahtise hoonestusviisi piirkonnas on lubatud ehitada ka kaksikmaju.

Kaksikmajaks loetakse kahe krundiomaniku poolt kahe krundi ühisele piirile teineteise külge ühise arhitektoonilisel kooskõlastatud plaani järgi üheaegselt püstitatud kahte ehitist.

§ 65. Ehitiste kõrgust võidakse kordade arvuga või mõõdetega piirata. Tarbe korral võidakse asulaplaani eeskirjadega kindlaks määrata tänavate ja väljakute äärde püstitatavate ehitiste kõrguse alam- ja ülemmäärad.

§ 66. Laevatavate ja parvetavate veekogude kaldad jäetakse asulaplaani järgi nõutavas laiuses vabaks igasugustest ehitistest. Üleujutuspiirkonnad jäetakse vabaks inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ehitistest.

§ 67. Asulaplaaniga või selle eeskirjadega võidakse üksikute kruntide hoonestamist täielikult või osaliselt keelata, kui hoonestamisega oleks karta maastiku või väljavaate rikkumist või tänava või väljaku omapära või ajaloolise külje kahjustamist, või kui on vaja säilitada rahvatervishoiuks või puhkuseks vajalikke maa-alasid.

§ 68. Naaberasulate kohta võidakse kehtima panna kooskõlastatud plaanid ja eeskirjad.

§ 69. Asulaplaani ja selle eeskirjade ning naaberasulate kohta kooskõlastatud plaanide ja eeskirjade väljatöötamisele ning kehtimapanekule, väljatöötamise ajaks kruntide tükeldamise ja neile ehitamise keelu kehtimapanekule, plaani väljatöötamiseks tarvilikkude mõõtmiste toimetamisele ja plaanist ning selle lisadest väljavõtete ja ära kirjade väljaandmisele kohaldatakse § 38—51 eeskirju.

§ 70. Vabariigi Valitsusel on õigus Teedeministri ettepanekul muuta Tallinna linnaplaani ja selle eeskirju alljärgnevatel juhtudel:

- 1) Tallinna linna tänavate ja avalikkude väljakute ruumilise mõju projektis ettenähtud tänavate ja väljakute kui ka neile tänavatele ja väljakutele suubuvate tänavate kohta;
- 2) plaani ja selle eeskirjade kooskõlastamise vajaduse korral ruumilise mõju projektiga.

5. osa.

Liiklemisteede ja asula heakorrasedmete ehitamine ja korrashoid.

1. peatükk.

Liiklemisteede ja asula heakorrasedmete ehitamine.

§ 71. Ehitist võidakse püstitada ainult krundile, millel on vajalik liiklemistee-ühendus asula üldise liiklemisvõrguga. Linna- ja maavolikogud määravad liiklemisteede ja neisse paigutatavate ning nende juurde kuuluvate seadmete ehitamise üldise iseloomu ja ulatuse.

Liiklemisteede väljachitus peab vastama hoonestuse tihedusele, hoonete kõrgusele, maa-alade asukohale ja maapinna reljeefile ning iseloomule, kusjuures peab silmas peetama ka majanduslikke võimalusi nende tööde läbi viimiseks ja asula edaspidise arenemise vajadusi.

§ 72. Põllu-, aia-, metsamajapidamis- ja eluasemekohti ning üksikuid suvilaid võivad linna- ja maavalitsused lubada rajada ka kruntidele, mis ei vasta linna- või maavolikogude poolt liiklemisteede kohta määratud nõuetele, kui ehitiste püstitamisel neile kruntidele piirdatakse ainult nende majapidamiste tarveteks ehitatavate künnete, tallide, lautade, aitade ja muude tarbeehitistega või üheperekonna-elamutega või suvilatega.

§ 73. Linna- ja maavalitsused koostavad liiklemisteede ehitamise töödeks projektid ühes umbkaudsete eelarvetega.

Projektid ja eelarved koostatakse nende asula piirkondade või tänavate järgi, millede järgi koostatakse kulude jaotamise kava (§ 76).

§ 74. Liiklemisteede ehitamise kulude hulka võidakse arvata: vajalikkude maa-alade omandamise, neil asetsevate ehitiste lammutamise ja muude takistuste kõrvaldamise, liiklemismaa-alade kuivendamise, sõidu- ning kõnniteede tammi kindlustamise ja pealispinna katmise, puiestikkude istutamise, liiklemise juhtimiseks vajalikkude seadmetega varustamise, puude istutamise, murude soetamise, avalikesse liiklemismaa-aladesse tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmete ehitamise kui ka liiklemismaa-aladele valgustuse sisseseadmise kulud.

§ 75. Liiklemisteede ehitamiseks võidakse krundiomanikelt võtta erimaksu. Kui linna- või maavolikogu otsustab liiklemisteede ehitamise kulude katteks erimaksu võtta, siis erimaksu määramise aluseks koostab linna- või maavalitsus sellekohase kulude jaotamise kava. Liiklemisteede ehitamise kulude jaotamise kava kuulub pärast vastuvõtmist linna- või maavolikogu poolt Siseministri kinnitamisele kokkuleppel Teedeministriga.

§ 76. Paragrahvis 75 tähendatud kulude jaotamise kava koostatakse kas terve asula kohta ühine või suuremates asulates piirkondade või tänavate viisi.

§ 77. Krundiomanikele erimaksude määramisel võetakse aluseks kruntide asukoht ja suurus, krundi tänava- või väljakuäärse piiri pikkus, kruntide maksimaalse ehitusliku kasutamise võimalus ja kruntidele liiklemisteede ehitamise kaudu saadavad paremused.

Krundi maksimaalse ehitusliku kasutatavuse arvestamise aluseks on krundile ehitada lubatud ehitiste kordade arv korrutatud täis ehitada lubatud krundipinnaga.

§ 78. Linna- ja maavolikogud võivad määrata, et kõrgemate kui kolmekordsete hoonetega kruntide omanikud, kui nende hoones olevaid ruume

kasutatakse ainult või peamiselt äriruumideks, võtavad osa liiklemisteede ehitamise kuludest kõrgendatud määral.

§ 79. Krundiomanikele määratavate maksude kogusumma ei või ületada liiklemistee poole laiuse ehitamise kulusid, kusjuures pool laiust ei või ületada 8 meetrit, välja arvatud kõnniteed, millede ehitamise kulud võidakse maksude määramisel aluseks võtta täies ulatuses.

Linna- ja maavolikogud võivad üksikuid krundiomanikke liiklemisteede ehitamise kulude katteks määratud maksude tasumisest täielikult või osaliselt vabastada, kui nende kruntidele püstitatavad hooned on määratud peamiselt üldkasulikkudeks otstarveteks (koolideks, muuseumideks jne.). Sel juhul kannab vajalikud kulud asula omavalitsus. Kui hoone otstarvet hiljem muudetakse, siis võib linna- või maavalitsus kruntide omanikelt sisse nõuda neilt esialgu sisse nõudmata jätud summad.

§ 80. Liiklemisteede ehitamise kulude katteks määratud maksude tasumise tähtaja määrab linna- või maavalitsus, silmas pidades nende kruntide omanikkude majanduslikku kandejõudu.

Kui maksud on määratud krundiomaniku tasuda ja krunti suurendatakse niiviisi, et krundiga ühendatakse maa-ala, mille eest määratud maks on tasumata, siis tasub omanik ka selle maksu, mis langeb tema krundiga liidetud maa-alale.

§ 81. Liiklemisteede ning liiklemismaa-aladesse tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmete ehitamise kui ka valgustuse sisseseadmise töid teostab vastav linna- või maavalitsus, välja arvatud kolmanda astme linnu läbivad teed, millede ehitamist Maanteede seaduses ettenähtud alustel võivad teostada ka maavalitsused.

Alevikkudes, tööstusasulates ja muudes peamiselt mittepõllumajanduslikult asustatud või asustamisel olevais kohtades võib maavolikogu liiklemisteede ehitamise usaldada tööstusettevõtetele ja suvitus- ning ravikohtades nende kohtade korraldamiseks ellukutsutud vastavaile sihtasutistele või heakorralseltsidele.

§ 82. Liiklemisteede ehitamist, välja arvatud pealinnas ning esimese ja teise astme linnades, võivad linna- või maavalitsuse loal ja tema poolt määratud piirides teostada ka krundiomanikud neile langevate kulude ulatuses. Samuti on linna- või maavalitsuse luba vajalik liiklemisteede ehitamiseks oma krundi piirides. *välja arvatud pealinnas!*

2. peatükk.

Liiklemisteede ja asula heakorrasedmetele korrashoid.

§ 83. Liiklemisteede korrashoiu alal teostavad linna- ja maavalitsused teede ümberehitamist ja kapitaalremonti, uute teekatete ehitamist ja kunstkattega teede korrashoidu, puude istutamist ja muude sarnaste tööde läbi viimist asula liiklemisteede ja neisse paigutatavate ja nende juurde kuuluvate seadmete (tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmed, valgustus jms.) alal.

Kolmanda astme linnu läbivate teede korrashoidu võivad Maanteede seaduses ettenähtud alustel teostada ka maavalitsused.

§ 84. Liiklemisteede korrashoiu iseloomu ja ulatuse määramisele, nende tööde projektide ning eelarvete koostamisele, kulude jaotamise kava alusel erimaksu võtmisele, krundiomanike maksudest vabastamisele, korras-

hoiukohustuse teostamisele ning korrashoiukohustuse teostamise usaldamisele tööstusettevõttele, sihtasutistele ning heakorraseltsidele kohaldatakse § 73—80, § 81 teise lõike ja § 82 eeskirju.

Linna- või maavolikogu otsusel võidakse krundiomanike maksustamist kulude jaotamise kava alusel tervelt või mõnda liiki tööde korrashoiu alal ära jätta ning võtta neilt erimakse, arvestades ainuüksi kruntide liiklemistee-äärsete piirjoonte pikkust ning kinni pidades § 79 ettenähtud alustest. Linna- ja maavolikogu vastavad otsused kinnitab Teedeminister kokkuleppel Siseministriga.

3. peatükk.

Heakorraseadmete ehitamise kooskõlastamine, ehitistega ühendamine ja kruntidest läbijuhtimine.

§ 85. Linna liiklemisteede sulgemist nõudvad või liiklemist takistavad tööd peab teostatama võimalikult üheaegselt.

Asutised ja ettevõtted peavad Teedeministri poolt määratud tähtaegadel ja korras linnavalitsusele teatama gaasi-, elektri-, telefoni-, tarbe- ja roiskveejuhtmete linna liiklemisteedesse paigutamise ja nende juhtmete korrashoiutööde kavatsetava teostamise aja, kui nende tööde teostamine tingib töökohal liiklemise täielikku või osalist sulgemist.

Saadud andmete põhjal kooskõlastab linnavalitsus tööde teostamise ajaliselt. Kui asutiste ning ettevõtete ja linnavalitsuse vahel tööde läbiviimise aja suhtes kokkulepet ei saavutata, otsustab linnavalitsuse ettepanekul küsimuse lõplikult Teedeminister kokkuleppel vastava ministriga.

§ 86. Tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmetega varustatud liiklemistee ääres asetsevale krundile ehitise püstitamisel tuleb see ehitis ühendada eeltähendatud juhtmetega. Asulaplaani eeskirjadega võidakse ette näha tähtajad, mille jooksul nende juhtmetega peab ühendatama ehitised, mis on püstitatud enne liiklemistee varustamist nende juhtmetega.

§ 87. Iga krundiomanik on kohustatud linna- või maavalitsuse nõudel lubama oma krundist läbi viia gaasi-, elektri-, tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmeid pinna all või õhuruumis — sellest tekkiva kahju eest tasu saamise õigusega, kui juhe ei ole üldse läbiviidav selle krundi kasutamisetähtaegade või suhteliselt ülemääraste kuludeta mõnel muul teel.

Eelmise lõike eeskirjad ei ole kohaldatavad juhtudel, mil seadus näeb ette sundvõõrandamise või muu erikorra.

§ 88. Kinnisvaraomanik on kohustatud lubama paigutada oma krundile või kinnitada oma ehitise või tara külge liiklemismärke ja tahvleid koha tähistamiseks, tänavavalgustuse seadmeid, veejuhtmeid, gaasijuhtmeid ja kaableid ning nende asukoha ja sügavuse tähistamise märke, samuti maa-mõõte- ja loodimismärke.

Sellekohaste tahvlite, postide, seadmete ja märkide paigutamisele ja püstitamisele kohaldatakse § 148 teise lõike eeskirju. Nende paigutamisega kinnisvaraomanikule tekkinud ning tõendatud kahjud kuuluvad tasumisele või hüvitatakse muul viisil.

6. osa.

Ehituseeskirjad.

1. peatükk.

Ehitiste püstitamine ja korrashoid.

1. jagu.

Nõuded ehitiste püstitamisel.

§ 89. Ehitis peab püstitatama kooskõlas maa-ala liigituskavaga või asulaplaaniga ning nende juurde kuuluvate eeskirjadega, muude ehitusala eeskirjadega ja kinnitatud projektiga.

§ 90. Ehitis peab oma kujult ja välimuselt sobima ettenähtud kohale ega tohi rikkuda ümbruskonna ilmet. Samuti peab ehitis olema seaduste ja määruste nõuetele vastavalt kindel tuleohu vastu ja tugev.

Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumid peavad olema küllaldaselt määral isoleeritud niiskuse ja külma vastu, peavad olema valgustatavad ja õhustatavad ning hoone peab olema küllaldaselt juurdepääsetav.

§ 91. Kui asulaplaan või selle eeskirjad ei näe ette teisiti või kui asulaplaan puudub, võidakse püstitada ainult ühekordseid ja ühekordseid katusekorraga ehitisi.

Kuni asulaplaan või selle eeskirjad on asula kohta kehtima panemata, võidakse linna- või maavalitsuse otsusel ja Teedeministeeriumi Ehitusosakonna kinnitusel lubada püstitada mõnedes asulaosades kõrgemaid ehitisi, kui on lubatud eelmise löike alusel.

Tuldsoodustavaid ja -tõkestavaid ehitisi võidakse püstitada ülemmääraliselt ainult kahekordseid.

Tulekindlale või tuldtõkestavale alumisele majakorrale võidakse peale ehitada ainult üks tuldtõkestav või -soodustav täiskord, kusjuures ehitise kõrgus maapinnast või kõnniteest kuni ülemise korra lae alla ei tohi ületada 8,50 m.

Majakorrale loetakse ka igasugune katusekord.

Ehitustehniliste määrustega ja asulaplaani eeskirjadega võidakse piirata inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumide ehitamist katusekorrale.

§ 92. Ehitise asetus krundil ja ehitise kõrgus peavad võimaldama niihästi samas ehitises inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumidele kui ka naabruses asetsevate ehitiste ruumidele küllaldast päevavalguse juurdepääsu.

Käesoleva seaduse järgi loetakse inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumideks peale elu- ja äriruumide ka köögid ja tööstus- ning avalikkude ehitiste ruumid.

§ 93. Kui hoone ehitatakse naaberkrundi piirile, siis peab tema piiripoolne külg ehitatama tulemüüriks.

Naaberkruntide ühise piirini ulatuvaid teineteisega kokkuehitatavaid hooneid võidakse nende kruntide omanikkude kokkuleppel ehitada ühise tulemüüri.

Ehitustehniliste määrustega võidakse nõuda tulemüüri ehitamist ka hooneile, mida küll ei ehitata piirile, kuid ehitatakse määratud alammäärast piirile lähemale või samal krundil asetsevaile teistele hoonetele alammäärast lähemale.

§ 94. Suuremate eluhoonete, samuti suurema hulga inimeste seesviibimiseks määratud hoonete pööningud ja katusealused ruumid jagatakse tulemüüridega osadeks. Kui need tulemüürid ei ulatu maani, siis peavad nad olema rajatud kapitaalsetele alusehitistele.

Peale selle võidakse nõuda tulemüüride või tulekindlate sammaste või tugede ehitamist seesuguseile hooneile, millede asukoht, ehitusviis või otsarve tingib suuremate tulekaitseabinõude tarvitamist.

Lähemad eeskirjad pööningute ja katusealuste ruumide tulemüüridega jaotamise kui ka selliste müüride, sammaste ja tugede asukoha kohta hooneis ja lubatavate erandite kohta antakse ehitustehniliste määrustega.

§ 95. Tuldsoodustavast materjalist ehitiste ülemmääraliseks pikkuseks on 25 meetrit, laiuseks 16 meetrit.

Eelmises lõikes toodud ehitiste maksimaalsed mõõted ei kehti tööstuslikkude ega avalikkude ehitiste ja ladude kohta. Avalikkude ehitiste mõõdetega ja suuruse kohta antakse erieeskirjad Teedeministri määrusega (§ 114). Tööstusehitiste ja ladude mõõdetega ja suuruse kohta antakse erieeskirjad Majandusministri määrustega.

§ 96. Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumidega ehitised peavad lasuma allapoole külmumispiiri ulatuvatel tulekindlast materjalist alusmüüridel.

§ 97. Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ehitiste seinad, alusmüürid ja põrandad peavad maapinna- ja välisniiskuse vastu olema nõuetele vastavalt isoleeritud.

Püstitatavate ehitiste seinad kui ka muud ehitiseosad peavad olema nõuetekohaselt tugevad ning kandevõimelised.

Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumide välisseinte, põrandate ja lagede ehitusviis peab vastama soojustehnilistele tingimustele.

§ 98. Hoonete katused kaetakse mittepõleva materjaliga. Erandeid sellest nõudest võidakse lubada hõredalt asustatud põllu-, metsa- ja aia-majanduslikkudel maa-aladel, samuti ka lahtiselt hoonestatud suvitus- ning raviausulates ja alevikkudes ning asulate neis osades, kus see asulaplaani eeskirjadega on lubatud.

Eelmise lõike nõue ei käi koldeta aiamajakeste ega muude sarnaste väikeste ning kergete või ajutiste ehitiste kohta, kui võrd asulaplaani eeskirjadega pole määratud teisiti.

§ 99. Mittepõlevate lagedega tuleb katta elu-, äri- ja tööstushooneis olevad koldega või köetavad keldriruumid ja kojad, mis ühendavad neid keldriruume teiste ruumidega või õuedega.

Asulaplaani eeskirjadega võidakse suuremate ehitiste kui ka asulate tihedalt hoonestatud ja kinnise hoonestusviisiga piirkondades nõuda ka koldeta ja mitteköetavate keldriruumide kui ka muude ruumide lagede katmist mittepõleva või tuldtõkestava kattega.

§ 100. Tuldsoodustavad ja -tõkestavad ehitised peavad olema rajatud kas tulekindlale keldrile või välisseinte all olevale tulekindlale alusmüürile, kusjuures tulekindel ehitiseosa peab olema tulekindla laega eraldatud tuldsoodustavast või -tõkestavast osast, kui viimast on rohkem kui üks majakord.

§ 101. Igalt majakorralt, kus olemas inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruume, peab olema väljapääs ühe või mitme trepi kaudu.

§ 102. Hooneis, kus alumise korra peal on tuldsoodustavast materjalist kandeseintega, elamiseks määratud kord põrandapinnaga üle 70 ruut-

meetri, peab olema kas kaks puutreppi, kusjuures trepid peavad asetsema nõnda, et igast ülemise korraterist oleks vahenditu väljapääs mõlemale trepile, või üks tulekindel ja tulekindlast materjalist trepikojas asetsev trepp.

Ehitustehniliste määrustega võidakse anda lähemaid eeskirju ühe trepi kaudu väljapääsvate elanikkude arvu ülemmäära, sellele trepile suubuvate korterite arvu ülemmäära ja nende korterite elanike arvu ülemmäära kohta.

§ 103. Suitsulõõrid peavad olema tulekindlad. Korsten peab olema tulekindel ning tuginema vahetult alusmüürile või tulekindlale alusele. Korsten ei tohi tugineda ehitise puuosadele. Korstna ja puust seinte, talade ja katuseosade vahele tuleb jätta vahe, mida võib täita ainult tulekindla materjaliga. Köökidele, vannitubadele, pesuköögile, klosettidele ning auru, gaasi ja lõhna tekitavatele tööstusruumidele tuleb ette näha eri ventilatsioonilõõrid, kütelõõridest eraldi.

§ 104. Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumide välisaknad peavad võimaldama küllaldasel määral valguse ja õhu juurdepääsu.

On keelatud ehitada elukorterit, mille ükski tuba ei saa päevavalgust ning mis ei ole läbituulutatav.

Naaberkrundile avanevaid aknaid lubatakse ehitada ainult sel määral, kui võrd see ei takista naaberkrundi ja sellele ehitatud hoonete kasutamist vastavalt nende otstarbele.

Naaberkrundile avanevad aknad on poolkinnise ehitusviisi korral lubatavad. Kinnise ehitusviisi puhul on seni, kuni ehitise naaberkrundile on veel püstitamata, aknad lubatavad tingimusel, et naabri poolt piirini kinniehitamisel jääksid inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumid edasi nõutavalt valgustatuiks.

§ 105. Inimeste kestvaks seesviibimiseks määratud ruumide põrandad ehitatavais ja ümberehitatavais hoones ei tohi olla allpool maapinda või kõnniteed.

Ehitustehnilistes määrustes võidakse avalike ja tööstushoonete kohta ette näha erandjuhtumeid, mil on lubatud eluruumide ehitamine põrandapinnaga allpool maapinda või kõnniteed.

Ehitustehniliste määrustega võidakse kehtima panna lähemaid eeskirju eluruumide põrandapinna kõrguse kohta üle kõnnitee või maapinna.

§ 106. Keelatud on ehitamisel süvendada krundi seevõrra, et selle tagajärjel naaberkrunt või seal asetsev ehitise võiks kaotada vajaliku muldtoe. Kui süvendustööde teostamine on siiski vajalik, peab süvenduse tegija tarvitusele võtma vajalikud kaitseabinõud naaberkrundi või ehitise toestamiseks.

§ 107. Kui ehitamine või ehitise lammutamine on võimalik ainult sel teel, et naaberkrundile või -krundi kohale tuleb paigutada tellinguid, või et seal tuleb üle vedada ehitusmaterjale või paigutada sinna ehitusmaterjale, või et ehitamise otstarbel tuleb üle selle krundi käia, siis on naaberkrundi omanik kohustatud seda lubama, tarbe korral vajaliku kahjutasu eest.

2. jagu.

Nõuded ehitiste korrashoiu alal.

§ 108. Ehitised ja tarastised peavad olema sellises korras, et nad ei omaks kestvult pooleli-olemise, korratuse, hävimise või varemete ilmet.

§ 109. Ehitiste välisosad, nagu ukсед, aknad, seinad ja katused, peavad olema korras, ning kui see ehituslikult nõutav või ehitusviisist tingitud, siis peavad ehitised olema korralikult krohvitud, viiratud, vooderdatud ja värvitud.

Eesaiad peavad olema korrapäraselt kujundatud ning eesaiad, õued ja pööningud korras hoitud.

§ 110. Asula hoonestuspiirkonnas peavad hoonestamata krundid ja hoonestamisele mittekuuluvad krundiosad korras olema.

2. peatükk.

Ehitusmäärused.

§ 111. Ehitustehnilised määrused annab Teedeminister. Need määrused võivad sisaldada erinõudeid üksikute asulate kohta kui ka ühe ning sama asula ehitiste üksikute liikide kohta.

§ 112. Ehitustehnilised määrused võivad sisaldada eeskirju:

- 1) ehitiste ja ehitusmaterjalide liigituse kohta tulekindluse seisukohalt, tuletõrjele vajalike juurdepääsuteede ja õue sissesõidu teede kohta, õuede asendi ja nende minimaalse suuruse kohta ja ehitiste minimaalsete kauguste kohta piirist ja teistest ehitistest;
- 2) uute ehitusviiside ja -materjalide kasutamise keelamise kohta, kui nende ehitusviiside ja -materjalide kasulikkus ja otstarbekus ei ole veel selgunud või nad on osutunud kahjulikuks või ebamajanduslikuks;
- 3) mõnede ehitiseosade, nagu alus-, keldri- ja tulemüüride, välis- ja sisesainte, katuste, lagede, põrandate, väljapääsude, treppide, uste, akende, rõdude, ulgude, ulgmikkude, valgusõuede, kollete, suitsu- ning õhulõõride, klosettide ja korstnate asetuse, möödete ja ehitusviisi kui ka ehitusmaterjali ja selle kvaliteedi kohta, samuti tõstetoolide asetuse, kandejõu ja suuruse kohta ning nende arvu kohta ehitises;
- 4) soojustehniliste normide kohta;
- 5) ehitiseosade staatiliste ja dünaamiliste arvutusosaluste kohta tugevuse seisukohalt;
- 6) inimeste seesviibimiseks määratud ruumide kõrguse ja suuruse alammäärade (õhumahu) ja asetuse loomuliku ja kunstliku valguse ja tuulutatavuse kohta;
- 7) katusekorrale ehitatavate ruumide kohta;
- 8) kollete, ahjude ja keskküttesüsteemide kohta;
- 9) valgusõuede alammääraliste möödete kohta;
- 10) tarbe- ja kõrvalruumide kohta;
- 11) ehitiseosade niiskuse vastu isoleerimise kohta;
- 12) ehitiste kõlakindluse nõuete kohta;
- 13) tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmete ning -seadmete ja tarbeveekaevude ning veepuhastusseadeldiste asukoha ja paigutuse kohta;
- 14) eelmises punktis tähendatud juhtmete, seadmete ja seadeldiste ehitusviisi ja -materjali kohta;
- 15) keskkütteseadeldise paigutuse, ehitusviisi ja -materjali kohta;
- 16) kütmis- ja tuletõrjemisviiside rakendamise kohta maa-alal, mis peab põlemisproduktidest vaba olema;
- 17) hooneis elektri- ja gaasiseadmete paigutuse, ehitusviisi ja materjali kohta, kuivõrd erieeskirjad ei näe nende kohta ette teist korda, ning piksekaitseadmete nõutavuse kohta;
- 18) elamute, rahvakogumiskohtade ja avalike liiklemismaa-alade kauguste kohta lõhkeainevabrikuist ja -ladudest, kergesti süttivate ja

- plahvatavate ainete hoiukohtadest, laskemoonavabrikuist ja lõhkeainesaaduste valmistamise laboratooriumidest;
- 19) lennuvälja ümbritseva takistusvaba vööndi ulatuse kohta, samuti ehituslike kitsenduste kohta sellest vööndist väljapoole jäävas lähemas ümbruses;
 - 20) ehitustööde teostamiseks vajalikkude seadmete ja vahendite tugevuse ning tehniliste talitusviiside rakendamise kohta;
 - 21) ehituseks kasutatavate materjalide ja üksikute ehitiseosade standardimise kohta riigi- ja omavalitsusasutuste ning -ettevõtete ehitiste püstitamiseks;
 - 22) erinõudeid hädahoituse seisukohalt ehitiste kohta, mis on määratud süttivate ainete suuremal määral hoidmiseks;
 - 23) ehitiste kohta, mis sisaldavad suuri koldeid või tekitavad suurel määral roiskvett, lehka või suitsu;
 - 24) eriliste konstruktsioonide nõutavuse kohta ehitistel, mis tingivad neid konstruktsioone oma kõrguse, raskuse, ebaharilikkude dünaamiliste pingete või muude põhjuste tõttu;
 - 25) suuremate ehitiste püstitamisel vastavate teadmistega kutseõiguslike eriteadlaste kaasabi kasutamise kohta;
 - 26) kinnitamiseks esitatavate ehitus- ja ruumilise mõju projektide ja nende lisade kohta;
 - 27) ehitamisel järelevalve teostamise kohta;
 - 28) muude ehituslike nõuete kohta, millede kohta ehitustehniliste määruste andmine kuulub käesoleva seaduse järgi Teedeministri võimkonda.

§ 113. Tööstusehitiste kohta annab Teedeminister § 112 ettenähtud aladel määrusi kokkuleppel Majandusministriga.

§ 114. Avalikuks tarvitamiseks või inimeste kogunemiseks määratud ehitiste (avalikud ehitised) püstitamise kohta annab § 112 ettenähtud aladel määrusi Vabariigi Valitsus. Nende määrustega määratakse täiendavalt § 112 tähendatud aladele kindlaks nende ehitiste lähem liigitus, nõuded nende asukoha, välisilme, ruumide kujundamise, vajaliku sisseseade, projektide kinnitamise ja nende ehitiste kasutamisele võtmise korra kohta. Ka võivad need määrused ette näha mõne liigi avalikkude ehitiste püstitamist tüübiliste projektide järgi.

Samuti annab Vabariigi Valitsus määrusi monumentide, nagu mälestusehitiste ja ausammaste, püstitamise kohta. Nende määrustega määratakse ka monumentide liigid, millede püstitamiseks olenevalt nende püstitamise asukohast on nõutav Vabariigi Valitsuse luba.

§ 115. Sõjaväe-lennuväljade takistusvaba vööndi mөөdete kohta kui ka elamute, rahvakogumiskohtade ja avalikkude liiklemismaa-alade kauguste kohta sõjaväevabrikuist, -ladudest ja -laboratooriumidest ning laskemoonahoiukohtadest annab määrusi Sõjaminister kokkuleppel Teedeministriga.

§ 116. Kuivõrd erieeskirjades ei ole ette nähtud teist korda, on Vabariigi Valitsusel õigus anda määrusi, milledega riigikaitse huvides võidakse ette kirjutada nõudeid ehitiste teostamise, samuti ka ehitiste ettevalmistamise kohta tule-, õhu- ja gaasikaitseks.

§ 117. Linna- ja maavolikogud võivad anda järgmisi määrusi:

- 1) ehitiste ja tarastiste korrashoiu ning ehitiseosade krohvimise, viiramise, vooderdamise ja värvimise kohta;
- 2) mõnede katuse katmise materjalide ärakeelamise ja katuste korrashoiu kohta;
- 3) õuede ja pööningute kordaseadmise kohta;
- 4) väärtuslikku arhitektoonilist tervikut kujutavate ehitiste täieliku või osalise ümberehitamise, laiendamise või nende välispindade katte või värvuse muutmise keelu kohta;
- 5) kruntidele puude istutamise, nende istutatud puude eest hoolitsemise ja olemasolevate puude kaitse kohta;
- 6) kruntide tarastiste nõutava kõrguse, kindlaksmääratud ehitusviisi ja materjali ning elavtarade puuliikide kohta;
- 7) otstarbekaks tunnustatud akendejaotuse kohta;
- 8) eesaedadesse lehtlate kujundamise ja aiamaajakeste püstitamise kohta;
- 9) eesaedade korrashoiu kohta;
- 10) ehitisteta kruntide kordaseadmise kohta;
- 11) ehitusnõuete kohta muinsus- või looduskaitse alla võetud piirkondades tänava või väljaku omapära või maastiku või väljavaate ilu säilitamiseks.

Peale selle võivad need määrused sisaldada eeskirju, millede andmine käesoleva seaduse järgi kuulub linna- ja maavolikogude võimkonda, ning täiendada või asulaplaani eeskirjade puudumisel asendada asulaplaani eeskirju.

Linna- ja maavolikogude poolt vastuvõetud määrused kinnitab Teedeminister kokkuleppel Siseministriga.

Käesolevas paragrahvis tähendatud määrusi võidakse panna kehtima asula kogu piirkonna või selle üksikute osade kohta.

§ 118. Teedeminister võib kokkuleppel Siseministriga nõuda uute ehitismääruste (§ 117) kinnitamiseks esitamist. Kui see nõue antud tähtajaks jääb täitmata, koostatakse ehitismäärus Teedeministri korraldusel. Väljatöötatud ehitismäärus saadetakse linna- või maavalitsusele seisukoha võtmiseks.

Pärast linna- või maavalitsuselt saadud arvamuste ärakuulamist annab ehitismääruse Teedeminister kokkuleppel Siseministriga.

Samas korras võidakse ehitismäärusi muuta või neid kehtetuiks tunnustada.

7. osa.

Ehitusjärelevalve.

1. peatükk.

Kruntide tükeldamise ja piiride muutmise järelevalve.

§ 119. Krunte võidakse tükeldada ja nende piire muuta ainult linna- või maavalitsuse loal.

Kruntide tükeldamiseks on nõutav luba olenemata sellest, millisel õiguslikul alusel toimub eraldatavate üksuste kasutamine (omandiõigus, parandatav või tähtajaline kasutusõigus).

§ 120. Luba ei ole nõutav, kui kinnisvara või kasutusõiguse omandajana või võõrandajana esineb riik või kohalik omavalitsus või kui see omandatakse riigiasutiste kaasabil maakorraldamisel või asundamisel.

§ 121. Linna- või maavalitsus keeldub loa andmisest:

- 1) kui krundi tükeldamine või piiride muutmine pole kooskõlas maa-ala liigituskavaga, asulaplaaniga, asulaplaani eeskirjadega või ehitamise kohta kehtivate muude eeskirjadega;
- 2) kui krundi tükeldamine või piiride muutmine ilmselt raskendaks krundi otstarbekat hoonestamist;
- 3) kui § 224 eeskirjade järgi on nõutav sundvõõrandamine naaberkruntide omanikelt juurdelisamiseks tükeldamisel eraldatavatele osadele nende hoonestuskohasemaks muutmise otstarbel või kui ebakohaste piiridega naaberkruntidele on samal otstarbel vajalik sundvõõrandada osasid tükeldada kavatsetavast krundist, — kuni sundvõõrandamine on teostamata;
- 4) kui käesoleva osa järgi taotletavat krundi tükeldamist või piiride muutmist on otstarbekohasem teostada koos § 212 eeldustel algatatud kruntide piiride parandamisega kogu hoonerühma või hoonestussara ulatuses, — kuni piiride parandamise menetlus on lõpule viimata.

§ 122. Krundi tükeldamist või piiride muutmist taotlev avaldus peab sisaldama vajaliku väljavõtte kinnistusraamatust ja tükeldamise või piiride muutmise kava.

§ 123. Kui asulaplaani eeskirjad näevad ette kruntide suuruse või nende suuruse alam- ja ülemmäärad, peab kruntide tükeldamine ja piiride muutmine toimuma kooskõlas nende eeskirjadega.

§ 124. Krundi tükeldamiseks või piiride muutmiseks loa andmisel tähendatakse ära eraldatavate üksuste või muudetavate piiridega kruntide täpsed uued piirid.

Loas ettenähtud tingimuste täitmise tagamiseks (§ 126) võidakse nõuda tagatisi.

§ 125. Linna- ja maavolikogude määrustega võidakse nõuda eraldatavate üksuste ja piiride muudatuste sissekandmist kinnistusraamatusse ja määrata selleks tähtaega.

§ 126. Kuivõrd asulaplaani eeskirjad seda ette näevad, võivad linna- ja maavalitsused krundi tükeldamiseks loa andmise eeldusena nõuda, et krundi omanik ehitaks liiklemistee tükeldatava krundi tänavaäärse piiri ulatuses liiklemisteede ehitamiseks ettenähtud nõuete kohaselt või ainult juurdepääsutee ning et ta ühendaks selle tee asula üldise liiklemisvõrguga, või et tükeldatava krundi omanik tasuks nende tööde teostamise tegelikud kulud.

2. peatükk.

Ehitamise ja ehitiste seisukorra ning korrashoiu
järelvalve.

1. jagu.

Ehitusprojektid.

§ 127. Ehitise püstitamiseks on vajalik ehitusprojekt. Ehitusprojekt peab vastama kõigi kehtivate seaduste, seadluste ja määruste nõuetele.

Ehitusprojekt peab olema koostatud kutseõigusliku inseneri või arhitekti poolt. Teedeministri määrmises ettenähtud ulatuses võivad koostada ehitusprojekte ka kutseõiguslikud tehnikud.

Ehitusprojekte kinnitavad linna- ja maavalitsused. Linna- või maavalitsus ei või ehitusprojekti kinnitada, kui ehitusinspektor või abi-ehitusinspektor ei ole seda heaks kiitnud.

Ehitusprojekti kinnitamisest võib keelduda ainult käesolevas seaduses või muudes ehitamise kohta käivates eeskirjades otseselt ettenähtud juhtudel. Keeldumisotsus tuleb vajalikult põhistada, seejuures üheaegselt ja üksikasjaliselt ära näidates kõik projektis ilmnunud puudused.

Viivituse peale projektide kinnitamisel võidakse kaevata Teedeministeeriumi Ehitusosakonnale, kel on õigus määrata linna- või maavalitsusele tähtsust, mille jooksul ta peab tegema otsuse projekti kohta.

§ 128. Riigiehitiste projektide kinnitamine toimub sellekohaste erieeskirjade kohaselt. Tööstusehitiste projektid kinnitatakse Tööstusseaduses ettenähtud korras.

§ 129. Paragrahvis 114 tähendatud avalikkude ehitiste ja monumentide projektid kuuluvad Teedeministeeriumi Ehitusosakonna kinnitamisele. autobusejaamade projektid kinnitab Teedeministeeriumi Maanteede Talitus.

§ 130. Linnades ja maakondades, kus ehitusjärelvalve on küllaldane, võib Teedeminister avalikkude ehitiste projektide kinnitamise üldse või ainult teatavat liiki ehitiste või üksikute ehitistüüpide projektide kinnitamise panna linna- ja maavalitsustele.

§ 131. Paragrahvide 127—130 eeskirju kohaldatakse projektide kinnitamisele ka juhtudel, kui olemasolevale ehitisele või ruumidele tahetakse anda uus otstarve.

§ 132. Projekti kinnitaja asutise nõudel tuleb esitada krundi kohta väljavõtte kinnistusraamatust. Sellest väljavõttest või muudest esitatud tõenditest peab nähtuma krundi omanik ja vastaval juhul krundi kasutamise õigus ja krundil lasuvad kohustused ning koormatised. Projekti kinnitaja asutis võib vaidluse korral keelduda projekti kinnitamisest, kui tal on andmeid, et projekti kinnitamise taotleja ei ole kinnisvara omandiõiguslik valdaja või kasutaja, või kui krundi omandiõigusliku valduse või kasutusõiguse vastu on avaldatud protesti või vaidlust.

§ 133. Projekti ei kinnitata, kui krundil ei ole vajalikku ühendusteede asula üldise liiklemisvõrguga ning kui krundi omanik ei ole nõus selleks teostama vajalikke töid või tasuma vastavaid kulusid. Selliste ühendusteede väljahitamise nõuded määrab igal üksikul juhul linna- või maavalitsus, kuivõrd need nõuded ei ole kindlaks määratud asulaplaani eeskirjadega või linna- või maavalitsuse määrustega.

Neis eeskirjades võidakse ette näha juhud, mil on lubatud püstitada ehitisi krundile enne selle juurde viiva tee ehitamist.

Projekti kinnitamisest võidakse keelduda, kui ehitise püstitamine ilmselt raskendab sellesama või naaberkrundi otstarbekat hoonestamist.

Ehitusprojekti kinnitamisel toimitakse vastaval juhul § 144, 176, 213 ja § 224—228 eeskirjade järgi.

§ 134. Projekti kinnitamisest võidakse keelduda, kui krunt, millele kavatsetakse ehitada, kuulub asulaplaani eeskirjade järgi tükeldamisele ning kui tükeldamine on veel teostamata.

§ 135. Kui projekti kinnitamise avalduse läbivaatamisel selgub, et krundile ühenduse loomiseks tuleb vajalik maa-ala sundvõõrandada, siis

linna- või maavalitsus on kohustatud sundvõõrandamist algatama, kui ehituskrundi omanik nõustub tasuma võõrandamise kulud ja annab nõutaval korral seks vajaliku tagatise.

§ 136. Riigi-, linna- ja maakonna-asutiste kunstilis-ilulised kaalutlused ning kaalutlused ehitise arhitektoonilise välisilme sobivuse kohta ümbruskonda, kui ka kaalutlused, kuivõrd ehitise püstitamine mõjutab sellesama või naaberkrundi otstarbekat hoonestamist (§ 133 kolmas lõige), samuti riigikaitsele kaalutlused, kui need kaalutlused on põhjendanud projektide kinnitamata jätmise, ei või olla sisuliselt kohtuliku vaidluse ega arutuse aineks.

Kui projekt on eelmises lõikes tähendatud põhjustel jäetud linna- või maavalitsuse poolt kinnitamata, siis võidakse kinnitamata jätmise otsuse peale kaevata Teedeministeeriumi Ehitusosakonnale. On kinnitajaks Ehitusosakond, siis võidakse kaevata Teedeministrile.

§ 137. Lähemad eeskirjad projektide koostamise ja kinnitamiseks esitamise kohta antakse ehitustehniliste määrustega.

§ 138. Teedeministeeriumi Ehitusosakonna poolt kinnitamisele kuuluvailt ehitusprojektidelt võetakse maksu Teedeministri poolt kokkuleppel Majandusministriga määratud alustel ja korras. Kuni maks pole tasutud, võib projekt jääda läbi vaatamata ja kinnitamata.

Teedeministri määramisel võidakse projektide kinnitamise maksudest laekunud summadest maksta tasusid projektide läbivaatamisega, asulaplaanide ja nende eeskirjade koostamisega ning läbivaatamisega ja muude käesolevas seaduses ettenähtud ehituseeskirjade koostamisega ning läbivaatamisega seoses olevate ülesannete täitmise eest. Ülejäänud summad lähevad riigi tuludesse.

2. jagu.

Ehitusprojekti kinnitamisel nõutavad maa-alade eraldamised krundist ja liitmised krundiga.

§ 139. Ehitusprojekti või krundi tarastamise projekti kinnitamisel määratakse ühtlasi, millised maa-alad krundiomanik peab asulaplaanis ettenähtud piirjoonte kohaselt loovutama omavalitsusele avaliku liiklemismaa-ala jaoks ning millised omavalitsusele tarbetuiks muutunud maa-alad tuleb krundiga liita.

§ 140. Säärasel maa-alade eraldamisel krundist või liitmisel krundiga ei ole kehtivad käesoleva seaduse eeskirjad sundvõõrandamise kohta, vaid see toimub § 141, 142 ja 143 eeskirjade järgi.

§ 141. Maade eraldamine või liitmine käesolevate eeskirjade järgi võib toimuda ainult juhul, kui liiklemismaa-ala laiendamine, kitsendamine või muul viisil muutmine asulaplaani kohaselt tingib krundi piiride ühel kohal edasinihutamise ning teisel tagasitõmbamise või krundi piiride mõne muu vähema muutmise.

§ 142. Kui on tegemist krundiga, mis uute hoonestuspiirjoonte tõttu hoonestuskõlblikkuse üldse kaotab või ei ole enam iseseisvalt hoonestuskõlblik või mille hoonestustingimusi § 141 tähendatud muudatustega oluliselt kitsendatakse, siis tuleb kohaldada sundvõõrandamise kohta kehtivaid eeskirju.

§ 143. Ehituskruuntide piiride muutmiseks kokkuleppe saavutamise katse ja võimaliku kahjutasu suuruse küsimuse selgitamine toimub seoses ehitusloa andmisega, kusjuures ehitusloa andja peab võimalikkuse piirides taotlema kokkuleppelist lahendust.

Kui tasu suuruse kohta kokkulepet ei saavutata, esitatakse asjatoimetus Teedeministrile, kes küsimuse otsustab.

§ 144. Maade eraldamine krundist või liitmine krundiga kinnistatakse vastavalt omavalitsuse või krundiomaniku nimele linna- või maavalitsuse avalduse põhjal.

3. jagu.

Ehitusload.

§ 145. Ehitada võidakse ainult ehitusloa põhjal. Samuti on luba vajalik ehitise lammutamiseks.

Teedeministri määrusega antakse lähemad eeskirjad selle kohta, millal ehitusluba nõutav ei ole ja millal seda võib asendada kirjalik teadaanne linna- või maavalitsusele.

Teedeminister võib määrata, et ehitusluba on vajalik ka ehitiste välispindade, nagu seinte, uste, akende ja katuste katmise, krohvimise, värvimise ja puhastamise teostamiseks, samuti kruntide tarastiste ja eesaedade kujundamiseks.

§ 146. Ehituslubasid annavad linna- ja maavalitsused. Tööstusehitiste kohta antakse ehituslubasid Tööstusseaduses ettenähtud korras.

Loa andmiseks on nõutav kinnitatud projekt.

Ehitusluba antakse tõendi esitamisel, et ehituse tehnilise järelevalve on enda peale võtnud vastav kutseõiguslik isik.

§ 147. Ehitusluba ei nõuta käesoleva seaduse eeskirjade järgi:

- 1) riigiasutiste ehitusteks;
- 2) selle linna- või maavalitsuse ehitusteks, kellest oleneb loa andmine (§ 145), ja
- 3) mäetööstuste kaevanduste ja käikude ehitamiseks.

§ 148. Reklaam- ja firmasiltide ning vaatekastide väljapanemine ja eraisikute ning -asutiste poolt maapealsete elektri- ja sidejuhtmete kandjate kui ka nende juhtmete eneste, valgustusseadmete ja valgusreklaami ülesseadmine võib toimuda linna- või maavalitsuse loal.

Luba ei anta, kui siltide, kastide, juhtmete või seadmete väljapaneku või ülesseadmise tagajärjel kannatab tänava, tee, väljaku või asula üldine ilme või ehitiste ajalooline või kunstiline omapära või kui need sildid, kastid, juhtmed või seadmed on maitsevastased.

§ 149. Ehitusluba kaotab kehtivuse, kui ehitust või ehitise lammutamist ei ole alustatud ühe aasta jooksul arvates loa andmisest või kui ehitis ei ole valminud kolme aasta jooksul arvates ehituse algusest. Monumentaalsete ehitiste valmimiseks võidakse lubades ette näha pikemaid tähtaegu.

Ehituse lõpuleviimise tähtaega võib mõjuvail põhjustel pikendada.

4. jagu.

Ehitiste kasutuslubade andmine.

§ 150. Ehitist võidakse kasutamisele võtta ainult linna- või maavalituse loaga.

Luba antakse peale sellekohast ehitise seisukorra järelevaatust. Järelevaatuse ülesandeks on selgitada, kas ehitise ehitamine on püstitatud vastavalt kinnitatud projektile ning käesoleva seaduse eeskirjadele ja muudele ehitamise kohta kehtivatele nõuetele.

5. jagu.

Ehituse teostamise ja ehitise seisukorra järelevalve.

§ 151. Projektide, tööde kirjelduste ja kalkulatsioonide õigsuse ning asjatundlikkuse kui ka käesoleva seaduse eeskirjade täitmise eest vastutavad vastavalt projekti koostaja ja ehitamisel vahenditu ehitusjärelevalve teostaja.

Vahenditu ehitusjärelevalve teostajaiks võivad olla kutseõiguslikud insenerid või arhitektid ning Teedeministri määruses ettenähtud ulatuses ka kutseõiguslikud tehnikud.

Vahenditu ehitusjärelevalve teostaja vastutab peale selle veel ehituse asjatundliku läbiviimise eest, samuti ehituse vigade ja puuduste eest, kuivõrd tema ehitustööde ülevaatusel pidi tarviliku hoole juures neid tähele panema. Mitteküllaldase järelevalve teostamise alal vastutab ta ehitise omaniku ees ainult ehitusettevõtja maksujõuetuse korral, kusjuures ehitise omaniku nõudeõigus vahenditu ehitusjärelevalve teostaja vastu aegub 2 aasta jooksul peale ülesande täitmist.

Ehituse teostaja vastutab selle eest, et tööd viiakse läbi vastavalt ehituse kohta kehtivatele eeskirjadele, kinnitatud ehitusprojektile, detailjoonistele, kalkulatsioonidele ning tööde kirjeldusele. Peale selle vastutab ehitustöö teostaja headuse, kasutatavate materjalide kõlblikkuse ning abiseadmete nõutava vastupidavuse eest.

§ 152. Ehituse teostamise järelevalve alal on vastavalt ehitusinspektori või abi-ehitusinspektori kohuseks eriti valvata, et ehituse teostamisel ei kaldutaks kõrvale kinnitatud projektist, et tarvitatakse ainult lubatavaid ja veatuid ehitusmaterjale, et vajaduse korral kasutataks küllaldaselt isoleerimisabinõusid ja et vahenditult ehitusjärelevalvet teostaks kutseõiguslik isik.

§ 153. Teedeminister võib anda üksikasjalisi eeskirju projekti koostaja, vahenditu ehitusjärelevalve teostaja ja valveasutiste ülesannete täitmise kohta.

§ 154. Teedeminister võib ajutiselt või jäädavalt keelata ehitusettevõtjale ja -ettevõttele ehituse enda teostada võtmise üldiselt või mõnd liiki ehitiste püstitamise alal, kui on ilmnenud, et ettevõtte või ettevõtja on väheste kogemuste või puuduliku oskuse tõttu või kasusaamise sihiga ehitamisel kasutanud alaväärtuslikku ehitusmaterjali või nõudeile mittevastavat või nõutavast hulgast vähem materjali või et ta korduvalt on eksinud käesoleva seaduse või ehitamise kohta käivate muude eeskirjade vastu.

Enne keelava otsuse tegemist kuulab Teedeminister juhul, kui ettevõtte kuulub Kaubandus-Tööstuskotta, ära viimase arvamuse ja kui ettevõtte juhiks või ettevõtjaks on kutseõiguslik arhitekt või insener, siis ka Insenerikoja arvamuse.

Teedeministri vastav otsus avaldatakse Riigi Teatajas.

§ 155. Kui ehitatakse käesoleva seaduse või ehitamise kohta käivate muude eeskirjade vastaselt ja kui valminud ehitis on ohtlik tervishoiu, tuleohutuse või julgeoleku seisukohalt, siis teeb ehitusinspektor või abi-ehitusinspektor ehitise omanikule või ehitusettevõtjale kohuseks viia nimetatud ehitise või ehitiseosa määratud tähtjaks kooskõlla kehtivate eeskirjadega.

Kuivõrd seda tingivad tervishoiu, tuleohutuse ja julgeoleku huvid, võib linna- või maavalitsus nõuda, et omanik seaks olemasoleva ehitise seisukorda, mis vastab kehtivaile eeskirjadele, kuigi need erinevad ehituse teostamise ajal kehtinud eeskirjadest, — kuivõrd seesugune uute eeskirjade kohaldamine on neis eeskirjades ette nähtud.

§ 156. Kui ehitusinspektori või abi-ehitusinspektori korraldust ei täideta, on viimasel õigus tööd seisma panna või tarbe korral keelata ehitise kasutamine ning lasta politseil tühendada ehitis elanikest.

Tarbe korral võib linna- või maavalitsus korraldada pooleli-oleva, valminud või olemasoleva ehitise osa nõutavasse seisukorda viimist või lammutamist ehitise omaniku või ettevõtja arvel.

Neid korraldusi võib linna- või maavalitsus teha juhul, kui ehitise püsimine eeskirjadele mittevastavas seisukorras rikub ümbruskonna ilmet, on takistuseks liiklemisele või tuleohtlik, või ohtlik julgeolekule, tervishoiule või riigikaitse nõudeile.

§ 157. Kui ehitis on asulaplaani või selle eeskirjade vastaselt püstitatud maa-alale, kus ehitamine keelatud või mis on ette nähtud teist liiki ehitiste jaoks, või kui on olemas § 156 tähendatud ehitise lammutamise eeldused ja ehitist ei ole võimalik või ilma ülemääraste kuludeta võimalik käesoleva seaduse või ehitamise kohta käivate muude eeskirjadega kooskõlla viia, siis annab kohus linna- või maavalitsusele, vastaval juhul aga politseile õiguse lammutada kogu ehitis omaniku või ettevõtja arvel.

Esimeses lõikes tähendatud korraldused teeb süüteoasja arutanud kohus. Süüteoasja puudumisel või lõpetamisel teeb need korraldused linna- või maavalitsuse hagi alusel ehitise asukoha tsiviilkohus.

Paragrahvis 156 tähendatud eeldustel on linna- või maavalitsusel õigus kohtu otsust ootamata lasta politseil tarbe korral lammutada kogu ehitis.

§ 158. Kui püstitatav või olemasolev ehitis ohustab julgeolekut, võivad ümbruskonna kinnisvarade omanikud ja ümbruskonna majade elanikud esitada linna- või maavalitsusele protesti ehituse edasise teostamise või ehitise edasise püsimise kohta ja tarbe korral nõuda antud ehitusloa tühistamist, ehituse seismapanekut, vajalikkude julgeoleku-abinõude tarvitusele võtmist või ehitise või selle ohtlikkude osade lammutamist.

§ 159. Ehitise või ehitiseosade lammutamist, mis püstitatud vastuolus eeskirjadega või ehitusloas sisalduvate tingimustega ning oli võetud kasutamisele loata, välja arvatud kui ehitis on tuleohtlik või ähvardav julgeoleku seisukohalt, võidakse nõuda 5 aasta jooksul arvates ehitise kasutamisele võtmisest.

§ 160. Paragrahvides 156 ja 157 ettenähtud juhtudel nõutakse kulud omanikult sisse administratiivkorras. Kui omaniku isiku vaieldavuse tõttu vastavad kulud on sisse nõutud isikult, kelle valdamisel ehitis oli lammutamisele, ümberehitamisele või kordaseadmisele asumisel, siis jääb viimasele õigus kulud tagasi nõuda isikult, kes hiljem ehitise omanikuks tunnustatakse.

6. jagu.

Ehitiste korrashoiu järelevalve.

§ 161. Ehitiste, ehitiseosade, kruntide, tarastiste, õuede, eesaedade ja pööningute kordaseadmise ja korrashoiu vajaduse (§ 108—110) kindlaks-määramiseks asutatakse iga linna- ja maavalitsuse juurde üks või mitu komisjoni. Komisjoni koosseisu kuuluvad kohaliku linna- või maavalitsuse ning politsei esindaja ja linnades Majaomanikkude Koja esindaja ning väljaspool linnu Põllutöökoja kohaliku konvendi esindaja.

Komisjoni esimeheks on linna- või maavalitsuse esindaja. Komisjoni asjaajamise korra määrab Teedeminister.

Kui suvitus- või ravikoha heakorra eest hoolitsemiseks on valitud heakorrakomisjon või ellu kutsutud heakorraselts või mõni sellekohane asutis või organisatsioon, siis võib linna- või maavalitsuse otsusel täita eeltähendatud komisjonis Põllutöökoja kohaliku konvendi esindaja kohuseid eelmainitud seltsi, asutise või organisatsiooni esindaja.

§ 162. Komisjoni poolt selgitatud andmete alusel määrab linna- või maavalitsus kooskõlas käesoleva seadusega ja linna- või maaomavalitsuse määrusega kinnisvaraomanikele nõuded ja tähtaja kruntide, ehitiste, ehitiseosade, tarastiste, õuede, eesaedade ja pööningute kordaseadmiseks, varemete või hävivate ehitiste kordaseadmiseks või lammutamiseks ja äravedamiseks või pooleli-olevate ehitiste püstitamise lõpuleviimiseks.

Varemete või hävivate või pooleli-olevate ehitiste lammutamise, äravedamise, kordaseadmise või vajalikul juhul püstitamise lõpuleviimise tähtaeg ei või olla lühem kui üks aasta ega ületada kolme aastat.

§ 163. Kui kinnisvarade või ehitiste omanikud antud tähtjaks oma krunte, ehitisi, ehitiseosasid, tarastisi, õuesid, eesaedu või pööninguid käesoleva seaduse ja selle alusel antud määruste nõuete kohaselt korda ei sea või ehitisi ei lammuta, ära ei vea või töid ei lõpeta, siis võib seda teha linna- või maavalitsus nende kinnisvarade omanikkude kulul, nõudes kulud sisse administratiivkorras.

§ 164. Kui ehitise lammutab linna- või maavalitsus, siis läheb lammutamisest saadud materjal linna- või maavalitsuse omandiks. Ei kata lammutamisest saadud materjalist saadav tulu lammutamis- ja äravedamiskulusid, võidakse kulude puuduv osa sisse nõuda administratiivkorras. Materjalist saadud tulu ülejäägi maksab lammutamist ja äravedamist teostanud asutis kinnisvara või ehitise omanikule tagasi.

Kulud võidakse omanikult sisse nõudmata jätta eriti neil juhtudel, kui selgub, et ehitised on jäetud hävima või omavad varemete ilmet omanikust olenematul põhjustel.

§ 165. Käesolevaid eeskirju ei kohaldata varemeile, mis kuuluvad Muinasvarade kaitse seaduse alla, samuti varemeile, mida kohalik omavalitsus ei pea tarvilikuks lammutada: 1) kui mälestuseset või 2) põhjusel, et varemed pole avalikelt liiklemisteilt nähtavad.

8. osa.

Kruntide ümberplaneerimine ja kruntide piiride parandamine.

I. peatükk.

Kruntide ümberplaneerimine.

1. jagu.

Ümberplaneerimise otstarve ja algatus.

§ 166. Vabariigi Valitsus võib Teedeministri ettepanekul anda loa kruntide ümberplaneerimiseks asulates mõnede hoonerühmade ja hoonestussargade kohta, kui see on tarvilik uute ehituskruntide loomiseks, neile juurdepääsu võimaldamiseks, kruntidele otstarbekama kuju andmiseks või hoonerühmade või hoonestussargade korrastamiseks või nende piiride parandamiseks.

§ 167. Kruntide ümberplaneerimiseks loa andmisel (§ 166) määrab Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepanekul ühtlasi ka ümberplaneerimisele kuuluva piirkonna piirid. Loa andmisest kuulutatakse Riigi Teatajas.

Kruntide ümberplaneerimise piirkonda võivad kuuluda niihästi piirnevad kui ka ühiste piirideta hoonestussarad.

Ümberplaneerimise menetluse kestel võidakse seda piirkonda väiksemate naabersargade juurdetõmbamisega suurendada või ümberplaneerimise vajadusest mitteriivatud sargade väljajätmisega vähendada. Sellised muudatused otsustab lõplikult ümberplaneerimiskomisjon (§ 170).

§ 168. Ümberplaneerimist võivad algatada Teedeministeerium ja vastavad linna- ja maavolikogud, samuti kinnisvaraomanikud, kui viimased moodustavad vähemalt poole ümberplaneerimispiirkonna kinnisvaraomanikkude arvust, või kui neile kuulub vähemalt pool selle piirkonna maade pindalast, või kui neile kuuluvate kinnisvarade maksualune väärtus moodustab vähemalt poole ümberplaneerimispiirkonna kruntide maksualusest väärtusest. Kinnisvaraomanikkude algatuseettepanekud esitatakse vastavale linna- või maavalitsusele, kes esitab sooviavalduse ühes linna- või maavolikogu seisukohaga Teedeministrile.

Kuni ümberplaneerimisluba on andmata, võivad kinnisvaraomanikud oma algatuse tagasi võtta, kui tagasivõtuga ühinevad vähemalt pooled algatusest osavõtnud kinnisvaraomanikkudest, või kui tagasivõttu soovijaile kuulub vähemalt pool algatajaile kuuluvast maa-alast, või kui tagasivõttu soovijaile kuuluvate kinnisvarade maksualune väärtus moodustab vähemalt poole algatajaile kuuluvate kinnisvarade maksualusest väärtusest.

Algatusest tekkinud kulud langevad algatusest taganejate kanda. Kui ümberplaneerimise algatajaiks olid kinnisvaraomanikud, jaotab linna- või maavalitsus kulud nende kinnisvaraomanikkude vahel, kellede palvel toimus algatuse tagasivõtt, ja nõuab neilt kulud sisse administratiivkorras. Isikud ja asutised, kes seoses algatusega on kulusid kandnud, peavad sellest teatama 3 kuu jooksul arvates tagasivõtupalve rahuldamisest. Vastasel korral nad kaotavad õiguse nõuda kulude tasumist.

§ 169. Kui kruntide ümberplaneerimise algatajaiks on kinnisvaraomanikud, siis kutsub linna- või maavalitsus enne algatuse edasisaatmist kõik asjast huvitatud kinnisvaraomanikud koosolekule, kus selgitatakse, kas algatuseks on seaduslikke eeldusi. Koosolekule kutsutakse ka Teedeministeeriumi

esindaja ja juhul, kui ümberplaneerimispiirkonnas on hoonestussargasid, mida kasutatakse tööstuslikuks otstarbeks, ka Majandusministeeriumi esindaja.

Algatajad kinnisvaraomanikud peavad ümberplaneerimise menetluse kulude katteks esitama nõutavas suuruses tagatise; tagatise esitamine ei ole vajalik § 191 ettenähtud juhul.

Kui ümberplaneerimise algatajaks on Teedeministeerium või linna- või maaomavalitsus, samuti § 191 ettenähtud juhul annab ümberplaneerimise menetluse kulude katteks vajaliku avansi linna- või maavalitsus või Teedeministeerium. Avansi suuruse määrab tarbe korral Vabariigi Valitsus.

2. jagu.

Ümberplaneerimiskomisjon.

§ 170. Kruntide ümberplaneerimise teostajaks on komisjon, kelle koosseisu kuuluvad:

- 1) linna- või maavalitsuse liige linna- või maavalitsuse määramisel;
- 2) Teedeministeeriumi esindaja ja
- 3) kinnisvaraomanikkude esindaja.

§ 171. Ühiste huvide esindamiseks valivad ümberplaneerimisele kuuluva piirkonna kinnisvaraomanikud linna- või maavalitsuse poolt kokkukutsutud koosolekul ümberplaneerimiskomisjoni liikme kandidaatideks 2 isikut. Koosoleku päevast kuulutatakse Riigi Teatajas ja kohtukuulutuste ajalehes.

Valimise tagajärjed kantakse koosoleku protokollile.

Kinnisvaraomanikkude poolt valitud isikuist nimetab komisjoni liikme Teedeminister, andes eesõiguse sellele, keda soovitab kinnisvaraomanikkude enamus, kui muud kaaluvad põhjused, nagu nimetatud enamuse võrdlemisi väike huviosalisus, ei põhjusta vähem häáli saanud isiku nimetamist.

Kui kinnisvaraomanikud kokku ei tule või oma esindajaid ei vali või kui nimetatud esindaja ilma mõjuvate põhjusteta jääb korduvalt koosolekule ilmumata, siis nimetab linna- või maavalitsus kinnisvaraomanikkude hulgast uue liikme.

§ 172. Komisjoni esimeheks on komisjoni koosseisu kuuluv linna- või maavalitsuse liige. Komisjoni esimehele ja liikmeile valitakse ja nimetatakse asemikud samas korras, nagu valitakse ja nimetatakse komisjoni esimees ja liikmed.

Komisjon on otsusevõimeline, kui kohal on kõik liikmed või nende asemikud. Komisjoni otsused tehakse lihthäälteenamusega.

3. jagu.

Toimingud seoses kinnistusametiga.

§ 173. Ümberplaneerimiskomisjoni nõudel annab kinnistusamet komisjonile tarvilikud andmed ja kinnistusregistrist väljavõtted ümberplaneerimisele kuuluvate kinnisvarade kohta.

Ümberplaneerimiskomisjoni nõudel kannab kinnistusamet kinnistusregistrisse keelumärkme ümberplaneerimispiirkonda arvatud kinnisvarade võõrandamise või võlgadega või muude kohustustega koormamise kohta.

Neid kinnisvarasid võib võõrandada või võlgadega või muude kohustustega koormata ainult § 176 ettenähtud alustel.

Sissekantud märkmed kustutatakse:

- 1) § 203 ettenähtud kinnistuste sissekandmisel;
- 2) ümberplaneerimiskomisjoni teatel, kui vastav kinnisvara on ümberplaneerimispiirkonnast eraldatud, või
- 3) kohtuotsuse põhjal.

4. jagu.

Kaudsete asjaosaliste üleskutse.

§ 174. Ümberplaneerimiskomisjon kutsub üles kinnisvarade üürnikke, rentnikke ja isikuid, kellele nõuded on pööratud kinnisvaradele, kui ka muid isikuid, kel on õigusi ümberplaneerimisele kuuluvate kinnisvarade kohta, teatama komisjonile oma õigustest, samuti nõudeist juhul, kui nad kannavad kahju nende õiguste kustumise (§ 201) või muutmise tagajärjel.

Kuivõrd eelmises lõikes tähendatud isikud ja nende asukohad on teada, saadetakse neile isiklikud teated, vastasel korral avaldatakse üleskutse Riigi Teatajas ja kohtukuulutuste ajalehes.

Õiguste ja nõuete teadaandmiseks määratakse kaudseile asjaosalistele tähtaeg, mis ei tohi olla alla ühe ega üle kahe kuu. Komisjon võtab neilt isikuilt vastu ka suulisi teadaandeid, kandes need protokollile.

5. jagu.

Asulaplaan ja kruntide hoonestamine.

§ 175. Kui asulaplaan on ümberplaneerimispiirkonna või selle osa kohta kindlaks määratud, ei või seda ümberplaneerimise menetluse kestel ilma ümberplaneerimiskomisjoni nõusolekuta muuta. Komisjon omalt poolt võib ümberplaneerimise hõlpsama teostamise otstarbel nõuda linna- või maavalitsuselt asulaplaani muutmise algatamist.

Kui asulaplaan on ümberplaneerimispiirkonna kohta kindlaks määrata, küsitakse plaani kohta enne selle kinnitamist ümberplaneerimiskomisjoni arvamust.

§ 176. Kruntide kohta, millede ümberplaneerimine on algatatud või lubatud, ei tohi ilma ümberplaneerimiskomisjoni nõusolekuta projekte kinnitada ega ehituslubasid anda. Samuti ei tohi ilma komisjoni nõusolekuta teostada ehitusi ega kinnisvarasid koormata võlgadega või muude kohustustega või kinnisvarasid võõrandada.

Komisjon võib oma nõusolekuavalduse siduda ümberplaneerimise vajadustest sõltuvate tingimustega.

Eelmiste lõigete nõuded kehtivad ümberplaneerimise menetluse lõpuni või juhul, kui ümberplaneerimise algatus jäi tagajärjeta, kuni ümberplaneerimisloa tühistamiseni Vabariigi Valitsuse poolt.

6. jagu.

Ümberplaneerimismass.

§ 177. Ümberplaneerimispiirkonnas asetsevad kinnisvarad moodustavad ümberplaneerimismassi. Massi hulka arvatakse ka ümberplaneerimispiirkonnas olevate avalikkude liiklemis- ja haljasmaa-alade all olev maa.

Üldreeglina toimub ümberplaneerimine kinnisvarade väärtuse alusel § 178—186 eeskirjade järgi.

7. jagu.

Ümberplaneerimine väärtuse alusel.

§ 178. Ümberplaneerimismassist eraldatakse ja määratakse linna- või maavalitsusele vajalik maa avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks.

Kui avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks eraldatud maa väärtus ületab massi arvatud endiste liiklemis- ja muude üldkasutusmaa-alade väärtuse, siis juhtudel, kui ümberplaneerimise algatasid kinnisvaraomanikud, tasub linna- või maavalitsus massi hulka antud ja massist saadud liiklemismaa-alade väärtuste vahe. Vahe kuulub tasumisele, kuivõrd see ületab 30 protsenti omanikelt ümberplaneerimismassi võetud kinnisvarade koguväärtusest. Kui ümberplaneerimise algatajaks oli omavalitsus või ministeerium, siis kuulub vahe tasumisele, kuivõrd see ületab 20 protsenti omanikkudelt ümberplaneerimismassi võetud kinnisvarade koguväärtusest.

§ 179. Omanikkudele, kellede kinnisvarad on ümberplaneerimismassi võetud, antakse pärast avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks maade eraldamist massist võimaluse korral säärased kinnisvarad, millede väärtus vastab samadelt omanikkudelt massi võetud kinnisvarade väärtusele.

§ 180. Kui ümberplaneerimismassi on võetud krunt, mis oma väiksuse tõttu ei olnud kõlblik iseseisvaks hoonestamiseks, siis makstakse omanikule massist selle krundi eest rahalist tasu või võimaluse korral antakse krundile lisaks vastava tasu eest vajalikul määral maad, kui omanik selleks soovi avaldab.

Massi võetud kinnisvara eest antakse omanikule ta soovil rahalist tasu ka sel juhul, kui temale jagamisel langev kinnisvara ei võimaldaks kasutada kinnisvara endise otstarbega.

Kui omanikule antava kinnisvara väärtus on väiksem temalt massi võetud kinnisvara väärtusest, siis tasutakse talle vahe rahas. Kui aga omanikule antava kinnisvara väärtus on suurem temalt massi võetud kinnisvara väärtusest, siis nõutakse talt vaheraha tasumist ümberplaneerimismassi kasuks.

§ 181. Kui krunt, mille eest § 180 põhjal omanikule rahalist tasu määratakse, antakse edasi teistele omanikkudele nende kruntidega liitmiseks, siis sellise krundi eest arvutatakse tasu selle väärtuse järgi, mis neil juurdelõikeil on uute omanikkude jaoks.

Ümberplaneerimismassi võetud kui ka sealt väljaantavate kinnisvarade väärtus hinnatakse igal juhul eraldi. Aluseks võetakse väärtus, mis kinnisvaral oli päeval, mil ümberplaneerimiskomisjon hindealused kindlaks määras.

§ 182. Ümberplaneerimismassi arvatud kinnisvarade hindamisel jäetakse arvestamata spekulatsioonikasud ja väärtuse juurdekasv, mis tingitud ümberplaneerimise menetluse algamisest või asjaolust, et selle menetluse algamist oli ette näha. Massist linna- või maavalitsustele ja omanikele antavate kinnisvarade hindamisel arvestatakse väärtuse juurdekasvu, mis tekkinud ümberplaneerimise mõjul või mis on ettenähtav kuni päevani, mil ümberplaneerimise menetlus lõpule jõuab.

§ 183. Rahaline tasu, mis linna- või maavalitsus on kohustatud maksma avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks eraldatud maade eest (§ 178), arvutatakse ümberplaneerimispiirkonnas või selle allpiirkonnas (§ 192 kolmas lõige) vastava piirkonna kruntide keskmise hinna järgi.

§ 184. Kahjud, mis kinnisvara kohta § 174 tähendatud õigusi omavad isikud saavad ümberplaneerimisest nende õiguste muutmise või kehtetuks tunnustamise tagajärjel, tasutakse kohustatud isikute arvel massist rahas, kuivõrd see tasu ei sisaldu omanikule massist kinnisvaras või rahas antud tasus ja kui seda kahju ei asenda poolte vahel kokkulepitud või ümberplaneerimiskomisjoni poolt määratud õigused kinnisvara kohta.

Eelmises lõikes nimetatud õigused, millede kohta nõuded § 174 alusel määratud tähtjaks on jäetud esitamata, jäetakse arvestamata. Samuti jäetakse tasu määramisel arvestamata õigusvahekorrad, mis on tekkinud poolte tahtel ümberplaneerimise menetluse ajal või varem, kui õiguse tekkimise ajast või muudest asjaoludest nähtub, et õigusvahekord on loodud suurema tasu saamise eesmärgil.

Hindamisega seoses olevad küsimused lahendatakse kinnisvarade sundvõõrandamise kohta kehtivate eeskirjade järgi, kuivõrd käesolev seadus ei näe ette erikorda.

§ 185. Massist tasutakse ümberplaneerimise menetluse kulud, samuti avalikkude liiklemismaa-alade ehitamise kulud, kuivõrd kinnisvaraomanikud on kohustatud nende kulude kandmisest osa võtma. *§§ 74 ja 79 järgi.*

Linna- või maavalitsuse vastu tekkinud massi rahaliste kohustuste katteks võib ümberplaneerimiskomisjon anda maad täies ulatuses või osaliselt.

§ 186. Ümberplaneerimisega seoses olevad kulud jagatakse ümberplaneerimismassi võetud kinnisvarade omanikkude vahel proportsionaalselt massi võetud kinnisvarade väärtusele.

Tarbe korral nõutakse need kulud sisse administratiivkorras.

Massi ülejäägid pärast kõigi nõuete rahuldamist ja kulude tasumist jagatakse massi võetud kinnisvarade omanikkude vahel esimeses lõikes ettenähtud proportsionaalsel alusel.

8. jagu.

Ümberplaneerimine kruntide suuruse alusel.

§ 187. Ümberplaneerimiskomisjon võib otsustada kas kogu ümberplaneerimispiirkonna või selle osa kohta, et selles olevate kruntide ümberplaneerimine toimub mitte väärtuse, vaid kruntide pindala suuruse alusel alljärgnevate paragrahvide (§ 188—190) järgi.

§ 188. Ümberplaneerimisele pindala suuruse alusel kohaldatakse § 178 eeskirju. Ülejääk pärast avalikkude liiklemis- ja muude üldkasutusmaa-alade eraldamist jagatakse omanikkude vahel, kusjuures aluseks võetakse omanikelt ümberplaneerimismassi võetud maa-alade suurus ja peetakse silmas ümberplaneerimise otstarbekuse kui ka õigluse nõudeid. Omanikele peab jagamisel antama krundid võimalikult samas kohas, kus asetsesid neilt ümberplaneerimismassi võetud krundid.

Ümberplaneerimisele pindala suuruse alusel kohaldatakse ka § 180 esimest lõiget.

§ 189. Kui osutub tarvilikuks ümberplaneerimismassi võetud maa-alade väärtuse hindamine, siis toimetatakse seda § 181—184 eeskirjade järgi. Paragrahves 184 ja 185 ettenähtud kohustused ja kulud, samuti muud ümberplaneerimismassi kohustused jagab komisjon kinnisvarade omanikkude vahel silmas pidades viimastele massist antud kruntide tänavaäärsete piirjoonte

pikkust, kruntide pindala suurust, kruntide asukohta ning seisukorda ja majanduslikku kasu, mis ümberplaneerimisest on üksikule omanikule tekkinud.

Omanikud, kes ümberplaneerimisest pole saanud mingit kasu või on saanud võrdlemisi väikest kasu, võib komisjon eelmises lõikes tähendatud kulude tasumisest ja kohustuste täitmisest kas täies ulatuses või osaliselt vabastada, pannes vastava osa teiste omanikkude kanda.

§ 190. Kui ümberplaneeritav piirkond on jagatud allpiirkondadeks (§ 192) ning üksikuis allpiirkondades avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks on arvatud maad rohkem kui teistes piirkondades, siis võivad säärase piirkondade kinnisvarade omanikud nõuda tasu rahas või maa-alas niisugustelt allpiirkondadelt, kus avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutusmaa-aladeks võetud maa-ala protsentuaalne suurus on väiksem.

9. jagu.

Ümberplaneerimise erijuhud.

§ 191. Kui linna- või maavalitsus või Teedeministeerium algatades ümberplaneerimist teatab, et ta nõustub tasuma õiglaselt kinnisvaraomanikele ja § 174 tähendatud isikuile ning võtab menetluskulud enese kanda ja et linna- või maavalitsus loobub avalikkude liiklemismaa-alade ehitamiseks erimaksude võtmisest, siis märgitakse need kohustused ümberplaneerimisloasse.

Eelmises lõikes ettenähtud juhul ei või ümberplaneerimine toimuda maade pindala suuruse alusel, ja ülejääk, mis ümberplaneerimismassi jääb pärast kõigi nõuete rahuldust, läheb linna- või maavalitsusele.

10. jagu.

Ümberplaneerimiskava.

1. alljaotis.

Ümberplaneerimiskava koostamine ja avaldamine.

§ 192. Ümberplaneerimiskomisjon koostab kruntide ümberplaneerimise kava ühes plaanidega endiste ja uute, ümberplaneeritud kruntide kohta. Plaane võib liita.

Kava ja plaanid peavad sisaldama andmeid: nii endiste kui ka uute, ümberplaneeritud kruntide, samuti nende omanikkude, asukoha, suuruse, kasutusviisi ja väärtuse kohta; seniste avalik- ja eraõiguslike koormatiste, kohustuste ja kitsenduste kustutamise, muutmise kui ka uute koormatiste ja kohustuste pealepaneku kohta; avalikkude liiklemis- ja muude üldkasutusmaa-alade kohta, samuti ümberplaneerimise juurdemaksude kui ka asjaosalistele massist makstavate rahatasude kohta.

Kavad võidakse koostada ka üksikute ümberplaneerimise allpiirkondade järgi eraldi. Komisjon määrab seesuguste allpiirkondade ulatuse ja nende kohta kavade koostamise järjekorra.

§ 193. Ümberplaneerimiskavas märgitakse tähtajad, millede jooksul liiklemisteed ümberplaneerimispiirkonnas niivõrd valmis ehitatakse, et need võib avada liiklemiseks ja et nende ääres olevaid krunte võib hakata hoonestama.

Peale kavas määratud tähtaja möödumist ei või linna- või maavalitsus keelduda ehitusluba andmast või projekte kinnitامast põhjusel, et tänav või väljak ei ole valmis ehitatud.

Linna- või maavalitsus tasub kahjud, mis kinnisvaraomanikud kannatavad selle tagajärjel, et linna- või maavalitsus ei ole avalikku liiklemismaa-ala ümberplaneerimiskavas määratud tähtjaks valmis ehitatud.

§ 194. Ümberplaneerimiskomisjon paneb kava välja ühes lisadega üheks kuuks linna- või maavalitsuse ning väljaspool linnu ka vallavalitsuse ruumides või mõnes teises kättesaadavas avalikus ruumis — tutvumiseks kõigile asjast huvitatud isikuile. Väljapanekust kuulutab komisjon Riigi Teatajas ja kohtukuulutusteks määratud ning vajaduse korral ka ühes kohalikus ajalehes ja peale selle teatab sellest linna- või maavalitsustele, kinnisvaraomanikkudele ja § 174 tähendatud isikutele, kes on tähtjaks oma õigused ja nõuded esitanud ning oma elukoha teatanud.

2. alljaotis.

Ümberplaneerimiskava arutamine.

§ 195. Komisjon kutsub ümberplaneerimiskava läbivaatamise koosolekule linna- või maavalitsuse ja vajaduse korral asjaosaliste ministeeriumide esindajad, ümberplaneerimispiirkonda kuuluvate kinnisvarade omanikud kui ka § 174 tähendatud isikud, kes on tähtjaks oma nõuded esitanud ja oma elukoha teatanud.

Kutseis märgitakse ühtlasi, et vastulauseid kava kohta võidakse komisjonile esitada hiljemalt kava arutamise esimesel koosolekul.

Aegsasti enne koosolekut saadab komisjon linna- või maavalitsusele ja kinnisvaraomanikkudele väljavõtted kavast ja selle lisadest nende seniste kui ka neile kava järgi määratavate kinnisvarade asukoha, suuruse ja piiride kohta.

Kutsutute ilmumata jäämine ei takista ümberplaneerimiskava arutamist ega kinnitamist, milline asjaolu tuleb kutseis ära tähendada. Komisjoni koosolekud on kinnised. Neid peetakse tarbe korral ümberplaneerimise kohal. Linna- või maavalitsustele ja kinnisvaraomanikkudele näidatakse nende uued kinnisvarad kätte koha peal.

3. alljaotis.

Ümberplaneerimiskava kinnitamine.

§ 196. Ümberplaneerimiskomisjon püüab lepitada asjaosaliste vastukäivad huvid; ta teeb motiveeritud otsuse vastulausete kohta. Komisjoni poolt väljakuulutatud kavas tehtud parandused kuulutatakse eraldi välja ja neid arutatakse veel kord uuel koosolekul, kuhu kutsutakse § 195 tähendatud asutised ja isikud. Pärast vastulausete otsustamist ja kavas vajalikkude paranduste tegemist kinnitab komisjon ümberplaneerimiskava.

Kava kinnitamisest teatatakse § 195 nimetatud asutistele ja isikutele.

§ 197. Ühe kuu jooksul arvates kava kinnitamise teadasaamisest, võivad asjaosalised kava kinnitamise otsuse peale, samuti komisjoni poolt enne kava kinnitamist tehtud korralduste ja otsuste peale kaevata ning nõuda kava muutmist. Kaebused esitatakse Teedeministeeriumi juures asuva Ümberplaneerimise Peakomisjoni nimele kohaliku ümberplaneerimiskomisjoni kaudu.

Ümberplaneerimise Peakomisjoni koosseisu kuuluvad:

- 1) Teedeministri poolt määratud esindaja,
- 2) Kohtuministri poolt määratud õigusteadlane ja
- 3) Majandusministri poolt määratud esindaja.

Peakomisjoni esimeheks on Teedeministri poolt määratud esindaja. Peakomisjoni esimehele ja liikmeile nimetavad vastavad ministrid asemikud.

§ 198. Ümberplaneerimise Peakomisjonile võidakse kaebusi esitada, kui:

- 1) ümberplaneerimiseks pole seaduslikke eeldusi või luba;
- 2) ümberplaneerimise menetluse kohta ettenähtud eeskirju on oluliselt rikutud;
- 3) ümberplaneerimiskava on avalikkudele huvidele kahjulik või ei rahulda neid vajalikul määral;
- 4) ümberplaneerimiskava on vastuolus käesoleva seaduse eeskirjadega või
- 5) ümberplaneerimiskava riivab ilma tõsise vajaduseta kaebaja õigusi või linna- või maaomavalitsuse või riigi huvisid.

Kaevata võivad: p. 1 ja 2 põhjal — kõik § 195 tähendatud asutised ja isikud, p. 3 põhjal — linna- või maavalitsus ja ministeeriumid, p. 4 ja 5 põhjal — isikud, kellede õigusi kava riivab, kui ka linna- või maavalitsus ja ministeeriumid, kui kava riivab nende huvisid.

§ 199. Peakomisjon kutsub kaebuste arutamisele linna- või maaomavalitsuse esindaja ja kaebuste esitajad.

Kutsutute ilmumata jäämine ei takista kaebuste arutamist ega otsustamist. Kaebuste arutamise korrale kohaldatakse § 195 neljanda lõike eeskirju.

Peakomisjoni otsuste peale võidakse kaevata ühe kuu jooksul Riigi-kohtule administratiivkohtu-korras § 198 esimese lõike p. 1, 2 ja 4 ettenähtud põhjustel kui ka põhjusel, et peakomisjoni asjaajamise kohta ettenähtud korda on oluliselt rikutud.

4. alljaotis.

Ümberplaneerimiskava teostamine.

§ 200. Ümberplaneerimiskava jõustub, kui tema peale pole kaevatud või kaebus on jõustunud otsusega lahendatud.

Pärast ümberplaneerimiskava jõustumist teeb komisjon ümberplaneerimise teostamiseks otsuse. Otsus avaldatakse Riigi Teatajas, kohtukuulutuste ajalehes ning vajaduse korral ühes kohalikus ajalehes ja kuulutatakse § 195 tähendatud asutistele ja isikutele.

Kaebuste esitamine ei takista kava teostamist neis osades, mida esitatud kaebused ei riiva.

Kava teostamise otsuses märgitakse tähtpäev, mil jõustuvad kavast tingitud õigusvahetuste muudatused. See päev loetakse ümberplaneerimispäevaks. Ümberplaneerimispäevaks ei või määrata päeva, mis saabub enne kahte nädalat arvates kava teostamise otsuse avaldamisest Riigi Teatajas.

§ 201. Ümberplaneerimispäeva saabumisega kustuvad kõik senised omandiõigused ümberplaneerimismassi arvatud kinnisvarade kohta. Ühtlasi vabanevad massi arvatud kinnisvarad kõigist eraõiguslikest koormatistest, kohustustest ja kitsendustest, kuivõrd need ei ole lahendatud ümberplaneerimise menetlusega.

Samal ajal lähevad massist avalikeks liiklemis- ja muudeks üldkasutus- maa-aladeks eraldatud maad omavalitsuse omandiks.

Kui massi arvatud kinnisvara eest on omanikule antud uus kinnisvara, astub viimane omandiõiguse kui ka kõigi eraõiguslike koormatiste, kohustuste ja kitsenduste suhtes massi arvatud kinnisvara asemele, kuid kinnisvara koormatised, millele esemeiks ei ole andamid rahas, natuuras või tegudes, lähevad üle uutele kinnisvaradele ainult niivõrd, kui võrd ümberplaneerimiskava nende ülemineku eriti ette näeb. Rendi- ja üürivahekorrad massi arvatud kinnisvarade suhtes kustuvad, kui ümberplaneerimiskava ei määra teisiti.

§ 202. Ümberplaneerimispäev on ühtlasi ümberplaneerimise juurde-maksude tasumise tähtpäev, kui ümberplaneerimiskavas pole selle kohta ette nähtud teisi tähtpäevi. Sama päev on asjaosalistele massist maksmisele kuuluvate rahaliste tasude väljamaksu tähtpäev.

Asjaosalistele massist maksmisele kuuluvate rahaliste tasude hoiule-andmisele kohaldatakse kinnisvarade sundvõõrandamise kohta kehtivaid eeskirju.

Ümberplaneerimiskava teostab linna- või maavalitsus administratiiv-korras, kasutades tarbe korral politsei kaasabi.

§ 203. Ümberplaneerimiskomisjoni avalduse põhjal kannab kinnistus-amet kinnistusraamatuisse muudatused, mis ümberplaneerimiskava järgi on tekkinud kinnistusraamatuisse sissekantud või tagatud õigustes. Ühtlasi kustutab kinnistusamet § 173 ettenähtud märkmed.

Komisjon ei või viivitada eelmises lõikes ettenähtud avalduse ega ümber-planeeritud krundi plaani esitamisega. Avaldusele lisandatakse tõendid, et ümberplaneerimiskavas ettenähtud rahaline tasu on makstud, hoiule antud või kokkuleppel tasusajaga võlaks jäetud.

Kinnistusaktina antakse asjaosalistele väljavõte komisjoni avaldusest ühes sellekohase pealdisega.

§ 204. Kui pärast avalikkude liiklemis- ja muude üldkasutusmaa-alade eraldamist ja omanikkude rahuldamist jääb maad üle, siis võib linna- või maavalitsus omandada selle ülejäägi hinnaga, mille määrab ümberplaneerimis-komisjon. Linna- või maavalitsuse poolt omandamata jäänud maa-ülejäak müüakse enampakkumisel.

Ülejäägi, mis ümberplaneerimise teostamise otsuses ettenähtud täht-ajaks eelmise lõike korras jääb müümata, omandab linna- või maavalitsus ümberplaneerimiskomisjoni poolt kindlaksmääratud tasu eest.

§ 205. Ümberplaneerimise menetluse kirjavahetus, asjaajamine ja seoses sellega koostatud aktid on tempelmaksuvabad.

Ümberplaneerimiskomisjoni avaldused on vabad kinnistusameti akti-lõivust.

Ümberplaneerimisest tingitud kinnistused on vabad kinnistulõivust.

Ümberplaneerimise menetluse lõpetamisel antakse kruntide ümber-planeerimiskava ühes materjalidega linna- või maavalitsusele hoiule.

11. jagu.

Ümberplaneerimise menetluse lõpetamine.

§ 206. Kui ümberplaneerimine toimub Teedeministeeriumi või linna-või maavolikogude algatusel, siis võib Vabariigi Valitsus Teedeministri ette-panekul ümberplaneerimise menetluse kogu piirkonnas või selle üksikus osas lõpetada:

1) kui asjaoludest, eriti aga esitatud või ettenähtavate kahjutasunõuete suurusest ilmneb, et ümberplaneerimise teostamine osutuks majanduslikult ebaotstarbekaks või et ümberplaneerimise tõttu linna- või maaomavalitsusele langevad kohustused oleksid nii rasked, et ümberplaneerimise saavutused ei suudaks neid õigustada, või

2) kui ilmneb ümberplaneerimise tarbetus.

Enne otsuse tegemist antakse menetlusest osavõtnud asjaosalistele võimalus ümberplaneerimise menetluse lõpetamise kohta arvamust avaldada.

Lõpetamisotsust ei või teha piirkonna kohta, mille ümberplaneerimiskava on komisjoni poolt kinnitatud. Lõpetamisotsus avaldatakse Riigi Teatajas.

Kui ümberplaneerimise menetlus lõpetatakse, siis kustutab kinnistusamet ümberplaneerimiskomisjoni teadaandel kinnistusregistrist § 173 ettenähtud märkmed.

Menetluskulud, mis on tekkinud ümberplaneerimisele asumisest kuni selle lõpetamiseni, kannab ministeerium või linna- või maaomavalitsus selle järgi, kes ümberplaneerimise algatas.

12. jagu.

Ümberplaneerimise asjaajamine ja kulud.

§ 207. Ümberplaneerimiskomisjonis ja Ümberplaneerimise Peakomisjonis toimub asjaajamine Administratiivmenetluse seaduses määratud korras, välja arvatud käesolevas seaduses ettenähtud erandid.

Ümberplaneerimise menetluse kuludeks loetakse ka ümberplaneerimiskomisjoni ja Ümberplaneerimise Peakomisjoni asjaajamiskulud, asjaosalistele makstavad rahalised tasud (§ 180), komisjoni liikmeile makstavad tasud ja ümberplaneerimiskava teostamise kulud.

Ümberplaneerimiskomisjoni, samuti Ümberplaneerimise Peakomisjoni liikmed ja sekretär saavad komisjoni koosolekust osavõtmise eest tasu Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud normide alusel.

§ 208. Paragrahvis 184 tähendatud isikud võivad nõuda, et ümberplaneerimiskomisjon kindlaks määraks, missugune osa rahalisest tasust, mis omanikkudele massist antakse (§ 180), kellelegi neist kuulub.

Omanikud ja § 184 nimetatud isikud, kellede õigusi kinnistusraamatusse kantud ei ole, peavad linna- või maavalitsuse või ühe omaniku, ümberplaneerimiskomisjoni või Ümberplaneerimise Peakomisjoni nõudel tõendama oma õigused. Tõendeid hindavad ümberplaneerimiskomisjon ja Ümberplaneerimise Peakomisjon, kusjuures asjast huvitatud isikuil, kelle õigusi pole tunnustatud, jääb võimalus nõuda oma õiguste tunnustamist kohtukorras. Kuni seesuguse tõenduse puudumiseni võidakse neid asjast osavõtmisest kõrvaldada.

§ 209. Omanikule, kes ilmub pärast § 195 ettenähtud tähtaja möödumist, on kohustavad toimingud, mis tehtud ümberplaneerimise alal enne tema ilmumist ilma tema osavõtuta või eelmise paragrahvi korras õigeks loetud omaniku osavõtul.

Eelmise lõike eeskirja kohaldatakse ka neile § 184 tähendatud isikutele, kes ilmuvad pärast § 174 alusel määratud tähtaega.

Ümberplaneerimiskomisjonil ja Ümberplaneerimise Peakomisjonil on õigus nõuda õige omaniku sissekandmist kinnistusraamatusse ja nõuda omanikult dokumentide esitamist, mis sissekandeks vajalikud. Tarbe korral võib komisjon karistada omanikku nimetatud dokumentide esitamata jätmise pärast trahviga kuni 250 krooni, mis nõutakse sisse administratiivkorras. Trahvi võidakse korrata.

§ 210. Kui õigus, mille alusel asjast võidakse osa võtta, on kohtuliku vaidluse all, või kui ümberplaneerimise menetluse kestel niisuguse õiguse pärast tõstetakse hagi, siis loetakse mõlemad pooled asjaosalisteks. Kui vaidlus ei ole kuni ümberplaneerimiskava kinnitamiseni lahendatud jõusunud kohtuotsusega või poolte kokkuleppel, siis sõltumata sellest teostatakse kava ka vaidlusaluse õiguse suhtes.

§ 211. Kui omanikud on linna- või maavalitsuse nõusolekul kruntide ümberplaneerimise kohta omavahel kokku leppinud, ilma et selleks oleks alatud ümberplaneerimise menetlust, siis juhul, kui ümberplaneerimine ei riiva kolmandate isikute õigust, võib Teedeminister kokkuleppel Siseministriga kinnitada kokkulepitud ümberplaneerimiskava.

2. peatükk.

Kruntide piiride parandamine.

§ 212. Kruntide ümberplaneerimisloa asemel võib Teedeminister § 166 ja 168 tähendatud otstarbeil, eeldustel ja algatusel anda loa kruntide piiride sunduslikuks parandamiseks, kui krundid on hoonestamiseks küllalt suured.

Kruntide piiride sunduslikul parandamisel on omanik kohustatud tasu eest omandama või võõrandama väiksemaid krundiosasid, kui need on vajalikud ta oma või naabri krundi täiendamiseks ja kui need ei võimalda iseisvat või otstarbekohast hoonestamist.

§ 213. Kui piiride parandamise menetlus on alatud, siis võib see olla põhjuseks, et keelduda andmast ehituslubasid ja kinnitamast projekte ehituste teostamiseks kruntidel, millede piirid on määratud parandamisele. Samuti võidakse niisugusel juhul anda ehituslubasid või kinnitada projekte teatud tingimustel.

§ 214. Kui krundiomanikud piiride parandamise viisi kohta omavahel kokku ei lepi linna- või maavalitsuse poolt määratud tähtajaks, mis ei või olla lühem kui 2 kuud, siis koostab linna- või maavalitsus piiride parandamise kava, võimalust mööda arvestades kõigi asjaosaliste soove ning huvisid.

Kui kruntide ümberplaneerimise või piiride parandamise algatajaks on linna- või maavalitsus, siis võib ta koostada kava ka juhul, kui omanikud on määratud tähtajal kokku leppinud, kuid linna- või maavalitsus leiab, et kokkulepitud piirid ei vasta otstarbeile, milleks piiride parandamine oli lubatud.

Linna- või maavalitsus võimaldab asjaosalistel teatada oma soove piiride parandamise kohta enne kava koostamist.

Piiride parandamise kavast peab nähtuma vastavate kruntide suurus, väärtus, omanikud ja õiguslikud vahekorrad nii enne kui ka pärast piiride parandamist, samuti peab kava sisaldama andmed maa-alade ülemineku ja asjaosalistele makstavate kui ka neilt nõutavate rahaliste tasude kohta.

§ 215. Piiride parandamise edaspidisel menetlusel kohaldatakse § 195 esimese ja teise lõike ja § 196—205 eeskirju, samuti § 206—211 eeskirju, välja arvatud järgmised erandid:

- 1) piiride parandamist teostab linna- või maavalitsus ümberplaneerimiskomisjoni kohta ettenähtud kohuste ja õigustega;
- 2) kui kinnisvaraomanikud on linna- või maavalitsuse nõusolekul piiride parandamise kohta omavahel kokku leppinud ja see kokkulepe ei riiva kolmandate isikute õigusi ning on kooskõlas piiride parandamise otstarbega, siis võib Teedeminister kokkuleppekava kinnitada, ilma et piiride parandamise kava oleks ametlikult välja kuulutatud;
- 3) linna- või maavalitsus võib oma kaastöö eest piiride parandamisel nõuda ainult oma tõeliste kulude tasumist.

Piiride parandamisest tekkinud nõuded ja kulud, mis jäänud katmata, jagab linna- või maavalitsus asjaosaliste kinnisvaraomanikkude vahel, aluseks võttes paremusi, mida piiride parandamine üksikutele kinnisvaraomanikkudele annab. Selle juurdemaksu nõuab linna- või maavalitsus tarbe korral sisse administratiivkorras.

9. osa.

Kinnisvarade sundvõõrandamine.

1. peatükk.

Sundvõõrandamise eeldused.

1. jagu.

Sundvõõrandamine asula üldkasutusmaa-aladeks linna- või maavalitsuse taotlusel.

§ 216. Linna- või maavalitsus võib omandada asula üldkasutusmaa-aladeks vajalikke kinnisvarasid kas kokkuleppe või sundvõõrandamise teel. Pärast maa-ala liigituskava või asulaplaani jõustumist võib omavalitsus taotleda kavas või plaanis ettenähtud üldkasutusmaa-aladeks vajalikkude kinnisvarade sundvõõrandamist ühes viimastel olevate päraldistega, kuid seda ainult siis, kui omavalitsus asub ühtlasi võõrandatava üldkasutusmaa-ala väljaehitamisele liigituskava või asulaplaani kohaselt.

§ 217. Teedeminister võib kokkuleppel Siseministriga teha linna- või maavalitsusele kohuslikuks § 216 tähendatud maa-alade sundvõõrandamisele asumise, kui seda tingivad teatavate hoonerühmade või elamupiirkondade korraldamise nõuded.

§ 218. Liiklemismaa-alast eemal seisva krundi omanik, kui ta kavatseb ehitama hakata, võib linna- või maavalitsuselt nõuda, et viimane sundvõõrandaks tema arvel maad selle krundi ühendamiseks asula liiklemisvõrguga.

§ 219. Pärast maa-ala liigituskava või asulaplaani jõustumist võidakse linna- või maaomavalitsusele sundvõõrandada ka seesuguseid üldkasutusmaa-alade ääres asetsevad krunte, millede piire ei ole liigituskavaga või asulaplaaniga muudetud, kuid millede hoonestamine nende väiksuse või kaju tõttu pole võimalik.

2. jagu.

Sundvõõrandamine asula korraldamiseks linna- või maavalitsuse taotlusel.

§ 220. Sundvõõrandada võidakse, kui seda tingivad asula korraldamise nõuded:

- 1) krunte, mis on vajalikud asula teatavate hoonerühmade ja elamu-piirkondade tervendamiseks;
- 2) hoonestamata või määratud nõuetele (§ 236 teine lõige) mittevastavalt hoonestatud krunte, vastavalt väljaehitamiseks, kui säärased krundid asetsevad kinnise hoonestusviisi piirkonnas kahe nõuetele vastavalt hoonestatud krundi vahel;
- 3) krunte, millel asetsevate ehitiste ümberehitus on vajalik riiklikel või tervishoiulistel põhjustel või julgeoleku või liiklemisnõuete seisu-kohalt.

3. jagu.

Sundvõõrandamine asula üldkasutusmaa-aladeks kinnisvara-omanikkude taotlusel.

§ 221. Kui liigituskava või asulaplaani piirjooned lõikavad kogu kinnisvara üldkasutusmaa-alaks, võib kinnisvaraomanik taotleda peale liigituskava või asulaplaani jõustumist temale kuuluva kinnisvara sundvõõrandamist, kui ta ei saa enam kogu kinnisvara kasutada seniseks majanduslikuks otstarbeks või hoonestamiseks.

Kinnisvaraomanik võib taotleda kogu kinnisvara sundvõõrandamist ka sel juhul, kui liigituskava või asulaplaani piirjoontega eraldamisele määratud kinnisvaraosa ei ole enam kasutatav seniseks majanduslikuks otstarbeks või hoonestamiseks ning kui ka ülejäänud kinnisvaraosa ei võimalda enam samasugust kasutamist või hoonestamist.

§ 222. Kinnisvaraomanik võib taotleda eraldamisele määratud kinnisvaraosa sundvõõrandamist vastavalt uuele hoonestuspiirjoonele ehitamise otstarbel, kui ta vabastab eraldamisele määratud kinnisvaraosa ehitistest või kui see ongi ehitistest vaba.

§ 223. Paragrahvis 221 ja 222 ettenähtud õiguse teostamiseks peab kinnisvaraomanik vastaval juhul tegema usutavaks ja selleks esitama küllaldasid tõendeid, et ta on suuteline ehitist püstitama.

Kinnisvara või kinnisvaraosa kuulub sundvõõrandamisele, kui sundvõõrandamise eelduste kindlakstegemise komisjon (§ 246) sundvõõrandamise vajaduse käesoleva jao eeskirjade järgi kindlaks teeb.

4. jagu.

Hoonestuskõlbmatute kruntide ja hoonestuskõlbmatuile või ebakohaste piiridega kruntidele maade sundvõõrandamine.

§ 224. Hoonestamiseks ebakohaste piiridega krundi omanik võib krundi tükeldamiseks või piiride muutmiseks või ehitise püstitamiseks nõuda oma krundi täienduseks vajaliku osa sundvõõrandamist naaberkruntide omanikkudelt. Sedasama võib nõuda hoonestuskõlbmatu krundi omanik ehitise püstitamise otstarbel. Eeltähendatud eeldustel võib ka naaberkrundi omanik

nõuda osa oma krundi täienduseks krundist, mille tükeldamist või piiride muutmist taotletakse. Seda võidakse nõuda ainult juhul, kui naaberkrundid on hoonestamata ja nende osi on võimalik loovutada ilma nende kruntide hoonestusvõimalusi kitsendamata või kui naaberkrundid on takistuseks kohasele hoonestamisele, ning kui ebakohaste piiridega krunt naaberkrundi osa liitmisega hoonestamiseks tunduvalt kohasemaks muutub.

Kui naaberkrundid on hoonestatud, siis võidakse sundvõõrandamist nõuda ainult juhul, kui naaberkrundi ehitised on vähem väärtuslikud hoonestamata krundi osast, millele ehitisi kavatakse püstitada.

§ 225. Kui osutub väärtuslikumaks krunt, mille võõrandamist § 224 alusel hoonestuskõlbmatu või ebakohaste piiridega krundiga liitmise otstarbel taotletakse, siis on väärtuslikuma krundi omanikul õigus ära hoida oma krundi võõrandamist sellega, et ta taotleb vähem väärtusliku krundi liitmist oma krundiga. Kui väärtuslikum krunt on juba hoonestatud ning võõrandamine on vajalik selle täienduseks, siis võib selle krundi omanik uutele hoonestuspiirjoonte vastavalt maad juurde nõuda ainult lahtise hoonestuse piirkonnas ja ainult selle krundi tarastamise ja kõnnitee ehitamise nõuete vajalikul määral täitmiseks.

§ 226. Sügavale ulatuvast krundist, millega ühelt poolt piirneb hoonestuspiirjoon ja teiselt poolt hoonestuskõlbmatu krunt, mis küünib vastaspoolse hoonestuspiirjooneni, võidakse osa sundvõõrandada hoonestuskõlbmatu krundiga liitmiseks, kui viimase omanik kavatab hakata ehitama ja selleks vajab oma krundi suurendamist.

Säärase krundiosa sundvõõrandamine võib toimuda tingimusel, et see läbi tunduvalt ei kitsendata sügavale ulatava krundi hoonestamisvõimalusi.

§ 227. Kui hoonestuskõlbliku krundi ja avaliku liiklemis- või muu üldkasutusmaa-ala vaheline krunt osutub asulaplaani piirjoonte tõttu hoonestuskõlbmatuks, siis on hoonestuskõlbliku krundi omanik kohustatud hoonestuskõlbmatu krundi oma krundiga liitmiseks omandama ning hoonestuskõlbmatu krundi omanik on kohustatud selle müüma. See kohustus tekib niipea, kui ostuks kohustatud krundiomanik kavatab oma krundil hakata ehitama või seda tarastama.

Hoone või hoonete olemasolu eeltähendatud hoonestuskõlbmatul krundil ei vabasta viimase omanikku selle krundi müümise kohustusest sel juhul, kui sellel olevad hooned on vähe väärtuslikud või kui nende seisukord ei vasta julgeoleku, tervishoiu või tuleohutuse nõuetele või kui ehitised on takistuseks avalikule liiklemisele.

§ 228. Ühe poole kohustus müüa kinnisvara ja teise poole kohustus see omandada tekib ka juhul, kui hoonestuskõlbmatu krunt asetseb hoonestuskõlblike kruntide vahel. Seejuures on tingimuseks, et säärast hoonestuskõlbmatut krundi peab olema võimalik täielikult või osaliselt ühendada temaga piirneva sellise ehituskrundiga või -kruntidega, mille omanik või omanikud kavatsesid hakata ehitama. Sel juhul on hoonestuskõlbliku krundi omanik, kes kavatab hakata ehitama, kohustatud omandama eeltähendatud hoonestuskõlbmatu krundi.

Kui hoonestuskõlbmatu krundiga piirnevate kruntide omanikkudest üks on juba oma krundi hoonestanud, siis on teise hoonestuskõlbliku krundi omanik kohustatud omandama vahepealse krundi või selle jäägi. Kui vahepealsel krundil või selle jäägil on ehitised, siis tuleb kohaldamisele § 227 teine lõige.

§ 229. Kui § 224—228 ettenähtud juhtudel sundvõõranditatus kokkulepet ei saavutata, otsustab sundvõõrandamise Vabariigi Valitsus (§ 235), kusjuures sundvõõranditatu määratakse kindlaks sundvõõrandamise kohta kehtivate eeskirjade järgi.

§ 230. Kui sundvõõrandisaja sundvõõranditatu vabatahtlikult hoolduskohtusse sisse ei maksa, siis nõutakse see temalt sisse Teedeministri otsusel administratiivkorras ning makstakse sisse hoolduskohtusse õigustatud isikutele väljamaksmiseks.

§ 231. Teedeminister määrab kindlaks üldnõuded, millal krunt tuleb naaberkrundi osade liitmisel lugeda hoonestamiseks tunduvalt kohasemaks (§ 224) ja millal krundi hoonestusvõimalused tuleb sellest krundist osade eraldamisega lugeda tunduvalt kitsendatuiks (§ 226).

5. jagu.

Sundvõõrandamine avalikkude ja üldkasulikkude ehitiste püstitamiseks.

§ 232. Riigi-, omavalitsus- kui ka üldkasuliku asutise, samuti üldkasuliku ettevõtte algatusel võidakse sundvõõrandada avalikkude kui ka üldkasulikkude ehitiste püstitamiseks vajalikke kinnisvarasid.

6. jagu.

Sundvõõrandamine sõjaliste ehitiste püstitamiseks.

§ 233. Käesoleva seaduse alusel võidakse sundvõõrandada kinnisvarasid riigikaitseliste ja sõjaliste ehitiste ja seadmete püstitamiseks või nende laiendamiseks või selliste ehitiste ja seadmete ümber kaitsemaa-ala loomiseks.

7. jagu.

Sundvõõrandamine seoses kinnisvarade kordaseadmisega.

§ 234. Kinnisvara võidakse sundvõõrandada tervikuna, kui krundi sundvõõrandamisest tingitud ülejäänud osa ümberkorraldamise kulud osutuksid ülemääraselt kõrgeiks ja ebamajanduslikeks või kui asula väljaehituse või arhitektooniliselt seisukohalt tuleb krundi vabastamist ülejäänud ehitisest või ehitistest eelistada ehitise või ehitiste kordaseadmisele.

2. peatükk.

Sundvõõrandamise menetlus.

1. jagu.

Sundvõõrandamise otsustamine.

§ 235. Paragrahvides 216, 218, 219, 220, 221, 222, 224—228, 232—234 ettenähtud juhtudel otsustab sundvõõrandamise Vabariigi Valitsus.

§ 236. Vabariigi Valitsus võib määrata asulate osad, kus ja missuguse aja jooksul võidakse kinnisvarasid sundvõõrandada asula hoonerühmade ja elamupiirkondade tervendamiseks (§ 220 p. 1).

Vabariigi Valitsus määrab tervishoiu, julgeoleku, liiklemise ja asulaehituse huvides vajalikud nõuded (§ 220 p. 2 ja 3).

§ 237. Vabariigi Valitsus võib määrata, et § 236 korras määratud asulaosas on kinnisvarade võõrandamise korral ostu-eesõigus linna- või vallaomavalitsusel ning et kruntidele ehitiste püstitamist võidakse üksikul juhul ära keelata asula hoonerühmade ja elamupiirkondade tervendamise läbiviimiseks Vabariigi Valitsuse poolt määratud aja jooksul, kui ehitiste püstitamisega raskeneks hoonerühmade või elamupiirkondade tervendamise läbiviimine. Keelu korral kahjutasu ei maksta.

§ 238. Sundvõõrandamine toimub riigi, omavalitsuse või selleks õigusstatud asutise või isiku kasuks. Riiki või omavalitsust võib Vabariigi Valitsus õigustada või kohustada § 220 p. 1 ja 2 ettenähtud otstarbeks sundvõõrandamisel omandiõigust üle kandma kolmandatele isikutele avalikkude hoonete või nõuetele vastavate elamute ja muude eraehitiste püstitamiseks. Edasimüügi korra määrab Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepanekul.

§ 239. Sundvõõrandamise algatamise avalduses ja sundvõõrandamise kohta tehtud otsuses tuleb ära tähendada otstarve, milleks sundvõõrandamist taotletakse, ja sundvõõrandamise ulatus.

Avaldusele tuleb lisandada:

- 1) kavatsetava ehitise kavandlik projekt, kui sundvõõrandamist taotletakse ehitise püstitamiseks, kusjuures see projekt peab küsimuse otsustamisel võimaldama kavatsetud ehitisest küllaldast ülevaadet;
- 2) tõend kokkuleppe mittesaavutamise kohta senise kinnisvaraomanikuga.

§ 240. Saanud § 239 tähendatud avalduse, nõutab linna- või maavalitsus sundvõõrandamist taotleva asutise või isiku kulul sundvõõrandatava kinnisasja kohta väljavõtte kinnistusregistrist ja selle kinnisasja plaani ning teeb sundvõõranduse ettevalmistamiseks muud eeltööd.

2. jagu.

Eeldused sundvõõrandamise otsustamiseks ning sundvõõrandamise ulatuse kindlaksmääramine.

§ 241. Kui sundvõõrandamist taotletakse ehitise püstitamiseks, siis võidakse teha otsust sundvõõrandamise kohta ainult siis, kui ei ole takistusi kavatsetava ehitise püstitamisel ehitusloa saamiseks.

Kui sundvõõrandamine ei toimu riigi või omavalitsuse kasuks, siis võidakse teha otsust sundvõõrandamise kohta ainult siis, kui vastaval juhul ehitise püstitamine on majanduslikust küljest tagatud. Vabariigi Valitsus võib teha otsuse tegemise sõltuvaks küllaldase tagatise esitamisest. Kui on tegemist sundvõõrandamisega ehitise lammutamiseks, ümberhitamiseks või uue ehitise püstitamiseks, siis määratakse ehituse alustamiseks ja teostamiseks tähtaeg, mis ei või ületada 2 aastat. Seda tähtaega võidakse kaaluvail põhjustel 2 aasta võrra pikendada.

§ 242. Kui Vabariigi Valitsus asulas hoonerühmade või elamupiirkondade tervendamise läbiviimiseks piirkonda ei ole määranud (§ 236 esimene lõige), siis võidakse § 220 p. 1 ettenähtud tarveteks teha sundvõõrandamise otsust ainult sel juhul, kui kinnisvara, mille võõrandamist taotletakse, asub hoonerühmas või elamupiirkonnas, kus asetsevad eranditult või valdavas enamuses tervishoiu- ja liiklemisnõuete või asulaehituse huvide seisukohalt sobimatud või ehitiste seisukorra tõttu lammutamist nõudvad ehitised (§ 236 teine lõige).

§ 243. Hoonestamata või nõuetele mittevastavalt hoonestatud (§ 236 teine lõige) krundi võidakse sundvõõrandada § 220 p. 2 ettenähtud otstarbeks ainult siis, kui kinnise hoonestusviisiga piirkond on juba selle krundi vahenditus naabruses suuremas osas hoonestatud ja kui selle krundi omanik ei teata 2 kuu jooksul arvates vastava teate kättesaamisest, et ta kohustub vastavalt hoonestama oma krundi 2 aasta jooksul, või kui ta sama aja jooksul pärast kohustuse enda peale võtmist ehitist lõpule ei vii või kui ta ühe aasta jooksul pärast ehitusloa saamist ehitamist ei alusta.

§ 244. Paragrahvi 220 p. 3 ettenähtud tarveteks võidakse sundvõõrandada ainult siis, kui omanik ei võta enda peale ümberehitamise kohustust või ei alusta või ei teosta seda § 243 ettenähtud tähtaegade jooksul.

§ 245. Avalikkude ja üldkasulikkude ehitiste püstitamise otstarbel võidakse hoonestatud krunte sundvõõrandada ainult siis:

- 1) kui säärasel krundil asetsev hoone ei vasta kehtivale asulaplaanile või selle eeskirjadele;
- 2) kui krundile püstitatud hooned on väiksema väärtusega kui hoonestamata krundiosa või
- 3) kui on üldse tegemist väheväärtuslike hoonetega.

§ 246. Sundvõõrandamine otsustatakse peale seda, kui krundi või krundil asetsevate hoonete mittevastavus või muul põhjusel sundvõõrandamise nõutavus käesoleva seaduse eeskirjade järgi, välja arvatud võõrandamine § 216, 218, 219, 232, 233 ja 234 ettenähtud juhtudel, on selgitatud sundvõõrandamise eelduste kindlakstegemise komisjoni poolt. Komisjoni ülesandeid täidab § 161 tähendatud komisjon.

§ 247. Esikule või asutisele, kelle kasuks sundvõõrandamine on algatatud, jääb õigus algatusest igal ajal loobuda, kusjuures ta peab tasuma eeltööde ja menetluse kulud.

3. jagu.

Sundvõõrandi valduse ülevõtmine ja sundvõõrandi tagasiostmine.

§ 248. Sundvõõrandamise kohta tehtud otsuses võidakse määrata, et sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine võib toimuda enne sundvõõranditasa sissemaksmist hoolduskohtusse.

§ 249. Erasikute kasuks sundvõõrandatud kinnisvarasid võidakse kasutada ainult selleks otstarbeks, milleks nad on võõrandatud.

§ 250. Kui erasikute kasuks sundvõõrandatud kinnisvara jääb määratud tähtajaks hoonestamata, võib omanik, kellelt kinnisvara sundvõõrandati, nõuda 1 aasta jooksul arvates hoonestamiseks ettenähtud tähtaja lõpust selle kinnisvara tagasimüümist sundvõõrandamisel saadud tasu eest, arvesse võttes vahepeal toimunud selliseid muutusi, mis kinnisvara väärtust kas suuren-

dasid või vähendasid. Kui uus omanik sundvõõrandatud kinnisvara enne selle tähtaja möödumist võõrandab, siis on endisel omanikul selle kinnisvara kohta ostu eesõigus eelnimetatud summa eest.

10. osa.

Kahjutasud.

§ 251. Kahjud, mis tekivad kinnisasja sundvõõrandamisest või selle kasutus- ja hoonestusõiguste sündkitsendamisest käesoleva seaduse alusel, tasutakse ainult niivõrd, kui võrd see on ette nähtud käesolevas seaduses.

§ 252. Tasu makstakse kinnisvarade sundvõõrandamise kohta kehtivate eeskirjade alusel, kinni pidades järgmistest eeskirjadest:

- 1) kinnisvara osa sundvõõrandamisel arvutatakse sundvõõrandi hindesummast maha summa, mille võrra kinnisvara ülejääva osa väärtus tõuseb selle ettevõtte teostamise tõttu, milleks sundvõõrandamine toimub;
- 2) kinnisvara ehituseeskirjade-vastane kasutamine jääb tasu määramisel arvesse võtmata;
- 3) kinnisvara hinnatakse ehituskrundina ja makstakse selle järgi tasu ainult sel juhul, kui ta oli senini hoonestatud või kui kinnisvara võib arvestada ehituskrundina ehitamiseks sobiva kuju tõttu. Sealjuures arvestatakse, mis määral krunt mõjustab terve hoonestussara hoonestamist ning millised kohustused on krundil liiklemismaa-ala jaoks maa-alade eraldamise vajaduse mõttes. Ka peab arvesse võetama krundil lasuvad ehituslikud kitsendused ja keelud;
- 4) maa-alad, mis on ainult vähesel määral hoonestatud ja mida suuremas osas on kasutatud müüks otstarbeks (aiad, heinamaa, põllumaa, hoiuplats, puuhoov jms.), hinnatakse kahjutasu maksmisel ehituskrundina ainult tegelikult hoonestatud osas ja selles osas, mis ehituseeskirjade järgi peaks ehitise juurde kuuluma selle nõutava osana (eesaiad, hoov jms.);
- 5) kulud, mis on tekkinud omanikule maa-ala vabastamisest ja sellest tingitud ehitiste kordaseadmistest (§ 233), kuuluvad tasumisele.

§ 253. Omanik võib nõuda kahjutasu ka:

- 1) paragrahvi 38 teises lõikes, § 87 ja 88 ettenähtud juhtudel;
- 2) kui omanik § 220 p. 3 ettenähtud juhtudel on teostanud ümberehituse ise, — tehtud kulutuste eest, samuti kahjude eest, mis on tekkinud seetõttu, et ümberehituse ajal ei saadud ehitist üldse või osaliselt kasutada. Need kulutused ja kahjud kuuluvad tasumisele seevõrra, kui võrra nad ületavad ümberehitusega saavutatud ehitise väärtuse tõusu;
- 3) kui hoonestatud krundi sundvõõrandamise puhul omanik on kohustatud ülejäänud kinnisvara juures ette võtma vajalikke ümberkorraldusi;
- 4) kui hoonestamis- või kasutamiskeelu või -kitsenduse tagajärjel (§ 30, § 67 ja § 112 p. 19) kinnisvaraomanik ei saa enam kinnisvara või selle osa otstarbekalt kasutada enne keeldu või kitsendust kasutatud majanduslikuks otstarbeks.

Kui kinnisvara väärtus on keeldude või kitsenduste tagajärjel vähenenud üle poole, võib omanik nõuda omavalitsuselt kahjutasu asemel kinnisvara ülevõtmist ostu või sundvõõranduse teel.

§ 254. Kui § 61 põhjal on antud luba piirjoontega riivatud hoone ümberehitamiseks või laiendamiseks, siis juhul, kui krunt vabastatakse kuni uue piirjooneni, võetakse tasu määramise aluseks hoone väärtus kuni § 60 korras tõendatud suuruseni. See arvessevõtu piir ei tule kohaldamisele juhtudel, kui hoone väärtus on tõusnud muudel põhjustel, mitte aga ümberehitamise või laiendamise tagajärjel.

§ 255. Kui liiklemisteedega piirnevate kruntide omanikkudelt on võõrandatud maad liiklemisteede jaoks, siis arvutatakse tasu maksmisel § 252 p. 1 alusel hindedsummast maha tasu liiklemistee alla võõrandatud maa-alade eest kuni liiklemistee poole laiuseni välja arvatud krundil asetsevad ehitised, kusjuures pool laiust ei või ületada 8 meetrit.

§ 256. Kui krundist liiklemistee alla maa sundvõõrandamisel on tasust maha arvatud krundi pindala laiema osa eest kui liiklemistee vastaspoolsel äärel asetsevalt krundilt, siis peab viimase krundi omanik tasuma krundiomanikule, kellelt rohkem maad eraldatud, poole liiklemistee alla võetud väärtuste vahest.

Kui liiklemistee alla on sundvõõrandatud maad ainult ühel pool teed asetseva krundi omanikult, siis on tee vastaspoolsel äärel asetseva krundi omanik kohustatud tasuma krundi omanikule, kelle maast ainuüksi võõrandatud, poole võõrandatud maa väärtusest.

§ 257. Kui liiklemistee jaoks sundvõõrandatud krundiosa ei ole valmis ehitatud kolme aasta jooksul arvates krundiosa ülevõtmisest, on selle endine omanik õigustatud nõudma ka selle summa tasumist, mis § 255 kohaselt kuulus krundiosa hindedsummast mahaarvutamisele.

§ 258. Kui § 220 p. 3 ettenähtud otstarbel ümberehituse teostab omavalitsus, võib ta omanikult nõuda ümberehituskulude tasumist seevõrra, kui ümberehitusega tõusis ehitise väärtus.

§ 259. Kui pooled § 253 ettenähtud kahjude ja kulude tasumise kohta kokku ei lepi, siis võidakse neid sisse nõuda tsiviilkohtukorras. Kahjutasunõude õigus kustub, kui kinnisvaraomanik ei ole kahjutasunõudega esinenud viie aasta jooksul.

11. osa.

Ehituseeskirjad asulate ümbruse kohta.

§ 260. Vabariigi Valitsus võib määrata asulate ümber piirkondi, millele tulevad kohaldamisele käesoleva seaduse eeskirjad, määrates ühtlasi nende piirkondade kohta jõustuvate eeskirjade ulatuse. Piirkondade määramise otsused avaldatakse Riigi Teatajas.

12. osa.

Ehituseeskirjad väljaspool asulaid ja asulate ümbrusi.

1. peatükk.

Ü l d e e s k i r i.

§ 261. Käesoleva osa eeskirjad tulevad kohaldamisele väljaspool asulaid ja väljaspool 11. osas tähendatud piirkondi.

Rahvusliku Ehituskomitee, Ehitusnõukogu, Teedeministri, Teedeministeriumi Ehitusosakonna, maavolikogude ja maavalitsuste ülesanded ja õigused kehtivad ka väljaspool asulaid ja väljaspool 11. osas tähendatud piirkondi, nende erinevustega, mis järelduvad käesoleva osa eeskirjadest.

2. peatükk.

Ehitiste püstitamise ja korrashoid.

1. jagu.

Nõuded ehitiste püstitamisel.

§ 262. Ehituste teostamisele kooskõlas ehituseeskirjadega, ehitiste ning ehitiseosade tugevusele ja kandevõimelisusele ning kindluse nõuetele tuleohu vastu, ehitiste ja ruumide isoleerimise vajadusele niiskuse ja külma vastu, ehitiste lubatud kõrgusele, ehitiste ruumidele päevavalguse juurdepääsu võimaldamisele, tule müüride ja treppide nõutavusele, ehitamisel kaitseabinõude tarvitusele võtule ja ehitamisel naabrikruundi kasutamise võimaldamisele kohaldatakse § 89, 90, § 91 kolmanda, neljanda, viienda ja kuuenda lõike, § 92, 93, 94, 96, 97, § 99 esimese lõike, § 101, 102, 103, 104, 105, 106 ja 107 eeskirju.

§ 263. Ehitiste, välja arvatud tööstus- ja avalikud ehitised, ülemmääraliseks pikkuseks võib olla 35 m ja ülemmääraliseks aluspinnaks 500 ruutmeetrit.

Määrustega (§ 276) võidakse üksikute ehitiste liikide kohta eelmises lõikes tähendatud ülemmäärased suurendada või vähendada.

2. jagu.

Nõuded ehitiste korrashoiu alal.

§ 264. Paragrahvides 108—110 sisalduvad nõuded ehitiste ja tarastiste korrasolemise ning ehitiste välisosade krohvimise, viiramise, vooderdamise ja värvimise, samuti õuede korrasolemise ja eesaedade korrapärase kujundamise ning korrashoiu kohta kehtivad ka väljaspool asulaid, kusjuures nõuded tarastiste korrashoiu ja eesaedade kohta kehtivad ainult elamute ja avalikkude teede ümbruse kohta.

3. peatükk.

Kruuntide tükeldamise järelevalve.

§ 265. Maavalitsused võivad määrustes ette näha, et maa-alade tükeldamiseks mittepõllumajanduslike ehitiste püstitamise otstarbel on nõutav luba.

Loa andmine võidakse olenevaks teha tükeldatava maa-ala nõuetekohasest kordaseadmisest, nagu kuivendustööde, teede ehituse ja muude heakorratööde läbiviimisest.

§ 266. Kui kruuntide tükeldamiseks on määrustega (§ 276) ette nähtud loa nõutamine, kohaldatakse loa andmisele § 119 teise lõike, § 120, 121 p. 1 ja 2, § 124 ja 125 eeskirju.

4. peatükk.

Ehitamise ja ehitiste seisukorra ning korrashoiu järelevalve.

1. jagu.

Ehitusprojektid ja ehitiste asendiplaanid.

§ 267. Vähemalt kahekordsete eluhoonete püstitamiseks on nõutav kinnitatud projekt. Ühekordsete ehitiste püstitamiseks on ehitusloa nõutavuse korral (§ 268) vajalik kinnitatud asendiplaan.

Kahekordsete ja kõrgemate eluhoonete projektid kinnitab maavalitsus, kuna ehitiste asendiplaanid kuuluvad vastava vallavalitsuse kinnitamisele.

Avalikkude ehitiste ja monumentide projektid kinnitab Teedeministeriumi Ehitusosakond, kuna autobusejaamade projektid kinnitab Teedeministeriumi Maanteede Talitus. Tööstusehitiste projektid kinnitatakse Tööstuseaduses ettenähtud alustel.

Projektide koostamise ja kinnitamise kohta kehtivad § 127, 129, 130, 132, 136 ja 138 eeskirjad.

Põllutööminister võib anda määrusi, milledega seatakse üles nõudeid ühekordsete eluhoonete ja muude põllumajandusliikude ehitiste püstitamiseks. Määrustega võib eriti nõuda tähendatud hoonete püstitamist tüübiliste projektide järgi kui ka korraldada hoonete projektide koostamist.

2. jagu.

Ehitus- ja kasutusload.

§ 268. Maavolikogu poolt antud ehitismäärustega (§ 276) võidakse teha kohuslikuks ehitus- ja ehitise kasutamise loa või ainult ehitusloa nõutamine, välja arvatud juhud, kui ehitusjärelevalve on erieeskirjade alusel Põllutööministeeriumi ülesandeks. Avalikkude ja tööstusehitiste püstitamine ja kasutamisele võtmine võib toimuda ainult vastavate lubade alusel.

Teedeminister võib anda maavalitsustele juhtnõore selle kohta, milliseil juhtumeil ehitismäärustes peab ette nähtama ehitus- ja kasutuslubade nõutavus.

§ 269. Vähemalt kahekordse eluhoone ehitamise loa saamiseks tuleb esitada kinnitatud projekt, kuna ühekordsete ehitiste püstitamiseks antakse ehitusloa nõutavuse korral luba ehitise asendiplaani kinnitamisega.

§ 270. Ehitusloa kehtivuse tähtajale kohaldatakse § 149 eeskirju.

§ 271. Teede ärarde reklaamsiltide ülesseadmiseks on nõutav maavalitsuse luba. Loa andmisele kohaldatakse § 148 teise lõike eeskirju.

3. jagu.

Ehitiste püstitamise, seisukorra ja korrashoiu järelevalve.

§ 272. Ehitusjärelevalvet teostavad vallavalitsused, kuivõrd erieeskirjad ei näe ette teist korda. Vallavalitsused toimivad seadusvastase või ehitamise kohta käivate muude eeskirjade vastase ehitamise juhtudel § 155—160 eeskirjade järgi.

§ 273. Ehitiste, ehitiseosade, tarastiste, õuede ja eesaedade kordaseadmise vajaduse kindlaksmääramiseks asutatakse iga vallavalitsuse juurde komisjon. Komisjoni koosseisu kuuluvad § 161 tähendatud asutiste esindajad, kusjuures komisjoni liikmeks maavalitsuse esindaja asemel on vallavalitsuse esindaja, kes on ka komisjoni esimeheks.

Vallavalitsuse poolt kinnisvaraomanikele tähtaja määramisele, vallavalitsuse enese poolt eelmises lõikes tähendatud ehitiste kordaseadmisele ja kulude sissenõudmisele kohaldatakse § 162—165 eeskirju, selle erandiga, et varemeiks muutunud, hävima jäetud või pooleli-olevate ehitiste kordaseadmise vajaduse määrab kindlaks maavalitsuse juures olev komisjon ning vajalikku lammutamist, äravedamist või ehituse lõpetamist korraldab maavalitsus.

5. peatükk.

Ehitusmäärused.

§ 274. Paragrahvis 112 ettenähtud aladel annab tarbe korral ehitustehnilisi määrusi maaehitiste kohta Teedeminister kokkuleppel Põllutööministri-
riga. Need määrused võivad ka sisaldada eeskirju maaehitiste välisilme kohta.

§ 275. Tööstus- ja avalikkude ehitiste, monumentide, lennuväljade takistusvaba vööndi suuruse, elamute ja liiklemisteede kauguste kohta lõhkeainevabrikuist ja -ladudest ning nõuete kohta riigikaitse huvides antakse määrusi § 112 p. 18 ja 19, § 113, 114, 115 ja 116 ettenähtud alustel ja korras.

§ 276. Maavolikogud võivad anda järgmisi määrusi:

- 1) ehitiste ja tarastiste korrasolemise ja ehitiste osade krohvimise, viiramise, vooderdamise ja värvimise kohta;
- 2) elamute ümber ja avalikkude teede ääres asetsevate tarastiste korrashoiu, nende ehitamiseks teatava ehitusmaterjali keelamise ja keelatud materjalist ehitatud tarastiste ümberehitamise kohta;
- 3) keelu kohta kasutada katuste katmiseks mõnd ehitusmaterjali ja katuste korrashoiu kohta;
- 4) õuede korrashoiu kohta;
- 5) väärtuslikku arhitektoonilist tervikut kujutavate ehitiste ümberehitamise, laiendamise või nende välispindade katte või värvuse muutmise keelamise kohta;
- 6) mittepõllumajanduslike ehitiste püstitamise otstarbel tükeldatavate maa-alade kordaseadmise ja neile ehitiste püstitamise nõuete kohta;
- 7) ehitusloa ja ehitise kasutamise loa nõutavuse kohta;
- 8) projektide ja ehitiste asendiplaanide koostamise ja kinnitamiseks esitamise kohta.

Nende määruste kehtimapanek ja kehtetuks tunnustamine toimub § 117 ja 118 eeskirjade järgi.

6. peatükk.

Heakorraseadmete ehitamine.

§ 277. Krundist gaasi-, elektri-, tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmete läbiviimisele ning § 88 tähendatud tahvlite, postide, seadmete ja märkide paigutamisele krundile või ehitise külge kohaldatakse § 87 ja 88 eeskirju.

7. peatükk.

Kinnisvarade sundvõõrandamine.

§ 278. Riigile, omavalitsusele ja üldkasulikkudele asutistele ning ettevõttele võidakse kinnisvarasid sundvõõrandada avalikkude kui ka üldkasulikkude ehitiste püstitamiseks (§ 232), samuti võidakse kinnisvarasid sundvõõrandada riigikaitse- ja sõjaliste ehitiste püstitamiseks (§ 233). Neile sundvõõrandamistele kohaldatakse käesolevas seaduses kinnisvarade sundvõõrandamise kohta ettenähtud eeskirju.

13. osa.

Lõppeeskirjad.

§ 279. Käesoleva seaduse eeskirju kohaldatakse tööstusehitistele ning -seadeldistele, Sõjaministeeriumi ehitistele ja muudele Sõjaministeeriumi kinnisvaradele niivõrd, kui võrd see vastavate seadustega või seadlustega ei ole määratud teisiti.

Kindluste ja kindlustatud rajoonides, nii asulates kui ka väljaspool asulaid, võib Teedeminister kokkuleppel Sõjaministriga panna ehitiste püstitamise alal kehtima erimääruisi.

§ 280. Paragrahvide 91, 100, 101 ja 102 eeskirjade kohaldamisel neile kolmekordseile puu- ja segamajadele, mis ehitatud mittevastavalt ajavahemikul alates 18. aprillist 1930 kuni 10. maini 1935 kinnitatud projektidele, võib Teedeminister lubada erandeid, arvestades rahvamajanduslikke, tervishoiulisi, esteetilisi ja julgeoleku tagamise nõudeid.

§ 281. Ruumide kohta, mis ei vasta § 105 esimeses lõikes ettenähtud nõuetele neis ehitistes, mis on püstitatud ajavahemikul alates 18. aprillist 1930 kuni käesoleva seaduse jõustumiseni, võib Teedeminister lubada erandeid, arvestades rahvamajanduslikke ja tervishoiulisi nõudeid, tingimusel, et allpool maapinda või kõnniteed olevad ruumid küllaldaselt isoleeritaks niiskuse ja külma vastu ja et neisse oleks võimaldatud valguse juurdepääs. Samuti võib Teedeminister nõuda enne 18. aprilli 1930 püstitatud ehitiste allapoole maapinda või kõnniteed ulatuvate ruumide kordaseadmist vastavalt eeltähendatud nõuetele.

II.

Käesoleva seaduse alusel antavad eeskirjad kruntide tükeldamise loa tähtaja kehtivuse (§ 125) kohta kehtivad ka nende tähtajata lubade kohta, mis on antud enne käesoleva seaduse jõustumist.

Samuti kehtivad käesoleva seaduse eeskirjad ehituste lõpuleviimise kohta (§ 149) nende ehituste suhtes, mis alustatud enne käesoleva seaduse jõustumist, kui nendeks ehitusteks antud lubades või loa andmise ajal kehtinud eeskirjades ei olnud ette nähtud ehituste lõpuleviimise tähtaega.

III.

Käesoleva seaduse ja selle alusel antavad eeskirjad, mis puutuvad ehitiste veega varustamise ja tarbeveekaevude ehitamise, roiskvee ärajuhtimise ning ehitiste ühendamise üldiste tarbe-, sademe- ja roiskveejuhtmetega, keldrite isoleerimise niiskuse vastu ning ehitiste püstitamise nõuetesse, kehtivad ka nende ehituste kohta, milleks ehitusload välja antud enne käesoleva seaduse jõustumist.

IV.

Enne käesoleva seaduse jõustumist alatud sundvõõrandamised viiakse lõpule sundvõõrandamise menetluse korra alusel, mis kehtis nende sundvõõrandamiste algamise ajal, selle erandiga, et juhul, kui sundvõõranditasu kinnisvara eest ei ole veel sundvõõrandamise menetluse või kokkuleppe teel kindlaks määratud, tuleb kohaldada käesoleva seaduse sundvõõranditasu kohta käivaid eeskirju. Väljamakstud sundvõõranditasusid ei saa tagasi nõuda.

V.

Varemeiks muutunud või hävima jäetud ehitiste lammutamise seaduse (RT 1934, 98, 777) ja Tallinna linna kinnisvarade korrastamise seaduse (RT 1938, 34, 283) alusel ehitiste lammutamiseks ja äravedamiseks või kordaseadmiseks antud tähtajad jäävad püsima.

Käesoleva seaduse jõustumise ajaks pooleli-olevaid toimetusi eelmises lõikes tähendatud aladel jätkavad vastavalt kinnisvarade kordaseadmise vajaduse kindlaksmääramiseks (§ 161) ettenähtud komisjonid või omavalitsused.

VI.

Käesoleva seaduse jõustumisega jäävad edasi kehtima omavalitsuste ehitusalased sundmäärused, kuivõrd nad ei ole vastuolus käesoleva seaduse eeskirjadega, seni, kuni pannakse kehtima käesolevas seaduses ettenähtud neid asendavad eeskirjad.

VII.

Linna- ja maavalitsused täidavad kuni käesolevas seaduses ettenähtud ehitusinspektorite või abi-ehitusinspektorite vastavalt ametisse kinnitamiseni või ametisse määramiseni seaduses ettenähtud ehitusjärelvalve ülesandeid senise korra alusel. Teedeministril on õigus kokkuleppel Siseministriga anda linna- ja maavalitsustele tähtaeg ehitusinspektorite või abi-ehitusinspektorite ametisse palkamiseks ning ehitusinspektorite kinnitamisele esitamiseks ja abi-ehitusinspektorite ametissevõtmise kohta nõusoleku nõutamiseks.

VIII.

Käesolev seadus jõustub 1. mail 1939.

Käesoleva seaduse jõustumisega kaotavad kehtivuse:

- 1) Ehitusseadus (VSK XII k. 1. j.) ühes hilisemate muudatuste ja täiendustega, välja arvatud § 165², 165³ ja 165⁴ (RT 1937, 55, 506), millised paragrahvid jäävad kehtima kuni neis tähendatud küsimuste korraldamiseni käesoleva seaduse alusel antavate määrustega;
- 2) Varemeiks muutunud või hävima jäetud ehitiste lammutamise seadus (RT 1934, 98, 777) ja
- 3) Tallinna linna kinnisvarade korrastamise seadus (RT 1938, 34, 283).

K. Eenpalu
Peaminister.

N. Viitak
Teedeminister.

K. Terras
Riigisekretär.

SELETUSKIRI.

1. peatükk.

Sissejuhatav osa.

Praegukehtiv Ehitusseadus ei vasta meie ehitusliikudele vajadustele ega meie tänapäeva arusaamisele korrapärastatud ehitustegevusest — niihästi üksik-ehituse püstitamisel kui ka eriti asulate kujundamisel ajanõuete kohaselt. Vahepeal on eriti tehnika, majandus ja liiklus arenenud ulatuses, mis on täielikult muutnud endised kauapüsinud vahekorrad ja vajadused neil aladel.

Eesti ajal on, arvestades Vene seaduse puudulikkust meie olus, välja antud senini 12 erinovelli ehitustegevust normival alal, mille tagajärjel Vene seadusest on vaevalt järele jäänud 10 paragrahvi ja needki on kohaldatavad teatavate raskustega. Peale selle on kehtima pandud linnades otseselt ehituslikku tegevust soodustavaid seadusi, mis olid tingitud erakorralistest oludest (elukorterite ehituslaen) või erilistest eesmärkidest, mida riigivõim taotleb.

Kuid paralleelselt hädavajalikumate küsimuste lahendamisega erinovellidega on algusest peale ilmne olnud vajadus täiesti uue koodeksi kehtimapanekuks ehitusalal. Nõnda koostas 1924. a. Teedeministeeriumi Ehitusvalitsus esimese Ehitusseaduse kava. 1928. a. Teedeministeeriumis moodustatud komisjoni poolt kindlaksmääratud põhilause alusel töötati välja ja redigeeriti 1930. a. Ehitusseadustiku eelnõu. See eelnõu oli koostatud modernseil ja ka vastavatele eriteadlaste ja huviringkondadele sisult üldiselt vastuvõetavail põhimõtetel. See on üldjoontes aluseks ka käesolevale seaduseel-nõule.

Ehitustegevust laiaulatuslikult reguleeriva seaduse elluviimine oleks võib-olla olnud senini takistatud vastavate kutseõigusega eriteadlaste puudumise tõttu kohtadel.

Viimaseil aastail on olukord selles suhtes paranenud, mis võimaldab seaduse elluviimisele asuda.

Käesolev Ehitusseaduse eelnõu on olnud koostamisel pikemat aega. On kuulatud ära eriteadlaste arvamusi ja peetud sel alal nõupidamisi, ning sellisena on see selle ala eriteadlaste ühise koostöö tulemus.

Viimasel ajal on terves reas riikides kehtima pandud uusi ehitusala reguleerivaid koodekseid, nõnda Soomes (1932. a.), Rootsis (1930. a.), Ungaris (1937. a.), Inglismaal (1935. a.), kus on läbi viidud uusi põhimõtteid ja ideid ehitustegevuse normimisel.

Uue ehitusseaduse vajaduse kohta Eestis ei ole kusagilt vastuvaidlust avaldatud. Vastupidi, seda seadust on peetud tarvilikuks ja on nõutud ka selle elluviimist. Lahkuminekuks võivad esile tulla ainult üksikute normide ulatuse kohta.

2. peatükk.

Seaduse sisuline ulatus.

Ehitustegevusse puutuvaid seadusi võib nende iseloomu järgi liigitada kahte gruppi. Esimesse gruppi kuuluvad seadused sisaldavad eeskirju, mis pakuvad ainelisi vahendeid ehitajatele või isegi otse kohustavad teatavaid asutisi ja isikuid ehitisi püstitama; need seadused soodustavad aktiivselt ehitustegevust. Teise gruppi kuuluvad seadused sisaldavad tõkestavaid eeskirju selleks, et üksikud ehitajad ei segaks teisi isikuid nende omandi kasutamisel ja chitiste püstitamisel ega rikuks asulate chitamiseiga seotud üldhuvisid; need eeskirjad soodustavad passiivselt ehitustegevust.

Senistes seadustes leiame ka mõlemat liiki eeskirju. Esimesse liiki kuuluvad näit. ehituslaenu seadused, teise liiki — rida tsiviilõiguse norme Balti eraseaduses ja Vene ajast päritolev Ehitusseadus (VSK XII k.).

Sellega seoses tekkis ehitusseaduse koostamisel esimesena küsimus: missuguseid ehitustegevusse puutuvaid eeskirju peab see seadus sisaldama. Küsimuse üksikasjalikul kaalumisel leiti, et ehitusseadus kui püsiva iseloomuga seadus võib sisaldada ainult eeskirju, mis ei sõltu üksikust erakordsest eesmärgist. Neil kaalutlustel koostati käesolev eelnõu eeskirjadest:

- 1) mis määravad, kuidas ehitada (tõkestavad eeskirjad), ja
- 2) mis korraldavad ehituskruuntide möödete ja piiride kohandamist ehitusnõuetele, tühjade kruuntide hoonestamist ja asula plaanikohast kujundamist.

Ka meil võib tekkida vajadus ehitustegevuse aktiveerimiseks kas riigiehitiste püstitamise kaudu või laenude ja materjali muretsemisega eraisikuile või mõnel muul alusel. Kuid sarnased aktiivselt ehitustegevust soodustavad normid peaksid sisalduma eriseadustes.

3. peatükk.

Seaduse territoriaalne ulatus.

Samuti nagu linn ja võib-olla ka tema lähem ümbrus elasid veel läinud sajandi esimesel kolmandikul omaette vaikelu, kujutades suletud tervikut, nõnda tegutses ka ehitusseadusandlus peamiselt küsimustega ainult linna ulatuses, ja sedagi hoonestuspiirjoontega piiratud maa-alal.

Tehnika-, eriti aga liiklemisvahendite järsk ning etteaimamatu areng tõi enesega kaasa järsu ning ennenägematu linnade kasvu kogu Euroopas, muutes ühtlasi linnade suletud iseloomu. Praegusel ajal on tunduvalt laienenud linnade mõjupiirkond, samuti on loodud asustamiseks sootu teised võimalused. Tekivad aedlinnad linna läheduses peamiselt tööstustöölise ja ametnikkude kolooniatena ning suvituskohad, samuti asulad, mis kiiresti tekivad tööstuste ümber.

Säärasel olukorras ehituslik areng ei jää püsima ainult linna piiridesse, vaid valgub tänapäev laiali üle maa, asulates ainult kontsentreeritumal kujul.

Selle tõttu ei või moodne ehitusala korraldus piirduda ainult asulatega, vaid peab järk-järgult haarama kogu riigi territooriumi, eeskätt muidugi asulaid, kus ehitustegevus elavam.

Ülaltoodut arvesse võttes on ehitusala võetud korraldamisele selle seaduse järgi eeskätt asulates, kuna asulate ümber on antud võimalus luua piirkondi (11. osa), millede kohta pannakse kehtima Ehitusseaduse eeskirjad täielikult või piiratud ulatuses.

Väljaspool asulaid ja väljaspool eeltähendatud piirkondi kehtivad Ehitusseaduse eeskirjad seaduses täpselt äramääratud ulatuses (12. osa).

4. peatükk.

Ehitusseaduse üldisi lähtekohti.

Vene Ehitusseadus käsitleb peamiselt üksiku ehituse püstitamist asulas, määrates ehitiste mööteid ja vahekaugusi täpsetes arvudes. Asula kui terviku mõiste ja selle kujundamist käsitlevad normid puuduvad täiesti, kuigi leidub viibe, et linnad ehitatakse kinnitatud plaanide järgi, kusjuures linnaomavalit-

susele on antud ka õigus määrata kiviehitiste piirkonnad. Selle juurde tekkisid Vene senati praksis ja ametiasutiste juhtnöörid, mis olid aga väga kõikumavad ja üksteisele vastukäivad.

Tänapäev rajaneb aga moodne ehitusala korraldus oma põhimõttelt asula kui terviku kujundamise vajadustele. Asulaid käsitatakse kui terviklikku organismi, mis koosneb üksikutest ehitusliikudest elementidest ja nimelt: liiklemis- ja muudest üldkasutusmaa-aladest, ehituskruntidest, ehitistest ja ruumidest ehitistes. Vastavalt sellele on ka käesoleva seaduse normid konstrueeritud sääraselt, et asula juures on arvesse võetud asula kui organismi üksikute elementide kooskõlalise ehitusliku arengu vajadusi, kuna need elemendid on lähedalt üksteisest sõltuvuses ja alatasa üksteist mõjustavad.

Seejuures on paratamatuseks, et need asula kooskõlalise kujundamise püüdlused igal sammul kokku puutuvad eraomandi valdusest tekkivate individuaalsete huvide ja eraõigustega.

Sel alal on seaduses taotletud erahuvid ehitusala üldhuvidena, kusjuures üldhuvides osutub paratamatuks ka omandiõiguse kitsendamine ja tõkestamine.

5. peatükk.

Maa-alade liigituskava ja asulaplaan.

Asula plaanikindlaks kujundamiseks ja korrapärase ehitustegevuse tagamiseks on kõigepealt vaja liigitada asula maa-alad nende otstarbe seisukohalt. Seda tehakse tehniliselt sel teel, et eraldatakse elamute maa-alad tööstuste maa-aladest, kusjuures püütakse ette näha ka piirkonnad, kus võiksid asuda tihedama hoonestuse ja ärirajoonid kui ka maa-alad, kus võiks toimuda aedlinnaoluline hoonestus, jne. Kui see liigitus on suurtes joontes toimunud, siis osutub vajalikuks arvestada eriti maapinna reljeefi ja omadusi, mis võivad tingida kavas muudatusi. Samuti ka liiklemisteede parem ja otstarbekohasem jaotus ja läbiviimine võib tingida kava üksikute osade kooskõlastamist.

Säärane maa-alade liigitus võib toimuda asulaplaani koostamise korras või ka eraldi asulaplaanist. Eraldi asulaplaanist toimitakse maa-alade liigitamist peaaesjalikult siis, kui on tegemist alles tekkiva ja kiiret arenemist näitava asulaga. Siin on tähtis, et oodatavaks asula arenguks oleksid aegsasti määratud sihtjooned vähemalt üldjoontes, milleks ongi maa-alade liigituskava.

Osutub ka mõnikord raskeks ja veel varajaseks kindlaks määrata kõiki asula üksikute elementide detaile, milledest koosneb tihedama ehitustegevuse jaoks ettenähtud asulaplaan.

Kõigil neil juhtudel liigituskava (Saksas — „Generalplan“, Rootsis — „Stamplan“, endises Austrias — „Flächenwidmungsplan“) peab eelnema asulaplaanile. Liigituskava peab ettenähtavalt kiiresti arenevas asulas looma suurtes joontes eelrakenduse järgnevale tihedamale ehitustegevusele ja sellega kaasnevale detailsele plaanile.

Meie teame näiteks, kui võrd kaootiliselt on tekkinud ehitised n.-ö. üleöö põlevkivitööstuste rajoonides, kus praegu raske rajada korralikku tänavat, rääkimata muudest asula mitmekülgsede vajaduste rahuldamisest. Kaevanduste ümber tekkinud asulad on halvasti asetuse, tänavate võrgu, hoonestusviisi ja kruntide piiride seisukohalt, mis pärast nad tulevikus kahtlemata tekitavad raskusi nende asulate arengus. Kõik säärased raskused jäävad säärase maa-alade õigeaegse liigitamisega tulemata.

Ühtlasi aitaks maa-alade liigituskava õigeaegselt korrigeerida neid vigu, mis tehtud asulate senisel planeerimisel, nagu linnade ja alevite maaga varustamisel jne.

Kuid ka meie linnades, kus nõutavad plaanid, annab praegu valusalt tunda asjaolu, et pole õigeaegselt läbi viidud maa-alade liigitust. See sunnib tagantjärele paratamatult ette võtma kulukaid ja psühholoogiliselt valusaid kruntide ja liiklemismaa-alade ümberkorralduse toiminguid. On tõsiasi, et suuremais linnades, nagu Tartu, Narva, Pärnu, Valga, Võru, Haapsalu, Kuresaare ja paljudes teisteski senini linnaplaanid puuduvad.

Tehniliselt võib maa-alade liigituskava esineda kas täies ulatuses graafiliste kujutistena või osaliselt graafiliste kujutistena ja osaliselt kirjalikkude eeskirjadena, kuna asulaplaan peab koosnema mõlemaist elementidest.

6. peatükk.

Asulaplaani eeskirjad.

Osa praegu-kehtivatest omavalitsuste ehitusmäärustest käsitleb asula väljaehitamiseiga seotud alasid. Nõnda reguleeritakse nendega ka kruntide täisehitamist, kruntide partsellimist, ehitiste kõrgust, määratakse kindlaks hoonestusviisid ja käsitletakse ka tänavate ehitamist. Need määrused on praegu ja peavad ka tulevikus eri asulais olema erinevad, kujutades küll mitte graafilist, vaid kirjalikku asulaplaani osa.

Kuid need eeskirjad ja plaanid kuuluvad sisuliselt ühte, olles graafilise kujutise, nagu seda on plaan, kirjalikkudeks edasiarendajateks ja nende selgitajateks. Nende määrusteta ei saa plaan mõjule pääseda ega seda otstarvet täita, milleks ta kavatsetud. Seega tuleb täiesti õigustatult ka need määrused tunnustada asulaplaani lahutamatuiks osadeks ning nende koostamine ja kehtimapanek peab toimuma samadel alustel ja korras kui asulaplaan. Sellest seisukohast ongi väljutud ehitusseaduse eeskirjade koostamisel.

7. peatükk.

Maa-alade liigituskava, asulaplaani ja nende kirjalikkude eeskirjade koostamise ja kehtimapaneku menetlus.

Praegu puuduvad, nagu eespool tähendatud, paljude asulate kohta plaanid. Samuti on mitmes asulas kehtivad määrused küllaltki puudulikud või koguni ekslikud. Mitmes asulas need määrused senini veel puuduvad. Ei saa jätta ainuüksi omavalitsuse äranägelikkusest sõltuvaks vajaduse üle otsustamine, kas nõutav plaan või selle eeskiri on vaja kehtima panna või muuta. Tavaliselt Teedeministeeriumi selgitustöö ja nõuande tulemused osutuvad sel alal, nagu senised kogemused on näidanud, väga väikeseks või ei anna üldse tulemusi.

Kõige selle tõttu tuleb ehitustegevust üleriigiliselt juhtivale asutisele, Teedeministeeriumile mõnel juhul anda õigus määrata omavalitsustele tähtaeg niihästi kavade ja plaanide kui ka nende juurde kuuluvate kirjalikkude eeskirjade väljatöötamiseks ja kinnitamisele esitamiseks. Ei ole omavalitsused mingil põhjusel suutelised seda ise läbi viima seetõttu, et neil seks puudub vajalik võime või et on tegemist oskuse või tahte puudusega, siis ministeerium peab võima tihedas koostöös vastava omavalitsusega ise välja töötada nõutava plaani või kirjaliku eeskirja.

Plaanikindluse läbiviimise võimalustest asulate korraldamisel on suurel määral olenev ka seegi, kas me suudame tegelikult ellu viia suuna, mis teatavasti taotleb puumaterjali suureulatuslikku vähendamist sisemaa ehitiste juures. Selle tõttu tuleb Teedeministeeriumil võimaldada siin riigivõimu poolt soovitavaks tunnustatud üldisi sihtjooni ellu viia, mõnikord võib olla ka vastu omavalitsuse otseseid soove. Näiteks on asulates kiviehitiste rajoonide laiendamine, rahvamajanduslikult tulusaks tunnustatud katuste katmise materjalide jne. määramine omavalitsuse vastavate eeskirjadega kahtlemata üks abinõu üldisele sihile lähemale jõudmiseks, kui silmas pidada, et meie investeerime aastas üksikehitistesse linnades kuni 10.000.000 krooni. Omavalitsused ei ole siin igakord küllaldaselt arvestanud ülaltähendatud vajadusi.

Teisest küljest on Teedeministeeriumi poolt plaanide ja eeskirjade väljatöötamisel ka teatavaid paremusi. Harilikult on maa-alade planeerimiseks ja liigitamiseks nõutav paljude alade asjatundjate kaasatöötamine, milliseid nõudeid eriti väiksemate asulate juures võib paremini täita Teedeministeerium.

Asulaplaani ja asulaplaani eeskirjade väljatöötamise ja kehtimapaneku menetlus peaks ühtlasi looma võrreldes seninikehtiva korraga suuremaid tagatisi ka krundiomanikele. Nimelt on ette nähtud, et väljatöötatud kava pannakse välja kõigile tutvumiseks, väljapanekust kuulutatakse ajalehes, saadetakse kirjalikud teated isikutele, kellele kuuluvaid kinnisvarasid puudutavad uued või muudetavad piirjooned. On ette nähtud protestide esitamise võimalus. Ka riigiasutistelt peab küsitama seisukohta plaani kinnitamisel. Lõpuks peavad kinnisvaraomanikke kaitsma eeskirjad, mis kohustavad omavalitsust kinnisvaraomanikkudele kahjutasu maksma seaduses loetletud juhtudel plaani või selle eeskirjadega või ehitustehniliste määrustega loodavate ehituslike kitsenduste eest.

Kõigi nende eeskirjade siht on tagada suuremat õiguslikku kaitset ja õiguslikku kindlust kui senini vahekordades, mis tekivad asula planeerimisel ja selle plaani elluviimise järeldusel.

On arvata, et nende eelloetletud asjaolude olemasolu sunnib omavalitsusi erilist rõhku ja hoolt panema nende plaanide väljatöötamisele ning kohustab neid toimima suurima vastutusega, ühtlasi peaks võimalikult olema kõrvaldatud juhuslikkuse ja ootamatuse momendid asulate planeerimisel.

8. peatükk.

Ehitustehnilised määrused.

Ehitustehnilise iseloomuga nõuded ehitiste püstitamisel olid senini Linnaseaduse järgi omavalitsuste sundmääruste määrata. Neist eeskirjadest $\frac{2}{3}$ seega enamiku, moodustasidki senised omavalitsuste ehitussundmäärused. Ei ole millegagi põhjendatud nende eeskirjade erinevus üksikutes omavalitsustes. Eriti meie oludes võivad ehituse teostamise tehnilised tingimused olla täiesti ühesugused. Selle tõttu on otstarbekohane nende üheks kordne kehtimapanek ning edaspidisel tehniliste nõuete ja vajaduste muutmisel nende tingimuste muutmine ühest keskusest, ja nimelt Teedeministri poolt. Ei saa kuidagi lugeda ratsionaalseks ega kasulikuks ehitiste projektee rimisel, püstitamisel ega järelevalve teostamisel seda, kui peab arvestama mitmekümne omavalitsuse erinevaid tehnilise iseloomuga määrusi.

Ka ei ole võimalik neid üksikasju, mis sõltuvad alatasa arenevaist tehnilistest teadustest, ette näha seaduses. Määrus võimaldab neid eeskirju kohandada tehnika arengu tasemega kergemini ja kiiremini. Küll aga peeti vajalikuks täpselt ära määrata need alad, millede kohta on võimalik eeskirju anda.

9. peatükk.

Kruntide hoonestuskõlblikuks muutmine ja asula ehituslik korraldamine.

Ehitusseaduse eeskirjad peavad ette nägema võimaluse ka ehituskruuntide mõõdete ja piiride kohandamiseks ehitusnõuetega, s.t. ehitamiseks kohaste kruntide loomise võimaluse.

Ebakohaselt kujundatud ehituskruunt, kuigi ta ei tee ehitamist otse võimatuks, siis ometi raskendab seda suurel määral, tehes ehitamise kalliks ning mõjustades ka naaberkrundi ehitamist, hoopis rääkimata ehitise välise nägumoe kujundamise, monumentaalsuse ja ilu kaalutlustest.

Ehituskulude suur tõus sunnib meid rahvamajanduslikult abinõusid otsima nende kulude vähendamiseks, mille saavutamise üheks abinõuks on ka ehituskruuntidele otstarbeka kuju võimaldamine seadusandlikul teel.

Ehituskruuntidele kohase kuju andmise võimaluse loomine peaks ühtlasi looma need eeltingimused, millede olemasolul see kapital, mis meil ehitistesse paigutamiseks üldse olemas, leiab ratsionaalset rakendamist. Nendeks eeltingimusteks on kruntide ümberplaneerimine, nende piiride, ka sunduslik, parandamine ja muutmine.

Paralleelselt nende abinõudega tahab käesolev seadus võimaldada ehituskapitalile vaba juurdepääsu sinna, kus see ehituspoliitika ja asula väljehitamise ja tervendamise seisukohalt näib hädavajalik. Käesoleva seaduse järgi on see saavutatav ka tihedalt hoonestatud asulaosades tühjade kruntide ja nõuetele mittevastavalt hoonestatud kruntide hoonestamise sundusega ja vähemas ulatuses ka tervishoiu ja liiklemise nõuete ning asula väljehitamise huvide seisukohalt sobimatute ehitiste lammutamise ja täisehitamise nõudega, kohustusega ühel loovutada ning teisel ära osta ehitamise korral iseseisvaks hoonestamiseks ebakohaseid või ehitistest vabu naaberkrunte või nende osi seaduses eriti äramääratud juhtudel.

Praegu kehtivad eeskirjad tunnevad ainsa abinõuna kruntide hoonestuskõlblikeks muutmisel — nende tükeldamist ja partsellimist. Kuid need abinõud ei vii meie oludes kaugeltki sihile, sest meil ei ole krundid, eriti ka näit. pealinna peatänavate ääres asetsevad krundid, oma kuju poolest üksikult sobivad ehituskruuntideks.

10. peatükk.

Kruntide ümberplaneerimine.

Kruntide ümberplaneerimisel ei ole tegemist krundi võõrandamisega, vaid kruntide omanikkudele nende kruntide paremaks ärakasutamiseks võimaluste loomine. Siin ei anta vastu mitte kahjutasu, vaid jällegi kinnisvara, välja arvatud juhud, kus tulevad tasandamisele võimalikud väärtuste vahed.

Võib siiski arvata, et kruntide ümberplaneerimist ei saada tihti aga laiaulatuslikult rakendada, sest takistavaks teguriks on siin väärtuste vahe tasumise kohustus, mis võib esile kerkida eriti seal, kus on tegemist niihästi

väljaehitatud kruntide kui ka väljaehitamata kruntidega, kuna viimased hari-likult on odavamad väljaehitatud kruntidest. Meie oludes kõigiti sobivaks ja ka asula saneerimise seisukohalt vajalikuks tuleb lugeda säärase hoonestus-sargade ümberplaneerimist, kus olemasolevad ehitised on väheväärtuslikud, ja pealegi vananenud ning kõdunenud. Sel korral on loota, et kõige paremaid tulemusi saavutatakse ka elamuhügieeniliselt seisukohalt, sest ümberplaneerimise tagajärjel ehituseks sobivate kruntide loomisega on vähemalt tulevikus loota nende ebahügieeniliste ehitiste lammutamist ning uute, tervishoiuõuetele vastavate ehitiste püstitamist, kuna praegu ei ole selleks välja-vaateidki.

Nagu näitab kõigi nende maade ehituspraksis, kus samasuguseid saneerimisabinõusid kasutatakse või kavatakse kasutada, ei saa elamukultuuri parandamisel piirduda ainult uute ehitiste püstitamisega. Kuni halvad ehitised püsivad, ei loobuta nende kasutamisest. Nende kõrvaldamise võimalus on seega tingimata vajalik eeldus üldise saneerimise teostamiseks.

Need, kes tahavad ehitada, ei saavuta alati vaba kokkulepet naabriga oma krundi ehituskõlblikuks muutmise asjas, sest naabrid nõuavad tihti ülemäärast hinda, kasutades krundiomaniku seisukorda, kes kavatseb hakata ehitama.

Teiseks, näit. Tallinna mõnedes ehituspiirkondades asuvad krundid on partsellitud omal ajal sporaadiliselt tekkinud tänavate äärde, milline asjaolu tavaliselt ei võimalda majanduslikku ega otstarbekat hoonestamist. Tõsiseid materjaalseid takistusi säärase kruntide ümberkorraldamiseks ei ole, vaid peataktuseks on omanikkude omavaheline sobimatus. Siin on vaja korraldavaid eeskirju, millede abil oleks võimalik omanikkude endi huvides, mõnikord ka vastu nende tahtmist, kõiki ümberkorraldataval maa-alal asetsevad praegusi krunte otstarbekohaselt ja asjatundlikult koostatud kava järgi kokku liita ning pärast uuesti ära jaotada muul, soodsamal kujul.

Kõigest sellest aga järeldub, et ei saa teha kruntide ümberplaneerimise algatust olenevaks ainultüksi kruntide omanikkude, veel vähem kõigi kruntide omanikkude nõusolekust, sest selle tulemuseks oleks igasuguse ümberplaneerimise võimatus.

Selt seisukohalt lähtudes ei saa ka täiesti välja lülitada riigi ja omavalitsuse algatust kruntide ümberplaneerimiseks, sest see võib vajalikuks osutada avaliku huvi, nimelt teatava elamukvartaali või hooneterühma saneerimise seisukohalt, kui selleks muud abinõud puuduvad.

11. peatükk.

Kinnisvarade sundvõõrandamine.

Viimase abinõuna asula saneerimise ja ehitusliku korrastamise teostamise alal tuleb kõnesse sundvõõrandamine. See on vajalik siis, kui näit. kruntide ümberplaneerimisega ei ole loota ebatervishoiuliste ehitiste asendamist ajakohastega ja kui sobimatuks tunnustatud või lammutamist nõudvate ehitiste omanikud ei võta samal ajal enda peale taasehituskohustust. Samuti on sundvõõrandamine paratamatu siis, kui see, kes ehitamise korral

seaduse järgi on õigustatud või kohustatud nõudma naaberkrundist osa oma krundiga liitmiseks, ei saavuta naabriga kokkulepet loovutatava maa hinnas või muudes tingimustes.

Kui käesoleva seaduse järgi on võimaldatud sundvõõrandamine ka erasikute kasuks, siis sünnib see üldsuse huvides, kuna neid huvisid ei ole võimalik rahuldada eraõiguslike lepetega.

Asula tervendamiseks ja korrastamiseks ettenähtud nõuetega, seega ka üldsuse huvidega ei ole kooskõlas see olukord, kui ebasobiva kujuga krunt jäetakse hoonestuskõlblikuks muutmata, kuigi selle krundi külge naabrikrundist osa liitmine ei kitsendaks viimase hoonestamise võimalusi, või kui peaks ehituseks ebakohaseid krunte samal kujul hoonestama, või kui korralik ehituskruunt jääb pikemaks ajaks täis ehitamata tihehoonestuse piirkonnas, rikkudes seega asula üldilmet.

Üldsuse huvid nõuavad majanduslikult kasulikku ja asulaplaaniga kooskõlalist ja ka otstarbekat ehitamist.

Nagu näitavad ka teiste maade kogemused, ei kasutata aga sundvõõrandamist tegelikult kuigi suures ulatuses, vaid ainult möödapääsmatult tarvilikuks osutuvatel juhtudel. Enamikult sünnib vajalikkude kinnisvarade omandamine ikkagi vaba kokkuleppe ja ostu teel, sest et see on siiski odavam. Täiesti sellest loobuda ometi ei saa, sest mõnede kinnisvaraomanikkude liialdatud nõuded ning ka müügitahte puudus võivad teha võimatuks asulaplaani ja selle eeskirjade kohase ehitamise.

Erilise joonena võiks nimetada näit. avalikkude ehitiste jaoks kruntide võõrandamise võimalust käesoleva seaduse eeskirjade järgi. See tohiks olla põhjendatud, sest avalikud ehitised teenivad harilikult sama ühise asula organismi hüvesid ja heakorda ning on seega lahutamatult seotud asula ühise arenguga ja heaoluga, moodustades ühe elemendi asula korrastuses, mida planeerimisel peab samuti arvestatama, nagu liiklemis- ja muid üldkasutusmaa-alasidki.

12. peatükk.

Asula liiklemisteede ehitamine ja korrashoid.

Käesolev seadus tahab tuua selgust eriti ka liiklemisteede tegeliku ehitamise ja korrashoitu teostamise küsimuses, milles meil kauemat aega on valitsenud selgusetus ja järjekindlusetus.

Ehitusseaduse § 181 (VSK XII k.) käsitleb tänavate ehituse ja korrashoitu kohustusi, kuid sellest eeskirjast ei ilmne selgelt, kas need kohustused on tänaväärsete maade omanike või linna kanda, ning kes peab tegelikult neid töid teostama.

Tänavate ehitamisel tuleb kõigepealt arvestada seda, et asulais peab ehitiste püstitamine sündima käsikäes tänavate ehitamisega. Tarvilikkude juhtmetega varustatud tänavate rajamine osutub ehitiste püstitamisel niisama tähtsaks, kui maapinna ja ehitusmaterjali soetamine maja ehitamiseks. Seepärast on ka seaduses viidud läbi põhimõtte, et kinnisvaraomanikult võidakse võtta erimaksu uute tänavate ehitamiseks, ning antud lähemad alused maksu määramiseks, kuna tegelikult nende tööde teostamise kohustus lasub oma-

valitsusel. Seaduses on ka lähemalt defineeritud olemasolevate tänavate korrashoiu mõistet, kusjuures tegelikke töid ka tänavate korrashoiu alal teostab asula omavalitsus, sest praegu üldiselt levinud kunstteekatete juures on peaaegu võimata nõuda nende tööde teostamist kinnisvaraomanikelt.

Üldiselt aga on eelnõu koostamisel väljutud seisukohalt, et krunt muutub ehituskõlblikuks alles tänava ehitamisega, nagu seda ka kogemused tegelikusest näitavad. Pealegi tõuseb krundi väärtus tänava ehitamisega ning eriti ärirajoonides on see tuntud eesõigustus sellele kinnisvaraomanikule, kes võib ehitada tänava äärde, otsese juurdepääsuga tänavalt.

Kõigil neil põhjustel on modernse asulakorralduse juures välja kujunenud vaade, et kinnisvaraomanikkude osavõtt eriti tänava ehitamise kulu-dest tähendab kruntide hoonestuskõlblikkudeks muutmist ning tänava ehitamine osutub ka kasulikuks esmajoones kinnisvaraomanikkudele.

13. peatükk.

Ehitusjärelevalve.

Lõpuks, mis puutub ehitusinspeksiooni ja ehitusliku järelevalve korraldusse, siis sel alal on väljaspool suuremate linnade piire õieti veel vähe ära tehtud. Kui võtta arvesse, et meil on maakondades praegu ametis kõigest 7 ehitusinspektorit, kellede ülesannetesse ka praegu peaks kuuluma ca 100 aleviku ning 65 suvitus- ja ravikoha ehitusliku heakorra järelevalve, siis tuleb seda arvu pidada väheseks. Nende ehitusinspektorite ülesannetesse peaks kuuluma mitte ainult projektide läbivaatamine, vaid ka senisest tihedam ehituste inspeksioon ja laiaulatuslik selgitustöö, et ehitusload on nõutavad ning ehitiste projektid vajavad kinnitust. Seda ei teatud kaua aega väikelinnades, rääkimata endistest alevitest. Kõige selle tõttu tuleb meil tulevikus paratamatult ehitusinspeksiooni maal veelgi tihendada, milleks ka käesoleva seaduse eeskirjad otseselt omavalitsusi kohustavad, jättes sealjuures omavalitsustele võimaluse vastavate ehitusinspektorite kui ka abi-ehtusinspektorite palkamisel liituda. Abi-ehtusinspektori instituudi loomine võimaldab meil tulevikus järkjärgult majanduslike võimaluste avar- dumisel ehituslikku järelevalvet ehituspoliitsete eeskirjade täitmise mõttes kui ka vajalikku selgitustööd veelgi laiendada. Abi-ehtusinspektorite kohta ülesseatud hariduslikud ja kogemuslikud nõuded on õieti minimaalsed, nõnda et siin peaks avanema võimalus kasutada ka vähema haridusega ja odava- maid tehnilisi tööjõude. Ehitusinspektorid ja abi-ehtusinspektorid peavad võima oma ülesandeid asjatundlikult, segamatult ning mõjustamatult täita. Kaudselt selle tagamiseks näeb käesoleva seadus ette omavalitsuste ehtus- inspektorite ametisse kinnitamise Teedeministri poolt ja abi-ehtusinspektorite ametisse määramisel Teedeministri nõusoleku avalduse.

Seadus näeb ette ka üksikasjalikke eeskirju kruntide tükeldamise, ehtus- lubade andmise, projektide kinnitamise ning ehtusliku järelevalve kohta. Eriti on meil seni valusalt tunda andnud otsese ehtusliku järelevalve ja asula ehtusjärelevalve alal taotsevate isikute ülesannete, kohuste ja vastutuse fikseeringu puudumine, mis tihti on kahjuks ka ehtajaile. Seadus tahab siin luua aluseid selle lähemaks kindlaksmääramiseks.

Ehitajate huvides nähakse samuti ette võimalus keelata ehituste enda peale võtmist ehitusettevõtjaile, kes seaduses lähemalt tähendatud põhjustel on osutunud ebausaldatavaks. Nagu paljud kogemused niihästi era- kui ka riigiehitiste püstitamisel on näidanud, satub ehitusalale juhuslikke ning kogenematuid ettevõtjaid, kellede töö tulemuseks on töö kvaliteedi madal tase ja lõppeks kohtuprotsessid. Ka see ehitajaile nii tähtis ala nõuab korraldamist, ja ka riik ei või jääda ükskõikseks ebaratsionaalse ehitusliku organisatsiooni korraldamise ja ehituse teostamise tulemuste suhtes.

Ehitusseaduse sisujuht.

I

	§§
1. osa. Üldeeskirjad	1— 6
2. osa. Ehitusala korraldamine	7— 23
1. peatükk. Rahvuslik Ehituskomitee ja Ehitusnõukogu	7— 11
2. peatükk. Ehitustegevuse korraldus ja järelevalve	12— 23
3. osa. Maa-alade liigitamine	24— 51
1. peatükk. Maa-alade liigitamine ühe linna või maakonna piirides . .	24— 47
2. peatükk. Mitme omavalitsuse maa-alade liigituskavade kooskõlastamine	48— 51
4. osa. Asulaplaan ja asuplaani eeskirjad	52— 70
5. osa. Liiklemisteede ja asula heakorraseadmete ehitamine ja korrashoid . . .	71— 88
1. peatükk. Liiklemisteede ja asula heakorraseadmete ehitamine . . .	71— 82
2. peatükk. Liiklemisteede ja asula heakorraseadmete korrashoid . . .	83— 84
3. peatükk. Asula heakorraseadmete ehitamise kooskõlastamine, ehitis- tega ühendamine ja kruntidest läbijuhimine	85— 88
6. osa. Ehituseeskirjad	89—118
1. peatükk. Ehitiste püstitamine ja korrashoid	89—110
1. jagu. Nõuded ehitiste püstitamisel	89—107
2. jagu. Nõuded ehitiste korrashoiu alal	108—110
2. peatükk. Ehitusmäärused	111—118
7. osa. Ehitusjärelevalve	119—165
1. peatükk. Kruntide tükeldamise ja piiride muutmise järelevalve . . .	119—126
2. peatükk. Ehitamise ja ehitiste seisukorra ning korrashoiu järelevalve	127—165
1. jagu. Ehitusprojektid	127—138
2. jagu. Ehitusprojekti kinnitamisel nõutavad maa-alade eraldamised krundist ja liitmised krundiga	139—144
3. jagu. Ehitusload	145—149
4. jagu. Ehitiste kasutuslubade andmine	150
5. jagu. Ehituse teostamise ja ehitise seisukorra järelevalve	151—160
6. jagu. Ehitiste korrashoiu järelevalve	161—165

8. osa. Kruntide ümberplaneerimine ja kruntide piiride parandamine	§§ 166—215
1. peatükk. Kruntide ümberplaneerimine	166—211
1. jagu. Ümberplaneerimise otstarve ja algatus	166—169
2. jagu. Ümberplaneerimiskomisjon	170—172
3. jagu. Toimingud seoses kinnistusametiga	173
4. jagu. Kaudsete asjaosaliste üleskutse	174
5. jagu. Asulaplaan ja kruntide hoonestamine	175—176
6. jagu. Ümberplaneerimismass	177
7. jagu. Ümberplaneerimine väärtuse alusel	178—186
8. jagu. Ümberplaneerimine kruntide suuruse alusel	187—190
9. jagu. Ümberplaneerimise erijuhud	191
10. jagu. Ümberplaneerimiskava	192—205
1. alljaotis. Ümberplaneerimiskava koostamine ja avaldamine	192—194
2. alljaotis. Ümberplaneerimiskava arutamine	195
3. alljaotis. Ümberplaneerimiskava kinnitamine	196—199
4. alljaotis. Ümberplaneerimiskava teostamine	200—205
11. jagu. Ümberplaneerimise menetluse lõpetamine	206
12. jagu. Ümberplaneerimise asjaajamine ja kulud	207—211
2. peatükk. Kruntide piiride parandamine	212—215
9. osa. Kinnisvarade sundvõõrandamine	216—250
1. peatükk. Sundvõõrandamise eeldused	216—234
1. jagu. Sundvõõrandamine asula üldkasutusmaa-aladeks linna- või maavalitsuse taotlusel	216—219
2. jagu. Sundvõõrandamine asula korraldamiseks linna- või maavalitsuse taotlusel	220
3. jagu. Sundvõõrandamine asula üldkasutusmaa-aladeks kinnisvaraomanikkude taotlusel	221—223
4. jagu. Hoonestuskõlbmatute kruntide ja hoonestuskõlbmatuile või ebakohaste piiridega kruntidele maade sundvõõrandamine	224—231
5. jagu. Sundvõõrandamine avalikkude ja üldkasulikkude ehitiste püstitamiseks	232
6. jagu. Sundvõõrandamine sõjaliste ehitiste püstitamiseks	233
7. jagu. Sundvõõrandamine seoses kinnisvarade kordaseadmisega	234
2. peatükk. Sundvõõrandamise menetlus	235
1. jagu. Sundvõõrandamise otsustamine	235—240
2. jagu. Eeldused sundvõõrandamise otsustamiseks ning sundvõõrandamise ulatuse kindlaksmääramine	241—247
3. jagu. Sundvõõrandandi valduse ülevõtmine ja sundvõõrandandi tagasiostmine	248—250

	§§
10. osa. Kahjutasud	251—259
11. osa. Ehituseeskirjad asulate ümbruse kohta	260
12. osa. Ehituseeskirjad väljaspool asulaid ja asulate ümbrusi.	261—278
1. peatükk. Üldeeskirjad	261
2. peatükk. Ehitiste püstitamine ja korrashoid	262
1. jagu. Nõuded ehitiste püstitamisel	262—263
2. jagu. Nõuded ehitiste korrashoiu alal	264
3. peatükk. Kruntide tükeldamise järelevalve	265—266
4. peatükk. Ehitamise ja ehitiste seisukorra ning korrashoiu järelevalve	267—273
1. jagu. Ehitusprojektid ja ehitiste asendiplaanid	267
2. jagu. Ehitus- ja kasutusload	268—271
3. jagu. Ehitiste püstitamise, seisukorra ja korrashoiu järelevalve	272—273
5. peatükk. Ehitusmäärused	274—276
6. peatükk. Heakorrasedamete ehitamine	277
7. peatükk. Kinnisvarade sundvõõrandamine	278
13. osa. Lõppeeskirjad	279—281
II—VIII (üleminekuaja eeskirjad).	

N. Viitak
Teedeminister.

Ar 938
Ehitusseadus

-30