



GLIKMAN ALVIN
& PARTNERID
BALTIC LEGAL SOLUTIONS



EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT SOOVITAB:

MARTINA PROOSA, PILLE PETTAI

UUS EHTUSSEADUSTIK JA EHTAMINE.

Praktilised näpunäited
uue seaduse
rakendamisel



KINNISVARAKOOL



GLIKMAN ALVIN
& PARTNERID
BALTIC LEGAL SOLUTIONS

Martina Proosa, Pille Pettai

UUS EHITUSSEADUSTIK JA EHITAMINE.

**Praktilised näpunäited uue seaduse
rakendamisel**

Tallinn 2015



KINNISVARAKOOL

**Uus ehitusseadustik ja ehitamine.
Praktilised näpunäited uue seaduse rakendamisel**

Autorid Martina Proosa, Pille Pettai,
Advokaadibüroo Glikman, Alvin & Partnerid
Illustratsioonid Kertu Sikk

Kirjastaja Kinnisvarakool OÜ
+372 525 9703
kool@kinnisvarakool.ee
www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ
Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma
autoriõiguse omaniku loata mingil viisil paljundada.

ISBN 978-9949-9655-3-3

SISUKORD

Eessõna	9
1 Sissejuhatus	11
1.1 Uue ehitusseadustiku olulisemad muudatused, võrreldes varasema ehitusseadusega	12
1.2 Ülevaade ehitusvaldkonnaga seotud seadustest	13
2 Ehitusseadustikust tulenevad sisulised nõuded	17
2.1 Ehitusseadustiku eesmärk	17
2.2 Ehitusvaldkonna põhimõtted	19
2.2.1 Hea tava	21
2.2.2 Ohutus	23
2.2.3 Keskkonnasäästlikkuse põhimõte	25
2.2.4 Asjatundlikkuse põhimõte	25
2.3 Ehitis	27
2.3.1 Ehitise mõiste ja liigid	27
2.3.2 Ehitise tehnilised andmed	36
2.3.3 Ehitusloakohustuslik ja ehitusloakohustuseta ehitis	38
2.3.4 Ehitisele kehtestatud nõuded	39
2.3.5 Vastutus ehitisele esitatavate nõuete rikkumise eest	42
2.3.6 Hoonete energiatõhusus ja miinimumnõuded	42
2.4 Ehitamine	50
2.4.1 Ehitamise mõiste	50
2.4.2 Ehitise püstitamine/rajamine/paigaldamine	54
2.4.3 Ehitise laiendamine	55
2.4.4 Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine	56
2.4.5 Ehitise lammutamine	62
2.4.6 Nõuded ehitamisele	63
2.5 Ehitusprojekt	72
2.5.1 Ehitusprojekti mõiste ja eesmärk	72
2.5.2 Kes võib koostada ehitusprojekti?	73

SISUKORD

2.5.3 Millal tuleb koostada ehitusprojekt?	74
2.5.4 Ehitusprojekti muutmine	75
2.5.5 Ehitusprojektile esitatavad nõuded	77
2.5.6 Ehitusprojekti kontrollimine	82
2.5.7 Vastutus	84
2.6 Ehitise kasutamine ja korrashoid	84
2.6.1 Üldiselt ehitise kasutamisest ja korrashoiust	84
2.6.2 Nõuded ehitise kasutamisele ja korrashoiule	86
2.7 Ehitisega seotud tegevustes osalevad isikud ja nende kohustused	91
2.7.1 Ehitise omanik	91
2.7.2 Omanikujärelevalve teostaja	94
2.7.3 Ettevõtja	96
2.7.4 Kohalik omavalitsus	106
3 Ehitusprojekti koostamise ja ehitusloa andmise aluseks olevad dokumendid	109
3.1 Üldplaneering	109
3.2 Detailplaneering	114
3.2.1 Olemasolev detailplaneering	116
3.2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustus	118
3.2.3 Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus	120
3.3 Eriplaneeringud	121
3.4 Projekteerimistingimused	122
3.4.1 Projekteerimistingimuste andmise eesmärk	122
3.4.2 Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehk tavaolukorras	124
3.4.3 Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul	131
4 Menetluse korraldamine	137
4.1 Menetluse läbiviimise üldised põhimõtted ja nõuded	137
4.1.1 Seaduslikkuse põhimõte	139

4.1.2 Kaalutlusotsus	140
4.1.3 Teiste isikute õiguste ja huvide tagamine	149
4.2 Kooskõlastamine	155
4.3 Dokumendi kättetoimetamine	158
4.4 Kaalumise erijuhud	160
4.4.1 Õigus nõuda ehitusteatis, kasutusteatis esitamist või ehitusloa või kasutusloa taotlemist ehitusseadustikus sätestamata juhtudel	161
4.4.2 Projekteerimistingimuste, ehitusloa ja kasutusloa kehtetuks tunnistamine	163
4.4.3 Keskkonnamõju hindamine	167
4.5 Omaniku õiguste kaitse	168
4.5.1 Otsuste ja toimingute vaidlustamine	169
4.5.2 Maavanema järelevalve	170
5 Ehitusloakohustusest ehitise ehitamine	171
5.1 Ehitusloakohustusest ehitised	172
5.2 Ehitusteatis	174
5.2.1 Millal tuleb ehitusteatis esitada?	174
5.2.2 Ehitusteatis esitamine	176
5.2.3 Ehitusteatis sisu	178
5.2.4 Ehitusteatis alusel ehitamise korral lisanõuete esitamine	179
5.2.5 Ehitise lammutamisest teavitamine	182
5.2.6 Teavitamiskohustusega ehitise ehitamise tähtaeg	182
5.3 Kasutusteatis	183
5.3.1 Millal tuleb kasutusteatis esitada?	183
5.3.2 Kasutusteatis esitamine	186
5.3.3 Kasutusteatisle lisanõuete esitamine	189
5.3.4 Kasutusteatis alusel ehitise kasutamine	190
6 Ehitusloakohustusliku ehitise ehitamine	191
6.1 Projekteerimistingimused	191

SISUKORD

6.1.1	Projekteerimistingimuste taotluse esitamine	192
6.1.2	Projekteerimistingimuste taotluse esmane kontroll	194
6.1.3	Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamine	195
6.1.4	Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine	198
6.1.5	Projekteerimistingimuste andmine	200
6.1.6	Projekteerimistingimuste kehtivus	202
6.1.7	Projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine	202
6.2	Ehitusluba	204
6.2.1	Ehitusloa andja	207
6.2.2	Ehitusloa taotluse esitamine	207
6.2.3	Ehitusloa taotluse esmane kontroll	209
6.2.4	Ehitusloa taotluse läbivaatamine	210
6.2.5	Ehitusloa andmine	213
6.2.6	Ehitamise alustamise ja ehitise täieliku lammutamise teatis	219
6.2.7	Ehitusloa andmisest keeldumine	220
6.2.8	Ehitusloa kehtivus	225
6.2.9	Ehitusloa kehtetuks tunnistamine	226
6.3	Kasutusluba	228
6.3.1	Kasutusloa andja	232
6.3.2	Kasutusloa taotlus	232
6.3.3	Kasutusloa taotluse esmane kontroll	234
6.3.4	Kasutusloa andmise menetlus	236
6.3.5	Kasutusloa andmine	238
6.3.6	Kasutusloa andmisest keeldumine	240
6.3.7	Kasutusloa kehtivus	244
6.3.8	Kasutusloa kehtetuks tunnistamine	244
7	Ehitusmäärus	247
8	Ebaseaduslik ehitis	249
8.1	Mõiste	249
8.2	Ebaseaduslike ehitiste väljaselgitamine	251

8.3 Ebaseaduslike ehitiste seadustamine	253
8.4 Enne 01.01.2003 ehitatud ehitiste seadustamine	254
8.5 Pärast 01.01.2003 ja enne 01.07.2015 ehitatud ehitiste seadustamine	256
8.6 Riigilõiv ebaseadusliku ehitise ehisregistrisse kandmise eest	259
9 Kaitsevööndid	261
9.1 Kaitsevööndi eesmärk ja mõiste	261
9.2 Kaitsevööndist tulenevad üldised piirangud	264
9.3 Vastutus ebaseadusliku tegevuse eest ehitise kaitsevööndis	267
10 Eriehitised	269
10.1 Paigaldis ja sideehitis	270
10.2 Raudteerajatis	271
10.3 Tee	272
10.4 Ehitis avalikus veekogus	277
10.5 Riigikaitseline ja julgeolekuasutuse ehitis	278
10.6 Puurkaev, puurauk ja salvkaev	280
11 Järelevalve ehitustegevuse üle	281
11.1 Järelevalve viisid ja eesmärk	281
11.2 Riikliku järelevalve teostamine	283
11.2.1 Riikliku järelevalve teostajad ja nende pädevus	284
11.2.2 Riikliku järelevalve tulemusel rakendatavad meetmed	287
12 Ehisregister	295
12.1 Ehisregistri eesmärk	295
12.2 Ehisregistri andmed	296
12.3 Ehisregistri õiguslik tähendus	297
12.4 Ehisregistri andmete korrastamine	298
13 Lisad	301
13.1 Lisa 1: Käsiraamatus kasutatud seaduste lühendid	301
13.2 Lisa 2: Ülevaade ehitiste kaitsevööndi ulatuste ja kaitsevööndis keelatud tegevuste kohta	302

SISUKORD

13.3 Lisa 3: Ehitusseadustiku lisa 1 Tabel ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta	308
13.4 Lisa 4: Ehitusseadustiku lisa 2 Tabel kasutusteatise, ehitusprojekti ja kasutusloa kohustuslikkuse kohta	322



Eessõna

Käesolevat raamatut ajendas kirjutama juba mitu aastat koostatud ning lõpuks 2015. aasta kevadel riigikogus vastu võetud uus ehitusseadustik. Ehitusseadustiku jõustumine sama aasta juulis lööb mõneks ajaks segamini kogu senise praktika ja arusaamise sellest, kuidas täpsemalt ja mille alusel toimub edasine ehitustegevus.

Iga algus on raske. Nii ehitamist kavandavatele maaomanikele kui ka ametnikele, kelle ülesandeks on ehitamisega seotud lubasid anda. Praktikat ei ole, nõu küsida pole kelleltki, arvamusi on seinast seina ...

Enne raamatu kirjutamisele asumist sai püstitatud mitu eesmärki: raamat peaks olema ülevaatlik, praktiline ja lihtsalt loetav, sisaldama kohtupraktikat ning näiteid, välja tooma seaduses probleemsed ja mitmeti mõistetavad kohad jms.

Mõelda tuli ka raamatu võimaliku lugejaskonna peale. Tuli otsustada, kas suunata raamat laiemale lugejaskonnale ja anda lihtsalt silmaringi laiendamise võimalust või pakkuda käsiraamatu tüüpi lugemist ehitamisega iga päev tegelevatele inimestele.

Uus ehitusseadustik pakub palju kõne- ja mõtlemisainet ja mitte ainult juristidele. Teemal, kas tapeedivahetuseks on ehitusprojekti vaja, arutavad ühtviisi pereisad ja advokaadid. Huvi ehitusseadustikku tutvustavate koolituste järele on suur. Sellises olukorras tundus käsiraamat mõistliku mõttena. Ja raamatu lugejateks võiksid olla pigem need, kellele ehitusvaldkond juba mingil määral tuttav.

Kui raamat valmis sai, võis tõdeda, et enamik püstitatud eesmärke sai täidetud. Ülevaatlikkuse mõttes ei sisalda raamat ainult ehitusseadustiku selgitusi, vaid selles on toodud välja seosed teiste seadustega. Praktilisust on lisatud skeemide ja loeteludega. Raamatus on näiteid kohtupraktikast ja elust endast, peale selle ka mõtteid mõnede esmapilgul probleemsete sätete tõlgendamise võimaluste kohta.

Kuidas see kõik õnnestus, hindab juba lugeja. Kindlasti ei leia raamatust ammendavaid vastuseid kõigile küsimustele, kuid esimesed sammud selles suunas on tehtud.

Jõudu ja kannatlikku meelt ehitajale ning tarkust ehitusseadustiku rakendajatele.

Martina Proosa



adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:

kinnisvaraturu monitooring,
äriplaamid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige



+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

1 Sissejuhatus

Esimene ehitusküsimusi käsitlev seadus Eesti taasiseseisvumise järel oli planeerimis- ja ehitusseadus, mis võeti vastu 14. juunil 1995. Selle asendas 15. mail 2002 vastu võetud ning 01. jaanuaril 2003 jõustunud ehitusseadus ning 1. juulist 2015 kehtib ehitusseaduse asemel uus ehitusseadustik. Uue ehitusseadustiku rakendamiseks on kavas välja anda ligikaudu 47 rakendusakti. Seega võib ehitusvaldkonda pidada üheks enim reguleeritud valdkonnaks.

Ehitusõigus on avaliku õiguse osa ning reguleerib omanike, ehitamise ja projekteerimisega ja teiste ehitamisega seotud ettevõtjate ning kohaliku omavalitsuse vahelisi suhteid ehitusvaldkonnas. Samuti määratakse ehitusõigusega kindlaks **nõuded**, millele ehitisega seotud tegevustesse kaasatud isikud ning ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine peavad vastama, millistel juhtudel on vaja ehitamisest ja kasutamisest teavitada või taotleda ehitus- ja kasutusluba. Peale selle määratletakse ehitusõigusega reeglid ehitise ehitamise ja kasutamisega seotud lubade andmiseks ning omaniku, projekteerija ja ehitaja vastutus.

Ehitusõiguse eesmärk on tagada ehitamise ühtsed põhimõtted ja nende rakendamine kogu Eesti territooriumil. Ühtsed põhimõtted peavad omakorda aitama tagada ehitiste ohutuse ja seeläbi kogu meid ümbritseva ehitatud keskkonna ohutuse.

Ehitusvabadus on omandipõhiõiguse osa. Ehitusõiguse normid seavad ehitusvabadusele piirangud, muu hulgas välistavad eraõiguslikud kokkulepped, mis normidele ei vasta. Näiteks ei saa kokku leppida hoone ehitamises, mis on inimesele ohtlik.

Kuigi ehitusõigus võib esmapilgul olla midagi keerulist ja mõistetav vaid ehitamisega tegelevatele inimestele, puudutab see ometi kõiki inimesi. Meid ümbritseb ehitatud keskkond – me elame ja töötame hoonetes ning liigume mööda teid; ehitiste, täpsemalt rajatiste kaudu jõuavad meieni energia ja vesi.

Ehitusseadustikku kohaldatakse nii ehitisele kui selle kavandamisele, ehitamisele, kasutamisele, sh korrashoiule.

Ehitusseadustik on käsiraamatu koostamise ajal kehtinud väga lühikest aega. Seetõttu ei ole paljud selle rakendamisega seotud probleemid selgunud. 2015. aasta augustis ei olnud veel kõiki rakendusakte kehtestatud. Arvestades,

1 Sissejuhatus

et ehitustegevust korraldab oma territooriumil kohalik omavalitsus, sõltub ehitusseadustiku rakendamine eelkõige kohaliku omavalitsuse ametnike võimekusest ning valmisolekust uutmoodi mõelda.

Käsiraamatu eesmärk on anda ülevaade ehitusvaldkonda reguleerivatest õigusaktidest praktilisemas võtmes. Käsiraamatus pakutud näited ja kohtulahendid on valitud sellised, mida saab kasutada uue ehitusseadustiku puhul olukordades, kus põhimõttelisi muudatusi ei ole toimunud.

Uutest põhimõtetest ja sätetest arusaamise osas on kuni ühtse praktika väljakujunemiseni abiks ehitusseadustiku eelnõu seletuskiri, mis on avaldatud riigikogu kodulehel¹. Sellest seletuskirjast on nii mõnelgi juhul lähtunud käsiraamatu koostamisel.

Loodetavasti aitab käsiraamat uut ehitusseadustikku paremini mõista ja lihtsustab kohalikul omavalitsusel oma ülesannete täitmist.

1.1 Uue ehitusseadustiku olulisemad muudatused, võrreldes varasema ehitusseadusega

Uues ehitusseadustikus palju põhimõttelisi muudatusi ei ole, kuid mõned neist on siiski nii olulised, et vajaksid ära märkimist.



adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:
kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige

+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

¹ Ehitusseadustik 555 SE, seletuskiri ehitusseadustiku juurde.

1.1 Uue ehitusseadustiku olulisemad muudatused, võrreldes varasemaga

Olulisemateks muudatuseks võib pidada:

- muutunud on ehitise ja ehitamise **mõisted**;
- **ehitamisega seotud põhimõtete** lisandumist;
- **ehitusluba vajavate juhtumite vähenemist**, st paljudel juhtudel piisab teavitamisest;
- varem eraldi seadustes olnud nn **eriotstarbeliste ehitiste** ehitamisega seotud sätete ehitusseadustikku koondamist;
- **projekteerimistingimuste** põhjalikumalt reguleerimist;
- võimalus projekteerimistingimustega **täpsustada kehtivat detailplaneeringut**;
- ehitusseadustiku lisades toodud **loetelu ehitistest ja tegevustest**, mille puhul tuleb kohalikku omavalitsust ehitamisest või kasutamisest teavitada, koostada ehitusprojekt või taotleda ehitusluba või kasutusluba;
- üldise **ehitise garantii** puudumist;
- ehitusalal tegutsevatele ettevõtjatele kehtestatakse rangemad nõuded.

Uudne on ehitusseadustiku **ülesehitus**. See koosneb üldosast, mis sisaldab üldisi nõudeid kõigile ehitistele, ning **eriosast**, milles on toodud eriehitised ning erinõuded. Seega, ehitusseadustiku rakendamisel tuleb arvestada, et üldosa kohaldub kõigile ehitistele, eriehitiste puhul tuleb lisaks järgida eriehitise kohta eriosas sätestatut.

1.2 Ülevaade ehitusvaldkonnaga seotud seadustest

Ehitusseadustik on küll peamine, aga mitte ainus ehitamist ja sellega seonduvaid küsimusi käsitlev õigusakt.

Ehitusvaldkond on kõige tihedamalt seotud **ruumilise planeerimise** ja **keskkonnaga**. Planeeringutega määratletakse üldisemad tingimused ehitamiseks, näiteks kuhu võib rajada tootmishooneid või uusi elamurajoone.

Keskkonna all mõeldakse nii elu- kui looduskeskkonda. Keskkonnaõigusest võib ehitamisele tuleneda täiendavaid piiranguid loodusväärtuste kaitseks ning juhtudel, mil ehitustegevusega või ehitisega võib kaasneda oluline mõju keskkonnale, kohustab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi juhtimise seadus hindama ehitise või ehitamisega kaasnevaid mõjusid.



MARTINA PROOSA

Martina Proosa on pikaajalise ja mitmekülgse kogemusega jurist, kes on viimased üheksa aastat tegutsenud ruumilise planeerimise ja ehitamise valdkonnas. Valdkonna põhjalikumaks tundmiseks vajalikke kogemusi on lisanud töö advokaadibüroos Glikman, Alvin & Partnerid, õiguskantsleri nõunikuna ja siseministeeriumi planeeringute osakonna juhatajana. Martina Proosa on esindanud kohtuvaidlustes eraisikuid, riiki ja kohalikke omavalitsusi.



PILLE PETTAI

Pille Pettai on pikaajalise kinnisvaravaldkonna kogemusega vandeadvokaat. Enne advokaadibürooga Glikman, Alvin & Partnerid liitumist töötas Pille Pettai üheksa aastat kinnisvara arenduse ja valitsemisega tegeleva ettevõtte juristina. Advokaadina on Pille Pettai kinnisvara ja ehitusvaldkonna spetsialistina töötanud alates aprillist 2008. Ta on õigusnõuga olnud abiks paljude hoonete ehitamise ja valmimise juures, koostades ehituslepinguid ja lahendades ehitusega seotud vaidlusi nii eraõiguslike isikute vahel kui suhtlemisel avaliku võimuga.

ISBN 978-9949-9655-3-3



9 789949 965533