

# Korduvad küsimused

Liisi Pajuste

Ehitustegevuse valdkonnajuht

# Mida peab jälgima alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrguste ehitiste ehitamiseks?

- Alla 20m<sup>2</sup> ja 5 m kõrguste ehitiste ehitamiseks ei pea teavitama pädevat asutust aga peab jälgima kehtivaid nõudeid ja norme
- Kohalikul omavalitsusel ja teistel järelevalve asutustel on õigus teha ka nende hoonete üle järelevalvet
- Juhul kui planeeringud käsitlevad otsesõnu selliste hoonete arvu või suurust, siis on ka need nõuded kohustuslikud
- Ehk: vaba ehitustegevus ei tähenda reegliteta ehitamist.

# Kuidas eristada elamu teenindamiseks vajalikku väikeehitist mitteelamust?

- Eristamine väikeehitiste (alla 20m<sup>2</sup> ja 5 m kõrge) puhul on vajalik, sest mitteelamute ehitamise korral on vaja eelnevalt esitada ehitusteatis
- Hinnata tuleb iga juhtumit eraldi
- Juhul kui hoone funktsioon on suunatud avalikkusele, siis on eelkõige tegemist mitteelamuga (näiteks R-kiosk)
- Juhul kui ehitis on seotud või tema peamine eesmärk on teenindada elamut, siis on tegemist elamu teenindamiseks vajaliku hoonega.

Kas selliste väikeehitiste jaoks on vaja ehitusprojekti ja kas sellised ehitised tuleb kanda ka ehisregistrisse?

- EhS § 12 kohaselt on ehitamise jaoks vajalik ehitusprojekt.
- Ei pea vastama määrusele nr 97 ehk nõuded ehitusprojektile
- Selliseid ehitisi, mille kohta on ehitusseadustiku lisas 1 ja 2 olevates tabelites märgitud ehitusteatis ja/või kasutusteatis kohta märges „Puudub“, seega menetlust läbi ei viida ja ehisregistrisse ehitist ei kanta
- Samas ei ole ka ehisregistrisse kandmine keelatud.

# Kas ajutise ehitise ehitamiseks peab olema detailplaneering ja kui suur võib selline ehitis olla?

- Ajutiste ehitiste ajutise iseloomu tõttu ei pea neid planeerima planeeringutega. Küll aga on vaja väljastada teatud juhtudel projekteerimistingimused.
- Piiranguid ajutise ehitise suuruse osas ei ole, vastavalt lisa 1 tabelile on vaja esitada ehitusteatis/ehitusloa taotlus ning jälgida teisi EhSis toodud menetlusnõudeid.

# Kas mina kui omanik võin ise ehitada ja teha järelevalvet?

- Jah- omanik võib projekteerida, ehitada ja teha omanikujärelevalvet endale.
- Eripärale vastavad teadmised ja oskused ehk kvalifikatsioon, mis ei pea olema kutsega tõendatud
- Kvalifikatsiooni saab hinnata Ehs § 23 kohaselt ka omanik ise
- Omanikujärelevalve on omaniku huvides ja omaniku kohustus, pädevuse puudumisel tellitakse teenus sisse
- Tulemuseks peab igatahes olema nõuetele vastav ehitis/ehitusprojekt

Ma elan välismaal ja plaanin kasutada oma elamut alla 4 kuu aastas, seega ei pea mu elamu vastama energiatõhususe nõuetele? EhS § 62 lg 4 p 1

- Sätte eesmärk on suunatud ehitise kasutusotsatarbele
- Hindama ei pea mitte isiku plaani hoonet kasutada vaid hoone kasutamise eesmärki: elamu vs suvila

Kui ma laiendan oma 50m<sup>2</sup> elamut 15m<sup>2</sup> ehk alla 20m<sup>2</sup>, siis ei pea ma selleks ehitusteatist esitama?

- Ehitusteatise või ehitusloa taotluse esitamise kohustuse hindamisel võetakse arvesse tulemust (st mitte seda kui suur on laiendus vaid seda kui suur on ehitis koos laiendusega).
- Ehk 50m<sup>2</sup> ehitise laiendamisel 15 m<sup>2</sup> võrra on tulemuseks 65m<sup>2</sup> ehitis, seega võetakse tabelis arvesse üle 60m<sup>2</sup> ehitiste kohta käiv menetlus



Ehitusloataotluse EHRI kaudu esitamine on keeruline/tüütu, kas võin oma dokumendid saata e-mailiga või paberil KOVile? EhS § 40

- Paberil dokumentide esitamine ei ole välistatud
- Aga peab olema võimatu ehitisregistri kaudu esitamine
- Isik peab põhjendada ja KOV teeb kaalutusotsuse
  - Ajapuudus, viitsimine, keeruline programm ei ole sättes toodud eesmärgipärased põhjendused

# KOV küsib riigilõivu iga ehitusprojektis oleva ehitise eest, kas see on õige?

- Riigilõivuseaduse § 331.1 lg 3 kohaselt kui ehitusloa taotlus sisaldab mitut hoonet ja seda teenindavat rajatist, siis tasutakse riigilõivu iga taotluses sisalduva ehitusloakohustusliku hoone eest eraldi.
- Riigilõivuseaduse § 331.2 lg 3 kohaselt kui ehitusloa taotlus sisaldab mitut iseseisvat rajatist, siis tasutakse riigilõivu iga taotluses sisalduva rajatise eest eraldi.
- Riigilõivuseaduse § 331.5 kohaselt projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest tasutakse tervikuna riigilõivu 25 eurot.

Naaber ei anna mulle oma nõusolekut ehitamiseks, kas ma ei saagi ehitusloa taotlust esitada?

- Kaasamine on pädeva asutuse ülesanne EhS § 48 lg 5 ja HMS § 6, § 11 lg 1 p 3 ja § 40 lg 1
- Ehitusõigus on avalik-õiguslikke suhteid käsitlev õigus
- Ehitusloa andmise eeltingimuseks ei ole naabri nõusolek
- Vaidlustada ei saa kaasomanike vahelisi õiguseid vaid ehitusloa esemeks olevaid õiguseid

Sain ehitusloa 2013 aastal. Tegin koheselt ka ehitamise alustamise teatise - kas ehitusluba on muutunud tähtajatuks ja võin homme ehitamisega alustada?

- Varasem ehitusseadus sätestas, et ehitusluba on tähtajatu, välja arvatud juhul kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast
- Seega ainult teatise esitamisest ei piisa ja ehitamisega peab olema ka faktiliselt alustatud

# Kas ma võin teha kande ehituspäevikusse iga päeva asemel iga tehtud töö kohta?

- Täna kehtiva määruse (nr 115) kohaselt ei või, kanne tuleb teha iga päeva kohta eraldi.
- Ministeeriumis on määrus nr 115 muutmisel. Olulisemad muudatused:
  - Ehituspäeviku kanne võib hõlmata mitut päeva
  - Likvideeritud on nõuded ehitise geodeetilisele mahamärkimise aktile ja nõuded ehitise kasutus- ja hooldusjuhendile
  - Allkirjastamine

# Mul puuduvad dokumendid, kas kohalik omavalitsus saab nõuda auditi esitamist nende asemel?

- Dokumentide puudumine ei ole kasutusloa andmise keeldumise alus.

- Pädev asutus hindab ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust

- Audit hindab ehitist kui tervikut või ehitise osa koosmõjus tervikuga

Seega võiks ühe lahendusena olla mõistlik ka kui, et dokumentide täielikul/valdaval puudumisel tekkinud olukorras esitatakse ehitise ohutuse tõestamiseks audit.

- Tegemist on kaalutusotsusega, mis tuleb põhjendada

- NB: -EhS v.r § 31 lg 4: väikeehitise ehitamise korral ei ole nõutav

- dokumenteerimine! (20-60m<sup>2</sup>, puudub avalikusele suunatud funktsioon)

- Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded:

- § 8 Enda tarbeks ehitatava üksikelamu, suvila, aiamaja ja taluhoone ehitamise tehnilised dokumendid koosnevad ehitusprojektist ja ehitustööde päevikust, kuhu kantakse eritööde ja kaetud tööde andmed mahus, mis on asjakohased ja otstarbekad.

# Kohalik omavalitsus nõuab ehitise ülevaatuse akti, kes selle allkirjastama peab?

- Varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 33 lõike 4 kohaselt väljastati kasutusluba peale ehitise ülevaatust
- § 33 lõike 10 alusel kehtestatud määruse nr 11 kohaselt koostati sellise ülevaatuse kohta ülevaatuse akt.
- Eeltoodud sätted ei kehti täna!
- Seega puudub kohalikul omavalitsusel õigus sellist dokumenti nõuda ja sellisele dokumendile esitada vorminõudeid.

# Tehnovõrgu valdaja soovib täiendavat tasu ehitusloa menetluses ehitusprojekti läbivaatamise eest, kas neil on see õigus?

- Tegemist ei ole kooskõlajastega vaid arvamuse avaldajatega. HMS 16 § lg 1 kohaselt on kooskõlastajaks teine haldusorgan
- Arvamusega arvestamata jätmise peab olema pädeva asutuse poolt põhjendatud
- Arvamuse andja ei saa arvamuse avaldamisest keeldumist põhjendada, et tasu ei ole makstud
- Arvamuse andja ei saa nõuda, et arvamus antakse tema soovitud keskkonnas
- Arvamus andmine on võimalus, mitte kohustus
- Juhul kui lisaks arvamusele on vaja teha täiendavaid toiminguid (looduses näidata täpne asukoht), siis võib olla tasu küsimine omanikult või projekteerijalt põhjendatud



Meie linnas ei ole kutsega spetsialiste, kas võin ehitusteatise kohustusega ehitustegevuses kaaluda ilma kutseta ehitajaga lepingu sõlmimist?

- Jah. Ehitusteatise kohustusega ehitustöö tegemiseks ei ole vajalik oma pädevust tõestada kutsega.
- Pädevus on vajalik tõestada kutsega vaid EhS § 24 toodud tegevustel.
- Ehitusteatise kohustusega ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel ei pea pädevust tõendama kutsega

# Kas elamu ümberehitusel saab aknaid vahetada ilma kutseta ehitaja ja elamu püstitamise korral kutsega?

- Selline tõlgendus ei ole õige.
- Juhul kui püstitamisel on vaja esitada ehitusluba, siis tuleb hinnata toetatavaid töid eraldiseisvalt.
- Hindama peab töö iseloomu: valmib ehitis tervikuna või teostatakse väikese osa ehitus
- Ei saa kohelda püstitamisel teostatavaid ehitustöid rangemalt kui ümberehitamise korral.
- Kutse alapid reguleerib ka määrus nr: 61 (*Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded*)
- Kutse nõue võib tuleneda ka teistest seadustest

Minu maja räästas on 1,2 m lai. Kuna alla 1m räästaid ei arvestata ehitusaluse pinna hulka, siis kas ma arvestan 0.2 m või ikkagi 1.2m?

- Reeglina võetakse katuseräästas ehitusaluse pinna puhul arvesse.
- Erand on ainult alla 1 m laiuse räästa osas
- Kui katuseräästas on üle 1 m, siis arvestatakse pinna sisse terve räästas ehk 1.2 m

# Kas ainult minu kasutuses oleval üksikelamul on ka üldkasutatavaid pindasid? Või on need abipinnad?

- Ainukasutuses oleva hoones loetakse üldkasutatavaks pinnaks ka ainukasutuses olev pind, mis asub väljaspool eluruumi koosseisu: garaaž, kelder, parkimiskoht jne. (määrus 57 § 27 lg 3)
- Abipinna mõistet enam ei ole.
- Suletud netopind = eluruumi pind + mitteeluruumi pind + üldkasutatav pind + tehнопind (määrus nr 57 § 24 – 27)
- Suletud brutopind = suletud netopind + tarindite alune pind (määrus nr 57 § 22)

# Ehitise mahu arvutamise alused muutusid, kumba pean arvestama?

- Peab analüüsima millised andmed ja millistel alusel on ehitisregistrisse kantud
- Kuigi ehitusseadustik ei keela mahu andmete ümberarvutamist ja registrisse kandmist, ei ole ehitusseadustikuga kohalikule omavalitsusele ka pandud kohustust registris olevate mahtu iseloomustavate näitajate ümberarvutamiseks ja vastavate näitajate registrisse kandmiseks
- Küll aga mahu arvutus/teisendamine on vajalik näiteks projekteerimistingimuste andmise otsustamisel

# Kas 01.01.2020 pean ma kodust välja kolima või pädev asutus teeb trahvi kui mul puudub kasutusluba?

- 01.01.2020 seisuga ei pea olema igal ehitisel kasutusluba, ehitised peavad olema registrisse kantud
- Informatsioon on vajalik elamu- ja kommunaalmajanduse korraldamiseks näiteks
- Kasutusloa nõue oli juba varasemates seadustes:
  - Ehitusseadus v.r § 32
  - Planeerimis- ja ehitusseadus: § 58
- Trahvi koostamise õigus: EhS § 139 ja oli EhS v.r § 68 ja § 29
- Suunatud KOVile.
- EhSRS § 26 üks eesmärke, kanda ortofotode andmete alusel ehitised registrisse, on täidetud nn 'halli kihi' loomise teel

# EhS ei käsitle eskiise, kas võime need kirjutada oma uude ehitusmäärusesse?

- Ei või! Eesmärk on järkjärgult ehitusmäärused kaotada!
- Täna kehtivas seadusandluses puudub volitusnorm KOV-idele ehitusmääruste kehtestamiseks!
- Ehitusmääruse koostamise alusteks ei ole:
  - EhSRS § 7 lg 1 ja lg 2 jätab ehitusmäärused kehtima ulatuses, milles nad ei ole vastuolus kehtima hakanud seadustega. Annab võimaluse olemasolevaid muuta.
  - KOKS § 6 lg 1 on sisunorm, mis määrab ära valdkonnad, mis KOVi pädevusse kuuluvad
- Omavalitsuste sisemised ülesanded tuleb reguleerida sisekorras/eeskirjades
- Maakasutus- ja ehitustingimused reguleeritakse üldplaneeringus
  - selleks oli õigus juba 01.07.2009 planeerimisseaduses

# Millal ja mida peaks taotlema aia ehitamiseks?

- Vastavalt EhS lisa 1 tabelile tuleb esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt:
  - piirdeaia või värava püstitamiseks
  - kaasnevad kaevetööd

Kaevetööd on reguleeritud iga piirkonna kaevetööde eeskirjades!

Ehitusaegsed piirdeaiad? (heakorra eeskiri)



# Mida pean silmas pidama terrassi ehitamisel?

- EhS lisa 1 kohaselt tuleb terrassi ehitamiseks esitada ehitusteatis juhul kui terrass on üle 1 m kõrge maapinnast
  - Arvestatakse maapinnast
  - Kuni terrassi põrandapinnani
  - Terrassi suurus ei ole siin määrav
  - Nõuded võivad tulla planeeringutest

# Vagunelamud ja merekonteinerid on tooted või ehitised?

- Võivad olla mõlemad, kaalutusotsus lähtuvalt asja eesmärgist
- Sõltub kasutusviisist ja mõjust avalikule ruumile ja planeerimisele
  - Merekonteiner on tootena loodud kauba veoks
  - Vagunelamu on tootena liikumist võimaldav ajutine elamu

Ei saa olla ehitistega erinevat kohtlemist.

# Kas päikesepaneelid on elektritootmisrajatised?

- Kas tegemist on EhS § 4 lg 5 kohase tehnosüsteemiga või EhS lisa 1 kohase elektritootmisrajatisega?
- Igakordne hinnang. Hinnata paigaldise põhifunktsiooni ja eesmärki
- Näiteks elamu teenindamine (tagada toimimine, kasutamine, ohutus jne) vs elektri võrku müümine.

# Milline ehitis on kasvuhoone? Kas toode, hoone või rajatis?

- Tuleb lähtuda hoone mõistest tavatähendusest. Oleneb kasvuhoonest.
  - Lihtne poest ostetud lavats?
  - Kiletatud tugikaared?
  - Vundamendi ja klaasist paneelidega?

# Milline on ehitis on asfaldisegisti/ mobiilne asfalditehas ja kas selle püstitamiseks on vaja luba?

- Tegemist on EhSi mõistes rajatisega
- Lisa 1 ja lisa 2 ei sea otseselt teavitamise või loataotluse kohustust
- KOVil on kaalutusotsus: § 38 lg 3 saab nõuda ehitusloa taotluse esitamist.
- Kehtivad kõik EhS-ist tulenevad nõuded
- Kehtivad muudest õigusaktidest tulenevad nõuded

# Täna tähelepanu eest!

liisi.pajuste@mkm.ee