

Kohalikele omavalitsustele

Päästeameti (lühendatult PÄA) ja kohaliku omavalitsuse üksuste (lühendatult KOV) vahelises suhtluses on tõusnud probleemiks ehitisealuse pinnaga 0–20 m² ja kuni 5 m kõrguse ehitise ehitamine tuleohutuskujasse. Täpsemalt, kui selline ehitis on vaba ehitustegevuse käigus ehitatud, siis kelle pädevuses on menetleda võimalikke nõuete rikkumisi. Siseministeerium, Rahandusministeerium ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium annavad selles küsimuses ühise seisukoha.

Seadusest ei tulene kohustust kooskõlastada vaba ehitustegevuse puhul ehitise asukoht KOViga. **Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reegliteta ehitamine.** Kõiki erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ja selleks on seatud ka erinevatele haldusorganitele ehitusjärelvalve õigus. Seega ei tähenda vaba ehitustegevus mitte reeglitest vaba ehitamist (ehitan, kuhu tahan, nt tuleohutuskujasse või piiranguvõõndisse), vaid seda, et ehitise jaoks ei ole tarvis taotleda ehitusluba või ehitusteatist. KOV ja teised kontrollivad organid saavad alati teha järelkontrolli. Kindlasti peab ehitustegevus olema kooskõlas kõigi ohutusnõuetega ja planeeringutega. Planeerimisseaduse (lühendatult PlanS) § 3 lõige 1 sätestab, et planeering on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Ja ehkki enne 1.07.2015 kehtinud PlanS ega ka kehtiv PlanS ei sätesta nõuet (täisehitus)protsentide seadmiseks, ei tähenda see, et kohalik omavalitsus ei saaks seda vajalikuks meetmeks (maakasutus- ja ehitustingimuseks) pidada. Lähtuda tuleb põhimõttest, et kohalik omavalitsus teab konkreetse detailplaneeritava maa-ala olukorda alati paremini ja saab sellest lähtuvalt otsustada, milliseid piiranguid või tingimusi terviklahenduse tegemiseks on tarvis. Tulenevalt ehitusseadustiku (lühendatult EhS) § 130 lg 2 p 1 on **ehitise ja ehitamise või ehitusprojekti vastavuse kontroll planeeringutele või muudele ehitise asukohast tulenevatele nõuetele muu hulgas kohaliku omavalitsuse pädevuses. EhS § 130 lg 10 kohaselt teostab riiklikku järelvalvet ehitiste tuleohutusnõuete üle Päästeamet.**

EhS § 4 lg 1 kohaselt loetakse ehitamiseks ka ehitise paigaldamist, mille tulemusel ehitis tekib, EhS § 12 lg 2 alusel peab ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema **kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga.** Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitis olema kooskõlas üldplaneeringuga, projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral projekteerimistingimustega. Planeerimisseaduses sätestatud juhul peab ehitatav ehitis olema kooskõlas riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga.

Seega, kui selline vaba ehitustegevus on sisustatud KOV üldplaneeringus, siis saab KOV määratleda selleks tegevuseks: vajalikud nõuded asukohale, vahemaadele, mõõtmetele, kooskõlastustele jms. Ja tulenevalt sellest saab KOV algatada ja vajadusel ka läbi viia järelvalve menetluse, kui üldplaneeringus nimetatud nõudeid on rikutud (samal ajal saab järelvalvemenetlust algatada ka sõltumata sellest, kas üldplaneeringus oli midagi või mitte).

Kui sellist vaba ehitustegevust ei ole sisustatud KOV üldplaneeringus või pole KOV üldse enda territooriumil määranud vaba ehitustegevuse kriteeriume, siis tekib segadus just järelvalvemenetluse algatamise osas ja seda nii tuleohutusnõuete kui ka muinsuskaitse- või keskkonnanõuete täitmise üle. Kui tuvastatakse, et nt tuleohutuskujasse on püstitatud väikeehitis, mille puhul ei ole vajalik KOVi teavitus, siis saab PÄA olla järelvalve tegija vaid tuleohutusnõuete täitmise üle. Päästeamet hindab püstitatud ehitise nõuetele vastavust enda pädevuse piires, mitte ei tee järelvalvet vaba ehitustegevuse käigus püstitatud ehitise muudele nõuetele vastavuse üle. Sama teevad ka teised asutused. Seega saaks KOV olla järelvalve menetluse läbiviija vaid enda seatud EhS § 130 lõikes 2 sätestatud nõuetele. Lisaks on KOVil võimalus edastada juba kogutud informatsioon edasi teistele pädevatele asutustele. PÄA saab järelvalve ise algatada järelvalve EhS

§ 130 lõike 10 alusel ja kontrollida ehitise tuleohutusnõuete täitmist ning see ei hõlma endas KOV seatud lisatingimusi nt ehitise kaugusele teistest objektidest. Igal pädeval asutusel on uurimiskohustus koguda oma menetluses olulised tõendid ise ning koostada vajadusel ettekirjutus ja jälgida selle täitmist.

Palume eeltoodud seisukoht võtta aluseks tuleohutuskujasse rajatud seadusele mittevastavate ehitiste järelevalve pädevuse määramisel, sest lahendada tuleb eelkõige sellise ehitise asukohaga seonduv. **Lisaks soovitame omavalitsuste üldplaneeringus vaba ehitustegevust avada juhul, kui seda seal hetkel käsitletud pole.**

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium
Rahandusministeerium
Siseministeerium
Päästeamet