



SORAINEN

Ebaseaduslike
ehitiste
seadustamine
planeeringutega:
õiguslik raamistik ja
praktilised näited

Sandra Mikli

19.09.2023

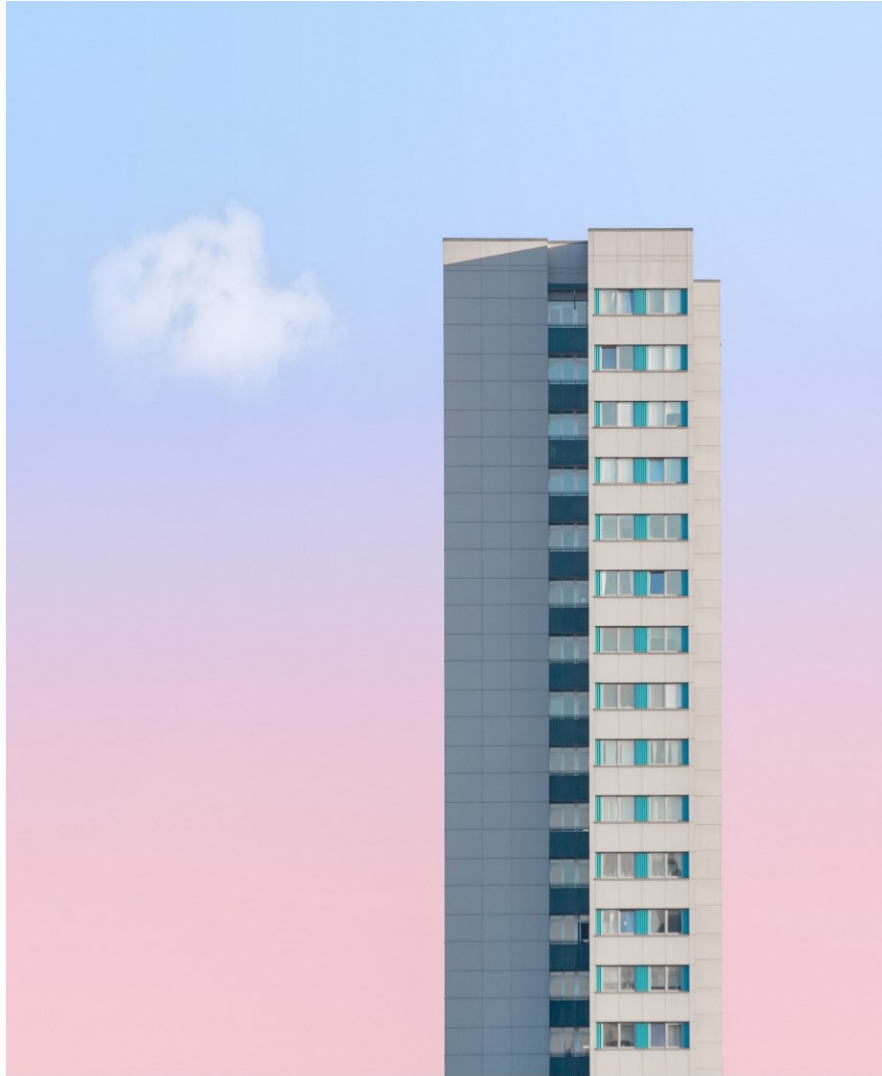


378

Koolituse eesmärk ja käsitletavat küsimused:

- Ebaseadusliku ehitise mõiste ja olemus
- Ebaseaduslikkus – mida see endas hõlmab?
- Ebaseadusliku ehitisega seotud korrakaitseorganid ning nende pädevuse jaotus, koostöökohustus
- Rakendatavad meetmed, sh ettekirjutuse tegemine
- Seadustamine, kui üks riikliku järelevalve meetmeid
- Seadustamise sisustamine planeeringutes

Ebaseaduslik ehitis - mõiste



Ebaseaduslik ehitis:

- Definiitsioon õiguskorras puudub
- Nõuetele mittevastav ehitis – kust tulenevad nõuded?
- Omavoliline ehitis
- Muu planeeringuga kavandatud, kuid ebaseaduslik tegevus?

COMPANY INVOICE

INVOICE

Attention: Terry Price
Title

Company Name
4321 First Street
Anytown, State ZIP
Date: 4/17/21

123-456-7891
www.example.com

1234 Main Street
Anytown, State ZIP

Project Title: Project Name
Project Description: Description Here
P.O. Number: 12345
Invoice Number: 67890
Terms: 30 Days

Description	Quantity	Unit Price	Total
Item 1	1	100.00	100.00
Item 2	2	50.00	100.00
Item 3	1	200.00	200.00

Thank you for your
Your next order will be

Sincerely yours

Signature

Õiguspärasuse lähtekohad

Õiguspärasuse/õigusvastasuse kontrollimise eeldused HMS § 54, § 107 (RVastS § 3 lg 1, § 4 lg 1, § 5 lg 1, § 6 lg 1, § 7 lg 1,)



Formaalne õiguspärasus



Materiaalne õiguspärasus

Milliste tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?

Ehitise ehitamise aeg

- ... – 1995
- 1995 – 2003
- 2003 – 2015
- 2015 - ...

Ehitise muutmine ja selle ulatus

- Muutmise olemus ja ulatus
- 1995 – 2003
- 2003 – 2015
- 2015 - ...

Menetlusõigus

- Kehtiv menetlusõigus, v.a erisätted (nt hoonestusload)
- Nt kooskõlastuse/nõusoleku küsimata jätmise KeA

Milliste materiaalõiguslike tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?



Asukoht

- Maismaa, rand ja kallas, avalik veekogu
- Maapõue vs kinnisasja kohal planeerimine/ehitamine
- Kasutusotstarve/sihtotstarve/juhtotstarve vs maa vahekasutus
- Linn, alev, alevik vs küla vms

Planeeringud

- Detailplaneering
- Üldplaneering, sh teema- ja osaplaneeringud

Milliste tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?

Ehitise liik

- Hoone vs rajatis
- Elamu vs mitteelamu (kasutusotstarvete määrus)
- Ehitis vs ehitise osa, nt ruum (ruumidele esitatavad nõuded, nt eluruum, perearstikeskus jne)

Ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded (EhS § 11 ja 12)

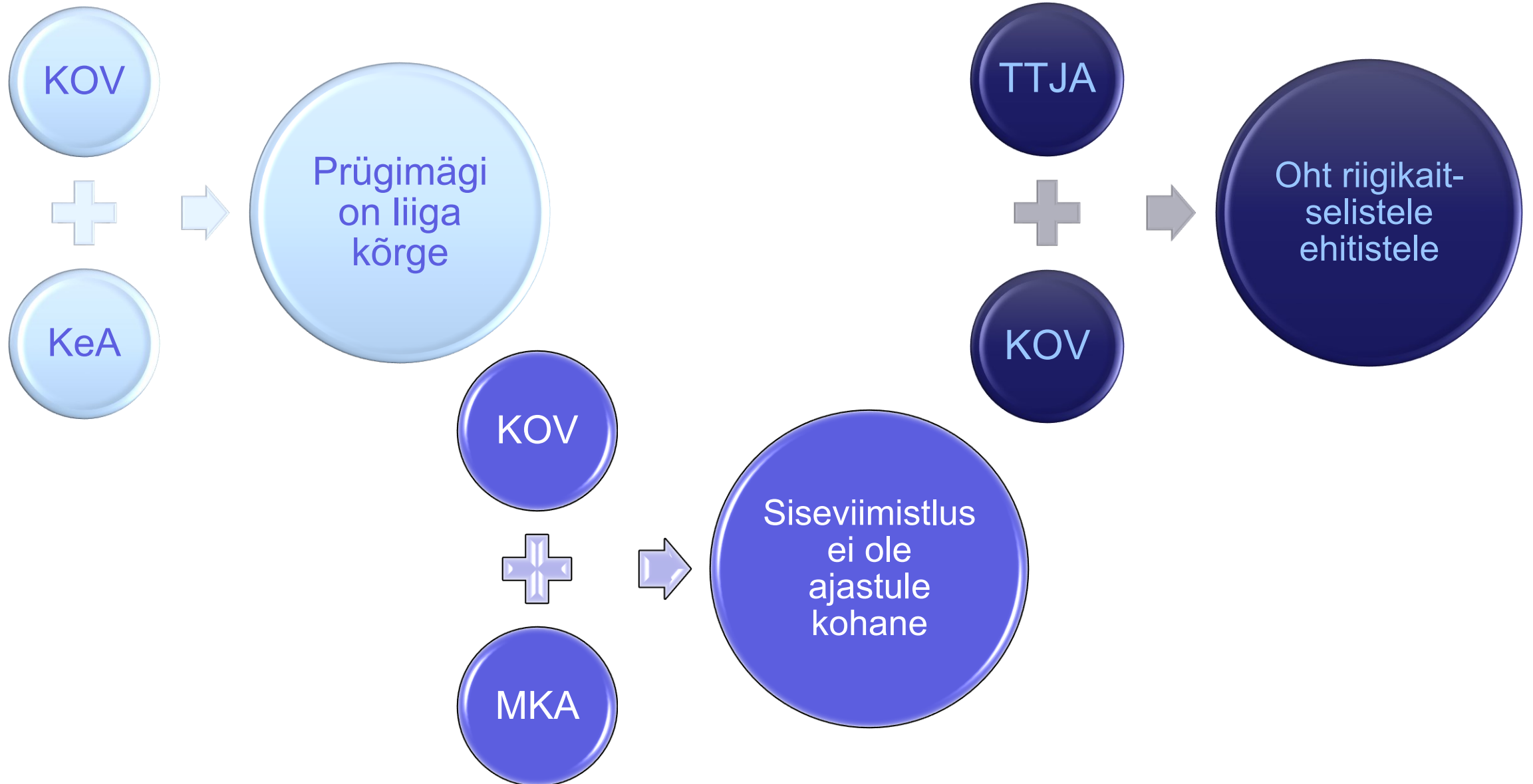


Ebaseadusliku ehitustegevuse
seosed KorS-ga

Korraldusorganid EHS § 130

- Kohalik omavalitsus
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Politsei- ja Piirivalveamet/politseiametnik
- Muinsuskaitseamet
- Päästeamet
- Terviseamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet

Riikliku järelevalve teostamine oma pädevuse piires



Järelevalvepädevuse eristamine

Mida tähendab kasutusjärgne ohutusjärelevalve?

Ohutusjärelevalve pädevuse andmise eesmärk Tehnilise Järelevalve Ametile

- Ohutuse kontrollimine kui riiklik ülesanne
- Täiendavate teadmiste kaasamise võimalus
- Suunatud eelkõige ehituslikult keerukamate, ohtlikumate, avalikult kasutatavatele ehitistele

Kasutusjärgne = ehitis on võetud kasutusse, esitatud on kasutusteatis või antud on kasutusluba

- Ohutusjärelevalve = EhS § 11 lg 1 punktid 1, 4, 9 ja 10

Ohutusjärelevalve rakendamise eeldused

- Olulise või kõrgendatud ohu esinemine KorS mõttes
- Eelduslikult kasutuses olev ehitis, st võimalik oht inimese tervisele, elule, varale jne.
- Ohu tõrjumiseks ei piisa korrashoiu nõuete täitmisest või ehitise kasutamise peatamisest

EhS-s ei ole sätestatud välistavaid pädevusi, st nii kasutuseelse kui ka –järgse kontrolli puhul on võimalik topeltpädevus

Avaliku korra eest vastutavad isikud

KorS § 15 –
avaliku
korra eest
vastutav isik

Erijuht TsÜS § 54 lg 1
koosmõjus AÕS § 225 lg 1
– reaalservituudi alusel
(IKÕ) ehitatud ehitised on
piiratud asjaõiguse olulised
osad

EhS § 19 lg 1 –
ehitise eest vastutab
selle omanik

Riikliku järelevalve ja meetmed

Oht avalikule korrale - korrarikkumine

Rakendatavad meetmed, sh ettekirjutuse tegemine

KorS § 28 (ettekirjutus) + eriseadustest tulenevad alused

- Dokumentide nõudmine, parandamine, täiendamine
- Ekspertiisi või auditi nõudmine
- Loa muutmine või peatamine
- Ümberehitamine
- Osaline või täielik lammutamine

Lammutamine või seadustamine kui üks riikliku järelevalve meede

Lammutusettekirjutus

- Õigusvastased load kehtivad (HMS § 60). Loast tulenevad õigused ei ole aga piiramatud
- Lammutusettekirjutuse tegemise kaalutlused
 - Isikute õiguste riive – ajaline perspektiiv, lammutamise ainuvõimalikkus teise isiku õiguste kaitseks, usalduse kaitse HMS § 67
 - Kulutused lammutamiseks
 - Ette antud nõuete ületamise suurus
 - Osalise lammutamise võimalikkus
 - Seadustamise võimatus
- Lammutusettekirjutuse tegemise alused EhS § 132 lg 3
 - Nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht
 - Ebaseaduslikust ehitamisest tingitud püsiv negatiivne mõju naabritele
 - NB! Avatud loetelu „eelkõige“
 - Erisäte LKS § 70⁴



Seadustamine

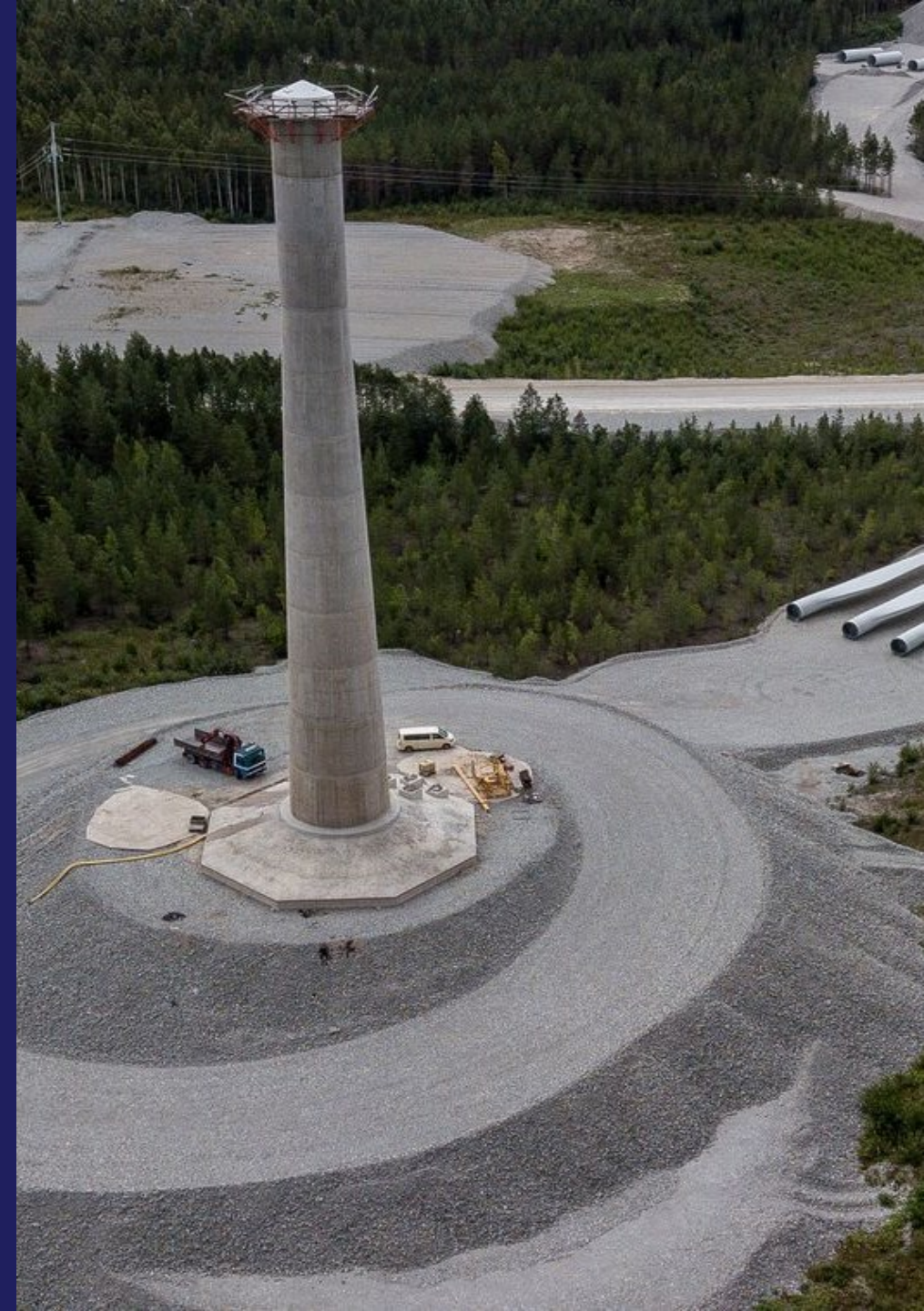
Seadustamine on toimingute kogum, millega tagantjärgi kinnitatakse ehitiste või ehitamise õiguspärasus

Seadustamine planeeringutega

Kui ehitis on olemas, kuid vastuolus planeeringutega, siis tuleb reeglina olemasolevat planeeringut muuta või algatada uue planeeringu koostamine

Koostatava planeeringu lähteseisukohaks tuleb seada küsimus:

- kas ja mis tingimustel võib selline ehitis alles jääda või
- kas see ehitis tuleks osaliselt või tervikuna lammutada või ümber ehitada



Seadustamine planeeringutega

Seadustamise põhimõtted ja lähtekohad:

- **Hea halduse tava** – seaduste nõudeid tuleb täita ning nende üle tõhusa järelevalve teostamine on korrakaitseorganite kohustus
- **Proportsionaalsus** – eesmärk vs valitud abinõu. Isikute õiguste ja avalike huvide kaalumine
- **Uurimis- ja kaalumiskohustus** – välja tuleb selgitada formaalse ja materiaalse õiguspärasusega seonduvad asjaolud, kaaluda esitatud asjaolusid ning vastata ülaltoodud küsimustele

Seadustamine planeeringutega

Kas seadustamiseks koostatav planeering erineb tavapärasest planeeringust?

Keskkonnamõju hindamine planeeringu koostamisel

Planeeringut ei ole koostatud

PlanS § 74, 75
PlanS 95
PlanS § 125 lg 1 jj

Ehitatud/loostatud on planeeringust erinevalt

PlanS § 140 lg 1 ja 2
PlanS § 125 lg 1
EhS § 27

Seadustamine planeeringu muutmise või täpsustamise kaudu

- Millise planeeringuga esineb vastuolu?
- Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus
- Detailplaneeringu kehtestamise aeg – ehituskeeld vs ehitusvabadus
- Detailplaneeringu ülesanded –
 - PlanS § 126 lg 2 – kohustuslikud ülesanded

Seadustamine planeeringu muutmise või täpsustamise kaudu

- EhS § 27 lg 3 piirangud
- Detailplaneeringu olemuslik muutmine – nt detailplaneeringu krundi ehitusõiguse näitajad
- EhS § 27 lg 4
 - Kasutusotstarbe täpsustamine
 - Ehituslikud tingimused –
 - Korterite arv – seosed muude tingimustega, nt parkimiskohad
 - Korruste arv – seosed brutopinnaga

Mõtteid õigusaktide muutmiseks

- Ebaseadusliku ehitustegevuse aegumine – kas oleks mõistlik reguleerida?
- EhSRS rakendamisest on möödunud 8 a – leebemad nõuded 2015 – 2003 ehitatud ehitistele?
- DP tingimuste muutmise ühe tingimuse kaupa? –
 - Avalike ja erahuvide kaalumise?
 - Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest – liialt piirav tingimuse kaupa muutmiseks?
- Ehituskeeluvööndi vähendamise regulatsiooni ühtlustamine PlanSi ja EhS-ga, st EKV vähendamine PT-ga

Kokkuvõte

1. Ehitis (hoone või rajatis) ning selle ehitamise aeg (2003 +)

2. a) Tervikuna loostamata ehitustegevus
b) Planeeringud olemas, EhS load puudu
c) Planeeringud ja ehitusluba olemas, kasutusluba puudu

3. Formaalne õigusvastasus
a) Pädevus- ja vorminõuded
b) Kaalumis- uurimiskohustuse täitmine, kaasamine, kooskõlastamine

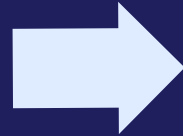
4. Materiaalne õigusvastasus
a) Ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded

5. Seadustamine või lammutamine
a) Lammutamise alused EhS + LKS
b) Seadustamise võimatus vs seadustamine

Näide materiaal- ja menetlusõiguse kohaldamisest koos viidetega – rehielamu ümberehitamine

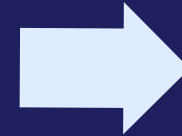
1890

- EhSRS § 23 lg 1
- EhS § 60 lg 5



2002 -2004

- Ümberehitamine ehk rekonstrueerimine
EhS v.r vs EhS – mõiste on laiem
- EhS Lisa 1 ja 2



2023

- ?



SORAINEN

Aitäh kuulamast!

sandra.mikli@sorainen.com