



K E S K  
KONNA  
ÕIGUSE  
KESKUS



EESTI KESKKONNAÜHENDUSTE KODA

Sandra Mikli  
Justiitsministeerium  
Tõnismägi 5a  
15191  
Tallinn

22.01.2013

Lugupeetud Sandra Mikli!

Edastame Eesti keskkonnaühenduste Koda ja Keskkonnaõiguse Keskuse ühised kommentaarid koostamisel oleva ehitusseadustiku sätetele. Iga sätte juurde on lisatud lühike kommentaar, miks peame üht või teist sätet oluliseks ning mis on sätte juures probleemiks või just hästi. Võimalusel oleme toonud välja ka lahendusvariante probleemide kõrvaldamiseks.

## § 1. Seadustiku eesmärk

(1) Käesoleva seadustiku eesmärk on soodustada jätkusuutlikku arengut ning tagada ehitise ohutus, toimivus ja eesmärgipärane kasutatavus.

*Seaduse eesmärgiga seonduvaid selgitusi eelnõu seletuskirjas võiks täiendada. Täpsustada tuleks eelkõige kasutatud abstraktse iseloomuga mõisteid, mh täpsustada ja näitlikustada selgemini, mida tähendab EhS kontekstis „jätkusuutlik areng“. Eelnõu seletuskirja kohaselt viitab jätkusuutlikkus sellele, „et juba ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvesse võtta ehitisega seonduvaid aspekte, seejuures on ajaliseks perspektiiviks kogu ehitise elukaar“ – mõnevõrra segaseks jääb, millise iseloomuga (majanduslik, sotsiaalne, keskkonnaga seonduv) aspekte arvesse võtta tuleb ning kuidas neid omavahel prioritseerima või tasakaalustama peaks. Samuti oleks asjakohane juba eelnõu § 1 lg 1 kohta käivas seletuskirja osas selgitada, mida tähendab ehitise ohutus (aluseks võib võtta eelnõu seletuskirjas § 7 kohta toodu), mh võrreldes mõiste „ohutuse“ tähendust ehitusvaldkonnas KeÜSis ja KorSis kasutatavate „keskkonnaohu“ ja „ohu“ mõistega.*

*Lisaks eesmärkide sisu kohta käivate selgituste täpsustamisele oleks asjakohane ka selgemalt välja tuua, kuidas on eelnõu koostajad jõudnud järeldusele, et just antud väärtused on regulatsiooniga kaitstavatest kõige olulisemad ning väärivad seetõttu kajastamist seaduse eesmärgis. Hetkel on küll viidatud, et seaduse eesmärk on tuletatav sellega kaitstavatest väärtustest, selgusetuks jääb aga,*

kuidas on jõutud tulemusele, et just need väärtused on regulatsiooniga kaitstavatest kõige olulisemad.

#### § 4. Ehitamine

(1) Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine ja mistahes muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel muutuvad ehitise füüsilised parameetrid või omadused, sealhulgas on ehitamine ka ehitise lammutamine. Ehitamine on ka pinnase ja katendi ümberpaigutamine. sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale.

(2) Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- (külge-), peale- või allaehitamisega.

(3) Ehitise ümberehitamine (rekonstrueerimine) on ehitamine, mille käigus muudetakse ehitise piirdekonstruktsioone või muudetakse ja asendatakse ehitise kande- ja jäigastavaid konstruktsioone.

*Peame heaks seda, et ehitamise mõistet on täiendatud, samuti seda, et selgelt on defineeritud mõisted ehitise ümberehitamine ja laiendamine. Samas leiame, et analoogselt rekonstrueerimisega (ümberehitamisega) vajaks defineerimist ka ehitise lammutamine. Tegemist on mõistetega, mille eristamine võib praktikas vaidlusi tekitada; samas sõltuvad tegevuse liigitamisest lammutamiseks või ümberehitamiseks otseselt erinevate isikute õigused ja kohustused – kohustus taotleda ehitisluba või esitada ehitise teatis. Kuna näiteks 20-60 m<sup>2</sup> pindalaga ja 5 m kõrguse hoone lammutamisel on vaja esitada nii ehitise teatis kui ka ehitusprojekt, rekonstrueerimisel aga ei pea isegi teatist esitama, on konkreetse tegevuse määratlemisel lammutamise või rekonstrueerimisena olulised tagajärjed. Lammutamise mõiste täpne defineerimine aitaks seejuures vältida vaidlusi praktikas ning luua suurema õigusselguse kõigi osapoolte jaoks.*

#### § 6. Hea ehitustava

*Teeme ettepaneku täiendada eelnõu § 6 osas seletuskirja viidetega täiendavatele Riigikohtu lahenditele, mis käsitlevad hea ehitustava ning selle sisu. Hetkel on seletuskirja vastavas osas viidatud ühele Riigikohtu lahendile (RKKK 3-1-1-7-10). Samas on Riigikohus selgitanud hea ehitustava täpsemat sisu ka mitmes teises olulises Riigikohtu lahendis (nt RKTsK 3-2-1-131-05, 3-2-1-177-11, 3-2-1-61-06). Kuna nimetatud lahendid selgitavad kas üldisemalt või juhtumispetsiifiliselt, mida hea ehitustava nõue endast hõlmab, aitaks seletuskirjas senisest kohtupraktikast ning sellest tulenevatest seisukohtadest põhjalikuma ülevaate andmine oluliselt täpsustada ja selgitada nõude sisu seaduse rakendajate ja adressaatide jaoks.*

#### § 7. Ohutuse põhimõte

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Asjakohasel juhul hõlmab ehitise ja ehitamise ohutus ka looma elu ja tervist ning loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset.

Ehitise ohutuse põhimõtte hõlmab eelnõu § 7 3. lause kohaselt „asjakohasel juhul“ ka looma elu ja tervist ning loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset. Leiame, et lause alguses kasutatud väljend „asjakohasel juhul“ on segadust tekitav ning võib põhjustada praktikas keerulisi vaidlusi selle üle, kas mingil üksikjuhtumil on tegemist „asjakohase juhuga“. Kuna juhul, kui ehitisel ei ole mingit võimalikku mõju looma elule ja tervisele või loodus- ja kultuuriväärtustele, pole ehitise ohutust vastavate aspektide suhtes niikuinii asjakohane hinnata, teeme ettepaneku eelnõust vastava täpsustuse eemaldada.

Loodus- ja kultuuriväärtuste kaitse osas ei ühti seaduse eelnõu ning seletuskiri. Eelnõu kohaselt hõlmab ohutuse põhimõtte erald ka kultuuriväärtuste kaitset, seletuskiri mainib kaitstavate väärtustena lisaks eelnõu § 7 2. lauses nimetatutele (inimene, vara, keskkond) vaid looma elu ja tervise kaitset. Seletuskirja kohaselt „Muinsus- ja looduspärandi kaitset on võimalik paigutada vastavalt vara ja keskkonna kaitse alla“. Seega ei ole hetkel seaduseelnõu ja seletuskiri omavahel sisuliselt kooskõlas, samuti kasutatakse selles erinevalt mõisteid (muinsuspärand vs kultuuriväärtused). Seetõttu teeme ettepaneku viia eelnõu seletuskiri vastavusse sätete sõnastusega ning selgitada, mida täpselt mõistetakse kultuuriväärtuse kaitse all.

## § 8. Keskkonnasäästlikkuse põhimõte

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peavad olema keskkonnasäästlikud, sealhulgas tuleb ehitamisel loodusvarasid säästlikult kasutada.

Ehitusmaterjalide tootmisele, transportimisele ja paigaldamisele kulutatakse suurel hulgal energiat. Näiteks sõltub kasutatavate materjalide valikust 10-25% hoone energiatarbest kogu selle kasutuskestuse jooksul.

Kohalike ehitusmaterjalide kasutamise eelis on **väiksem transpordi- ning pakendamiskulu**<sup>1</sup> (võrreldes kaugel maa tagant transporditutega) ja osa materjale on looduses olemas ja neid (nt puitu, savi, õlgi) saab kasutada ilma suurema vaevata.

Arvestada tuleb, et ehitusmaterjalide tootmine ja hankimine põhjustavad peale energiakulu ka heitmeid. See on oluline, sest tootmisel või valmistamisel eralduvad kasvuhoonegaasid ja hapestumist (happevihmad) soodustavad gaasid.

Kui ehitise osad vajavad väljavahetamist, tuleb vanad osad kõrvaldada või taaskasutusse võtta. Mõnda materjali (nt tsellulooselbeid, keraamilisi/ betoonist katusekive) on lihtne uuesti kasutada, **kuid enamikku materjale ei saa ümbertöötlemata kujul tarindites uuesti kasutada**. Neid materjale kasutatakse tootmistsükli algfaasis tavaliselt uuesti või ladestatakse.

---

<sup>1</sup> Toormaterjalide kaevandamisel ja ehitusmaterjalide tootmise tagajärjel tekivad jäätmed. Järgmine etapp, kus võivad tekkida jäätmed, on toodete pakendamine. Pakendamise vajaduse vähendamise üks võimalus võib olla kohalike toodete kasutamine.

Näiteks puidu kasutamisel jääb järele väga vähe jäätmeid ja ainult tugevasti töödeldud puitu ei saa korduvkasutada ega põletada ning see tuleb ladestada prügilasse. Keskkonnale on kasulikum, kui kasutatakse kohalikku puitu ja välditakse pikki transportimisi.

Ökoloogilised<sup>2</sup> või kohaliku päritolu materjalid on alternatiiviks tavapärastele, enamasti sünteetilistele materjalidele. Ehkki sünteetiliste materjalide soojustusomadused on üldjuhul head, toob nende kasutamine kaasa ka mitmeid probleeme. **Esiteks kulub nende ainete tootmiseks palju energiat**, tavaliselt üle kahe korra enam kui keskkonnahoidlike alternatiivide korral. Teiseks põhinevad mõned nendest, **näiteks polüstüreen- või polüuretaantooted naftal või maagaasil, mis on piiratud ressursid**. Kolmandaks toodetakse mõned neist materjalidest toorainetest, **mis võivad olla kahjulikud**. Nii läheb näiteks polüuretaanvahu tootmiseks vaja mürgiseid isotsüanaate. Viimane, kuid mitte vähem tähtis asjaolu on see, et kuigi sünteetilised materjalid on samasuguse tulekindlusega kui paljud võrreldavad ökoloogilised materjalid, on nende oluliseks puuduseks mürgiste aurude ja paksu suitsu tekkimine tulekahju korral.

Kõige sagedamini valitakse soojustusmaterjaliks mineraalvill (kivivill või klaasvill). Mineraalvilla valmistatakse looduslikust toorainest, **kuid selle tootmine on väga energiamahukas, sest temperatuur peab ületama 1400 °C**. Tooraine kokkuhoiuks saab kuni 60% alusmaterjalist asendada jääkidega (kivivilla korral) või vana klaasiga (klaasvilla tootmisel). Peale selle lisatakse mineraalvillale hüdrofoobseid aineid ja kujupüsivuse tagamiseks orgaanilisi vaike. Erinevalt looduslikest materjalidest saab **mineraalvilla saab vaid osaliselt taaskasutada ja seda ei saa kompostida**.

Eestis on alternatiivsete soojustusmaterjalidena võimalik kasutada tselluloossoojustust, puitkiudplaate, pillirooplaate, lambavilla, kanepi- või linakiudu, põhu- või roopakke.

Seetõttu teeme ettepaneku käesolevat paragrahvi täiendada põhimõttega eelistada kohalikku päritolu ehitusmaterjale. Alternatiivne sõnastus:

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peavad olema keskkonnasäästlikud, sealhulgas tuleb ehitamisel loodusvarasid säästlikult kasutada, eelistada tuleks kohalikku päritolu ehitusmaterjale.

## Nõuded ehitajatele

Avalikustatud ehitusseaduse eelnõus on defineerimata ehitaja mõiste, samuti puuduvad eelnõust kehtiva õigusega sarnased, täpsed nõuded ehitusettevõtetele (EhS § 41 jj). Kehtivas õiguses sätestatud nõudeid on seletuskirjas käsitletud asjatundlikkuse põhimõtte all ning toodud välja regulatsiooniga seotud probleemid. Senine üksikasjalik regulatsioon on asendatud üldisema nõudega, mille kohaselt peab isik olema majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik olema

---

<sup>2</sup>Ökoloogilisteks nimetatakse selliseid materjale, mis vähendavad kaevandamise, töötlemise, kasutamise, taaskasutamise ja kõrvaldamise mõju meie keskkonnale. Peale selle ei tohi need materjalid olla tervisele ohtlikud ja peavad aitama kaasa ruumides parema mikrokliima saavutamisele. Materjalide üldine keskkonnamõju sõltub mitmetest teguritest, mis võivad piirkonniti erineda.

*pädev tööde tegemiseks või tegutsema pädeva isiku juhtimise ja kontrolli all. Seaduses sätestatud juhul peab pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõestatud.*

*Peame positiivseks, et ehitajate pädevusnõuded on diferentseeritud ning teatud juhtudel peab kvalifikatsioon olema tõestatud. Samas leiame, et lisaks pädevuse tõendamise vajadusega juhtude loetlemisele tuleks seadustes või nende alusel antud määrustes sätestada ka täpsemad pädevusnõuded ning nende tõendamise kord, vastavalt töö liigile. Hetkel ei ole ilma muid vastavaid sätteid teadmata võimalik hinnata, kas see nii on, ent erisätete koostamisel oleks vastavad täpsustused meie hinnangul põhjendatud.*

*Samuti oleks meie hinnangul põhjendatud asjatundlikkuse põhimõttest tulenevad kohustused (eelnoü § 9) sätestada seaduse põhinõudeid käsitlevas osas (I osa 2. peatüki 2. jagu), kuna õigusliku iseloomu poolest ei ole tegemist mitte üldiste põhimõtete, vaid konkreetsete nõuetega.*

## **§ 12<sup>1</sup>. Ehitusprojekti koostamine ja projekti üle kontrollimine**

(2) Vajadusel tuleb ehitusprojekti koostamiseks oluliste ehitustehniliste lähteandmete väljaselgitamiseks teha **uuring**. Uuringu tulemused tuleb esitada ehisregistrile, seaduses sätestatud juhul muule registrile või haldusorganile. Eelistada tuleb uuringu tulemuste elektroonilist esitamist.

...

(4) Majandus- ja kommunikatsiooniminister või Vabariigi Valitsuse volitusel muu asjakohane minister kehtestab määrusega:

2) ehitustehniliste uuringutele esitatavad nõuded, sealhulgas uuringutulemuste vormistamisele ja nende esitamisele. .

*Erinevalt kehtivast ehitusseadusest (§ 20) võimaldab uus norm nõuda ka teisi uuringuid peale ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde. Eelnõu esialgse versiooni seletuskiri mainis muuhulgas liiklus- ja mürauuringsid. Muudatus on iseenesest positiivne, kuna võimaldaks ka ehitusprojekti koostamise käigus senisest sisukamalt ja ulatuslikumalt hinnata ehitamise ja ehitise mõjusid.*

*Samas on normitehniliselt problemaatiline sellistele uuringutele nõuete kehtestamiseks volitav eelnõu § 12<sup>1</sup> lg 4 – volitusnormis peaks olema toodud õigusakti andja nimi. Normitehniline puudus on ka sisulise tähendusega – kui ei ole määratud, milline minister määruse kehtestada võib, võib tekkida olukord, kus antakse välja sisult kattuvaid määruseid või vastupidi, jäetakse määrus välja andmata, arvates et see on mõne teise ministeeriumi tööks.*

*Samuti on hea, et selgelt on sätestatud pädeva asutuse õigus nõuda ehitusprojekti aluseks olevate uuringute tegemist või varasemate uuringute täpsustamist. Mida „täpsustamine“ täpselt tähendab ning kui ulatuslik see olla saab, võib samas kujuneda vaidluskohaks. Võimalikud probleemid võivad tekkida seetõttu, et arendaja keeldub varasema, aktuaalsuse kaotanud uuringu ulatuslikust uuendamisest, kuna see oleks ulatuslikum kui lihtsalt „täpsustamine“. Selge ei ole ka see, kas juhul, kui on olemas varasem uuring, on haldusorganil üldse õigust nõuda uue uuringu korraldamist. Juhul, kui seda õigust ei ole, võib eelkirjeldatud probleem kaasa tuua selle, et ehitusprojekti koostamisel kasutatavad uuringud ei ole oma sisult ajakohased ega õiged.*

## § 22. Projekteerimistingimuste andmise menetlus

(1) Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse ja projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.

(2) Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta arvamuste kogumise ja selle kooskõlastamise ning annab projekteerimistingimused 15 tööpäeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Seda tähtaega võib ühekordselt pikendada 15 tööpäeva võrra, teavitades sellest taotlejat.

*Positiivne on, et eelnõu § 22 lõikes 1 on ette nähtud võimalus korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetluses. Avatud menetluse läbiviimine annaks erinevalt tänasest avalikkusele võimaluse kaasa rääkida maakasutuse tingimuste määramisel ka neil juhtudel, kui planeeringu koostamise kohustust ei ole. Kuna kehtiva õiguse kohaselt ei anta ei ehitusluba ega projekteerimistingimusi avatud menetluses, ei ole laiemal avalikkusel, sh kodanikuühendustel sageli (kui planeeringu koostamise kohustust pole) võimalik maakasutuse ega ehitamise tingimuste määramisel osaleda. Seletuskiri võiks samas lähemalt selgitada, millised on asjaolud, millele vastava otsuse tegemisel tähelepanu pöörata (nt ehitise asukoht, ehitisega kaasnev mõju vms). Hetkel ei ole seletuskirjas selle suhteliselt olulise muudatuse kohta kummalisel kombel antud mingeid selgitusi.*

*Avatud menetluse rakendamisel on oluliseks probleemiks aga asjaolu, et projekteerimistingimused tuleks eelnõu § 22 lg 2 kohaselt anda maksimaalselt 15+15 tööpäeva pikkuse perioodi jooksul. Selline lühike menetlustähtaeg ei võimalda tegelikkuses avatud menetlust ühelgi juhul läbi viia, kuna juba avatud väljapanek ise peab kestma vähemalt 2 nädalat. Seetõttu peaks eelnõus olema avatud menetluse läbiviimise puhuks menetlustähtaegade osas sätestatud mingi erisus.*

## 4. peatükk ja lisa 1. Ehitise teatis ja ehitusluba

Muudatuste kohaselt oleks ehitamine võimalik kolmel alusel:

1. kõige väiksemate ehitiste puhul ei ole ehitamisest vaja isegi KOV-i teavitada (nt -20m2 suuruse hoone ehitamisel või 20-60 m2 ja kuni 5 m kõrguse hoone rekonstrueerimise ja laiendamisel ükskõik kui suures ulatuses).
2. Suuremate ehitiste puhul annab õiguse teatud ehitustegevuste (nt 20-60 m2 ja kuni 5 m kõrguse hoone püstitamise või ükskõik kui suure hoone laiendamine alla 33%) läbiviimiseks haldusorgani teavitamine. Seejuures on isikul õigus ehitamist alustada kohe pärast teatise esitamist ning suuremal osal juhtudest ei ole vaja esitada ka ehitusprojekti.
3. Ehitusluba ehk haldusorani poolset heakskiitu on endiselt vaja vaid kõige suuremate hoonete (nt alates 60 m2 pindalaga hoone rajamine, rekonstrueerimine, lammutamine) ja suurema osa rajatiste puhul.

Seega laieneb senisega võrreldes oluliselt ehitustegevuste loetelu, mille puhul ei ole ehitamise alustamiseks vaja haldusorganipoolset nõusolekut (haldusakti). Praegu selline võimalus erandlik – vaid kuni 20m2 suuruse ehitisaluse pinnaga väikeehitiste puhul, mis asuvad detailplaneeringu

koostamise kohustusega alal. Lisaks sellele on erinevalt kehtivast õigusest isikul õigus teatise esitamise järgselt kohe ehitustegevust alustada. Kehtiva ehtisuseaduse kohaselt tuleb taotlus esitada 10 tööpäeva enne ehitamisega alustamist. Põhimõtteliseks muudatuseks on ka see, et teatud ehitiste ehitamisest ei ole isikud kohustatud haldusorganit isegi mitte teavitama.

*Ehitusloa või muu haldusorgani poolse nõusoleku (haldusakti) nõude kaotamine suure hulga ehitamistegevuste suhtes toob kaasa terve hulga probleeme:*

- *kui enne ehitustegevuse alustamist ei korraldata haldusmenetlust, ei saa sellesse kaasata ka isikuid, kelle õigusi ja huve ehitamine riivata võib (nt naabreid või kohalikke keskkonnaorganisatsioone)*
- *kui ehitamistegevuse alustamiseks pole vaja haldusakti, ei ole haldusorganil võimalik tagada erinevate õiguste ja huvide kaitset ega tegevuse õiguspärasust enne tegevuse algust (jääb vaid võimalus reageerida õiguste ja huvide rikkumisele või õigusvastasele tegevusele). Keskkonda kahjustavate tegevuste korral ei pruugi selline hilisem reageerimine enam tulemuslik olla juhul, kui pöördumatu kahju on juba põhjustatud.*
- *kui puudub haldusakt/menetlus, ei ole võimalik ka algatada keskkonnamõjude hindamist. Samas annab seadus praegusel kujul võimaluse ilma ehitusloata läbi viia tegevusi, millel võib olla oluline keskkonnamõju (nt 53 000 m<sup>2</sup> suuruse kaubanduskeskuse (nii suur on Tartu Lõunakeskus) laiendamine vähem kui 33% ehk kuni 13 250 m<sup>2</sup> võib olla olulise keskkonnamõjuga tegevuseks, samas võib selle tegevuse läbi viia ilma loata).*
- *haldusakti puudumine ei võimalda taotleda ka kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut (LKS § 14 nõude kohaselt). See omakorda vähendab Keskkonnaameti võimalusi kontrollida kaitsealadel toimuvat ehitustegevust.*
- *ehitusloa või muu haldusorgani nõusoleku kaotamine tähendaks ka, et omanik ei pea ehitamiseks koostama ehitusprojekti. Seega isegi teatise esitamise korral on ehitusjärelvalve ametnikul võimatu enne ehitustegevuse algust kontrollida, kas ehitamine või ehitatav hoone vastavad nõuetele, sh on piisavalt ohutud, vastavad planeeringule jne. Ainus võimalus on kohapealne järelvalve teostamine. Viimase osas on KOV-d avaldanud arvamust, et loamenetluse asendamine mahukama järelvalvega ei pruugi tegelikult vähendada halduskoormust (see on aga seletuskirja kohaselt põhjus, miks niivõrd põhjalikku muudatust üldse ellu viia soovitakse).*
- *Lisas 1 toodud tabel annab laialdasi võimalusi kuritarvitusteks. Nii nt ei ole 20-60m<sup>2</sup> suuruse ja kuni 5 m kõrguse hoone laiendamiseks üle 33% vaja KOVi isegi teavitada. See tähendab, et põhimõtteliselt on võimalik esmalt ehitada nt 50 m<sup>2</sup> suurune majaosa, seejärel aga „laienduse“ nime all selle külge terve suur eramu või lausa ridaelamuboks. Samuti on murettekitav, et ükskõik kui suure hoone laiendamisel alla 33% on vajalik vaid teatis (nt Ülemiste Keskuse suuruse kaubanduskeskuse puhul on võimalik ehitada ilma ehitusloa ja ehitusprojekti kohustuseta enam kui 12 000 m<sup>2</sup> suurune laiendus).*
- *Nende ehitiste ehitamise osas, mille kohta ei ole vaja ka teatist esitada, ei ole haldusorganil mingisugust infot. See vähendab ka järelvalve tegemise võimalusi, kuna järelvalve teostaja ei pruugi üldse teadagi, et kuskil midagi parasjagu teoksil on.*

## 5. peatükk ja lisa 1. Ehitise kasutamise teatis ja kasutusluba

Sarnaselt ehitamisega on ka ehitiste kasutamise puhul eelnõus eristatud kolme juhtumit – kasutama asumisest ei pea haldusorganit isegi teatama, selle kohta tuleb esitada teatis või taotleda kasutusluba. Seejuures on kasutusloa kohaldamisala veelgi kitsam kui ehitusloa kohaldamisala. Seega on mõningate ehitiste puhul kohustuslik küll ehitusluba, ent kasutama võib seda asuda vaid teatise alusel. Hulga ehitiste puhul on enne ehitamist kohustuslik esitada teatis, ent kasutamisest ei pea haldusorganit isegi teavitama.

*Regulatsiooniga kaasneb terve rida probleeme, mis suures osas kattuvad ehitusloa all välja toodutega (nt on võimatu enne kasutamise alustamist kaitsta isikute õigusi või tagada ehitise ohutust ja planeeringule vastavust).*

*Eraldiseisvad probleemid, mis seotud kasutusloa regulatsiooni muudatustega on järgmised:*

- 1. Juhul, kui ehitamiseks oli nõutav ehitusluba, ent kasutamiseks on vajalik vaid teatis, ei ole haldusorganil enne hoone kasutusele võtmist kontrollida, kas ehitamise käigus ka ehitusloa tingimustest ja ehitusprojektist kinni peeti (kuna kasutusele võtja ei ole kohustatud esitama täpseid andmeid, tuleb läbi viia ressursimahukas ehitusjärelvalve – see toob kaasa kas halduskoormuse kasvu või järelvalve vähenemise);*
- 2. Juhul, kui ehitamiseks esitatakse teatis, siis kasutamiseks pole eelnõu kohaselt reeglina vaja isegi teatist. Seega puudub ehitusjärelvalve teostajal info selle kohta, et hoone on valminud, ehk info isegi järelvalve teostamise vajaduse üle. See omakorda takistab oluliselt ehitusjärelvalve teostamist valminud hoonete üle (kui järelvalvaja ei tea isegi seda, et kuskil on olemas järelvalvet vajav objekt, ei saa ta seda ka kuidagi teostada).*

### § 132. Tee ehitise teatis ja ehitusluba

(1) Tee ehitise teatis esitatakse Tehnilise Järelevalve Ametile.

(2) Tee ehitusloa annab Tehnilise Järelevalve Amet.

*Väljapakutud muudatus oleks ühelt poolt positiivne, kuna aitaks vältida hetkel esinevat huvide konflikti, kus riigimaanteede ehitusloa taotleja (ehitusprojekti tellija), tee ehitaja ning ehitusloa andjaks sama isik – Maanteeamet. Seega sisuliselt otsustab Maanteeamet iseendale loa andmise üle (kui jõustuks avalikustatud KeHJS muudatused, oleks Maanteeamet lisaks sellele veel ka KMH järelvalve teostaja). Kehtivas õiguses esinev huvide konflikt seab ohtu kogu protsessi objektiivsuse ning ohustab teede ehitamiseks antavate lubade sisulist kvaliteeti. Nt ei pruugi Maanteeamet olla huvitatud kõigi vajalike uuringute teostamisest (seotud kulude tõttu), ning seetõttu projektide mõjud jääda adekvaatselt ja piisavalt hindamata.*

*Teisalt tekitab küsitavusi Tehnilise Järelevalve Ameti (TJA) sisuline pädevus ning piisavate ressursside olemasolu (arusaadavalt oli avalikustamise käigus TJA endale uute ülesannete panemise vastu). Arusaamatu on ka, miks on TJA pandud järelvalvajaks kõigi teede, sh erateede ehitamise suhtes. Eelnõus väljapakutud alternatiivse sõnastuse:*



Tee, välja arvatud riigi teede, ehitusloa annab kohalik omavalitsus. Riigi tee ehitusloa annab Maanteeamet.

*asemel võiks reaalseks alternatiiviks olla erateede ehitamise järelevalve usaldamine kohalikule omavalitsusele, KOV teede järelevalve Maanteeametile ning riigi teede järelevalve TJA-le – ka sellise lahenduse korral oleks huvide konflikt kõigi tee liikide ehitamisel välditud.*

Daniel Juhhov

Eesti Keskkonnaühenduste Koda, koordinaator

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Siim Vahtrus

Keskkonnaõiguse Keskus, juhatuse liige

*/allkirjastatud digitaalselt/*