



Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee
Suur-Ameerika 1
15006, Tallinn

Teie 31.01.2025 nr 1-4/25/511

Meie 04.03.2025 nr 2-2/2025/0261

**Arvamus ehitusseadustiku ja sellega
seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse
eelnoole**

Kliimaministeerium esitas Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile (edaspidi TTJA) arvamuse avaldamiseks ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi eelnõu).

TTJA on eelnõuga tutvunud ja tänab võimaluse eest arvamust avaldada. TTJA tähelepanekud ja ettepanekud eelnõuga seoses on alljärgnevad. Paksus kirjas on eelnõu või kehtiva seaduse sätete sõnastustesse TTJA poolt tehtud muudatused.

1. Eelnõu § 1 punkt 6. EhS §-i 5 muudetud sõnastusest peaks olema üheselt arusaadav, et ehitusprojekt peab sisaldama ka ehitamiseks vajalikku teavet. Praegusest sõnastusest võib tekkida vale arusaam, et ehitamiseks ei ole ehitusprojekt vajalik.

TTJA sõnastuse ettepanek on: „Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud terviklik teabekogum, **mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet ning** võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.“.

2. Eelnõu § 1 punkt 8. EhS-i lisatava § 9¹ lõikes 1 peaks täiendavalt olema viide ligipääsetavusele kui sotsiaalselt olulisele kriteeriumile, mis tagab ehitiste kasutajate võrdsema kohtlemise.

TTJA ettepanek on sõnastada säte järgmiselt: „(1) Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna projekteerimisel, ehitamisel ning kasutamisel arvestatakse asukoha eripära ja konteksti, ehitise **ligipääsetavust**, kohandatavust, mitmekesisust ning esteetilist sobivust.“.

3. Eelnõu § 1 punkt 24. EhS § 17 lõike 1 muudetud sõnastuses peaks jääma kasvõi kaudne viide kasutusjuhendile, kuna teatud tehnosüsteemida (nt gaasipaigaldis) ja seadmete (nt lift) ohutuse ja korrashoiu tagamiseks on vajalikud õiged kasutustingimused (nt gaasipaigaldise puhul toimiv ventilatsioon, liftis teatud tegevuste keeld vms). Samuti peaks asjakohasel juhul olema ehitise või selle osa auditi kohustuslikkuse märkimine hooldusjuhendis kohustuslik.

TTJA sõnastuse ettepanek on: „(1) Hooldusjuhend sisaldab ehitisse paigutatud tehnosüsteemi, seadme, toote või erihooldust vajava materjali tootja määratud korrashoiunõudeid, arvestades ehitise kasutamise eripära. **Asjakohasel juhul peab hooldusjuhend sisaldama ka teavet**

ehitise **või selle osa** auditi kohustuslikkuse kohta **ning** ehitise **või selle osa nõuetekohaseks kasutamiseks ja** korrashoiuks vajalikku muud teavet.“.

4. Eelnõu § 1 punkt 26. EhS § 26 lõikele 1 lisatav fraas „või kui seaduses ei ole sätestatud teisiti“ on vastuolus seletuskirjas toodud mõttega. Nimetatud fraas tähendab oma olemuselt projekteerimistingimuste nõude välistamist, kui mingi seadus projekteerimistingimuste andmist ette ei näe. Seletuskirjas on silmas peetud võimalust projekteerimistingimusi anda ka muudel juhtudel (nt uue sideliinirajatise puhul, mis ei ole ehitusloakohustuslik), mistõttu tuleks nimetatud fraas asendada fraasiga „või kui seadus sätestab teisiti“.

Seega TTJA sõnastusettepanek on: „(1) Projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise (edaspidi käesolevas peatükis oluline rajatis) ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus või kui **seadus sätestab teisiti**.“.

5. Eelnõu § 1 punkt 37. EhS § 27 lõike 3 muudetud sõnastus peaks sisaldama ka võimalust EhS-i teistes sätetes või muus seaduses (nt rakendusseadus) ette näha projekteerimistingimuste andmine eriplaneeringute täiendamiseks või avalikku veekogusse ehitatavatele ehitistele lisatingimuste seadmiseks. Näiteks EhSRS § 13 lõige 4 võimaldab projekteerimistingimustega täpsustada riigi eriplaneeringut.

TTJA teeb ettepaneku sõnastada säte järgmiselt: „(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täpsustamiseks üldplaneeringut muutvas osas, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks, **kui seadus ei sätesta teisiti**.“.

6. Eelnõu § 1 punkt 69. EhS § 80 lõike 3 punkti 1 muudatuse kohta seletuskirjas antud selgituse viimasesse lõiku tuleks eritüüpi liftide loetelusse lisada ka platvormlifid ja kruvilifid, et paremini näitlikustada liftide erinevaid tüüpe.

Nimetatud lõigu sõnastusettepanek on: „Võttes arvesse eeltoodut ja seda, et liftide hulka kuuluvad ka eritüüpi lifid, nagu invalifid, **platvormlifid ja kruvilifid**, teeme õigusselguse huvides ettepaneku asendada nõue lifti üle 15-kraadine kaldenurk, mis on iseenesest mõistetav, lifti tõstekõrgusega 2,5 m. Tõstekõrgus 2,5 m on kooskõlas ka auditikohustuse nõudega ja ei lähe vastuollu eluruumi kõrgusega.“.

7. Eelnõu § 1 punkt 80. TTJA hinnangul tooks EhS § 99 lõike 1 muudatus endaga kaasa halduskoormuse olulise suurenemise, kuna enamuse planeeringute (sh riigi eriplaneeringud) lahendused ei ole üldjuhul kinnistute täpsusega nagu on detailplaneeringud. Seetõttu teeb TTJA ettepaneku jätta säte muutmata ja kehtiv sõnastus alles.
8. Eelnõu § 1 punkt 85. EhS-i lisatav § 101¹ sätestab muu hulgas riigiteele kasutusloa andmise pädevuse, kuid EhS-i lisas 2 ei ole avalikult kasutatav tee kasutusloa kohustusega. Tegemist on ebakõlaga, mis tuleks lahendada sätete ümbersõnastamisega või lisasse 2 avalikult kasutatava tee kasutusloa kohustuse lisamisega vähemalt tee rajamise korral. Avalikes huvides on pigem kasutusloa kohustuse lisamine, kuna avalikult kasutatava tee kasutusloa andmine annab avalikkusele ja puudutatud isikutele üheselt selge indikatsiooni, et ehitamine on lõppenud ja tee on valmis. Kehtiv regulatsioon, mis ei näe ette avalikult kasutatavale teele kasutusloa andmist, jätab puudutatud isikud ilma ühest vaidlustamise võimalusest, kuna puudub haldusakt, mida vaidlustada. Samuti on avalikkuse ja puudutatud isikute jaoks õiguslikult ebaselge ajahetk, mil tee on valmis ja see ei ole enam käsitletav ehitusobjektina.

9. Eelnõu § 1 punkt 89. EhS §-i 113⁶ lisatava lõike 4 kohta seletuskirjas antud selgituse teine lõik (seletuskirja lk 43 all) tuleb eemaldada, kuna sellel ei ole sättega puutumust ja see käib hoopis eelnõu § 1 punktiga 90 tehtava EhS § 113¹⁰ lõike 8 muudatuse kohta, korrates seda. EhS §-i 113⁶ lisatava lõikega 4 ei anta TTJA-le kaalutusõigust uue konkursi korraldamisel, vaid säte välistab konkureerivate taotluse esitamise ja seetõttu ka konkursi korraldamise.
10. Eelnõu § 1 punkt 107. Kuna EhS lisad 1 ja 2 kehtestatakse uues sõnastuses, teeb TTJA ettepaneku mõlema lisa tabelites muuta alajaotiste „Sadama- ja avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitised“ ja „Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitised, sealhulgas kaldaga funktsionaalselt seotud ehitised“ asukohta ja viia need tabelite lõppu. Kuna avalikku veekogusse ehitatakse reeglina ka ehitisi, mis on toodud teiste alajaotiste all (nt elektritootmisrajatis üle 100 kW = meretuulepark; 50 kV ja kõrgema pingega veekaabelliin = Eest-Läti elektriühendus jne; kalasump = avamere kalakasvatuse kalasump), on oluline rõhutada, et avalikku veekogusse ehitatavad ehitised on teiste ehitistega võrreldes eriehitised, millele rakenduvad karmimad nõuded ja mille ehitamise eeltingimuseks on hoonestusloa. Sellest tulenevalt tuleks seletuskirja vesiviljelusrajatiste peatükist (seletuskirja lk 52) eemaldada hoonestusloaga seotud selgitus. Avalikku veekogusse ehitatavate hoonestusloa kohustuslike ehitistele peab jääma ehitusloa nõue, kuna EhS § 113²² lõikest 1 tulenevalt hakatakse hoonestustasu arvestama ehitusloa andmisest. Juhul, kui mingi ehitise puhul kaotatakse ehitusloa nõue ära, tuleb ette näha vastav hoonestustasu arvestamise erisus ja sellest tulenevalt muuta EhS §-i 113²².
11. Eelnõu § 1 punkt 107. TTJA teeb ettepaneku EhS lisades 1 ja 2 muuta alajaotise „Raudteerajatis“ ehitise „(Raudtee)sild, -viadukt, -tunnel, jalakäijate tunnel, suuruluki tunnel või viadukt“ puhul tegevus „Üksiku osa asendamine samaväärsega“ vastavalt ehitusteatise ja ehitusprojekti ning kasutusteatise ja ehitusprojekti kohustuslikuks.
12. Eelnõu § 1 punkt 107. TTJA juhib tähelepanu, et EhS lisas 2 on alajaotises „Tee“ ehitise „Sild, viadukt, tunnel, suuruluki tunnel või viadukt“ tegevuste „Laiendamine“ ja „Üksiku osa asendamine samaväärsega“ kasutusloa ja -teatise kohustused ilmselt vahetusse läinud.
13. Eelnõu § 1 punkt 107. TTJA hinnangul on EhS lisas 2 alajaotise „Soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik“ ehitise „Ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustik“ tegevuses „Üksiku osa asendamine samaväärsega“ ehitusprojekti nõue üleliigne, kuna lisas 1 vastava tegevuse ehitusteatise juures ehitusprojekti nõuet ei ole.
14. Eelnõu seletuskirjas tuleks viide Maa-ametile läbivalt asendada viitega Maa- ja Ruumiametile.
15. Eelnõu seletuskirja leheküljel 2 tuleb ruumiammete seaduse muudatuste ettevalmistajana lisada Maa- ja Ruumiameti aadressiandmete ja kohanime osakonna juhataja Mall Leht (mall.leht@maaruum.ee, +372 5694 9693), kuna just tema koostas vastavad sõnastusettepanekud.

TTJA täiendavad ettepanekud eelnõuga muudetava EhS-i muutmiseks on järgmised:

1. Muuta EhS-i § 61² lõikes 6 sätestatud võrguvaldaja definitsiooni ja viia see vastavusse direktiivi 2014/61/EL artikli 2 punktis 1 sätestatud võrguoperaatori definitsiooniga, eelkõige alapunktis b sätestatuga, mis on EhS-i üle võetud kitsamalt. Direktiivi 2014/61/EL artikli 2 punkti 1 alapunktis b sätestatust kitsam regulatsioon tähendab, et võrguvaldajaks ei saa pidada isikut, kes valdab füüsilist taristut, mille eesmärk on osutada näiteks trammitranspordi teenust, ja seega ei kohaldu säte Aktsiaseltsile Tallinna Linnatransport, kes on Tallinna linna trammiteede valdaja.

TTJA sõnastusettepanek on: „(6) Võrguvaldaja on sideettevõtja või muu ettevõtja, kes valdab füüsilist taristut, mille kasutuseesmärk on osutada gaasi, elektri, kütte või vee tootmise, transpordi või jaotamise teenust, kusjuures elektri tootmise, transpordi ja jaotamise teenus hõlmab tänavavalgustust ning vee tootmise, transpordi ja jaotamise teenus hõlmab heitvee ja reovee kõrvaldamist või puhastamist ning äravoolusüsteemi. Võrguvaldaja on samuti isik, kes valdab raudteefrastruktuuri, maanteed, sadamat, **lennujaama või muud füüsilist taristut, mille eesmärk on osutada transporditeenust.**“.

2. Muuta EhS § 113¹ lõike 4 teist lauset selliselt, et ehitiste kogumis olevate üksikute ehitiste vahelist kuni 1000-meetrist vahemaad ei loetaks koormatavaks alaks, kui avalikku veekogu koormatakse veekaabelliini, torujuhtme või muu samaväärse kaldaga ühendatud tehnovõrgu või -rajatisega. Kuna koormatava ala suuruse järgi toimub hoonestustasu maksmine, siis kehtiva regulatsiooni kohaselt tuleb nn joonehitise, mis koosneb näiteks neljast merekaablist, puhul väga suurt hoonestustasu maksta. TTJA hinnangul ei ole selliste ehitiste puhul otstarbekas maksta hoonestustasu vahepealse tühja ala eest.

TTJA sõnastusettepanek on: „(4) Avaliku veekogu koormatava ala moodustab ehitise ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste alune pind. Ühe hoonestusloa alusel ehitatava ehitiste, **välja arvatud veekaabelliinid, torujuhtmed või muud samaväärsed kaldaga ühendatud tehnovõrgud või -rajatised**, kogumi puhul loetakse koormatavaks alaks ka üksikute ehitiste vaheline kuni 1000-meetrine vahemaa, mida arvestatakse ehitiste laiusgabariidist lähtuvalt. Tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, mida arvestatakse tuulikute laiusgabariidist lähtuvalt, ja tuuleelektrijaama teenindamiseks vajalike rajatiste ehitise alune pind.“.

3. EhS §-is 113¹⁷ sätestatud eelkontrolli kohustus tuleks kehtestada ka hoonestusloa taotluse esitanud äriühingus olulise osaluse võõrandamisel ja ka äriühingu ettevõtte (käitise), mis on seotud hoonestusloa taotlusega, üleminekul. EhS § 113¹³ lõike 1 punkti 4 kohaselt tuleb hoonestusloa andmisest keelduda, kui taotletava hoonestusloa tingimused, mille hulka kuulub ka hoonestusloa omanik, on vastuolus riigi julgeolekuhuvidena. Seetõttu on oluline hoonestusloa taotleja äriühingu või selle käitise omaniku vahetumisel või omanikeringi suurenemisel kontrollida isikute sobivust võimalikult varajases menetlusstaadiumis.
4. Muuta EhS § 130 lõike 2 punkti 2 ja lõike 3 punkti 2 selliselt, et ehitise ohutuse kontrollimine kogu elukaare vältel oleks üldreeglina kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) kohustuseks ning TTJA-le jääks pädevus avalikku ruumi vahetult ohustada võivate ehitiste ohutuse kontrollimiseks. Praegu on olukord muutunud selliseks, kus KOV-id suunavad kasutusel olevate hoonete järelevalvemenetlused TTJA-le, aga TTJA-l ei ole ressursi, et tegeleda menetlustega, mille tegelik sisu on korteriomaniku ja -ühistu halvad suhted näiteks vahelagede teemal. Selliste menetluste tõttu jääb TTJA-l vähem aega tegeleda avalikkust mõjutavate juhtumitega (nt Euroopa kooli saalilae varing, Hara sadama ehitise varing).

TTJA ettepanek on EhS § 130 lõike 3 punkt 2 sõnastada järgmiselt: „2) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–5 sätestatud ülesanded ehitise ohutuse kontrollimiseks, kui esineb vahetu oht avalikule ruumile. Sellega seonduvalt tuleb EhS § 130 lõike 2 punktist 2 eemaldada sõna „kasutamiseelse“ ja sätte uus sõnastus on: „2) ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise ohutuse kontrollimine;“.

5. Muuta EhS § 130 lõiget 2 ja lõiget 3 ning lõiget 6 selliselt, et ehitise kaitsevööndi ja seal tegutsemise nõuete täitmise kontrollimine oleks maismaal KOV-i ülesanne ning avalikus veekogus ja majandusvööndis Transpordiameti (edaspidi TRAM) ülesanne. Arvestades, et

Eestis on 79 KOV üksust, kellel on kokku oluliselt rohkem järelevalveametnikke kui TTJA-l, siis on mõistlik, et järelevalvet oma haldusterritooriumil asuvate ehitiste kaitsevööndite nõuete täitmise üle teevad KOV-id ise, kes peavad teadma, mis tegevused nende territooriumil aset leiavad ja seetõttu suudavad nad oluliselt operatiivsemalt nõuete rikkumistele reageerida. Avalikes veekogudes ja majandusvööndis asuvate ehitiste kaitsevööndi nõuetele vastavuse kontrollimiseks puudub TTJA-l võimekus. TRAM on selliseks järelevalveks sobivam asutus, kuna MSOS-ist tulenevalt on TRAM-i pädevuses navigatsiooniteabes avaldatud kaabli või torujuhtme trassil või kaablialal lähemal kui 0,5 meremiili keelatud tegevuste osas väärtegade menetlemine.

TTJA ettepanek on tunnistada kehtetuks EhS § 130 lõike 3 punkt 4 ning sellest tulenevalt lisada EhS § 130 lõikesse 2 punkt 7 järgmises sõnastuses: „7) oma haldusterritooriumil asuvate ehitise kaitsevööndi ja seal tegutsemise nõuete täitmise kontrollimine.“. Samuti tuleb EhS § 130 lõikesse 6 lisada punkt 4 järgmises sõnastuses: „4) avalikus veekogus ja majandusvööndis asuvate ehitise kaitsevööndi ja seal tegutsemise nõuete täitmise kontrollimine.“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Martti Kangur

õigussakonna juhataja

peadirektori ülesannetes

Maiga Liiv

6672076 Maiga.Liiv@ttja.ee