



Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika tn 1
10122 TALLINN

25.08.2026 nr 7-14.2/10726

**Pöördumine MKMi seoses 01.08.2026
ehitusseadustiku muutmisega**

Pöördume Teie poole palvega selgitada 01.08.2026 jõustunud ehitusseadustiku muudatuste rakendamist järgmistes küsimustes.

1. Ehitusteatise kehtivusaeg

Ehitusteatis kehtis varasemalt kaks aastat, kuid alates 01.08.2026 on ehitusteatise kehtivusaeg neli aastat. Seoses sellega tekib küsimus, kas enne 01.08.2026 registreeritud ehitusteatiste kehtivusaeg pikeneb samuti nelja aastani või kohaldub uus nelja-aastane kehtivusaeg üksnes ehitusteatistele, mis registreeritakse pärast ehitusseadustiku muudatuse jõustumist?

Kui enne 01.08.2026 registreeritud ehitusteatistele hakkab kehtima nelja-aastane tähtaeg, siis kas see puudutab ainult neid ehitusteatisi, mis on 01.08.2026 seisuga veel kehtivad, või pikeneb ka nende ehitusteatiste tähtaeg, mille kahe aasta pikkune kehtivusaeg oli selleks kuupäevaks juba lõppenud?

2. Õigusnormide muutumine menetluse ajal

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lg 5 kohaselt kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Seoses 01.08.2026 jõustunud ehitusseadustiku (EhS) muudatustega palume selgitada, kas saame õigesti aru, et enne muudatuste jõustumist algatatud pooleliolevaid menetlusi tuleb menetleda menetluse alustamise ajal kehtinud EhS-i kohaselt isegi kui need sätted on taotlejale ebasoodsamad?

Eelkõige soovime selgust olukorras, kus ehitustegevus oli enne 01.08.2026 ehitusloakohustuslik, kuid uue EhS-i kohaselt teatisekohustuslik, või vastupidi. Kas sellisel juhul tuleb enne 01.08.2026 algatatud menetlus viia lõpuni varasema regulatsiooni alusel või tuleb menetluse käigus lähtuda uuest regulatsioonist ning taotlejal lasta muuta esitatud taotlus ehitusteatiseks või ehitusloa taotluseks?

Küsimus on praktikas oluline, kuna menetluse liigist sõltub ka menetluse edasine käik, sealhulgas vajadus esitada asi otsustamiseks linnavalitsuse istungile. Seetõttu on oluline vältida olukorda, kus vana EhS-i alusel algatatud menetlusi tuleb veel pika (teadmata) aja jooksul menetleda vana korra kohaselt, kuigi uue EhS-i järgi ei oleks sama tegevuse puhul enam tegemist loakohustusliku menetlusega, või vastupidi.

Lisaks palume selgitada, kuidas tuleb sellistel juhtudel käsitleda riigilõivu. Kas enne 01.08.2026 teatisekohustuslikuks olnud ehitustegevuste puhul, mis muutusid alates 01.08.2026

loakohustuslikuks, tuleb küsida riigilõivu? Samuti, kui enne 01.08.2026 loakohustuslikuks olnud ehitustegevus muutus alates 01.08.2026 teatisekohustuslikuks, kas tuleb tasutud riigilõiv tagastada? Ehk palume suuniseid, kuidas toimida pooleliolevate menetlustega.

Palume Teil eeltoodud küsimustes anda selgitused, et tagada õigusnormide ühetaoline ja õiguspärane kohaldamine ning vältida erinevaid tõlgendusi praktikas. Täname Teid ette põhjaliku selgituse ja koostöö eest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Oja
juhataja

Anna Klement
7361318 Anna.Klement@tartu.ee