EELNÕU
20.06.2025

**Ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus**

**§ 1. Ehitusseadustiku muutmine**

Ehitusseadustikus tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 1 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Käesoleva seadustiku eesmärk on soodustada kestliku, kvaliteetse ja mitmekesise ehitatud keskkonna arengut ning tagada ehitatud keskkonna ohutus, eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus.“;

**2)** paragrahvi 2 lõike 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Käesoleva seadustiku järgi avalikule veekogule kohalduvaid nõudeid kohaldatakse samaväärselt ka mereala majandusvööndile.“;

**3)** paragrahvi 3 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

**4)** paragrahvi 4 lõike 3 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) paigaldatakse või lammutatakse tehnosüsteem või seda muudetakse, mis muudab ehitise välisilmet või muid omadusi;“;

**5)** paragrahvi 4 lõike 3 punkti 6 täiendatakse pärast sõna „taastatakse“ tekstiosaga „olemuslikult sarnasena“;

**6)** paragrahvi 4 lõike 4 neljas lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle maht ja kasutusotstarve ei muutu ning arhitektuursed tingimused ei muutu või muutuvad väga vähesel määral.“;

**7)** paragrahvi 9 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, seejuures tuleb uue ehitise ehitamisele eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel kasutada loodusvarasid säästlikult. Projekteerimisel tuleb arvestada teadaolevate kliimamuutuste mõjuga.

(2) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab soodustama vastutustundlikku maakasutust, säästvaid liikumisviise, kohandatavust ning taaskasutust.“;

**8)** paragrahvi 11 lõike 2 punktid 1–7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) struktuuri terviklikkust, sealhulgas vastupidavust, konstruktsioonilist tugevust, kasutatavust ja stabiilsust;

2) tuleohutust, sealhulgas evakuatsiooni- ja päästevajadusi;

3) kaitset tervist kahjustava mõju eest;

4) kasutamise ohutust ja ligipääsetavust;

5) mürakaitset ja akustilisi omadusi;

6) energiatõhusust ja soojuskasutust;

7) loodusvarade säästvat kasutamist;“;

**9)** paragrahvi 11 lõike 2 punkt 8 tunnistatakse kehtetuks;

**10)** paragrahvi 11 lõiget 2 täiendatakse punktiga 81 järgmises sõnastuses:

„81) heitmete sattumist ehitisest väliskeskkonda seda kahjustamata;“;

**11)** paragrahvi 11 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Ehitisele esitatavate nõuete kehtestamisel järgitakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2024/3110, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustusreeglid ja tunnistatakse kehtetuks määrus (EL) nr 305/2011 (ELT L, 2024/3110, 18.12.2024), I lisas sätestatud olulisi nõudeid.“;

**12)** paragrahvi 12 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Pädev asutus võib põhjendatud juhul lubada ajutiste ehitiste ehitamist kinnisasjale, mille üldplaneeringujärgne juhtotstarve, detailplaneeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele, tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolu korral on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus.“;

**13)** paragrahvi 13 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

„(11) Olenevalt ehitise olemusest tuleb ehitise sobivuse hindamisel arvestada muu hulgas asukoha eripära ning funktsionaalset ja esteetilist sobivust ümbritsevasse ruumi.“;

**14)** paragrahvi 13 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega ehitusprojekti esitamise, selle sisu ja vormi ning koostamise nõuded.“;

**15)** paragrahvi 14 lõike 1 punkti 2 täiendatakse pärast sõna „asjakohaseid“ sõnadega „ehitusuuringuid ning“;

**16)** paragrahvi 14 lõike 4 punkti 1 täiendatakse pärast tekstiosa „ehitusprojekti ekspertiisile“ tekstiosaga „, selle esitamisele ja säilitamisele“;

**17)** paragrahvi 14 lõike 4 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) ehitusuuringutele, nende esitamisele ja säilitamisele esitatavad nõuded, sealhulgas nõuded uuringu andmekoosseisule ja tulemuste vormistamisele.“;

**18)** paragrahvi 15 lõike 3 punkti 1 täiendatakse pärast sõna „teostusjoonised“ sõnadega „või teostusmudel“;

**19)** paragrahvi 15 lõike 3 punkt 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„5) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete või tehnosüsteemi seadistus- ja katseprotokollid ning paigaldusjuhendid.“;

**20)** paragrahvi 15 lõike 5 punkti 1 täiendatakse pärast tekstiosa „ehitamise dokumenteerimisele“ tekstiosaga „ja ehitusdokumentidele“;

**21)** paragrahvi 15 lõike 5 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) ehitusdokumentidele, nende esitamisele ja säilitamisele esitatavad nõuded, sealhulgas täpsustades, millised dokumendid tuleb üle anda.“;

**22)** paragrahvi 16 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Ehitise kasutamise ja korrashoiu nõuded tulenevad heast tavast, õigusaktist või ehitise kohta koostatud hooldusjuhendist (edaspidi *hooldusjuhend*).“;

**23)** paragrahvi 17 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Hooldusjuhend sisaldab ehitisse paigutatud tehnosüsteemi, seadme, toote või erihooldust vajava konstruktsiooni või materjali tootja määratud korrashoiunõudeid, arvestades ehitise kasutamise eripära. Hooldusjuhend võib sisaldada ka teavet ehitise kasutamise kohta, ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja ehitise korrashoiuks vajalikku muud teavet.“;

**24)** paragrahvi 17 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Valdkonna eest vastutav minister võib kehtestada määrusega hooldusjuhendile, selle esitamisele ja säilitamisele esitatavad nõuded, sealhulgas nõuded hooldusjuhendi ajakohastamiseks, ning määrata juhud, millal nõutakse hooldusjuhendit.“;

**25)** paragrahvi 18 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Ehitise auditile, selle esitamisele ja säilitamisele esitatavad nõuded, sealhulgas nõuded auditi meetoditele, samuti korralise ja erakorralise auditi juhud ja sageduse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.“;

**26)** paragrahvi 19 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kui omanik koostab ehitusprojekti, ehitab või teeb omanikujärelevalvet või muid käesoleva seadustikuga reguleeritud töid ise, peab ta järgima asjatundlikkuse põhimõtet ja tagama töö nõuetele vastavuse, sealhulgas asjakohasel juhul ehitamist dokumenteerima.“;

**27)** paragrahvi 19 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Kui juriidilisest isikust omanik teeb ise käesoleva seadustiku § 24 lõike 2 punktides 1 ja 2 nimetatud töid, kohalduvad talle samad nõuded nagu majandustegevuse korras tegutsevale isikule, sealhulgas peab tema kvalifikatsioon olema § 24 lõike 1 kohaselt tõendatud.“;

**28)** paragrahvi 20 lõiked 1 ja 2 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Omanikul on kohustus tagada ehitise ehitamise üle asjatundlik järelevalve (edaspidi *omanikujärelevalve*).

(2) Omanikujärelevalve tegija ei või olla majandustegevuse raames seotud sama ehitisega seonduva muu tegevusega ega olla seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.“;

**29)** paragrahvi 24 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 11 nimetatud liiklusohutuse auditi tegevusalal tegutsedes on pädeva isiku tõendatud kvalifikatsiooni eeldus käesoleva seadustiku § 102 lõike 2 punktis 5 nimetatud õppekava läbimine ning õppekava korduv läbimine iga seitsme aasta tagant.“;

**30)** paragrahvi 26 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(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 muudel seaduses sätestatud juhtudel.“;

**31)** paragrahvi 26 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Pädev asutus võib isiku taotluse alusel anda projekteerimistingimused ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetamata juhul.“;

**32)** paragrahvi 26 lõike 3 punktis 3 ja § 27 lõike 2 punktis 3 asendatakse sõna „üldplaneeringus“ sõnaga „planeeringus“;

**33)** paragrahvi 26 lõiget 3 täiendatakse punktiga 5 järgmises sõnastuses:

„5) planeerimisseaduse §-des 8, 10 ja 12 sätestatud põhimõtteid.“;

**34)** paragrahvi 26 lõike 4 punktist 7 jäetakse välja tekstiosa „maa- või veealal asuvate ehitiste“;

**35)** paragrahvi 27 lõike 1 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:“;

**36)** paragrahvi 27 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või“;

**37)** paragrahvi 27 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täpsustamiseks üldplaneeringut muutvas osas, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.“;

**38)** paragrahvi 27 lõike 4 sissejuhatavast lauseosast jäetakse välja tekstiosa „hoone või olulise rajatise“;

**39)** paragrahvi 27 lõike 4 punktid 1 ja 2 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„1) krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui need sihtotstarbed on sellele krundile detailplaneeringus kindlaks määratud;

2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui kümne protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;“;

**40)** paragrahvi 27 lõike 4 punkti 5 täiendatakse pärast tekstiosa „võimalikku asukohta“ tekstiosaga „ja rajatise liiki“;

**41)** paragrahvi 27 lõike 4 punkt 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„8) planeeringuala krundijaotust tingimusel, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu.“;

**42)** paragrahvi 29 lõike 2 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„4) projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk, sealhulgas kavandatava ehitise kirjeldus või sellega seotud ehitamise liik ja võimalik asukoht kinnisasjal;“;

**43)** paragrahvi 35 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Ehitusteatis esitatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, kui ehitise ehitamise aluseks on riigi eriplaneering või ehitise ehitamine on seotud riigi eriplaneeringu kohase ehitise ehitamisega.“;

**44)** paragrahvi 35 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Kui ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, asendab ehitusloa taotluse esitamine ehitusteatise esitamist.“;

**45)** paragrahvi 37 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Ehitusteatise alusel võib ehitist ehitada nelja aasta jooksul ehitusteatise esitamisest või lisanõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates.“;

**46)** paragrahvi 39 lõiget 2 täiendatakse pärast tekstiosa „riigi eriplaneering“ tekstiosaga „või ehitise ehitamine on seotud riigi eriplaneeringu kohase ehitise ehitamisega“;

**47)** paragrahvi 42 lõigetes 7–9, § 44 lõike 1 punktis 6, § 54 lõigetes 7 ja8, § 55 punktis 8 ja § 120 lõikes 3 asendatakse sõna „eelnõu“ sõnaga „taotlus“ vastavas käändes;

**48)** paragrahvi 45 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, kehtib ehitusluba seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust õigusaktides sätestatud korras.“;

**49)** paragrahvi 47 täiendatakse lõikega 31 järgmises sõnastuses:

„(31) Kasutusteatis esitatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, kui ehitamise aluseks on riigi eriplaneering või ehitise ehitamine on seotud riigi eriplaneeringu kohase ehitise ehitamisega.“;

**50)** paragrahvi 47 lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(6) Kui kasutusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitist, mille kasutamisest peab teavitama, siis asendab kasutusloa taotluse esitamine kasutusteatise esitamist.“;

**51)** paragrahvi 50 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks;

**52)** paragrahvi 51 lõiget 2 täiendatakse pärast tekstiosa „riigi eriplaneering“ tekstiosaga „või mille ehitamine on seotud riigi eriplaneeringu kohase ehitise ehitamisega“;

**53)** paragrahvi 52 täiendatakse lõikega 31 järgmises sõnastuses:

„(31) Kui pärast ehitusloa andmist on ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks tehtud ekspertiis, esitatakse koos kasutusloa taotlusega ekspertiisiakt.“;

**54)** paragrahvi 53 täiendatakse pärast tekstiosa „ehitusloa olemasolu“ tekstiosaga „ja see puudub“;

**55)** paragrahvi 54 lõike 6 sissejuhatavast lauseosast jäetakse välja sõna „eelnõu“;

**56)** paragrahvi 58 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Vabariigi Valitsus kehtestab määrusega registri pidamise korra, sealhulgas:

1) andmeandjad ja nendelt saadavad andmed;

2) täpsema andmekoosseisu;

3) vastutava töötleja ja volitatud töötleja ülesanded;

4) andmetele juurdepääsu korra;

5) andmete säilitamise täpsemad tähtajad;

6) muud korralduslikud küsimused.“;

**57)** paragrahvi 60 lõike 1 punktis 5 asendatakse sõna „andmed“ sõnaga „üldandmed“;

**58)** paragrahvi 60 lõike 1 punkti 9 täiendatakse pärast tekstiosa „isikute andmed“ tekstiosaga „, sealhulgas füüsiliste isikute üldandmed“;

**59)** paragrahvi 60 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

„(11) Funktsionaalselt koos toimivaid ehitisi võib käsitleda samades käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes, kuid ehitisregistrisse kantakse iga ehitis eraldi.“;

**60)** paragrahvi 70 lõike 2 punkt 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„5) takistada kaitsevööndiga ehitisele taimestiku või pinnase tõttu tekkinud ohu likvideerimist“;

**61)** paragrahvi 71 lõiget 1 täiendatakse pärast tekstiosa „kaitsevöönd on“ tekstiosaga „teealune ja“;

**62)** paragrahvi 71 lõiked 2 ja 3 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Käesoleva seadustiku § 92 lõikes 9 nimetatud üleeuroopalisse teedevõrku kuuluva maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool teed on äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit. Muu maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool teed on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit.

(3) Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.“;

**63)** paragrahvi 71 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud kaitsevööndi laiust võib tee omanik põhjendatud juhul vähendada.“;

**64)** paragrahvi 72 lõike 1 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„4) ladustada metsamaterjale ja töödelda puitu;“;

**65)** paragrahvi 72 lõike 1 punktis 5 asendatakse sõna „maaparandustööd“ sõnaga „tööd“;

**66)** paragrahvi 72 lõiget 1 täiendatakse punktiga 6 järgmises sõnastuses:

„6) püstitada müügipunkti või muud teeninduskohta, kui tegemist on käesoleva seadustiku § 92 lõikes 9 nimetatud üleeuroopalisse teedevõrku kuuluva maanteega.“;

**67)** paragrahvi 72 lõike 2 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava ja liiklusele ohtliku taimestiku, objekti või ehitise.“;

**68)** paragrahvi 73 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Raudtee kaitsevööndis on keelatud:

1) ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel;

2) rajada maaparandussüsteeme, kaevandada maavara, teha kaevetöid;

3) teha uuendusraiet ja muud looduskeskkonda muutvat tööd;

4) toota ning ladustada kergestisüttivaid aineid ja lõhkematerjali;

5) ladustada ning paigaldada seadmeid ja materjale, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;

6) ehitada ehitisi.“;

**69)** paragrahvi 73 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

**70)** paragrahvi 73 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Enne käesoleva seadustiku § 70 lõikes 3 nimetatud nõusoleku andmist on raudtee omanikul õigus põhjendatud juhul nõuda nõusoleku taotlejalt riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.“;

**71)** paragrahvi 74 lõiget 2 täiendatakse punktiga 3 järgmises sõnastuses:

„3) istutada puid.“;

**72)** paragrahvi 77 lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) ladustada jäätmeid, materjale, aineid ja esemeid, mis ohustavad elektripaigaldist või takistavad ligipääsu elektripaigaldisele, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;“;

**73)** paragrahvi 77 lõike 2 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„4) ehitada traattarasid ja metallaedu, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;“;

**74)** paragrahvi 80 lõike 3 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) ehitisse püsivalt paigaldatud, eri tasapindade vahel liikuv tõsteseade, mille tõstekõrgus on üle 2,5 meetri ning mis on ette nähtud kas ainult inimese veoks, inimese ja asja veoks või ainult asja veoks, kui inimene pääseb kandurile takistuseta ning juhtimisseadmed on kanduris või kanduril oleva inimese käeulatuses;“;

**75)** paragrahvi 83 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) kahte või enamat kinnisasja läbiva uue ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks või“;

**76)** paragrahvi 83 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Projekteerimistingimusi ei anta, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ehitise ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering.“;

**77)** paragrahvi 85 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

**78)** paragrahvi 91 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Käesolevas peatükis käsitletud nõuetest kohalduvad metsateele vaid §-s 93 sätestatud nõuded.“;

**79)** paragrahvi 91 lõikes 2 asendatakse tekstiosa „ei kohaldata“ tekstiosaga „võib kohaldada“;

**80)** paragrahvi 92 lõiked 6 ja 7 tunnistatakse kehtetuks;

**81)** paragrahvi 92 lõige 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(9) Üleeuroopalise teedevõrgu teena käsitatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) 2024/1679, milles käsitletakse liidu suuniseid üleeuroopalise transpordivõrgu arendamise kohta ning millega muudetakse määrusi (EL) 2021/1153 ja (EL) nr 913/2010 ja tunnistatakse kehtetuks määrus (EL) nr 1315/2013 (ELT L, 2024/1679, 28.6.2024), märgitud Eesti territooriumil asuvaid teid.

**82)** paragrahvi 92 lõige 10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(10) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega tee ehitamise ja korrashoiu terminid, teede liigid ja üleeuroopalisse transpordivõrku kuuluvate teede asukohad Eesti territooriumil.“;

**83)** seadustikku täiendatakse §-dega 921 ja 922 järgmises sõnastuses:

„**§ 921. Riigitee**

(1) Riigitee on riigiteede nimekirja kantud riigile kuuluv tee või riigi poolt avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Riigiteel täidab omaniku ülesandeid Transpordiamet.

(2) Tee kantakse riigiteede nimekirja, kui tee vastab riigitee põhitunnustele, mis on eelkõige rahvusvahelise liikluse teenindamine ning riigi eri piirkondade ja laiema avaliku huvi või majandusmõjuga sihtpunktide vahelise ühenduse tagamine, arvestades tee ehitustehnilist lahendust, teenindatava liikluse iseloomu ning riigiteede ühtse liikluse ja teehoiukorralduse tagamise üldpõhimõtet.

(3) Riigiteede nimekirja teeliikide kaupa kehtestab Transpordiamet peadirektori käskkirjaga.

**§ 922. Kohalik tee**

Kohalik tee on kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv ja kohaliku liikluse korraldamiseks või muuks kohaliku omavalitsuse üksuse tuumikülesande täitmiseks vajalik või tema poolt avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Kohalik tee määratakse kohaliku omavalitsuse üksuse haldusaktiga. Kohalikul teel täidab omaniku ülesandeid kohaliku omavalitsuse üksus.“;

**84)** paragrahvi 96 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „teedevõrgus“ tekstiosaga „(OJ L 167, 30/04/2004, lk 39–91)“;

**85)** paragrahvi 97 täiendatakse lõikega 31 järgmises sõnastuses:

„(31) Kui riigitee põhitunnustele mittevastava tee osaks olev sild või viadukt on rajatud 1435-millimeetrise rööpmelaiusega avaliku raudtee ületamiseks, täidab silla või viadukti omaniku ülesandeid Transpordiamet. Käesoleva lõike esimeses lauses nimetatud teeosal tagab tee seisundinõuetele vastavuse kohaliku omavalitsuse üksus, kui Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse vahel sõlmitava kokkuleppe alusel ei ole teeosa seisundinõuetele vastavuse tagamise kohustused poolte vahel jaotatud.“;

**86)** paragrahvi 99 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Projekteerimistingimused on nõutavad käesoleva seadustiku lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee rajamise ja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht kinnistu täpsusega määratud.“;

**87)** paragrahvi 99 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Kui projekteerimistingimused antakse ehitisele, millele projekteerimistingimuste andmine on Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, siis annab projekteerimistingimused peamise ehitise loa menetleja kooskõlas käesoleva paragrahvi lõikega 2.“;

**88)** paragrahvi 99 lõiget 3 täiendatakse punktiga 5 järgmises sõnastuses:

„5) asukohale, kui see ei ole määratud planeeringu või projekteerimistingimustega.“;

**89)** paragrahvi 101 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „Riigitee“ tekstiosaga „või planeeringutes kavandatud riigitee“;

**90)** paragrahvi 101 täiendatakse lõigetega 21 ja 22 järgmises sõnastuses:

„(21) Kui riigi eriplaneering on koostatud riigitee ehitamiseks, annab riigitee või selle teega seotud ehitiste ehitamiseks ehitusloa Transpordiamet või tuleb esitada ehitusteatis Transpordiametile.

(22) Kui ehitusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille kohta on ehitusloa andmine Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, annab ehitusloa peamise ehitise loa menetleja kooskõlas käesoleva paragrahvi lõigetega 1 ja 2.“;

**91)** seadustikku täiendatakse §-ga 1011 järgmises sõnastuses:

„**§ 1011. Kasutusteatis ja kasutusluba**

(1) Tee kasutamiseks esitatakse kasutusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele või annab kohaliku omavalitsuse üksus kasutusloa.

(2) Riigitee kasutamiseks esitatakse kasutusteatis Transpordiametile või annab Transpordiamet kasutusloa.

(3) Kui riigi eriplaneering on koostatud peamiselt riigitee ehitamiseks, annab riigiteele või selle teega seotud ehitiste kasutamiseks kasutusloa Transpordiamet või tuleb esitada kasutusteatis Transpordiametile.

(4) Kui kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille kohta on kasutusloa andmine Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, annab kasutusloa peamise ehitise loa menetleja kooskõlas käesoleva paragrahvi lõigetega 1 ja 2.“;

**92)** paragrahvi 103 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Teeregistri põhimääruse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.“;

**93)** paragrahvi 103 lõiget 4 täiendatakse punktiga 3 järgmises sõnastuses:

„3) tee ruumiandmed.“;

**94)** paragrahvi 103 lõike 5 punktid 1–3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) riigiteede andmetest;

2) kohalike teede andmetest;

3) tee omaniku soovil muude teede andmetest.“;

**95)** paragrahvi 103 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks;

**96)** paragrahvi 1136 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Hoonestusloa taotlusele ei kohaldata käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatut, kui taotlus on esitatud avaliku veekogu koormamiseks veekaabelliini, torujuhtme või muu samaväärse kaldaga ühendatud tehnovõrgu või -rajatisega.“;

**97)** paragrahvi 11310 lõige 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(8) Konkursi nurjunuks tunnistamise korral võib pädev asutus korraldada 30 päeva jooksul pakkumiste avamise päevast arvates uue konkursi. Uue konkursi nurjumisel lõpeb konkurss tulemuseta.“;

**98)** paragrahvi 11311 lõiget 2 täiendatakse punktiga 8 järgmises sõnastuses:

„8) käesoleva seadustiku § 11310 alusel korraldatud konkurss on lõppenud tulemuseta.“;

**99)** paragrahvi 11312 täiendatakse lõikega 31 järgmises sõnastuses:

„(31) Hoonestusloa menetluses, kus keskkonnamõju ei hinnata ega tehta uuringuid, on käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud muudatuste tegemine lubatud muul põhjendatud juhul.“;

**100)** paragrahvi 11317 täiendatakse lõikega 7 järgmises sõnastuses:

„(7) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–5 sätestatut kohaldatakse ka hoonestusloa menetluses menetlusosalisena osalevas äriühingus olulise osaluse võõrandamisel või talle kuuluva ettevõtte osa üleminekul.“;

**101)** paragrahvi 11322 lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast tekstiosa „alusel ehitusloa“ tekstiosaga „või käesoleva seadustiku § 1131 lõike 12 alusel antud meretuulepargi hoonestusloa“;

**102)** paragrahvi 11322 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

„(11) Juhul kui ehitise ehitamiseks ei ole peale hoonestusluba vaja taotleda ehitusluba, algab hoonestustasu arvestamine ehitusteatise, keskkonnaloa või veekeskkonnariskiga registreeringu andmise päevale järgnevast päevast ja hoonestustasu tuleb maksta käesoleva seadustiku § 11321 lõike 2 kohaselt.“;

**103)** paragrahvi 120 lõike 1 teise lause sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Ehitise püstitamiseks või laiendamiseks või käesoleva lõike punktis 11 ja käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud juhul ehitise ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumise korral hoonestusloa eelnõu, ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutusele, kui:“;

**104)** paragrahv 124 tunnistatakse kehtetuks;

**105)** paragrahvi 125 lõike 1 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) tehtud tööde kirjeldus, sealhulgas puurimismeetodi ja isolatsiooni tegemise kirjeldus;“;

**106)** paragrahvi 126 lõike 2 punkt 1 tunnistatakse kehtetuks;

**107)** paragrahvi 126 lõike 6 punktist 4 jäetakse välja tekstiosa „puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise,“;

**108)** paragrahvi 128 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

**109)** paragrahvi 129 tekstist jäetakse välja tekstiosa „ja kohaliku omavalitsuse üksust“;

**110)** paragrahvi 130 lõike 2 punkti 6 täiendatakse pärast tekstiosa „ja kaitsmise“ tekstiosaga „ning kohaliku tee kaitsevööndi“;

**111)** paragrahvi 130 lõike 3 punktis 2 asendatakse sõna „kasutusjärgse“ tekstiosaga „kasutusele võtmise järgse“;

**112)** paragrahvi 130 lõike 3 punktis 5 asendatakse sõna „seaduse“ sõnaga „seadustiku“;

**113)** paragrahvi 130 lõike 3 punkt 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„7) kasutuses oleva ehitise või selle osa ligipääsetavuse nõuetele vastavuse kontrollimine;“;

**114)** paragrahvi 132 lõike 3 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) ehitise lammutamiseks kehtestatud tähtaeg on saabunud ning uue tähtaja määramine ei ole võimalik;“;

**115)** paragrahvi 132 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Korrakaitseorganil on õigus korrarikkumise väljaselgitamiseks peatada ehitise ehitamine või selle kasutamine ka ohukahtluse korral.“;

**116)** seadustiku normitehnilisest märkusest jäetakse välja tekstiosa „Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/33/EL lifte ja lifti ohutusseadiseid käsitlevate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta (ELT L 96, 29.03.2014, lk 251–308)“;

**117)** seadustiku lisad 1 ja 2 kehtestatakse uues sõnastuses (lisatud).

**§ 2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmine**

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 17 teksti täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Kui ehitisregistrisse kantud andmete aluseks olev mahu arvutusmetoodika erineb kehtivast arvutusmetoodikast, hinnatakse ehitise mahtu kehtiva arvutusmetoodika kohaselt.“;

**2)** paragrahvi 25 lõike 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Ehitusseadustiku § 11312 lõikeid 3 ja 4 ning § 11313 lõike 1 punkte 5 ja 7 kohaldatakse ka enne käesoleva seaduse jõustumist esitatud hoonestusloa taotlusele.“;

**3)** paragrahvi 251 lõikes 5 asendatakse tekstiosa „ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses sätestatud tingimuste ja korra järgi“ sõnaga „kohaselt“;

**4)** seadust täiendatakse §-dega 255 ja 256 järgmises sõnastuses:

**„§ 255. Enne 2010. aasta 1. jaanuari avalikku veekogusse ehitatud kaldaga püsivalt ühendamata ehitis**

(1) Enne 2010. aasta 1. jaanuari avalikku veekogusse ehitatud kaldaga püsivalt ühendamata ehitisele tuleb hoonestusluba taotleda 2029. aasta 31. detsembriks. Juhul kui hoonestusluba ei ole nimetatud tähtajaks antud, on hoonestusloa taotluse menetlejal õigus nõuda ehitise avalikust veekogust eemaldamist.

(2) Hoonestusloa taotlus peab sisaldama ehitusseadustiku § 1133 lõike 2 punktides 1–4, 7 ja 8 nimetatud andmeid. Taotlus esitatakse hoonestusloa menetlejale. Taotluse menetlemisele ei kohaldata ehitusseadustikus hoonestusloa menetluse algatamise kohta sätestatut, välja arvatud ehitusseadustiku § 1135 lõikes 1 nimetatu.

(3) Hoonestusloa menetleja kontrollib ehitise vastavust ehitamise ajal kehtinud nõuetele ja teeb vajaduse korral hoonestusloa taotlejale ettekirjutuse ehitisega seotud puuduste kõrvaldamiseks.

(4) Hoonestusloa menetleja keeldub hoonestusloa andmisest ehitusseadustiku § 11311 lõikes 1 sätestatud alustel ja juhul, kui hoonestusloa taotleja ei täida ettekirjutust. Hoonestusloa andmisest keeldumise korral rakendatakse ehitise suhtes ehitusseadustiku § 132 lõike 3 punktis 1 sätestatut.

(5) Juhul kui ehitisel oli varem olemas vee erikasutusluba või muu avalikku veekogusse ehitamise õiguslik alus, ei kohaldata sellisele ehitisele käesoleva seaduse §-des 11321 ja 11322 ning riigilõivu seaduse §-s 21513 sätestatut.

**§ 256. Enne 2015. aasta 1. juulit välja antud veekaabelliiniga koormamise nõusolek**

Enne 2015. aasta 1. juulit välja antud veekaabelliiniga koormamise nõusolek loetakse võrdväärseks hoonestusloaga. Hoonestusloa menetleja kannab vastavad ehitised ehitisregistrisse hiljemalt 2029. aasta 31. detsembriks.“.

**5)** paragrahvi 28 pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„**§ 28. Enne ehitusseadustiku jõustumist ehitatud ehitis**“;

**6)** paragrahvi 28 lõikes 1 asendatakse tekstiosa „2003. aasta 1. jaanuari“ tekstiosaga „2015. aasta 1. juulit“;

**7)** paragrahvi 28 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses:

„(11) Enne 1995. aasta 22. juulit ehitatud ehitise puhul eeldatakse, et selle ehitamiseks on olnud õiguslik alus. Õigusliku aluse olemasolu ei eeldata kinnistusraamatusse kandmata maal asuva ehitise puhul.“;

**8)** paragrahvi 28 lõikes 2 asendatakse tekstiosa „lõikes 1“ tekstiosaga „lõigetes 1 ja 11“;

**9)** paragrahvi 28 lõiget 3 täiendatakse pärast tekstiosa „või kasutamiseks“ tekstiosaga „või selle õiguslikku alust eeldatakse käesoleva paragrahvi lõike 11 kohaselt“;

**10)** paragrahvi 28 lõike 5 teist lauset täiendatakse pärast tekstiosa „nõuete kohaselt“ tekstiosaga „, välja arvatud juhul, kui ehitise ehitamise ajal kehtinud nõuded on rangemad kui kehtivad nõuded“;

**11)** paragrahvi 28 lõike 6 kolmas lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Ehitise audit asendab loa- või teavitamismenetluses ehitusprojekti ja ehitusdokumente.“;

**12)** paragrahv 29 tunnistatakse kehtetuks.

**§ 3. Riigilõivuseaduse muutmine**

Riigilõivuseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 3311 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Elamu ja seda teenindava ehitise ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 150 eurot. Elamu ja seda teenindava ehitise lammutamiseks vajaliku ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 30 eurot.“;

**2)** paragrahvi 3313 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Elamu ja seda teenindava ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 30 eurot.“;

**3)** paragrahv 3316 tunnistatakse kehtetuks.

**§ 4. Ruumiandmete seaduse muutmine**

Ruumiandmete seaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 55 täiendatakse lõikega 41 järgmises sõnastuses:

„(41) Kui hoone, korteri või muu hooneosa kohta dokumendi menetlemine ehitisregistris kuulub ehitusseadustiku alusel Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti pädevusse, määrab või muudab vastava objekti koha-aadressi Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet selle menetluse käigus, küsides selleks linna- või vallavalitsuse arvamust. Kui linna- või vallavalitsus ei ole kümne päeva jooksul arvamuse küsimisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse, et arvamuse andja on vaikimisi kooskõlastanud esitatud muudatuse, või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.“;

**2)** paragrahvi 55 täiendatakse lõigetega 6 ja 7 järgmises sõnastuses:

„(6) Kui linna- või vallavalitsus ei määra avalikest huvidest lähtuva riigi korraldatava maakorraldustoimingu käigus tekkivale maaüksusele koha-aadressi 30 päeva jooksul asjakohase kirjaliku ettepanekust saamisest arvates, määrab maaüksuse koha-aadressi ADS-i infosüsteemi vastutav töötleja.

(7) Riigi maakorralduse käigus tekkivale maaüksusele määrab koha-aadressi ADS-i infosüsteemi vastutav töötleja, küsides selleks linna- või vallavalitsuse arvamust. Kui linna- või vallavalitsus ei vasta kümne päeva jooksul arvamuse küsimisest arvates, määrab ADS-i infosüsteemi vastutav töötleja koha-aadressi linna- või vallavalitsuse arvamuseta.“.

**§ 5. Veeseaduse muutmine**

Veeseaduse §-d 283 ja 284 tunnistatakse kehtetuks.

**§ 6. Seaduse jõustumine**

Käesoleva seaduse § 1 punktid 82, 92 ja 113 jõustuvad 2026. aasta 1. jaanuaril.

Lauri Hussar
Riigikogu esimees

Tallinn „…“ ……… 2025
Algatab Vabariigi Valitsus „…“ …….. 2025

(allkirjastatud digitaalselt)