



Õiguskantsler

Gerli Lehe
Rae vallavalitsus
info@rae.ee

Meie 24.04.2026 nr 7-5/260863/2603472

Rae valla nõudmised ehitise kasutusloa taotlemisel

Austatud vallavanem

Õiguskantsleri tähelepanu juhiti sellele, et Rae Vallavalitsus küsib ehitise kasutusloa taotlejatelt mitmesuguseid dokumente ja tõendeid, sealhulgas fotosid, mille nõudmine ei pruugi olla alati põhjendatud. Selliste tõendite esitamine, mis pole vajalikud kasutusloa andmise üle otsustamisel, koormab taotlejaid ülemäära.

Rae valla rakenduspraktika üle saab järeldusi teha valla veebilehel avaldatud [juhiste](#) põhjal. Nende järgi tuleb kasutusloa taotlemisel esitada vallale mitmesuguseid dokumente ja tõendeid. Enamikku neist tõenditest on võimalik küsida mõne õigusakti alusel, kuid mõne dokumendi nõudmine ei pruugi olla põhjendatud. Eriti kaheldav on fotode nõudmine. Nõutavate fotode [loetelu](#) on nimetatud „tüüpseks nimekirjaks“ ning selle järgi palutakse ehtisregistrisse üles laadida näiteks foto elektrikilbist, ventilatsiooniagregaadist, postkastist, lipukinnitusest, prügikonteinerist, pesemisvõimalusest ja piirdeaiast.

Sellised menetluse juhised võimaldavad hõlbustada asjaajamist, kuid need ei tohi olla eksitavad ega soosida hea halduse tava vastast rakenduspraktikat. Hea halduse tava vastane rakenduspraktika võib väljenduda ka selles, et juhendile viidates eiratakse selgitamise ja põhjendamise kohustust ega hinnata, kas konkreetsel juhul on mõne tõendi nõudmine tõesti asjakohane. Juhend ei tohi soosida mõttetut asjaajamist ega põhjendamatute nõuete esitamist.

Kasutusloa menetluses tuleb lähtuda [ehitusseadustikus](#) (EhS) ja [haldusmenetluse seaduses](#) (HMS) sätestatust. Kasutusloa menetlus tuleb korraldada eesmärgipäraselt, tõhusalt, võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele (HMS § 5 lg-d 2, 4). Menetlustoimingud peavad olema kohased, vajalikud ja proportsionaalsed ning nõuda võib vaid selliseid tõendeid ja andmeid, mille alusel saab kindlaks teha kasutusloa andmise üle otsustamisel olulised asjaolud (HMS § 38). Vajadusel peab vald ise välja selgitama kasutusloa andmise menetluses tähtsad asjaolud ning koguma tõendeid omal algatusel (HMS § 6).

Kasutusloa menetluses võib nõuda vaid neid tõendeid ja andmeid, mille põhjal saab otsustada, kas kasutusloa anda või sellest keelduda, see tähendab tõendeid, mis puudutavad kasutusloa kontrolliesemesse kuuluvaid asjaolusid. Kasutusloa antakse, kui ehtis vastab ehtisloale ja õigusaktides sätestatud nõuetele ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

kohaselt (EhS § 50 lg 1 esimene lause; § 54 lg 1). Kasutusloa kontrollieset sisustavad ka kasutusloa andmisest keeldumise alused (EhS § 55).

Kui nõutav tõend ei saagi sisaldada kasutusloa andmise üle otsustamiseks olulist teavet, siis selle nõudmine võib pikendada menetlust ja võib olla põhjendamatult koormav, isegi kui näiteks foto tegemine ja esitamine iseenesest ei ole keeruline. Põhjendamatute nõuete esitamine on vastuolus hea halduse tavaga.

Kasutusloa taotlejale esitatavat nõuet ei saa põhjendada üksnes sellega, et mõni dokument või foto on kirjas valla juhendis või tüüpnimikirjas ning et selle nõudmine on vallas kujunenud tavaks.

Kui sama asjaolu tõendamiseks tuleb esitada erialaeksperdi audit, tehnilise kontrolli akt või mõõdistusprotokoll, tekib küsimus, miks on tingimata vaja veel sama objekti fotot (nt fotot elektrikilbist ja ventilatsiooniagregaadist). Ei ole selge, miks peaks vald veenduma elektriohutuses või ventilatsiooni nõuetele vastavuses foto põhjal. Pole ka teada, millist lisateavet foto annab ja miks ei piisa erialaeksperdi koostatud dokumendist, mille esitamine on niikuinii kohustuslik.

Nõutavate fotode nimikirjas on näiteks veel foto postkastist, lipukinnitusest, prügikonteinerist, pesemisvõimaluse olemasolust ning piirdeaiast. Tüüpnimikirja võib olla menetlejale mugav, kuid see ei tohi asendada iga konkreetse nõude sisulise vajalikkuse kaalumist.

Mitmete selles nimikirjas nimetatud objektide fotode esitamise vajalikkus on kaheldav. Näiteks on keeruline ette kujutada, mis on lipukinnitusel seost maja nõuetele vastavuse ja kasutusotstarbele vastava kasutamise võimalikkusega. Eesti lipu seadus ei kohusta eramajale lippu heiskama. Prügikonteinerite olemasolu saab kontrollida ka kasutusloa menetlusest eraldi ja sõltumata. Nõutava teabe vajalikkust ja nõude põhjendatust võiks hinnata ühe kontrollküsimusega: kas vald oleks valmis fotoga tõendatava asjaolu põhjal rakendama meetmeid, näiteks tegema ettekirjutuse?

Fotode küsimisel tuleb arvestada ka seda, et need esitatakse ehitisregistri kaudu. EhS § 58 lõike 1 järgi on ehitisregistri eesmärk hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. Seetõttu peab vald enne fotode nõudmist eriti hoolikalt hindama, kas konkreetne foto on menetluse eesmärgi saavutamiseks vältimatult vajalik ning kas sama eesmärki on võimalik saavutada isikut vähem koormaval viisil. Eriti tähelepanelikult tuleb suhtuda selliste fotode küsimisse, mis võivad puudutada isiku kodu ja eraelu puutumatumust (PS § 26), kuid mis on kasutusloa andmisega nõrgalt seotud.

Ainuüksi see, et fotodele saab ehitisregistris seada juurdepääsupiirangu, ei muuda ülemäärast andmekogumist õiguspäraseks. Kui foto ei ole kasutusloa menetluses vajalik, siis ei ole selle küsimine põhjendatud ka juhul, kui hiljem piiratakse sellele juurdepääsu. Probleem ei seisne üksnes andmete avalikkuses, vaid nende põhjendamatus kogumises ja registris talletamises.

Rae valla veebilehel avaldatud dokumentide nimikirjast selgub, et kasutusloa taotlusega tuleb esitada ka jäätmeõiend. Kuigi selline nõue on praegu kehtestatud valla [jäätmehoolduseeskirjas](#), ei ole jäätmeõiendi küsimine kasutusloa menetluses põhjendatud. Jäätmeõiend ei võimalda hinnata, kas ehitist saab nõuetekohaselt kasutada. Mõistagi ei tähenda see, et ehitusjäätmeid ei tuleks nõuetekohaselt käidelda ning et isik ei peaks seda tõendama. Siiski ei pea jäätmeõiendi puudumise tõttu ehitise kasutusluba andmata jääma. Teen eraldi ettepaneku viia jäätmehoolduseeskiri seadusega kooskõlla.

Soovitan Rae Vallavalitsusel vaadata üle kasutusloa menetluse juhend ja tööprotseduurid. Oluline on, et kasutusloa menetluses esitatavad nõuded oleksid alati põhjendatud ning menetlus oleks kiire, tõhus ja eesmärgipärane. Selleks võib olla vajalik muuta valla veebilehel avaldatud juhendeid ja valla rakenduspraktikat.

Palun andke teada, kas vald muudab rakenduspraktikat ja kasutusloa menetluse juhendmaterjale ning millised muudatused tehakse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee