



## Õiguskantsleri Kantselei

Vahur Schmidt  
VHR Projekti OÜ  
vhr.projekt@gmail.com

Teie 19.06.2025

Meie 31.07.2025 nr 14-5/251625/2505599

Austatud Vahur Schmidt

Soovisite õiguskantsleri hinnangut Luunja valla tegevusele ehitusseadustiku alusel toimuvates menetlustes esitatud nõuetega. Väidate, et menetlused venivad ja puuduseid ei kirjeldata piisavalt arusaadavalt. Ühel juhul nõudis valla esindaja kasutusloa menetlemisel puuduolevate projektide koostamist, kuigi Teie arvates võinuks neid asendada ka auditiga. Teisel juhul nõudis vald ehitusteatisel menetluses hoone algse mahu arvutuse osas selgitusi.

Õiguskantsleri hinnangul ei anna Teie avaldusega esitatud teave alust vallale etteheiteid teha ega väita, et vald käitus õigusvastaselt. Valla esindaja on oma nõudmisi selgitanud, neist selgitustest on võimalik aru saada ja esitatud nõuet saab taandada õigusaktile.

Esimese näite puhul olite seisukohal, et seaduses esitatud nõuet ehitamine dokumenteerida, mis oli üle korratud ka ehitusloas, võinuks asendada ehitise auditiga.

Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määruse nr 61 „[Ehitise auditi tegemise kord](#)“ § 8 punkti 4 järgi on ette nähtud võimalus, et ehitusdokumente võib asendada erakorralise auditi aruandega, kui ehitusdokumendid on puudulikud. Kuigi määrus võimaldab auditit kasutada dokumentatsiooni puudumise korral, ei vabasta see kohustusest ehitust nõuetekohaselt dokumenteerida.

Kõnealusel juhtumil pidi ehitise omanik teadma, et ehitamist tuleb dokumenteerida ning et kasutusloa menetluses tuleb esitada projekt, mille järgi tegelikult ehitati. Ka majandus- ja kutsetegevuse raames ehitusvaldkonnas tegutsev isik teab ehitamise dokumenteerimise nõudeid. Ehitise erakorralise auditiga on erandkorras võimalik täiendavalt tõendada ehitise vastavust nõutele, kuid see pole ehitamise dokumenteerimise kohustust asendav mugavam alternatiiv.

Teisel juhtumil oli nähtavasti vallal kahtlus, kas valitud on õige menetlusliik – ehitusteatis või ehitusluba. Kohalik omavalitsus peab muu hulgas tagama, et kohaldataks õigusaktidele vastavat korrektset menetlust, ning tal on õigus küsida selgitusi, kui menetlusliigi õigsuses on kahtlusi.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)