Seletuskirja lisa 2

**Ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse kooskõlastustabel**

**20.06.2025**

|  |  |
| --- | --- |
| **Laekunud arvamus** | **Eelnõu algataja seisukoht** |
| **KOOSKÕLASTAJAD** |
| **Siseministeerium** |  |
| 1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) eelnõu punktiga 9 muudetakse EhSi § 11 lg 2 loetelu ja kaotatakse ära operatiivkaart kui ehitisele esitatav nõue.

Muudatus on arusaadav ja SiM on valmis sellega seonduva nõude üle võtma tuleohutuse seadusesse. Palume EhSi eelnõu seletuskirja täiendada järgmiselt: „Asjaolu, et operatiivkaart ehitisele esitatavate nõuete loetelus enam ei esine, ei tähenda, et seda ei pea enam koostama. Operatiivkaardile esitatavad nõuded on sätestatud siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (määrus nr 17). Ehitise operatiivkaart on oluline infoallikas päästjatele, kes saavad sealt muu hulgas näiteks teavet selle kohta, kuidas lülitada ehitiselt välja elekter või kas seal on muinsuskaitsealuseid väärtusi, mida esmajärjekorras päästa.“ | **Arvestatud** |
| 1. SiM on koostanud hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu, millega nähakse ette EhS paragrahvi 11 lõike 2 täiendamine punktiga 21 järgmises sõnastuses:

„21) varjendi rajamist;“.Sellega seoses täiendatakse ka EhSi paragrahvi 130 lõiget 10 pärast sõna „tuleohutusnõuete“ sõnadega „ja varjendile esitatavate nõuete“.Palume Kliimaministeeriumil (edaspidi KLIM) nimetatud muudatuste menetlust Riigikogus jälgida ja EhSi eelnõus võimalusega, et need muudatused saavad tehtud enne, kui EhSi eelnõu jõustub ja teha vastavad muudatused eelnõus õigeaegselt. | **Arvestatud** |
| 1. EhSi eelnõu punktiga 13 sätestatakse ajutiste ehitiste ehitamise lubamine kinnisasjale, mille üldplaneeringu järgne juhtotstarve, detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolul on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavas.

Palume KLIMil (näiteks EhSi eelnõu seletuskirjas) selgitada, kas see kehtib ka näiteks olukorras, kus pädevale asutusele esitatakse soov rajada ajutine kõrval(või abi)hoone, mis oma ehituslike nõuete poolest vastab varjendi nõuetele. Riigi seisukohast on äärmiselt oluline, et meie inimestel oleks võimalikult palju tugevaid ja asukohale lähedal olevad kohti, kuhu ohu korral varjuda. Oleme valmis KLIMiga arutama, kas sellise võimaluse rakendamisel on asjakohane seada näiteks ka mingid suuruse piirid või millised oleksid veel võimalikud takistused (eelkõige planeeringutes), millega arvestada. | **Selgitame**Eelnõu punktis sisalduv säte ei sea piirangud ehitise kasutusotstarbest tulenevalt. Põhimõtteliselt võib ka varjend olla püstitatud ajutise ehitisena. Planeeringulised piirangud sisalduvad ennekõike planeerimisseaduses. Planeerimisseadust hoiab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja planeerimisseaduse muudatusi käesolev eelnõu ei puuduta. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 20 muudetakse EhS-i § 15 lõike 3 punkti 5. EhS-i § 4 lõike 5 kohaselt on tehnosüsteem ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum koos vajalike konstruktsioonielementidega. Kuna seade võib olla ka tehnosüsteemi osa, on EhS § 15 lõike 3 punktis 5 asjakohane viidata tehnosüsteemi mõistele. Seletuskirja kohaselt ei saa hooldus- ja kasutusjuhendit pidada selle paragrahvi kontekstis ehitudokumentideks, mistõttu jäetakse need mõisted viidatud lõike punktist 5 välja. Eelnõu koostaja on arvamusel, et seadmete all tuleb mõista ennekõike seadmeid seadme ohutuse seaduse mõistes, st koduelektroonikaga seotud teabe esitamine pädevale asutusele ei ole asjakohane.

SiM ei nõustu käsitlusega, et hooldus- ja kasutusjuhendeid ei saa pidada ehitusdokumentideks, sest Päästeamet lähtub ekspluateeritavate tuleohutuspaigaldiste hooldamise nõuete seadmisel olulisel määral hooldus- ja kasutusjuhistes, näiteks tuletõkke uste -klappide ja ventilatsioonisüsteemi hooldamine jne. Üksikasjaline tuleohutuspaigaldiste hoolduskohustus tuleneb määrusest nr 17, mis on antud EhS § 11 lg 4 alusel, mitte tuleohutuse seaduse alusel, kus on samuti kirjas tuleohutusega seonduvad kohustused. Kuna hooldusnõudeid ei saa panna üksnes määruse alusel, on oluline, et tuleohutusnõuded oleksid tagatud ka EhS alusel. | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et asjakohasel juhul võib kasutamise teave olla hooldusjuhendi osaks. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 23 muudetakse EhS-i § 16 lõiget 3. Eelnõuga nähakse ette, et edaspidi reguleeritakse seadustikus vaid hooldusjuhendit. Eelnõu koostaja hinnangul on kasutusjuhendil tähendus peamiselt eraõiguslikes suhetes (nt asja kokkulepitud omaduste vastavuse hindamisel, eelkõige suhetes tarbijaga). Olukorras, kus vajadust kasutusjuhendi ja hooldusjuhendi tegelikuks eristamiseks seaduse tasandil oluliseks peetud ei ole (st ei ole sätestatud erinõudeid eraldiseisvalt kasutusjuhendile ja hooldusjuhendile), ei peeta vajalikuks jätta alles eraldi kasutusjuhendi mõistet ega reguleerida selle nõudeid seaduse tasemel.

SiM juhib tähelepanu, et hooldus- ja kasutusjuhendid on mõlemad olulised õigusallikad, mis puudutab erinevate tuleohutuspaigaldiste hooldus- ja korrashoiu nõudeid, mistõttu peame õigeks mõlemad mõisted EhS-i alles jätta. | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et asjakohasel juhul võib kasutamise teave olla hooldusjuhendi osaks. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 24 muudetakse EhS-i § 17 lõiget 1. Hooldusjuhend võimaldab ehitise omanikul ehitise erinõuetest teada saada ja seega loob võimaluse asjatundliku korrashoiu tagamiseks. Juhendist saab ehitise omanik teada, millised on konkreetse ehitise korrashoiuks vajalikud toimingud ning millal ja kuidas neid teha tuleb. Eelnõuga täpsustatakse lõikes 1 sisalduvaid mõisteid. EhS-i § 4 lõike 5 järgi on tehnosüsteem ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum. Seetõttu on oluline, et ehitise omanik oleks teadlik ka tehnosüsteemi kui terviku korrashoiuks vajalikest nõuetest. Üksiku seadme teave peab hooldusjuhendis sisalduma asjakohastel, eeskätt õigusaktides sätestatud juhtudel või tootja poolt seadmele ette nähtud korrashoiunõuete olemasolul. Ka ehitises kasutatud materjali korrashoiunõuete kajastamine hooldusjuhendis on asjakohane siis, kui konkreetse materjali hooldamise kohta on tootja ette näinud erinõuded. Seega ei saa asjakohaseks pidada juhendeid, mis koostatakse laialt levinud ja keskmise mõistiku inimese jaoks arusaadava hoolduskohustusega materjalidele, näiteks vannitoa plaatidele võib teha märgpuhastust. Seadmetena tuleb mõista ennekõike seadmeid seadme ohutuse seaduse mõistes.

SiM on eelmistes punktides viidanud hooldus- ja kasutusjuhendite olulisusele tuleohutusnõuete tagamisel ning leiab, et antud säte on käesolevalt praktikas hästi toimiv ning muutmist ei vaja. | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et asjakohasel juhul võib kasutamise teave olla hooldusjuhendi osaks. |
| 1. EhSi eelnõu punktiga 32 täiendatakse paragrahvi 26 lõikega 21 sõnastuses, mille kohaselt võib pädev asutus isiku taotluse alusel anda projekteerimistingimused ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetamata juhul.

Palume KLIMil (näiteks seletuskirjas) selgitada, et kui isik soovib selle sätte alusel projekteerimistingimusi kõrvalhoone püstitamiseks, mis ehituslikult vastab ka varjendi nõuetele, kas ka siis kavandatav muudatus kohalduks. | **Selgitame**Viidatud säte ei sea projekteerimistingimuste taotluse esitamisel piiranguid tulenevalt ehitise kasutusotstarbest. Lisatava sätte alusel võib projekteerimistingimuste taotluse esitada nendel juhtudel, mida EhS § 26 seni ei sisaldanud. Eelnõu kohaselt väljastab pädev asutus projekteerimistingimused kaalukate aluste esinemisel, nt kui tegu on miljööala väärtushinnangute kohaselt väärtusliku või väga väärtusliku hoonega või muude kaalukate aluste esinemisel, nagu ehitise ohtlikkus, mõju avalikule ruumile või isikute õigustele. Kas projekteerimistingimusi väljastada, jääb pädeva asutuse kaalutluseks.Abihoone püstitamine reeglina (sõltuvalt selle suurusest) projekteerimistingimusi ei vaja ka juhul, kui see on ehitatud varjendi nõuetele vastavaks. |
| 1. EhSi eelnõu punktis 103 on jäänud ära viide punktile 3 ehk õige tekst peaks olema: paragrahvi 132 lõike 3 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt. Seletuskirjas on vastava muudatuse juures viide õige.
 | **Arvestatud** |
| **Justiits- ja Digiministeerium** |  |
| 1. Eelnõu § 1 punkt 86 – kõnealuse sättega nähakse ette, et teeregistri asutab ja selle põhimääruse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega. Juhime tähelepanu, et andmekogu asutamiseks ei ole vaja volitust anda ministrile, kuna andmekogu on juba seaduse regulatsiooni kehtestamisega asutatud, seega tuleb volitus anda üksnes põhimääruse kehtestamiseks. Samuti tuleks põhimääruse kehtestamise volitusele anda seadusega kindlad raamid (vt selle kohta EhS § 58 lg 21 kohta tehtud märkust, kooskõlastuskirjas p 5).
 | **Arvestatud**Täpsustame eelnõud ja seletuskirja.  |
| 1. Eelnõu § 1 punkt 87 – kõnealuse sättega täiendatakse teeregistri andmete koosseisu ja lisatakse sinna tee ruumiandmed. Kehtiva põhimääruse kohaselt võib andmekogusse kanda ka näiteks tee hooldaja nime. Juhul, kui hooldajaks on eraisik või äriühing, millega seoses märgitakse andmekogusse ka juhatuse liikme nimi, kontakt vms, siis töödeldakse andmekogus ka isikuandmeid. Samuti kantakse teeregistrisse erateed, kuid hetkel ei selgu põhimäärusest, kas erateede kohta tehtud kandest nähtub ka eratee omaniku andmeid. Igasugust isikuandmete kogumist, säilitamist, kasutamist ja avalikustamist käsitatakse eraelu puutumatuse (PS § 26) riivena (RKHKo 3-3-1-3-12, p 19). Pikemat selgitust põhiõiguste riive kohta palume vaadata EhS § 60 lg 1 kohta tehtud märkuse juurest (kooskõlastuskirjas p 5). Palume teeregistri regulatsioonis andmekoosseisus tuua välja töödeldavate isikuandmete kategooriad ning näha ette nende andmete säilitamise tähtajad.
 | **Arvestame osaliselt**Teeregistris ei töödelda isikuandmeid. Täpsustame eelnõud. Teehooldaja nimi on hoolet tegeva ettevõtte nimi ega sisalda täiendavalt ettevõtte ega esindaja (füüsilise isiku) andmeid Teehoolde tegija andmete kandmine teeregistrisse on vabatahtlik ning andmeid selle kohta esitab teeomanik ise. Teeregistris ei registreerita eraisikute või äriühingu liikmete nimesid.  Erateede andmete kandmine teeregistrisse on vabatahtlik ja ka sel puhul ei tehta kandeid tee füüsilisest isikust omaniku kohta. Füüsilise isiku esitatud taotlus või materjalid, kust nähtub füüsilisest isiku eratee omaniku nimi ei ole teeregistris, need jäävad dokumendiregistrisse AK märkega.  |
| 1. Eelnõust tulenevalt soovitakse kogu ulatuses ära muuta EhS § 132 lg 3 sõnastus. Samas seletuskirjast nähtuvalt on kavatsus muuta üksnes EhS § 132 lg 3 punkti 3 sõnastust. Seletuskirjas toodud plaan vaid nimetatud sätte punkti 3 muutmiseks on mõistlik, kuid palume viia eelnõusse sisse vastav parandus, s.t jätta eelnõusse vaid EhS § 132 lg 3 punkt 3 muudatus. Eelnõu § 1 punktis 103 kavandatud muudatuse tegemine on põhimõtteliselt õige, kuid sisu osas teeme ettepaneku selle sõnastust muuta ja parandada õiguskindluse seisukohast järgmiselt: „3) ehitise lammutamiseks kehtestatud tähtaeg on möödunud ning uue tähtaja määramine ei ole võimalik.“ Teie 31.01.2025 nr 1-4/25/511, KLIM/25- 0100/-1K Meie 25.03.2025 nr 8-2/1117 Praegune kehtiv EhS § 132 lg 3 punkti 3 sõnastus pärineb Riigikogu majanduskomisjoni algatatud seaduseelnõust, mistõttu ei ole tegemist Vabariigi Valitsuse poolt kaalutud muudatusega. Praegune kehtiva sätte sõnastus võimaldab sisuliselt ehitise lammutamise kohustuse panemist pelgalt formaalse õigusvastasuse tõttu, mis aga osutuks vaidluse korral ebaproportsionaalseks (ning omandipõhiõigust rikkuvaks). Sama probleem on ka eelnõus pakutud sõnastusega, mis seob lammutamise volituse pelgalt tähtaja (formaalse) määramise tingimusega. Käesolevaga toodud uus sõnastus arvestab selle kitsaskohaga ning sätestab selgelt hoopis sisulise tingimuse, et uue tähtaja määramine ei tohi ehitise lammutamise korral enam olla võimalik – ehk esinema peab materiaalne õigusvastasus, mida ei ole võimalik kõrvaldada pelgalt uue tähtaja määramisega.
 | **Arvestatud** |
| 1. Eelnõu § 1 punkt 105 – muudetakse EhS § 139 lõiget 1 järgmiselt: „(1) Kasutusloata kasutamise eest, kui kasutusluba oli nõutav, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.“ Seletuskiri on muudatuse osas napisõnaline, lk-l 50 on kirjas üks lause: “Eelnõu § 1 punktiga 105 muudetakse EhS-i § 139 lõiget 1. Lõikes 1 parandatakse ilmne ebatäpsus.” Kui uurida tausta, siis sätte sõnastus on olnud selline alates 2015. aastast, mil seadus vastu võeti. Kui lugeda seaduseelnõu 555SE seletuskirja, siis kasutatakse samuti “ehitusloa” sõna ehk et tegemist on olnud teadliku valikuga: “§ 161 sätestab, et kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, karistatakse rahatrahviga. Kasutusloa kohustus on sätestatud käesoleva seadustiku §-s 50. Kasutusloaga tõendatakse, et ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuetele ja kasutusotstarbele vastavalt. Kui ehitist kasutatakse kasutusloata, siis võib ilmneda, et ehitise ehitamine ei vasta ehitusloale (ka ehitusprojektile) ning ehitist ei pruugi olla võimalik kasutusotstarbele vastavalt kasutada. Ehitise kasutusotstarbele vastav kasutus tähendab, et täidetud on erinevad ohutusnõuded seoses kasutusotstarbega. Näiteks laohoone kasutamisele esitatavad nõuded seoses selle sees hoitavate asjadega võivad olla erinevad (jahuladu või lõhkeainete ladu).” Eelnõus esitatakse EhS § 139 lõige 1 tervikuna uues sõnastuses. Kui tekste võrrelda, siis tegelikult soovitakse sõna „ehitusluba“ asendada sõnaga „kasutusluba“. Tekib oletus, et §-i 139 ei ole praktikas ühtegi korda kasutatud. Vastasel korral oleks eelnõu koostajate esitatud põhjendus, et tegemist on ilmse ebatäpsusega, juba varasemalt välja tulnud. Palume muudatust rohkem lahti seletada, milles see muudatus tegelikult seisneb, miks on tegemist ilmse ebatäpsusega (arvestades, et 2015. a eelnõu seletuskirjas kasutatakse ka sõna „ehitusluba“, mitte „kasutusluba“). Samuti palume seletuskirjas esitada kõnealuse normi rakendamise või mitterakendamise praktika kohta kinnitus.
 | **Arvestatud sisuliselt**Muudatus jäetakse eelnõust välja.  |
| 1. Ehitisregistri kehtivad sätted – EhS § 58 lg 2 näeb ette, et ehitisregistri asutab ja selle põhimääruse kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega. Juhime tähelepanu, et ehitisregister on asutatud seaduse regulatsiooni kehtestamisega ja selle edasivolitamine ei ole vajalik, seega tuleks volitusnormist kehtetuks tunnistada sõnad „asutab ja selle“. EhS § 60 lg 1 näeb ette ehitisregistri andmekoosseisu. Muu hulgas töödeldakse ehitisregistris ka isikuandmeid. Igasugust isikuandmete kogumist, säilitamist, kasutamist ja avalikustamist käsitatakse eraelu puutumatuse (PS § 26) riivena. PS § 11 kohaselt tohib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas põhiseadusega. See tähendab, et niisugune piirang peab olema kooskõlas ka PS § 3 esimese lausega, mille kohaselt teostatakse riigivõimu üksnes põhiseaduse ja sellega kooskõlas olevate seaduste alusel. Sättes väljendatud üldise seadusereservatsiooni põhimõtte järgi peab põhiõigusi puudutavates küsimustes kõik olulised otsused langetama seadusandja. Riigikogu võib täidesaatvat võimu volitada reguleerima üksnes vähem intensiivseid põhiõiguste piiranguid ning sealjuures peab seaduses sisalduv volitusnorm olema täpne, selge ja vastavuses piirangu intensiivsusega. Seda põhimõtet tuleb järgida ka isikuandmete töötlemisel. See tähendab, et isikuandmete töötlemine peab olema reguleeritud seadusega, määrusega võib seaduse norme täpsustada, kuid seda üksnes selge ja täpse ulatusega volitusnormi alusel. Mida intensiivsem on põhiõiguste piirang, seda üksikasjalikumad peavad olema täitevvõimu tegutsemise aluseks olev volitusnorm ja menetlusnormid. Seega ei sobi isikuandmete töötlemise seaduslikuks aluseks üldine volitusnorm, mis jätab kõik peamised küsimused täitevvõimu reguleerida. Eelkõige peab seaduse tasandil määratlema isikuandmete töötlemise olukorrad ja eesmärgid, töödeldavate isikuandmete koosseisu vähemalt isikuandmete kategooriate täpsusega (viimast võib seaduse volitusnormi alusel määrusega täpsustada) ning töödeldavate isikuandmete säilitamise tähtajad. Igasugune isikuandmete töötlemine peab vastama andmetöötluse põhimõtetele vastavalt isikuandmete kaitse üldmääruse (IKÜM) artiklis 5 sätestatule. Eelnevast tulenevalt palume täpsustada EhS-is sisalduvat ehitisregistri regulatsiooni selliselt, et see vastaks seadusereservatsiooni põhimõttele ning põhimääruse kehtestamise volitusnormi selliselt, et sealt nähtuks volituse selged raamid. Seaduse tasandil peab olema kindlaks määratud andmekogu pidamise eesmärk, andmekogusse kantavate isikuandmete koosseis, andmekogu vastutav töötleja (vajadusel kaasvastutavad töötlejad), andmete säilitamise maksimaalne tähtaeg (seda saab põhimääruses täpsustada, aga mitte pikendada) ning andmekogu põhimääruse volitusnormi raamid. Ehitisregistri puhul on seaduses ette nähtud andmekogu pidamise eesmärk, vastutav töötleja ning andmete säilitamise maksimaalne tähtaeg. Seoses andmekoosseisuga on EhS § 60 lõike 1 loetelus märgitud näiteks omaniku andmed. Selline kategooria on liiga lai, kuna sealt ei selgu, milliseid andmeid on silmas peetud. Põhimäärusest nähtub, et ehitisregistris töödeldakse isiku üldandmeid. Üldandmete loetelu on andmete töörühmas kokku lepitud kinnine loetelu, mille alla kuuluvad maksimaalselt isiku nimi, isikukood, sugu, kodakondsus, kontakt, sh aadress, emakeel. Palume seaduse tasandi regulatsiooni täiendada nii, et sealt nähtuks, et isikuandmetest töödeldakse üksnes isiku üldandmeid ning seletuskirjas täpsustada, milliseid üldandmeid eelnimetatutest antud juhul andmekogus töödeldakse. Seoses andmekogu põhimääruse volitusnormiga palume täpsustada selle raame, täiendades EhS §- i 58 lõikega 21 järgmises sõnastuses: “(21 ) Ehitisregistri põhimääruses sätestatakse registri pidamise kord, sealhulgas: 1) andmeandjad ja nendelt saadavad andmed; 2) täpsem andmekoosseis; 3) vastutava töötleja ja volitatud töötleja ülesanded; 4) andmetele juurdepääsu ja andmete väljastamise kord; 5) andmete säilitamise täpsemad tähtajad; 6) muud korralduslikud küsimused.“

EhS § 60 lg 3 näeb ette, et ehitisregistri andmed avaldatakse ehitisregistri veebilehel. Ehitisregistri andmed tehakse kättesaadavaks X-tee kaudu. Juhime tähelepanu, et kuna avalikustatavad andmed hõlmavad ka isikuandmeid, siis tuleb PS §-st 26 tulenevalt seaduse tasandil ette näha, mis andmeid avalikustatakse ja mis eesmärgil. Selgitame, et avaliku teabe seaduse (AvTS) kohaselt on avalik teave kogu mis tahes viisil ja mis tahes teabekandjale jäädvustatud ja dokumenteeritud teave, mis on saadud või loodud seaduses või selle alusel antud õigusaktides sätestatud avalikke ülesandeid täites ning sellele teabele juurdepääsu võib piirata seaduses sätestatud korras (AvTS § 3). Isikuandmete kaitse üldmääruse kohaselt peab igasugusel andmetöötlusel olema eesmärk. Ehitisregistrit peetakse ja seal töödeldakse andmeid seadusest tuleneva kohustuse täitmise lihtsustamiseks. Selge ei ole aga, mis eesmärgil teatud andmeid avalikustatakse. Võib oletada, et seadusest tuleneva kohustuse täitmiseks ei ole vajalik andmete avalikustamine ning viimasel on ehitisregistri pidamise eesmärgist erinev eesmärk, mida aga seadusest ega põhimäärusest ei nähtu. Eelnevast tulenevalt palume olukorras, kus avalikustatavad andmed hõlmavad ka isikuandmeid, nende isikuandmete kategooriad ja avalikustamise eesmärk näha ette seaduse tasandil. | **Arvestatud sisuliselt**Ehitisregistri põhimääruse volitusnormi täpsustatakse vastavalt määruse reguleerimisalale. Käesoleva eelnõu raames kitsendatakse § 60 lõikes 1 toodud „omanike andmed“ „omanike üldandmeteks“ ja selgitatakse seletuskirjas selle sisu. Muudatus „asutab ja selle“ kehtetuks tunnistamine viiakse käesoleva eelnõuga seadusesse. Põhimääruse kohaselt on ehitisregistri andmed on avalikud, välja arvatud õigusaktides sätestatud juhtudel. EHR-i andmebaas on üles ehitatud sellist, et taotlustel olevad isikuandmed ei ole avalikud, st pole kõigile nähtavad. |
| 1. EhS § 103 lg 6 kohaselt on teeregistri andmed avalikud. Juhime tähelepanu, et avaliku teabe seaduse kohaselt on kõik avalikke ülesandeid täites saadud andmed avalikud, välja arvatud juhul, kui nende suhtes on kehtestatud juurdepääsupiirang, seega näib kõnealune säte seaduses olevat ebavajalik ja tuleks kehtetuks tunnistada
 | **Arvestatud**Täiendame eelnõud ja seletuskirja |
| 1. EhS § 103 lg 9 kohaselt avalikustatakse teeregistri andmed teeregistri veebilehel. Juhime tähelepanu, et juhul, kui avalikustatavad andmed sisaldavad ka isikuandmeid, näiteks tee hooldaja nimi, eratee omaniku nimi vms, siis tuleb seaduses ette näha isikuandmete avalikustamise alus ja eesmärk. Küll aga vajab reguleerimist seaduse tasandil teeregistri andmete aktiivne avalikustamine olukorras, kus andmete hulka kuuluvad ka isikuandmed (vt selle kohta EhS § 60 lg 3 kohta tehtud tähelepanekuid käesolevas kooskõlastuskirjas p 5 all).
 |  **Selgitame**Teeregistris ei töödelda isikuandmeid.   |
| 1. Teeme ettepaneku lisada määruste kavandite loetellu ka kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ muutmine. Muutmine hõlmaks järgmiseid muudatusi: 1) paragrahvi 63 lõikes 3 asendatakse tekstiosa „valgusti- või sidemastidele kõrgusega kuni 30 m“ tekstiosaga „valgustipostidele kõrgusega kuni 30 meetrit või sidemastidele kõrgusega kuni 60 meetrit“; 2) paragrahvi 63 lõikes 4 asendatakse tekstiosa „Valgusti- või sidemastidele kõrgusega kuni 30 m“ tekstiosaga „Valgustipostidele kõrgusega kuni 30 meetrit või sidemastidele kõrgusega kuni 60 meetrit“. Sidemastide ehitamine tee vahetusse lähedusse võimaldab kasutada neid eesmärgil, et transpordikoridorid oleks kaetud 5G leviga. Tänane regulatsioon toetab kuni 30 m kõrguste sidemastide rajamist tee äärde, kuid sellise kõrgusega sidemastidest ei ole kasu transpordikoridorides mobiilside levi tagamiseks. Sideettevõtjad jagavad maste, st ühes mastis on mitme sideettevõtja seadmed. See aga tähendab, et praktiliselt ei mahu kolme sideettevõtja tugijaamad ühte 30 meetri kõrgusesse masti ära. See tooks omakorda kaasa vajaduse täiendavate sidemastide järele, et kõikidel sideettevõtjatel oleks transpordikoridoridel kvaliteetne katkematu mobiilside. Ühe sidemasti hinnanguline maksumus on ca 250 000 €, mistõttu 60-meetrine mast annab olulist kokkuhoidu investeeringute näol kvaliteetsesse mobiililevisse.
 | **Mittearvestatud**Teega külgnevasse vabasse ruumi paigutatavad rajatised peavad olema standardi kohaselt läbi katsetatud ja neile peab olema väljastatud vastav ohutussertifikaat.Standard ei käsitle väljaspool teega külgnevat vaba ruumi ega ka teepiirde taha paigaldatavaid maste/ehitisi. See tähendab §63 sõnastuste kontekstis, et teepiirde taha (selle tööulatusest kaugemale) võib kuni 30 m kõrguseid maste kavandada. Selliselt paigutatavad side- ja valgustimastid ega ka muud rajatised ei pea omama konkreetset ohutussertifikaati, kaitsevööndis aga need peavad olema püsivad ja väliste tegurite (tuulekoormus jne) osas arvutatud.30 meetrine piirang aitab tagada teede konstruktsioonide ja liikluse ohutust. Lisaks arvestatakse kõrguspiirangu kehtestamisel ka potentsiaalset mõju tee kaitsevööndile, ohutusraadiusele ning kriisiolukordade korral reageerimisvõimekusele. Seega on kõrguspiirangul oluline roll teede ja liikluse ohutuse tagamisel ning seda ei saa käsitleda üksnes sidetaristu efektiivsuse vaatevinklist.Lisaks ei ole riigiteede katastriüksused piisavalt laiad, et kõrgeid maste oleks võimalik transpordimaale paigutada. Ka tee äärde paigutatava masti teenindamist saab lahendada reeglina vaid olemasolevate ristumiskohtade kaudu, 2+2 sõiduradadega teede ääres on juurdepääs võimalik vaid läbi kogujateede. Sidetaristu hooldamisel jms vajalike masinate paiknemine suure liiklussagedusega riigiteel ei ole liiklusohutuse seisukohast võimalik.Ettepanek puudutab tee ohutuse sätete muutmist, mille rakendamine toob kaasa täiendavaid ohtusid (sh ekstreemsete ilmastikuolude ja jäite korral, mis võib masti küljest lendumisel liiklejaid ohustada). Seega on selline lähenemine vastuolus mh Liiklusohutusprogrammis sätestatud 0-visiooniga.60 m kõrgune mast võib vabalt paikneda 20-30 m asemel 60 m kaugusel teest ning sellest tulenev mobiilside kvaliteedi muutus ja levi ulatus piki teed on olematu. Nt tee kuju (kõverus) ja maapinna reljeef mõjutavad levi ulatust teel oluliselt rohkem. |
| 1. Palume arvestada ka käesoleva kirja lisades esitatud eelnõu ja seletuskirja failis jäljega tehtud normitehniliste märkustega ning märkustega eelnõu mõju kohta. Vastavalt Vabariigi Valitsuse reglemendi § 6 lõikele 5 palume eelnõu esitada Justiits- ja Digiministeeriumile täiendavaks kooskõlastamiseks pärast praegusel kooskõlastamisel saadud arvamuste läbivaatamist ja vajaduse korral eelnõu parandamist, et enne eelnõu Vabariigi Valitsusele esitamist kontrollida selle vastavust hea õigusloome ja normitehnika eeskirjale.
 | **Arvestatud**  |
| **Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium** |  |
| 1. Eelnõu § 1 p 4 kohta on seletuskirjas toodud, et taastamise eesmärk on võimaldada õnnetuse või lagunemise tagajärjel taastada hävinud hoone detailplaneeringut koostamata. Palume selguse huvides lisada seletuskirja, et juhul, kui hoone taastamise kohustus tuleneb planeeringust, tuleb taastamisel sellest lähtuda.
 | **Arvestatud** |
| 1. Eelnõu § 1 p 9 muudab seaduse § 11 lg 2 ja sätestab ehitisele esitatavad nõuded. Teeme ettepaneku täiendada § 11 lg 2 p 4 turvalisuse nõudega. Eelnõu seletuskirja lk 9 ja 10 kohaselt on ehituskultuuri Davosi kvaliteedisüsteemi funktsionaalsus (kriteerium 2) ja mitmekesisus (kriteerium 5) olulisteks osiseks ruumi turvalisus. Samuti rõhutavad turvalisust mitmed teised kriteeriumid. Turvaline ruum kujuneb teadlike ruumiotsuste juhtimisel (kriteerium 1), on majanduslikult elujõuline (kriteerium 4), kontekstipõhine (kriteerium 6), toetab positiivset kohatunnetust (kriteerium 7) ning pakub ehitatud keskkonna harmoonilise lahenduse kaudu ilu, inspiratsiooni, naudingut ja rahulolu (kriteerium 8). Arvestades eeltoodut teeme ettepaneku turvalisus nõudena ka punktis 4 selgelt välja tuua.
 | **Selgitame**Paragrahvi 11 lõike 2 sõnastus vastab ehitustoodete määruse lisale 1, kus on sätestatud nõuded ehitisele. Sisu poolest on tegemist näitliku nõuete kataloogiga.EhS-s on turvalisuse põhimõte kaetud § 8 sätestatud ohutuse põhimõttega. EhS-i tähenduses on ohu mõistega hõlmatud õigushüvede ring piiratud inimese elu, tervise, vara ja keskkonna kaitsega. Teatud juhtudel on EhS-ga hõlmatud ka loodus- ja kultuuriväärtuse ning looma elu ja tervise kaitse. Sellist olukorda, kus oht eelnimetatud kaitstavatele hüvedele puudub, nimetatakse EhS-s kontekstis ohutuseks.Eeltoodust tulenevalt puudub vajadus turvalisuse põhimõtte eraldi nimetamiseks § 11 lg-s 2. |
| 1. Eelnõu § 1 p 33 kohta on selgituses toodud, et kehtima jääb põhimõte, et ehitis peab vastama kõige detailsemale selle ehitise kohta kehtestatud planeeringule. Milline planeeringuliik on konkreetsel juhul asjakohane, tuleb iga kord hinnata. Üldine reegel on, et ehitamise vastavust tuleb hinnata liigilt kõige detailsemale olemasolevale planeeringule ja arvestada tuleb ka planeeringute hierarhiat. Selgitame, et maa-alal kehtivad tingimused ei tulene alati vaid detailsemast planeeringust, vaid võivad tuleneda ka üldisemast kehtivast planeeringust. Samuti on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud PlanS muutmise seaduse eelnõuga kavas kehtestada põhimõte, millele vastavalt olukorras, kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatut, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks. Arvestades eeltoodut palume asendada eelmärgitud lõik seletuskirjas järgmise lõiguga „Kehtima jääb põhimõte, et ehitis peab 2 (2) vastama kõige asjakohasemale maaalal kehtivale planeeringule. Milline planeeringuliik on konkreetsete tingimuste osas konkreetsel juhul asjakohane, tuleb iga kord hinnata.“.
 | **Arvestatud** |
| 1. Eelnõu § 1 p 60 näeb ette, et paragrahvi 71 täiendatakse lõigetega 4–5 ja nähakse ette, et kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kaitsevööndi laius on tee välimisest servast 15 meetrit, kui kaitsevöönd on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Samuti nähakse ette, et kaitsevööndi laiust võib tee omanik põhjendatud juhul vähendada. Selgitame, et ei üld- ega detailplaneeringu ülesandeks ei ole täna teede kaitsevööndi määramine. Ka ei ole teede puhul tegemist ehitistega, mille ehitamiseks oleks üldse detailplaneeringu koostamine nõutav. Üldjuhul määratakse detailplaneeringus vaid teed, mis on vajalikud detailplaneeringu kohustusliku hoone või rajatise toimimiseks, mida kergliiklusteed suure tõenäosusega ei ole. Seega teeme ettepaneku nimetatud regulatsioon eelnõust välja jätta ja kaaluda § 71 lg-s 2 ja 3 analoogse regulatsiooni loomist, millele vastavalt tuleneks ka kergliiklusteede kaitsevööndi ulatus seadusest
 | **Arvestame**Eelnõust jäetakse muudatus välja.Kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kaitsevööndi vajadus on tingitud nähtavuskolmnurga tagamiseks asuväliste kergliiklusteede ristumisel. Vajalik kaitsevöönd ja selle ulatus tagatakse kavandamisel planeeringute raames või projekteerimistingimustega.  |
| 1. Eelnõu § 1 p 80 näeb ette, et § 99 lg 1 sõnastuse, millele vastavalt on projekteerimistingimused nõutavad EhS lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee rajamise ja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht kinnistu täpsusega määratud. Selgitame, et planeeringuga ei ole kohustuslik määrata tee asukohta kinnistu täpsusega. Seega vajab säte ümbersõnastamist.
 | **Selgitame**Planeeringuga ei ole kohustuslik määrata tee kinnitu täpsusega, samas ei ole see ka keelatud. Säte on vajalik ennekõike huvitatud isikute kaasamise korraldamise parendamise eesmärgil ning sätte muudatusega on täpsustatud, millal on projekteerimistingimused tee ehitamisel nõutavad.Praktikas on kohalikel omavalitsustel tekkinud küsimusi, millistel puhkudel on vaja väljastada tee ehitamiseks projekteerimistingimused. Seetõttu täiendatakse sätet, et projekteerimistingimused on nõutavad vaid ehitusloakohustusliku tee rajamisel ning laiendamisel, kui planeeringuga ei ole tee asukoht kinnistu täpsusega määratud. Kui tee asukoht ei ole kinnistu täpsusega määratud, on uue tee rajamisel või olemasoleva tee laiendamisel vaja projekteerimistingimused anda. |
| **Regionaal- ja Põllumajandusministeerium**  |  |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 79 täiendatakse ehitusseadustiku § 97 lõikega 31, mille kohaselt täidab Rail Balticu ülesõitude sildade ja viaduktide omaniku ülesandeid Transpordiamet, kuid nimetatud tee osal tagab tee seisundinõuetele vastavuse kohaliku omavalitsuse üksus, kui Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse vahel sõlmitava kokkuleppe alusel ei ole tee osa seisundinõuetele vastavuse tagamise kohustused poolte vahel jaotatud. Seletuskirja kohaselt on sätte eesmärk anda raudteetrassi ületava viadukti ja silla kandekonstruktsiooni omaniku kohustused üle Transpordiametile, kuid liiklusohutust tagava tee seisundinõuetele vastav hooldus üldiselt kohalikule omavalitsusele. Majandus- ja taristuministri 14. juuli 2015. a määruse nr 92 „Tee seisundinõuded“ §-s 31 on sätestatud silla seisundinõuded, mille tagamine eelnõu seletuskirja kohaselt peaks olema Transpordiameti kohustus (nt sillaelementide ohutus, temperatuuride erinevustest vuukide ja tugiosade liikuvus, hüdroisolatsioon, teraselementide kaitstus, erosioon jmt). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et eelnõu säte tuleb sõnastada selliselt, et oleks üheselt selge, et kohaliku omavalitsuse üksusele ei panda majandus- ja taristuministri 14. juuli 2015. a määruse nr 92 „Tee seisundinõuded“ §-s 31 sätestatud silla seisundinõuete tagamise kohustust.
 | **Selgitame**Selgitame, et määrus „Tee seisundinõuded“ käsitleb sildade ja viaduktide korrashoidu terviklikult, lähtudes liiklusohutusest mida ei ole võimalik üheselt eraldada, kuna Rail Baltic raudteetrassi ületava kohalike teede viaduktide korrashoiukohustus jaguneb poolte vahel nö horisontaalselt, mitte vertikaalselt. Seetõttu nähakse seadustikus ette tee seisundinõuetele vastavuse tagamise üksikasjade täpsustamiseks (nt teelt lumekoristuse korraldamine viisil, mis ei ummista veeviimareid, mille tulemusena võib vesi kahjustada kandekonstruktsiooni) kokkuleppe sõlmimist Transpordiameti ja kohaliku omavalitusüksuse vahel. Sätte mõte on selles, et kokkuleppe sõlmimisel vastutavad viadukti liiklusohutuse eest nii KOV kui ka TRAM ühiselt – TRAM viadukti kandekonstruktsiooni korrashoiu ja rekonstrueerimise eest ning KOV tee perioodilise hoolduse eest. Sõlmitavas kokkuleppes lepivad pooled kokku viadukti teehoiu korraldamise üksikasjad ning poolte kohustused, õigused ja vastutus teehoiu korraldamisel.Juhul, kui kokkulepet ei sõlmita, vastutab kogu viadukti ja sellel oleva tee seisundinõuetele vastavuse eest kohalik omavalitusüksus. |
| 1. Eelnõu § 1 punkti 107 kohaselt kehtestatakse ehitusseadustiku lisad uues sõnastuses ning lisadest jäetakse välja niisutus- ja kuivendusrajatised kuna: “niisutusrajatised ei ole ehitusseadustiku vaates sedavõrd olulise mõjuga rajatised, et nendele peaks kohaldama ehitusseadustiku kontekstis loa või teavitamise kohustust.“ Samas aga juhitakse eelnõu seletuskirjas tähelepanu, et „teatud juhtudel võib niisutusrajatise rajamisel olla vaja taotleda veeluba veeseaduse alusel.“ Samuti loobutakse ehitusseadustiku lisades kuivendusrajatise mõiste kasutamisest, lisades nende asemel lisadesse sademevee, drenaaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatised. 2 (2) Segaduse vältimiseks teeb Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ettepaneku täiendada seletuskirja selgitusega, et maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks rajatavate kuivendus- ja niisutusrajatiste ehitamist reguleerib maaparandusseadus.
 | **Arvestatud** |
| **Kultuuriministeerium ühiselt Muinsuskaitseametiga** |  |
| 1. Täpsustada seletuskirja, et Davosi ruumikontseptsioon hõlmab ehitatud pärandit ja kultuurmaastikku.
 | **Mittearvestatud**Esialgne ettepanek on sisuliselt sobilik kuid viited Davosi ruumikontseptsioonile jäävad eelnõu seletuskirjast esialgsel kujul välja. Seetõttu ei ole võimalik ettepanekut arvestada. |
| 1. § 9 muudatuse seletuskirja lisada, et põhimõtet tuleb, lisaks keskkonnaõiguse normidele, rakendada koosmõjus kultuuripärandi säilitamise põhimõtetega ning sealjuures tuleb ka kultuuripärandit kasutada säästlikult.
 | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. § 91 seletuskirja juures:

i)täiendada, et Davosi viies kriteerium, mitmekesisus, hõlmab ka ajalist mõõdet. Muuhulgas seda, et ehitatud keskkond koosneks erineval ajal rajatud hoonetest, mis aitavad tunnetada asula kujunemist pika aja vältel ning kajastavad erinevaid arhitektuuriperioode. Arhitektuurselt mitmekesine asularuum loob tugeva paigaidentiteedi (paigaidentiteet on Davosi kriteerium nr 7), toetades nii kodukohatunnet kui ka atraktiivsust külastajate jaoks. Ehitusseadustiku kontekstis saab arvesse võtta olemasolevate hoonete rekonstrueerimise eelistamist uute hoonete ehitamisele, nende kohandamist uutele funktsioonidele ning hoonete lammutamise otsusele alternatiivide analüüsi koostamist;eii) täiendada, et Davosi kuues ja seitsmes kriteerium, kontekst ja kohatunnetus, on otseselt seotud kultuuripärandi ja ajalooliste keskkondade säilitamisega; | **Mittearvestatud**Esialgne ettepanek on sisuliselt sobilik kuid viited Davosi ruumikontseptsioonile jäävad eelnõu seletuskirjast esialgsel kujul välja. Seetõttu ei ole võimalik ettepanekut arvestada. |
| 1. § 11 punktide 1-7 seletuskirja lk 11 lauset „Ehitised ja kõik nende osad projekteeritakse, konstrueeritakse ja demonteeritakse või lammutatakse ning neid kasutatakse ja hooldatakse nii, et nende olelusringi jooksul kasutatakse loodusvarasid säästvalt.“ täiendada pärast sõna „loodusvarasid“ sõnadega „ja kultuuripärandit“;
 | **Selgitame**Paragrahvi 11 lõike 2 sõnastus vastab ehitustoodete määruse lisale 1, kus on sätestatud nõuded ehitisele. Sisu poolest on tegemist näitliku nõuete kataloogiga. Kuivõrd ehitustoodete määrus sätestab nõuded uutele ehitustoodetele, ei ole kultuuripärandi eraldi nimetamine käesolevas sättes asjakohane.Kultuuriväärtuste kaitse ehitusseadustikust tuleneb §-st 8, mille kohaselt hõlmab ehitamise ohutus ka kultuuriväärtuste kaitset. Täiendavalt täidab seda eesmärki ka eelnõuga ajakohastatav § 9, mille kohaselt tuleb uute ehitiste ehitamisele eelistada olemasolevate ehitiste ajakohastamist. Spetsiifilised nõuded muinsuskaitsele tulenevad teistest eriseadustest. |
| 1. § 14 lg 1 p 2 selgituses lk 15 täiendada, et erinevad uuringud või riskianalüüs võib tähendada ka kultuuripärandile spetsiifilisi uuringuid (vt ka kultuuriministri 15.05.2019 määrus nr 15 „Uuringu liigid, uuringu tegemise ja sellega seotud kulu hüvitamise kord ning uuringuteatise vorminõuded ja teatise esitamise kord“ https://www.riigiteataja.ee/akt/116052019003) või kultuuripärandit säästvate lahenduste analüüsi.
 | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud. |
| **Eesti Linnade ja Valdade Liit** |  |
| 1. Eelnõu §-ga 1 tehakse ehitusseadustikus järgmised muudatused: 1. 3) paragrahvi 4 lõike 3 punkti 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise välisilmet või muid omadusi;“. Seletuskirjas on toodud, et „/…/ Seega võib ehitise oluliste omaduste muutus aset leida ka ilma välisilme muutuseta, näiteks ühe kütteliigi asendamisel teisega (nt ahjukütte asendamisel maaküttega). Ehitise omaduste oluline muutus ongi ehitise ümberehitamise tunnus.“. Ettepanek: Palume, et seletuskirja täiendatakse erinevate näidetega, et oleksid konkreetsemad suunised mida seadusandja on silmas pidanud. Eelkõige tekitab segadust seletuskirjas toodud ebamäärane mõiste „oluline“.
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. 5) paragrahvi 4 lõike 4 neljandasse lausesse lisatav tekstiosa „või muutub väga vähesel määral“ Ettepanek: Leiame, et lisatud muudatus on liiga ebamäärane ja sõnastust tuleks täpsustada. Eelnõu seletuskirja kohaselt nähakse eelnõuga ette pädevatele asutustele väike kaalutlusruum olemuslikult sarnase ehitise mõiste sisustamisel.
 | **Arvestatud osaliselt**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et ehitise taastamisel olemuslikult sarnasena maht ja kasutusotstarve muutuda ei tohi ning arhitektuursed tingimused ei muutu või muutuvad väga vähesel määral. |
| 1. 11) paragrahvi 11 lõiget 2 täiendatakse punktiga 81 järgmises sõnastuses: „81) heitmete sattumist ehitisest väliskeskkonda;“; eelnõu seletuski jääb ebaselgeks. Nimelt võib seletuskirja lugedes aru saada, et tulevikus on hoonete kütmiseks välistatud kütuste põletamine sellisel moel, et suitsugaasid eralduvad hoonest väliskeskkonda. Eelnõu seletuskirjas on märgitud: „Ehitised ja kõik nende osad projekteeritakse, konstrueeritakse ning demonteeritakse või lammutatakse ning neid kasutatakse ja hooldatakse nii, et oma olelusringi jooksul ei tekita need riski väliskeskkonnale, sh […] suitsugaaside eraldumise […] tõttu väliskeskkonda […].“. Ettepanek: Teeme ettepaneku seletuskirja täpsustada.
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. 7) paragrahvi 9 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(1) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, seejuures tuleb eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid. Projekteerimisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga. Eelnõu seletuskirjas esitatakse "Ehituse pikk vaade 2035" visioonidokumendi peamisteks eesmärkideks bürokraatia ja halduskoormuse vähendamine ning planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku uuendamine. Selleks on muudetud ehitusseadustiku paragrahve, lisatud kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõtteid ning arvestatud Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteeriumitega. Eelnõu seletuskirjas rõhutatakse, et subjektiivsete arvamuste ja hinnangute lisamine menetlusse võib tuua kaasa loomevaidlusi ja pikendada projektide läbivaatamise aega. Ka tõstatatakse küsimusi kohalike omavalitsuste ja projekteerijate kompetentside osas ning mainitakse, et sellised muudatused võivad viia erineva menetluspraktikani ja ebavõrdse kohtlemiseni. Riigikohus on toonud välja õigusselguse põhimõtte olulisuse, et isikul peab olema võimalik ette näha õiguslikke tagajärgi. Lõpuks rõhutatakse, et seaduseelnõus peavad õigussuhted olema selgelt ja üheselt mõistetavad ning vältima loosunglikkust, mida Davosi kvaliteetse ruumi kriteeriumide lisamine võib põhjustada. Haldusmenetlus peaks olema eesmärgipärane, efektiivne, lihtne ja kiire, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Ettepanek Täiendad eelnõud jättes eelnõust välja § 91. Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõte.
 | **Arvestatud sisuliselt**Uut põhimõtet esialgsel kujul seadustikku ei lisata. Avatakse EhS § 13 lg 1 sobivuse mõiste. Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Tegu ei ole uue nõudega, vaid olemasoleva sättega, mida on praktikas ebapiisavalt sisustatud ja rakendatud. Seega täiendatakse ehitusprojektile esitatavaid nõudeid selgitusega, mida tuleb kaaluda sobivuse kriteeriumi all ning esialgsel kujul uusi põhinõudeid ei seata. Sobivuse kriteeriumi selgitamine muudab selle järgimise menetlustes eelduslikult lihtsamaks.  |
| 1. 13) paragrahvi 12 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses: „(21) Pädev asutus võib põhjendatud juhul lubada ajutiste ehitiste ehitamist kinnisasjale, mille üldplaneeringu järgne juhtotstarve, detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolul on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus.“; Nagu püsiva nii ka ajutise ehitise puhul tuleb mõjude sh negatiivsete mõjude hindamisel arvestada nende olulisust, reaalset ja püsivat negatiivset mõju. Mitte igasugune negatiivne mõju ei ole põhjuseks ja aluseks teatise- või loamenetluses keeldumiseks. Sellist seisukohta toetab ka kohtupraktika. Seetõttu tuleb eelnõu sõnastuses rõhutada "püsivat negatiivset mõju". Selline rõhuasetus jätkaks EhS § 44 p-s 4 käsitletud keeldumise alust. Ettepanek Lisada seletuskirja lk 14 V lõigu teise lausesse põhjenduse: "Ehitise või ehitamisega ei kaasne kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. 16) paragrahvi 14 lõike 2 kolmas lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „Ehitusuuringu tulemused tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või pädevale asutusele.“; Eelnõu seletuskirjas selgitatakse EhS § 14 lg 2 muutmist, kus ehitusuuringu tulemused tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või pädevale asutusele. Muudatuse eesmärk on vähendada mitmele registrile ja haldusasutusele esitamise kohustust, lähtudes ühekordse küsimise põhimõttest. See aitab muuta haldusmenetluse eesmärgipärasemaks ja efektiivsemaks, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi. Tekib küsimus, millisele andmekogule või pädevale asutusele tuleb esitada topo-geodeetilised uuringud vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele, kuna ehitisregistris puudub toimiv lahendus. Paljud suuremad omavalitsused on korraldanud geodeetiliste tööde kogumist enda andmekogudes, milleks on tehtud olulisi kulutusi. Eelnõus viidatakse Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusele (EL) 2018/1724, kuid selle täpset sisu ei ole selgitatud. Eelnõu seletuskirjas esitatud põhjendused peavad olema selgelt viidatud või kokkuvõtvalt välja toodud, et muudatuse mõju oleks arusaadav. Ettepanek muuta eelnõu teksti nii, et säilib võimalus koguda samu andmeid ka KOVide andmekogudesse, kui neid on seni juba kogutud või vastasel juhul luua võimalused andmekogude liidestamiseks /andmete ristkasutuseks. Võimalik sõnastus eelnõus: "Topo-geodeetilise uuringu ja teostusmõõdistamiste tulemused tuleb esitada ehitisregistrile või kohaliku omavalitsuse andmekogule. Muud uuringud tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või haldusorganile
 | **Mittearvestatud** Muudatus jäetakse eelnõust välja.  |
| 1. 33) paragrahvi 26 lõike 3 punktis 3, § 27 lõike 2 punktis 3 ja § 32 punktis 2 asendatakse sõna „üldplaneeringus“ sõnaga „planeeringus“ vastavas käändes; Eelnõu § 27 lg 2 p 3 sõna „üldplaneeringus“ asendamisel sõnaga „planeeringus“ peaks detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestama detailplaneeringus määratud tingimusi, kuna tegemist on liigilt kõige detailsema olemasoleva planeeringuga. Õigusselguse huvides on seda vajalik rõhutada. Ettepanek Jätta eelnõu § 26 lõike 3 punktis 3, § 27 lõike 2 punktis 3 ja § 32 punktis 2 sõna „üldplaneeringus“ muutmata ning sõnastada järgnevalt „üldplaneeringus või teistes asjakohastes planeeringutes“ või täpsustada konkreetsed juhud, mis planeeringutest lähtuma peab.
 | **Arvestatud sisuliselt**  Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste taotluse esitamisel ongi eesmärgiks detailplaneeringus juba sätestatud tingimuste täpsustamine. DP-d täpsustavas PT-s ei saa käsitleda tingimusi, mida DP algupäraselt ei kajasta, st ei saa tekkida küsimust taotluse planeeringule mittevastavusest.  Selgitame, et maa-alal kehtivad tingimused ei tulene alati vaid detailsemast planeeringust, vaid võivad tuleneda ka üldisemast kehtivast planeeringust. Samuti on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud PlanS muutmise seaduse eelnõuga kavas kehtestada põhimõte, millele vastavalt olukorras, kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatut, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.   Kehtima jääb põhimõte, et ehitis peab vastama kõige asjakohasemale maa-alal kehtivale planeeringule. Milline planeeringuliik on konkreetsete tingimuste osas konkreetsel juhul asjakohane, tuleb iga kord hinnata.  Täpsustame eeltoodu osas eelnõu seletuskirja.  |
| 1. 39) paragrahvi 27 lõike 4 punktid 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „1) krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui need sihtotstarbed on sellele krundile detailplaneeringus kindlaks määratud; 2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi või 10 kraadi ulatuses esialgsest lahendusest, näiteks suurendamise, vähendamise, keeramise või nihutamise teel. Tartu linn on praktikas puutunud kokku mitmete olukordadega, kus detailplaneeringuga määratud hoonestusalad on sageli niivõrd väiksed, et hoonestusala suurendamine 10 protsendi ulatuses ei täida sätte eesmärki. Sarnaselt on olukordi, kus planeeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid, mis piiravad hoonestusala kasutamist planeeringuga määratud näidatud mahus. Näiteks 20 aasta eest kehtestatud planeeringu järel on koostatud dendroloogiline hinnang, mille kohaselt moodustab planeeritava krundi hoonestusalast umbes 45 protsendi ulatuses väärtusliku kõrghaljastuse juurestiku kaitsevöönd. Antud juhul on väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vastu suur avalik huvi, kuid ehitusseadustik lubab hoonestusala suurendada üksnes 10 protsendi ulatuses, mis piirab planeeringuga lubatud ehitusõiguse realiseerimist. Tartu linn on seisukohal, et erandjuhtudel on põhjendatud hoonestusala suurendamine üle 10 protsendi ulatuses. Tuginedes Tartu linna hinnangule ei ole mõistlik detailplaneeringuga määratud hoonestusala täpsustamine kraadides. Sellises ulatuses hoonestusala keeramise puhul võib Tartu linna hinnangul tegemist olla planeeringulahenduse olemusliku muutmisega olukorras, kus planeeringus on määratud ka kohustuslik ehitusjoon. Otstarbekam on lubada erandjuhtudel hoonestusala suurendamist üle 10 protsendi ulatuses, mis täidab sätte eesmärki. Ettepanek Jätta eelnõust välja detailplaneeringuga määratud hoonestusala täpsustamine kraadides ning anda pädevale asutusele kaalutlusõigus erandjuhtudel hoonestusala suurendada rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
 | **Arvestatud osaliselt** Eelnõud ja seletuskirja täiendatakse selliselt, et edaspidi on võimalik detailplaneeringut hoonestusala osas täpsustada 10% ulatuses arvestatuna hoonestusala pindalast nimetamata sättes täpsustamise liike (suurendamine, vähendamine, nihutamine, keeramine). Selline muudatus tagab ühelt poolt õigusselguse ja teisalt annab pädevale asutusele suurema kaalutlusruumi ja võimaluse olla menetlustes paindlikum. 10% piirang täpsustamise ulatuse osas säilib, kuna projekteerimistingimustega ei saa detailplaneeringut olemuslikult muuta. |
| 1. 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.“; Eelnõu seletuskirjas rõhutatakse, et menetluslikud reeglid jäävad endiselt ehitise tüübist sõltuvalt erinevad: ehitusloale 30 päeva ja ehitusteatisele 10 päeva. Ehituprojekt võib sisaldada mitmesuguseid ehitisi (hooneid ja rajatisi), kuid need kantakse ehitisregistrisse eraldi. Seadusandja soov võib olla võimaldada ehitusloa taotluse esitamisega täita ka teatise esitamise kohustus, kuid menetluslikult tundub otstarbetu ja problemaatiline menetleda teatisi 10 päeva jooksul ja ehitusluba 30 päeva jooksul, kui kogu projektlahendust pole veel hinnatud. See võib viia olukorrani, kus teatisekohustuslikke ehitisi (nt piirdeaed) registreeritakse, kuid ehitusluba võidakse siiski keelduda. Näiteks avalikkusele suunatud parkla ehitusprojekt võib sisaldada teatisekohustuslikke ehitisi (nt sademeveesüsteem, elektrivarustus), millele tuleb 10 päeva jooksul registreerida ehitusteatis, kuid ehitusluba menetletakse endiselt. Ehitusloataotlus võib lõppeda keelduva otsusena, kuid isik võib juba teha tarbetuid ja riskantseid kulutusi teatisekohustuslike töödega, tekitades endale kahju. Ettepanek Ehitusloa korral, kus ehitusprojekt sisaldab ka mitmesuguseid ehitisi (hooneid ja rajatisi), kehtivad reeglina mh ehitusloa menetlemise tähtaeg.
 | **Selgitame** Tegemist on kehtiva ehitusseadustiku redaktsiooni seletuskirjast tuleneva põhimõttega ning seda käesoleva eelnõuga ei muudeta.  Teatis ei ole kohustus ehitada. Kui ehitusloa taotluse menetluse käigus ehitusprojekt muutub, siis see on omaniku risk. Käesoleva eelnõuga pikendatakse ka ehitusteatise kehtivuse tähtaega.  Lisaks selgitame, et menetluste ühendamisel kergematele menetlustele (teatis) rangemate menetlusnõuete kohaldamine (luba) ei oleks õiglane, sh kui lugeda eraldiseisvalt teatisekohustuslikud ehitised loakohustuslikuks, kohalduksid pooltele täiendavad nõuded, sh kutsekohustus. |
| 1. 13) paragrahvi 12 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses: „(21) Pädev asutus võib põhjendatud juhul lubada ajutiste ehitiste ehitamist kinnisasjale, mille üldplaneeringu järgne juhtotstarve, detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolul on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus.“; Eelnõu seletuskirjas on märgitud: „Ajutise ehitise alaliseks muutmiseks ei nähta ette näha erikorda, kuna erikorra loomine võimaldaks mööda minna tavapärastest planeerimis- ja ehitamisnõuetest. Kui esineb võimalus ajutise ehitise alaliseks muutmiseks, peab ehitise alaliseks muutmise protsess (planeerimis- ja loamenetlus) olema lõppenud enne ajutise ehitise kasutamise tähtaja lõppu.“. Ettepanek: Sätestada Ehitisregistris (EhS-is) ajutise ehitise alaliseks muutmiseks vastav kord. Põhjendame. Oleme seisukohal, et kui sellega ei kaasne ehitamist, ei ole ehitusloa andmine põhjendatud ja üksnes suurendab halduskoormust. Niisugustel juhtudel piisaks kasutusloa andmisest.
 | **Mittearvestatud**Ajutiste ehitiste alaliseks muutmiseks erikorda ette ei nähta. Ajutise ehitise eksisteerimise perioodil võivad asjaolud, mis tingisid ajutise ehitise ehitamise lubatavuse, olla muutunud. Seetõttu on asjakohane, et ajutise ehitise alaliseks muutmisel läbitakse kõik asjakohased menetlusetapid tagades seeläbi nii eraisikute ning avalike huvide kaitse. |
| 1. 16) paragrahvi 14 lõike 2 kolmas lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „Ehitusuuringu tulemused tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või pädevale asutusele.“; Seletuskirjast selgub, et eelnõu § 1 punktiga 16 muudetakse EhS-i § 14 lõiget 2. Lõikest 2 jäetakse välja kohustus esitada ehitusuuringu tulemused mitmele registrile, andmekogule või haldusasutusele. Ehitusuuringute, sh uuringu andmekoosseisu, tulemuste vormistamise ja nende üleandmise nõuded sätestatakse valdkonna eest vastutava ministri määruses. Muudatuse tegemisel on lähtutud ühekordse küsimise põhimõttest, mille kohaselt esitatakse info haldustoimingutes vaid ühe korra. See põhimõte ühtib ka haldusmenetluse seaduse §-s 5 sätestatud vormivabaduse ja eesmärgipärasuse põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiiresti, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Juhime tähelepanu. Kui §14 lg 2 selline sõnastus loob olukorra, kus alamaktis ei saa enam nõuda uuringu esitamist KOVile, on see muutus vastuvõetamatu ja tekitab kindlasti lisakulusid. Selle muudatusele järgnevalt muudetaks ministri määrust topo-geodeetiliste uuringutele ehk geodeetiliste uuringute esitamise nõuet kohalikule omavalitsusele enam tulevikus ei eksisteeriks. See tähendaks järgmist olukorda: 1. Kõikidel KOVidel (sh Tallinn), kellel on mõõdistustööde vastavuse kontrollimiseks, andmevahetuseks ja arhiveerimiseks olemasolevad infosüsteemid, muutuvad need infosüsteemid kasutuks. Maha tuleks kanda aastakümnete jooksul teostatud tööd ja investeeringud. 2. Langeb andmete kvaliteet – KOVide infosüsteemid sisaldavad andmete automaatkontrolle, mis valideerivad mõõdistuste digitaalsete nõuete vastavust kehtestatud nõuetele. Ehitisregistris seda ei ole. 3. Andmete KOVis kogumine, edasi- ja taaskasutus muutuvad võimatuks; KOV-ide infosüsteemide on need andmed standardiseeritud, süstematiseeritud ning osapooltele kättesaadavad, allalaetavad. Ehitisregistris ei ole andmete süsteemset kontrolli, säilitamist, päringute või jagamise võimalusi. 4. EHR ei ole huvitatud nende andmete õigsusest, taaskasutamisest, teenuste loomisest või töövahendi loomisest mis kataks kasvõi minimaalselt KOVi vajadused seoses geodeetiliste uuringute andmetega. 5. Pikeneb ehitus ja kasutuslubade menetlusaeg. Ettepanek: Veekord kaaluda ning täpsustada EhS-i §14 lõike 2 muutmise sõnastust ning seletuskirja, arvestades meie tähelepanekuid. | **Mittearvestatud** Muudatus jäetakse eelnõust välja. |
| 1. 32) 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.“; Ettepanek: Muuta sõnastust, jättes eelnõu sõnastusest välja „isiku taotluse alusel“ ja sõnastada alljärgnevalt „Pädev asutus võib anda projekteerimistingimused ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetamata juhul.” Põhjendame. Juhul kui tegelikkuses on vajadus taotleda projekteerimistingimused ehitusteatise kohustusliku ehitise rajamiseks, siis antud juhul on otsustusõigus taotluse esitamiseks antud isikule, kes antud ehitist soovib ehitada.
 | **Mittearvestatud** Sätte eesmärgiks on, et isik saab esitada projekteerimistingimuste taotluse juhul, kui ta peab seda vajalikuks. Pädev asutus selle sätte alusel projekteerimistingimuste taotluse esitamist nõuda ei saa. Eeskätt saaks pädev asutus vajaduspõhiste projekteerimistingimuste andmise vajaduse iseseisvalt tuvastada alles ehitusteatise või ehitusloa taotlusega esitatud andmete pinnalt, kuid siis oleks projekteerimistingimuste nõudmine isikule põhjendamatult koormav. |
| 1. 39) paragrahvi 27 lõike 4 punktid 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: 1) krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui need sihtotstarbed on sellele krundile detailplaneeringus kindlaks määratud; 2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi või 10 kraadi ulatuses esialgsest lahendusest, näiteks suurendamise, vähendamise, keeramise või nihutamise teel;

Ettepanek: Täpsustada ning täiendada seaduse eelnõu sõnastust ja täiendada seletuskirja. Põhjendame. Eelnõus paragrahv 27 lõike 4 punkt 2 sätestab, et hoonestusala saab muuta ainult ühe kriteeriumi alusel (suurendamine, vähendamine, keeramine või nihutamine). Seletuskirjas on täiendav informatsioon, kuidas hoonestusala saab muuta samaaegselt erinevaid kriteeriume kasutades (näiteks nihutades ja keerates). Leiame, et antud informatsioon peaks tulema välja ka seadusest, mitte ainult seletuskirjast, hoides ära omavalitsustel täiendavaid vaidluskohti. Samuti ei ole üheselt mõistetav, millest lähtudes 10% arvestatakse. Seletuskirjas tuuakse välja, et see on problemaatiline, aga lahendust ei pakuta. Ka ei ole määratud tõlgendamise põhimõtteid, millega ei lahendata probleemi ja tõlgendus on endiselt ebaselge. Kui on öeldud, et ei tohi ületada 10%, siis peab olema määratud, kuidas ja millest seda 10% arvestatakse, muidu ei ole nõudel eesmärki, mida täidetakse. | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja täiendatakse selliselt, et edaspidi on võimalik detailplaneeringut hoonestusala osas täpsustada 10% ulatuses arvestatuna hoonestusala pindalast nimetamata täpsustamise liike (suurendamine, vähendamine, nihutamine, keeramine). Selline muudatus tagab ühelt poolt õigusselguse ja teisalt annab pädevale asutusele suurema kaalutlusruumi ja võimaluse olla menetlustes paindlikum. 10% piirang täpsustamise ulatuse osas säilib, kuna projekteerimistingimustega ei saa detailplaneeringut olemuslikult muuta. |
| 1. 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.“; Meile jääb eelnõu juures ebaselgeks, et kui esitatakse ehitusloa taotlus ja seal on mh teatisekohustuslikud asjad, siis kuidas saavad teatisekohustuslikud asjad registrisse? Kas teatise kohustuslikud asjad kantakse ka ehitusloale? Lisaks tekib kõhklus, kas ehitisregister omab võimekust taotlusi lahendada nagu eelnõuga soovitakse. Ettepanek: Palume eelnõu seletuskirja täpsustada.
 | **Selgitame**Tegu on normitehnilise parandusega, mis ei muuda kehtivat praktikat.Juba täna käsitleb ehitisregister ehitusloa- ja teatisekohustuslikke ehitisi loa taotlusel vastavalt iga ehitise loakohustuslikkusele eraldi.Ehitisregistris iga loa taotlusel oleva ehitise menetlustähtaeg ja võimalikud toimingud sõltuvalt selle konkreetse ehitise loakohustuslikkuse nõuetest ka juhul, kui kõik erinevate nõuetega ehitised on ühe ehitusloa taotlusega esitatud. Teatisekohustuslikud ehitised jõuavad registrisse selle ehitise positiivse menetluse tulemusel. Teatisekohustuslikku ehitist saab lugeda teavitatuks ilma haldusaktita või anda välja haldusaktiga tingimusi. Sama menetluse loakohustuslikele ehitistele tuleb välja anda ehitusluba.  |
| 1. 51) paragrahvi 48 täiendatakse lõikega 41 “ Ehitusprojekti ja ehitusdokumente ei pea esitama, kui kasutusteatis esitatakse ainult ehitise kasutusotstarbe muutmiseks.“; Meie liikmete ettepanekule tuginedes on leitud, et kohalikel omavalitsustel peaks siiski olema võimalus vajadusel küsida tähendavaid dokumente, mille alusel hinnata, kas hoone vastab kasutusotstarbele. Ettepanek; Täiendada eelnõud ja seletuskirja sõnastust
 | **Mittearvestatud**Muudatus jäetakse eelnõu tekstist välja. Kui ehitamist ei toimu, ei koostata ka ehitusdokumente ja ehitusprojekti. Ehitusseadustiku lisa 2 ei sätesta kohustust ehitusprojekti esitada. Dokumenteerimise ja projekti esitamise kohustust ei teki kui ei ole nõutud kasutusteatist ja ehitusprojekti. Seetõttu pole eelnõuga esialgselt ettenähtud muudatus vajalik. |
| 1. 55) paragrahvi 53 teksti täiendatakse pärast tekstiosa „ehitusloa olemasolu“ tekstiosaga „ja see puudub“; Ettepanek: Sätestada ehitusseadustikus võimalus anda olemasolevale ehitisele kasutusluba ka olukorras, kus eelnevalt pole ehitusluba antud või ehitusteatist esitatud. Kui ehitamiseks enam vajadust pole, oleks halduskoormuse vähendamiseks mõistlik võimaldada olemasoleva ehitise seadustamist läbi kasutusloa menetluse.
 | **Mittearvestatud**Mööname, et ettepanek võib vähendada halduskoormust, küll aga suurendaks see ministeeriumi hinnangul õigusliku aluseta püstitatud ehitiste teket, kuna devalveerib ehitusloa õiguslikku tähendust ja seaduse mittejärgimine muutuks isikule soodsamaks, kui selle järgimine. |
| 1. 57) paragrahvi 60 täiendatakse lõikega 11 järgmises sõnastuses: „(11) Funktsionaalselt koos toimivaid ehitisi võib käsitleda samas käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes, kuid ehitisregistrisse kantakse iga ehitis eraldi.“

Ettepanek: Leiame, et see ei ole otstarbekas - suurendab halduskoormust. Lisaks põhjustab taotlejatele lisakulusid (täiendavad riigilõivud nt kinnistusisese gaasitorustiku ja juurdepääsutee eest). Täiendavalt on mureks projektid, mis hõlmavad mitut omavalitust. Praegu tundub, et ei ole reguleeritud olukorda, kus nt mingid trassid on üht otsapidi Tallinna linna haldusterritooriumil ja teine ots mõne Tallinna naabervalla territooriumil. Nt kas sellisel juhul tehakse kaks projekti, millest ühte menetleb Tallinn ja teist vald? Lisaks on ebaselge kehtiva EhS-i säte 651 lõige 1, mis sätestab, et elektriauto laadimistaristu on juhtmetaristu või laadimispunkt või kombinatsioon juhtmetaristust ja laadimispunktist. Praegu on osades ehitusprojektides esitatud nii, et projekteeritakse juhtmetaristu ning osad elektriauto laadimispunktid on ette nähtud projekteeritult ning osad elektriauto laadimispunktid perspektiivselt. Kui projekteeritakse ainult juhtmetaristu, aga laadimispunkti ei projekteerita, siis peaks hiljem seadustiku kohaselt laadimispunkti(de) paigaldamiseks esitama eraldi ehitusteatise. - palume antud sätte osas täiendada seletuskirja (vajadusel sätte enda sõnastust). Kehtiva EhS § 83 lg 1 p 2 järgi tuleb projekteerimistingimused anda iga uue, mitut kinnisasja läbiva elektripaigaldise rajamiseks, sh väiksemate kaabelühenduste puhul. See toob ligi 20–30 menetlust kuus, luues halduskoormust, mida saaks nii mõnigi kord vältida.Juhtub ka seda, et menetlused venivad, sest samaaegselt taotletakse ka ehitusluba või esitatakse ehitusteatis ning samu tingimusi tuleb topelt hinnata. Viimast just põhjusel, et ehitisele tuleb eelnevalt taotleda projekteerimistingimused. - eristada väiksemad kaabelühendused suurematest rajatistest (alajaamad, sidemastid jms), et projekteerimistingimusi ei oleks vaja taotleda igal juhul. Kehtestada ühtsed tüüptingimused, mis hõlmaksid ka neid juhtumeid, kui projekt ei kuulu ehitusloa või -teatise menetluse alla. Tüüptingimusi võiks hoida avalikult kättesaadavana (nt omavalitsuse veebilehel). Nõuda ohutusmeetmete ja omanike huvide kaitse tõendamist (nt omanikega kokkulepped, teede- ja servituuditingimused) juhul, kui puudub ehitusloa või -teatise nõue. Tagada isikute kaasamine ka ilma projekteerimistingimuste formaalse menetluseta. Näiteks kohustada taotlejat teavitama kinnisasja omanikke ja saama neilt kinnituse; vajadusel kontrollib omavalitsus hiljem, et kõik asjaosalised on piisavalt informeeritud ja kaitstud. See vähendaks projekteerimistingimuste menetlemise mahtu hinnanguliselt 20–30 menetlust kuus, vähendab bürokraatiat, sest väiksemate kaabelühenduste puhul saab lähtuda tüüptingimustest ja lihtsustatud teavitamisest. Kuid tagab siiski ohutusnõuete täitmise ja isikute kaasamise, sest omanikud kaasatakse ka nende projektide puhul, kus ehitusluba või -teatist ei nõuta. Asutuste halduskoormus väheneb, sest välditakse topeltmenetlusi; vabanevat ressurssi saab suunata suuremate projektide sisulisemale käsitlemisele. | **Arvestatud osaliselt sisuliselt** Ehitusseadustiku § 35 lg 5 kohaselt asendab ehitusteatis ehitusluba, juhul kui ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mis on nii loa või teatise kohustuslikud.  Sätte mõte on selles, et isik ei peaks esitama mitmeid erinevaid taotlusi. Sätte eesmärgiks ei ole projektis olevate ehitiste ühe ehitisena registrisse kandmine. Juhul kui ehitised kantakse ühe ehitisena registrisse, siis see moonutab registri andmeid ning hilisemalt puudub isikul võimalus valida asjakohane menetlus, kui soovitakse mõnda selles ühe ehitise koosseisus olevat rajatist ümberehitada.  Kohalikud omavalitsused saavad teha omavahel koostööd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6¹ sätestab, et omavalitsusüksuste ülesanne on ühiselt kavandada maakonna arengut ja suunata selle elluviimist. See ülesanne antakse täitmiseks kohaliku omavalitsuse üksuste maakondlikule või piirkondlikule liidule, koostöökokkuleppe alusel ühele kohaliku omavalitsuse üksusele või mõnele teisele KOKS § 62 1. ja 2. lõikes nimetatud koostööorganile või omavalitsusüksuste või omavalitsusüksuste liidu asutatud mittetulundusühingule või sihtasutusele (KOKS § 6¹ lg 2).Lisaks on võimalus koostada üks projekt, aga loa annavad mõlemad omavalitsused ehk nö paralleelmenetlused. Või koostada kaks projekti, üks iga omavalitsuse territooriumil asuva osa kohta.Laadimistaristu osas selgitame, et laadimistaristut puudutavad sätted vaadatakse üle EL hoonete energiatõhususe direktiivi 2024/1275 ülevõtmisel. Direktiivi ülevõtmiseks on ministeerium hetkel koostamas ka asjaomast eelnõud, kus on võimalik teie poolt tehtud ettepanekut täiendavalt kaaluda.EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust. Sellise lahendusega ei suurendata halduskoormust ja puudub vajadus nö lihtsamate projekteerimistingimuste järele. Omanike kokkulepped ning nõusolekud ja nende reguleerimine ja kontrollimine ei ole ehitusseadustiku kohaldamisalas.  |
| 1. 70) 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.“; Juhime tähelepanu, et kõikidel kohalikel omavalitsustel ei ole piisavalt pädevust sideehitiste ja elektripaigaldiste osas projekteerimistingimusi seada ning nende jaoks projekteerimistingimuste väljastamine tuleks asendada asukoha kooskõlastamisega. Kõrgepingeliinid on käsitatavad olulise avaliku huviga rajatistena, millest tulenevalt muudatus neid ei puudutaks. Seega leiame, et seadust tuleb täpsemalt määratleda, täpsustades milliseid ehitisi saab käsitada olulise avaliku huviga rajatistena. Ettepanek: Täpsustada või kohandada EhS § 83 sõnastust.
 | **Arvestatud sisuliselt**EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut (kaks või enam) kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust. Projekteerimistingimustes määratakse see, mis on asjakohane ehk rajatistel ei pruugi olla võimalik määrata samu tingimusi kui hoonetel. |
| 1. 103) paragrahvi 132 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „3) ehitise lammutamisele kehtestatud tähtaeg on saabunud ning uut tähtaega ei määrata;“ Kuna lammutamine on viimane meede, mida saab pädev asutus kasutada, siis on sättes ka kaalutlusruum ehk pädev asutus peab kaaluma kas tähtaega on võimalik muuta. Tähtaja muutmise all peetakse siin silmas olukorda, kus on võimalik varasemal kehtival haldusaktil muuta kõrvaltingimust (tähtaega) või on võimalik väljastada uus haldusakt koos uue kõrvaltingimusega (uue tähtajaga). Tähtaja määramine ei ole võimalik näiteks juhul, kui tähtaja pikendamist või uut tähtaega ei taotleta või taotlust ei rahuldata. Ettepanek: Palume eelnõu seletuskirja sõnastust laiendada või täpsustada, märkides konkreetsemalt, millistel juhtudel võib ehitise lammutamisele uue tähtaja määrata.
 | **Arvestatud sisuliselt**Täiendame seletuskirja. |
| 1. Seoses ehitusseadustiku lisaga 1 soovime järgnevaid täpsustusi. EhS lisa 1 - tarbimiskoha veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik koos abiseadmetega, sealhulgas tarbimiskoha sademeveekanalisatsioon, v.a juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba. Millistel juhtudel kehtib kinnistu VK-torustikele hoone või mõne muu rajatise ehitusluba? Kui nt elamu saab ehitusloa, kas elamut teenindavatele VK-torustikele kehtib siis elamu ehitusluba või tuleb kinnistu VK-torustikud lisada taotlusele eraldi ehitistena? –

EhS lisa 1 - tuletõrje veevõtukoht, selle teenindamiseks rajatav veeallikas (v.a ühisveevärk ja kanalisatsioon). Kui projekteeritakse ühisveevärgitorustikud ja sellel asuvad hüdrandid. Kas sellisel juhul ei pea hüdrante eraldi taotlusele lisama? | **Selgitame**Hüdrant toimib reeglina vaid koos ühisveevärgitorustikuga (ühisveevärgi osa). Seetõttu hüdrante eraldi ehitistena taotlusele ei lisata. Taotlusel märgitakse hüdrandid torustiku osana, mitte eraldi ehitisena.EhS lisasid täiendatakse selliselt, et rajatise liigilt eemaldatakse täiend „välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba“. Viidatud täiend ei ole tänapäevast praktikat ja kehtivat õigust arvestades enam vajalik. |
| 1. Eelnõu §-ga 2 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust. 15. 1) paragrahvi 17 teksti täiendatakse teise lausega järgmiselt: „Käesoleva seadustiku eesmärk on soodustada kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus.“; Eelnõu seletuskirjas (lk 54) on selgitatud: "Ehitise maht on oluline eelkõige planeeringutele vastavuse hindamisel ning ehitise laiendamise kontekstis. EhS-i seletuskirja kohaselt võib hoonet üks kord kuni 33% hoone esialgsest mahust laiendada. Seaduse rakendajal puudub praegu selgus, millisest mahust tuleb 33% arvutada. EhSRS-i § 17 sätestab, et enne EhSRS-i jõustumist olemasoleva ehitise mahu arvutamisel võetakse aluseks pärast ehitusseaduse jõustumist (st pärast 01.01.2003) EHR-i kantud andmed. Praktiline probleem on, et ehitise mahu arvutamisel on ajas lähtutud erinevatest alustest (arvutamise alused on muutunud), mistõttu võib kahe samasuguse hoone maht erineda registris lausa kolmandiku võrra. Kui EHR-is kuvatava ehitise mahu andmete aluseks olev metoodika erineb kehtivast korrast, tuleb võimaldada arvutada maht ümber kehtiva metoodika järgi, et saada näiteks adekvaatne hinnang ehitise laiendamiseks. Säte ei tähenda, et kohalikud omavalitsused peaksid alustama EHR-is kõikide ehitiste revisjoni ja muutma juba kantud ehitiste andmeid. Säte on oluline, kui on vaja tuvastada menetlusliik, näiteks laiendamine üle või alla 33%."

Probleem Meie liikmed on ka varem teinud ettepanekuid käesoleva teema kohta. Põhjusel, et hoonet võib EhS seletuskirja kohaselt laiendada vaid üks kord (ehitusteatisega) kuni 33%, siis võiks EHRi tekkida konkreetne/arusaadav informatsioon selle kohta, kas hoonele on juba antud ehitusteatis laiendamiseks kuni 33% (st et rohkem ei saa laiendada ehitusteatisega). Kui hoone maht EHRis on juba ära parandatud tänaste arvutusreeglite järgi, siis võiks maht olla "roheline" või võiks muudmoodi olla arusaadav, kas maht on vanade reeglite järgi või uute järgseal praegu. Käesolevaga juhime tähelepanu kehtivale EhS seletuskirjale (lk 46), kus on selgitatud järgmist: "Esialgu kavandatud maht tähendab mõõtmeid, mis on lubatud varasemate projekteerimistingimustega. Seega ei ole seaduse mõttega kooskõlas olukord, kus isik laiendab hoonet mitu korda alla 33% ning lõpptulemusena on esialgne hoone või oluline rajatis suurenenud näiteks 50%. Kui protsentuaalne muudatus võrreldes esialgu lubatuga suureneb mitmekordse laiendamisega seonduvalt üle 33%, tuleb taotleda projekteerimistingimused. See on vajalik, sest ulatusliku laiendamisega võivad saada kahjustada piirnevate kinnisasjade omanike õigused või huvid, samuti võivad suuruse tõttu muutuda nõuded tuleohutusele vms. EhS ei piira otseselt, mitu korda võib ühte ehitist üle 33% laiendada ja kuidas seda teha. Üle 33% laiendamine võib tähendada, et esimesel korral laiendatakse 35% ning sellest järgneval juhul 15%. Kuna nii esimesel kui ka teisel juhul on tegu üle 33%-lise laiendamisega esialgu kavandatud mahust, siis tuleb mõlemal juhul taotleda ka projekteerimistingimused." Põhjusel, et seadusandja ei ole piiranud, mitu korda võib ühte ehitist üle 33% laiendada ja kuidas seda teha, tuleb eelnõu seletuskirjas paremini selgitada, et laiendada võib ka mitmeid kordi. Aga sel juhul on vajalikud teatud juhul projekteerimistingimused ja seda ei saa ehitusteatisega teha. Muuhulgas tuleks lähtuda ka valmisehitatud ehitisest kui olemasolevat ehitisest ja kas see ehitis sellisena ümbruskonda sobib. Teatud juhtudel on võimalik seadustada ka kasutusloa menetlusega, mistõttu tunduvad olemasolevale ehitisele projekteerimistingimused asjakohatud ja liigsed. Seetõttu oleme seisukohal, et teatud juhtudel on vajalikud projekteerimistingimused, mitte igal juhul ja alati. Näiteks maapiirkonnas, kus katastriüksus on 10 ha ja millel asuvad mitmed taluhooned, mida on aegade jooksul laiendatud korduvalt, ei riku laiendus kellegi õigusi (naabrusõigusi ega ole avaliku huviga vastuolus). Eriti olukorras, kus naabrid paiknevad mitmesaja meetri kaugusel. Teatud juhtudel on selliseid juhtumeid ka linnakeskkonnas. Nõustume, et ehitustegevus peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega ja ehitis peab olema tervikuna ohutu, aga seda hinnataksegi loamenetluses, sh sobivust keskkonda. Projekteerimistingimused seejuures oleksid ebavajalikud. Ettepanek Parandada EHR keskkonda ja tekitada lisavõimekus, kus oleks võimalik märgistada, kas hoonele on juba antud ehitusteatis laiendamiseks kuni 33% või mitte. Selgitada eelnõus hoone mitmekordse laiendamise õiguslikke aluseid ja anda omavalitsusele laiem kaalutlusruum teatud asjaolude pinnalt lubada ka lihtsam menetlusviis mitmekordse laiendamise lubamisel aga ka tehtud ehitustegevuse seadustamisel. | **Arvestatud sisuliselt**  EHR-ga seotud ettepanekud on edastatud Maa- ja Ruumiametile. Siiski võib kirjeldatud tehnilise lahenduse loomine olla mõneti problemaatiline, st ehitamine on õigus ja seega pole teada, kas varasemalt antud ehitusõigused on realiseeritud.  Eelnõu seletuskirja on täiendatud seoses ehitise laiendamise õiguslikke alustega.  Hoone mitmekordse laiendamise (üle 33%) osas lihtsustatud menetluskorda käesoleva eelnõu raames ei kehtestata. Mööname, et seoses bürokraatia vähendamise ning menetluste kiirendamise eesmärgiga võib olla vajalik projekteerimistingimuste regulatsiooni terviklik ülevaatamine. See eeldaks eraldi väljatöötamiskavatsust ja mõjuhinnangut ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (planeeringud) kaasamist.  Eelnõuga nähakse ette enne 01.07.2015 püstitatud õigusliku aluseta ehitiste seadustamise korra ühtlustamine (hinnatakse ainult ohutust). Peale ehitusseadustiku kehtestamist õigusliku aluseta püstitatud ehitiste seadustamiseks erikorda ette ei nähta, kuna ministeeriumi hinnangul võib see soosida õigusliku aluseta ehitamist.  |
| 1. Tartu linn selgitab, et arvestades alljärgnevaid muudatusettepanekuid eelnõu lisa 1 osas on vaja nende ettepanekute pinnalt viia vastavusse ka eelnõu lisa 2. 1. Teatise- ja loakohustusest üldiselt Probleem Eelnõu lisa 1 tabelis on kolm võimalust: „ehitusluba“, „ehitusteatis“ ning „ehitusteatis ja ehitusprojekt“, kuid jääb arusaamatuks, millistele nõuetele peab vastama ehitusteatisega koos esitatav ehitusprojekt. Väljatöötamisel olev „Nõuded ehitusprojektile“ määrus sätestab nõuded vaid ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojektile. Jääb arusaamatuks, milleks üldse ehitusprojekti nõuda ehitusteatise puhul, kui nõudeid sellele ei esitata. Sel juhul ei tuleks seda dokumentide kogumit enam nimetada "ehitusprojektiks". "Nõuded ehitusprojektile" määruse muudatuses on ehitusprojekti mõistet laiendatud: " Kohaldamisala on seotud ka EhS-s kehtestatud ehitusprojekti mõistega. Ehitusprojekti definitsioon kehtivas õiguses on dokumendikeskne – ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatav dokument või dokumentide kogum (vt EhS § 5, kehtiva määruse § 1 lg 1). Kehtiv mõisteon liiga kitsas ja jäänud ajale jalgu. Käesoleva määrusega soovitakse minna üle teabekesksele lähenemisele, kus ehitusprojekt ei ole dokument, vaid ehitise ja selle osade tehnilise lahenduse kohta käiv terviklik teave, mis võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise ning vajadusel kasutamise ja korrashoiu nõuetelevastavust ning on aluseks ehitamisele. Eeltoodud teave moodustab kogumis ehitusprojekti. Teisisõnu on ehitusprojekt teabekogum. Teabekogumis on ehitise, selle osade ja nende lahenduste kohta käivad andmed omavahel seostatud, struktureeritud ja saanud tähenduse. Lähteandmed on ehitusprojekti koostamise raames töödeldud ja moodustavad terviku. Seejuures on otsustava tähtsusega ehitusprojekti sisu, mitte vorm, sest just sisu on avaliku õigusliku kontrolli objekt – selle alusel otsustatakse, kas kavandatav ehitis on ohutu ja vastab nõuetele.". Eelpool nimetatud mõiste selgitus aga ei lahenda, mis on ehitusteatise ehitusprojekt, millistele nõuetele peab vastama ehitusteatises esitatav "ehitusprojekt". Tartu linna tagasisidele toetudes Tartu linn ei nõustu ideega, et korterelamute ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% oleks lubatud ilma ehitusprojektita, kuna tehnilised muudatused võivad tekitada ohte. Lisaks tekitab segadust, kuidas eristada korruse lisandumist ja laiendamist kuni 33%, ning uued nõuded tehnosüsteemide ümberehitamisele. Üksikelamute tehnosüsteemi ümberehitamine nõuab ehitusteatist ja ehitusprojekti, kuigi Tartu linn leiab, et piisab lihtsalt skeemist või pildist. Kogu lisa 1 tabel on jäänud sisuliselt samaks, kuid muudatused pealkirjades ja mitteelamu ümberehitamises põhjustavad jätkuvat segadust ja halduskoormust KOVidele. Näiteks tänavavalgustuse, side ja elektriliinide kohta tuleb nüüd kohustuslikult esitada ehitusteatis või ehitusluba. Tartu linn ei nõustu lisaks ideega, et korterelamu ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% on lubatud ilma ehitusprojektita, sest insenertehnilise muudatuste tõttu tekib ohu küsimus ehitisele üldiselt. Sel juhul tuleks seadusandjal kaaluda seda ehitusloakohustusliku tegevusena määramist. Tartu linnale jääb selgusetuks selline eristamine „korruse lisandumine“ ja „laiendamine kuni 33% “. Korruse võib lisanduda ka siis kui laiendus jääb alla 33%. Tekib segadus kumba tabeli veergu siis vaatama peab. Lisaks on nüüd tekitatud eraldi veerg "ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas", mis nõuab ka ehitusteatist ja enamasti ehitusprojekti. Tehnosüsteemide ümberehitamisel (õhksoojuspumbad (mugavusjahutus), küttesüsteemid, ventilatsioon jms)) ei ole Tartu linna seisukohast vaadatuna ehitusprojekti vaja esitada. Sel juhul tuleks kasutusele võtta vaid "ehitusteatise vorm", nagu "Nõuded ehitusprojektile" määruse seletuskirjas viidatakse. Üksikelamu (sh ka mitteelamu) ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas nõuab ehitusteatist ja ehitusprojekti. Tartu linn selgitas läbiviidud intervjuul, et selles osas ei ole KOVil midagi menetleda, kui lisandub nt soojuspump vms. See võiks olla ehitusteatis ilma ehitusprojektita, kus piisaks pildist/skeemist/selgitusest, kus nt seade paikneb. Sellest teabest piisab teatise registreerimiseks ja vajadusel (nt miljööaladel, kaitsealadel) esitada täiendavaid nõudeid. Näiteks varjestada õhksoojuspump või mitte paigaldada seadet tänavapoole (vaadeldavus ja esteetiline välimus). Kogu lisa 1 tabel on sisuliselt jäänud samaks. Muudetud on vaid tegevuse pealkirju ja mitteelamu ümberehitamist tehnosüsteemi osas. Leiame, et see on tervikuna läbimõtlemata ja ei too kaasa soovitud muudatusi õigusselguse ja halduskoormuse ja bürokraatia vähendamise osas. Pigem tekitab eelnõu lisa 1 mitmeti mõistetavust ja KOVide halduspraktika hakkab erinema edaspidi veel rohkemgi, kui see täna on. Näiteks lisanduvad kohustused liinirajatistele. Tabelis toodud tänavavalgustus, side, erinevad elektriliinid jm tekitavad kindlasti KOVidele halduskoormust juurde, sest nende kohta on nüüd kohustuslik esitada ehitusteatis või ehitusluba. Ettepanek Palume eelnõu Lisa 1 tervikuna üle vaadata ja tekitada vaid kaks varianti, „ehitusluba“ (koos ehitusprojektiga) ja „ehitusteatis“ (ilma ehitusprojektita). Korterelamu ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% on lisaks vaja esitada ka ehitusprojekt. "Ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas" kehtestada nõudena ainult ehitusteatis.
 | **Arvestatud sisuliselt**  Määruse „Nõuded ehitusprojektile“ eelnõu on alles koostamisel ning lõpliku lahenduse selgumisel ajakohastatakse vastavalt ka EhS lisasid. Peale ehitusteatisega esitatava ehitusprojekti osas lahenduse leidmist saab hinnata, kas lisad jäävad sellisel kujul kehtima ning millised ehitised peaksid olema teatise asemel loaga või vastupidi. Planeeritud kujul liinirajatiste loakohustuse suurenemine jääb eelnõust välja. Kategooria „korruse lisandumine“ jäetakse eelnõust välja“.  |
| 1. Tiik Eelnõu seletuskirjas (lk 53) on selgitatud "basseini" mõistet: "Palju vaidlusi on põhjustanud tiigi mõiste. Pelgalt maasse kaevatud ja veega täitunud süvend ei ole ehitis EhS-i kohaselt. Küll aga täiendatakse EhS-i lisasid basseini kui rajatisega. EhS-i kohaselt on ehitis inimtekkeline asi TsÜSi mõistes või pinnase ja katendi ümberpaigutamine, kui sellega kaasneb oluline keskkonnamõju ja sellel on funktsionaalne seos ehitise ehk asjaga. Tiigil puudub klassikalises mõttes funktsionaalne seos ehitisega. Basseinina peetakse silmas klassikalises mõttes basseini, mis ei ole lihtsalt maa sisse kaevatud auk, vaid ehituslikke elemente sisaldav süvend, mille eesmärk on kinni hoida vett (nt betoneeritud seinad vms)." Probleem Oleme seisukohal, et tiigi mõiste on käesolevaga siiski lahti selgitamata ja selgitatakse selle all basseini mõistet. Kas tegemist on teatise- või loakohustusliku ehitisena ja kas tegemist on üleüldse ehitisena ehitusseadustiku mõistes? VeeS § 3 lg 4 p 4 alusel ei ole veekoguna käsitletav vesiviljeluseks rajatud tiik ja bassein ning neid teenindavaid veejuhtmeid. Kas seega on tiigi rajamisel tegemist vaba ehitustegevusena? Kuhime tähelepanu asjaolule, et Keskkonnaameti kodulehel on selgitatud tiikide rajamise osas järgmist: "Ehitusseadustiku järgi on veekogu niisutus- ja kuivendusrajatis ja/või veehoidla. Keskkonnaameti hinnangul on veekogu rajamiseks vaja ehitusluba." Ettepanek Eelnõu seletuskirjas selgitada ka tiigi mõistet ja kas ning millise tiigi ehitamiseks on vaja taotlejal läbida kohalikus omavalitsuses kas teatise- või loamenetlus. Ja kui seadusandja soovib, et tiik oleks vaba ehitustegevus, seda ka õigusselguse mõttes eelnõu seletuskirjas või EhS lisas 1 ja 2 vajadusel eraldi välja tuua.
 | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud. Selgitame lisaks, et selleks, et hinnata kas tegu on lisade vaatest nn „vaba ehitustegevusega“ on alustuseks vajalik hinnata kas tegemist on üldse ehitisega ehitusseadustiku mõistes või mõne muu asjaga.  |
| 1. Eelnõu lisas 1 on lisatud rajatiste nimistusse "soojustorustik". Probleem Kaugkütteseadus kasutab "soojustorustiku" asemel määratlust "soojatorustik". Palume eelnõus selgitada uue rajatise liigi paiknemisega seonduvat. Selgitada, kas see on tarbimiskoha, st kinnistupealne (katastriüksuse) soojatorustik või on see magistraaltrassi väljavõte st magistraaltrassiga risti olev maaküttetorustik. Lisaks juhib Tartu linn tähelepanu asjaolule, et soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku alajaotuse esimene punkt on „magistraaltorustik“, kuid lisas pole täpsustust, et "vesi-kanalsademevesi", sest soojustorustik eraldi on küll tabelis nimetatud. Seetõttu tekitab lisa 1 tabelit lugedes nagu "magistraaltorustik" võib olla ka "soojustorustik", kuid pole täpsustatud, mis magistraali siin mõeldakse. Ettepanek Korrigeerida mõisted seaduste üleselt ühesuguseks ning täpsustada seletuskirjas, millise paiknemisega soojatorustikuga on tegemist. Täpsustada ja sisustada magistraaltorustiku tähendus.
 | **Arvestatud sisuliselt**Soojustorustiku ja jahutustorustiku osas tehakse lisas eraldi rida.  |
| 1. Eelnõu lisas 1 on rajatiste jaotises soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustike alajaotusena uus rajatise liik „Väljaspool tarbimiskohta asuvad sademevee, drenaaživee ning muu pinnaseja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatised". Probleem Jääb segaseks, kuidas on sisustatud mõiste „väljaspool tarbimiskohta asuvad". Kas selle määratluse all mõeldakse hoonet või kinnistut üldiselt. Ettepanek Ettepanek Anda mõistele seletuskirjas täpne selgitus või täpsustada lisas 1 olevat mõistet.
 | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud.Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on sisustatud ÜVVKS-i paragrahvis 8, mille kohaselt tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem tarbija (isik, kellele osutatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust) veega varustamiseks ühisveevärgist või reo- või sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni. Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osa.Sisuliselt on tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni puhul üldiselt tegemist kinnistusiseste ehitiste ja seadmete süsteemiga (sh sademevesi) kuni liitumispunktini. Kõik muud sademeveerajatised (va ühiskanalisatsiooni osaks olevad sademeveetorustikud) kuuluvad väljaspool tarbimiskohta asuvate sademeveerajatiste alla. |
| 1. Eelnõu lisas 1 on erirajatiste jaotise all "lipumast üle 10 m", mille püstitamine vajab ehitusteatist ja ehitusprojekti. Probleem Lipumast on valmis toode ning tootjad esitavad lipumastide paigaldamiseks tootejuhised. On liigne nõuda toote paigaldamiseks ka ehitusprojekti. Pealegi on lipumastid sageli hoonete asendiplaani osaks, kus esitatud lahendust hinnatakse tervikuna. Ettepanek Lipumasti paigaldamiseks, mis on üle 10 m piisab ehitusteatisest.
 | **Arvestatud** |
| 1. Eelnõu lisas 1 on erirajatiste jaotise alla lisatud mobiilne asfalttehas, mis ei vaja püstitamiseks, lammutamiseks ega ümberehitamiseks kohalikule omavalitsusele ei ehitusteatise ega ehitusloa esitamist. Lisatud on asfalttehas, mille püstitamiseks on tarvis ainult ehitusteatist. Probleem Nii statsionaarse kui ka mobiilse asfalttehasega kaasnevad erinevad keskkonnalised mõjud, nt lõhnahäiringud, suureneb veoste intensiivsus mingil teelõigul. Veoste intensiivsusest tulenevalt on teadmata, kas teelõik talub suurt transporti. Lisaks asfalditehas vajab elektriühendust ja suurt ala, kus ladustada mh puisteaineid. Kolmandate isikute õiguste riive ja ka keskkonnariive on suuremal või vähemal määral eelduslikult olemas. Tartu linna hinnangul on mobiilne asfalttehas oluline avalikkusele suunatud rajatis, mille püstitamiseks kohalik omavalitsus peab väljastama projekteerimistingimused, kaasates naabrid ja sageli ka Keskkonnaameti või muu ametkonna. Kui rajatise püstitamisega kaasnevad riived kolmandatele isikutele ja mobiilne asfalditehas püstitatakse vabaehitusena, puuduvad kohalikul omavalitsusel järelevalve teostamiseks instrumendid. See toob kaasa olulise halduskoormuse, kui KOV peab tõestama, et mobiilne asfalttehas ei ole paigaldatud sobivasse asukohta ega pruugi vastata muudele ehitusseadustikust tulenevatele nõuetele (sh planeeringust tulenevatele nõuetele). Pealegi, mobiilse asfalttehase võib paigaldada määramata ajaks ning puuduvad instrumendid selle likvideerimiseks või tähtaja andmiseks selle likvideerimiseks. Tartu linn on seisukohal, et asfalditehase püstitamine, olenemata kas tegemist on ajutise või püsivaga, saab toimuda ainult läbi projekteerimistingimuste menetluse. Kui soovitakse mobiilset asfalttehast paigaldada, siis tuleb taotleda projekteerimistingimused, kus kaalutakse olemasolevat asukohta ja ligipääsuvõimalusi ja häiringuid ning väljastatakse ajutisele ehitisele ehitusluba. Ettepanek Eelnõu lisas 1 erirajatiste jaotise alla loodud asfalttehase (mobiilse asfalditehase) püstitamiseks on tarvis ehitusluba.
 | **Mittearvestatud**Eestis on 2024. aasta lõpu seisuga 20 asfaldisegistit, millest 9 on mobiilsed. Üheteistkümnest statsionaarsest segistist on osad poolmobiilsed.Mobiilsete asfaldisegistite kasutamise soodustamine ja sellega seotud protsesside lihtsustamine läbi ehitusloa ja ehitusteatise esitamise vabastuse võimaldab lühendada tee-ehitustööde kestvust (sellest tulenevalt ka hinda) ning sellest tingitud häiringuid objekti piirkonnas. Samuti aitab vähendada kohalike omavalitusüksuste halduskoormust. Mobiilsete asfaldisegistite loakohustusest vabastamine on kooskõlas riigi kliimaeesmärkide ja bürokraatia vähendamise eesmärkidega.Mobiilsed asfaldisegistid on ette nähtud hooajaliseks ja ajutiseks kasutamiseks erinevates asukohtades (sõltuvalt ilmastikust aprillist-novembrini). Nende demonteerimine, transportimine uude asukohta ja seal püstitamine toimub 5-10 päeva jooksul. Asfaltsegud, mida segistitega toodetakse on temperatuuritundlikud tooted, s.t. nende paigaldamine peab toimuma piiratud aja jooksul ja sobiliku temperatuuri juures. Arvestades Eesti kliimatingimusi ja tagamaks teede ehituse kvaliteedinõuetele vastavuse (majandus- ja taristuministri määrus nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedinõuded“) ning asfaltkatendite kestlikkust, tuleb asfaltsegu paigaldada võimalikult kiiresti pärast tootmist. Selle tagamiseks on vaja lühendada asfaltsegu vedamiseks kuluvat aega. Mobiilsed asfaldisegistid võimaldavad vähendada veomaad ja toota asfaltsegu otse ehitus-objekti läheduses, mis on oluliselt keskkonnasäästlikum ja logistiliselt efektiivsem, kuna nii asfaltsegu tootmisele, paigaldamisele kui ka transpordile kuluv CO2-heide on oluliselt väiksem.Pikad veovahemaad statsionaarselt paigaldatud asfaldiseadmete juurest ehitusobjektile on oluliselt CO2 heite mahukamad ning mõjuvad asfaltsegu kvaliteedile negatiivselt, mistõttu võib kannatada ka paigaldatud asfaltkatte kvaliteet ja eluiga.Asfaldisegistitele kehtivad keskkonnanõuded, sh õhusaaste ja müra piirnormid ning atmosfääriõhu kaitse seadusest ja selle alamaktidest tulenevad kohustused (heiteallika käitaja registreering, kompleksload, aruandlus jm) Suurenenud veoste intensiivsust saab tee omanik reguleerida liikluskorralduslike vahenditega, näiteks piirangutega kohalike teede kasutamisele. Sõltuvalt tee-ehitusobjekti asukohast ei ole võimalik, ega ka asfaltsegude paigaldamiseks kuluva aja lühiduse tõttu otstarbekas, välja ehitada elektriühendust. Mobiilsed asfaldisegistid saavad toota nende tööks vajaliku elektrienergia generaatoritega ise.Asfaldisegisti püstitamiseks ja materjalide ladustamiseks vajalik maa kasutus toimub tootja ja maaomaniku lepingu alusel, ilma et see eeldaks kohaliku omavalituse poolset koordineerimist. Juhul, kui mobiilsete asfaldisegistite töö põhjustab häiringuid kolmandatele isikutele on tegemist asjaõigusseadusest tuleneva eraõigusliku vaidlusega.Sarnast praktikat rakendatakse näiteks Soomes, Rootsis ja ka Saksamaal, kus mobiilsed asfaldisegistid liiguvad vastavalt projektivajadustele ning lühiajalise töö korral ei nõuta ehitusluba. Nõutud on vaid load keskkonnanõuete täitmise tagamiseks, sarnaselt Eestile. Eestis väljastab õhusaasteload (või vajadusel kompleksload) Keskkonnaamet ning tagatud on asjakohane riiklik järelevalve. |
| 1. Saue Vallavalitsus on vastu riigilõivude vähendamisele, kui halduskoormus seejuures suureneb. Kohtupraktika kohaselt ei tohiks olla soodsam ja lihtsam ebaseaduslikult ehitada. Seega peaks ebaseaduslik ehitis omanikule kaasa tooma suurema kulu riigilõivu näol. Saue Vallavalitsuse hinnangul oleks põhjendatud riigilõivude tõstmine kõigi ehitiste puhul, seejuures võiks kaaluda ehitistega seonduvate riigilõivude muutmist ruutmeetripõhiseks. Ehitusprojektid on väga mahukad ja nende läbi vaatamisele kulub palju aega. Põhjendatud oleks riigilõivude kehtestamine ka ehitusteatiste esitamise puhuks.
 | **Mittearvestatud**Ehitusseaduse kehtivuse ajal arvestati riigilõivu ruutmeetripõhiselt arvestatuna suletud netopinnast. Praktikas põhjustas ruutmeetripõhine arvestus mitmeid probleeme. Näiteks võib hoone tehnosüsteemiga seotud ehitustegevus olla ehitusloakohustuslik, kuid tehnosüsteemil endal suletud netopind puudub. Seega võib ruutmeetripõhine riigilõivu arvestus mitmel juhul olla ebaproportsionaalne.Õigusliku aluseta ehitiste seadustamisel ei ole kasutusloa menetlus üldjuhul keerukam kui õiguslikul alusel ehitatud ehitise korral. Vastupidiselt võib õigusliku aluseta ehitatud ehitisele nõuetekohase erakorralise auditi olemasolul olla kasutusloa andmise otsustamine väiksema ressursikuluga kui tavapärase kasutusloa andmine. Riigilõivul ei saa olla karistuslikku iseloomu. Läbi kasutusloa riigilõivu ei saa kompenseerida järelevalvetoimingute kulusid.Ehitusteatisele riigilõivu ei kehtestata. Ehitusteatise esialgne eesmärk on võimaldada lihtsamate ehitustöödele vähemkoormavat haldusmenetlust. Nõustume, et praktikas ei täida ehitusteatis hetkel oma esialgset eesmärki, kuid paralleelselt määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ uuendamisega töötame selle nimel, et ehitusteatis halduskoormust ka tegelikkuses vähendaks.Riigilõivu tõstmine eeldab majandusanalüüsi, mida käesoleva eelnõu aluseks oleva VTK raames tehtud ei ole. Mööname, et riigilõivuseadus võib vajada ajakohastamist tervikuna, sh tuleks kaaluda riigilõivude indekseerimist. |
| 1. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et suuremaid korterelamuid ei tohiks EhS lisa 1 kohaselt ehitusteatise alusel selliselt ümber ehitada, et projekti ei pea koostama pädev isik. See võib olla põhjendatud mõningatel juhtudel ühe korteri osas, kogu kortermaja hõlmava tegevuse korral oleks aga põhjendatud ehitusloa väljastamine. Kohalikel omavalitsustel pole pädevust hinnata, kas projekteerija pädevus on piisav – seda saaks hinnata kutsekoda.
 | **Arvestatud sisuliselt**Toetame, et korterelamu oluline rekonstrueerimine peaks olema loakohustuslik tegevus. Seetõttu ühendatakse EhS lisades elamute ning mitteelamute tabel ning suurema ehitisealuse pindala või kõrgusega hoonetele tekitatakse täiendav kategooria, milles ümberehitustööde teostamiseks on nõutud ehitusluba. Sellega tagatakse, et valdavas enamuses kortermajade ümberehitamine muutub ehitusloakohustuslikuks tegevuseks. |
| 1. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et EhS lisas 1 toodud mitut kinnistut läbiva kuni 1 kV õhuliini, vee-, või maakaabelliini ning tänavavalgustuse osas ei ole ehitusteatiste esitamine vajalik.
 | **Arvestatud** |
| 1. Saue Vallavalitsus märgib soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustikke puudutava regulatsiooni osas EhS lisas 1, et tarbimiskoha ning väljaspool tarbimiskohta asuvate rajatiste erinev regulatsioon tekitab segadust ja mõlemal juhul võiks olla projekti esitamise kohustus.
 | **Arvestatud** Seletuskirja täiendatud.Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on sisustatud ÜVVKSi § 8, mille kohaselt tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem tarbija (isik, kellele osutatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust) veega varustamiseks ühisveevärgist või reo- või sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni. Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osa.Sisuliselt on tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni puhul üldiselt tegemist kinnistusiseste rajatistega kuni liitumispunktini. Lisas 1 on ühtlustatud tarbimiskoha ja väljaspool tarbimiskohta asuvate rajatiste ehitamise nõuded.  "Väljaspool tarbimiskohta asuvad sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatised" lisati seetõttu, et "ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik" ei arvesta muid sademeveesüsteeme kui vaid ühiskanalisatsiooni sademeveetorustikud. |
| 1. Saue Vallavalitsuse hinnangul tuleks seaduses sätestada kord ka alates 2015. aastast õigusliku aluseta püstitatud ehitiste seadustamiseks. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et neil puhkudel projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljastamine põhjustab asjatut bürokraatiat. Kuna ebaseaduslik ehitamine ei tohiks olla lihtsam ja soodsam, tasakaalustaks menetluse lihtsustamist kõrgem riigilõiv.
 | **Mittearvestatud**Mööname, et ettepanek võib vähendada halduskoormust, küllaga suurendaks see ministeeriumi hinnangul õigusliku aluseta püstitatud ehitiste teket, kuna devalveerib ehitusloa õiguslikku tähendust ja seaduse mittejärgimine muutub isikule soodsamaks, kui selle järgimine. |
| 1. Automaattankla Probleem Üle riigi on aja jooksul tekkinud lisaks mehitatud tanklatele (teenindusjaam ja ka pood) automaattanklad. Automaattankla mõiste on seadusandjal ehitusseadustikus sisustamata. Automaattanklale kui sellisele üldiselt viitab ainult käibemaksuseadus (§ 37 lg 9 p 2). Täna liigitatakse automaattanklad "varikatusena", mis on ligilähedane rajatise liik. See ei ole aga kõige õigem lähtudes tankla, aga ka automaattankla otstarbest. Ei ole vaieldav, et tegemist on ohupotentsiaaliga ehitisega, mille osas tuleb läbida ohutuse kontroll ehitusseaduse mõistes. Ettepanek Selgitada seletuskirjas "automaattankla" mõistet ja lisada lisa 1 ja lisa 2 rajatiste jaotisse "automaattankla", mis peab olema loakohustuslik tegevus.
 | **Mittearvestatud**Kütusemahutid on surveseadmed SeoS tähenduses. Määruse nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditile ning auditi tulemuste esitamisele“ kohaselt on gaasiõli, diislikütus ja kerge kütteõli, mille leekpunkti temperatuurivahemik on suurem või võrdne 55 ºC ja väiksem või võrdne 75 ºC ohtlik vedelik. Sama määruse kohaselt on  ohtliku vedeliku paikne anum mahuga üle 5 kuupmeetri ja ohtliku vedeliku veoks ettenähtud veoanum mahuga üle 2,5 kuupmeetri auditi kohustusega seade (viidatud määruse § 3 lg 2 p 15 ja § 6 lg 1 p 11).Seega kuuluvad reeglina paiksed kütusemahutid üle 5 m3 auditikohustusliku surveseadme kategooriasse ja seega kohaldub neile lisas 1 sätestatud auditikohustusliku surveseadme regulatsioon. Väiksemaid kütusemahuteid ministeerium loa- või teatisekohustusega koormata ei soovi. |
| 1. Ehitusseadustiku paragrahv 55 „ Kasutusloa andmisest keeldumine“ EhS §-s 55 sätestatud kasutusloa andmisest keeldumise aluseid tuleb täiendada. 1. Puudub võimalus keelduda kasutusloa andmisest, kui valminud ehitis ei vasta üldplaneeringule. 2. Samuti kui valminud ehitis ei vasta ehitise ehitamisele esitatud nõuetele. 3. Samuti kui valminud ehitise või kasutamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Probleem EhS kehtiv seletuskiri selgitab: "Kasutusloa menetluse paragrahv sätestas kontrollieseme piirid, mida pädev asutus kasutusloa andmisel kontrollima peab. Kasutusloa andmisest keeldumise alused lähtuvad kontrolliesemest. Kasutusloa andmisest keeldumine on kaalutlusotsus, mille piirid tulenevad kõnesolevas seaduses sätestatud põhimõtetest ja - nõuetest. Kasutusloa andja peab taotluses puuduste tuvastamisel rakendama lisameetmeid – nõudma ehitise auditit või kasutama teisi järelevalvemeetmeid ja andma seejärel taotlejale lisatähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Kui neid meeteid on rakendatud, võib otsustada kasutusloa andmisest keeldumise üle." Praktikas on tekkinud probleeme, kus ehitis küll projekteeritakse ühe projekti, aga valmis ehitatakse teise projekti alusel. Kasutusloa keeldumise alusena ei ole sätet, et kasutusluba ei saa anda, kui ehitis ei vasta üldplaneeringule (nt koormusindeksile). HMS § 60 järgi on kehtiv üldplaneering kui haldusakt täitmiseks kohustuslik. Riigikohtu varasema praktika kohaselt võib kaitstav õigus muu hulgas võrsuda ka isiku huve kaitsvast planeeringust (vt Riigikohtu otsus asjas nr 3-3-1-87-16, p 10). Koormusindeks on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Koormusindeks on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtuslikul alal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi. Lisaks koormusindeksi nõudele võib üldplaneeringus olla ka muid nõudeid, millega peab ehitamisel, projekteerimisel ja ehitise puhul üldiselt arvestama. Näiteks on projekteerimistingimuste (kus määratakse ainult täisehitusprotsent, mitte korterite arv) alusel saadud ehitusluba 16-korteriga elamu püstitamiseks. Arendaja aga tuleb kasutusluba taotlema ja esitab sh muudatusprojekti ruumide täpsustamiseks, kus varasemalt plaani peal märgitud "hobiruumidest", "kabinettidest" või "pööningutest" on valmis ehitatud korterid ja seda tuvastatakse ka kohapeal hoone ülevaatuse käigus. Ehitis ei vasta lisaks loa saanud ehitusprojektile ka üldplaneeringus sätestatud koormusindeksi nõudele, mistõttu seadustamine on ka võimatu. Seda ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral, sest PlanS § 142 eeldused on täitmata. Puudub avalik huvi muutmiseks, sest esineb ainult erahuvi kasumi saamise eesmärgil - müüa rohkem kortereid, seda kas kaasomandisse või korteriomandina. Muuhulgas on olukordi, kus arendajad on sõlminud juba notariaalseid lepinguid korterite müügi osas ja korterites võivad elada juba perekonnad sees. On arusaadav, et omavolilisest ehitustegevusest ei teki mingisugust õigustatud ootust, et valmisehitatud elamut sellisena seadustada saab. Paraku kannatavad heausksed ostjad selle võrra. Samuti peame vajalikuks, et selgitataks eelpool nimetatud näite pinnalt ka "korteri" mõistet. Korter on ehituslikult tegelikkuses piiritletud alaliseks omaette elamiseks kasutatav elamu osa. Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomandile kui omandivormile viitamine ei ole asjakohane. Ehitusseadustik, seaduse alamaktid ning Tartu linna üldplaneering lähtub ehituslikus aspektist "korteri" mitte "korteriomandi" mõistest. Koormusindeksist üleastumine mõjutab kinnistu kasutamise intensiivsust ja avaldab mõju naabrite õigustele. Koormusnormid loovad Tartu linna hinnangul eelkõige naabritele subjektiivse õiguse selleks, et nende elamute lähedusse ei ehitataks liiga palju kortereid. Riigikohus on ka varem (Riigikohtu otsus nr 3-17-1930, p 14.2) leidnud, et ehitusseaduse sätetest ei tulene, et ehitusloa andmisel ei tuleks lisaks detailplaneeringule arvestada kehtiva üldplaneeringu ja muude asjassepuutuvate õigusaktide nõudeid (vt Riigikohtu otsus asjas nr 3-3-1- 87-16, p 10). Samamoodi ei tulene EhS sätetest, et kasutusloa andmisel ei tuleks arvestada kehtiva üldplaneeringuga. Sellised kõrvalekalded, mida avastatakse, on väga olulised ning seega on esitatud kasutusloa taotlus, ehitusprojektis (sh muudatusprojektis) nähtu ja tegelik olukord vastuolus välja antud ehitusloaga ning üldplaneeringus sätestatud koormusindeksi nõudega ja teiste ehitusseadustikus toodud nõuetega (EhS-i §-d 7, § 12 lg 1 ja 2, § 13 lg-d 1 ja 2, § 14 lg 1 p 3, EhS 19 lg 1 p 1 ja EhS § 55). Sellest tulenevalt on oluline täiendada kasutusloast keeldumise aluseid. Kehtiv EhS seletuskiri selgitab vähesel määral valeandmete esitamise punkti. Haldusorganile teadvalt valeandmete esitamine (sh projektis näilikkuse tekitamine) on olukord, kui see on toime pandud eesmärgiga omandada ehitusõigus/kasutusõigus, millele muidu õigete andmete esitamisega (kogumis: loataotluses, seletuskirjas, plaanilahenduselt ja tegelikkuses) omavalitsus luba (ehitusõigust/kasutusõigust) ei annaks. Esitatud kasutusloa ja projekti eesmärgiks on eelkõige varalise kasu saamine. Lisaks on haldusorganile teadvalt valeandmete esitamine karistatav karistusseadustiku alusel (KarS § 280). Palume eelnõu seletuskirjas selgitada valeandmete punkti sisuliselt (EhS § 55 p 10). Ettepanek 1. Täiendada EhS § 55 p 1 ja sõnastada see järgmiselt: "ehitis ei vasta nõuetele või ehitis ei vasta ehitamisele esitatud nõuetele;" 2. Täiendada EhS § 55 p 3 ja sõnastada see järgmiselt: "ehitis ei vasta ehitusloale, riigi või kohaliku omavalitsuse kehtivale üldplaneeringule, erivõi detailplaneeringule, sealhulgas detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale, või projekteerimistingimustele;" 3. Täiendada EhS § 55 ja lisada täiendav keeldumise alus ning sõnastada see järgmiselt: "valminud ehitise või kasutamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada;" 4. Täiendada EhS eelnõu seletuskirjas valeandmete esitamise sisulist poolt (EhS § 55 p 10)
 | **Mittearvestatud**Kasutusloa andmisest on võimalik keelduda, kui ehitis ei vasta nõuetele. Kasutusloa taotluse esitamise hetkeks on ehitis juba valmis, st ehitamisel tehtud vead võivad realiseeruda puudujääkidena valminud ehitises. Seetõttu ei ole § 55 lg 1 asjakohane viidata ehitamisele kui protsessile esitatavatele nõuetele.Viide üldplaneeringule võib kaasa tuua probleeme planeerimisseaduse § 92 lg 1 tulenevast kohustusest vaadata üldplaneering üle iga viie aasta tagant. Mittevastavus üldplaneeringule ei saa kaasa tuua kasutusloa andmisest keeldumise alust eeldusel, et ehitusluba on antud enne üldplaneeringu kehtestamist. Juhul, kui üldplaneeringule mittevastavuse (EhS § 12 lg 2) tõttu ei vasta ehitis nõuetele, on võimalik kasutusloa andmisest keelduda teiste punktide alusel (nõuetele mittevastavus, mittevastavus ehitusloale või ehitusprojektile).Kui ehitise püstitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada, tuleb välja selgitada olukorra tekkepõhjus.Kui negatiivsed mõjud on põhjustatud ehitusloaga kinnitatud ehitusprojektist hälbivast ehitamisest tuleb kasutusloa väljastamisest keeldumisele kaaluda lisaks ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluste esinemist (EhS § 46). Täiendavalt on võimalik sekkuda riikliku järelevalve korras ning nõuda ehitise ehitusloaga kinnitatud ehitusprojektiga vastavusse viimist või ehitise osalist või täielikku lammutamist (EhS § 132). Olukord, milles ehitis ei vasta nõuetele ning kasutusloa andmisest keeldutakse, ei tohiks lõpliku lahenduseta jääda.EhS § 55 lg 10 sõnastus on üldsõnaline, kuna eluliselt ei ole võimalik kõiki olukordasid reguleerida. Kuivõrd sätet ei avata, siis ei ole võimalik sätte seletuskirja täiendada. Ministeeriumi hinnangul võib üheks võimalikuks näiteks olla olukord, kus ehitusloa kõrvaltingimusena on seatud ehitamisele või ehitisele täiendavad nõuded ning kasutusloa taotlusega luuakse nende nõuete täitmise osas teadlikult ebaõige ettekujutus. |
| **ARVAMUSE AVALDAJAD** |
| **Eesti Ehitusinseneride Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Taristuehituse Liit** |  |
| 1. Me ei nõustu, et paragrahvi 5 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud terviklik teabekogum, mis võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.“ Ehitusprojekti, kui tervikliku teabekogumi, üks olulisematest, aga ka ohutust tagavatest kriteeriumidest on see, et selle alusel oleks võimalik ehitada ehk ehitustöid läbi viia. Muudatusettepanekus see ei kajastu. Palume antud paragrahvi vastavalt täiendada ja vajadusel võtta eeskujuks praegu kehtiva ehitusseadustiku paragrahvi 5 esimene lause.
 | **Mittearvestatud**Muudatus jäetakse eelnõust välja.  |
| 1. Me ei nõustu, et paragrahvi 9 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(1) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, seejuures tuleb eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid. Projekteerimisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga. Jääb arusaamatuks, millisel moel on projekteerija võimeline arvestama kliimamuutuste mõjuga, kui need on raskesti ennustatavad ja inimesed (ühest küljest projekteerija, teisest küljest ehitusprojekti menetleja) tajuvad neid erinevalt. Taoline üldine sõnastus ei lisa seadustikule olulist väärtust, pigem võib tekitada tõlgendamisest tulenevaid erimeelsusi. Teeme ettepaneku, asendada muudetud lõigu teine lause järgmisega: „Projekteerimisel lähtutakse asjakohastest standarditest, määrustest ja juhendmaterjalidest.“
 | **Mittearvestatud**Õigusaktid on täitmiseks kohustuslikud. Standardid ja juhendid on reeglina ehituse hea tava osaks. Hea tava põhimõte on sätestatud ehitusseadustiku §-s 7 ja selle järgimine on kohustuslik. Hea tava sisustamisel võib olla asjakohane tugineda standarditele või muudele valdkonnas laialdaselt levinud ja aktsepteeritud materjalidele. Millistele materjalidele projekteerija tugineb, sõltub ennekõike tellija ja projekteerija vahelisest kokkuleppest.Lisaks täiendasime eelnõud ja seletuskirja § 9 muudatuste osas. |
| 1. Me ei nõustu, et seadust täiendatakse §-ga 91 järgmises sõnastuses: „§ 91. Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõte (1) Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna projekteerimisel, ehitamisel ning kasutamisel arvestatakse asukoha eripära ja konteksti, ehitise kohandatavust, mitmekesisust ning esteetilist sobivust. Antud paragrahvi mõte on sisuliselt arusaamatu ning ehitusseadustiku kontekstis liialt üldistav, sobides pigem planeerimisseadusesse. Kõik nõuded ja tingimused, millele ehitis peab vastama, tuleb esitada enne projekteerima hakkamist kas projekteerimistingimustega, detailplaneeringuga, arhitektuurikonkursiga vms. Sellega välistatakse olukord, et ehitusprojekti koostamisel ei ole võimalik ennustada, kas projektlahendus meeldib kellelegi või mitte (näiteks esteetiline sobivus). Leiame, et eelnõu seletuskirjas viidatud Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteeriumit on olulised järgida, kuid need on eel- või alustingimused, mis tuleb selgitada enne ehitusprojekti koostamist. Teeme ettepaneku see paragrahv integreerida põhjalikumal kujul planeerimisseadusesse või alternatiivselt viia ettepandud kujul seadustiku üldosa üldsätetesse.
 | **Arvestatud sisuliselt**Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Tegu ei ole uue nõudega, vaid olemasoleva sättega, mida on praktikas ebapiisavalt sisustatud ja rakendatud. Seega täiendatakse ehitusprojektile esitatavaid nõudeid selgitusega, mida tuleb kaaluda sobivuse kriteeriumi all ning esialgsel kujul uusi põhinõudeid ei seata. Sobivuse kriteeriumi selgitamine muudab selle järgimise menetlustes eelduslikult lihtsamaks. |
| 1. Me ei nõustu, et paragrahvi 11 lõiget 2 täiendatakse punktiga 81 järgmises sõnastuses: „81) heitmete sattumist ehitisest väliskeskkonda;“ Paratamatult sattuvad erinevatest ehitistest heitmed väliskeskkonda. Seda reguleerivad muuhulgas Veeseadus ja Atmosfääriõhu kaitse seadus, millega antakse ette vastavate ehitiste korral saasteainesisalduse piirväärtused veeheitele ja piirväärtused õhukvaliteedile, aga ka mürale. Seetõttu leiame, et ehitusseadustiku täiendamine antud punktiga pigem tekitab segadust, juhul kui ei kavatseta seda täpsustada konkreetsete piirnormidega.
 | **Selgitame**Lõikes 2 nimetatud üldnõuete sisustamisel tuleb järgida sama paragrahvi lõike 3 järgi ehitustoodete määruse lisas 1 sätestatud täpsemaid kirjeldusi. Ehitustoodete määruse lisa 1 käsitleb heitmete sattumist ehitisest välikeskkonda üsna üldiselt. Käesolev säte reguleerib olukordasid, kus teatud otstarbel ehitiste kasutamiseks on esitatud täiendavaid nõudeid. Ehitise ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda ka teiste seaduste alusel kehtestatud piirangutest. Näiteks on võimalik, et ehitisele väljastatakse ehitusseadustiku alusel ehitusluba, kuid keskkonnanõuete täitmata jätmise tõttu muid tegevuslube ehitisele väljastada ei ole võimalik (nt õhu- või veesaasteluba) ja seetõttu ehitist esialgu kavandatud kujul kasutada ei saa. Seetõttu on oluline, et ehitise kavandamisel, ehitamisel ning kasutamisel arvestatakse kõikide asjassepuutuvate nõuetega, sh heitmeid reguleerivate nõuetega.Täiendame eeltooduga eelnõu seletuskirja. |
| 1. Palume täpsustada paragrahvi 15 lõike 3 punkti 1 täiendamist pärast sõna „teostusjoonised“ tekstiosaga „või -andmed“. Pakutud täiend „-andmed“ võimaldab väga segasel ja arusaamatul kujul teostusinfot esitatada. Kuna teostusmudel on väga lai mõiste, siis tuleks seda terminit selgitada. Näiteks „joonised“ on tänases sõnastuses üheselt mõistetav. Palume täpsustada terminit „teostusandmed“.
 | **Arvestatud sisuliselt**Teostusjoonistel kajastatud infot võimalik kuvada ka BIM infomudelis (teostusmudel). Teostusjooniste võrdlemist ehitusloa aluseks olnud ehitusprojektiga võiks tehnilise lahendusena võimaldada edaspidi ka EHR/e-ehituse platvorm. Seda enam tuleks soodustada digitaalsete infomudelite kasutuselevõttu, et muudatusi võimalikult efektiivselt tuvastada ning muudatuste olulisust tõhusamalt hinnata. Seega täiendatakse eelnõud mõiste „teostusandmed“ alusel mõistega „teostusmudel“. |
| 1. Vastavalt eelnõule muudetakse ja sõnastatakse paragrahvi 15 lõige 4 järgmiselt: „(4) Ehitusdokumendid tuleb esitada ehitisregistri kaudu õigusaktiga määratud pädevale asutusele.“ Palume täpsustust, kas selle muudatusega on ehitusdokumentide esitamine pädevale asutusele paberkandjatel edaspidi välistatud (keelatud).
 | **Selgitame**Käesolev muudatus jäetakse eelnõust välja.  |
| 1. Lisaks eelnevale, arvestades asjaoluga, et samaaegselt EhS muutmisega on muutmisel ka määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, palume EhS neid osasid, mis on seotud ehitusprojektide koostamisega, käsitleda peale määruse nr 97 sisulistes põhimõtetes kokkuleppimist.
 | **Arvestatud**Ehitusprojekti mõistet käesoleva eelnõuga ei muudeta. |
| 1. Suur osa probleemidest on ehitusvaldkonna erialaorganisatsioonide poolt ka varem teile saadetud, kuid millega ei ole eelnõus arvestanud. Lisame käesolevale kirjale ka varem EEL-i poolt saadetud kirja, millele me ei ole tagasisidet saanud. EhS eelnõu tuleb selle valguses uuesti üle vaadata. Teeme ettepaneku kohtuda KLIM-i ja käesoleva kirja allkirjastanud organisatsioonide esindajate vahel, et selgitada meiepoolsete ettepanekute tagamaid. Meie soov on, et EhS oleks konkreetne, üheselt mõistetav ja vastaks valdkonna organisatsioonide poolt ühiselt allkirjastatud dokumendi „Ehituse pikk vaade 2035“ vaimule.
 | **Teadmiseks võetud** Käesolevale eelnõuga edastatud 2022 aasta ettepanekud kooskõlastustabelisse lisatud. |
| **Eesti Ehitusinseneride Liit (tagasisides viidatud 2022 aasta ettepanekud)** |  |
| 1. EELi ettepanek ehitusseadustiku eesmärgi sõnastuse osas: Käesoleva seadustiku eesmärk on tagada elukeskkonna eesmärgipärane toimivus, kvaliteet ja kasutatavus ning ehitiste ja ehitustööde tegemise ohutus.
 | **Mittearvestatud**Ohutus on eesmärgina käsitletud nii kehtivas kui ka eelnõuga täiendatud ehitusseadustiku eesmärgis. Ehitamise ohutus on sättega juba kaetud. EhS seletuskirja kohaselt hõlmab ohutus „*nii inimese elu, tervise, vara ja keskkonna ohutuse. Jätkusuutlikuks ei saa pidada olukorda, kus ehitis või ehitamine kujutab endast reaalset ja vahetut ohtu. Tuleb möönda, et ehitamine ei saa kunagi olla täiesti ohutu, kuid ohu realiseerumise suhtes on vaja rakendada abinõusid. Need abinõud tulenevad nii ehitusõiguse põhimõtetest kui ka nõuetest*“.Täiendavalt rõhutab kohustust, et ehitamine peab olema ohutu EhS § 8. |
| 1. EEL teeb ettepaneku struktureerida ehitusseadustik ja selle peatükid loogilises järjestuses, mis arvestaks ehitusprotsessi reaalset arengut – (ehituse arendusprojekti algatamine), ehitise projekteerimine, ehitamine, ehitise korrashoid, lammutamine.
 | **Mittearvestatud**Ehitusseadustik sisaldab normitehniliselt üldosa ja eriosa. Ehitusseadustiku üldosa sätestab ehitusseadustiku üldpõhmõtted ja eriosa reguleerib eriehitiste ja -nõuetega seonduvat. Ettepanek ei järgi normitehnika nõudeid ja eeldaks seaduse tervikteksti uuesti kehtestamist. Eeltoodu ei ole käsitlemist leidnud ka eelnõu aluseks olevas väljatöötamiskavatsuses. |
| 1. Ehitusseadustikus tuleb defineerida terminid ja mõisted, soovitavalt seadustiku alguses eraldi peatükis. EEL on koostöös EAL-iga välja töötanud terminite definitsioonid, mida palume kasutada. Terminite defineerimine on oluline vältimaks ebaselgust ja vääritimõistmist.
 | **Mittearvestatud**Normitehniliselt soositakse termini sisu määratlemist kas pärast termini esmakordset kasutamist eelnõu struktuuriosas, kuhu on koondatud terminiga seotud sätted, või eelnõu üldsätetes selle termini jaoks kavandatavas paragrahvis. Pikka loetelu mõistetest eelnõu koostamisel ei soosita. Seega ei ole põhjendatud EhS-i ülesehituse muutmine põhjusel, et mõisted oleksid koondatud algusesse. Määratlemata mõistete puhul on mõisted jäänud määratlemata, kuna EhS eelnõu koostamisel on eesmärgiks võetud eelnõu abstraktsus ning võimalus kohaldada õigusakti lugematul arvul juhtudel. |
| 1. Ehitusseadustikus tuleb üheselt defineerida rajatise mõiste, mitte tehes seda välistamise kaudu (sobimatu definitsioon: rajatis on ehitis, mis ei ole hoone). Leiame, et selline viis ei ole konstruktiivne ja jätab rajatise mõiste definitsiooni olematuks. Meie lähenemist toetab ka terminiõpetuse teooria, mis ütleb, et terminit ei määrata selle kaudu, mida see ei ole.
 | **Mittearvestatud**Esitatud ettepanekust ei selgu, millist probleemi soovitakse lahendada. Valdavalt ehitise mõiste sisustamisel probleemi ei esine. Hoone ja rajatise eristamisel saab mh lähtuda hoone tegelikust kasutuseesmärgist. Rajatised on oma olemuselt sedavõrd erinevad (torud, kõrgpingeliinid, laululavad, tuulikud, aiad jne), et puudub võimalus anda neile ühine definitsioon. Sellistel ehitistel pole võimalik määrata isegi ühist loetelu asjakohastest tehnilistest andmetest.  |
| 1. § 19 („Omaniku kohustused“) on vaja iseehitamise korral selgemalt kirjeldada, kuidas ja millistel alustel toimub asjatundlikkuse põhimõtte järgimise kontroll (kui pädevus ei ole nõutud). EEL-i ettepanek on, et ehitise projekti peab alati allkirjastama pädev isik (vähemalt arhitekt), kes tagab asjatundlikkuse ehitise projekti koostamisel ka juhul, kui tegemist ei ole ehitusloakohtustusliku ehitamisega ja asjatundlikkuse põhimõtte järgimine on nõutud. Sellega tagatakse asjatundlik lahendus ja täiendavat menetlemist selle tuvastamiseks ei ole vaja (nt ekspertiis vms)
 | **Mittearvestatud**Iseendale ehitamise regulatsiooni piiramisele füüsilistele isikutele peaks eelnema täiendav mõjuhinnang. Ministeerium ei ole veendunud, et üleriigiliselt on piisavalt pädevaid isikuid, et tekkivat nõudlust katta, eriti olukorras, kus soovitakse seda laiendada ka ehitusteatise kohustusega ehitustöödele.Ettepanekut tuleks täiendavalt kaaluda ka omandi vaba kasutamise põhimõttest lähtuvalt võttes arvesse, et ehitis ja ehitamine peab vastama EhS nõuetele sõltumata, kas isiku pädevus peab olema tõendatud või mitte.Õiguskantsler on asunud seisukohale, et kohustuslikke kvalifikatsiooninõudeid õigustab oluline avalik huvi – ohutus ja teenuse kvaliteet. Ennekõike on iseendale ehitamise regulatsiooni eesmärk võimaldada iseendale elukondliku hoonete ehitamise võimaldamist. Seega ei pruugi kutse tõendamise kohustuse kehtestamine füüsilistele isikutele erinevalt juriidilistest isikutest olla õigustatud. |
| 1. Täiendada § 24 („Teatud tegevusala kvalifikatsiooninõuded“), lisades tegevusala „projekteerimise projektijuhtimine“ ja „ehitusautomaatika“ mille puhul pädeva isiku kvalifikatsioon peab olema tõendatud
 | **Mittearvestatud**EhS § 24 ei käsitle sellise detailsusega tegevusalasid.Automaatikud võiksid olla hõlmatud juba ehitusloakohustusliku ehitamisega, küll aga on Eestis automaatiku kutsega isikuid vaid 19. Samas anti 2024 aastal üle 1700 ehitusloa ainuüksi üksikelamute püstitamiseks. Meie hinnangul ei ole täna piisaval hulgal vastava kutsega isikuid, et nõue oleks rakendatav. Projekteerimise projektijuhtimine. Täna oodatakse ministeeriumitelt halduskoormuse vähendamist ja ei ole soositud täiendavate nõuete seadmine. Iga projekti või selle osa koostaja peab ka täna jälgima EhS §-s 10 sätestatud asjatundlikkuse põhimõtet. Selle kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitamise ratsionaalsus ning ehitusprojekti osade kokkusobivus ja ehitise osade koostoimimine. Seega on osade kokkusobivuse tagamise ja koostoimise kohustuse eest vastutus seatud juba projekti või selle osa koostajatele. Ministeeriumile ei ole teada olulised puudused või mõjuvad põhjendused (näiteks, et praktikas asjatundlikkuse põhimõtet ei järgita), miks vastav koostöö peaks olema korraldatud vaid teise vastava kutsega isiku poolt. Täiendavalt tuleb õigusaktides sätestatud juhtudel tuleb ehitusprojektile teha ekspertiis, mille käigus kontrollitakse ehitusprojekti kui terviku vastavust nõuetele või ehitisprojekti osa vastavust nõuetele koosmõjus koostatud ehitusprojekti kui tervikuga, sealhulgas vastavust õigusaktidele, ehitusprojekti koostamiseks väljaselgitatud andmetele, planeeringule, projekteerimistingimustele, säästlikule ja põhjendatud lahendusele ning projekteerimise ja ehitamise hea tavale. Ehitusprojekti ekspertiis koostatakse ehitistele, mille osas on seadusandja ette näinud kõrgemat ohupotentsiaali. Lisaks juhime tähelepanu, et tegemist oleks ettevõtluse piiranguga, mille seadmiseks peaksid olema ülekaalukad avaliku huvi põhjendused, et piirang oleks proportsionaalne. Ka õiguskantsler on asunud seisukohale, et kohustuslikke kvalifikatsiooninõudeid õigustab oluline avalik huvi – ohutus ja teenuse kvaliteet. EhS-i kohaselt on ehitise nõuetele vastavus eelkõige omanikul (§ 20), kes võib teostada töid ise või palgata selle jaoks vajalikud ja vastavad spetsialistid.  |
| 1. Ühtlustada § 24 („Teatud tegevusala kvalifikatsiooninõuded“) loetletud tegevusalad kutsestandardis ja MTR-is olevate vastavate tegevusalade nimetustega, et oleks tagatud ühene arusaadavus, millise tegevusalaga on tegu. Hetkel esineb lahknevusi tegevusalade nimetustes.
 | **Mittearvestatud**Puudub konkreetne ettepanek. Õigusakti ei saa muuta igakord, kui standard muutub. EhS § 24 lõikes 2 toodud loetelu on üldise tasemega ning tegevusalade täpsem jagunemine on kehtestatud ministri määrusega, mille muutmist käesolev eelnõu ei käsitle. Erinevused MTRi ja standardite vahel tuleb lahendada koostöös MTRiga.  |
| 1. § 13 ja § 14 lõige 1. Mida sisuliselt tähendab formuleering: „ … ehitatav ehitis vastab nõuetele?“ Seda formuleeringut tuleks kuskil täpsustada.
 | **Selgitame**Ehitisele esitatavaid nõudeid ei ole võimalik üheselt defineerida. Ehitusseadustik on üldseadus, mis kohaldub kõikidele ehitistele. Ehitusseadustiku loomisel võeti eesmärgiks normi abstraktsus. Seaduse tasemel oleva regulatsiooni abstraktsus on omaette väärtus, see võimaldab seaduse rakendamisel olla paindlikum. Samuti võimaldab abstraktsem regulatsioon lahendada rohkem elulisi juhtumeid ja on ajas püsivam ning sobivam.Igale ehitusseadustiku reguleerimisalasse jäävale ehitisele kohalduvad ehitusseadustiku üldnõuded. Sõltuvalt ehitise olemusest kohaldub ehitistele teatise- või loakohustus. Eriehitistele kohalduvad erinõuded sisalduvad seadustiku eriosas. Ehitisele kehtestatud erinõuded sõltuvad suuresti ka ehitise kasutusotstarbest. Näiteks haiglale, spaale ning koolieelsele lasteasutusele esitatavad tervisekaitsenõuded on üsna erinevad. Seega vastab ehitis nõuetele, kui selle ehitamisel on järgitud ehitusseadustikus ning asjakohasel juhul muudes eriseadustes sätestatud nõudeid. |
| 1. § 14 lõige 3: „Enne ehitamise alustamist peab ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti nõuetele vastavust kontrollima ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik, kes teeb ekspertiisi, kui …“ Keeleliselt võiks olla arusaadavam; praegu võib ka välja lugeda, et ehitise projekti tuleb igal juhul kontrollima sõltumatu pädev isik. Ehituskonstruktsioonide osas määrab ehitise projekti kontrolli tasemed EVS-EN 1990:2002+NA:2002 (on veel täiendusi-täpsustusi) lisa B. Tuleks uurida ka uut EN 1990 versiooni, mis on kinnitamisfaasis. Kas Eesti seadus peab selle ümber lükkama? Samas, teiste projekteerimisosade kohta selliseid konkreetseid standardeid ei ole kehtestatud
 | **Selgitame**Käesoleva eelnõuga viidatud sätet ei muudeta. Ehitusprojekti ekspertiis on sisuliselt sõltumatu pädeva isiku poolt ehitusprojektile antud hinnang.Ehitusprojekti ekspertiisi teostades tuleb mh kontrollida vastavust ehitamise heale tavale (määruse nr 62 § 2 lg 1). Läbi valdkonna standardite sisustatakse reeglina ehituse head tava (EhS § 7). Küll aga ei tähenda see, et standard on ainsaks hea tava sisustamise allikaks. Seega tuleb ehitusprojekti kontrollimisel aluseks võtta need hea tava allikad, millest ehitusprojekti koostamisel on lähtutud. |
| 1. § 14 lõige 4 (Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega): 1) ehitusprojekti ekspertiisile esitatavad nõuded, sealhulgas täpsemad kriteeriumid nende ehitiste või ehitise osade määratlemiseks, mille ehitusprojektile tuleb teha ekspertiis; 2) ehitusuuringutele esitatavad nõuded, sealhulgas uuringu tulemuste vormistamisele, andmete koosseisule ja nende esitamisele. Kommentaar: Ministril ei saa olla suuremat pädevust kui oma eriala spetsialistidel, mistõttu teeme muudatusettepaneku: ehitusuuringutele esitatavad nõuded määratakse kehtivate standarditega.
 | **Mittearvestatud**Standard on hea tava osa. Standardid on välja töötatud konsensuse alusel ja need kirjeldavad mingis valdkonnas üldiselt aktsepteeritud tehnilist lahendust, metoodikat või kvaliteeditaset. Standardid ei ole antud seadusandja poolt ja neid ei saa käsitleda õigusaktina. Ühtlasi pole standarditele ligipääs reeglina tasuta.Standardist ei saa tuleneda sellist kohustuslikku nõuet, mida ei ole võimalik taandada õigusaktile. Seega võib soovitusliku iseloomuga standardile vastavus luua eelduse, et on järgitud head tava ja ehitis vastab nõuetele (3-3-1-69-16). Head tava võib sisusta ka läbi muude valdkonnas tunnustatud materjalide või juhendite. |
| **Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda** |  |
| 1. Eelnõu § 1 p 6 kohaselt muudetakse ehitusprojekti mõistet ning eelnõu kohaselt „Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud terviklik teabekogum, mis võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet”. Kaubanduskoja hinnangul on ehitusprojekti kõige tähtsam tingimus see, et selle alusel oleks võimalik ehitada, kuid eelnõus pakutud ehitusprojekti mõiste seda ei väljenda.

Kaubanduskoda teeb ettepaneku muuta eelnõu § 1 p-i 6 nii, et see sätestaks, et ehitusprojekt sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet, kuna ehitusprojekti kõige tähtsam tingimus on see, et selle alusel oleks võimalik ehitada. | **Mittearvestatud**Muudatus jäetakse eelnõust välja. |
| 1. Eelnõu § 1 p 73 näeb ette, et edaspidi tee ehitamisele, projekteerimisele, korrashoiule ja nendega seotud tegevustele võib kohaldada ehitisregistri kohta sätestatut. Kehtiv seadus ütleb, et ehitusregistri kohta sätestatud sellisel juhul ei kohaldata.

Kaubanduskoja hinnangul sellise võimaluse sätestamine ehitusseadustikus ei ole korrektne, kuna seadusest peaksid tulenema üksnes õigused või kohustused. Eelnõu § 1 p 73 on aga hetkel sätestatud võimalusena. Teeme ettepaneku, et teede ehitamisele ja projekteerimisele peab kohaldama ehitusregistri kohta sätestatut | **Mittearvestatud**Kuna EHR on olnud teede menetluses tehnilisi tõrkeid, siis täielikuks üleminekuks peab olema veendunud, et menetluskeskkond toimib tõrgeteta ega vajaks dubleerimist. Vabatahtlik EHRi menetluskeskkonna kasutuselevõtt võimaldaks sujuva ülemineku, arvestades ühtse menetluspraktika ja –keskkonna kasutuselevõtu vajalikkust aga samuti ka IT-tehnilist valmisolekut keskkonna tõrgeteta toimimiseks, mis võimaldab EHR keskkonda vastavalt arendada ja testida.  |
| 1. Eelnõu § 1 p 70 ütleb, et „Projekteerimistingimusi ei anta, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ehitise ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering“. Kehtiv seadus ütleb § 83 lg-s 2, et “Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks või kui nende ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering”.

Oleme seisukohal, et kehtiv lause esimene osa ehk lause „Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks“ tuleks jätta seadusesse sellisel kujul alles, kuna see on vajalik pädeva asutuse jaoks. Kuid meie hinnangul ei peaks seadus sisaldama lauset „Projekteerimistingimused ei ole nõutavad, kui nende ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering“, kuna praktikas ei esine olukorda, kus liini või elektripaigaldise asukoht oleks detailplaneeringuga või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus ette nähtud. Eelkirjeldatust tulenevalt teeb Kaubanduskoda ettepaneku muuta eelnõu § 1 p 70 nii, et see sätestaks, et „Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks“. | **Arvestatud sisuliselt**EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust. Tervikuna projekteerimistingimuste menetluse kaotamist selliste joonehitiste puhul ei saa pidada mõistlikuks. Ühelt poolt aitab see tagada maaomanike kaasamist menetlusse, kus otsustatakse projekteerimiseks vajalikud tingimused, sh asukoht, ning teiselt poolt saab rajatise projekteerija juba arvestada antavate tingimustega ehk väheneb oht hilisemaks ümberprojekteerimiseks. Juhul kui selliste ehitiste asukoht on käsitletud juba planeeringus, siis puudub projekteerimistingimuste andmise vajadus.  |
| 1. Eelnõu § 1 p 32 sätestab, et „Pädev asutus võib isiku taotluse alusel anda projekteerimistingimused ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetamata juhul”. Eelnõu seletuskirjas lk-l 22 on selgitatud, et “esineb olukordi, kus ehitisest või selle asukohast tulenevate nõuete keerukusest soovib isik kavandatavate ehitustööde kohta pädevalt asutuselt n-ö eelhinnangut. /…/ Vajaduse põhjal projekteerimistingimuste andmine isikute taotluse alusel välistab ka pädeva asutuse suvaotsuste tegemise võimaluse olukorras, kus projekteerimistingimuste nõudmine oleks pädeva asutuse otsustada”.

Kaubanduskoda soovib välja tuua, et plaanitava muudatuse seadusesse lisamine võib julgustada kohalikke omavalitsusi suunama väheteadlikke taotlejaid taotlema projekteerimistingimusi isegi juhtudel, kui seadus seda nõudena ei ette näe. Seega näeme, et käesoleva sätte lisamine seadusesse ei ole vajalik ning teeme ettepaneku eelnõu § 1 p-s 32 sätestatud muudatus eelnõust välja jätta. | **Mittearvestatud**Praktikas esineb vajadus anda projekteerimistingimusi keerukamate objektide puhul, ennekõike miljööaladel paiknevate ehitiste ümberehitamisel ning laiendamisel alla 33%.Isikul on võimalik pädeva asutuse poole pöörduda ka lihtsalt selgituste saamiseks, eelnõu kohaselt ei ole projekteerimistingimuste taotlemine isikule kohustuseks. Keerukamatel juhtudel võib esineda küsimus pädevalt asutuselt saadud selgituste õiguslikus siduvuses ehitusprojekti koostamisel ning ka pädeva asutuse poolt ehitusprojekti läbivaatamisel – kas isikul on kohustus saadud selgituse järgida ning kas pädev asutus on antud selgitustega loamenetluses seotud (nt juhul, kui ametnik on vahetunud).Eelnõu kohase sätte lisamisega ei tekki isikutele kohustust seaduses seni sätestamata juhtudel projekteerimistingimusi taotleda. Küll aga on isikul võimalus projekteerimistingimuste näol saada pädevalt asutuselt õiguslikult siduvad tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Eeltoodu ei välista isiku võimalust pöörduda selgituste saamiseks (nt teemaplaneeringu tõlgendamise osas) pädeva asutuse poole ja ühtlasi ei ole võimalik pädeval asutusel sundida isikut eelnõukohase sätte alusel projekteerimistingimuste taotlust esitama. |
| 1. Kaubanduskoda ei toeta liiga üldiselt sõnastatud keskkonnakaitsega seotud nõudeid ehitusseadustikus. Näiteks eelnõu § 1 p 7 sätestab, et „Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, seejuures tuleb eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid. Projekteerimisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga”.

Kaubanduskoja hinnangul on käesolev säte liiga üldine ning selline üldise sõnastusega säte seaduses ei loo Kaubanduskoja hinnangul suurt väärtust. Näiteks on sätte üldise sõnastuse tõttu meie hinnangul projekteerijal keeruline üldse hinnata kliimamuutuste mõjusid, kuna need on raskesti ette ennustatavad. Lisaks näiteks eelnõu § 1 p 8 ütleb, et kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna projekteerimisel, ehitamisel ning kasutamisel arvestatakse asukoha eripära ja konteksti, ehitise kohandatavust, mitmekesisust ning esteetilist sobivust, kuid Kaubanduskoja hinnangul on tegemist taaskord sättega, mis on väga üldine ning mille täitmist on väga keeruline hinnata, kuna näiteks esteetilise sobivuse kriteerium on väga subjektiivselt hinnatav. Jääb arusaamatuks, kuidas tagatakse selliste üldiste ning abstraktsete nõuete ühtne rakenduspraktika. Kaubanduskoja hinnangul võivad sellised üldsõnalised ning ebamäärased nõuded seaduses tuua hoopis kaasa erinevate rakenduspraktikate teket. Lisaks, kui seadus sisaldab ebamääraseid sätteid, mis on väga subjektiivselt hinnatavad ning mis ei ole lõpuni kontrollitavad, siis võib tekkida olukord, kus ehitusõiguse taotlemine muutub taotleja jaoks etteaimamatuks ning kontrollimatuks. 1. Kaubanduskoda on seisukohal, et eelnõu § 1 p 7 ning p 8 ei tõhusta ehitusseadustiku toimivust ning meie hinnangul ei peaks ehitusseadustik sisaldama üldsõnalisi ning ebamääraseid sätteid, mis ei anna seadusele juurde lisaväärtust. Teeme ettepaneku eelnõu § 1 p 7 ja p 8 jätta eelnõust välja.
 | **Arvestatud sisuliselt**Teadaolevate kliimamuutuste mõjuga arvestamise põhimõtte all mõeldakse näiteks arvestamist üleujutusaladega ning äärmuslike ilmastikuolude esinemise sagenemisega (väga kuum või külm, valingvihmad jms). Kliimamuutuste mõjudega arvestamine ei tähenda ilmtingimata Keskkonnaameti sekkumise vajadust projektimenetlusse vaid ka ehitustehnilisi lahendusi nagu jahutussüsteemid või nende installeerimise võimalikkus, päikesevarjestused (markiisid vms analoogsed lahendused), kuumasaarte tekke vältimine, piisavalt suure vastuvõtlikkusega sadeveekanalisatsioon, avalike joogiveepunktide kavandamine jpm.Uut põhimõtet esialgsel kujul seadustikku ei lisata. Avatakse EhS § 13 lg 1 sobivuse mõiste. Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Tegu ei ole uue nõudega, vaid olemasoleva sättega, mida on praktikas ebapiisavalt sisustatud ja rakendatud. Seega täiendatakse ehitusprojektile esitatavaid nõudeid selgitusega, mida tuleb kaaluda sobivuse kriteeriumi all ning esialgsel kujul uusi põhinõudeid ei seata. Sobivuse kriteeriumi selgitamine muudab selle järgimise menetlustes eelduslikult lihtsamaks.  |
| **Eesti Omanike Keskliit** |  |
| EOKL esitab ettepaneku tühistada EhS §97 lg 6, mille kohaselt asulates on teega külgneva maatüki omanik kohustatud korraldama sõidutee ja tema kinnisasja vahel asuva kõnnitee koristuse, sealhulgas lume ja libeduse tõrje, tasemel, mis võimaldab kõnniteel ohutult liigelda. Eraomanikele on pandud koormis hoida korras enda kulul teise isiku vara. Ilmaolude muutlikkus ei luba eraomanikel oma elu planeerida ja kodust pikemalt lahkuda, füüsiline töö või teenuse palkamine käib paljudel eakatel kinnistuomanikel üle jõu, tiheda lumesaju korral ei saaks omanik töölegi minna. Selline koormis on oluline sekkumine isiku eraellu ning vabadusse seda ise kujundada.Tegelikkuses on olukord teine. Eesti Linnade ja Valdade Liit vastas Riigikogu majanduskomisjoni järelepärimisele juba 06.01.2022.a, et nende läbiviidud küsitlusele vastanud kohalikest omavalitsustest 64% korraldab ise oma territooriumil avalikult kasutatavate kõnniteede hooldust. Ka Eesti suurimas omavalitsuses, Tallinnas, hooldab linn 70% ratta- ja kõnniteid ja ülejäänud 30% kinnistute omanikud. Eksisteerib olukord, kus seadus ja heakorraeeskiri panevad kõnniteede talvise hoolduse üheselt kinnistuomanikele, samas omavalitsus on teatud osal kinnistuomanikelt selle kohustuse faktiliselt ära võtnud. Sellega on loodud põhiseaduse §12 tähenduses ebavõrdse kohtlemise olukord, kus osad kohustatud kinnistu omanikud ei pea oma õigusaktidega pandud kohustust täitma ja säästavad sellega aega ning vahendeid. Lisaks tekib küsimus ka tsiviilõiguslikust vastutusest. Kui EhS 97 lg 6 kohaselt vastutab kõnniteede hoolduse eest kinnistu omanik, siis ei vabasta teda vastutusest ja kahjunõuetest ka see, kui tee omanik (kov) on oma kõnnitee ise hooldanud või on selle ebapiisavalt või on jätnud selle üldse tegemata, kuigi on teehooldust avalikult lubanud.On selge, et EhS §97 lg 6 absoluutne säte ei vasta ammu tegelikule olukorrale omavalitsuste kõnniteede hooldusel ning tekkinud situatsioon tekitab palju õiguslikke küsimusi ja ebaselgust. Kui kohalik omavalitsus ei ole valmis kõnniteede hooldust veel üle võtma, siis on selle koormise kehtestamiseks olemas õigusliku alusena KOKS §36 lg 3. Selline mitteimperatiivne säte võimaldab omavalitsustel paindlikult ise reguleerida teede korrashoiu kohustuse panekut kinnistuomanikele või üleminekut omavalitsuse enda korraldatavale teehooldusele. EhS §97 lg 6 kehtetuks tunnistamisel ei teki seega õiguslikku reguleerimatust. Alternatiivina võib sõnastada lõike 6 selliselt, et kohalikul omavalitsusel on õigus see kohustus kehtestada koormisena KOKS tähenduses. | **Mittearvestatud**Kinnistuomanike kõnniteede hooldamiskohustusega koormamise osas ei ole kohus ega õiguskantsler põhiseadusega vastuolu tuvastanud (vt nt õiguskantsleri kirjad 25.03.2015 nr 6-1/150374/1501307 ja 17.02.2017 nr 6- 1/170172/1700714). KOV-id teevad ka vabastusi teatud maaomanikele, kes ei ole võimelised teatud asjaolude tõttu seda kohustust täitma (puuetega inimesed, eakad jne). Linnas, alevis ja alevikus teega külgneva maatüki omaniku kohustus korraldada sõidutee ja tema kinnisasja vahel asuva kõnnitee koristuse, sealhulgas lume ja libeduse tõrje, temaatikat on seadusandja poolt arutatud nii 2021. kui ka 2023. aastal ehitusseadustiku ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse muutmise seaduse (koduomanike vabastamine omavalitsustele kuuluvate kõnniteede koristamise kohustusest) eelnõu (41 SE) ning ehitusseadustiku § 97 muutmise seaduse eelnõu (362 SE) menetlemise raames. Ehitusseadustiku § 97 muutmise seaduse eelnõu (362 SE) arutas ka kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) revisjoni läbiviimiseks riigihalduse ministri moodustatud eksperdikomisjon, kes toetas lahendust, kus EhS § 97 lõige 6 jääks kehtima, kuid seda täiendataks võimalusega kohaliku omavalitsuse üksuse volikogule kohustuse täitmisest erisuste tegemisega. Eksperdikomisjon leidis ka, et EhS sätte kehtetuks tunnistamisel oleks oluline fiskaalne mõju KOV-dele ning sellist ettepanekut ei saa kaaluda mh ilma KOV maksubaasi muutmata. Seega kehtiv õigus võimaldab mõistlikku paindlikkust kohalike omavalitsuste ja kinnistuomanike koostöös poolte võimekustele vastavate lahenduste leidmisel, mis mh arvestaks ka vabastuste ja erandite vältimatu vajadusega. Ehitusseadustiku §97 lõike 6 kehtetuks tunnistamine ei ole hetkel põhjendatud.Ka Eesti Linnade ja Valdade Liit (ELVL) rõhutab, et EhS § 97 lõike 6 vastavust põhiseadusele, sh õiguspärasust ja proportsionaalsust, on korduvalt kontrollinud ja analüüsinud õiguskantsler. Lisaks selgitab ELVL veelkord, et  õiguskantsler on  seisukohal, et EhS § 97 lõikes 6 sätestatud kõnnitee heakorra tagamise kohustus ei ole vastuolus põhiseadusega, mille § 113 lubab Riigikogul kehtestada koormisi, st mitterahalise iseloomuga kohustusi. Mitterahalise iseloomuga kohustuseks rahu ajal on eelkõige teatud ühiskondlikud heakorratööd, mis ei tohi olla ülemäärased. Kõnniteede koristamise kohustust ei saa pidada ülemääraseks, see on proportsionaalne (sobiv, vajalik, mõõdukas).  Kohaliku omavalitsuse valmisolek võtta üle kõnniteede hooldus sõltub eelkõige KOV eelarveliste vahendite piisavuses. EhS § 97 lõige 6 ei takista ka praegu omavalitsustel eelarveliste vahendite olemasolul võtta avalikult kasutatavad kõnniteed täielikult või osaliselt hooldusele. Lisaks markeerib ELVL, et mitmel omavalitsustel siiski ei piisa rahalisi vahendeid kõikide kõnniteede hooldamiseks ja seetõttu on oluline see säte jätta kehtima. |
| **MTÜ Eesti Veeinseneride Liit** |  |
| 1. Teeme ettepaneku muuta eelnõu punkti 23) ja sõnastada ta järgmiselt „(3) Ehitise kasutamise ja korrashoiu nõuded tulenevad heast tavast, õigusaktist või ehitise kohta koostatud hooldusjuhendist **ja kasutusjuhendist**.“.

Põhjendus:Ehitamine on alguse ja lõpuga plaanipärane tegevus ehitusega seotud eesmärgi saavutamiseks, ehitise algidee elluviimiseks tehtava uurimise, projekteerimise, ehitamise või muude tegevuste kogum, kõik etapid ja tegevused idee sünnist kuni ehitise kasutusele võtmiseni. Mõiste „ehitus“ ei ole samastatav väljendiga „ehitise elukaar“ EHS § 2 lõike (1) järgi, kohaldatakse käesolevat seadustikku ehitisele, selle kavandamisele ning ehitamisele, **kasutamisele ja korrashoiule** niivõrd, kuivõrd seda ei ole reguleeritud muu seadusega, ratifitseeritud rahvusvahelise lepinguga või Euroopa Liidu õigusaktiga. Käesolev seadustik kehtib ka territoriaalmeres ja majandusvööndis.Eelnõu punkti 23 järgi kavandatakse muuta ehitusseadustiku paragrahvi 16 lõike 3 nii, et kaob ära viide ehitise kasutusjuhendile. Mõiste „ehitise hooldamine“ ei ole samastatav mõistega „ehitise kasutamine“. Ehitise eesmärgipärase kasutusele võtmise järgselt, peaks seda ka eesmärgipäraselt kasutama. Ehitise kasutamise eesmärgid võivad ajas muutuda. Mistõttu võib kasutustingimuste ja eesmärkide muutumine muuta ehitatud keskkonna eesmärgipärase toimivuse küsitavaks või lausa ohtlikuks. Leiame, et asjakohasel juhul on vajalik fikseerida ehitusprojektis kasutusjuhendiga ehitise eesmärgipärase kasutamise kasutustingimused, mis tagab ehitise nõuetekohase toimimise kasutusevõtu aegselt.  | **Mittearvestatud**Kasutusjuhendit käesolevas paragrahvis ei nimetada kuid EhS § 17, mis sisustab hooldusjuhendi mõiste sätestatakse, et ehitise hooldusjuhend võib asjakohasel juhul sisaldada ka teavet ehitise kasutamise osas. Eesmärk on piiritleda ja nõuda vaid ehitise ohutu kasutamise vaates hädavajalikke kasutusjuhendeid. Ministeerium ei pea vajalikuks koguda ja reguleerida näiteks eluruumi kasutamise juhendite koostamist.  |
| 1. Teeme ettepaneku muuta eelnõu punkti 29) sõnastada paragrahvi 20 lõige 2 järgmiselt „(3) Majandustegevuse raames ei või omanikujärelevalve tegija olla sama ehitise seonduva muu tegevusega ega olla seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.“.

Põhjendus:Pädeva ehitamisega seotud on tegevusteks on lisaks ehitamisele ja projekteerimisele, ka ehitise auditi tegemine, ehitusuuringute tegemine, keskkonnamõju hindamine jne. Leiame, et esitatud nõue peaks olema kirjeldatud üldisemal. Omanikujärelevalve toimingute tegemisel ei tohiks järelevalve tegija olla seotud lisaks ehitamisega ja projekteerimisega, ka ehitise auditi ehitusuuringute, keskkonnamõju hindamise tegevusega jne seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teostab. | **Arvestatud**Omanikujärelevalve peab järelevalve teostamisel lähtuma muuhulgas ehitusprojekti koostamise aluseks olnud teabest (nt ehitusuuringutest, määrus nr 80 § 3), seega on põhjendatud isikute ringi omanikujärelevalve sõltumatuse tagamise eesmärgil laiendada. |
| 1. teeme ettepaneku, muuta eelnõu punkti 58) ja sõnastada paragrahvi 71 lõige 1 sõnastust järgmiselt „ (1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teealune ja teed ümbritsev maa-ala ja õhuruum, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.“

Põhjendus: Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Antud sõnastusest ei selgu, kas kitsendusvöönd ulatub ka õhuruumis teealuse ja teed ümbritsev maa-ala peal. | **Mittearvestatud**Kuna põhjendusest ei selgunud vajadus tee kaitsevööndi laiendamiseks õhuruumi, võeti telefoni teel ühendust ettepaneku esitajaga. Ettepaneku esitaja selgituste kohaselt tunti muret tee kaitsevööndisse ulatuvate puuvõrade pärast, mis kujutavad ohtu teel olevale liiklusele. Teekaitsevööndis kasvavad puud või teekaitsevööndisse ulatuvad puuvõrad tee toimivust ja püsivust üldjuhul ei ohusta. Tee püsivust, liiklusohtust ja nähtavust teel tagatakse EhSi § 72 kohaselt. Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel vastavalt asjaõigusseadusele, mistõttu ei ole otstarbekas seda EhS-s korrata „Teealune“ on eelnõus eraldiseisvalt välja toodud, kuna teetaristu valdav osa asub ehitisest maa all. |
| 1. teeme ettepaneku, selgitada eelnõu punkti 60) seletuskirjas, kas ja kes sellised kergliiklusteed (kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee), kui kitsendust põhjustavad objektid ja nende piiranguvööndite ulatuse registreerib. Kas teeregister, kitsenduste register on selliste teede ja nende kitsendusvööndite registreerimiseks valmis? Vaata kirja punkti nr 7 ja 8.
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatakse. Kõik avalikud kasutatavad teed ja avalikuks kasutamiseks määratud erateed, sh kergliiklusteed, registreeritakse Teeregistris koos erinevate teed iseloomustavate andmetega, sh ruumikujud ning kaitsevööndi ulatus. Teeregistrisse andemete esitamise eest vastutab teeomanik. Kohalike kergliiklusteede puhul on andmete esitajaks kohalik omavalitusüksus ning riigi kergliiklusteede osas Transpordiamet. Maa- ja Ruumiameti kaardirakendused kasutavad kaartide kuvamisel muuhulgas ka teistesse registritesse esitatud andmeid. |
| 1. teeme ettepaneku, muuta eelnõu punkti 63) ja sõnastada paragrahvi 72 lõige 1 punkt 5 sõnastust järgmiselt „ 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat tööd ilma tee ja **tee kaitsevööndis paikneva kinnistuomaniku nõusolekuta**.“.

Põhjendus:Leiame, et selline sõnastus ei taga ümbritsevate kinnistute omanike omandi kaitset ning piirab ja kitsendab ülemääraselt tee kaitsevööndis paiknevate teiste kinnistute maa kasutamise võimalusi. Praktikas rajatakse suur hulk teekraave ja muid veeviimareid tee hoiutöödega ilma igasuguse projektita (puuduvad arvestused ning ka kooskõlastused) ning suunatakse teemaal kogunev vesi teepiirangu vööndis või seda ümbritsevatele kinnistutele maaomanikelt nõusolekut küsimata. Leiame, et selline praktika tuleb lõpetada. Maaomanikelt nõusoleku saamise kohustus võimaldab hinnata teemaalt kogutava vee ärajuhtimise mõjusid ja teekaitsevööndis paiknevate kraavide, drenaažide ja muude rajatiste vee ja vastuvõtuvõimet. Vajaduse korral tuleb veerežiimi muutmisel teemaal, rajada või rekonstrueerida teehooldus või tee ehituse käigus vee ka ärajuhtimissüsteemid teega piirnevatel aladel. | **Selgitame**EhS §-s 70 sätestatud ehitise kaitsevööndi üldsätted kohalduvad §-s 72 välja toodud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis keelatud tegevustele, sh ka tee omaniku nõusolekul tegutsemine. Lisaks kaitsevööndiga tee omaniku loale peab tegevused kooskõlastama ka tee kaitsevööndis paikneva kinnisasja omanikuga tulenevalt omandiõigusest. Asjaõiguslike sätete dubleerimist EhSi ei pea me mõistlikuks. Juhul kui tegevus on loakohustuslik, siis saadetakse ehitusloa eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikule, kelle õigusi või huve võib ehitis või ehitamine puudutada. Samuti on võimalik pädeval asutusel keelduda ehitusloa andmisest, kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.  |
| 1. Leiame, et eelnõu punkti 73) ei tohiks rakendada.

Põhjendus: Leiame, et teeomaniku mugavus valida vabatahtlikult registreerimise ja haldustoimingutest teavitamise keskkondi ja viise ei ole proportsioonis sellega, et suureneb õigusselgusetust eelkõige teega piirnevate kinnistute omanike õiguste väljaselgitamisel, piiramisel või selle kavandamisel.  | **Mittearvestatud**Kuna EHRis on olnud teede menetluses tehnilisi tõrkeid, siis täielikuks üleminekuks peab olema veendunud, et menetluskeskkond toimib tõrgeteta ega vajaks dubleerimist. Vabatahtlik EHRi menetluskeskkonna kasutuselevõtt võimaldaks sujuva ülemineku ühtse menetluspraktika ja –keskkonna kasutuselevõtuks aga samuti ka IT-tehnilist valmisolekut keskkonna tõrgeteta toimimiseks. |
| 1. Teeme ettepaneku täiendada paragrahvi 103 lõiget 5 täiendada punktiga 4 järgmises sõnastuses: „**4) üld või detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee. (edaspidi *kergliiklustee*)**.“.

Põhjendus: Seoses eelnõu punktiga 60) tuleks sellised üldplaneeringuga või detailplaneeringuga määratud kergliiklusteed nagu kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee, registreerida õigusselguse mõttes ka teeregistris ning ilmselt ka kitsenduste registris. | **Mittearvestatud**Selgitame, et sarnaselt kohaliku ja riigitee mõistega määratletakse kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kas kohalikuks teeks või riigiteeks vastavalt kinnistu kuuluvusele, millel nimetatud teed asuvad (sh IKT või servituut). Kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kantakse teeregistrisse vastavalt Vabariigi Valitsuse „Teeregistri põhimäärus“ §le 9. |
| 1. teeme ettepaneku, täiendada eelnõu punkti 99) paragrahvi 130 lõiget 2 punkti 6 paragrahvi 130 lõiget 2 punkti 6 siis täiendatakse pärast tekstiosa „ja kaitsmise“ tekstiosaga „, kohaliku tee kaitsevööndi ning **üldplaneeringuga või detailplaneeringuga määratud kergliiklustee kaitsevööndi**“ või siis või eelnõu punkti 100) vastava punktiga;

Põhjendus:Selgusetu on kes sellised eelnõu punkti 63 kohased üldplaneeringu või detailplaneeringuga määratud kergliiklustee nagu kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee), kui kitsendust põhjustava objekti ja nende piiranguvööndite ulatuse registreerib. | **Selgitame**Teekaitsevööndi ulatuse kehtestab EhS ja kaitsevöönd tekib kaitsevööndit tekitava ehitise ehitamisega.  |
| 1. Teeme ettepaneku muuta ehituseadustiku lisa 1 ja 2 rajatise alapealkirja „**Veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik**” asendades tekstiga **“Veevärgi- ja kanalisatsiooni kanalisatsioonitorustik ja sademeveerajatis”**

Põhjendus:Seoses uute rajatiste liigi lisandumisega (s.o Väljaspool tarbimiskohta asuvad sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatised.) tuleks muuta ka rajatiste liigi nimetust. Ei saa eeldada, et tegemist on rajatised, mille alla kuuluvad ainult torustikud. Suur osa sadevee süsteemidest koosneb kas kraavidest ja muudest sinna juurde kuuluvatest looduslähedastest sademeveesüsteemi rajatistest, mis ei paikne torus. Arusaamatuks jääb, mida tähendab väljend „väljaspool tarbimisekohta asuv sadevee jne rajatis. Kuidas seda mõista? | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud."Sademeveerajatise" lisamine ehitise alapealkirja "Soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik" on põhjendatud. Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on sisustatud ÜVVKSi paragrahvis 8, mille kohaselt tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem tarbija (isik, kellele osutatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust) veega varustamiseks ühisveevärgist või reo- või sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni. Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osa.Sisuliselt on tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni puhul üldiselt tegemist kinnistusiseste ehitiste ja seadmete süsteemiga (sh sademevesi) kuni liitumispunktini. Kõik muud sademeveerajatised (va ühiskanalisatsiooni osaks olevad sademeveetorustikud) kuuluvad väljaspool tarbimiskohta asuvate sademeveerajatiste alla. |
| 1. Palume selgitada, miks on ehituseadustiku lisa 1 ja 2 äratoodud rajatiste **Vesiviljeluseks mõeldud kala- ja vähikasvatustiigi**, püstitamine, rajamine, paigaldamine, ümberehitamine, laiendamine kavandatud ilma ehitusprojekti ja loamenetluskohustuseta.

Põhjendus: Leiame, et selliste tiikide kontrollimatu rajamine, laiendamine jne eeldab teatud pädevust ja ettevaatust. Ilma projekteerimiseta ja loamenetluseta võib tiigi rajaja seada ohtu nii iseenda kui ka oluliselt mõjutada naaberkinnistute kasutamise tingimusi (näiteks kui tiik rajatakse vahetusse lähedusesse naaberkinnistu hoonele jne) kui ka ümbritsevat keskkonnaseisundit (varjatud eesmärgiks on liiva kaevandamine, või kui tiik rajatakse karstialale jne).  | **Selgitame**KeÜS § 43 lg 1 kohaselt esitab keskkonnaloa andja KOVile keskkonnaloa taotluse. Seega siin on KOVil võimalus ehitise ohtlikkuse ja mõju osas avalikule ruumile, arvamust avaldada, kui seda vajalikuks peab. Vesiviljeluse all peetakse silmas veeorganismide kasvatamist inimese poolt selleks loodud tingimustes, kus toodang ületab veekogu loodusliku produktsiooni. Vesiviljeluskasvandus on ehitis, mis on mõeldud vesiviljeluse toodangu saamiseks suuremas mahus, kui seda võimaldaksid looduslikud keskkonnatingimused sama ruumala kohta. VeeS § 187 p 15 kohaselt antakse rohkem kui 1 tonn aastas kasvatavate vesiviljelustegevuste puhul keskkonnaluba ning väiksemamahulise vesiviljeluse puhul VeeS § 196 kohaselt registreering, milledes sisaldub ka rajatiste kohta käiv info. Lisaks peab vesiviljelusrajatise käitaja keskkonnaministri 02.04.2020 [määruse nr 17](https://www.riigiteataja.ee/akt/103042020021) alusel pidama käitamispäevikut, kus kajastub muuseas ka kasvanduses olevate tiikide, basseinide või sumpade arv, nende ruumala ja pindala; karbi- ja vetikaliinide arv, pikkus ja pindala või muu sarnase rajatise iseloomustus; sumpade, karbi- ja vetikaliinide paigaldamise ja äraviimise aeg. Vastavalt KeÜS § 20 lg 2 peab käitaja viivitamata teavitama loa andjat käitise toimimisviisis kavandatavast muudatusest, käitise laiendamisest või muust tegevusest, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnahäiringu või olla aluseks loa muutmisele, lisaks on keskkonnaloa muutmist käsitletud KeÜs § 59, kus on lg 1 p 2 sätestatud, et KeA muudab keskkonnaloa tingimusi kui seire tulemusel või muul viisil selgub, et keskkonnaloaga lubatud tegevusega kaasneb keskkonnaoht või oluline keskkonnahäiring ning huvi keskkonnaloa muutmata jätmiseks ei ole ülekaalukas. Vastavalt VeeS § 200 lg 2 tuleb KeAd aegsasti teavitada, kui tegevus muutub või ilmneb muusid asjaolusid, mis võivad kaasa tuua olulise ebasoodsa mõju pinna- või põhjavee omadustele, vee-elustikule või veega seotud elustikule. Lähtuvalt eeltoodust on vesiviljelustegevus reguleeritud ning rajatiste üle kontroll säilitatud ning me ei pea halduskoormuse mõttes otstarbekaks samu andmeid teiste menetlustega lisaks küsida. |
| **Hiiumaa vallavalitsus** |  |
| Hiiumaa Vallavalitsus on tutvunud Ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga ning täiendavad ettepanekud puuduvad. | **Teadmiseks võetud** |
| **Saue vallavalitsus** |  |
| EhS § 27 muutmisega seonduvalt (eelnõu § 1 punktid 35-41) teeb Saue Vallavalitsus ettepaneku, et EhS-i lisataks ka võimalus anda projekteerimistingimused detailplaneeringu üleselt kõigi kinnistute osas olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamisest on aastaid möödas ja asjaolud on muutunud, mitte üksnes konkreetse ehitise osas. Tegemist oleks detailplaneeringu ala täpsustavate projekteerimistingimustega olukorras, kus näiteks pärast detailplaneeringu kehtestamist, kuid enne selle ellu viimist on välja ehitatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon, likvideeritud elektriliin vms. Lisaks teeb Saue Vallavalitsus ettepaneku sätestada võimalus vanemate detailplaneeringute puhul projekteerimistingimuste andmisega suurendada kuni 10% ehitisealust pinda või krundi täisehituse protsenti, kui see on üldplaneeringuga kooskõlas. Käesoleval ajal on populaarseks muutunud ühekorruselised elamud, mis vajavad suuremat ehitisealust pinda, mistõttu detailplaneeringust tulenevatest piirangutest tihtipeale abihooneid rajada ei ole võimalik. Hetkel kehtivaid seaduseid arvestades oleme sageli olukorras, kus vanades planeeringutes määratud ehitisealune pind või täisehituse protsent on täis, üldplaneering võimaldab suuremat täisehituse protsenti, kuid ainus võimalus selle suurendamiseks on läbi uue detailplaneeringu. Ühe krundi detailplaneeringute menetlemine on ebamõistlik halduskoormus kõikidele osapooltele ja finantsiliselt koormav kinnistuomanikele, mistõttu soovime, et seadus annaks võimaluse ebamõistliku bürokraatia vähendamiseks. | **Mittearvestatud**Kui detailplaneering on mingi kindla ala lähiaastate ehitustegevuse aluseks, siis projekteerimistingimused on oma olemuselt ühe hoone kavandamiseks ettenähtud tingimused. Projekteerimistingimuste taotlemine on ennekõike konkreetse kinnisasja omaniku tahe.Kohtupraktika kohaselt on projekteerimistingimused ehitusloa eelhaldusaktiks, mis ammenduvad ehitusloa andmisel. Projekteerimistingimusi korduvalt realiseerida ei ole võimalik. Projekteerimistingimused kehtivad üldjuhul 5 aastat. |
| **Transpordiamet** |  |
| Transpordiamet on üle vaadanud Kliimaministeeriumi kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks esitatud ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. Kuivõrd Transpordiametiga on varasemalt teega seonduvad sätted kooskõlastatud, ei ole meil täiendavaid märkuseid ning kooskõlastame eelnõu esitatud kujul. | **Teadmiseks võetud** |
| **Tartu linnavalitsus** |  |
| Punktides 1-12 käsitletakse asjakohaseid 2022 aastal esitatud ettepanekuid.  |
| 1. § 4 lg 4 viimase lause osa on muudetud ja on lisatud „või muutuvad vähesel määral“.

Probleem: seaduse kehtiva redaktsiooni sõnastuse pärast on palju vaidlusi arhitektide, arendajate ja projekteerijatega, et millisest piirist hakkab "arhitektuurne lahendus ei muutu" ja kui palju see võib muutuda või ei või ilma, et peaks rääkima lammutamisest ja püstitamisest, mitte taastamiseks. Kavandatav muudatus tekitab kindlasti ka palju vaidlusi. Taastamise mõte on ikkagi tegevus, kus olemasoleva ehitise asukohale ehitatakse samasugune hoone, st ehitist on sisuliselt võimalik ehitada vanade arhiivijooniste järgi. Vastasel korral on ikkagi tegemist vana hoone lammutamise ja uue hoone püstitamisega. § 4 lg 4 viimane lauseosa "või muutuvad vähesel määral" on umbmäärane selgitus. Näiteks tekib küsimus, kas kasutusotstarve võib ka vähesel määral muutuda? Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse 22.12.2011 nr 180 "Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri" § 15 lg 2 alusel peab seaduseelnõu keel olema selge, ühetähenduslik ja täpne. Samuti tekitab mitmuse vorm (sõna "muutuvad") segadust ja ei ole kooskõlas määruse nr 180 § 15 lg-ga 4, mille alusel eelnõus eelistatakse ainsuslikku vormi, välja arvatud juhul, kui ainsuse ja mitmuse eristamisel on õiguslik tähendus. Käesoleval juhul tekitab mitmuse vorm segadust ega ole arusaadav, mida selle all mõeldakse.Ettepanek: jääda § 4 lg 4 viimane lause muutmata ning jääda pigem kehtiva redaktsiooni sõnastuse juurde. | **Arvestatud osaliselt**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et ehitise taastamisel olemuslikult sarnasena maht ja kasutusotstarve muutuda ei tohi ning arhitektuursed tingimused ei muutu või muutuvad väga vähesel määral. |
| 1. § 26 lg 4 puudub võimalus määrata projekteerimistingimustega rajatiste väljaehitamise kohustust ja EhS-is puudub võimalus vastava halduslepingu sõlmimiseks.

Probleem: praktikas on tõusetunud küsimus, miks projekteerimistingimustega kavandatava elluviimiseks ei ole võimalik sõlmida haldusleping analoogselt PlanS §-ga 131, kus detailplaneeringu menetlemise raames saab sõlmida halduslepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Jääda DP koostamise kohustuse juurde vaid põhjusel, et selle käigus on võimalik vastava halduslepingu sõlmimisega rajatiste ehitamise kohustuse üleandmine, ei ole proportsionaalne ega mõistlik, kui sama eesmärgi saaks saavutada PT menetluse kaudu. Sageli võib esineda olukordi, kus olemasoleva hoonestuse vahele nt ärihoone või tankla püstitamisega kaasneb oluline mõju olemasolevatele teedele või tehnorajatistele ning kohaliku omavalitsuse ja arendaja koostöös oleks mõistlik leida õiguspärane lahendus selle väljaehitamise kulude kandmiseks. Kuna EHSis ei ole otsesõnu ette nähtud kohaliku omavalitsuse ülesannete üleandmist projekteerimistingimuste kehtestamisel, on vastav õiguslik küsimus segane. Antud probleemile on juhitud tähelepanu kehtiva EHS revsijoni käigus (analüüsi lk 88 p 6.4). Kuna PlanS-s kehtestatud ehitusõiguse ja projekteerimistingimuste eesmärk on ühene – anda siduvad nõuded ehitiste projekteerimiseks, on teatud juhul põhjendatud rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmine arendajale või kinnistu igakordsele omanikule, et oleks tagatud nii kinnistule nõuetele vastav juurdepääs ja ligipääsetavus ning vajamineva taristu väljaehitamine selle tarbeks. Vastasel korral langeb see kohustus kohalikule omavalitsusele.vEttepanek: täiendada § 26 lõikega 10 järgmises sõnastuses "10) kasutamiseks otseselt vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus." Lisada EhSi viide, et halduslepingu sõlmimisel lähtutakse PlanS § 131 regulatsioonist. | **Mittearvestatud**PlanS § 131 regulatsioon on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamisega seotud kohustuste jagamiseks (avalikud huvid). Kohustuste panemine planeeringust huvitatud isikule peab olema proportsionaalne. Väiksemate arenduste puhul ei pruugi intensiivsete kohustuste panemine huvitatud isikule seoses rajatiste väljaehitamisega olla õiguspärane (vt PlanS seletuskiri).Projekteerimistingimused antakse ühe ehitise püstitamiseks, mis valdavalt ei ole avaliku huviga ning avaliku ülesande edasiandmine ei pruugi olla õigustatud. Kaalume ettepanekut uuesti, kui projekteerimistingimuste regulatsiooni kohaldamisala peaks tulevikus muutuma laiemaks. |
| 1. § 48 lg 41 "Ehitusprojekti ja ehitusdokumente ei pea esitama, kui kasutusteatis esitatakse ainult ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks".

Probleem: olukorras, kus kasutusteatis esitatakse ainult kasutamise otstarbe muutmiseks, on põhjendatud, et sellega koos esitatakse ka korruse- või ruumiplaan, mille raames saab omavalitsus ülevaate võimalikest muudatustest hoones, lisaks sellele, kas soovikohane otstarbe muutmine ruumides vastab õigusaktides kehtestatud nõuetele.Ettepanek: lisada lõikele 41 teine lause: "Esitada tuleb uus korruse- või ruumiplaan" | **Mittearvestatud**Muudatus jäetakse eelnõu tekstist välja. Kui ehitamist ei toimu, ei koostata ka ehitusdokumente ja ehitusprojekti. Ehitusseadustiku lisa 2 ei sätesta käesoleval hetkel kohustust kasutusotstarbe muutmisel ehitusprojekti esitada. Dokumenteerimise ja projekti esitamise kohustust ei teki kui ei ole nõutud kasutusteatis ja ehitusprojekt. Seetõttu pole eelnõuga esialgselt ettenähtud muudatus vajalik. |
| 1. § 72 lg 1 p 1 täiendus: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, mis ei vasta õigusaktides sätestatud nõuetele;

Probleem: ei ole arusaadav, millised nõuded millistes õigusaktides mõeldud on, mis reguleerivad valgustusseadme või teabevahendi liikleja häirimisega seonduvat. Kui selle all mõeldakse liiklusseaduse § 53 sätestatut, siis see on liiga kitsendav, kuna reguleerib vaid tee kaitsevööndis asuvat teabevahendit. Häiriv teabevahend või valgustusseade võib asuda aga hoopis nt ka eraomandil oleval hoonel tänava ääres.Ettepanek: õigusaktide nõudeid peab täitma vaatama sellele, kas vastav viide on või mitte. Jätta välja sõnad "mis ei vasta õigusaktides sätestatud nõuetele" ja jätta häirivuse hindamine igakordseks kaalutlusotsuseks. | **Arvestatud**Muudatus jäetakse eelnõu tekstist välja.  |
| 1. § 91 "Tee ehitamisel, projekteerimisel, korrashoiul ja nendega seotud tegevuste puhul ei ole ehitisregistri kohta sätestatu kohustuslik". Probleem: olukorras, kus osad teed on EHRs ja osad mitte, tekitab segadust ja erinevat menetluspraktikat. Puudub ülevaade ja ka huvitatud isikud ei saa ühest konkreetsest kohast teavet kätte. Ettepanek: peaks olema ikka üks ja kindel keskkond, kus teede loamenetlused toimuvad. Kui EHR on ehitistega seotud infosüsteem, siis võiks selles keskkonnas kõiki lube ka kajastada, sh teid.
 | **Mittearvestatud**Kuna EHR on olnud teede menetluses tehnilisi tõrkeid, siis täielikuks üleminekuks peab olema veendunud, et menetluskeskkond toimib tõrgeteta ega vajaks dubleerimist. Vabatahtlik EHRi menetluskeskkonna kasutuselevõtt võimaldaks sujuva ülemineku, arvestades ühtse menetluspraktika ja –keskkonna kasutuselevõtu vajalikkust aga samuti ka IT-tehnilist valmisolekut keskkonna tõrgeteta toimimiseks, mis võimaldab EHR keskkonda vastavalt arendada ja testida.  |
| 1. § 99 lisatakse uus lõige 21 : "Kui projekteerimistingimused sisaldavad ehitisi, mille kohta on projekteerimistingimuste andmine Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, siis annab projekteerimistingimused peamise ehitise loamenetluse läbiviija kooskõlas lõikega 2."

Probleem: mis on "peamine ehitis"? Peamise ehitise sisuline tähendus jääb arusaamatuks.Ettepanek: sisustada peamise ehitise mõiste. | **Selgitame**Kuna norm on suunatud avalikult kasutatavate teede suhtes ei ole eraldi mõiste sisustamine otstarbekas. Sätte sisu on selgitatud seletuskirjas, sh koos näidetega. Ehitusseadustiku teede eriosas (11. peatükk) puudub jagatud pädevuse erinorm, mis tähendab, et selliste juhtumite tekkimisel menetleb kehtiva õiguse kohaselt teede valdkonnas ehitusluba samuti TTJA. Norm on rakendatav üldehituses ja raudteevaldkonnas, kus TTJA-l on pikaajalised kogemused, kuid põhjustab liigset koormust teede valdkonnas, kus TTJAl puudub sisuline pädevus.Kuna teede valdkonnas on senini olnud pädevus lubade menetlemisel avalikult kasutatavate teede omanikel (KOV-id ja TRAM), oleks otstarbekas sellised pädevused jagada teede omanike vahel sõltuvalt sellest, kellele kuuluvat teed peamiselt ehitatakse. |
| 1. § 105 projekteerimistingimused avalikus veekogus ehitise ehitamiseks vs DP koostamise kohustus hoone püstitamisel avalikus veekogus PlanS § 125 lg 1 p 1.

Probleem: kehtivas regulatsioonis (ülalnimetatud sätetest) ei ole üheselt selge, kas tiheasustusalal veekogus kaldaga püsivalt ühendatud hoone püstitamine toimub PT alusel või tuleb selleks koostada detailplaneering.Ettepanek: lisada § 105 peakirja täiendus "detailplaneeringu puudumisel või selle koostamise kohustuse puudumisel" analoogselt EHS §-ga 26. | **Mittearvestatud**PlanS § 125 lg 1 p 1 räägib alevist, alevikest ja linnadest, mitte tiheasutusaladest. Planeering tuleb teha ehitusloakohustuslikele ehitistele linnades, alevites ja alevikes avalikku veekogusse ehitamisel. § 105 räägib ennekõike rajatistest, mille puhul on KOV-il kaalutlusõigus, kas määrata see PlanS-i kohaselt olulise avaliku huviga rajatiseks (va ORME määrus). 105 lg 3 on kasutatud sõnastust vajaduse korral ehk kui on planeeringu kohustus, siis tuleb see täita**.** |
| 1. Lisa 1 "Erirajatis" ptk "piirdeaed või värav, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd" on püstitamisel vaja esitada ehitusteatis. Probleem: kas uue redaktsiooniga lisatakse ka kasutusteatise nõue lisasse 2. Hetkel kehtiva lisa 2 tabeli alusel kasutusteatist esitama ei pea. Seadustikus on mh selgitamata kaevetöö mõiste ja KOVide praktika sellest tulenevalt väga erinev.
 | **Arvestatud osaliselt**Sätestame seadustiku lisas 1, et kaevetöödena mõeldakse kaevamist sügavamale kui 30 cm. Muudatuse tegemisel juhindutakse kohalike omavalitsuste kaevetööde eeskirjadest, milles on valdavas enamuses kaevetöödena määratletud kaevamine sügavamale kui 30 cm. Sätte eesmärgiks on ennekõike maapinnas paiknevate trasside kaitse.Kasutusteatise või -loa kohustust ei kehtestata, kuna tegu ei ole sellist ohtu põhjustava ehitisega, et kasutusteatise esitamine oleks mõistlik, vajalik ja põhjendatud.  |
| 1. "Surveseadmed, gaasi- ja elektripaigaldised" ptk on lisatud "mitut kinnistut läbiv kuni 1 kV õhuliin, vee või maakaabelliin".

Probleem: 1 kV õhuliin ei pea ilmtingimata läbima mitut kinnistut läbima. Liin võib läbida ka ühte kinnistut ning on oluline, et ka ühe kinnistu puhul tuleb 1 kV õhuliini või maakaabelliini ehitamisel esitada ehitusteatis ja kasutusteatis.Ettepanek: jätta välja sõnad "mitut kinnistut läbiv" ja lisada sõnad "ja maakaabelliin". | **Mittearvestatud**Alla 1 kV õhuliin jäetakse lisadest välja. |
| 1. Probleem: parklate (eraparklad kui ka avalikud parklad) ehitamisega võivad kaasneda erinevad ohuliigid ja kahjulikud mõjutused (õlipüüdurite vajadus). Parkla ehitamine vabaehitusõigusega ei anna omavalitusele võimalust ehitustegevust kontrollida. Eelkõige kontrollida ehitise ohutust ja vastavust nõuetele.

Ettepanek: lisada "Erirajatis" ptk "parkla," mille ehitamine peaks olema teatisekohustuslik. Samuti peaks ehitusteatis lõppema kasutusteatise esitamisega. | **Mittearvestatud**Ehitusseadustiku mõistes on parkla eratee. Ehitusseadustiku lisas 1 esitatud tabel sätestab, milliste hoonete ja rajatiste ning nendega seotud ehitustegevuse puhul nõutakse kas ehitusteatist, ehitusprojekti või ehitusluba. Tabelist nähtub, et ehitusõigus (teatis või luba) on nõutav muu hulgas ka avalikkusele ligipääsetava eratee (sh parkla) rajamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks või lammutamiseks.Ei oleks proportsionaalne laiendada seda kohustust igale parklale sh piiratud isikute ringile kasutamiseks mõeldud (nt eramajade esistele) parklatele. Sõltumata ehitusloa või -teatise kohustusest (vabaehitus) tuleb ehitamisel järgida seadustikus sätestatud üldnõudeid, teede puhul ka teedele kehtestatud erinõudeid. EhS-i kohaselt vastutab ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise nõetele vastavuse eest omanik.  |
| 1. Lisa 1 "Muud vee-ehitised" ptk "puurkaev". Hetkel vastavalt lisa 1 puurkaevu jaoks ehitusluba aga lisa 2 alusel vaja esitada kasutusteatis. Ettepanek: lisas 2 parandada "Kasutusteatis" ja asendada see "kasutusluba"
 | **Mittearvestatud**Suurema veevõtuga ja suurema vett kasutavate inimeste arvuga (> 10 m3/ööpäevas või rohkem kui 50 inimest) puurkaevude puhul on kohane kasutusluba. Need on ühisveevärgi veevarustuse puurkaevud ja on olulised joogiveeallikad. Nende kasutusloa nõue peaks säilima, kuna joogiveeallikana annab sellistele puurkaevude kasutuslubadele nõusoleku ka Terviseamet. EhS § 127 (2) Ühisveevärgi puurkaevu kasutusloa taotlus kooskõlastatakse Terviseametiga. Terviseamet ei kooskõlasta ühisveevärgi puurkaevu või puurkaevude kasutusloa taotlust juhul, kui puurkaevust võetav vesi avaldab pärast nõuetekohast töötlemist inimese tervisele otseselt või kaudselt negatiivset mõju.Väiksema veevõtuga ja väiksema vett kasutatavate inimeste arvuga (<10 m3/ööpäevas või kuni 50 inimest) puurkaevude puhul on kohane kasutusteatise esitamine. Need on enamasti ühe või mitme majapidamise jaoks mõeldud puurkaevud ja ei ole vajalik nõude rangemaks tegemine (suureneb bürokraatia ja riigilõivu nõue). Sellistele väiksema veevõtuga puurkaevudele ei ole vaja ka Terviseameti kooskõlastust, sest joogivee kvaliteedi nõuded ei kehti isiklikule veevärgile, kust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas või mida kasutab vähem kui 50 inimest. Ka puuraukude puhul ei ole vaja kasutusluba, sest enamasti on need põhjavee seire jaoks rajatud puuraugud, kust veevõttu ei toimu ja toimub ainult veetaseme mõõtmine või veeproovide võtmine (ehk ei ole suure mõjuga keskkonnale ja inimesele).Puurkaevude, millega võetaks kuni 10 m3/d vett,  puhul on ehitusloa kohane menetlus avajalik sellepärast, et sõltumata puurkaevu tootlikkusest on tegemist oma olemuselt ja ehituslikult sarnaste ehitistega ja seega on vajalik säilitada mõlema puurkaevu osas ehitusloa kohustus.  |
| 1. Probleem Eelnõu seletuskirjas lk 2 (ptk 1.1) on sedastatud: "Eelnõu ei käsitle ehitusseadustiku 6. peatükiga „Ehitisregister“ seotud muudatusi. Kuivõrd ehitisregistri regulatsioon vajab põhjalikumat analüüsi nii ehitusseadustiku kui ka põhimääruse tasemel ning kavandatavad muudatused on seotud mitme muu ehitusseadustiku alusel antud määrusega, käsitletakse seda praegusest erinevas töövoos." Eelnõu seletuskirjas lk 3 (2. ptk "Seaduse eesmärk") on lisaks märgitud: "Ehitusseadustiku 6. peatükiga „Ehitisregister“, ehitisregistri põhimääruse ning nendega seotud määruste ajakohastamisega tegeletakse mahukuse tõttu eraldi töövoos." Ettepanek: Tartu linn on seisukohal, et Ehitisregistri (EHR) vajalikud muudatused ja parendused, millele on Tartu linn ka varasemalt korduvalt tähelepanu pööranud, on vaja teha koostoimes EhS-i eelnõu muudatustega, vältimaks olukordi, kus EHR arenduslikud vajakajäämised võivad takistada või raskendada menetluskeskkonnas töö tegemist. Seda nii menetlejatel kui ka taotlejatel ja kõigil, kes selle keskkonnaga tööd teevad.
 | **Selgitame**Eelnõust on välja jäetud muudatused, mis käsitlevad EHR-i ehitusseadustikus sätestatud norme. Neid hinnatakse eraldi eelnõus koos EhS-i rakendusaktidega. Käesolevast eelnõust tingitud EHR-i arendustööd tehakse eelnõu jõustumise ajaks. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 7 muudetakse EhS-i § 9. Eelnõu § 1 punktiga 8 täiendatakse EhS §-ga 91 Probleem Eelnõu seletuskirjas (lk 1) on märgitud järgmist: "Ehitussektori osalised on 09. juunil 2021 allkirjastanud visioonidokumendi „Ehituse pikk vaade 2035“. Visioonidokumendi peamised eesmärgid on vähendada bürokraatiat ja halduskoormust ning uuendada planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku järelhindamise tulemusel planeerimisseadus ja ehitusseadustik." Seega on muudatuste üheks eesmärgiks bürokraatia ja halduskoormuse vähendamine. Paraku on Seega on muudatuste üheks eesmärgiks bürokraatia ja halduskoormuse vähendamine. Paraku on eelnõu seletuskirjas (lk 5) sisse toodud väga subjektiivne eesmärk (/.../Tegemist on mõnevõrra subjektiivse eesmärgiga, mida omakorda saab sisustada nõuetega, nagu ehitise sobivus ümbritsevasse ja sotsiaalne toimivus /.../) viitega eelnõu §-dele 9 ja 91 kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõttele. Keskkonnasäästlikkuse põhimõtte ajakohastamisel võetakse aluseks lisaks ka Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted, mis sätestavad mh keskkonnakriteeriumid. Eelnõu seletuskirjas (lk 8 jj) on selgitatud Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteeriumit: juhtimine /valitsetus, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohatunnetus ja ilu. Analüüsi tulemusena selgus, et enamik Davosi kvaliteetse ruumi kriteeriumeid on nii planeerimisseaduses kui ka ehitusseadustikus esindatud. Need on aga vaja ajakohastada ning lisada puuduolevad põhimõtted ehitusseadustikku. Tartu linn on seisukohal, et isiklike arvamuste või hinnangute (Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteerium) lisamine EhSi projektide ja tingimuste menetlusse võib tuua suuri loomevaidlusi. Samuti pikendada projektide läbivaatamise aega märgatavalt, kus põhifookus võib minna ehitise ohutuse, püsivuse ja muude insenertehniliste kontrollmeetmete pealt subjektiivsetele diskussioonidesse või vaidlustesse. Lisaks jääb arusaamatuks, kust üle riigi erinevad omavalitsused võtavad need asjatundlike teadmiste ja oskustega ametnikud, kes projekte selle pinnalt peaksid kontrollima ja andma põhjendatud ja kaalutletud seisukoha. Mitte ükski keskmine Eesti ehitusnõunik (sh KOVi ehitusspetsialist) ei suuda nõustada sellel teemal projekteerijat ega kontrollida nende nõuete täitmist ehitusprojektis. Samalaadsed küsimused ja probleemid tekivad ka projekteerijatel. Eelnõus § 1 p 1 selgitatakse, et arvestada tuleb võimalusega ehitist hiljem muul otstarbel kasutada või ülemääraste kuludeta ümber ehitada või lammutada ja lammutusjäätmeid taaskasutada. Samas viitate, et seadustiku eesmärgi sõnastus ei pea andma vastust kõigile küsimustele, nt kuidas eesmärgid realiseeritakse, milline on ühe või teise alameesmärgi tähtsus võrreldes teiste alameesmärkidega. Tartu linnal aga ka projekteerijatel tekib õigustatud küsimus, kust saab ehitusloa menetleja selle hindamiseks vajalikke teadmisi. Milline analüüs projekteerija poolt peab siia juurde tulema, et öelda projekteerijale kindlalt, et „on arvestatud“. Milline analüüs/selgitus peab projekteerija poolt ehitusprojektis kajastuma, et öelda: "on arvestatud", "on piisav", "on sobiv“? Seega ei ole seda nõuet tegelikkuses võimalik kuidagi täita. Kuna omavalitsused ja nende võimekus ja suutlikus on erinev, võib see viia väga erineva menetluspraktikani ja ebavõrdse kohtlemiseni. Selline mõju nii kohalikele omavalitsustele kui ka teistele sihtgruppidele on seaduse eelnõu seletuskirjas jäetud analüüsimata. Omakorda tähendab see olukorda, kus ehitusprojektid ja muu teabekogum läheb väga mahukaks filosoofilis-ilukirjanduslikuks loosunglikuks teoseks, kus ehitust puudutav ja oluline võib jääda tagaplaanile. Segadust võib selline teabekogum tekitada nii omavalitsuste ametnikes, tellijates, taotlejates, arhitektides, projekteerijates kui ka menetlusse kaasatavates (arvamuse andjad ja kooskõlastajad). Eelnõu seletuskirjas on selgitatud: "Paragrahvi 91 lisamine seadustikku aitab kvaliteetse ruumi kriteeriumeid kohaldada terviklikumalt ning ühetaoliselt. Tähele tuleb panna, et selles paragrahvis sisalduvatest põhimõtetest tuleb lähtuda ka ehitusprojekti koostamisel ehitise sobivuse hindamisel (vt EhS § 13 lg 1)." Tartu linna arvates on eelnõu tekst selles osas vastuoluline ja õigusselgusetu. Õigusriigi üheks põhimõtteks on õigusselgus (RKPJKo 19.03.2009, nr 3-4-1-17-08, p 26). Eelnõu Õigusriigi üheks põhimõtteks on õigusselgus (RKPJKo 19.03.2009, nr 3-4-1-17-08, p 26). Eelnõu loob juurde õigusselgusetust, sest loamenetluses võivad tekkida ettenägematud olukorrad, kuna ehitusprojekt muutub sedavõrd loominguliseks. Riigikohus on asjas nr 3-4-1-2-05, p-s 31 märkinud, et õigusselguse põhimõte tuleneb nõudest, et isikul peab olema mõistlik võimalus ette näha õiguslikke tagajärgi, mida tema tegevus võib kaasa tuua - isikul peab olema õigusnormidele tuginedes võimalik prognoosida avaliku võimu käitumist (vt ka RKPJKo 15.12.2005, 3-4-1-16- 05, p 20). Haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele (HMS § 5 lg 2). Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteerium kui tendentslik põhimõttelisus ei aita kuidagi kaasa ehitusseadustiku tervikliku ja ühetaolisuse eesmärgile. Samuti ei vähenda see bürokraatiat ega halduskoormust, vaid hoopiski suurendab. Vabariigi Valitsuse 22.12.2011 määruse nr 180 "Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri" § 2 lg 2 alusel peab seaduseelnõu sisaldama valdkonna reguleerimist vajavate õigussuhete selgeid ja seaduse vahetu kohaldatavuse huvides piisavalt üksikasjalikke regulatsioone. Sama määruse nr 180 § 9 lg 2 sätestab, et seaduseelnõu peab sõnaselgelt ja ühemõtteliselt väljendama, kellele milliseid õigusi ja kohustusi selle eelnõu seadusena jõustumine kaasa toob ning kuidas on tagatud normide järgimine. Tartu linn on seisukohal, et ehitusseadustik ja selle alamaktid peaksid olema õiguslikud selged, ühemõttelised ja arusaadavad ning riigiasjades tuleb vältida loosunglikkust, mida Davosi kaheksa kvaliteetse ruumi kriteeriumi lisamine aga enda sisult kujutab. Ettepanek Jätta eelnõust välja § 91 . Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõte.
 | **Arvestatud sisuliselt**Uut põhimõtet esialgsel kujul seadustikku ei lisata. Avatakse EhS § 13 lg 1 sobivuse mõiste. Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Tegu ei ole uue nõudega, vaid olemasoleva sättega, mida on praktikas ebapiisavalt sisustatud ja rakendatud. Seega täiendatakse ehitusprojektile esitatavaid nõudeid selgitusega, mida tuleb kaaluda sobivuse kriteeriumi all ning esialgsel kujul uusi põhinõudeid ei seata. Sobivuse kriteeriumi selgitamine muudab selle järgimise menetlustes eelduslikult lihtsamaks.  |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 13 täiendatakse EhS § 12 lõikega 21. Eelnõu seletuskirjas (lk 14) on kirjas: "Kuna planeeringute eesmärk on avalike huvide ning subjektiivsete õiguste kaitse, võib planeeringutele mittevastava ajutise ehitise püstitada eeskätt tingimusel, et ehitis vastab muus osas sellele esitatavatele nõuetele, ei mõjuta detailplaneeringu põhilahenduse elluviidavust, on ohutu ega põhjusta ümbritsevate kinnisasjade omanikele negatiivset mõju." Probleem Tartu linn on seisukohal, et nagu püsiva nii ka ajutise ehitise puhul tuleb mõjude sh negatiivsete mõjude hindamisel arvestada nende olulisust, reaalset ja püsivat negatiivset mõju. Mitte igasugune negatiivne mõju ei ole põhjuseks ja aluseks teatise- või loamenetluses keeldumiseks. Sellist seisukohta toetab ka kohtupraktika. Seetõttu tuleb eelnõu sõnastuses rõhutada "püsivat negatiivset mõju". Selline rõhuasetus jätkaks EhS § 44 p-s 4 käsitletud keeldumise alust. Ettepanek Lisada seletuskirja lk 14 V lõigu teise lausesse põhjenduse: "Ehitise või ehitamisega ei kaasne kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada."
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 16 muudetakse EhS-i § 14 lõiget 2. Eelnõu seletuskirjas (lk 16) selgitatakse EhS § 14 lg 2 muutmist järgmiselt: „Ehitusuuringu tulemused tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või pädevale asutusele.“ Eelnõu seletuskirjas on kirjas: „Lõikest 2 jäetakse välja kohustus esitada ehitusuuringu tulemused mitmele registrile, andmekogule või haldusasutusele. Ehitusuuringute, sh uuringu andmekoosseisu, tulemuste vormistamise ja nende üleandmise nõuded sätestatakse valdkonna eest vastutava ministri määruses. Muudatuse tegemisel on lähtutud ühekordse küsimise põhimõttest, mille kohaselt esitatakse info haldustoimingutes vaid ühe korra. See põhimõte ühtib ka haldusmenetluse seaduse §-s 5 sätestatud vormivabaduse ja eesmärgipärasuse põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiiresti, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.“ Probleem Tartu linnale jääb selgusetuks, millisele andmekogule või pädevale asutusele tuleb edaspidi esitada majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ alusel tehtavad ehitusuuringud? Sama määruse § 10 lg 1 ja § 12 kohaselt esitatakse topo-geodeetilised uuringute ja teostusmõõdistamiste tulemused ehitisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Ehitisregistris täna toimivat lahendust selleks aga ei ole, mille tõttu sinna esitamist üle Eesti valdavalt ei toimu. Paljud suuremad omavalitsused on juba aastakümneid ise korraldanud geodeetiliste tööde kogumist enda andmekogudes (geoarhiivides), lähteandmetena jagamiseks uuteks geodeetilisteks uuringuteks ning kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks. Geoarhiivi tarbeks on tehtud olulisi kulutusi ja selleks on suur vajadus. Riik ei ole seni erilist tähelepanu pööranud topo-geodeetiliste uuringute ja teostusmõõdistuste esitamisele/koondamisele ehitisregistrisse ega pakkunud selleks ka toimivaid lahendusi. Arvestades läbi aegade EHR-iga toimunud tõrkeid ja arendusprobleeme, siis ei saa kuidagi leppida olukorraga, mis keelaks vastavate andmete kogumise KOVide hallatavatesse geoarhiividesse ja samal ajal ei ole valmis riigi poolt toimivat lahendust senise korra asendamiseks. Eelnõu seletuskiri viitab mh mahukale EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUSELE (EL) 2018/1724, 2. oktoober 2018, millega luuakse ühtne digivärav teabele ja menetlustele ning abi- ja probleemilahendamisteenustele juurdepääsu pakkumiseks ning millega muudetakse määrust (EL) nr 1024/2012. Eelnõu arvamuse andjal on keeruline anda kommentaari muudatusele, kui põhjendusi selgitatakse pelgalt viitega Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusele. Kui määruses on vajamineva muudatuse olulised põhjendused, siis neile tuleb punktuaalselt otseselt viidata või need eelnõu seletuskirjas kokkuvõtvalt välja tuua. Ettepanek: muuta eelnõu teksti nii, et säilib võimalus koguda samu andmeid ka KOVide andmekogudesse, kui neid on seni juba kogutud või vastasel juhul luua võimalused andmekogude liidestamiseks /andmete ristkasutuseks. Võimalik sõnastus eelnõus: "Topo-geodeetilise uuringu ja teostusmõõdistamiste tulemused tuleb esitada ehitisregistrile või kohaliku omavalitsuse andmekogule. Muud uuringud tuleb esitada õigusaktis sätestatud andmekogule või haldusorganile.
 | **Mittearvestatud**Ettepanek jäetakse eelnõust välja. |
| 1. EhS §-s 26 puudub konkreetne võimalus, et projekteerimistingimustega määratakse vajadusel ka juurdepääsutee(-d), juhul kui juurdepääs kinnistule puudub. Probleem Tartu linnas, aga suure tõenäosusega ka teisest omavalitsustes, on probleem, kus projekteerimistingimusi taotletakse kas hoonele või olulise avaliku huviga rajatisele, aga kinnistu asub asukohas, kuhu ei vii täna ükski tee. Näiteks kinnistu asub katastriüksusel, kuhu ehitusõigust saab küll määrata (üldplaneeringu, detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel), aga nõuetele vastav juurdepääs või tee (EhS 11. ptk) puudub. Täna ollakse olukorras, kus puudub õiguslik alus keelduda projekteerimistingimuste väljaandmisest (EhS § 32), kui puudub ligipääs kinnistule (seda nii masinate kui ka jalgsi). Käesoleva eelnõu arvamuse esitamise ajal paralleelselt on Tartu linnale saadetud arvamuse avaldamiseks "Nõuded ehitusprojektile", mille seletuskirjas on märgitud: "Paragrahvis 14 sätestatakse nõuded välisruumi osale. Kehtivas määruses kasutatakse läbisegi projekteerimisvaldkondi ja projektdokumentatsiooni liike (vrdl § 3, § 4 ja § 5). Väliruumi osasid kirjeldavate projekteerimisvaldkondade asemel kasutatakse asendiplaani mõistet. Projekteeritakse aga väliruumi osasid ja selle projektlahenduse üks väljendusvahend on asendiplaan (ehk joonise tüüp). Kehtiva määrusega võrreldes on seega tegemist uue paragrahviga, mille vajadus on tingitud eeltoodust ja asjaolust, et välisruumi kohta käiv teave ei ole kehtivas määruses selgelt eristatud, mistõttu jääb ebaselgeks millist teavet ja mis mahus tuleb välisruumi osas ehitusprojektis esitada. Välisruumi osa lahendatakse sellisel juhul, kui kavandatavat ehitist puudutavad tingimused on seotud ka välisruumi, nt hoone püstitamisel on reeglina vajalik kavandada välisvõrgud, juurdepääsuteed ja viia ellu muud detailplaneeringut või projekteerimistingimustest tulenevad tingimused. Samas tuleb tähele panna, et hoone ümberehitamisel, nt kandvate konstruktsioonide muutmisel ei ole puutumust välisruumiga, mistõttu võib selle osa jätta lahendamata." Põhjusel, et määrusesse "Nõuded ehitusprojektile" kavandatakse lisada nõuded välisruumi osale, mida tuleb ehitusprojektis kontrollida, sh juurdepääsuteed, et need moodustaksid loogilise järku muu teevõrgustikuga ja juurdepääsuküsimus oleks igati lahendatud, on ettepanek Tartu linna arvates asjakohane.

Ettepanek: täiendada § 26 lõikega 11 järgmises sõnastuses: "juurdepääsutee". | **Arvestatud sisuliselt**EhS § 26 lg 4 p 7 sätestab, et projekteerimistingimustega määratakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht.EhS seletuskirja kohaselt:„*Näiteks on projekteerimistingimustega määratud hoonete arv krundil, hoone lubatud kõrgus, teed, platsid ja juurdepääs, parkimiskorraldus ja välisvalgustus.[[1]](#footnote-2) Seega on eelnõu kirjutamisel mõistlik lähtuda PlanS-s sisalduvast detailplaneeringu regulatsioonist ning luua EhS-s tingimuste sätestamiseks üldised alused/…/ Veel on pädeval asutusel võimalik määratleda haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted. Need tingimused on asjakohased eelkõige olukorras, kus projekteerimistingimuste alusel soovitakse ehitada hoonet tihedamalt asustatud piirkonda, mis ei ole määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks (linn, alev, alevik). Tingimuste andmisel peab pädev asutus olema valmis põhjendama, miks asjakohasel juhul on vajalik sätestada tingimused haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele, kuna kõnesoleva paragrahvi reguleerimisalaks on hajaasustuses ehitamine.*“. Seega on tee asukoha määramine projekteerimistingimustega võimalik. Mööname, et EhS § 26 lg 4 ja p 7 sõnastus koosmõjus on ebaselge, mistõttu täpsustame eelnõuga sätte sisu.Eraldiseisvalt tuleb juurdepääsuteedega saavutada vajadusel ka asjaõiguslikud kokkulepped. Asjaõiguslikud kokkulepete olemasolu või nende puudumine ei saa olla taotluse esitamise eeltingimuseks või tingimuste andmisest keeldumise aluseks.  |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 33 muudetakse EhS-i § 26 lõike 3 punkti 3, § 27 lõike 2 punkti 3 ja § 32 punkti 2 ja asendatakse sõna „üldplaneeringus“ sõnaga „planeeringus“ vastavas käändes;

Probleem: eelnõu § 27 lg 2 p 3 sõna „üldplaneeringus“ asendamisel sõnaga „planeeringus“ peaks detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestama detailplaneeringus määratud tingimusi, kuna tegemist on liigilt kõige detailsema olemasoleva planeeringuga. Õigusselguse huvides on seda vajalik rõhutada.Ettepanek: jätta eelnõu § 26 lõike 3 punktis 3, § 27 lõike 2 punktis 3 ja § 32 punktis 2 sõna „üldplaneeringus“ muutmata ning sõnastada järgnevalt „üldplaneeringus või teistes asjakohastes planeeringutes“ või täpsustada konkreetsed juhud, mis planeeringutest lähtuma peab. | **Arvestatud sisuliselt**Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste taotluse esitamisel ongi eesmärgiks detailplaneeringus juba sätestatud tingimuste täpsustamine. DP-d täpsustavas PT-s ei saa käsitleda tingimusi, mida DP algupäraselt ei kajasta, st ei saa tekkida küsimust taotluse planeeringule mittevastavusest.Selgitame, et maa-alal kehtivad tingimused ei tulene alati vaid detailsemast planeeringust, vaid võivad tuleneda ka üldisemast kehtivast planeeringust. Samuti on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud PlanS muutmise seaduse eelnõuga kavas kehtestada põhimõte, millele vastavalt olukorras, kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatut, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks. Kehtima jääb põhimõte, et ehitis peab vastama kõige asjakohasemale maa-alal kehtivale planeeringule. Milline planeeringuliik on konkreetsete tingimuste osas konkreetsel juhul asjakohane, tuleb iga kord hinnata.Täpsustame eeltoodu osas eelnõu seletuskirja. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 39 muudetakse EhS-i § 27 lõike 4 punkti 2 ja sõnastatakse järgmiselt: 2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi või 10 kraadi ulatuses esialgsest lahendusest, näiteks suurendamise, vähendamise, keeramise või nihutamise teel. Probleem: Tartu linn on praktikas puutunud kokku mitmete olukordadega, kus detailplaneeringuga määratud hoonestusalad on sageli niivõrd väiksed, et hoonestusala suurendamine 10 protsendi ulatuses ei täida sätte eesmärki. Sarnaselt on olukordi, kus planeeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid, mis piiravad hoonestusala kasutamist planeeringuga määratud näidatud mahus. Näiteks 20 aasta eest kehtestatud planeeringu järel on koostatud dendroloogiline hinnang, mille kohaselt moodustab planeeritava krundi hoonestusalast umbes 45 protsendi ulatuses väärtusliku kõrghaljastuse juurestiku kaitsevöönd. Antud juhul on väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vastu suur avalik huvi, kuid ehitusseadustik lubab hoonestusala suurendada üksnes 10 protsendi ulatuses, mis piirab planeeringuga lubatud ehitusõiguse realiseerimist. Tartu linn on seisukohal, et erandjuhtudel on põhjendatud hoonestusala suurendamine üle 10 protsendi ulatuses. Tartu linna hinnangul ei ole mõistlik detailplaneeringuga määratud hoonestusala täpsustamine kraadides. Sellises ulatuses hoonestusala keeramise puhul võib Tartu linna hinnangul tegemist olla planeeringulahenduse olemusliku muutmisega olukorras, kus planeeringus on määratud ka kohustuslik ehitusjoon. Otstarbekam on lubada erandjuhtudel hoonestusala suurendamist üle 10 protsendi ulatuses, mis täidab sätte eesmärki. Ettepanek Jätta eelnõust välja detailplaneeringuga määratud hoonestusala täpsustamine kraadides ning anda pädevale asutusele kaalutlusõigus erandjuhtudel hoonestusala suurendada rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
 | **Arvestatud osaliselt** Eelnõud ja seletuskirja täiendatakse selliselt, et edaspidi on võimalik detailplaneeringut hoonestusala osas täpsustada 10% ulatuses arvestatuna hoonestusala pindalast nimetamata sättes täpsustamise liike (suurendamine, vähendamine, nihutamine, keeramine). Selline muudatus tagab ühelt poolt õigusselguse ja teisalt annab pädevale asutusele suurema kaalutlusruumi ja võimaluse olla menetlustes paindlikum. 10% piirang täpsustamise ulatuse osas säilib, kuna projekteerimistingimustega ei saa detailplaneeringut olemuslikult muuta. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 44 muudetakse EhS-i § 35 lõiget 5. Eelnõu seletuskirjas (lk 27) on selgitatud: "Kehtiva lõike 5 sõnastus on ebaselge ega ole kooskõlas seaduse esialgse mõttega. Ehitusteatise menetluses peab pädev asutus andma kümne päeva jooksul teada, kas ta soovib alustada teatisekohustuslike ehitiste täiendavat kontrolli. Kui lisanõudeid esitada ei soovita, kantakse teatisekohustuslikud ehitised ehitisregistrisse ning ehitusloakohustusliku ehitise puhul jätkatakse menetlusega. Kuivõrd ehitusloa taotluses sisalduvate teatisekohustuslike ehitiste korral ei pruugita iga kord uut kontrolli alustada, ei saa teavituskohustust lugeda täidetuks ehitusloa andmisega, sest see viiks ehitusteatise kohustusega ehitiste menetluse automaatselt üle ehitusloa menetluse sätetele. Seega muudetakse sätte sõnastust, et täpsustada õigusselguse huvides sätte esialgset eesmärki, milleks on võimalus ehitusloa taotlusega esitamisega täita ka ehitusteatise esitamise kohustus. Menetluslikud reeglid jäävad endiselt mõlemale ehitisele erinevad. "

Probleem: eelnõu seletuskirjas on rõhutatud, et menetluslikud reeglid jäävad endiselt mõlemale ehitisele erinevad: reeglina ehitusloal 30 päeva ja ehitusteatisele 10 päeva (lisaks seaduses sätestatud erisused). Tõsi on, et ehituprojekt võib sisaldada mitmesuguseid ehitisi: hooneid ja rajatisi, kuigi EHRi kantakse ehitised eraldi. Erandlikel juhtudel võib olla mõistetav seadusandja tahe anda võimalus ehitusloa taotluse esitamisega täita ka teatise esitamise kohustus. Menetluslikult tundub otstarbetu, eesmärgipäratu, problemaatiline ning samas ka võimatu menetleda teatisi 10 päeva jooksul, aga ehitusluba 30 päeva jooksul olukorras, kus kogu projektlahendust, mis hõlmab ka kogu ehitise toimivuse ja tervikliku lahenduse aspektist nt rajatisi (teatisekohustuslikke ehitisi üldiselt: piirdeaed vms), peaks hindama teatise sisu arvestades ikkagi kogu projektlahendust, mida pole veel hindama asutud. Vastasel korral võib see viia olukorrani, kus piirdeaia ehitamiseks registreeritakse ehitusteatis, aga ehitusloa väljaandmisest keeldutakse (EhS § 44 alustel). Samuti avalikkusele suunatud parkla ehitamiseks esitatud ehitusprojekt sisaldab ka teatisekohustuslikke ehitisi (sademeveesüsteem, elektrivarustus), millele tuleb 10 päeva jooksul registreerida ehitusteatis ja isikul on õigus ehitusõigust realiseerida, aga parkla ehitusluba üldiselt alles menetletakse. Samas võib ehitusloataotlus lõppeda keelduva otsusena. Isik võib aga selle aja jooksul, mil ehitusluba menetletakse ehitusteatised realiseerida, aga ehitusluba ei pruugi saada. Seega võib isik teha tarbetuid ja riskantseid kulutusi (teatisekohustuslikke töid) eesmärgipäratult ja tekitada kahju eelkõige iseendale.Ettepanek: N-ö kompleksse ehitusloa korral, kus ehitusprojekt sisaldab ka mitmesuguseid ehitisi (hooneid ja rajatisi), kehtivad reeglina mh ehitusloa menetlemise tähtaeg. | **Mittearvestatud**Tegemist on kehtiva ehitusseadustiku redaktsiooni seletuskirjast tuleneva põhimõttega ning seda käesoleva eelnõuga ei muudeta.Teatis ei ole kohustus ehitada. Kui ehitusloa taotluse menetluse käigus ehitusprojekt muutub, siis see on omaniku risk. Käesoleva eelnõuga pikendatakse ka ehitusteatise kehtivuse tähtaega.Lisaks selgitame, et menetluste ühendamisel kergematele menetlustele (teatis) rangemate menetlusnõuete kohaldamine (luba) ei oleks õiglane, sh kui lugeda eraldiseisvalt teatisekohustuslikud ehitised loakohustuslikuks, kohalduksid pooltele täiendavad nõuded, sh kutsekohustus. |
| 1. EhS §-s 55 sätestatud kasutusloa andmisest keeldumise aluseid tuleb täiendada. Puudub võimalus keelduda kasutusloa andmisest, kui valminud ehitis ei vasta üldplaneeringule. Samuti kui valminud ehitis ei vasta ehitise ehitamisele esitatud nõuetele. Samuti kui valminud ehitise või kasutamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Probleem EhS kehtiv seletuskiri selgitab: "Kasutusloa menetluse paragrahv sätestas kontrollieseme piirid, mida pädev asutus kasutusloa andmisel kontrollima peab. Kasutusloa andmisest keeldumise alused lähtuvad kontrolliesemest. Kasutusloa andmisest keeldumine on kaalutlusotsus, mille piirid tulenevad kõnesolevas seaduses sätestatud põhimõtetest ja -nõuetest. Kasutusloa andja peab taotluses puuduste tuvastamisel rakendama lisameetmeid – nõudma ehitise auditit või kasutama teisi järelevalvemeetmeid ja andma seejärel taotlejale lisatähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Kui neid meeteid on rakendatud, võib otsustada kasutusloa andmisest keeldumise üle." Praktikas on tekkinud probleeme, kus ehitis küll projekteeritakse ühe projekti, aga valmis ehitatakse teise projekti alusel. Kasutusloa keeldumise alusena ei ole sätet, et kasutusluba ei saa anda, kui ehitis ei vasta üldplaneeringule (nt koormusindeksile). HMS § 60 järgi on kehtiv üldplaneering kui haldusakt täitmiseks kohustuslik. Riigikohtu varasema praktika kohaselt võib kaitstav õigus muu hulgas võrsuda ka isiku huve kaitsvast planeeringust (vt Riigikohtu otsus asjas nr 3-3-1-87-16, p 10). Koormusindeks on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Koormusindeks on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtuslikul alal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi. Lisaks koormusindeksi nõudele võib üldplaneeringus olla ka muid nõudeid, millega peab ehitamisel, projekteerimisel ja ehitise puhul üldiselt arvestama. Näiteks on projekteerimistingimuste (kus määratakse ainult täisehitusprotsent, mitte korterite arv) alusel saadud ehitusluba 16-korteriga elamu püstitamiseks. Arendaja aga tuleb kasutusluba taotlema ja esitab sh muudatusprojekti ruumide täpsustamiseks, kus varasemalt plaani peal märgitud "hobiruumidest", "kabinettidest" või "pööningutest" on valmis ehitatud korterid ja seda tuvastatakse ka kohapeal hoone ülevaatuse käigus. Ehitis ei vasta lisaks loa saanud ehitusprojektile ka üldplaneeringus sätestatud koormusindeksi nõudele, mistõttu seadustamine on ka võimatu. Seda ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral, sest PlanS § 142 eeldused on täitmata. Puudub avalik huvi muutmiseks, sest esineb ainult erahuvi kasumi saamise eesmärgil - müüa rohkem kortereid, seda kas kaasomandisse või korteriomandina. Muuhulgas on olukordi, kus arendajad on sõlminud juba notariaalseid lepinguid korterite müügi osas ja korterites võivad elada juba perekonnad sees. On arusaadav, et omavolilisest ehitustegevusest ei teki mingisugust õigustatud ootust, et valmisehitatud elamut sellisena seadustada saab. Paraku kannatavad heausksed ostjad selle võrra. Tartu linn peab vajalikuks selgitada eelpool nimetatud näite pinnalt ka "korteri" mõistet. Korter on ehituslikult tegelikkuses piiritletud alaliseks omaette elamiseks kasutatav elamu osa. Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomandile kui omandivormile viitamine ei ole asjakohane. Ehitusseadustik, seaduse alamaktid ning Tartu linna üldplaneering lähtub ehituslikus aspektist "korteri" mitte "korteriomandi" mõistest. Koormusindeksist üleastumine mõjutab kinnistu kasutamise intensiivsust ja avaldab mõju naabrite õigustele. Koormusnormid loovad Tartu linna hinnangul eelkõige naabritele subjektiivse õiguse selleks, et nende elamute lähedusse ei ehitataks liiga palju kortereid. Riigikohus on ka varem (Riigikohtu otsus nr 3-17-1930, p 14.2) leidnud, et ehitusseaduse sätetest ei tulene, et ehitusloa andmisel ei tuleks lisaks detailplaneeringule arvestada kehtiva üldplaneeringu ja muude asjassepuutuvate õigusaktide nõudeid (vt Riigikohtu otsus asjas nr 3-3-1- 87-16, p 10). Samamoodi ei tulene EhS sätetest, et kasutusloa andmisel ei tuleks arvestada kehtiva üldplaneeringuga. Sellised kõrvalekalded, mida avastatakse, on väga olulised ning seega on esitatud kasutusloa taotlus, ehitusprojektis (sh muudatusprojektis) nähtu ja tegelik olukord vastuolus välja antud ehitusloaga ning üldplaneeringus sätestatud koormusindeksi nõudega ja teiste ehitusseadustikus toodud nõuetega (EhS-i §-d 7, § 12 lg 1 ja 2, § 13 lg-d 1 ja 2, § 14 lg 1 p 3, EhS 19 lg 1 p 1 ja EhS § 55). Sellest tulenevalt on oluline täiendada kasutusloast keeldumise aluseid. Kehtiv EhS seletuskiri selgitab vähesel määral valeandmete esitamise punkti. Haldusorganile teadvalt valeandmete esitamine (sh projektis näilikkuse tekitamine) on olukord, kui see on toime pandud eesmärgiga omandada ehitusõigus/kasutusõigus, millele muidu õigete andmete esitamisega (kogumis: loataotluses, seletuskirjas, plaanilahenduselt ja tegelikkuses) omavalitsus luba (ehitusõigust/kasutusõigust) ei annaks. Esitatud kasutusloa ja projekti eesmärgiks on eelkõige varalise kasu saamine. Lisaks on haldusorganile teadvalt valeandmete esitamine karistatav karistusseadustiku alusel (KarS § 280). Palume eelnõu seletuskirjas selgitada valeandmete punkti sisuliselt (EhS § 55 p 10).

Ettepanek: täiendada EhS § 55 p 1 ja sõnastada see järgmiselt: "ehitis ei vasta nõuetele või ehitis ei vasta ehitamisele esitatud nõuetele;"Täiendada EhS § 55 p 3 ja sõnastada see järgmiselt: "ehitis ei vasta ehitusloale, riigi või kohaliku omavalitsuse kehtivale üldplaneeringule, eri- või detailplaneeringule, sealhulgas detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale, või projekteerimistingimustele;" Täiendada EhS § 55 ja lisada täiendav keeldumise alus ning sõnastada see järgmiselt: "valminud ehitise või kasutamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada;"Täiendada EhS eelnõu seletuskirjas valeandmete esitamise sisulist poolt (EhS § 55 p 10). | **Mittearvestatud**Kasutusloa andmisest on võimalik keelduda, kui ehitis ei vasta nõuetele. Kasutusloa taotluse esitamise hetkeks on ehitis juba valmis, st ehitamisel tehtud vead võivad realiseeruda puudujääkidena valminud ehitises. Seetõttu ei ole § 55 lg 1 asjakohane viidata ehitamisele kui protsessile esitatavatele nõuetele.Viide üldplaneeringule võib kaasa tuua probleeme planeerimisseaduse § 92 lg 1 tulenevast kohustusest vaadata üldplaneering üle iga viie aasta tagant. Mittevastavus üldplaneeringule ei saa kaasa tuua kasutusloa andmisest keeldumise alust eeldusel, et ehitusluba on antud enne üldplaneeringu kehtestamist. Juhul, kui üldplaneeringule mittevastavuse (EhS § 12 lg 2) tõttu ei vasta ehitis nõuetele, on võimalik kasutusloa andmisest keelduda teiste punktide alusel (nõuetele mittevastavus, mittevastavus ehitusloale või ehitusprojektile).Kui ehitise püstitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada, tuleb välja selgitada olukorra tekkepõhjus.Kui negatiivsed mõjud on põhjustatud ehitusloaga kinnitatud ehitusprojektist hälbivast ehitamisest tuleb kasutusloa väljastamisest keeldumisele kaaluda lisaks ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluste esinemist (EhS § 46). Täiendavalt on võimalik sekkuda riikliku järelevalve korras ning nõuda ehitise ehitusloaga kinnitatud ehitusprojektiga vastavusse viimist või ehitise osalist või täielikku lammutamist (EhS § 132). Olukord, milles ehitis ei vasta nõuetele ning kasutusloa andmisest keeldutakse, ei tohiks lõpliku lahenduseta jääda.EhS § 55 lg 10 sõnastus on üldsõnaline, kuna eluliselt ei ole võimalik kõiki olukordasid reguleerida. Kuivõrd sätet ei avata, siis ei ole võimalik sätte seletuskirja täiendada. Ministeeriumi hinnangul võib üheks võimalikuks näiteks olla olukord, kus ehitusloa kõrvaltingimusena on seatud ehitamisele või ehitisele täiendavad nõuded ning kasutusloa taotlusega luuakse nende nõuete täitmise osas teadlikult ebaõige ettekujutus. |
| 1. Eelnõu §-ga 2 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust. Eelnõu § 2 punktiga 1 täiendatakse EhSRS-i § 17. Eelnõu seletuskirjas (lk 54) on selgitatud: "Ehitise maht on oluline eelkõige planeeringutele vastavuse hindamisel ning ehitise laiendamise kontekstis. EhS-i seletuskirja kohaselt võib hoonet üks kord kuni 33% hoone esialgsest mahust laiendada. Seaduse rakendajal puudub praegu selgus, millisest mahust tuleb 33% arvutada. EhSRS-i § 17 sätestab, et enne EhSRS-i jõustumist olemasoleva ehitise mahu arvutamisel võetakse aluseks pärast ehitusseaduse jõustumist (st pärast 01.01.2003) EHR-i kantud andmed. Praktiline probleem on, et ehitise mahu arvutamisel on ajas lähtutud erinevatest alustest (arvutamise alused on muutunud), mistõttu võib kahe samasuguse hoone maht erineda registris lausa kolmandiku võrra. Kui EHR-is kuvatava ehitise mahu andmete aluseks olev metoodika erineb kehtivast korrast, tuleb võimaldada arvutada maht ümber kehtiva metoodika järgi, et saada näiteks adekvaatne hinnang ehitise laiendamiseks. Säte ei tähenda, et kohalikud omavalitsused peaksid alustama EHR-is kõikide ehitiste revisjoni ja muutma juba kantud ehitiste andmeid. Säte on oluline, kui on vaja tuvastada menetlusliik, näiteks laiendamine üle või alla 33%." Probleem: Tartu linn on ka varem teinud ettepaneku käesoleva teema kohta. Põhjusel, et hoonet võib EhS seletuskirja kohaselt laiendada vaid üks kord (ehitusteatisega) kuni 33%, siis võiks EHRi tekkida konkreetne/arusaadav informatsioon selle kohta, kas hoonele on juba antud ehitusteatis laiendamiseks kuni 33% (st et rohkem ei saa laiendada ehitusteatisega). Kui hoone maht EHRis on juba ära parandatud tänaste arvutusreeglite järgi, siis võiks maht olla "roheline" või võiks muudmoodi olla arusaadav, kas maht on vanade reeglite järgi või uute järgi seal praegu. Tartu linn juhib käesolevaga tähelepanu kehtivale EhS seletuskirjale (lk 46), kus on selgitatud järgmist: "Esialgu kavandatud maht tähendab mõõtmeid, mis on lubatud varasemate projekteerimistingimustega. Seega ei ole seaduse mõttega kooskõlas olukord, kus isik laiendab hoonet mitu korda alla 33% ning lõpptulemusena on esialgne hoone või oluline rajatis suurenenud näiteks 50%. Kui protsentuaalne muudatus võrreldes esialgu lubatuga suureneb mitmekordse laiendamisega seonduvalt üle 33%, tuleb taotleda projekteerimistingimused. See on vajalik, sest ulatusliku laiendamisega võivad saada kahjustada piirnevate kinnisasjade omanike õigused või huvid, samuti võivad suuruse tõttu muutuda nõuded tuleohutusele vms. EhS ei piira otseselt, mitu korda võib ühte ehitist üle 33% laiendada ja kuidas seda teha. Üle 33% laiendamine võib tähendada, et esimesel korral laiendatakse 35% ning sellest järgneval juhul 15%. Kuna nii esimesel kui ka teisel juhul on tegu üle 33%-lise laiendamisega esialgu kavandatud mahust, siis tuleb mõlemal juhul taotleda ka projekteerimistingimused." Põhjusel, et seadusandja ei ole piiranud, mitu korda võib ühte ehitist üle 33% laiendada ja kuidas seda teha, tuleb eelnõu seletuskirjas paremini selgitada, et laiendada võib ka mitmeid kordi. Aga sel juhul on vajalikud teatud juhul projekteerimistingimused ja seda ei saa ehitusteatisega teha. Muuhulgas tuleks lähtuda ka valmisehitatud ehitisest kui olemasolevat ehitisest ja kas see ehitis sellisena ümbruskonda sobib. Teatud juhtudel on võimalik seadustada ka kasutusloa menetlusega, mistõttu tunduvad olemasolevale ehitisele projekteerimistingimused asjakohatud ja liigsed. Seetõttu on Tartu linn seisukohal, et teatud juhtudel on vajalikud projekteerimistingimused, mitte igal juhul ja alati. Näiteks maapiirkonnas, kus katastriüksus on 10 ha ja millel asuvad mitmed taluhooned, mida on aegade jooksul laiendatud korduvalt, ei riku laiendus kellegi õigusi (naabrusõigusi ega ole avaliku huviga vastuolus). Eriti olukorras, kus naabrid paiknevad mitmesaja meetri kaugusel. Teatud juhtudel on selliseid juhtumeid ka linnakeskkonnas. Nõustume, et ehitustegevus peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega ja ehitis peab olema tervikuna ohutu, aga seda hinnataksegi loamenetluses, sh sobivust keskkonda. Projekteerimistingimused seejuures oleksid ebavajalikud.

Ettepanek: parandada EHR keskkonda ja tekitada lisavõimekus, kus oleks võimalik märgistada, kas hoonele on juba antud ehitusteatis laiendamiseks kuni 33% või mitte.Selgitada eelnõus hoone mitmekordse laiendamise õiguslikke aluseid ja anda omavalitsusele laiem kaalutlusruum teatud asjaolude pinnalt lubada ka lihtsam menetlusviis mitmekordse laiendamise lubamisel aga ka tehtud ehitustegevuse seadustamisel. | **Arvestatud sisuliselt**EHR-ga seotud ettepanekud on edastatud Maa- ja Ruumiametile. Kategooria „korruse lisandumine“ jäetakse eelnõust välja.Hoone mitmekordse laiendamise (üle 33%) osas lihtsustatud menetluskorda käesoleva eelnõu raames ei kehtestata. Mööname, et seoses bürokraatia vähendamise ning menetluste kiirendamise eesmärgiga võib olla vajalik projekteerimistingimuste regulatsiooni terviklik ülevaatamine. See eeldaks eraldi väljatöötamiskavatsust ja mõjuhinnangut ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (planeeringud) kaasamist.Eelnõuga nähakse ette enne 01.07.2015 püstitatud õigusliku aluseta ehitiste seadustamise korra ühtlustamine (hinnatakse ainult ohutust). Peale ehitusseadustiku kehtestamist õigusliku aluseta püstitatud ehitiste seadustamiseks erikorda ette ei nähta, kuna ministeeriumi hinnangul võib see soosida õigusliku aluseta ehitamist. |
| 1. Teatise- ja loakohustusest üldiselt

Probleem Eelnõu lisa 1 tabelis on kolm võimalust: „ehitusluba“, „ehitusteatis“ ning „ehitusteatis ja ehitusprojekt“, kuid jääb arusaamatuks, millistele nõuetele peab vastama ehitusteatisega koos esitatav ehitusprojekt. Väljatöötamisel olev „Nõuded ehitusprojektile“ määrus sätestab nõuded vaid ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojektile. Tartu linnale jääb arusaamatuks, milleks üldse ehitusprojekti nõuda ehitusteatise puhul, kui nõudeid sellele ei esitata. Sel juhul ei tuleks seda dokumentide kogumit enam nimetada "ehitusprojektiks". "Nõuded ehitusprojektile" määruse muudatuses on ehitusprojekti mõistet laiendatud: " "Nõuded ehitusprojektile" määruse muudatuses on ehitusprojekti mõistet laiendatud: " Kohaldamisala on seotud ka EhS-s kehtestatud ehitusprojekti mõistega. Ehitusprojekti definitsioon kehtivas õiguses on dokumendikeskne – ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatav dokument või dokumentide kogum (vt EhS § 5, kehtiva määruse § 1 lg 1). Kehtiv mõiste on liiga kitsas ja jäänud ajale jalgu. Käesoleva määrusega soovitakse minna üle teabekesksele lähenemisele, kus ehitusprojekt ei ole dokument, vaid ehitise ja selle osade tehnilise lahenduse kohta käiv terviklik teave, mis võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise ning vajadusel kasutamise ja korrashoiu nõuetelevastavust ning on aluseks ehitamisele. Eeltoodud teave moodustab kogumis ehitusprojekti. Teisisõnu on ehitusprojekt teabekogum. Teabekogumis on ehitise, selle osade ja nende lahenduste kohta käivad andmed omavahel seostatud, struktureeritud ja saanud tähenduse. Lähteandmed on ehitusprojekti koostamise raames töödeldud ja moodustavad terviku. Seejuures on otsustava tähtsusega ehitusprojekti sisu, mitte vorm, sest just sisu on avaliku õigusliku kontrolli objekt – selle alusel otsustatakse, kas kavandatav ehitis on ohutu ja vastab nõuetele.". Eelpool nimetatud mõiste selgitus aga ei lahenda, mis on ehitusteatise ehitusprojekt, millistele nõuetele peab vastama ehitusteatises esitatav "ehitusprojekt". Tartu linn ei nõustu lisaks ideega, et korterelamu ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% on lubatud ilma ehitusprojektita, sest insenertehnilise muudatuste tõttu tekib ohu küsimus ehitisele üldiselt. Sel juhul tuleks seadusandjal kaaluda seda ehitusloakohustusliku tegevusena määramist. Tartu linnale jääb selgusetuks selline eristamine „korruse lisandumine“ ja „laiendamine kuni 33% “. Korruse võib lisanduda ka siis kui laiendus jääb alla 33%. Tekib segadus kumba tabeli veergu siis vaatama peab. Lisaks on nüüd tekitatud eraldi veerg "ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas", mis nõuab ka ehitusteatist ja enamasti ehitusprojekti. Tehnosüsteemide ümberehitamisel (õhksoojuspumbad (mugavusjahutus), küttesüsteemid, ventilatsioon jms)) ei ole Tartu linna seisukohast vaadatuna ehitusprojekti vaja esitada. Sel juhul tuleks kasutusele võtta vaid "ehitusteatise vorm", nagu "Nõuded ehitusprojektile" määruse seletuskirjas viidatakse. Üksikelamu (sh ka mitteelamu) ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas nõuab ehitusteatist ja ehitusprojekti. Tartu linn selgitas läbiviidud intervjuul, et selles osas ei ole KOVil midagi menetleda, kui lisandub nt soojuspump vms. See võiks olla ehitusteatis ilma ehitusprojektita, kus piisaks pildist/skeemist/selgitusest, kus nt seade paikneb. Sellest teabest piisab teatise registreerimiseks ja vajadusel (nt miljööaladel, kaitsealadel) esitada täiendavaid nõudeid. Näiteks varjestada õhksoojuspump või mitte paigaldada seadet tänavapoole (vaadeldavus ja esteetiline välimus). Kogu lisa 1 tabel on sisuliselt jäänud samaks. Muudetud on vaid tegevuse pealkirju ja mitteelamu ümberehitamist tehnosüsteemi osas. Leiame, et see on tervikuna läbimõtlemata ja ei too kaasa soovitud muudatusi õigusselguse ja halduskoormuse ja bürokraatia vähendamise osas. Pigem tekitab lisa 1 mitmetimõistetavust ja KOVide halduspraktika hakkab erinema edaspidi veel rohkemgi, kui see täna on. Näiteks lisanduvad kohustused liinirajatistele. Tabelis toodud tänavavalgustus, side, erinevad elektriliinid jm tekitavad kindlasti KOVidele halduskoormust juurde, sest nende kohta on nüüd kohustuslik esitada (ehitusteatis või ehitusluba).Ettepanek: Tartu linn on seisukohal, et lisa 1 tuleb tervikuna üle vaadata ja tekitada vaid kaks varianti, „ehitusluba“ (koos ehitusprojektiga) ja „ehitusteatis“ (ilma ehitusprojektita). Korterelamu ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% on lisaks vaja esitada ka ehitusprojekt. "Ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas" kehtestada nõudena ainult ehitusteatis. | **Mittearvestatud**Määruse „Nõuded ehitusprojektile“ eelnõu on alles koostamisel ning lõpliku lahenduse selgumisel ajakohastatakse vastavalt ka EhS lisasid. Alles peale ehitusteatisega esitatava ehitusprojekti osas lahenduse leidmist saab hinnata kas lisad jäävad sellisel kujul kehtima ning millised ehitised peaksid olema teatise asemel loaga või vastupidi.Planeeritud kujul liinirajatiste loakohustuse suurenemine jääb eelnõust välja. Kategooria „korruse lisandumine“ jäetakse eelnõust välja. |
| 1. Tiik

Eelnõu seletuskirjas (lk 53) on selgitatud "basseini" mõistet: "Palju vaidlusi on põhjustanud tiigi mõiste. Pelgalt maasse kaevatud ja veega täitunud süvend ei ole ehitis EhS-i kohaselt. Küll aga täiendatakse EhS-i lisasid basseini kui rajatisega. EhS-i kohaselt on ehitis inimtekkeline asi TsÜSi mõistes või pinnase ja katendi ümberpaigutamine, kui sellega kaasneb oluline keskkonnamõju ja sellel on funktsionaalne seos ehitise ehk asjaga. Tiigil puudub klassikalises mõttes funktsionaalne seos ehitisega. Basseinina peetakse silmas klassikalises mõttes basseini, mis ei ole lihtsalt maa sisse kaevatud auk, vaid ehituslikke elemente sisaldav süvend, mille eesmärk on kinni hoida vett (nt betoneeritud seinad vms)." Probleem Tartu linna on seisukohal, et tiigi mõiste on käesolevaga siiski lahti selgitamata ja selgitatakse selle all basseini mõistet. Kas tegemist on teatise- või loakohustusliku ehitisena ja kas tegemist on üleüldse ehitisena ehitusseadustiku mõistes? VeeS § 3 lg 4 p 4 alusel ei ole veekoguna käsitletav vesiviljeluseks rajatud tiik ja bassein ning neid teenindavaid veejuhtmeid. Kas seega on tiigi rajamisel tegemist vaba ehitustegevusena? Tartu linn juhib tähelepanu asjaolule, et Keskkonnaameti kodulehel on selgitatud tiikide rajamise osas järgmist: "Ehitusseadustiku järgi on veekogu niisutus- ja kuivendusrajatis ja/või veehoidla. Keskkonnaameti hinnangul on veekogu rajamiseks vaja ehitusluba." Ettepanek Eelnõu seletuskirjas selgitada ka tiigi mõistet ja kas ning millise tiigi ehitamiseks on vaja taotlejal läbida kohalikus omavalitsuses kas teatise- või loamenetlus. Ja kui seadusandja soovib, et tiik oleks vaba ehitustegevus, seda ka õigusselguse mõttes eelnõu seletuskirjas või EhS lisas 1 ja 2 vajadusel eraldi välja tuua | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskiri täiendatud. Selgitame lisaks, et selleks, et hinnata kas ehitis kuulub nn vaba ehitustegevuse alla on esmalt vajalik hinnata, kas tegemist on üldse ehitisega ehitusseadustiku mõistes või mõne muu asjaga. |
| 1. Eelnõu lisas 1 on lisatud rajatiste nimistusse "soojustorustik".

Probleem Kaugkütteseadus kasutab "soojustorustiku" asemel määratlust "soojatorustik". Palume eelnõus selgitada uue rajatise liigi paiknemisega seonduvat. Selgitada, kas see on tarbimiskoha, st kinnistupealne (katastriüksuse) soojatorustik või on see magistraaltrassi väljavõte st magistraaltrassiga risti olev maaküttetorustik. Lisaks juhib Tartu linn tähelepanu asjaolule, et soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku alajaotuse esimene punkt on „magistraaltorustik“, kuid lisas pole täpsustust, et "vesi-kanalsademevesi", sest soojustorustik eraldi on küll tabelis nimetatud. Seetõttu tekitab lisa 1 tabelit lugedes nagu "magistraaltorustik" võib olla ka "soojustorustik", kuid pole täpsustatud, mis magistraali siin mõeldakse.Ettepanek: korrigeerida mõisted seaduste üleselt ühesuguseks ning täpsustada seletuskirjas, millise paiknemisega soojatorustikuga on tegemist. Täpsustada ja sisustada magistraaltorustiku tähendus. | **Arvestatud sisuliselt**Soojustorustiku ja jahutustorustiku osas tehakse lisas eraldi rida. |
| 1. Eelnõu lisas 1 on rajatiste jaotises soojus-, veevärgi- ja kanalisatsioonitorustike alajaotusena uus rajatise liik „Väljaspool tarbimiskohta asuvad sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise, kogumise, immutamise ja puhastamise rajatised". Probleem Jääb segaseks, kuidas on sisustatud mõiste „väljaspool tarbimiskohta asuvad". Kas selle määratluse all mõeldakse hoonet või kinnistut üldiselt.

Ettepanek: anda mõistele seletuskirjas täpne selgitus või täpsustada lisas 1 olevat mõistet. | **Selgitame**Seletuskirja täiendatud.Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on sisustatud ÜVVKS-i paragrahvis 8, mille kohaselt tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem tarbija (isik, kellele osutatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust) veega varustamiseks ühisveevärgist või reo- või sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni. Tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osa.Sisuliselt on tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni puhul üldiselt tegemist kinnistusiseste ehitiste ja seadmete süsteemiga (sh sademevesi) kuni liitumispunktini. Kõik muud sademeveerajatised (va ühiskanalisatsiooni osaks olevad sademeveetorustikud) kuuluvad väljaspool tarbimiskohta asuvate sademeveerajatiste alla. |
| 1. Eelnõu lisas 1 on erirajatiste jaotise all "lipumast üle 10 m", mille püstitamine vajab ehitusteatist ja ehitusprojekti.

Probleem: lipumast on valmis toode ning tootjad esitavad lipumastide paigaldamiseks tootejuhised. On liigne nõuda toote paigaldamiseks ka ehitusprojekti. Pealegi on lipumastid sageli hoonete asendiplaani osaks, kus esitatud lahendust hinnatakse tervikuna. Ettepanek Lipumasti paigaldamiseks, mis on üle 10 m piisab ehitusteatisest. | **Arvestatud** |
| 1. Eelnõu lisas 1 on erirajatiste jaotise alla lisatud mobiilne asfalttehas, mis ei vaja püstitamiseks, lammutamiseks ega ümberehitamiseks kohalikule omavalitsusele ei ehitusteatise ega ehitusloa esitamist. Lisatud on asfalttehas, mille püstitamiseks on tarvis ainult ehitusteatist. Probleem Nii statsionaarse kui ka mobiilse asfalttehasega kaasnevad erinevad keskkonnalised mõjud, nt lõhnahäiringud, suureneb veoste intensiivsus mingil teelõigul. Veoste intensiivsusest tulenevalt on teadmata, kas teelõik talub suurt transporti. Lisaks asfalditehas vajab elektriühendust ja suurt ala, kus ladustada mh puisteaineid. Kolmandate isikute õiguste riive ja ka keskkonnariive on suuremal või vähemal määral eelduslikult olemas. Tartu linna hinnangul on mobiilne asfalttehas oluline avalikkusele suunatud rajatis, mille püstitamiseks kohalik omavalitsus peab väljastama projekteerimistingimused, kaasates naabrid ja sageli ka Keskkonnaameti või muu ametkonna. Kui rajatise püstitamisega kaasnevad riived kolmandatele isikutele ja mobiilne asfalditehas püstitatakse vabaehitusena, puuduvad kohalikul omavalitsusel järelevalve teostamiseks instrumendid. See toob kaasa olulise halduskoormuse, kui KOV peab tõestama, et mobiilne asfalttehas ei ole paigaldatud sobivasse asukohta ega pruugi vastata muudele ehitusseadustikust tulenevatele nõuetele (sh planeeringust tulenevatele nõuetele). Pealegi, mobiilse asfalttehase võib paigaldada määramata ajaks ning puuduvad instrumendid selle likvideerimiseks või tähtaja andmiseks selle likvideerimiseks. Tartu linn on seisukohal, et asfalditehase püstitamine, olenemata kas tegemist on ajutise või püsivaga, saab toimuda ainult läbi projekteerimistingimuste menetluse. Kui soovitakse mobiilset asfalttehast paigaldada, siis tuleb taotleda projekteerimistingimused, kus kaalutakse olemasolevat asukohta ja ligipääsuvõimalusi ja häiringuid ning väljastatakse ajutisele ehitisele ehitusluba. Ettepanek Eelnõu lisas 1 erirajatiste jaotise alla loodud asfalttehase (mobiilse asfalditehase) püstitamiseks on tarvis ehitusluba.
 | **Mittearvestatud**Mobiilsete asfaldisegistite loakohustusest vabastamine on kooskõlas riigi kliima- ja bürokraatia vähendamise eesmärkidega.Eestis on 2024. aasta lõpu seisuga 20 asfaldisegistit, millest 9 on mobiilsed. Üheteistkümnest statsionaarsest segistist on osad poolmobiilsed.Mobiilsete asfaldisegistite kasutamise soodustamine ja sellega seotud protsesside lihtsustamine läbi ehitusloa ja ehitusteatise esitamise vabastuse võimaldab lühendada tee-ehitustööde kestvust (sellest tulenevalt ka hinda) ning sellest tingitud häiringuid objekti piirkonnas. Samuti aitab vähendada kohalike omavalitusüksuste halduskoormust. Mobiilsete asfaldisegistite loakohustusest vabastamine on kooskõlas riigi kliimaeesmärkide ja bürokraatia vähendamise eesmärkidega.Mobiilsed asfaldisegistid on ette nähtud hooajaliseks ja ajutiseks kasutamiseks erinevates asukohtades (sõltuvalt ilmastikust aprillist-novembrini). Nende demonteerimine, transportimine uude asukohta ja seal püstitamine toimub 5-10 päeva jooksul. Asfaltsegud, mida segistitega toodetakse on temperatuuritundlikud tooted, s.t. nende paigaldamine peab toimuma piiratud aja jooksul ja sobiliku temperatuuri juures. Arvestades Eesti kliimatingimusi ja tagamaks teede ehituse kvaliteedinõuetele vastavuse (majandus- ja taristuministri määrus nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedinõuded“) ning asfaltkatendite kestlikkust, tuleb asfaltsegu paigaldada võimalikult kiiresti pärast tootmist. Selle tagamiseks on vaja lühendada asfaltsegu vedamiseks kuluvat aega. Mobiilsed asfaldisegistid võimaldavad vähendada veomaad ja toota asfaltsegu otse ehitus-objekti läheduses, mis on oluliselt keskkonnasäästlikum ja logistiliselt efektiivsem, kuna nii asfaltsegu tootmisele, paigaldamisele kui ka transpordile kuluv CO2-heide on oluliselt väiksem.Pikad veovahemaad statsionaarselt paigaldatud asfaldiseadmete juurest ehitusobjektile on oluliselt CO2 heite mahukamad ning mõjuvad asfaltsegu kvaliteedile negatiivselt, mistõttu võib kannatada ka paigaldatud asfaltkatte kvaliteet ja eluiga.Asfaldisegistitele kehtivad keskkonnanõuded, sh õhusaaste ja müra piirnormid ning atmosfääriõhu kaitse seadusest ja selle alamaktidest tulenevad kohustused (heiteallika käitaja registreering, kompleksload, aruandlus jm) |
| 1. Automaattankla

Probleem: üle riigi on aja jooksul tekkinud lisaks mehitatud tanklatele (teenindusjaam ja ka pood) automaattanklad. Automaattankla mõiste on seadusandjal ehitusseadustikus sisustamata. Automaattanklale kui sellisele üldiselt viitab ainult käibemaksuseadus (§ 37 lg 9 p 2). Täna liigitatakse automaattanklad "varikatusena", mis on ligilähedane rajatise liik. See ei ole aga kõige õigem lähtudes tankla, aga ka automaattankla otstarbest. Ei ole vaieldav, et tegemist on ohupotentsiaaliga ehitisega, mille osas tuleb läbida ohutuse kontroll ehitusseaduse mõistes.Ettepanek: selgitada seletuskirjas "automaattankla" mõistet ja lisada lisa 1 ja lisa 2 rajatiste jaotisse "automaattankla", mis peab olema loakohustuslik tegevus. | **Mittearvestatud**Kütusemahutid on surveseadmed SeoS tähenduses. Määruse nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditile ning auditi tulemuste esitamisele“ kohaselt on gaasiõli, diislikütus ja kerge kütteõli, mille leekpunkti temperatuurivahemik on suurem või võrdne 55 ºC ja väiksem või võrdne 75 ºC ohtlik vedelik. Sama määruse kohaselt on  ohtliku vedeliku paikne anum mahuga üle 5 kuupmeetri ja ohtliku vedeliku veoks ettenähtud veoanum mahuga üle 2,5 kuupmeetri auditi kohustusega seade (viidatud määruse § 3 lg 2 p 15 ja § 6 lg 1 p 11).Seega kuuluvad reeglina paiksed kütusemahutid üle 5 m3 auditikohustusliku surveseadme kategooriasse ja seega kohaldub neile lisas 1 sätestatud auditikohustusliku surveseadme regulatsioon. Väiksemaid kütusemahuteid ministeerium loa- või teatisekohustusega koormata ei soovi. |
| **Viimsi vallavalitsus** |  |
| Peaks olema normistik, mis reguleerib tehniliste tingimuste andmist, koosseisu, minimaalset kehtivust, vajadusel ennetähtaegset kehtivuse lõppemist, väljastamisest keeldumise aluseid, et tagada ühetaoliste juhtumite puhul ühetaoline ja selge praktika. Sellest tulenevalt leian, et on puudus seaduse rakendusaktist, mis kehtestaks reeglid projekteerimisel, sellise ehitamise eesmärgil, millel on funktsionaalne seos tehnovõrguvaldaja rajatisega, (eristades seda detailplaneeringu koostamiseks antavast sisendist ja liitumistingimustest) küsitavate tehniliste tingimuste andmisele, nende sisule, koosseisule ja kehtivusele. Selline rakendusakt saaks täpsemalt välja tuua, millise ehitamise korral tehnilised tingimused on kohustuslikud täitmiseks, nende koosseisu ja reeglid kehtivusele (nt tehnoloogilised ja konstruktiivsed lahendused; keskkonnakaitsenõuded; nõuded ehitusmaterjalidele; tuleohustusnõuded; nõuded ehitustöödele, sh vajadusel tehnovõrguvaldaja ehitustööde juurde kaasamise kord; nõuded seadmetele, millel on funktsionaalne seos võrguvaldaja rajatisega (nt veemõõdusõlm); info seadmete võimsuse suurendamise või olemasolevate tehniliste näitajate parendamise vajalikkusest; võimalike maakasutuse küsimuste käsitlus (servituudivajadus); tehniliste tingimuste minimaalne kehtivus; muutmise või lõpetamise kord jms väljastatavate tehniliste tingimuste üldised jaotised). | **Mittearvestatud** Tegemist on vee-ettevõtja ja KOVi spetsiifilise küsimusega.Selgituseks, et ÜVVKS tehniliste tingimuste ega liitumistingimuste sisu ei reguleeri. Liitumistingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga sätestatakse vastava kohaliku omavalitsuse volikogu määrusega kehtestatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjas (ÜVVKSi § 18 lõige 2 punkt 2). Seejuures ÜVVKSis on sätestatud vaid miinimumnõuded ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise eeskirjale ehk ÜVVKSi § 18 lõikes 2 toodud nimekiri eeskirja sisuelementide osas ei ole lõplik ning kohalikule omavalitsusele on jäetud otsustusõigus täpsustada liitumiseeskirjas vajadusel ka muid liitumiseks olulisi aspekte. ÜVVKSi § 18 lõike 2 punktis 2 on liitumistingimuste all mõeldud üldiseid tingimusi, mis on vajalikud tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni liitmiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning mida vee-ettevõtja peab väljastama, kui rahuldab tarbimiskoha omaniku (liituja) liitumisettepaneku (liitumistaotluse). ÜVVKSis ei ole antud konkreetset nimekirja tingimustest, mida loetakse kohustuslikuks liitumistingimuseks, mida ilmtingimata tuleb sätestada ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga liitumise eeskirjas ning mida vee-ettevõtjal tuleb väljastada. Liitumistingimuste täpne määratlemine on jäetud KOVi otsustada.Tavapäraselt on liitumistingimusteks nt tarbimiskoha lubatud vooluhulgad, lubatud reo- ja sademevee saastenäitajate sisaldused, liitumispunkti asukoht jm. KOV saab soovi korral liitumistingimuste osana kehtestada ka tehnilised tingimused või nõuda vee-ettevõtjalt tehniliste tingimuste taotlemist, mis on vajalik vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks, et liita tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, ning ehitusloa taotlemiseks. ÜVVKSi § 19 lõige 4 annab vee-ettevõtjale õiguse keelduda liitumislepingu sõlmimisest näiteks juhul, kui tarbimiskoha veevärk ja kanalisatsioon ei vasta liitumiseks vajalikele tehnilistele tingimustele ehk kui liitumiseks vajalikud tehnilised tingimused ei ole täidetud, siis on vee-ettevõtjal õigus keelduda tarbimiskoha liitmisest ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. Siiski näeb majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 20 lõige 3 ette, et ehitusprojekti veevarustuse ja kanalisatsiooniosa juurde tuleb asjakohasel juhul lisada tehnovõrgu ja -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused. |
| **Eesti Vee-ettevõtete Liit** |  |
| 1. Kooskõlastamisele saadetud eelnõuga muudetakse muuhulgas ka kaitsevöönditega seotud sätteid. Ehitusseadustiku (EhS) §-s 74 käsitletakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndeid, kuid reguleerimata on kõik muud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sh ka veejuhtmed, mis ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hulka ei kuulu. Juhime ka tähelepanu, et teisi tehnovõrke ei ole kaitsevööndi ega loamääratluse juures liigitatud nende kuuluvuse alusel nii nagu seda on tehtud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osas. Palume eelnõuga täpsustada, millised on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hulka mittekuuluvate vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid, nt sademeveetorustikud, kinnistusisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud, veejuhtmed (veehaarde rajatistena) jms? Endiselt on reguleerimata ka jahutustorustiku kaitsevöönd ning selle püstitamiseks, rekonstrueerimiseks, likvideerimiseks vajalik menetluse tüüp. Viitame siinkohal, et praktikas on juba tõusetunud olukordi, kus selliste rajatiste peale tekivad ehitised ning seega ei ole rajatise omanikul/valdajal täna piisavaid õiguslikke tagatisi ütlemaks, mida sellise rajatise juures tohib teha ja mida mitte, kuna sellisel rajatisel puudub piiranguvööd.
 | **Mittearvestatud**Vajab eraldi analüüsi, millistele ehitistele ja milline kaitsevööndi ulatus ÜVVK hulka mittekuuluvatel vee- ja kanalisatsioonitorustikel olema peaks. Ministeeriumil ei ole hetkel andmeid, mille pinnalt seda otsustada. Vajab uuringut/analüüsi, kas oleks proportsionaalne, et need kaitsevööndite ulatused oleksid samad, mis ÜVVK kaitsevööndite ulatused. Servituudi seadmisega on ka võimalik kohustada mingist tegevusest hoiduma.Jahutustorustike kaitsevööndi küsimusi saab käsitleda määruse uuendamisel.  |
| 1. Palume lisaks esimeses punktis toodule täiendada ka EhS §-i 74 selliselt, et nii ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kui ka muude reguleerimata vee- ja kanalisatsioonitorustike, sh veejuhtmete jms kaitsevööndis ei tohi istutada puid. Viitame, et selline keeld oli olemas kuni 30.06.2023.a kehtinud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses (§ 31 lg 2 p 1), kuid uue ÜVVKS-i jõustumisega kadus ka nimetatud keeld. Praktikas on tegemist olulise murekohaga, kuna puude juurestikud on reaalseks ohuks nii vee- ja kanalisatsioonitorustikele kui ka takistavad ligipääsu rajatistele (nt avarii korral). Seega leiame, et selline keeld peaks olema seadusesse otsesõnu kirja pandud.
 | **Arvestatud osaliselt**Muude vee- ja kanalisatsioonitorustike osas tuleb enne selgitada välja, millised ehitised ja millist kaitsevööndi ulatust vajaksid. Kaitsevööndi keelatud tegevuse loetellu lisatakse puude istutamine.  |
| 1. Eelnõu seletuskirja kohaselt tuleb ehitisregistris arendada funktsioon, mis teavitaks puuraukude ja -kaevude täieliku lammutamise teatise esitamisest Keskkonnaametit. Kui ehitisregistri arendustega seotakse mõni tegevus, siis tuleb selle rakendamine siduda arenduse olemasoluga. Meie senine kogemus näitab, et eelnõu jõustumise järgselt on ehitistregistri funktsioonid välja arendamata ning põhjustavad ettevõtetele seetõttu ebamõistlikku halduskoormust. Näiteks on tänaseni lõpuni välja arendamata tuletõrje veevõtukohtadega seonduv [RT I, 04.04.2023, 2 - jõust. 07.04.2023], mis siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 kohaselt pidi ehitisregistri kaudu toimuma juba alates 2023. aastast, kuid on siiani ehitisregistris nõuetekohaselt välja arendamata. Lisaks pole rakendunud ka ehitisregistris registreeritavate tegevuslubade andmise korral keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise teavitussüsteem [RT I, 21.12.2019, 1 - jõust. 01.01.2020].
 | **Võtame teadmiseks**Ettepanekud edastatud Maa- ja Ruumiametile.  |
| 1. Eelnõukohase seaduse lisa 1 kohaselt on ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustiku üksiku osa asendamiseks samaväärsega vajalik ehitusteatis, kuid lisa 2 kohaselt on vajalik lisaks kasutusteatisele ka ehitusprojekt. Meie hinnangul on olulised teostusjoonised, mis saadakse ehitusdokumentatsioonist EhS § 15 lg 3 alusel. Meile jääb arusaamatuks, miks on lisa 2 kohaselt vajalik lisaks kasutusteatisele ka ehitusprojekti ning seega palume selle nõude seadusest välja jätta. Selgitame, et praktikas tähendab ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustiku üksiku osa asendamine samaväärsega sisuliselt torustiku remonti, mida tehakse sageli avariiolukorras. See tähendab, et ehitusprojekt tuleks vormistada vaid formaalsuse huvides pärast ehitust tagantjärgi (avariiolukorras ei ole aega projekti koostada, vaid tuleb tegutseda, et tagada elutähtsa teenuse toimepidevus), mis ei ole tegelikkuses mõistlik ega ka eesmärgipärane.
 | **Arvestatud**Asendame lisas 2 sõnad „kasutusteatis ja ehitusprojekt“ sõnaga „kasutusteatis“. |
| 1. Täiendavalt on tõusetunud küsimus, miks EhS lisade tähenduses eristatakse ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikku ning magistraaltorustikku. Praktikas mõistetakse magistraaltorustiku all vee- ja kanalisatsioonitorustike kontekstis torustikku, kuhu on tehtud ühendusi või näiteks ka pikemat veejuhet. Samas on ka ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustik torustik, kuhu tehakse ühendusi. Seega jääb arusaamatuks, miks lisades toodud nõuded nende torustike osas erinevad. Meie ettepanek oleks nõuded ühtlustada ja jätta alles vaid ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud. Kui on soov need eraldi jätta, peaks olema selleks ka mingisugune objektiivne praktiline põhjendus ning sellisel juhul tuleks ka ,,magistraaltorustik’’ seaduse tasandil defineerida, kuivõrd täna sellist definitsiooni ei leia.
 | **Arvestatud** Lisades tunnistatakse kehtetuks magistraaltorustik.  |
| 1. Eelnõukohase seaduse lisa 1 kohaselt on supelranda teenindav kaldaga püsivalt ühendamata spordi- või puhkerajatise püstitamine lubatav ainult ehitusteatisega. Meie hinnangul ei ole see piisav, sest tegemist on avalikkust teenindava rajatisega, mille kasutamiseks peab olema tagatud ka selle ohutus. Näiteks on avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatise, sh mänguväljaku rajamiseks vajalik lisa 1 kohaselt ehitusluba.
 | **Mittearvestatud**Vette ehitamise võimalused on oluliselt piiratumad, kui maismaale (krossirajad, seikluspargid jms). Ühtlasi ei tähenda teatisekohustus, et ehitis ei pea olema ohutu. Ka vabaehituse korral tuleb järgida EhS üldnõudeid ja pädeval asutusel on võimalus teostada järelevalvet. |
| 1. Arusaamatu on ka, miks endiselt ei ole elektri- ja siderajatiste ehitamiseks (liinirajatised ja mitut kinnistut läbiv kuni 1kV õhuliin, vee-, või maakaabelliin) lisaks ehitusteatisele vajalik ehitusprojekti koostamine. Tegelikkuses on tavapraktika, et avalikul kasutataval maal ehitamiseks soovib maaomanik koos ehitusteatisega näha ka projektlahendust. Lisaks jääb meile selgusetuks, kuidas saab sisuliselt üldse kooskõlastada liinirajatiste asukohtasid, mis ristuvad näiteks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui nende kohta puuduvad projektlahendused. Meie hinnangul tuleb liinirajatiste ehitamiseks lisaks ehitusteatisele nõuda ka ehitusprojekti.
 | **Mittearvestatud**Alla 1 kV liinid jäävad lisadest välja, sest nende kohta saab info Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt. |
| 1. Ehitusseadustiku § 125 reguleerib puurkaevu ja -augu ehitamise dokumenteerimist. Meie hinnangul vajab säte täiendamist, kuna täna puudub dokumenteerimise nõue puurkaevu või -augu rajamiseks või rekonstrueerimiseks tehtud tööde kirjelduse ja fotomaterjali osas. See on vajalik, et dokumenteerida puurkaevude ja -aukude juures tehtud tööd ning hinnata tehtud tööde kvaliteeti. Palume eelnevast tulenevalt täiendada EhS § 125 lõiget 1 tehtud tööde kirjelduse ja fotomaterjali osas.
 | **Arvestatud osaliselt**Puurkaevude määruses nr 43 lisas 3 on puurimispäeviku vorm, mille järgi esitatakse kuupäevade ja tundide kaupa tehtud tööde kirjeldused -puurimistööd, toestamistööd, isolatsiooni tegemise kirjeldus, katsepumpamised jne. Täpsustame ehitusseadistiku § 125 lõike 1 loetelu.Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) ei ole mõistlik koondada puurimistööde ajal tehtud fotosid ja nendega infosüsteemi koormata. Fotosid võib teha riikliku ja omanikujärelevalve tegemisel. Ilmselt neid ka tehakse, aga ei laeta neid fotosid kusagile üles, et mitte infosüsteeme koormata. Ehitamise dokumenteerimise määruses (majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määrus nr 3) ei ole ehituspäeviku nõuetes fotomaterjali nõuet (§ 6). Samas määruse  §-is 4 on sätestatud et kaetud tööde akti võib täiendada fotoga, kuid puurkaevude puhul kaetud tööde akte ei tehta. |
| **Eesti Ehituskonsultatsiooni Ettevõtete Liit** |  |
| 1. Palume neid EhS osasid, mis on seotud ehitusprojektide koostamisega, käesolevast eelnõust välja jätta ning käsitleda neid peale määruse nr 97 “Nõuded ehitusprojektile” muutmise osas sisulistes põhimõtetes kokku leppimist. Teeme ettepaneku kohtuda valdkonna erialaorganisatsioonidega ümarlaual, et ühiselt täpsustada määruse nr 97 ning EhS muudatuste sisu ning kokkupuutekohti.
 | **Arvestatud**Käesolevas eelnõus ehitusprojekti mõistet ei muudeta.  |
| 1. § 1. Ehitusseadustiku muutmine 18) paragrahvi 14 lõike 4 punkti 2 täiendatakse pärast tekstiosa „sealhulgas uuringu“ sõnaga „andmekoosseisule,“; EKELi ettepanek on likvideerida vastuolu, mille kohaselt viitab kõnealune punkt ehitusuuringutele mitmuses, ent link viib ainult määruse „Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded“ juurde, mis jätab mulje just kui rohkem ehitusuuringuid ei olekski. Viide peaks olema ka vähemalt määrusele „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“, võimalik, et ka eelnõu seletuskirjas vastava punkti all viidatutele.

E-kirja teel täpsustus: Küsimus on sõnas "uuring" ainsuses. Tegelikult ei ole ainult ühe uuringu nõuded, on rohkem: Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded“ , „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Õige oleks öelda "uuringute" ning nendele ka viidata. | **Selgitame** Muudatus sisulist mõju ei oma. Lisaks on volitusnormi algus siiski toodud mitmuses ehk kasutatud sõna „ehitusuuringutele“. Täiendavalt tulevad mõlemad viidatud uuringute määrused seotud riigiteatajas vastava volitusnormiga.  |
| 1. 107) seadustiku lisad 1 ja 2 kehtestatakse uues sõnastuses (lisatud). Mitteelamu ehitisealuse pinnaga üle 60 m2 ümberehitamine ainult tehnosüsteemi osas on teatisekohustuslik. EKELi ettepanek on jätta see ikkagi loakohustuslikuks, et tagada projekteerimisel ja ehitamisel tõendatud pädevusega spetsialistide kasutamine.
 | **Mittearvestatud**Direktiivi 2023/2413 ülevõtmisel (vt REDIII eelnõu SK) täiendatakse EhS-i §-ga 842, millega kiirendatakse haldusmenetlust päikeseenergiaseadmete puhul, mille nimivõimsus jääb alla 100 kW. Direktiivi kohaselt ei tohi kuni 100 kW nimivõimsusega päikeseenergiaseadme loamenetlus kesta üle ühe kuu. Muudatuse tulemusel vajab hoonete tehnosüsteemi ümberehitamine ja kuni 100 kW nimivõimsusega päikesepaneelide rajamise menetlus senise ehitusloa ja kasutusloa asemel ehitusteatist ja kasutusteatist. Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Nimetatud kümme päeva võib direktiivi artikli 16 kohaselt pidada loataotluse nõuetele vastavuse hindamise etapiks, mida ei arvestata loamenetluse aja hulka. Kui pädev asutus ei teavita ehitusteatise esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatise esitamist vajadusest kontrollida uuesti ehitusteatises esitatud andmeid, võib alustada ehitamist (EhS § 36 lg 2). Kui pädeval asutusel on vaja teha uus kontroll, lähtutakse edaspidi ehitusloa menetluse sätetest, sealhulgas 30‑päevasest tähtajast (EhS § 36 lg 6). Eelnõu kohaselt tekib päikesepaneelide paigaldamisel ehitusõigus, kui pädev asutus ei ole 30 päeva jooksul andnud kõrvaltingimustega haldusakti. Kuigi direktiiv lubab siduda automaatselt tekkiva ehitusõiguse ka juhul, kui päikeseenergiaseadme võimsus ei ole suurem kui jaotusvõrgu võrguühenduse olemasolev võimsus, siis Eesti ei seo ehitusõiguse tekkimist selle tingimusega. Seda kaalutlusel, et ehitusõiguse võib saada olenemata võrgu vabade võimsuste olemasolust.Lisade muudatused on vajalikud, et viia kõik päikeseenergiaseadmete paigaldamise menetlused (hoonete ümberehitamine uue tehnosüsteemi paigaldamise korral või uue tehnorajatise püstitamine) ehitusteatise menetlusse, sest nendele päikeseenergiaseadmetele, mis on alla 100 kW, luuakse vaikimisi ehitusõiguse tekkimise võimalus (vt eeltoodud põhjendusi). Kuna *ümberehitamine* ja *laiendamine kuni 33%* on samade menetlusliikidega, siis nihutati *ümberehitamise* menetlusliik *laiendamisega kuni* *33%* samasse tulpa. Samuti muudeti rajatiste osas (kuni 100 kW) elektritootmisrajatiste püstitamise ja ümberehitamise menetluseliike. Analoogsed muudatused lisati EhSi lisa 2 tabelisse. Mahukamad EhS lisade muutmise vajadused võivad ilmneda järgmistes EhS töövoogudes, sh määruse „Nõuded ehitusprojektile“ ajakohastamisel. |
| 1. On tekkinud eraldi veerg ainult tehnosüsteemi osas ümberehitamise kohta. EKELi ettepanek on lisada ka veerg kandvate konstruktsioonide muutmise kohta ning muuta korterelamute kandvate konstruktsioonide muutmine (lammutamine, avade tegemine jms) loakohustuslikuks, et tagada projekteerimisel ja ehitamisel tõendatud pädevusega spetsialistide kasutamine.
 | **Arvestatud sisuliselt**Sisuliselt on ettepanek asjakohane aga selle kirjeldatud kujul elluviimine keerukas. Toetame, et korterelamu oluline rekonstrueerimine peaks olema loakohustuslik tegevus.Kuivõrd oluline rekonstrueerimine ning teatud korterisisesed konstruktsioone muutvad tööd kuuluvad mõlemad ümberehitamise mõiste alla, on keeruline ümberehitamise mõistet lähtuvalt tööde ulatusest jagada ja erinevaid menetlusliike kohaldada.Seega tehakse eelnõuga ettepanek sätestada üle 500 m2 ehitisealuse pinnaga ja üle 12 meetri kõrgete hoonete ümberehitamine ehitusloakohustuslikuna. |
| 1. On tekkinud eraldi veerg korruse lisandumise kohta EKEL: siin peaks eraldi selgitama korruse lisandumist. Kas selleks ainult tegevus, millega muutuvad hoone mõõtmed ja maht, või käib siia alla ka pööningu väljaehitamine, mis numbriliselt küll korruselisust suurendab, ent ei pruugi muuta hoone mõõtmeid ja mahtu?
 | **Selgitame** Kategooria „korruse lisandumine“ jäetakse eelnõust välja. |
| 1. § 2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmine 1) paragrahvi 17 teksti täiendatakse teise lausega järgmiselt: „Kui ehitisregistrisse kantud andmete aluseks olev mahu arvutusmetoodika erineb kehtivast arvutusmetoodikast, hinnatakse ehitise mahtu kehtiva arvutusmetoodika kohaselt.“; EKEL: Kuidas jõuab uue arvutusmetoodika kohaselt arvutatud maht EHR-i, mis teeb automaatkontrolli, mille tulemusena valitakse menetluse liik, mida hiljem muuta ei saa. Arvestades eeltoodut, on ettepanek jätta EHR-is automaatkontroll tegemata ning lasta kasutajal ise valida ehitise algne maht.
 | **Arvestatud sisuliselt**Ettepanek on võetud teadmiseks ja edastatud MaRule. Lisaks selgitame, et võimalus on esitatava taotluse peal ka käsitsi parandada EHR-i automaatse arvutuse tulemus, st EHR võimaldab sõltumata EHR-i arvutusest taotlejal määrata, kas laiendus on alla või üle 33%. Sisulised numbrid ja arvutuskäik kajastatakse projektis.Lisaks on võimalus enne taotluse esitamist AET-iga oma varasemad andmed ise parandada. |
| 1. § 9 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(1) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, seejuures tuleb eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid. Projekteerimisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga. EKEL: Palume täpsustada, mille asemel eelistada ehitise ajakohastamist. Ning, kuidas peab projekteerija arvestama kliimamuutuste mõjuga, kui need on raskesti ennustatavad ja erinevalt tõlgendatavad? Teeme ettepaneku see viimane lause välja jätta või asendada asjakohase sõnastusega.
 | **Arvestatud sisuliselt**Ehitatud keskkonna arendamisel eelistakse uute hoonete ehitamisele olemasolevate hoonete rekonstrueerimist ja ajakohastamist, kuna see on ressursside ja energiasäästu seisukohalt keskkonnasäästlikum. Rekonstrueerimise ja ajakohastamise käigus on võimalik tõsta hoonete energiatõhusust ning parandada märgatavalt nii töö- kui elutingimusi, vältides liigset koormust keskkonnale, sealhulgas kulutusi loodusressursside tarbimisele ja uute ehitustoodete valmistamisele. Siiski on uusehitus põhjendatud, kui see tagab teenusvõrgustiku ja asularuumi kompaktsuse ning vajalike funktsioonide täitmise. Ajakohastamine võib tähendada nii funktsionaalsuse parandamist vastavalt ehitise kasutusotstarbele, energiatõhustamist kui ka teiste kvaliteetse ruumi kriteeriumite alusel hoone ümber ehitamist ja kaasajastamist lähtuvalt nüüdisaegsest arhitektuurikäsitlusest.Teadaolevate kliimamuutuste mõjuga arvestamise põhimõtte all mõeldakse näiteks arvestamist üleujutusaladega ning äärmuslike ilmastikuolude esinemise sagenemisega (väga kuum või külm, valingvihmad jms). Kliimamuutuste mõjudega arvestamine ei tähenda ilmtingimata Keskkonnaameti sekkumise vajadust projektimenetlusse vaid ka ehitustehnilisi lahendusi nagu jahutussüsteemid või nende installeerimise võimalikkus, päikesevarjestused (markiisid vms analoogsed lahendused), kuumasaarte tekke vältimine, piisavalt suure vastuvõtlikkusega sadeveekanalisatsioon, avalike joogiveepunktide kavandamine jpm.Eelnõud ja seletuskirja eelneva osas täiendatud. |
| 1. § 9, (2) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab soodustama vastutustundlikku maakasutust, säästvaid liikumisviise ning taaskasutust.“ EKEL: Need on määratud ära detailplaneeringu, ehitusloa jmt. Kuidas saab näiteks ehitamine soodustada vastutustundlikku maakasutust ja säästvaid liikumisviise?
 | **Selgitame**Kvaliteetse ehituskultuuri osa on vastutustundlik maakasutus sh sobiv tihedus. Vastutustundlik maakasutus tähendab EhS-i mõistes ka ette antud ehitus- ja maakasutustingimuste elluviimist sellisel viisil, et valitakse otstarbekad, mõistlikud ja säästlikud ehituslikud lahendused. Näiteks võib see olla kompaktse roheala loomine, kui planeering annab ulatuse ette üksnes protsentides, ka hoonetevahelise ruumi säästev kavandamine, samuti maakasutusfunktsioonide ühitamine ruumikvaliteedi nõudeid silmas pidades. Põhimõte kohaldub ka projekteerimistingimuste andmisele, kui nende andmise aluseks on üksnes üldplaneering.   Säästev liikumisviis tähendab, et välditakse inimeste sundliikumise põhjustamist ja soodustatakse näiteks kergliiklusteede ja ühistranspordi head võrgustikku ja mugavat kasutust. Asustuse planeerimise puhul ei ole seaduses viidatud säästvate liikumisviiside kavandamisele, kuid näiteks on see oluline tee eriosa ja selle alamaktide rakendamisel. Kuigi PlanS-i § 1 annab seaduse eesmärgina suunise tagada üleüldine jätkusuutlik areng ning kvaliteetne elu- ja ehitatud keskkond, ei ole selle raames pööratud tähelepanu keskkonnas liikumisele. Seega saab ehitatud keskkonna kavandamisel põhimõtte tasemel suunata säästvamate liikumisviiside soodustamisele sh tagatakse piisav hulk jalgrataste parkimiskohti või kergliiklusteede kasutamine on ohutu (näiteks ohutu juurdepääs ja tänavavalgustus).Seletuskirja täiendatud. |
| 1. § 17, lõige 1 EKEL: Ka mõni ehituskonstruktsioon vajab hooldust/reguleerimist - nt järelreguleeritav post palkmaja vajumisel jms. Eelnõu punkt konstruktsiooni ei maini.
 | **Arvestatud**Eelnõud on täiendatud erihooldust vajava konstruktsiooni mõistega. |
| 1. EhS §24 lõike 2 p.1 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise majandustegevuse korras ehitamisel pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud (kutse olemasolu). Sama paragrahvi lõige 4 viitab määrusele nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“. Selles määruses §3 välja toodud töö osa „üldehituslik ehitamine“, mille alla tegelikult kuuluvad nii konstruktsioonide ehitus, aga ka vaheseinte ehitus, hüdroisolatsioonitööd, viimistlus (sh maalritööd) jne. Need tööd kaasnevad reeglina ka ehitusloakohustusliku ehitamisega ja millede puhul vaja pädevate isikute poolt läbi viia kaetud tööde kontrolle (MTM määrus 14.02.2020 nr 3). Seega võib aru saada, et nende kõigi tööde puhul vaja tõendada pädeva isiku kvalifikatsioon.
 | **Selgitame**Hinnangu andmisel, kas tegemist võib olla ehitustööga, millele ehitusseadustik seab täiendavad nõuded (näiteks ettevõtja kvalifikatsiooni tõendamisele), tuleks ministeeriumi hinnangul siinkohal võrrelda sama tegevust kahes olukorras: tegevust reaalselt ehitatavas ehitises ja sama tegevust hüpoteetilises ümberehitatavas ehitises. Kui tegevus hüpoteetilises ümberehitatavas ehitises ei oleks hõlmatud ehitusseadustiku § 4 lõikes 3 nimetatud tegevustega, st tegemist ei oleks tegevusega, mis eraldiseisvalt vajaks ümberehitamisel ehitusloa taotlemist või ehitusteatise esitamist, ei oleks samale tegevusele uues püstitatavas ehitises teistsuguste nõuete seadmine proportsionaalne, kuna mingit tegevust tuleb nii püstitatavas kui ümberehitatavas ehitises käsitleda sarnaselt.Seega ei pruugi kaetav töö olla alati käsitletav ehitusloakohustusliku tööna. Kui kaetava töö tegemiseks ei ole sätestatud kvalifikatsiooni tõendamise nõuet, siis ehitusseadustiku § 23 lõike 6 kohaselt hindab isiku pädevust eelkõige omanik või tellija ettevõtja puhul ja ettevõtja oma töötaja või töövõtja puhul. Avalikul võimul ei ole õigust sellisel juhul kutsetunnistuse olemasolu nõuda. Sellisele tööle võib seega allkirja anda vastavaks tööks pädev isik, kes ei oma kutset. |
| 1. Eelnõu §1 p.28 kohta on eelnõu seletuskirjas lk 19 viimases lõikes „Eelnõu koostamisel säilitatakse juriidilistele isikutele iseendale ehitamise võimalus kutset nõudmata, kuid seda üksnes lihtsamate tegevuste korral“. Millisele paragrahvile ja punktile EhS-s väite puhul „üksnes lihtsamate tegevuste korral“ toetutakse, sh mis on need lihtsamad tegevused? Kas on mõeldud üldiselt ehitusloa välist ehitamist?
 | **Arvestatud sisuliselt**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. EhS-ga seonduvas määruses nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ (millele viitab EhS §24): a. §6 Ehitusuuringu tegemine sisaldab ainult ehitusgeoloogilisi ja –geodeetilisi uuringuid. Ei sisalda ehituskonstruktsioonide jm olulisi uuringuid.
 | **Selgitame** Ettepanek ei puuduta käesoleva eelnõuga kavandatavaid muudatusi. Saame ettepanekut kaaluda määruse ajakohastamisel. |
| **Eesti Kinnisvarafirmade Liit** |  |
| 1. Esiteks, eelnõu § 1 p 8 näeb, ette, et EhS-i täiendatakse §-ga 91 järgmises sõnastuses:

„§ 91. Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõte * 1. Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna projekteerimisel, ehitamisel ning kasutamisel arvestatakse asukoha eripära ja konteksti, ehitise kohandatavust, mitmekesisust ning esteetilist sobivust.
	2. Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud põhimõtteid rakendatakse juhul ja mahus, mida võimaldab ehitise olemus.“

Eelnõu seletuskirja järgi tuuakse nimetatud muudatusega EhS-i kvaliteetse ruumi põhimõtte ning selle aluseks on võetud Davosi kriteeriumid kestlikkuse ja kvaliteedi hindamisel. Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et Ehitusõiguse rakendamisel tuleb tagada, et kõikides kohalikes omavalitsustes kohaldatakse ühtseid kvaliteetse ruumi tagamise põhimõtteid, seejuures toimuks ehitusprojektide menetlus ja järelevalve samadel põhimõtetel ja süsteemselt. EKFL märgib, et kavandatav muudatuse puhul jääb ebaselgeks, kuids pakutud sõnastuses põhimõte seda eesmärki aitab sisuliselt saavutada, sh kuidas tagatakse abstraktse printsiibi lisamise abil ühtne ja süsteemne rakenduspraktika. Eelnõu seletuskiri seda ei selgita.Kui lähtuda eelnõu sõnastusest, siis lisandub seadusesse mitmeid määratlemata õigusmõisteid (mh asukoha eripära, esteetiline sobivus), mille puhul tekiks igal kohalikul omavalitsusel väga lai kaalutlusruum mõistete sisustamisel. Eelkõige abstraktse sõnastuse ja laia kaalutlusruumiga printsiibi lisamine võib EKFL hinnangul soodustada pigem erinevate rakenduspraktikate teket, sh suvaotsuste lisandumist ning haldusorgani omavoli sobimatute või põhjendamatute nõuete esitamisel. Eelnõu seletuskirjas on seejuures õigesti märgitud, et kvaliteetse ruumi kriteeriumite kohaldamisel tuleb arvestada, et mida üldisem on õigusnormi sõnastus, seda intensiivsem põhjendamiskohustus on nõude seadmisel pädeval asutusel. Kuivõrd printsiibi osaks nimetatakse ka esteetiline sobivus, tuuakse seadusesse sisse väga subjektiivselt hinnatav kriteerium, mis ei ole ka parima põhjendamiskohustuse täitmise korral lõpuni kontrollitav, sh kohtumenetluses. Samuti on ettenähtav, et senise EhS rakenduspraktika pinnalt ei oska ega suuda KOVid oma nõudeid selgelt ja arusaadavalt põhjendada ka juhul, kui seaduses on väga selged kriteeriumid. Sellises olukorras võib arendajal oli majanduslik surve nõustuda ebapiisavalt põhjendatud või suvaotsusel põhineva nõudega, et saada vajalik luba soovitud ajaraamis ja mitte takerduda põhimõttelisse vaidlusesse. Õigusriigis tuleks seesuguste olukordade loomist ka seaduse tasandil pigem vältida, sest see võib tekitada korruptsiooniohtlike olukordi. Eelneva tõttu võib ehitusõiguse taotlemise protsess muutuda taotleja jaoks ettenähtamatuks ning kontrollimatuks, kuivõrd mõistete sisustamine (eelkõige kas kavandatav ehitis on esteetiliselt sobiv) ei ole prognoositav. Seega ei ole tegemist õigusselguse printsiibile vastava muudatusettepanekuga ning EKFL teeb ettepaneku kas kaaluda § 91 eelnõust väljaarvamist või muutmist. Kavandatava mõju puhul tuleks väga selgelt hinnata ka kaasnevaid mõjusid, sest eelnõu materjalidest nähtuvalt ei ole seda tehtud. Seega regulatsioon ei kanna endas muudatuspaketi laiemat eesmärki tõhustada õigusliku regulatsiooni toimivust ja õigusselgust. | **Arvestatud sisuliselt**Uut põhimõtet esialgsel kujul seadustikku ei lisata. Avatakse EhS § 13 lg 1 sobivuse mõiste. Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Tegu ei ole uue nõudega, vaid olemasoleva sättega, mida on praktikas ebapiisavalt sisustatud ja rakendatud. Seega täiendatakse ehitusprojektile esitatavaid nõudeid selgitusega, mida tuleb kaaluda sobivuse kriteeriumi all ning esialgsel kujul uusi põhinõudeid ei seata. Sobivuse kriteeriumi selgitamine muudab selle järgimise menetlustes eelduslikult lihtsamaks.  |
| 1. Teiseks, eelnõu § 1 p 32 järgi täiendatakse EhS paragrahvi 26 lõikega 21 järgmises sõnastuses:

„(21) Pädev asutus võib isiku taotluse alusel anda projekteerimistingimused ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetamata juhul.“;EKFL toob välja, et muudatusettepaneku eesmärk ei ole arusaadav. See säte ei annaks võimalust anda projekteerimistingimusi detailplaneeringu asemel, mistõttu ei anna see punkt suuremat paindlikkust. Eelnõu seletuskirjas on põhjendatud, et isikul võib olla huvi taotleda projekteerimistingimusi olukorras, kus soovitakse kohalikult omavalituselt n-ö eelhinnangut ehitusloa saamiseks. EKFL hinnangul ei pruugi sellisel kujul olla sättel laiapindset rakenduseesmärki, sest üldjuhul ei ole isikutel (sh arendajatel) soovi läbida täiendavaid haldusmenetlusi, mis ei ole seadusest tulenevalt kohustuslikud ja mis tekitavad täiendavat ajakulu. Eelnõu seletuskirjas on seejuures õigesti välja toodud, et kohalikel omavalitsustel on sageli huvi nõuda projekteerimistingimusi olukordades, kus seadus seda ei nõua, mis on olemuselt ebaseaduslik ja taunitav halduspraktika. Kavandatud sätte lisamine võib motiveerida kohalikke omavalitsusi suunata väheteadlikke taotlejaid taotlema projekteerimistingimusi ka juhtudel, kui seadus seda eeldusena ei nõua. Seega ei ole muudatusettepanek vajalik ja sellest võiks loobuda. | **Selgitame** Praktikas esineb vajadus anda projekteerimistingimusi keerukamate objektide puhul, ennekõike miljööaladel paiknevate ehitiste ümberehitamisel ning laiendamisel alla 33%.Isikul on võimalik pädeva asutuse poole pöörduda ka lihtsalt selgituste saamiseks, eelnõu kohaselt ei ole projekteerimistingimuste taotlemine isikule kohustuseks. Keerukamatel juhtudel võib esineda küsimus pädevalt asutuselt saadud selgituste õiguslikus siduvuses ehitusprojekti koostamisel ning ka pädeva asutuse poolt ehitusprojekti läbivaatamisel – kas isikul on kohustus saadud selgituse järgida ning kas pädev asutus on antud selgitustega loamenetluses seotud (nt juhul, kui ametnikul puudub selgituste andmisel terviklik teave).Projekteerimistingimused on ehitusloa eelhaldusakt. Eelnõu kohase sätte lisamisega ei tekki isikutele kohustust seaduses seni sätestamata juhtudel projekteerimistingimusi taotleda. Küll aga on isikul võimalus projekteerimistingimuste näol saada pädevalt asutuselt õiguslikult siduvad tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Eeltoodu ei välista isiku võimalust pöörduda selgituste saamiseks (nt teemaplaneeringu tõlgendamise osas) pädeva asutuse poole ja ühtlasi ei ole võimalik pädeval asutusel sundida isikut eelnõukohase sätte alusel projekteerimistingimuste taotlust esitama. |
| 1. Eelnõu § 1 p 37 kohaselt EhS 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, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.“EKFL märgib, et muudatus on tervitatav, kuivõrd see lisab juurde paindlikkust vananenud DP-de täpsustamisel. EKFL juhib siinkohal tähelepanu asjaolule, et kavandatud säte ei reguleeri olukorda, kus pärast üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist on kohalik omavalitsus kehtestanud uue üldplaneeringu. Kui detailplaneering ei ole enam vastuolus uue ja kehtiva üldplaneeringuga või seda muutev, tuleks kaaluda lubada ka sellise detailplaneeringu täpsustamist ka ulatuses, mis uue üldplaneeringuga ei ole vastuolus. Selline täiendus annaks täiendavat paindlikkust detailplaneeringute täpsustamisel ning vähendaks halduskoormust. | **Mittearvestatud**Üldplaneering ja detailplaneering on võrdset õigusjõudu omavad haldusaktid. Haldusaktile reeglina tagasiulatuvat jõudu anda ei saa (vt ka RKHKo 3-17-2766/33, p 20 jj). Seega kehtib varasem haldusakt. Juhul, kui uus üldplaneering seab varasemast detailplaneeringust rangemad tingimused peab säilima õiguskindlus. Kaalume arvestamise võimalust ehitus- ja planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis. |
| 1. Eelnõu § 1 p 39 kohaselt EhS-i paragrahvi 27 lõike 4 punkti 1 ja 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

*„1) krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui need sihtotstarbed on sellele krundile detailplaneeringus kindlaks määratud;* Esmalt toob EKFL välja, et punkti 1 puhul on seletuskirjas märgitud, et *muudatus tagab õigusselguse, et detailplaneeringuga saab krundi määratud sihtostarvete osakaalu projekteerimistingimustega täpsustada.* EKFL nõustub muudatusega selle täpsustavas osas, kuid teeb täiendava ettepaneku, et projekteerimistingimustega võiks olla võimalik ka sihtotstarbe ja/või selle osakaalu lisamine, ka juhul, kui detailplaneering seda ette ei näe (eelkõige asjakohane vanemate detailplaneeringute puhul), kus tekib sageli vajadus kalduda kõrvale jäigast sihtotstarbest (nt muuta 100% elamumaa 50% ärimaaks). Täiendava osakaalu lisamise võimalus ei oleks üldjuhul DP olemuslik muutmine juhul, kui muud nõuded (sh vastavus üldplaneeringule) on võimalik tagada. Kuivõrd omavalitusel on kaalutlusõigus täpsustuse ulatuse lubamisel ning see toimub avalikus menetluses, lisaks täiendava osakaalu lisamise võimalus paindlikkust ning vähendaks halduskoormust, kuivõrd väheneks uute detailplaneeringute menetlemise vajadus.  | **Mittearvestatud**Oluline on märkida, et projekteerimistingimustega saab täpsustada juba varem samas detailplaneeringus käsitletud küsimusi. Säte ei anna alust lisada uusi tingimusi või tekitada olukorda, kus detailplaneeringu menetluses kokku lepitud lahendus muutub olemuslikult. Seetõttu ei saa projekteerimistingimustega lisada krundile planeeringus käsitlemata sihtotstarvet. |
| 1. *2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi või 10 kraadi ulatuses esialgsest lahendusest, näiteks suurendamise, vähendamise, keeramise või nihutamise teel;*

Eelnõuga soovitakse täpsustada ka senist EhS § 27 lg 4 p 2 regulatsiooni ulatuses, mis reguleerib kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala muutmist. EKFL hinnangul ei ole pakutud sõnastus piisavalt õigusselge ja võib tekitada jätkuvalt erinevat rakenduspraktikat ja vaidlusi. Eelnõu seletuskirjast ei selgu, millisest kriteeriumist (kas 10% või 10 kraadi) tuleks lähtuda näiteks hoonestusala üheaegse suurendamise ja keeramise korral, kuivõrd seletuskiri peab seda võimalikuks. Pakutud sõnastus ei lahenda sätte mitmeti mõistetavuse probleemi. EKFL hinnangul võiks kaaluda seaduses selget regulatsiooni, kuidas 10% nõue erinevate muutmise viiside (sh kumulatiivselt) arvestatakse. | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja täiendatakse selliselt, et edaspidi on võimalik detailplaneeringut hoonestusala osas täpsustada 10% ulatuses arvestatuna hoonestusala pindalast nimetamata sättes täpsustamise liike (suurendamine, vähendamine, nihutamine, keeramine). Selline muudatus tagab ühelt poolt õigusselguse ja teisalt annab pädevale asutusele suurema kaalutlusruumi ja võimaluse olla menetlustes paindlikum. 10% piirang täpsustamise ulatuse osas säilib, kuna projekteerimistingimustega ei saa detailplaneeringut olemuslikult muuta. |
| 1. Eelnõu § 1 punktiga 41 muudetakse EhS-i § 27 lõike 4 punkti 8. Nimetatud punkti osas ei selgu, kas ehitusõiguse mittemuutumise nõue kehtib kogu planeeringuala või vastava krundi või vastavate kruntide suhtes, mille krundijaotuse tingimusi täpsustada soovitakse. EKFL teeb ettepaneku sätet täpsustada vastavas osas.
 | **Arvestatud sisuliselt**Täpsustame seletuskirja, et peale krundijaotuse täpsustamist ei tohi muutuda planeeringuga hõlmatud ala ehitusõigus ja tagatud peab olema planeeringulahenduse elluviidavas. |
| 1. EKFL teeb ettepaneku täiendada EhS § 27 lg-t 4 punktiga, mis võimaldaks kehtiva **detailplaneeringut täpsustada ka mitte ehitusloakohustuslike hoonete** (nn abihoonete) osas. EKFL hinnangul tuleks lisada EhS § 27 lg 4 juurde täiendav punkt, mis sätestaks võimaluse, et projekteerimistingimustega on lubatud täpsustada ka detailplaneeringus määratud hoonete arvu hoonete osas, mille püstitamiseks ei ole vaja taotleda ehitusluba (ehk vaba ehitustegevuse hooned ja ehitusteatise kohustuslikud hooned) ja seda juhul, kui selle tulemusena ei suurene detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind ja lisanduv hoone asub määratud hoonestusalas. Sellel täiendusel oleks oluline mõju detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise menetluste vähenemisele.
 | **Mittearvestatud**Oluline on märkida, et projekteerimistingimustega saab täpsustada juba varem samas detailplaneeringus käsitletud küsimusi. Säte ei anna alust lisada uusi tingimusi või tekitada olukorda, kus detailplaneeringu menetluses kokku lepitud lahendus muutub olemuslikult. Näiteks ei tohi lisada uusi hooneid või olulise avaliku huviga rajatisi. Kaalume arvestamise võimalust ehitus- ja planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis. |
| 1. Kokkuvõttes, kuigi enamus eelnõuga planeeritavatest muudatustest on mõistlikud, ei lahenda need ehitusõigusega seotud olulisi probleeme, milleks meie hinnangul on ebamõistlikult suur bürokraatia planeeringute ja lubade taotlemisel, sellega kaasnev menetluste aeganõudvus ja haldusmenetluse nõrk kvaliteet. Võttes arvesse, et enamasti õiguse rakendajad oma tegevuse eest reaalset vastutust ei kanna, siis tuleks põhjalikult kaaluda, kas poleks aeg vähemalt loamenetlusi oluliselt lihtsustada ja kohalike omavalitsuste kohustusi vähendada (vähemalt avaliku huvita ehitiste osas). See võimaldaks nii eraomanikel paremini seadust täita kui vähendaks ka kohalike omavalitsuste halduskoormust ja kulusid.
 | **Teadmiseks võetud**Oleme valmis ettepanekuid kaaluma, palun esitada konkreetsed ettepanekud. Planeerimisseadusega seotud muudatusettepanekud palume esitada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile. |
| **Elektrilevi** |  |
| 1. Eelnõu p 70) paragrahvi 83 lõiget 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.“;

Elektrivõrgu arendamisel ja uute liitujate võrguga ühendamisel on uue võrgu rajamine Elektrilevi üheks peamiseks tegevuseks. Eelnõus toodud muudatuste tulemusena tuleks Elektrilevil uue võrgu rajamiseks projekteerimistingimused taotleda alati, kui - Elektriliin on ehitusloakohustuslik (ehk alates 1 kV liinid); - Kui elektriliin ei ole ehitusloakohustuslik, kuid läbib mitut kinnisasja ning selle rajamist ei ole ette näinud detailplaneering või eriplaneering. Kuni Riigikohtu 30.12.2024 otsuseni asjas nr 30-20-2291 taotles Elektrilevi projekteerimistingimusi üksnes juhul, kui tegemist oli ehitusloakohustusliku liiniga ehk alates 35 kV liini rajamisel. Ka kohalikud omavalitsused olid seisukohal, et juhul, kui tegemist ei ole ehitusloakohustusliku liini rajamisega, siis ei ole projekteerimistingimuste väljastamine nõutav. Seega ei ole korrektne eelnõu seletuskirjas esitatud väide, et eelnõuga ei nähta ette projekteerimistingimuste andmise korra olemuslikku muutmist. Vastupidi, eelnõuga kavandatakse senise praktika olulist muutmist. Kuivõrd elektriliin läbib üldjuhul alati mitut kinnisasja, tuleks muudatuste jõustumisel 2(11) Elektrilevil esitada iga-aastaselt täiendavalt ca 2600 projekteerimistingimuste taotlust. Elektrilevi praktika näitab, et kohalikel omavalitsustel on juba praegu raskusi projekteerimistingimuste menetluse tähtaegse läbiviimisega. Näiteks on Elektrilevile projekteerimistingimused väljastamata taotluste osas, mis on kohalikule omavalitsusele esitatud 2022.a suvel. Eelnõus ei ole hinnatud muudatuse mõju ulatust kohalikele omavalitsusele ega seda, kas kohalikel omavalitsustel on võimalused lisanduva halduskoormusega toime tulla ning täiendavad projekteerimistingimuse taotlused õigusaktis ettenähtud tähtaja jooksul ära menetleda. Ka mõjutab muudatus oluliselt võrguettevõtja liitumistähtaegasid ning riiklike kliimaeesmärkide täitmist. Kui Elektrilevil tuleb hakata taotlema projekteerimistingimusi peaaegu iga liitumislepingu või investeerimisprojekti täitmiseks, tähendab see võrguga liitumise tähtaegade pikenemist ning võrguettevõtja investeeringute viibimist. Investeerimisprojektide viibimine tähendab, et viibivad ka piirkonna elektrivarustuse parendamine ja võrgu tugevdustööd, mis võimaldaks võrguga liita tootmisseadmeid või elektriautode laadimisjaamasid jne. Elektrilevi leiab, et projekteerimistingimuste väljastamine elektriliinide rajamiseks, millele ei kehti ehitusloa taotlemise kohustust, ei ole vajalik. Märgime, et Elektrilevi rajab elektrivõrku avalikes huvides ning avalikes huvides rajatava võrgu konfiguratsiooni määramise pädevus on antud võrguettevõtjale. Nimelt sätestab elektrisüsteemi toimimise võrgueeskirja § 19 lg 5, et uue võrguühenduse loomise või olemasoleva võrguühenduse tarbimis- või tootmistingimuste muutmise korral määrab võrgu konfiguratsiooni ja tehnilised parameetrid võrguettevõtja. Ka tuleb Elektrilevil võrku planeerides lähtuda AÕS § 1581 lõikes 1 nimetatud põhimõttest, mille kohaselt on kinnistu omanikul kohustus tehnovõrku ja -rajatisi taluda juhul, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või - rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. 3(11) See ei tähenda, et Elektrilevi ei kaasaks võrgu planeerimisse kinnistu omanikke. Elektrilevi tutvustab kinnistu omanikule elektriliini asukoha valikut juba planeerimise etapis, mille käigus saab kinnistu omanik projekteerijale ka oma tagasiside anda. Projekteerija ja kinnistu omaniku vaheline suhtlus on Elektrilevi hinnangul vahetum, kui see oleks projekteerimistingimuste menetluses. Projekti koostamisel võetakse kinnitu omaniku tagasisidet võimaluste piires arvesse. Valminud projekt kooskõlastatakse hiljem kinnistu omanikuga. Pärast projekti valmimist toimub maakasutusõiguse lepingu sõlmimine, millega kinnistu omanik kinnitab veelkord elektriliini asukoha sobivust. Juhul, kui maaomanikuga trassi asukohas kokkuleppele ei jõuta, taotleb võrguettevõtja kohalikult omavalitsuselt sundvalduse seadmist. Ka sundvalduse menetluse jooksul on kinnistu omanikul võimalik trassi asukoha suhtes arvamust avaldada. Kohalik omavalitsus hindab sundvalduse seadmise menetluses, kas võrguettevõtja on trassi asukoha määramisel võtnud aluseks nii tehniliselt kui ka majanduslikult kõige otstarbekama lahenduse (AÕS § 1581 lg 1). Kui valitud trass on otstarbekaim, on kinnistu omanikul AÕS 1581 lõike 1 kohaselt kohustus tehnovõrku taluda ning kohalik omavalitsus määrab talumiskohustuse sundvaldusega. Eelnõu seletuskirjas on välja toodud, et projekteerimistingimused on ennekõike vajalikud selleks, et maa valdajad või omanikud esitavad rajatiste asukoha kohta lisatingimusi. Elektrilevi hinnangul on võimalik sama eesmärki saavutada ka ilma projekteerimistingimuste taotlemise kohustust laiendamata. Kuna kinnistu omanikud on elektriliini asukoha valikusse juba projekteerimise ning maakasutusõiguse seadmise etapis kaasatud, siis leiab Elektrilevi, et täiendav projekteerimistingimuste menetluse läbiviimine ei ole vajalik, kuna see ei annaks lisandväärtust, vaid põhjustaks kohalikele omavalitsustele ebamõistlikku halduskoormust ning liitumisühenduste rajamise ja võrgu arendamise projektid ajamahukamaks. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku täiendada EhS §-i 83 lõikega 3 alljärgnevalt: 4(11) „(3) Projekteerimistingimused ei ole nõutavad avalikes huvides tehnovõrgu- või rajatise ehitamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub tegevusloaga võrguettevõtjale.“Vastavalt 25.03.2025 Elektrilevi, Kliimaministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Eesti Linnade ja Valdade Liidu ja Saaremaa vallavalitsuse osalusel toimunud arutelule edastab Elektrilevi alljärgnevalt osade 28.02.2025 ettepanekute täpsustused (edaspidi nimetatud Elektrilevi hilisemad täpsustused):Vastavalt kohtumisel arutatule ei kehtestata mitte-ehitusloakohustuslikule tehnovõrgule projekteerimistingimuste taotlemise kohustust ehk edaspidi lähtub võrguettevõtja EhS § 26 lg-st 1 ning erinormid kehtestatakse §-is 83. Teeme ettepaneku muuta § 83 lõike 1 punkti 2 ja sõnastada see järgmiselt:  Projekteerimistingimused on nõutavad:2) enam kui ühte kinnisasja läbiva uue ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks või | **Arvestatud sisuliselt**EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust.Täiendavalt saadetud § 83 lg 1 p 2 sõnastuse ettepanekut arvestame. |
| Eelnõu p 82) paragrahvi 99 lõiget 3 täiendatakse punktiga 5 järgmises sõnastuses: „5) asukohale, kui see ei ole määratud planeeringu või projekteerimistingimustega.“;Kuivõrd avalikes huvides rajatava tehnovõrgu konfiguratsiooni ja tehniliste parameetrite (sh trassi asukoha) määramisel peab arvestama, et tagatud oleks tehnovõrgu ohutus, valitud lahendus oleks nii majanduslikult kui tehniliselt optimaalne, tagatud oleks tehnovõrgu majandamine (sh hooldamine ja takistamatu ligipääs rikete kõrvaldamiseks), siis saab tehnovõrgu asukohale nõuded määrata eelkõige võrguettevõtja. Võrguettevõtja saab mõistlikus ulatuses tee omaniku arvamust arvesse võtta, kuid alati ei pruugi tee omaniku nõuete täitmine olla võimalik ning tingiks tehnilise lahenduse mittevastavuse ülalkirjeldatud põhimõtetele. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku täiendada EhS § 99 lõikega 31 järgnevalt: „(31 ) Käesoleva paragrahvi lõiget 3 ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ehitatakse avalikes huvides.“Elektrilevi täpsustused: Elektrilevi on jätkuvalt seisukohal, et eelnõu punktiga 82 kavandatav muudatus tuleb jätta kohaldamata avalikes huvides rajatava tehnovõrgu puhul. Muudatusega soovitakse anda teeomanikule õigus nõuda elutähtsat teenust osutavalt võrguettevõtjalt trassi rajamist teeomanikule sobivasse asukohta. Selgitame veelkord, et võrguettevõtja peab võrku planeerides valima majanduslikult ja tehniliselt kõige optimaalsema lahenduse (AÕS § 1581 lg 1). Avalikes huvides rajatava võrgu tehniliste parameetrite ja konfiguratsiooni (sh trassi asukoha) määramise pädevus on antud võrguettevõtjale (elektrisüsteemi toimimise võrgueeskiri § 19 lg 5). EhS § 70 lg 6 sätestab, et kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Võrguettevõtja planeerib võrku eelkõige just nendest põhimõtetest lähtuvalt ning võimalusel ka teeomaniku soovidega arvestades. Planeeritav muudatus tähendab, et õigusaktides sätestatud üldistest ja ühetaolistest põhimõtetest on ülimuslik teeomanik, kes võib määrata võrguettevõtjale trassi asukoha, mis võib vastuollu minna teiste, õigusaktides sätestatud tehnovõrgu planeerimise põhimõtetega. Sellega looks riik teeomanikele võrguettevõtjate ja teiste kinnistute omanike ees põhjendamatu eelisseisundi. Kui võrguettevõtjal tuleb hakata edaspidi võrku planeerima ja ehitama teeomanike nõudeid arvesse võttes, võib tekkida olukord, kus võrguettevõtjal tuleb hakata kasutama kallimaid ja ebaotstarbekamaid lahendusi, mis toob kaasa liitumistasude ja võrguinvesteeringute kallinemise ning liitumislepingute ja võrguinvesteeringute tähtaegade pikenemise, mis omakorda avaldab negatiivset mõju riiklike kliimaeesmärkide saavutamisele. Ka toob see kaasa kinnistute koormamise suuremas ulatuses – selle asemel, et võrk rajada tee kaitsevööndisse, tuleb põhjendamatult koormata peaasjalikult eraomandisse kuuluvaid kinnistuid. Eelnõuga ei ole selliseid mõjusid ega nende ulatust hinnatud.Elektrilevi on seisukohal, et elektrivõrgu rajamine teede lähedusse peaks ka edaspidi toimuma võrguettevõtja ja tee omaniku koostöös, mitte ühe samaväärse osapoole huve (õigusakti tasandil) eelistades. | **Mittearvestatud**Olemasoleva rajatise parameetritega peab arvestama selle säilivuse, püsivuse ja ohutuse tagamiseks. Normi praktiline väärtus seisneb olemasoleva tee omaniku õiguses määrata tingimused, kui füüsiline või juriidiline isik soovib ehitada mahasõitu või kinnistule juurdepääsuteed olemasolevalt teelt või ehitada transpordimaale tehnovõrke. Asukoht tihtipeale põhimõttelise ja määrava tähtsusega (nt liituva tee, ristmiku või uue mahasõidu asukoht), kuna arvesse peab võtma nii tee enda ehituslikud aspektid (kandekonstruktsiooni terviklikkus, *kas tee mulde all on kasutatud geotekstiile ja -võrke, kas tee nõlvades on kasutatud lihet ja erosiooni vältivaid matte või vaiu, millise vundamendiga on tehtud viaduktid ja sillad* ), tee säilitamise aspektid (nt kraavide kaevamine veeäravooluks tee kandekonstruktsioonist) ning kõik kohapealsed olud (sõidukiirus, liikluse iseloom, nähtavus jt) ning tagama kokkuvõttes liiklusohutuse kõigile liiklejatele. Mistõttu on tee omanikul vajadus tee piirides tehnovõrkude paigutamise asukoha osas kaasa rääkida, sh nt paigutamise sügavuse osas. Senine sõnastus võib tekitada tõlgendusi, et teeomanikul ei ole õigust asukoha osas kaasa rääkida.Ristuvate tehnovõrkude osas on aga oluline kui sügavale teerajatiste all või kui kõrgele tee kohale need rajatakse.Kooskõlastamise käigus esitatavad tingimused ja kooskõlastamisest keeldumised peavad olema põhjendatud (nt *ohutusnormiga vastuoluga või kavandatavate tee-ehitustööde takistamine).*Lisaks, kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.Ainukesteks probleemseteks teemadeks tee kaitsevööndis väljaspool tee piire (transpordimaad) võivad olla nähtavuse piiramine ristmikel (kapid, alajaamad), vastuolu normis sätestatud masti kõrguse ja kauguse suhtega või siis selge riigitee arenduskavatsus (valminud eskiisprojekt või planeering). Viimastega kattuvate alade puhul on aastatepikkuse praktika kohaselt mõned juhud, kus tuleb leida asukoht väljaspool teekaitsevööndit. Seda viimast ka just sellel põhjusel, et trassivaldaja ei ole olnud nõus võtma ümbertõstmise rahastamise kohustust, kui trassirajatis peaks tee ehitamisele ikkagi hiljem ette jääma |
| 1. Lisad 1 ja 2:

1–50 kV õhuliin, vee- või maakaabelliin ja/või selle juurde kuuluv alajaamMitut kinnistut läbiv kuni 1kV õhuliin, vee-, või maakaabelliinEhitusseadustiku kehtivad lisa 1 ja lisa 2 näevad ette ehitus- ja kasutusloa taotlemise kohustuse: - 35–50 kV õhuliini, vee- või maakaabelliini ja/või selle juurde kuuluva alajaama rajamisel; - 50 kV ja kõrgema pingega õhuliini, veevõi maakaabelliini ja selle juurde kuuluva alajaama rajamisel. Muudatuse tulemusena tuleks võrguettevõtjal taotleda ehitus- ja kasutusluba alates 1 kV elektriliini rajamiseks. Elektrilevi viimase 4 aasta projektide statistikast nähtub, et üle 1 kV elektrivõrgu projekte on projektide kogumahust ligikaudu 1/3. Muudatuse tulemusena tuleks Elektrilevil iga-aastaselt taotleda ca 900 täiendavat ehitus- ning sellest tulenevalt ka kasutusluba. Kohalikele omavalitsustele tähendaks see ligikaudu 1800 täiendava haldusmenetluse lisandumist aastas. Elektrilevile ei ole selge muudatuse ajend, mistõttu ei ole Elektrilevil hetkel võimalik 5(11) lahendust vajavale probleemile alternatiivset lahenduskäiku välja pakkuda. Küll aga peab Elektrilevi ehitus- ja kasutusloa kohustuse laiendamist alates 1 kV elektriliinidele ebamõistlikuks, kuna tõstab oluliselt kohalike omavalitsuste halduskoormust. Elektrilevile teadaolevalt ei ole lisanduva halduskoormuse mõju kohalikele omavalitsustele hinnatud, st kas kohalikel omavalitsustel on võimalused ja ressursid lisanduvaid haldusmenetlusi õigusaktis sätestatud tähtaegade jooksul läbi viia. Enne, kui selles ei ole veendutud, ei ole Elektrilevi hinnangul mõislik kohalikele omavalitsuste kohustusi laiendada, kuivõrd selle tagajärjel hakkavad viibima võrgu ehitustööd, mis omakorda põhjustab negatiivset mõju võrguga liituda soovivatele turuosalistele ja võrguga juba liitunud turuosalistele, kelle varustuskindluse parendamine viibib. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku jätta lisades 1 ja 2 pingeklassid muutmata, kuid selguse huvides täpsustada kehtivat sõnastust: 35–50 kV õhu-, vee- või maakaabelliin ja/või selle juurde kuuluv alajaam 50 kV ja kõrgema pingega õhu-, vee- või maakaabelliin ja selle juurde kuuluv alajaam Elektrilevi praktikas on tulnud ette olukordi, kus kohalik omavalitsus tõlgendab kehtivat sõnastust selliselt, et pingeklassi piirang kehtib üksnes õhuliinile. Pakutav sõnastus aitaks teisiti mõistmise lahendada.Elektrilevi hilisemad täpsustused: Vastavalt arutelul jõutud ühisele arusaamisele jäetakse lisades 1 ja 2 eelnõuga vastavad muudatused tegemata. Küll aga täpsustame kehtivate lisade 1 ja 2 sõnastusi, sh vajab kehtivates lisades 1 ja 2 täpsustamist, kuhu klassifitseeritakse 50 kV nimipingega liin (kas 35-50 kV või 50 kV ja kõrgem):**35–50 kV maakaabel-, veekaabel- või õhuliin ja/või selle juurde kuuluv alajaam****Üle 50 kV maakaabel-, veekaabel- või õhuliin ja/või selle juurde kuuluv alajaam**KOV-ide erinevate tõlgenduste ja praktikate ennetamiseks (ja praeguste erinevate praktikate ühtlustamiseks) võiks seletuskirjas täpsustada, et pingklassi kohaldatakse nii maakaabel-, veekaabel- kui õhuliini puhul ja õhuliini puhul sõltumata selle tüübist, st õhuliini alla kuuluvad paljasjuhtmeline õhuliin, kaetud juhtmega õhuliin, õhukaabelliin jne. | **Arvestatud sisuliselt**EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust.EhS lisa 1 ja 2 sõnastust täpsustatakse vastavalt hilisemale ettepanekule. Kohtumisel lepiti kokku ka see, et edasi uuritakse võimalusi ka loavabade liinide osas andmete edastamist EHRile.   |
| 1. Lisad 1 ja 2

Elektritootmisrajatis, üle 100 kW Elektritootmisrajatis, kuni 100 kW.Elektrilevi teeb ettepaneku täpsustada lisades 1 ja 2, et elektritootmisrajatiseks loetakse ka energiasalvestusüksused ehk salvestid. Üldjuhul on salvestid osa energiapargimoodulist ning ühendatud tootmisüksusega, mis tähendab, et salvestiga toimub elektrienergia võrku andmine ehk elektrienergia tootmine. Sellest tulenevalt on asjakohane kohaldada salvestitele ka elektritootmisrajatistele kehtestatud regulatsiooni. Elektrilevi teeb ettepaneku sõnastuse täiendamiseks järgnevalt: Elektritootmisrajatis, sh energiasalvestusüksus üle 100 kW Elektritootmisrajatis, sh energiasalvestusüksus kuni 100 kW 6(11) Salvestile väljastatud ehitusluba, ehitusteatis või ehitusprojekt oleks tõendiks võrguettevõtjale salvestatud elektrienergiale edastamistasu vabastuse rakendamisel, mida Kliimaministeerium kavandab rakendada ELTS muutmise eelnõuga SE555. | **Arvestatud**Lisasid täiendatakse energiasalvestusüksuse mõistega. |
| Elektrilevi täiendavad ettepanekud ehitusseadustiku ja riigilõivuseaduse muutmiseks: |
| 1. EhS § 31 Projekteerimistingimuste menetlus

Kui Kliimaministeerium nõustub Elektrilevi ülalkirjeldatud ettepanekuga, tuleks Elektrilevil endiselt taotleda projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku tehnovõrgu rajamiseks. Samas on osad kohalikud omavalitsused Elektrilevile avaldanud, et neil puudub tehnovõrgu osas projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalik pädevus. Kohalike omavalitsuste sõnul nõuab projekteerimistingimuste väljastamine erialaseid teadmisi ning lisaks oluliselt suuremat infovälja piirkonna elektrivõrkudest, teavet, millised taotlused on veel töös, millised on võrkude rekonstrueerimise ja uuendamise plaanid piirkonnas jne. Kuna vastav pädevus on võrguettevõtjal, leiab Elektrilevi, et kohalikesse omavalitustesse täiendavalt sellise pädevuse loomine ei ole otstarbekas ega vältimatult vajalik. Elektrilevi teeb ettepaneku asendada avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude puhul projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate tingimustega, mis põhinevad taotleja ehk Elektrilevi poolt esitatud tehnilistele tingimustele. Seda, milliselt tingimuste väljastamise menetlust läbi viiakse ning milliseid täiendavaid tingimusi saab kohalik omavalitsus võrguettevõtjale anda, on mõistlik ja vajalik arutada koostöös kohalike omavalitsustega, võttes arvesse ka nende pädevust, vajadusi ning ressursse. Kui Elektrilevi ettepanek ei leia toetust ja Elektrilevil tuleb jätkata ehitusloakohustusliku tehnovõrgu rajamiseks projekteerimistingimuste taotlemist, palub Elektrilevi kaaluda avalikes huvides rajatavate tehnovõrkudele lihtsustatud projekteerimistingimuste menetluse loomist. Nagu ülal mainitud, tuleb Elektrilevi praktikas sageli ette olukordi, kus kohalikud 7(11) omavalitsused ei väljasta projekteerimistingimusi seaduses nõutud tähtaja jooksul. Elektrilevile ei ole täpselt teada menetluse viibimise põhjused, kuid võib eeldada, et viibimist põhjustab mh asjaolu, et projekteerimistingimuste menetlus tuleb läbi viia avatud menetlusena. Samas, kuna avalike tehnovõrkude puhul on kinnistu omanik kaasatud juba projekteerimise ja maakasutusõiguse seadmise etapis, siis leiab Elektrilevi, et avalikes huvides rajatava tehnovõrgu puhul võiks EhS ette näha lihtsustatud projekteerimistingimuste menetluse, kuhu kinnistu omanikke täiendavalt ei kaasata. See aitaks projekteerimistingimuste menetlusi ning sellest tulenevalt ka võrguettevõtja projekte kiirendada, seejuures kinnistu omanikule negatiivset mõju põhjustamata. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku EhS § 31 lg 3 täiendamiseks teise lausega järgnevalt: „(3) Pädev asutus kaasab menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Pädev asutus võib jätta kinnisasja omaniku projekteerimistingimuste menetlusse kaasamata, kui projekteerimistingimused väljastatakse avalikes huvides tehnovõrgu rajamiseks.“ | **Arvestatud sisuliselt**Kohtumisel selgitati, et peamiseks probleemiks on projekteerimistingimuste arv. Kavandatavate muudatuste või nende ärajätmisega saame vähendada menetluste arvu.EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ehitusloakohustuse puudumisel puudub viidatud sätte alusel projekteerimistingimuste taotlemise kohustus. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust.Projekteerimistingimustes määratakse asjakohasel juhul EhS § 26 lg 4 sätestatud tingimused. Projekteerimistingimuste regulatsioon ei eelda tingimuste määramist Elektrilevi tehniliste tingimuste täpsuses. Projekteerimistingimused on vajalikud projekteerimise lähteandmete määratlemiseks.Omanike kaasamata jätmine haldusmenetluse läbiviimisel ei ole võimalik tulenevalt HMS põhimõtetest (HMS § 11, § 36 lg 1, § 40 jms). Õiguste riive oleks liialt intensiivne üldseadusest (HMS) erisuse loomiseks. |
| 1. EhS § 70 lg 2: (2) Kaitsevööndis on keelatud: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Elektrilevil on kokku 64 466 km liine, mis tähendab muuhulgas, et elektriliine ümbritseva kaitsevööndi regulatsioon on Elektrilevi jaoks aktuaalne ning olulise tähtsusega. Kaitsevööndis tegutsemise nõuded tagavad Elektrilevi võrgu ohutuse, samas määravad tingimused ka Elektrilevile elektriliinide ehitus-, remondi- ja hooldustööde läbiviimiseks. Kuna kaitsevööndi regulatsioon on püsinud pikalt muutumatuna, siis on praktiliste juhtumite pinnalt ilmnenud vajadusi senise regulatsiooni täiendamiseks.Alljärgnevalt teeb Elektrilevi ettepanekud EhS § 70 lg 2 täiendamiseks: 2) Kaitsevööndis on keelatud: 2) ehitada teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 8(11) Kaitsevööndi ulatuses on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. Tehnovõrgule ei pruugi alati ohtu kujutada ainult ehitusloakohustuslikud ehitised, vaid ka sellised ehitised, mille rajamiseks ehitusloa kohustus puudub. Ehitusloa kohustuse määrab üldjuhul ehitisaluse pinna ulatus. Samas tehnovõrgu ohutuse vaates on olulised ehitise muud omadused. Nt võib kinnistu omanik kaitsevööndisse, otse õhuliini alla ehitada alla 20 m2 ehitisealuse pinnaga saunahoone, mille korsten ulatub elektriliini rippeni või selle vahetuslähedusse. Seega ei kujuta liinile ohtu mitte hoone selle ehitisealuse pinna ulatuse tõttu, vaid antud juhul selle korstna pikkus tõttu. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku eemaldada p-st 2 sõna „ehitusloakohustuslik“ ning keelata üldreeglina kaitsevööndisse mistahes ehitiste ehitamise. Samas on kinnistu omanikul alati võimalik võrguettevõtjalt taotleda nõusolekut ehitise ehitamiseks ning juhul, kui rajatav ehitis elektriliinile ohtu ei kujuta, võrguettevõtja vastava nõusoleku ka väljastab. 3) takistada ehitisele ja talumiskohustusega alale juurdepääsu; Kuna Elektrilevi poolt rajatav võrk on vajalik avalikes huvides ning elutähtsa teenuse osutamiseks, siis on tehnovõrgule ligipääsetavus kriitilise tähtsusega. Sellest olenemata on endiselt kinnistu omanikke, kes Elektrilevile juurdepääsu ei võimalda. Ka on Elektrilevil praktikas ette tulnud olukordi, kus Elektrilevile on väljastatud kohaliku omavalitsuse poolt sundvalduse seadmise korraldus, mis annab Elektrilevile õiguse kinnistule tehnovõrk rajada, kuid kinnistu omanik ei võimalda Elektrilevile selleks ligipääsu. Sellisel juhul ei ole kinnistule veel ehitist, millele juurdepääsu nõuda, rajatud. Selleks, et kaitsevööndiga ehitise omanik saaks kinnistu omanikult nõuda kinnistule juurdepääsu ka kaitsevööndiga ehitise rajamiseks, teeb Elektrilevi ettepaneku täiendada p-i 3 kinnistu omaniku kohustusega võimaldada kaitsevööndiga ehitise omanikule juurdepääs talumiskohustusega alale. Talumiskohustus tekib AÕS § 1581 kohaselt poolte kokkuleppel või kohaliku omavalitsuse poolt sundvalduse seadmisega.Elektrilevi hilisemad täpsustused: Kehtivas regulatsioonis laieneb keeld ainult ehitusloakohustuslikule ehitisele, mis tähendab, et kaitsevööndisse võib kehtiva seaduse järgi ehitada kõike, mis ei nõua ehitusluba, näiteks õhuliini alla või kaablite peale elamud kuni 20 m2, mänguväljakud, sissesõiduteed, terrassid, välikohvikud jne, mis ei ole EHS lisa 1 tabelis märgitud. Samas on võrguettevõtjal võimalus nõuda ehitise eemaldamist EhS § 70 lg 2 p 1 alusel, kui see osutub elektripaigaldisele ohtlikuks. See tekitab kinnistu omanikule lisakulutusi.Samuti ei oma Elektrilevi kõrgendatud ohuallika valdajana hetkel ülevaadet kaitsevööndis tegutsemise üle ega saa sekkuda, kui kaitsevööndisse ehitatakse ehitis, mis ei ole ehitusloakohustuslik, kuid mille kasutamine õhuliini all on ohtlik. Nii luuakse perspektiivseid ohuallikaid nii kaitsevööndiga ehitisele kui kaitsevööndis viibijatele.EhS § 70 lg 3 võimaldab kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Elektrilevi eesmärk ei ole praegu ega ole ka tulevikus hakata kinnistu omanikke põhjendamatult piirama, vaid veenduda, et elektripaigaldise kaitsevööndisse rajatavad ehitised oleksid ohutud elektripaigaldisele ning ka kinnistu omanikule – tööriistakuuri näitel, seda on lubatud ehitada, kuid tagatud peab olema õhuvahemik katuse ja liini vahel. Samamoodi on maakaabli kaitsevööndisse lubatud ehitis rajada, kuid tagatud peab olema, et vundament jääks kaablist teatud vahemaa kaugusele.Elektrilevi soov on kinnistu omanikel võimaldada kaitsevööndi ala kasutada ning kooskõlastamise nõue võimaldab maaomanikku enne ehitustegevuse algust nõustada, et tagatud oleks mõlema osapoole vara ohutus. Eesmärk oleks regulatsiooni täiendada nii, et kaitsevööndisse rajatav ehitustegevus oleks juba algusjärgus võrguettevõtja ja kinnistu omaniku vahel kooskõlastatud ning kumbki osapool ei peaks hiljem tegema lisakulutusi ning võimalik oleks aegsasti vältida ohuallikaid.  |  **Mittearvestatud**§ 70 lg 2 reguleerib kõikide ehitiste kaitsevööndeid. Puudub põhjendus ja vajadus keelata etteulatuvalt iga ehitise, ka teatisekohustuslike või loavabade ehitiste, ehitamise. See tooks kaasa ebaproportsionaalse koormuse nii kinnisasja omanikele kui ka kaitsevööndit põhjustava ehitise omanikule. Kaitsevööndis ehitise ehitamiseks õigus asjaõiguslikust vaatest tekib sundvaldustega. Juhul kui ehitist ei ole, siis ei ole sellel ka kaitsevööndit, sest see on ehitise enda kaitseks. Seega ei ole mõistlik ega võimalik vastavat probleemi lahendada kaitsevööndi regulatsiooniga.  |
| 1. EhS § 77 lg 2: (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

Alljärgnevalt teeb Elektrilevi ettepanekud EhS § 77 lg 2 täiendamiseks: (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale, aineid ja esemeid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; Elektrilevil on praktikas esinenud juhtumeid, kus kaitsevööndisse ladustatakse esemeid, mis takistavad tehnovõrgule ligipääsu. Nt takistavad elektripaigaldise kaitsevööndisse ladustatud merekonteinerid elektripaigaldise rikke kõrvaldamist. Samas ei liigitu merekonteiner jäätmete, materjalide ja ainete alla, mis tähendab, et kehtiv raamistik ei anna võrguettevõtjale selget võimalust nõuda kinnistu omanikult konteinerite ümberladustamist. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku nimekirja täiendada esemetega. Märgime, et kinnistu omanikul on jätkuvalt võimalik ladustada kaitsevööndis esemeid, mille ladustamiseks annab kaitsevööndiga ehitise omanik nõusoleku, kui see ei põhjusta elektripaigaldisele ohtu. 4) ehitada traattarasid, metallist aedasid ja piirdeid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; Kuna ohtu kujutab ka metallist aedade ja piirete rajamine elektripaigaldise kaitsevööndisse, siis teeme ettepaneku p-i 4 vastavalt täiendada. 6) takistada elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonditöid ning elektripaigaldise kaitsevööndi hooldamist, sh raietöid. Kuna teatav hulk kinnistu omanikke takistab Elektrilevil elektriliine hooldada ja remontida, samuti hooldada liinikoridore, siis vajab Elektrilevi hinnangul õigusaktis selgesõnalist väljendamist, et selline takistamine on keelatud. Tehnovõrgu hooldus- ja parandustööde ja liinikoridori hooldustööde takistamisel võivad olla väga laiaulatuslikud tagajärjed. Näiteks on kinnistu omanikke, kes takistavad võssa kasvanud liinikoridoride hooldamist ning iga tormiga on selles piirkonnas elektrikatkestused, 10(11) põhjustades kahju ja ebamugavusi teistele võrguteenuse kasutajatele ja kahju võrguettevõtjale, kel tuleb kanda iga rikke kõrvaldamisega kaasnevad kulud. Praegu on võrguettevõtjal võimalik sellised olukorrad lahendada üksnes kohtu kaudu, st taotleda kohtu kaudu elektripaigaldisele ligipääsu selle hooldamiseks. Kohtumenetlus võib aga teadaolevalt võtta aega aastaid, mis ei ole selliste olukordade lahendamiseks piisavalt operatiivne lahendus. Sellest tulenevalt teeb Elektrilevi ettepaneku täiendada EhS 16. peatükki vastutuse koosseisuga, mis näeb ette võimaluse kinnistu omanikku rahatrahviga karistada, kui kinnistu omanik takistab ilma õiguslikku alust omamata kaitsevööndiga ehitisele või kaitsevööndiga alale juurdepääsu.Elektrilevi hilisemad täpsustused: **Täpsustatud ettepanek EhS § 77 lg 2 muutmiseks:****(2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:** 1) ladustada jäätmeid, materjale, aineid ja esemeid, mis ohustavad elektripaigaldist või takistavad elektripaigaldisele ligipääsu, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;Jääme selle ettepaneku (metallist aed) juurde. Metall juhib elektrit ning võib rikke- või avariiolukorras sattuda pinge alla, mis on inimelule ohtlik. Piirang kohaldub üksnes kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis.Hooldustööde takistamine: Selgitame, et juba kehtiv EhS võimaldab teatud oluliste rikkumiste korral väärteomenetluse alustada, nt ehitus- või kasutusloata ehitamise korral, ehitisele esitatavate nõuete rikkumise eest jne. Elektrilevi tegi ettepaneku lisada EhS-i täiendav koosseis, mille alusel on võimalik TTJA-l sekkuda, kui kinnistu omanik takistab kaitsevööndiga elektripaigaldisele juurdepääsu ning seeläbi tekib oht elektripaigaldisele. Eelkõige on ohutuse tagamiseks ajakriitiline elektripaigaldisele ligipääs elektripaigaldise hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks või remontimiseks ning elektripaigaldise kaitsevööndi (liinikoridoride) hooldamiseks.Elektripaigaldise juurdepääsu küsimusi ei saa pidada eraõiguslikeks, mida on õige lahendada üksnes tsiviilkohtus – Elektrilevi osutab elutähtsat teenust. Samuti on elektripaigaldis suurema ohu allikas, mille ohutuse tagamiseks tuleb võtta tavapärasest tõhusamaid meetmeid. Juhul, kui kinnistu omanik ei võimalda elektripaigaldisele ligipääsu, on reaalne oht elektripaigaldisele – liinikoridoris kasvavad puud võivad langeda liinile, põhjustades liini kahjustamise ning elektrivarustuskindluse katkemise, ka võrgu õigeaegne rekonstrueerimata jätmine/remontimine võib põhjustada laiaulatuslikud elektrikatkestused. Võrguteenuse toimepidevuse katkemisel ei ole võimalik ka ülejäänud ühiskonnal toimida – tekivad laiaulatuslikud kahjud (sh kinnistu omanikule endale), mida kinnistu omanik ei suuda hoomata. Seega on juurdepääs vajalik üksnes ja ainult elektripaigaldise ohutuse ja varustuskindluse tagamiseks, millest kumbagi ei saa pidada üksikisiku tsiviilõiguslikuks küsimuseks, vaid laiemaks avalikuks huviks. Elektrilevi hinnangul on TTJA-l vajalik kompetents selliste juhtumite menetlemiseks ning elektripaigaldiste ohutuse temaatika kuulub ka praegu TTJA pädevusse. Elektrilevil ei ole plaanis väärteomenetluse alustamise teateid kergekäeliselt esitada. Elektrilevi jaoks on esmane prioriteet jõuda kinnistu omanikuga kokkuleppele ja vajalikud tööd kokkuleppel ära teha. Siiski on mõningad juhtumid, kus kinnistu omaniku ükskõiksuse tõttu jäävad liinid ja liinikoridorid hooldamata, kahjustades seeläbi teiste tarbijate õigust saada kvaliteetset võrguteenust ja rõhutame veelkord, elutähtsat teenust. Võimalik mõju TTJA-le:Elektrilevil on jäänud viimastel aastatel maaomaniku täieliku keeldumise tõttu hooldamata:* 2022. aastal 8 keskpinge visangut ja 25 madalpinge visangut;
* 2023. aastal 3 keskpinge visangut ja 7 madalpinge visangut;
* 2024. aastal 3 keskpinge visangut ja 22 madalpinge visangut.

Kuivõrd ühel kinnistul võib paikneda mitu visangut, siis maaomanikke, kelle tõttu pole olnud võimalik töid teostada, on selles arvestuses numbriliselt vähem. Samas on tegelikkuses keelduvaid maaomanikke rohkem, kui ülal mainitud, kuid läbi aeganõudvate selgituste on Elektrilevi saanud osadel juhtudel siiski tööd teostatud - seda küll planeeritust hiljem ja mitte alati soovitud mahus.2024. aastal oli rikkeid, mille põhjuseks määratletud „Puude ja okste murdumine liinile“ 2 211 tk (keskpinges 926 tk ja madalpinges 1285 tk; kokku rikkeid 2024.a ca 14 200 tk). Samas klientide kogetavast katkestusajast moodustab see veelgi suurema osa – puude või okste murdumisest tingitud rikked moodustavad katkestusajast kuni 50%. Ehk katkestuste ja katkestusaegade vähendamiseks on liinikoridoride hooldamine planeeritud mahus ja ajakavas äärmiselt oluline. Kuivõrd Elektrilevi teeb seda avalikes, st kogu ühiskonna huvides, siis oleks vajalik, et riik tagaks tööde läbiviimiseks seadusandlikult ka vajalikud vahendid. Praegu võrguettevõtjale loodud võimalused (nõuda ligipääsu kohtu kaudu ning hiljem täitemenetluses kohtutäiturit kaasates) ei ole sellisteks olukordadeks piisavalt kiired ja tõhusad.Ühe rikke likvideerimise ehk tellimuse, kus põhjuseks on olnud „puude okste murdumine liinile“ keskmine hind 2024. aastal oli ca 1700 eurot. Olukorras, kus rike on tekkinud liinilõigul, mille hooldamist on kinnistu omanik takistanud, saaks võrguettevõtja rikke kõrvaldamisega seotud kulud sisse nõuda kinnistu omanikult. Võib arvata, et kinnistu omanik ei hooma, millised tagajärjed on liinikoridoride hooldamise takistamisel ning seepärast oleks vajalik, et võrguettevõtjal oleksid vajalikud hoovad reageerida enne, kui hooldustööde tegemata jätmine hakkab rikkeid põhjustama. Ka on Elektrilevi veendumusel, et väärteomenetluse lõppemine rahatrahviga oleks praktikas pigem erandlik ning pigem loodab Elektrilevi, et juhul, kui liinikoridoride hooldamata jätmisest põhjustatud ohtu selgitab kinnistu omanikule kolmas ja sõltumatu osapool, on võimalik kinnistu omanikuga siiski kokkuleppele jõuda. | **Arvestatud osaliselt**Kaitsevööndi piirangute regulatsiooni täiendatakse nii punkti 1 kui ka 4 osas. Punkti 1 lisatakse sõna esemed ning muuhulgas keelatakse loetelu vaid olukorras, kus see on rajatisele ohtlik. Punkti 4 osas täiendatakse, et ka metallist aiad on keelatud teatud tüüpi liinide kaitsevööndis. Ettepanekut seoses punkti 6 lisamise ja vastutuse peatüki täiendamise osas ei arvestata. Punkti 6 soovitud eesmärk on kaetud juba kõikidele kaitsevöönditele kohalduvates üldistes keeldudes (§ 70 lg 1 p 4 ja p 3). Lisaks on EhS § 140 juba reguleeritud rahatrahv nõuetele mittevastava tegevuse korral ehitise kaitsevööndis, kui sellega kaasneb oht inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale. Muuhulgas pöördusime vastava küsimuse osas ka TTJA ning Justiits- ja Digiministeeriumi poole arvamuse saamiseks: TTJA: Võrguvaldajaid tuleb kohelda võrdselt ning kui muudatus puudutab Elektrilevi liine, siis see puudutab ka kõikide teiste liine.  Tänases poliitilises fookuses on ametikohtade, ametite rahastuse kärpimine, riigisektori õhemaks tegemine. Võrguvaldajatel olemas vajalikud mehhanismid näiteks kasutusõiguse, sundvalduse tingimuste näol ning neid tuleb vajadusel rakendada. TTJA menetlus ja rahatrahv ei vii liinihooldetööde teostamist kiiremaks ning muudatus sellisel kujul võib tekitada riigile lisa ressursikulu kiiremat tulemust andmata.Justiits- ja Digiministeerium: EhS-s ka olemas sätted millele tugineda ning mille sisu on sama, mida Elektrilevi loodab saavutada. EhS § 70 käsitleb ehitise kaitsevööndit, mis on maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. EhS § 70 lg 2 p 3 keelab takistada ehitisele juurdepääsu ja EhS § 70 lg 2 p 4 keelab takistada ehitise hooldamist. Elektripaigaldise kaitsevööndit reguleerib EhS § 77, mis sätestab tegevused, mis on kaitsevööndis keelatud, et tagada elektripaigaldise ohutus.Talumiskohustus tuleb AÕS § 158 lg-st 1, mille kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal tehnovõrke ja -rajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikud. AÕS § 158¹ lg 1 sätestab, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides.Elektripaigaldiste hooldustööde takistamine võib suurendada ka tulekahjude tekkimise ohtu, mistõttu on vajalik pöörata pilk ka TuOS § 3 lg 1 p-le 1, mille kohaselt on isik kohustatud järgima tuleohutusnõudeid.EhS § 140 ütleb, et nõuetele mittevastava tegevuse korral ehitise kaitsevööndis, kui sellega kaasneb oht inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale, võib karistada rahatrahviga |
| 1. Riigilõivuseadus: § 21513. Hoonestusloa taotluse läbivaatamine (1) Hoonestusloa taotluse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud hoonestusloa taotlus, läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 2800 eurot.

Hoonestusloa taotlemine on vajalik ka avalikes huvides veekogudesse kaablite rajamiseks. Seega tuleb hoonestusloa taotluse läbivaatamise eest riigilõivu maksta ka võrguettevõtjatel. Kõik võrguettevõtja poolt makstavad riiklikud tasud, sh hoonestusloa taotluse läbivaatamise riigilõiv kajastub võrgutasus, mis tähendab, et selline tasu mõjutab võrguteenuse hinda. Palume kaaluda, kas avalikes huvides tehnovõrgu- ja rajatiste osas esitatud hoonestusload võiksid olla riigilõivu maksmisest vabastatud. | **Mittearvestatud**Erisuse loomiseks hoonestusloa menetluses puuduvad kaalukad põhjendused. Riigilõivu suurus võrreldes ehitise (kaablite) projekteerimise, ehitamise ja hoonestustasu tasumisega on äärmiselt madal. Avalikes huvides on täna igasugune taastuvenergia ja seega tekitaksime ebavõrdse kohtlemise ja ebaselge normi riigilõivust vabastamise osas.  |
| 1. Riigilõivuseadus: § 1351 . Metsateatise läbivaatamine ja riigilõivu tasumine (1) Raadamise ja uuendusraie kohta esitatava metsateatise läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 30 eurot. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud riigilõiv tasutakse seitsme päeva jooksul pärast metsateatise registreerimist metsaregistris või registreerimisest keeldumist.

Elektrilevi kordab Kliimaministeeriumile varasemalt korduvalt esitatud ettepanekut vabastada liinikoridoride hooldamiseks esitatud metsateatised riigilõivu tasumise kohustusest. Selleks, et vabastada metsaomanikud põhjendamatust riigilõivu tasumise kohustusest olukorras, kus raadamine on vajalik võrguettevõtjale liinikoridori hooldamiseks, ning tagada võrguettevõtjatele võimalus talle õigusaktide pandud kohustuste täitmiseks, tuleb riigilõivuseadusesse sätestada alljärgnev erisus: (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud riigilõivu tasumise kohustust ei rakendata kaitsevööndiga ehitise ja selle kaitsevööndi korrashoiu kohta kehtestatud nõuete täitmiseks esitatud metsateatiste läbivaatamise eest. Juhime tähelepanu, et sarnane erisus on kehtestatud raadamisõiguse tasu kohta. Alates 01.07.2024 jõustuv keskkonnatasude seaduse 11(11) § 81 lõige 5 punkt 1 näeb ette, et raadamisõiguse tasu ei nõuta, kui raadamist tehakse kaitsevööndi ehitise ja selle kaitsevööndi korrashoiu kohta kehtestatud nõuete täitmiseks. | **Mittearvestatud**Riigilõivu seaduse kohaselt (§ 135¹ ) tasutakse riigilõivu raadamise ja uuendusraie kohta esitatava metsateatise läbivaatamise eest. Seega hooldusraie tegemise eest ei pea riigilõivu tasuma.Esitatud ettepanek, vabastada liinikoridoride hooldamiseks esitatud metsateatised riigilõivu tasumise kohustusest, puudutab ilmselt olukorda, kus on vajalik mittemetsamaal trassi hooldada kuid alal kasvab puittaimestik, mida saab lugeda metsaks metsaseaduse tähenduses. Metsaseaduse eelnõus on kavandatud selliste hooldamiste tegemine edaspidi trassiraiena. Eelnõu kohaselt on trassiraie raie, mille hulka kuulub kvartali- või piirisihi sisseraie või olemasoleva sihi või teeserva, kraavikalda ja kraaviserva või mõne muu varem raadatud ala puhastamine puudest või puittaimestikust, mille keskmine rinnasdiameeter ületab kaheksat sentimeetrit. Kui trassiraie laius on üle nelja meetri, esitatakse trassi hooldamiseks või kaitsevööndiga ehitise korral ehitise ja selle kaitsevööndi korrashoiuks õigusaktides sätestatud tulenev kehtiv projekt, hoolduskava või muu dokument.Sellest tulenevalt ei nõuta sätte jõustumisel metsateatise esitamisel riigilõivu. Juhime ka tähelepanu, et riigilõivu kohustus ei ole seotud raadamisetasu erisusega Keskkonnatasude seaduses. |
| **Saaremaa vallavalitsus** |  |
| 1. § 70 lõige 2 punkt 5 – Kaitsevööndis on keelatud takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Nimetatud punkt vajab täpsemalt lahti seletamist seletuskirjas, st vajaks selgemat sõnastust, kuna vallavalitsuse hinnangul on selle kohta erinevaid tõlgendusi, mis tekitab küsimusi.
 | **Arvestatud**Täiendame eelnõud ja seletuskirja.Ministeeriumi hinnangul on sätte mõte, et kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndiga ehitisele ohtliku taimestiku likvideerimist või pinnasega seotud tegevusi. |
| 1. Eelnõu seletuskirjas lk 50 on välja toodud, et eelnõu punktiga 107 kehtestatakse EhS-i lisad 1 ja 2 uues sõnastuses. Hooned Seletuskirjas: Edaspidi peab suurematele hoonetele korruse lisamisel taotlema ehitusloa ka juhul, kui laienduse suurus jääb alla 33% hoone pindalast. Muudatus on vajalik, et tagada suuremate hoonete, näiteks kortermajade laiendamisel hoone kasutajate ohutus. Vallavalitsuse hinnangul jääb siinkohal selgusetuks esmalt - mis on suuremad ehitised - kas on mõeldud m2 nt üle 60m2 või ainult korruselamuid? Ka eramajad on üldjuhul üle 60m2 ja üle 5m kõrged. Palume seletuskirja täiendada. Teisalt ei ole põhjendatud, et eramajade korruse lisandumisel oleks vajalik ehitusluba, st näiteks kui on viilkatusega maja siis sellisel juhul nõuaks katusealuse väljaehitamine ehitusluba. Palume seletuskirja täiendada või lisada selguse huvides seaduse §, mis reguleeriks eraldi eramuid ja korruselamuid, et oleks aru saada, mida täpsemalt on mõeldud. Seletuskiri ei anna täit selgust. Lisa 1 kohaselt on ehitisealuse pinnaga 0–60m2 ja üle 5 m kõrge ehitusloa kohustus korruse lisandumisel või laiendamisel üle 33% ning ka ehitisealuse pinnaga üle 60m2 on vajalik ehitusluba korruse lisandumisel või laiendamisel üle 33%. Ehk, et siia alla kuuluvad ka näiteks viilkatusega eramajad, kus ehitatakse välja katusekorrus, kuid hoone maht sellega ei muutu.
 | **Mittearvestatud**Kategooria „korruse lisandumine“ jäetakse eelnõust välja. |
| 1. Täiendada kehtiva ehitusseadustiku § 55 punktidega 11 ja 12 vastavalt 11) kui on välja ehitamata hoonega funktsionaalselt seotud alad (parklad, haljastus vmt) 2 12) kui hoone ei sobitu keskkonda. Praktikas on palju olukordi, kus eelnimetatud parklad, haljastus jms on välja ehitamata, kuid hoonele kasutusloa väljastamist see ei takista. Kehtiva seaduse § 55 annab täna ammendava loetelu juhtudest, millal saab kasutusloast keelduda. Hoonele antakse küll kasutusluba, kuid hilisemat projekti elluviimist haljastuse, parkla jms näol ei saa kohalik omavalitsus kuidagi kohustada ellu viima. Seega jäävad eelnimetatud tööd teostamata ning tegemist on olukorraga, kus tegelikkuses ei ole ehitatud justkui projekti kohaselt. Ka hoone keskkonda sobimatuse kohta on probleeme. Sellised juhud tekivad olukorras, kus saadakse ehitusluba küll esitatud projektile, kuid ehitamise käigus muudetakse projekti selliselt, mis ei pruugi enam keskkonda sobida. Ehitatakse valmis ja kui tullakse kasutusluba taotlema, siis selgubki eelnimetatud asjaolu. Seega oleks vajalik reguleerida olukord, mis annaks võimaluse kasutusloast keelduda.
 | **Mittearvestatud**Õiguskantsler on asunud seisukohale, et kasutusloa andmisest ei saa keelduda juhul kui keeldumise alus ei ole seotud ehitusloa kontrollesemega.Ehitusloa kontrolliese on piiratud taotlusega. Ehitusloa andmisel tuleb kontrollida, kas taotlusega esitatud ehitusprojekt ja projektikohane ehitis vastavad nõuetele (EhS § 42 lõige 1). Nii ei saa koos ehitusloaga kehtestada nõuet, mis seab tulevikus antava kasutusloa eeltingimuseks muu ehitise ehitamise. Seega tuleks hinnata, kas konkreetne kohustus on seotud ehitusloa esemega. Ehitusloa esemega seotud kohustusi saab seada näiteks ehitusloa kõrvaltingimuseks. Haljastuse ja parkimise nõuded tulevad reeglina planeeringutest või muudest õigusaktidest (nt keskkonnanõuded). Nõuete rikkumisel on võimalik sekkuda ka järelevalvemenetluses. Kasutusloast keeldumine ei pruugi olla haljastusnõuete rikkumisel proportsionaalne meede. See ei tähenda, et pädeval asutusel ei oleks võimalik sekkuda riikliku järelevalve menetluse korras.Ühtlasi võimaldab PlanS § 131 detailplaneeringu kohustuse korral kokku leppida rajatiste väljaehitamise kohustuses, sh avalikuks kasutamiseks ette nähtud haljastuse küsimustes. |
| 1. Muuta § 31 lõikeid 1-6 – asendades sõna „eelnõu“ läbivalt sõnaks „taotlus“ Täna kehtiv § 31 lõige 4 ütleb, et Pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral: Eelnõus on ehitusloa ja -teatise ning kasutusloa – ja teatise menetluste sõnastust muudetud selliselt et kaasamiseks ja kooskõlastamiseks esitatakse taotlus (mitte eelnõu). Projekteerimistingimuste kooskõlastamisel peab aga koostama eelnõu. Antud juhul oleks põhjendatud muuta ka projekteerimistingimuste menetlust selliselt, et kooskõlastamisel ja kaasamisel ei pea olema valmis eelnõu, mis niikuinii kooskõlastuse saabumisel peab täiendama vastavalt ametite sisendile. Muudatus võimaldaks taotluse saabumisel kohe taotlus saata kooskõlastusringile ning kiirendaks teatud määral menetluse läbi viimist.
 | **Mittearvestatud**Projekteerimistingimuste eesmärgiks on esitada taotlejale tingimused, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada. Projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, millega ehitusluba andev asutus määratleb siduvalt ära ehitise ehituslikud, arhitektuurilised jms tingimused.Seega on projekteerimistingimuste taotluse korral asjakohane esitada kooskõlastamiseks just projekteerimistingimuste eelnõu, kuna projekteerimistingimuste taotluses puudub reeglina piisav info, mida hinnata.Erisus ehitus- ja kasutusloa taotlusega on see, et ehitus- ja kasutusloa taotlusega esitatakse lahenduse kohta konkreetne ehitusprojekt sellises detailsusastmes, mida on pädeval asutusel üldjuhul võimalik hinnata. |
| 1. 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.“; On teada, et nimetatud muudatus tuli eelkõige riigikohtulahendist. Siinkohal on nimetatud riigikohtulahend tekitanud suure halduskoormuse tõusu, st projekteerimistingimuste taotlusi esitatakse massiliselt. Esitatakse taotlusi ka olukordades nt, kus maakaabelliin läbib küll näiteks kahte kinnistut – linna munitsipaaltänavat, kus asub liitumiskapp ning sealt veetakse ca 45-50 m eramaale. Millised peaksid need tingimused olema, mida väljastada? Vallavalitsuse hinnangul on sellisel juhul projekteerimistingimused sisuliselt sisutühjad, paber justkui paberi pärast, kuid ta läbib vastavalt EhS § 83 lõike 1 punkti 2 kohaselt mitut kinnisasja ja on uus elektripaigaldis. EhS § 26 lõikes 4 ei ole sisuliselt ühtegi punkti, mida maakaabelliini projekteerimistingimustele kohaldada. Ainus asi, mida võiks ja saaks kohaldada on haljastuse teema. Seega oleks tulemus siiski sisutühi ja ei kanna mingit eesmärki. Lisaks on vajalik selliste ehitiste puhul ehitusteatis, mis ei eelda projekteerimistingimusi. Palume täiendada seaduse seletuskirja, kus on selgitatud, millised on need tingimused, mida projekteerimistingimustega anda EhS § 83 lõikest 1 tulenevalt.
 | **Selgitame**EhS § 83 lg 2 p 2 täiendatakse selliselt, et projekteerimistingimused on nõutavad üksnes mitut kinnisasja läbiva ehitusloakohustusliku elektripaigaldise rajamiseks. Ehitusloakohustuse puudumisel puudub viidatud sätte alusel projekteerimistingimuste taotlemise kohustus. Ühtlasi ei täiendata EhS lisasid õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatistega esialgsel kujul, selgitatakse mõiste „mitut kinnisasja“ sisu ning täpsustatakse EhS lisades olemasolevate õhu-, vee- ja maakaabelliini rajatiste sõnastust.Projekteerimistingimustes määratakse asjakohasel juhul EhS § 26 lg 4 sätestatud tingimused. Projekteerimistingimuste regulatsioon ei eelda tingimuste määramist Elektrilevi tehniliste tingimuste täpsuses. Projekteerimistingimused on vajalikud projekteerimise lähteandmete määratlemiseks. Kui projekteerimistingimustes on võimalik määratleda rajatise kasutusotstarve, asukoht, kõrgus või sügavus, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted, on see asjakohane. Maakaablile arhitektuursete tingimuste seadmine ei oleks eesmärgipärane (samas disainlahendusega elektriposte praktikas eksisteerib). |
| **MTÜ Digitaalehitus** |  |
| 1. ***13)****paragrahvi 12 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses:*

„*(21) Pädev asutus võib põhjendatud juhul lubada ajutiste ehitiste ehitamist kinnisasjale, mille üldplaneeringu järgne juhtotstarve, detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve või katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ajutise ehitise kasutusotstarbele tingimusel, et üldplaneeringust tulenev maa-ala juhtotstarve jääb valdavaks ning detailplaneeringu olemasolul on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus.“;**Seoses sellega on ettepanek täiendada ka EhS § 3 lg 4, mille kohaselt on ajutine ehitis lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.*Ettepanek anda võimalus kohalikul omavalitsusel põhjendatud juhul lubada ajutist ehitist pikemaks kui viieaastaseks perioodiks. Keskkonnasäästlikkuse mõttes, kuna ka ajutine ehitis peab vastama ehitisele sätestatud nõuetele, siis võiks KOV lubada ka ajutise ehitise ümberehitamist püsivaks kui see on kooskõlas üld- või detailplaneeringuga. | **Mittearvestatud**Ajutiste ehitiste alaliseks muutmiseks erikorda ette ei nähta. Ajutise ehitise eksisteerimise perioodil võivad asjaolud, mis tingisid ajutise ehitise ehitamise lubatavuse, muutunud. Seetõttu on asjakohane, et ajutise ehitise alaliseks muutmisel läbitakse kõik asjakohased menetlusetapid tagades seeläbi nii eraisikute ning avalike huvide kaitse |
| 1. 31) 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 kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.“;Palume defineerida lahti olulise avaliku huviga rajatis, kuna KOVidel on jätkuvalt probleeme selle termini tõlgendamisega ning seoses selle segadusega kaasneb enamasti märkimisväärne ajaline kulu ehituse kavandamisel. | **Selgitame** Olulise avaliku huviga rajatise mõiste on näitliku mitteammendava loeteluna sisustatud PlanS § 125 lg 1 p 3. Kehtiva ehitusseadustiku seletuskiri avab seda mõistet järgmiselt: *Olulise avaliku huviga rajatise definitsiooni ei ole seaduses sätestatud. Mõiste jäeti lahtiseks, sest see võimaldab terminit igakordselt tõlgendada ja vajadusel uut tüüpi rajatistele sätestada kõrgendatud nõudeid. Tegu on rajatisega, mis omab ruumilist mõju. Ruumiline mõju võib esineda rajatise suuruse, kõrguse või muu füüsikalise parameetri tõttu. Oluline avalik huvi võib esineda ka rajatisest tõusetuvate mõjutuste tõttu. Näiteks on oluline mõju sisustatav ka müra, lõhna või rajatisest lähtuva konkreetse ohuga. Eeltoodud tingimustele vastavate rajatistena võib käsitleda raadio- või sidemasti, tuulikuid, ladustusplatse, püsivas kasutuses olevaid motoradu, seiklusparke, isiklikus kasutuses olevaid lennuvälju jne.*  |
| 1. ***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, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.“;**Seletuskiri: Kehtiva lõike 3 kohaselt ei ole võimalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimusi anda. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Seega võib üldplaneeringut muutev detailplaneering lisaks üldplaneeringut muutvale osale sisaldada ka muid, üldplaneeringut mitte muutvaid, ehitise kavandamiseks vajalikke tingimusi. Selliste tingimuste täpsustamine peab seaduses sätestatud alustel ja ulatuses siiski projekteerimistingimustega võimalik olema.*Jääb arusaamatuks, milliseid tingimusi EhS § 27 lg 4 kohaesid tingimusi siis ÜP-d muutva DP korral muuta saab. Kui näiteks DP-ga muudeti DP-ga maa-ala otstarvet, haljastuse %, lubatud kõrgust/korruselisust, siis sisuliselt võimalik täpsustada ehitusuuringute tegemise vajadust ja liikluskorralduse põhimõtteid ja parimal juhul sihtotstarvete osakaalu kui need DP-s olid määratud. | **Selgitame**Millises ulatuses üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut projekteerimistingimustega täpsustada saab, tuleb igakordselt eraldi hinnata. |
| 1. ***59) paragrahvi 71 lõiked 2 ja 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:*** „*(2) Käesoleva seadustiku § 92 lõikes 9 nimetatud üleeuroopalisse teedevõrku kuuluva maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit. Muu maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 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.“;****60)****paragrahvi 71 täiendatakse lõigetega 4–5 järgmises sõnastuses:*„*(4) Kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kaitsevööndi laius on tee välimisest servast 15 meetrit, kui kaitsevöönd on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.*Jääb arusaamatuks, miks tänavale on 10 meetrit piisav ja samas kõnniteele on vajalik 15 meetrit kaitsevööndit? Võiks ühtlustada 10 meetri peale. | **Arvestatud**Eelnõust on vastav säte eemaldatud. Kõnnitee, jalgtee, jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgtee kaitsevööndi vajadus on tingitud nähtavuskolmnurga tagamiseks asuväliste kergliiklusteede ristumisel. Vajalik kaitsevöönd ja selle ulatus tagatakse kavandamisel planeeringute raames või projekteerimistingimustega.  |
| 1. *65) 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.“;*Kehtivas EhS räägitakse siiski rajatise eemaldamisest. Ehitised on ka hooned seega muudetud sõnastus on kinnisasja omanike suhtes ebaproportsionaalselt koormav kui hoone on rajatud kaitsevööndisse õiguslikul alusel. | **Arvestatud sisuliselt**Täiendame seletuskirja, et sätet ei kohaldata enne selle jõustumist ehitatud hoonetele. Sõna „rajatis“ asendatakse sõnaga “ehitis”, mis on laiem mõiste sisaldades ka rajatise mõistet. Esinenud on olukordi, kus tee kaitsevööndisse on püstitud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuseta ehitisi, näiteks kasvuhoone, puukuur, , mis piiravad teel liiklemisel nähtavust või takistavad tee korrashoiutöid.Loakohustusliku ehitise püstitamine teekaitsevööndisse vajab igal juhul teeomaniku nõusolekut.  |
| 1. ***70) 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.“;**Ettepanek sõnastada: Projekteerimistingimused ei ole nõutavad, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ehitise ehitamise näeb ette detailplaneering, üldplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering.“;* | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõu muudetakse koosmõjus kõikide § 83 lg 2 osas esitatud ettepanekutega. |
| 1. Luua selgus veekogusse paigaldatavate kütte-, vee- ja jahutustorustike kaitsevööndi ulatuses.
 | **Selgitame**Ulatusi ja konkreetsemaid ehitisi saab lisada määruse ülevaatamisel. Konkreetsed ettepanekud on oodatud.  |
| 1. Eelnõus ei ole hetkel kajastatud mõiste „asjatundlik korrashoid“ täpsemat selgitust. Oleks mõistlik lisada § 16 lg 2 lõppu antud mõiste selgitus. Ettepanekuna toodud näites on kasutatud sarnasust § 20 lõikega, kus on määratletud asjatundlik järelevalve (edaspidi omanikujärelevalve).

*Ettepanek sõnastada § 16 lg 2: ... asjatundlik korrashoid – kinnisvara korrashoiu kutset omava isiku abil või järelvalve all teostatav tegevus.* Alternatiivina käsitleda mõistete all. Kui korrashoid on tagatud korrashoiu valdkonna kutset omava isiku abil või toel, saab kindlalt väita, et tegemist on asjatundliku korrashoiuga.  | **Mittearvestatud** Asjatundlikkuse põhimõte on sätestatud EhS §-is 10. Esitatud ettepanek tooks kaasa olukorra, kus vastavat teenust saab kõikide ehitiste osas osutada vaid kutsega isikud. Ministeeriumi hinnangul ei ole see proportsionaalne. Täna puudub ministeeriumil informatsioon, et näiteks ilma kutseta eramaja omanikud ei suuda tagada oma ehitiste asjatundlikku korrashoidu.  |
| 1. **Kvaliteetne ruumiloome**. Kvaliteetse ruumiloome põhimõtted peaksid olema läbivalt kajastatud kogu valdkonda reguleerivas seadusandluses. Samal ajal on oluline tagada mehhanismid, mis ei laseks neid põhimõtteid kuritarvitada. Põhimõtete rakendamisel tuleb lähtuda võrdse kohtlemise printsiibist.
 | **Teadmiseks võetud** |
| **Eesti Arhitektide Liit** |  |
| 1. Ruumikvaliteedi tagamine

Eesti Arhitektide Liit toetab paragrahvi 1 muudatudettepanekut, mis toob seaduse eesmärgiks mh kvaliteetse keskkonna arengu. EAL toetab paragrahvi 9 ja paragrahv 9 prim “Kestliku ja kvaliteetse ehitatud keskkonna põhimõte” lisamist ehitusseadustikku. EAL tunnustab Davosi kvaliteedikriteeriumite integreerimist ehitusseadustikku. | **Teadmiseks võetud** |
| 1. Ehituslik kompleks

EAL ei toeta paragrahvi 3 lõige 3 kehtestuks tunnistamist (Funktsionaalselt koos toimivat ehituslikku kompleksi, mis võib koosneda nii hoonetest kui ka rajatistest, võib käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes käsitleda ühe ehitisena.) Toetame võimalust, et hoone ja samal kinnistul asuvate rajatiste (nt prügimaja) ehitusloamenetlus toimub ühe taotluse põhjal. Juhul kui teie pakutud lisandus paragrahvi 60 täiendatakse lõikega 1’: „Funktsionaalselt koos toimivaid ehitisi võib käsitleda samas käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes, kuid ehitisregistrisse kantakse iga ehitis eraldi.“ toimib sama moodi, siis oleme muudatustega nõus | **Selgitame**Muudatus ei too kaasa sisulisi muudatusi loataotluste esitamise ja menetlemise praktikas. |
| 1. Omanik koostab ise ehitusprojekti

EAL ei toeta hoonete ja rajatiste ehitusloakohustuslike tegevuste puhul võimalust ilma kutseta objekti omanikul ehitusprojekti koostada. (Eelnõu sõnastus: paragrahv 19 „(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.“ | **Mittearvestatud**Iseendale ehitamise regulatsiooni piiramisele füüsilistele isikutele peaks eelnema täiendav mõjuhinnang. Ministeerium ei ole veendunud, et üleriigiliselt on piisavalt pädevaid isikuid, et tekkivat nõudlust katta.Ettepanekut tuleks täiendavalt kaaluda ka omandi vaba kasutamise põhimõttest lähtuvalt võttes arvesse, et ehitis ja ehitamine peab vastama EhS nõuetele sõltumata, kas isiku pädevus peab olema tõendatud või mitte.Õiguskantsler on asunud seisukohale, et kohustuslikke kvalifikatsiooninõudeid õigustab oluline avalik huvi – ohutus ja teenuse kvaliteet. Ennekõike on iseendale ehitamise regulatsiooni eesmärk võimaldada iseendale elukondliku hoonete ehitamise võimaldamist. Seega ei pruugi kutse tõendamise kohustuse kehtestamine füüsilistele isikutele erinevalt juriidilistest isikutest olla õigustatud. |
| 1. Eesti Arhitektide Liidu üldine seisukoht § 27. kohta

Planeeringu ruumiliste otsuste täpsustamises ei ole asjakohane üldreeglite piiritlemine mingi protsendiga. Sellest võiks läbivalt seaduses loobuda. Selle asemel tuleb kirja panna sisuliselt kirjeldatud ja asja olemust väljendavad alused planeeringute täpsustamiseks projekteerimistingimustega (EhS paragrahvis 27). EAL on sellist mõtet varasemalt oma kirjas ja ka koosolekul ministeeriumis korduvalt väljendanud, sh 2022. aastal. EALi ettepanek sõnastada Ehitusseadustiku punkt selliselt: § 27 lg 4: Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul detailplaneeringu ruumilisi lahendusi (sh vähendatakse või suurendatakse arvulisi näitajaid), kui muudatus on avalikes huvides, ruumi kvaliteeti tõstev, sisulises kooskõlas detailplaneeringu põhilahendusega ning see ei riiva isikute huve ega kahjusta avalikku ruumi. | **Mittearvestatud** Muudatuse tulemusena muutuks kaalutlusõigus liiga ulatuslikuks ja halduskoormus suureneks ülemääraselt.Säte piiritleb, millise sisuga lisatingimusi projekteerimistingimustega võib anda. Projekteerimistingimusi ei ole lubatud anda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Käesolevasse sättesse on koondatud alused, mille muutmine ei peaks eelduslikult muutma olemuslikku detailplaneeringu lahendust. Samas on projekteerimistingimusi andev haldusorgan kohustatud siiski iga kord kaaluma, kas projekteerimistingimused võivad detailplaneeringu lahendust olemuslikult muuta. Sätte eesmärk on võimaldada täpsustada detailplaneeringut. Sätte eesmärk ei ole anda võimalust vajaduseta detailplaneeringus määratletud mahtude vms tingimuste suurendamine. Säte ei anna põhjendatud juhuta alust taotlejale õigust nõuda detailplaneeringus määratletud tingimuste muutmist. Tingimuste muutmise vajaduse üle otsustab pädev asutus tulenevalt avalikust huvist. |
| 1. ***§ 27. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul***

*(1) /…../**1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või;**2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, sh avatud arhitektuurivõistluse tulemusel selgunud parim arhitektuuri- või linnaehituslik lahendus, või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või**3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.**4) detailplaneeringu kehtestamise järel on planeeringu alal toimunud avatud arhitektuurivõistlus, mille käigus on valitud välja parim arhitektuuri- või linnaehituslik lahendus.* *Selgitus: Selle punkti võiks lisada siia eraldi või siis eespool oleva oluliste uute asjaolude punkti juurde. On igati mõistlik ja loogiline, et avatud arhitektuurivõistlus on piisavalt kaalukas ja pädev viis olemasoleva (sh ka vähem kui 5 aastat vana) planeeringu täpsustamiseks projekteerimistingimustega lubatud 10% ulatuses.*  | **Mittearvestatud**Detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe. Arhitektuurivõistluse tulemusena valminud töö on reeglina ühe asutuse või isiku looming, mille alusel ei saa asuda kehtivat detailplaneeringut täpsustama. Projekteerimistingimusi ei ole lubatud anda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. EhS § 27 on koondatud alused, mille muutmine ei peaks eelduslikult muutma olemuslikku detailplaneeringu lahendust. Kaalume arvestamise võimalust ehitus- ja planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.  |
| 1. ***§ 27. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul***

*(4) Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:**3) kõrguse,* ***korruselisuse, suletud bruto*** *ja sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;****EALi lisa selgitused korruselisuse suurendamise võimaldamise kohta § 27 mõistes****:**Jääb arusaamatuks, miks korruselisus nii rangelt piiratud on, kui samas võib kõrgust suurendada kuni 10%?* *See tekitab näiteks olukorra, kus kõrghoonete puhul suurendatakse PT-ga hoone kõrgust kuni 10% ning projekteeritakse hoonele paar ebaratsionaalselt kõrget korrust, kuhu ehitatakse hiljem peale kasutusloa saamist nn sisekujundusena lisa mezzanine tasandid. Miks hoone korruselisuse suurendamine avaliku huvi või planeeringu põhiolemust rohkem puudutab kui hoone kõrguse või üldise suuruse ja paiknemise täpsustamine kuni 10%? Korruse lisandumise võimalus 10% piires saab tekki ainult kõrghoonete puhul ning võib samas olla teatud juhtudel praktikas vajalik ning väga mõistlik näiteks tänapäeva energiatõhususe ja hoonesisekliima tagamiseks kõrghoonele tehnilisekorruse lisamiseks korruste vahele või hoone peale, viimaseks korruseks.* **EALi lisa selgitused suletud bruto suurendamise võimaldamise kohta § 27 mõistes:****Üldine põhjendus:**Kehtiv seadus ja ka seaduse muudatuse eelnõu välistavad hetkel võimaluse, et projekteerimistingimustega oleks võimalik suurendada mõnel juhul ka detailplaneeringuga lubatud suletud brutopinda kuni 10%. (Vähemasti senine praktika ja KOV-ide tõlgendus välistab selle). Miks on selline võimalus välistatud isegi juhul kui see võib olla teatud juhul täiesti mõistlik ja põhjendatud? Teatud juhul võib see olla ka avalikes huvides, (nt ühiskondliku hoone puhul) olemasolevat maad ja infrastruktuuri säästev ning päris kindlasti sisulises kooskõlas detailplaneeringu põhilahendusega ning see ei riiva ka teiste isikute huve ega kahjusta avalikku ruumi.Üldiselt ei tohiks suletubruto suurendamine kuni 10% minna vastuollu ka ühegi kehtiva üldplaneeringuga kuna need ei reguleeri sellist asja nii täpselt?Praktiliselt kõik Euroopa Liidu, Eesti riiklikud ja regionaalsed strateegia dokumendid, arengukavad ning üldplaneeringud kutsuvad üles säästvale maakasutusele ning olemasolevate linnade ja asulate tihendamisele. Samas on meil näiteks Tallinnas kehtivaid detailplaneeringuid isegi 90-ndatest või 2000-endate algusest jne, mis on selgelt ajale jalgu jäänud, aga keegi ei soovi nende asemel ka väga uut planeeringut koostama hakata, sest see võtab Tallinnas suure tõenäosusega järgmised ca 10 aastat.**Argumendid lähtuvalt muinsuskaitselise projekteerimise seisukohalt:**Suuremates alades (nt tööstuskvartalid) rekonstrueerimisi tehes selguvad alles muinsuskaitseliste põhjalike uuringute käigus (need mida DP-s teostada kindlasti ei ole reaalne) kuidas mahuliseid jaotusi ja ümberehitusi võimalik teostada hoonete kaupa on. Seetõttu tekivad väga paljud juriidilised piirangud (DP tühistamine, uue tegemine, ajapiirangud PT näol, ehitusõiguste kaotamine finantseerijate jaoks jne) mis hakkavad siis nii hoonete sisest kui välist ruumi kujundama, ilma et see midagi kasuliku linnaruumile või head säilitatavatele kultuuriväärtustele tähendaks. Nt bruto topitakse hoonesse ja katuse alla kuhu see tegelikult ei mahuks (madalad antresoolid, ebaproprtsionaalsed väljaehitused, väärtuslike katusekonstruktsioonide hävitamine jne), kui kõrvalhoones/kinnistul oleks samas sellele brutopinnale (sh linnatihedusele) võimalik ilma midagi hävitamata ja ruumilisi kvaliteete säilitades koht leida. On mitmeid näiteid kus muinsuskaitseamet lubaks uusi lahendusi, aga KOV on keeldunud just selle bruto piirangu tõttu. Tekkivad suured ja ehituslikult kulukad (bürokraatlikud) pinnad on ka tee kuidas muuta need ajaloolised ruumid elitaarseks. Sealt edasi kooruvad segregatsiooni teemad, linnatihedus jms.**Argumendid seoses suuremate planeeringualade seisukohast:**Suletud bruto suurendamise võimaldamist kuni 10% võiks võrrelda hoone laiendamisega, siis kuni 33% ei ole isegi ehitusluba vaja. Kui hoone on püstitatud DP alusel, siis ei ole teisti võimalik kui DP tühistada. Suuremate alade ja pikemaajaliste arengute puhul pole see sageli võimalik.Bruto suurendamine võib olla teemaks ka suuremate detailplaneeringute puhul, kus nt kogu planeeritud bruto ei suurene aga jaotatakse DP ala sees ümber nii, et mõnel krundil suureneb, teisel väheneb. | **Selgitame** Planeerimisseaduse § 126 lg 1 ei sea kohustuseks detailplaneeringus korruselisust ja suletud brutopinda määratleda. Projekteerimistingimuste regulatsioonis ei saa luua erisusi tingimustele, mille sätestamine planeeringus ei ole planeerimisseaduse kohaselt nõutud. |
| 1. § 31. Projekteerimistingimuste menetlus (1) Pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 või planeerimissseaduse § 125 lg 5 nimetatud juhul. Eesti Arhitektide Liidu kommentaarid § 31 lg 1 kohta Lg 1 lisada „või planeerimissseaduse § 125 lg 5“ Selgitus: Vajalik lisandus, sest see punkt käsitleb sisuliselt detailplaneeringust loobumist ja selle asemel projekteerimistingimusi, mis ongi õige, aga avatud menetlus on sel juhul ikkagi vajalik, et paremini vältida võimalikke kuritarvitusi.
 | **Selgitame**Planeerimisseaduse § 125 lg 5 tulenevalt antakse projekteerimistingimusi EhS § 26 alusel, detailplaneeringute täpsustamine toimub EhS § 27 alusel. Seega puudub „või“ lisamise vajadus. Avatud menetlus on kohustuslik mõlemal juhul. |
| 1. Eesti Arhitektide Liidu üldine kommentaar § 47 kohta: Momendil saab kasutusteatisega muuta näiteks vana suvila kasutamise otstaevet üksikelamuks ilma energiamärgist esitamata. Kas ei oleks siiski märgise nõue vajalik, kuna suvila puhul on ju tegemist hooajalises kasutuses hoonega?
 | **Selgitame**Energiamärgis on nõutud uue hoone püstitamisel või olemasoleva hoone olulisel rekonstrueerimisel. Hoonele esitatavad nõuded sõltuvad muuhulgas hoone kasutusotstarbest. Kui hoone kasutusotstarbe muutmise eelduseks on ümberehitustööd olulise rekonstrueerimise mahus, on vajalik koostada ka energiamärgis. |
| 1. § 52. Kasutusloa taotlus /…/ 6) õigusaktis sätestatud juhul ehitise hooldusjuhend või põhjendatud juhul ka kasutusjuhend; /…/ (4) Kasutusloa taotluse, selle esitamise korra ja kasutusloa vorminõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Eesti Arhitektide Liidu kommentaar § 52 kohta:Lg 1 p 6 lisada lõppu „või põhjendatud juhul ka kasutusjuhend“ Lg 4 kohta küsime, kus on see hetkel täiendavalt reguleeritud? Ei leia kehtivatest määrustest ega seadustest. Kelle allkiri on vajalik kasutusloa taotluse esitamiseks? Kas omanik või ehitaja saab kasutusloa taotleda ilma autor-arhitekti allkirjata? Ka näiteks juhul, kui arhitekt on ehitusaegse autorijärelevalve käigus tuvastanud mitmed projektist mööda ehitamised, mis mõjutavad näiteks oluliselt hoone kasutamise ohutust või energiatõhusust. | **Selgitame**Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud selliselt, et asjakohasel juhul võib kasutusjuhend olla hooldusjuhendi osaks. Seega ei esine vajadust § 52 lg 2 p 6 täiendamiseks.Selgitame, et EhS regulatsioon on umbisikuline ehk taotluste esitaja isik ei ole õigusakti tasandil määratud. Asjakohasel juhul kontrollitakse peaprojeteerija, ehitusprojekti koostamises osalenud isiku või ehitusprojekti koostamise eest vastutava isiku allkirja olemasolu (vt määrus nr 97). Iseendale projekti koostamisel allkirjastab ehitusprojekti omanik ise. Puudutatud isikud kaasatakse vajadusel menetlusse. EhS ei lahenda autorõigusega seotud küsimusi, seega pole algse projekti autori allkiri vajalik ega ka kasutusloast keeldumise aluseks. Oluline võib olla pädeva isiku allkiri, kes ei pruugi olla sama isik algse autoriga. Autorsusega seonduvad küsimused ei kuulu avaliku õiguse reguleerimisalasse ning autoriõigustega seonduvad küsimused taanduvad tsiviilõigusele.Kõrvalekalded arhitektuursest lahendusest ei pruugi tähendada selliseid kõrvalekaldeid, mis välistaksid kasutusloa andmise. See tähendab, et kui ei esine ehitusloa kehtetuks tunnistamise aluseid on võimalik ehitustööde käigus tehtud muudatused seadustada kasutusloa menetluse käigus (vt määruse nr 97 § 12). |
| 1. Oluline rekonstrueerimine

EAL ei toeta tänast olulise rekonstrueerimise mõiste seletust. § 63 lõige 4 "Oluline rekonstrueerimine" mõiste ei toimi täna praktikas, "seotud kulud suuremad kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoone keskmisest ehitusmaksumusest" kulude mõõtmine ehitusteatise või ehitusloa menetluses pole õigesti hinnatav (tavapäraselt pole ehitusloa taotluse aluseks põhiprojekt, millele ehitushinda on võimalik prognoosida). Ehituskulusid ei oska hinnata eelprojekti pealt loa menetleja. Seepärast palume olulise rekonstrueerimise mõiste sisustada konkreetsete rekonstrueeritavate tööde mahtu hinnates. Näiteks võiks see puudutada suurema osa hoone piirdekonstruktsioonide muutmist. | **Teadmiseks võetud**Nõustume, et olulise rekonstrueerimise hindamise aluseks olev õiguslik regulatsioon vajab ajakohastamist. Käesolev ettepanek puudutab määruse „Hoone ehitusmaksumuse hindamise kord“, mitte EhS muutmist. Juhul kui on soov muuta seadustiku tasandil olulise rekonstrueerimise mõistet, siis selgitame, et tegu on direktiivist tuleneva mõistega. Direktiivi ülevõtmise eelnõu esitatakse 14.03.2025 seisuga peatselt sektorile arvamuse avaldamiseks**.** |
| **Eesti Puuetega Inimeste Koda** |  |
| Eesti Puuetega Inimeste Koda on üleriigiline huvikaitseorganisatsioon, mis esindab puuetega inimesi ja kroonilisi haigeid, keskendudes ligipääsetavuse ja võrdsete võimaluste tagamisele. Ligipääsetavus on oluline mitte ainult puuetega inimeste, vaid ka vanemaealiste, laste ning ajutiste ja püsivate terviseprobleemidega inimeste jaoks. Toetame uuendusi, mis parandavad keskkonna kvaliteeti ning toovad ehitusseadustikku funktsionaalsuse põhimõtteid ja juhendmaterjale. Peame oluliseks ka seda, et materjalid oleksid üldtunnustatud ja kergesti kättesaadavad. Eelnõu seletuskirjas tõdetakse, et praegused normid keskenduvad liialt ohutusele ega võimalda tagada ruumi kvaliteeti. Ehitusseadustikus peaks ligipääsetavusele olema pühendatud ka rohkem sisulist tähelepanu, kuna see on elukaareülene kontseptsioon. Leiame, et põhimõtetesse tuleks lisada, et ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud universaalse disaini põhimõtetest lähtudes, tagades võrdse osalemise ja eneseteostuse võimalused kogu elanikkonnale elukaare vältel. Selleks, et liikuda kitsastest standarditest laiemale kasutajakesksele lähenemisele, tuleb rohkem arvestada reaalsete kasutajate ootuseid ja kogemusi. Loodame, et määruse nr 28 uuendamine ja SVVVS reguleerimisala muudatused aitavad sellele kaasa. Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et riiklikul tasandil on ligipääsetavus reguleeritud kitsalt puudega inimeste erivajadustest lähtudes. Meie seisukoht on, et ligipääsetavuse tagamine puuetega inimestele tähendab paremat ligipääsu ka teistele ühiskonnagruppidele. Seetõttu ei ole tegemist kitsa reguleerimisega, vaid miinimumnõuete kogumiga, mis aitab avaliku ruumi ligipääsetavust tagada. Kuigi määruses on esitatud ligipääsetavuse tagamiseks mitmeid nõudeid, ei taga formaalne raamistik üksi kõigile ligipääsetavat keskkonda – see nõuab ka ühist arusaama kõigilt osapooltelt. Ruumilahenduste esteetika ja funktsionaalsus peavad käima käsikäes, et tagada erivajadustega inimeste jaoks vajalik kasutusmugavus. Davose kvaliteetse ruumi kriteeriumid sisaldavad olulisi põhimõtteid, mis on puudega inimeste ja krooniliste haigete jaoks tähtsad, kuid nende aruteludes ja rakendamises peavad olema esindatud ka sihtrühmad ise. Ainult koostöös kasutajatega saab luua tõeliselt ligipääsetava avaliku ruumi. Samuti peame oluliseks, et säästvate liikumisviiside edendamine ei tooks kaasa ligipääsetavuse halvenemist teistele ühiskonnagruppidele. Näiteks peavad hoonete sissepääsude läheduses säilima puudega inimeste parkimiskohad ning erinevate teenuste osutamiseks vajalikud peatumiskohad jne. Seetõttu rõhutame, et ligipääsetavuse kriteeriumite väljatöötamine peab toimuma koostöös sihtrühmadega ning aruteludesse tuleb kaasata puuetega inimesi ja nende esindusorganisatsioone. EPIKoda on valmis panustama juhendmaterjalide väljatöötamisse, osalema töögruppides ja ruumiloome aruteludes, et tagada päriselt ligipääsetav ja kvaliteetne avalik ruum ning füüsiline keskkond kõigile. | **Teadmiseks võetud**  |
| **Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Amet** |  |
| 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.“.
 | **Mittearvestatud**Muudatus jäetakse eelnõust välja. |
| 1. 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.“.
 | **Mittearvestatud**Uut põhimõtet esialgsel kujul seadustikku ei lisata. Avatakse EhS § 13 lg 1 sobivuse mõiste. Ehitusseadustiku paragrahv 13 lõige 1 kohaselt peab ehitusprojekt arvestama ehitise sobivust. Ligipääsetavusele viidatakse § 11 ning ligipääsetavuse nõuded on kehtestatud eraldi määrusega. Ligipääsetavusega seonduvat tuleb kajastada ehitusprojektis. |
| 1. 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 2 (5) ehitise või selle osa auditi kohustuslikkuse kohta ning ehitise või selle osa nõuetekohaseks kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku muud teavet.“.
 | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõud ja seletuskirja täiendatakse selliselt, et asjakohasel juhul võib kasutamise teave olla hooldusjuhendi osaks. |
| 1. 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.“.
 | **Arvestatud** |
| 1. 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.“.
 | **Mittearvestatud**EhSRS-is ettenähtud võimalused on loodud selleks, et ühtlustada erinevate regulatsioonide alusel kehtestatud erinevaid planeeringuid ja kohalduvad vaid varasemate maakonnaplaneeringute joonrajatiste osas. Üksikotsustega põhimõtteliste muudatuste tegemine kõrgema astmega planeeringutes ei ole põhjendatud. Riigieriplaneering on suure avaliku huviga planeering, mille lahenduse püsima jäämine on samuti suure avaliku huviga. Lisaks kehtib riigieriplaneering 5 aastat, kui ei ole asutud seda ellu viima (§ 27 eeldab täpsustamiseks näiteks seda, et planeeringu kehtestamiseks on möödunud 5 aastat, muutunud asjaolud või õigusaktid/planeeringud).  |
| 1. Eelnõu § 1 punkt 69. EhS § 80 lõike 3 punkti 1 muudatuse kohta seletuskirjas antud selgituse viimasesse lõiku tuleks eritüüpi liftide loetelusse lisada ka platvormliftid ja kruviliftid, et paremini näitlikustada liftide erinevaid tüüpe. Nimetatud lõigu sõnastusettepanek on: „Võttes arvesse eeltoodut ja seda, et liftide hulka kuuluvad ka eritüüpi liftid, nagu invaliftid, platvormliftid ja kruviliftid, 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.“.
 | **Arvestatud**Seletuskirja täiendatud. |
| 1. 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.
 | **Mittearvestatud**Selgitame, et muudatusega halduskoormus väheneb, sest olemasolevat sõnastust kitsendatakse st täpsustataksetäiendiga **„rajamise ja laiendamise“** st projekteerimistingimused ei ole enam nõutavad ümberehitamisel, osa asendamisel samaväärsega ja lammutamisel. Sätte teises osas asendatakse lauseosa „*kui planeeringuga ei ole tee asukoht täpselt määratud*“ lauseaosaga „*kui planeeringuga ei ole tee asukoht kinnistu täpsusega määratud*“, mis aga ei muuda sätte mõtet vaid täpsustab seda. Antud täiendus on oluline puudutatud isikute õiguste kaitseks.  |
| 1. 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.
 | **Mittearvestatud**Sättega kehtestatakse tee kasutusteatise ja tee kasutusloa andmise pädevuse erinormid, mis kehtivas seadustikus seni puuduvad. Erinormi lisamine on vajalik, kuna EhS-i lisa 2 näeb sildade, viaduktide ja tunnelite puhul ette kasutusloa taotlemise kohustuse. Seejuures kasutusloa andmise pädevus on erinormi puudumise tõttu kõikide ehitiste puhul kohalikul omavalitsusel (§ 51 lg 1).Avalikult kasutatava tee kasutusluba asendab vastuvõtuakt. Täiendava loakohustuse lisamine tooks kaasa täiendava halduskoormuse, mis ei vasta Vabariigi Valitsuse poolt püstitatud halduskoormuse vähendamise eesmärkidele, samas tee omanik võib otsustada vajadusel siiski kasutusloa väljaandmise kasuks.  |
| 1. 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 kaalutlusõigust uue konkursi korraldamisel, vaid säte välistab konkureerivate taotluse esitamise ja seetõttu ka konkursi korraldamise.
 | **Arvestatud** Seletuskirja täiendatud. |
| 1. 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 ehitis“ ja „Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitis, sealhulgas kaldaga funktsionaalselt seotud ehitis“ 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 hoonestusluba. 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
 | **Arvestatud osaliselt**Vesiviljeluste ehitised on osaliselt toodud avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendamata ploki alla, et vältida segadust kas kohalduks ehitusluba või see puuduks.Tabeli ümbertõstmine ei too kaasa sisulisi muudatusi ja nõuded sellest ei muutuks.Hoonestustasu osas täiendatakse eelnõud ja seletuskirja.  |
| 1. 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.
 | **Arvestatud** |
| 1. 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.
 | **Arvestatud**  |
| 1. 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.
 | **Arvestatud**Ehitusprojekti nõue on eemaldatud. |
| 1. Eelnõu seletuskirjas tuleks viide Maa-ametile läbivalt asendada viitega Maa- ja Ruumiametile.
 | **Arvestatud**  |
| 1. Eelnõu seletuskirja leheküljel 2 tuleb ruumiandmete seaduse muudatuste ettevalmistajana lisada Maa- ja Ruumiameti aadressiandmete ja kohanimede osakonna juhataja Mall Leht (mall.leht@maaruum.ee, +372 5694 9693), kuna just tema koostas vastavad sõnastusettepanekud.
 | **Arvestatud sisuliselt**Eelnõusid koostavad ministeeriumid. Mall Leht lisatakse sisendi andjana. |
| 1. Muuta EhS-i § 612 lõikes 6 sätetatud 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. 4 (5) 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 raudteeinfrastruktuuri, maanteed, sadamat, lennujaama või muud füüsilist taristut, mille eesmärk on osutada transporditeenust.“.
 | **Mittearvestatud**EhS § 612 sätestatud terminid tulenevad Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi [2014/61/EL](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0061) kiire elektroonilise side võrkude kasutuselevõtukulude vähendamise meetmete kohta (*lairibadirektiiv*). Seda direktiivi asendab 2025. a 12. novembrist otsekohalduv Euroopa Parlamendi ja nõukoja määrus (EL) [2024/1309](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401309&qid=1728550454368).) (gigabititaristu määrus) ja EhS peatükk 61 tunnistatakse kehtetuks. Seetõttu puudub vajadus nimetatud termini muutmiseks. |
| 1. 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. | **Mittearvestatud** Ettepanekul on oluline mõju riigi eelarvele, mille kohta puudub VTK või asjakohased analüüsid. Käesoleva eelnõu raames selle ettepanekuga arvestada ei saa, sest see vajaks edasist analüüsi ning tuleks eelnevalt läbi arutada ja kooskõlastada Rahandusministeeriumiga. Niisamuti oleks vaja hinnata kaasnevaid mõjusid nii võrguettevõtjatele kui ka tarbijatele. Ettepaneku menetlusse tuleks kaasata asjassepuutuvad osapooled. Kuna antud eelnõu on läbinud esimese kooskõlastusringi, siis ei ole see käesoleva eelnõu raames otstarbekas (aja- ja ressursikasutus), sh olulise muudatuse lisandumisel eelnõusse võib osutada vajalikuks esimese kooskõlastusringi uuesti läbimine. |
| 1. 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 julgeolekuhuvidega. Seetõttu on oluline hoonestusluba taotleva äriühingu või selle käitise omaniku vahetumisel või omanikeringi suurenemisel kontrollida isikute sobivust võimalikult varajases menetlusstaadiumis.

TTJA sõnastusettepanek: Täiendada EhS §-i 11317 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.“.TTJA täiendav põhjendus: Kuna hoonestusloa menetlus võib kesta aastaid (juba keskkonnamõju hindamine võib võtta kokku minimaalselt 3,5 aastat), siis vahepealse aja jooksul võib hoonestusloa menetluses menetlusosaliseks oleva äriühingu fookus muutuda ja tekkida vajadus ettevõtte osa (VÕS §-is 185 nimetatud käitis) võõrandamiseks. Samuti võib äriühingul tekkida vajadus täiendavate osanike kaasamiseks. Kuna EhS § 11313 lõike 1 punkti 4 kohaselt tuleb hoonestusloa andmisest keelduda, kui taotletava hoonestusloa tingimused, mille hulka kuulub ka hoonestusloa omanik, on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega, siis on vajalik kontrollida äriühingule kuuluva käitise või äriühingus olulise osaluse omandaja tausta veel enne, kui vastavad tehingud on tehtud. Kui sellist eelkontrolli kohustust ei ole, siis võib juhtuda, et aeganõudev hoonestusloa menetlus viiakse läbi, kuid lõpptulemuseks on hoonestusloa andmisest keeldumine, sest äriühingu, kes on omandanud käitise või olulise osaluse, tegevus on hinnatud riigi julgeolekuhuvidega vastuolus olevaks, aga TTJA kui pädev asutus saab sellest teada alles hoonestusloa menetluse lõppfaasis. | **Arvestatud** |
| 1. 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 ressurssi, 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;“.
 | **Mittearvestatud**Ettepaneku elluviimine eeldaks põhjalikumat mõjuhinnangut, mida käesoleva eelnõu aluseks olev VTK ei sisalda. Puudub teave KOVide valmisoleku osas vastav koormus enda kanda võtta.Ühtlasi juhime tähelepanu, et valdavas enamuses algatatakse riiklik järelevalve menetlus ohukahtluse alusel. Riikliku järelevalve menetluse üheks eesmärgiks ongi ohu väljaselgitamine ohukahtluse olukorras. Seega on kaheldav, et TTJA järelevalvepädevuse saab siduda vaid vahetu ohu esinemise olukorraga. |
| 1. 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 5 (5) 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 väärtegude 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.“.
 | **Mittearvestatud**Vaid eelarvelistel põhjustel kohustuste teistele suunamine ei ole põhjendatud. Kliimaministeerium pöördus vastava ettepanekuga ka Transpordiameti ning Eesti Linnade ja Valdade Liidu poole. Nende seisukohad on järgmised: 1) Transpordiamet*MSOSis sätestatud Transpordiametile pandud riikliku järelevalve ülesannet tuleb tõlgendada lähtuvalt seaduse reguleerimisalast (MSOS § 1), MSOS § 45 reguleerimisalast ning asutuse põhimääruses sätestatud ülesannetest. MSOS §-st 1 nähtuvalt on seaduse peamine eesmärk reguleerida meresõiduohutust ja laevaliiklust, MSOS § 45 reguleerib veesõidukitega veeteel liiklemist ning Transpordiameti põhimääruse § 10 lõige 4 (merendusteenistuse põhiülesanded) näeb samuti ette, et merendusteenistuse peamised ülesanded on seotud laevaliikluse ning ohutuse ja turvalisusega veeteedel. MSOS eesmärgid ei ole seotud ehitiste kaitsega, kuigi MSOS § 45 lg 8 aitab sellele eesmärgile osaliselt kaasa, reguleerides laevaliiklust meres asuvate ehitiste läheduses.**Kokkuvõttes, EhS-is ja MSOS-is sätestatud ülesanded ei ühti. Transpordiametil puudub õigusaktidest tulenev volitus ja pädevus täita ehitusseadustikust tulenevaid ülesandeid, mis ei seondu meresõiduohutuse nõuetega.**Juhul, kui ehitusseadustikus sätestatud riiklikku järelevalve ülesande täitmiseks on vajalik ametnikel viibida merel, siis sarnaselt Transpordiametile on võimalik ka TTJA-l kasutada selleks riigile kuuluvaid laevu, sh ametiabi korras. Riigile kuuluvad laevad on Riigilaevastikul ja Mereväel (Kaitseväel), Transpordiametil alates 01.07.2023 enam laevu pole.*2) Eesti Linnade ja Valdade Liit*KOVile täiendavate ülesannete andmine toob kaasa valla eelarve kulude tõusu ja lisaks ka tööjõu ressursi suurenemise vajaduse. Kui  TTJA põhjendab, et TTJA-l puudub ressurss ja neil jääb vähem aega tegeleda avalikkust mõjutavate juhtumitega, siis meie  hinnangul ei ole see piisav põhjendus. Väärib märkimist, et KOVil puudub samuti täna vastav tööjõud ja rahaline ressurss.* *EhS § 130 lõike 2 ja lõike 3 osas peame oluliseks märkida, et KOVid teostavad ka täna kehtiva ehitusseadustiku alusel riikliku järelevalvet, kui ehitise kaitsevööndisse ehitatakse omavoliliselt teatise- või loakohustuslikku ehitist. Kui ehitise kaitsevööndisse on rajatud n.ö. vabaehitusega ehitis või seal tegutsetakse muul alusel, siis selle riikliku järelevalve teostamine peab jääma ka edaspidi  TTJA-le.**Kokkuvõtteks ei ole TTJA  ettepanekud omavalitsustele piisavalt põhjendatud. Seega ELVL ei toeta EhS § 130 lõike 2 punkti 2 ja lõike 3 punkti 2 ega  EhS § 130 lõike 2 , lõike 3 ja lõike 6 muutmist.* |
| **Üllar Jõgi** |  |
| Kuuldavasti on käsil ehitusseadustiku muutmine. Esitan ehitusvaldkonna huvilisena järgneva täiendusettepaneku: muuta § 4 lg 3 p 6 ja lg 4 selliselt, et taastamise puhul võetakse arvesse ainult hävinud või lammutatud hoone esialgne maht, sealjuures taastatud ehitise maht võib olla kuni 33% suurem esialgsest mahust ja arhitektuurne lahendus ning kasutusotstarve ei oma selles kontekstis tähtsust. Põhjendus – seaduse kehtiv sõnastus on põhjustanud palju vaidlusi teemal, kas taastatud ehitis on olemuslikult sarnane, sisuliselt peaks taastamise tulemusena kerkima koopiamaja (või rajatis). Samas kui tegemist oleks olemasoleva ehitisega, siis piiraks selle mahu muutust kuni 33%, arhitektuurse lahenduse ja kasutusotstarbe muutmist ainult planeeringutest ja seadustest tulenevad piirangud, milliste puhul detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste koostamine ei ole vajalik, vaid piisab ehitusteatise või -loa menetlusest. Seega olukorras, kus omanik võibolla soovib algsest lahendusest erinevat lahendust, peaks ta praegu kehtiva ja ka plaanitud seaduse muudatuse korral kõigepealt ehitama koopiaehitise ja seejärel eraldi menetluse kaudu soovitud lahenduseni jõudma. Kuna aga haldusmenetluse seadus ütleb, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele, ei ole selline mitut menetlust hõlmav asjade käik haldusmenetluse põhimõtetega kooskõlas. | **Selgitame**Ehitise olemuslikult sarnasena taastamine ning laiendamine on erinevad toimingud, mille lubatavuse osas peab pädev asutus eraldi hinnangu andma.Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.See tähendab, et olukorras, kus ehitis lammutatakse täielikult ja selle asemele ehitatakse teistsuguse välisilme ja mahuga hoone, on tegu uue ehitise püstitamisega. Kuigi olemasoleva ehitise laiendamine kuni 33% on lubatud tegevus, siis ei ole EhS ja PlanS mõttega kooskõlas selline tegevus, mis võimaldab ehitada olemuslikult uue asja ilma detailplaneeringu koostamise kohustust järgimata. Seega kui lammutamise tulemusel ehitis taastatakse, s.t ehitise kasutusotstarve, maht ja arhitektuuriline lahendus selle tulemusel ei muutu, on laiendamine kuni 33% ilma detailplaneeringu kohustuseta võimalik, kuid see peaks toimuma EHR-s kahe erineva toimingu alusel (esitatakse üks taotlus lammutamiseks ja taastamiseks; hiljem taastatud ehitise laiendamiseks).Juhime tähelepanu, et Riigikohus on asunud seisukohale, et ehitise laiendamiseks ei pea ehitis valmis olema (kasutusluba väljastatud). See tähendab, et kui pädev asutus on ehitise taastamiseks ehitusteatise teavitatuks lugenud siis võib ehitusteatise ehitise laiendamiseks kuni 33% esitada ka enne, kui ehitise taastamise toimingud on lõpuni viidud. Õiguspäraseks ei saa pidada aga olukorda, milles ehitist laiendatakse taastamise toimingu varjus. |
| **Sandra Mikli** |  |
| 1. paragrahvi 4 lõike 3 punkti 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise välisilmet või muid omadusi;“;

Kas te loete seda sõnastust koos sissejuhatava lausega, et ümberehitamine on tegevus, mis muudab oluliselt ehitise välisilmet või muid omadusi? Igal juhul võiks see lähtuda olulisuse põhimõttest, et astuda ühte jalga ehitusloa muutmise sättega.  | **Selgitame**Seadustiku § 4 lõikes 3 on olulise muudatusena nimetatud nt piirdekonstruktsioonide muutmist, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmist ja asendamist, tehnosüsteemi muutmist, paigaldamist või lammutamist, ehitise tööparameetrite muutmist, ehitise vastavusse viimist kasutusotstarbest tulenevatele nõuetega ning ehitise taastamist. Oluline on tähelepanu juhtida ka sellele, et EhS § 4 lg-s 3 esitatud loetelu ei ole ammendav ning pädeval asutusel on endal võimalik kujundada oma seisukoht muudatuse olulisuse kohta[[2]](#footnote-3). |
| 1. 65) 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.“;

Kas tegu on eraldiseisva lammutamise alusega? Ainult ohtlikkusest ei piisa, omaniku õiguste riiveks on vaja enamat, nt vana rehielamu lammutamine. Lisaks tuleks mõelda, millises menetluses kõrvaldamine toimub. Ilmselt tuleks järgida riikliku järelevalve sätteid ning kaaluda õiguspärast ehitamist, proportsionaalsust jne.  | **Selgitame**Kehtiva ehitusseadustiku § 130 lg 6 p 1 kohaselt teostab Transpordiamet riiklikku järelevalvet avalikult kasutatava tee ehitamise, kohaliku omavalitsuse tee seisundinõuete täitmise, riigitee kaitsevööndi nõuete, kasutamisnõuete ja kaitsenõuete täitmise ning tee-ehitamisega seotud ettevõtjale ja pädevale isikule esitatud nõuete täitmise üle teekaitsevööndis. Tee on ehitis, mille kasutamine peab olema ohutu. EhS § 70 lõikest 2 tuleneb, et ehitise kaitsevööndis on keelatud tegevused, millised ohustavad ehitist, selle korrakohast kasutamist, takistavad ehitise hooldamist ja muud seaduses sätestatud tegevused. Kinnisasja omanik peab kõrvaldama või lubama kõrvaldada ehitise, mis on püstitatud ilma õigusliku aluseta ja piirab nähtavust. Võrreldes kehtiva sõnastusega on laiendatud seda kohustust lisaks rajatistele ka hoonetele. Säte saab hõlmata vaid kuni 20m2 väikeehitisi, sest teiste ehitiste rajamiseks on vaja läbida minimaalselt ehitusteatise menetlus. Sätte eesmärk on lahti kirjutatud seletuskirjas lk 34. Tegemist on reeglina erandliku olukorraga. Juhul kui ehitis tuleb lammutada siis tuleb seda teha vastavalt EhS sätestatule vastavalt ehitise liigile.  |
| 1. 73) paragrahv 91 lõikes 2 asendatakse tekstiosa "ei kohaldata" tekstiosaga "võib kohaldada";

Oleks siiski aeg minna üle ühtsele EHR-le ja sealt edasi e-ehituse platvormile. | **Mittearvestatud**Kuna EHR on olnud teede menetluses tehnilisi tõrkeid, siis täielikuks üleminekuks peab olema veendunud, et menetluskeskkond toimib tõrgeteta ega vajaks dubleerimist. Vabatahtlik EHRi menetluskeskkonna kasutuselevõtt võimaldaks sujuva ülemineku, arvestades ühtse menetluspraktika ja –keskkonna kasutuselevõtu vajalikkust aga samuti ka IT-tehnilist valmisolekut keskkonna tõrgeteta toimimiseks, mis võimaldab EHR keskkonda vastavalt arendada ja testida.  |
| 1. 76) 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.“;

kas üleeuroopalisse teedevõrku kuuluvad teed on olemasolevad teed või ka kavandatavad teed? Kavandatavaid teid väljaspool PlanSi määrusega ei saa määrata, st nende alus peab alati olema planeering.  | **Selgitame**Tegemist on olemasolevate teedega. Planeeringuga on ette nähtud ka üks kavandatav teelõik (Tartu põhjapoolne ümbersõit).  |
| 1. 77) seadustikku täiendatakse §-dega 921 –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.

Kui teed ei ole nimekirja kantud, siis kelle vastu esitatakse omandipositsioonist tulenevaid nõudeid, nt juurdepääsunõue või kahju hüvitamine? | **Selgitame**Võimalike nõudeid kinnisasja omaniku vastu saab esitada isikule kelle kinnisasjal tee asub või kelle kasuks on seatud piiratud asjaõigus. Seletuskirjas, lk 38 on selgitatud koos näidetega, et riigiteena ei käsitleta iga teed, mis asub riigimaal. Kui tee ei ole riigiteede nimekirja kantud ei ole tegemist riigiteega EhS tähenduses ning sellistele teedele ei kohaldu avalikult kasutatavatele teedele kehtestatud nõuded.Riigitee on riigile kuuluv riigiteede nimekirja kantud tee või avalikuks kasutamiseks määratud eratee, mis on kantud riigiteede nimekirja. Teeomaniku ülesandeid nimetatud teedel täidab Transpordiamet.  |
| 1. 81) paragrahvi 99 täiendatakse lõikega 21 järgmises sõnastuses: „(21) Kui projekteerimistingimused antakse ehitisele, mille kohta on projekteerimistingimuste andmine Transpordiameti ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, siis annab projekteerimistingimused peamise ehitise loa menetleja kooskõlas käesoleva paragrahvi lõikega 2.“;

Need pädevusnormid võiksid järgida üldosa sõnastust ja süsteemi. Kes on peamise ehitise loa menetleja (uus termin?) ja kes seda otsustab, kui kumbki ei ole nõus?  | **Selgitame**Säte kohaldub vaid avalikult kasutatavale teele. Projekteerimistingimuste menetluse viib läbi huvitatud osapool st kohaliku tee puhul kohalik omavalitus ja riigitee puhul Transpordiamet sõltuvalt sellest, kelle tee moodustab projektist suurema osa. Peamise ehituse loa mõiste on välja kujunenud Transpordiameti ja kohalike omavalitsuste vahelisest praktikast eesmärgiga vähendada halduskoormust. Projekteerimistingimuste menetlust juhib osapool, kelle projekt on selgelt peamine ning reeglina selgub peamise ehitise loa menetleja sellest, kellel on suurem huvi projekti tellimiseks.Olukorras kus projekti suurusjärgud jäävad võrdseks on kaks võimalust: teostatakse kaks eraldi menetlust vastavalt oma pädevuse piires või üks osapool volitab kokkuleppe alusel teist osapoolt viimaks läbi menetluse kaasamise osa ehk seisukohtade küsimise. Vastavalt pädevustele tehakse seisukohtadele ja arvamustele otsused ning allkirjastatakse korraldus. Reeglina teostab menetluse sellisel juhul see, kes projekti tellib ehk on rohkem huvitatud. |
| **Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit** |
| 1. Projekteerimistingimustega seotud vastuolu kõrvaldamine. Toetame eelnõu § 1 punktiga 31 ehitusseadustiku (EhS) § 26 lõikes 1 tehtavat muudatust, millega lisatakse sellesse sättesse täiendus „või kui seaduses ei ole sätestatud teisiti“. Selle muudatusega saab lahendatud EhS § 26 vastuolu EhS § 83 lõikega 1, mis sätestab millal on projekteerimistingimused paigaldise ja sideehituse puhul. See muudatus võimaldab liinirajatiste puhul jätkuvalt projekteerimistingimuste taotlusi esitada EhS § 83 lg 1 alusel.
 | **Teadmiseks võetud** |
| 1. Projekteerimistingimuste mittenõudmine. Eelnõu § 1 punktiga 70 muudetakse EhS § 83 lõiget 2. ITL ei toeta seda muudatust eelnõus toodud kujul, kuna kohalike omavalitsuste ametnikel on sageli keeruline teha vahet, mis on liin ja mis on liinirajatis. EhS-is olev täpsustus (projekteerimistingimused on nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks) aitab neil seda vahet teha. Samas leiame, et EhS § 83 lg 2 on siiski vajalik muuta tulenevalt praktikast ja kohtu seisukohtadest (elektripaigaldisega seotud Riigikohtu 30.12.2024 lahendi nr 3-20-2291 punktist 16 tulenevalt). Tänane EhS § 83 lg 2 sätestab järgmist: „(2) Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks või kui nende ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering.“ 2 See lause lõpp (peale esimest „või“) on üleliigne, kuna see alternatiiv tühistab kohtu arvates esimese poole (muudab sisutühjaks). Pealegi, praktikas ei esine kunagi olukorda, kus liini või elektripaigaldise asukoht oleks detailplaneeringuga või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus ette nähtud. Seega on see alternatiivne olukord ka sisuliselt ebavajalik täiendus. Isegi liinirajatisi nähakse harva planeeringutes ette, rääkimata siis väiksematest ehitistest nagu liinid või elektripaigaldised. Seetõttu on see lause lõpp praktikas mittekasutatav, ebavajalik ja segadust tekitav. Samal ajal, kui lause esimene pool on vajalik menetlemiseks pädeva asutuse jaoks, kes juhindub sellest sättest. ITL-i teeb ettepaneku muuta eelnõuga EhS § 83 lõiget 2 ja sõnastada see järgmiselt: „(2) Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks.“
 | **Mittearvestatud**Õigusakt peab olema selge, arusaadav ja vastuoludeta. Ettepaneku kohaselt säiliks vastuolu EhS § 83 lg 1 p 2 ja lg 2 vahel. Lõike 1 p 2 kohaselt oleks projekteerimistingimused nõutavad mitut kinnisasja läbiva uue elektripaigaldise rajamiseks, sama paragrahvi lõige 2 sätestaks aga täpselt vastupidise.Ehitusseadustiku lisade 1 ja 2 kohaselt on liinil teatise ja loakohustus kehtetuks tunnistatud alates 01.02.2019 ning liinirajatiste rajamisel kehtib ehitusteatise esitamise kohustus. Ennekõike on võimalik pädevate asutuste pädevust liini ja liinirajatiste erisuste osas tõsta läbi teadlikkuse tõstmise.Tehnovõrkude ja -rajatistele tingimuste seadmine detailplaneeringutes ei ole välistatud, seega on eelnõukohane § 83 lg 2 sõnastus asjakohane. Kui ehitamise tingimused sisalduvad planeeringus, on põhjendamatu nõuda sama ehitise ehitusprojekti koostamiseks ka projekteerimistingimusi. Eeldusel, et planeeringumenetluses on osalised kaasatud korrektselt, ei ole selline dubleeriv menetlus halduskoormuse seisukohast mõistlik ega ka vajalik.  |
| 1. Tee mõiste täiendamine. Teeme ettepaneku lisada eelnõusse EhS § 92 lõike 1 täiendamine järgmiselt: „Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks ja ohutuse tagamiseks vajalikud rajatised (liinirajatised ja elektripaigaldised).“ Peame vajalikuks tee mõiste muutmist, et see arvestaks ka tee toimimiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike rajatistega, mille hulka kuuluvad ka liinirajatised ning elektripaigaldised.
 | **Mittearvestatud**Liinirajatised ja elektripaigaldised ei ole tee toimimiseks vajalikud ehitised. Ehitusseadustiku seletuskiri nimetab viitega liiklusseadusele teeosadena lisaks teepeenrad, eraldus- ja haljasribad. Paigaldised ja sideehitised on EhS-s reguleeritud eraldi peatükis eriehitistena. Ühe ehitise liigi kohta ei saa olla dubleerivat regulatsiooni (sh hooldamise, rahastamise ja järelevalveküsimused). |
| 1. Teedega seonduva kajastamine ehitusregistris. Eelnõu § 1 punktiga 73 muudetakse EhS § 91 lõiget 2 sätestades, et tee ehitamisele, projekteerimisele, korrashoiule ja nendega seotud tegevustele võib kohaldada ehitisregistri kohta sätestatut. Kehtivas EhS-i kohaselt seda ei kohaldata. ITL-ile jääb arusaamatuks, miks tee ehitamisel ja projekteerimisel ehitusregistrit ei kasutata. Üks põhjendus, mis välja tuuakse, on see, et tee on joonehitis, kuid side- ja elektrirajatised võivad olla ka joonehitised. Meie hinnangul peaksid seaduses olema kirjas konkreetsed õigused ja kohustused, mitte võimalused. Kuna tee kaitsevööndiga seotud regulatsioon on EhS-is, siis peab see meie hinnangul olema ka menetletud ja nähtav ühisest registrist. Seetõttu teeme ettepaneku asendada EhS 91 lõikes 1 sõna „võib“ sõnaga „peab“ selliselt, et see kehtiks just teede ehitamisele ja projekteerimisele. Muud nimetatud sättes sisalduvad tegevused (nagu korrashoid) ei pea olema ehitusregistris. Lisame, et meile teadaolevalt menetlevad kohalikud omavalitsused teede ehitamist ehitusregistris, kuid Transpordiamet mitte. Selline erisus jääb arusaamatuks.
 | **Selgitame**Kuna EHR-is on olnud teede menetluses tehnilisi tõrkeid, siis täielikuks üleminekuks peab olema veendunud, et menetluskeskkond toimib tõrgeteta ega vajaks dubleerimist. Vabatahtlik EHRi menetluskeskkonna kasutuselevõtt võimaldab sujuva ülemineku, arvestades ühtse menetluspraktika ja –keskkonna kasutuselevõtu vajalikkust aga samuti ka IT-tehnilist valmisolekut keskkonna tõrgeteta toimimiseks, mis võimaldab EHR keskkonda vastavalt arendada ja testida.  |
| 5. Tee projekteerimistingimuste kooskõlastamine tehnovõrkude omanikega Teeme ettepaneku lisada eelnõusse EhS § 99 (Ehitusprojekt ja projekteerimistingimused) täiendamine uue lõikega 31 järgmises sõnastuses: „(31) Tee projekteerimisel tuleb tee omanikul kooskõlastada projekteerimistingimused elutähtsat teenust pakkuvate tehnovõrkude omanikega tehniliste tingimuste saamiseks.“ Teeme ettepaneku põhjendada seda muudatust eelnõu seletuskirjas järgmiselt: Kvaliteetse ruumi põhimõtteid arvestades on mõistlik tee projekteerimise ja ehitamise käigus näha tee projekteerimisel ette asukoht ka maa-alustele ja maapealsetele tehnorajatistele (eelkõige side, elekter), mis on vaja tee teenindamiseks kvaliteetse mobiilsidelevi ja ITS lahendustega, nn „tark tee“. | **Mittearvestatud**Projekteerimistingimuste menetlusele on nõuded seatud § 31. Kaasamise kohustus tuleneb ka haldusmenetluse seadusest. Sõnastus „ elutähtsat teenust pakkuvate“ võib tekitada ülemäärast halduskoormust. Avalikult kasutatavad teed on samuti elutähtsa teenuse taristu. Kui kavandatava tee vahetus läheduses asuvad nimetatud tehnovõrgud või ulatub nimetatud tehnovõrkude kaitsevöönd kavandatava teeni, on tehnovõrkude omanikud võimalik menetlusse kaasata ka kehtiva regulatsiooni kohaselt.Tee teenindamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks vajalikud rajatised (nt elektri- ja sideühendus muutuvteabega liiklusmärkidele, teeilmajaamadele, valgustusele jms) kavandatakse projekteerimise käigus. |
| 6. Ettepanekud EhS rakendusaktide kohta | **Võtame teadmiseks**Käesoleva eelnõuga ettepanekutes viidatud määruseid ei avata. Kaalume ettepanekuid määruste uuendamisel. |

1. RKHK 4.05.2006, 3-3-1-28-06. [↑](#footnote-ref-2)
2. Sorainen ja Tartu Ülikool sotsiaalteaduslike rakendusuuringute keskus RAKE 2020. Ehitise elukaare digitaliseerimiseks kohaldamine II ja III etapp, lk 62. [↑](#footnote-ref-3)