



RAE VALLAVALITSUS

Lugupeetud Ülle Madise
Õiguskantsleri Kantselei
info.okk@oiguskantsler.ee

Teie 24.04.2026 nr 7-5/260863/2603472

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-2/5182-2

Vastuskiri

ettepanekule muuta kasutuslubade menetluses rakenduspraktikat ja nõutavate juhendmaterjalide küsimist

Lugupeetud õiguskantsler

Täname Teid tähelepanu juhtimise eest Rae Vallavalitsuse kasutusloa menetlusprotsessi üksikasjadele. Rae Vallavalitsus (edaspidi *Vallavalitsus*) on Teie ettepanekud läbi vaadanud ning nõustub, et haldusmenetlus peab olema tõhus ja eesmärgipärane. Soovime siiski selgitada vallapoolseid seisukohti, mis kinnitavad, et juhendmaterjalides soovitud fotode ja dokumentide loetelu on otseselt seotud kehtivate õigusaktide täitmise kontrollimisega teenides menetlusökonoomia kui ka ohutuse eesmäärke.

Rae vald on üks Eesti kiiremini arenevaid omavalitsusi, kus menetletavate kasutuslubade maht on väga suur. Praktika on näidanud, et taotlejad (eriti eraisikud) vajavad selgeid suuniseid, millised dokumendid ja andmed on otsuse tegemiseks vajalikud. Vallavalitsus peab kasutusloa väljastamisel veenduma, et ehitis vastab nõuetele.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 6 kohaselt on haldusorgan kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulised asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid omal algatusel. Kasutusloa andmine ei ole pelk formaalne toiming, vaid kontrolliv haldusakt, millega vald kinnitab ehitise ohutust ja vastavust projektile (ehitusseadustik § 54).

Tihtipeale ehitusdokumente (ehituspäevikud, muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete seadistus- ja katseprotokollid, paigaldus-, hooldus- ja kasutusjuhendid, elektri- või gaasipaigaldise kasutuseelse auditi või kontrolli järeldusotsus) kasutusloa menetlusse ei esitata. Kui vajalikud ehitusdokumendid või ehitusprojektid puuduvad või esineb nendes olulisi puudusi, mida ei ole võimalik tagasiulatuvalt parandada või on puudunud vastavate pädevustega projekteerijad, ehitajad või omanikujärelevalve tegijad, siis tuleb ehitisele või selle osale tellida vastava pädevusega isikult ehitise audit, milles peab nähtuma ehitise või selle osa vastavus nõuetele.

Praktika on näidanud, et ka ehitusauditid võivad olla vasturääkivad või lünklikud. Vastavalt HMS § 38 lõikele 1 on Vallavalitsusel õigus nõuda menetlusosaliselt täiendavaid tõendeid. Foto on siinkohal kõige vähem riivav meede, mis võimaldab vältida

füüsilist paikvaatlust (millega kaasneks isiku jaoks täiendav ajakulu ja vajadus viibida kinnistul ja hoones koos ametnikuga).

HMS § 5 lõige 2 kohustab läbi viima menetluse eesmärgipäraselt ja kiiresti. Rae vald on kiiresti kasvav piirkond ning „tüüpsete nimekirjade“ eesmärk on pakkuda taotlejale õigusselgust. Tegemist ei ole uute materiaalõiguslike lisanõuete kehtestamisega, vaid protseduurilise juhisega, mis aitab taotlejal tõendada ehitise valmidust esimesel katsel. See hoiab ära menetluse peatamise ja puuduste kõrvaldamise teadete saatmise (HMS § 15), mis pikendab protsessi oluliselt.

Kuigi mõõname, et foto ei asenda erialaeksperdi auditit, on fotodel kasutusloa menetluses oluline täiendav kontrollfunktsioon. Kahjuks esineb praktikas juhtumeid, kus esitatud ekspertiisid või auditid on pealiskaudsed või ei vasta tegelikule olukorrale objektil. Foto (nt ventilatsiooniseadmest või elektrikilbi ümbrusest) on menetlejale kiireks visuaalseks tõendiks, et audit on tehtud reaalselt eksisteeriva seadme kohta ja paigaldis on lõpuni ehitatud.

Olete oma kirjas välja toonud, et mitmete nimekirjas nõutud fotode (nt foto postkastist, lipukinnitusest, prügikonteinerist, pesemisvõimaluse olemasolust ning piirdeaiast) vajalikkus on küsitav, kuna need ei mõjuta otseselt hoone nõuetekohasust ega kasutusotstarvet. Vallavalitsus selgitab, et HMS § 5 lõike 1 kohaselt haldusmenetluse üksikasjad määrab haldusorgan kaalutusõiguse alusel ja sama seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on õigus nõuda haldusmenetluse käigus menetlusosalistelt ning muudelt isikutelt nende käsutuses olevate tõendite ja andmete esitamist, mille alusel haldusorgan teeb kindlaks asja lahendamiseks olulised asjaolud.

Hoone aadressi tuvastamine on oluline kriitilise tähtsusega operatiivteenistuste (kiirabi, pääste, politsei) kiireks reageerimiseks. Hoone aadressi tuvastamine on kasutusloa menetluses oluline, sest selle järgi saab veenduda ehitise olemasolust. Foto aadressi sildist on lihtsaim viis veenduda selle nõude täitmisel ilma ametniku kohalesõiduta.

Piirdeaedade asukoht on seotud ehitusloa vastavuse kontrollimisega ja tihtipeale ka liiklusohutusega (nt nähtavuskolmnurgad). Foto on siinkohal kiireim viis veenduda, et rajatis on rajatud vastavalt asendiplaanile ning veendumaks, kas visuaalne lahendus vastab ehitusprojektile.

Kasutuslubade menetluse praktika näitab, et kirjalikud aktid ei pruugi alati peegeldada ehitise lõplikku valmidust tavakasutaja ohutuse seisukohalt. Ehkki kasutuseelse auditi või kontrolli järeldusotsus kinnitab süsteemi tehnilist ohutust, nõuab seadme ohutuse seaduse § 5 lõige 2 skeemi olemasolu. Foto elektrikilbist koos skeemiga tuvastab, kas skeem on tegelikult kasutajale kättesaadav, tagades paigaldise ohutu käsitlemise kriisiolukorras.

Suitsuanduri nõue tuleneb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17. Foto on operatiivne viis veenduda anduri füüsilises olemasolus. Juhul kui objektile on tehtud tuleohutusaudit, mis seda asjaolu juba kinnitab, aktsepteerib vald auditit ja täiendavat fotot ei nõua.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrusele nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 3 lõike 1 punkt 4 kohaselt on auditi lähtealuseks muuhulgas ehitise ehitusdokumendid ja teostusjoonised. Kuna need dokumendid peavad auditi läbiviimiseks igal juhul olemas olema, ei ole nende esitamine vallale taotlejat täiendavalt koormav, vaid on loomulik osa ehitusprotsessi dokumenteerimisest.

Nõustume Teie märkusega, et siseruumide (nt pesemisvõimaluste) pildistamine võib aga ei pruugi riivata isiku privaatsust. Siinkohal märgime, et fotode tegija peab hindama, mis

fotoidele jääb ning alati on võimalus fotoidele jäädavast, kuid mitte sobivat/vajalikku ala hägustada. Majandus- ja taristuministri määruse nr 85 „Eluruumide esitatavad nõuded“ § 5 kohaselt peab eluruumis olema tagatud vähemalt külma vee saamise võimalus ja eluruum peab olema varustatud tualetiga või selle puudumisel peab olema tagatud tualeti kasutamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Ehitusseadustiku § 11 lõige 2 sätestab nõudeid ehitisele, eelkõige peab olema tagatud hügieen, kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrahoiunõudeid ja ka ehitise ja selle asukoha märgistamist. Tekstiline kirjeldus või isegi eksperdi koostatud akt on alati kellegi tõlgendus nähtust. Foto on aga hetkeolukorra objektiivne fikseering.

Foto toimib omamoodi reaalsuskontrollina, mis võimaldab valla veenduda asjaolus, et esitatud dokumendid ja auditid käivad just kõnealuse objekti kohta. See kaitseb nii praegust kui ka tulevast omanikku. Nii hoiame ära olukorrad, kus paberid on küll näiliselt korras, kuid tegelik ohutus – näiteks suitsuanduri nõuetekohane asukoht või elektrikilbi skeem – on tagamata. Just seetõttu palub vald taotlejatel menetluse käigus esitada ka fotod.

Vallavalitsuse kasutuslubade menetlemise kogemus kinnitab, et taotlejad vajavad selget ja ammendavat loetelu oodatavatest dokumentidest. „Tüüpsed nimekirjad“ vähendavad vajadust saata korduvalt märkuseid ja puuduste kõrvaldamise nõudeid, mis pikendavad menetlust tunduvalt rohkem kui esmane põhjalik dokumentatsioon. Samuti tagab vajalike dokumentide („tüüpne nimekiri“) nimekiri kõigi taotlejate võrdse kohtlemise.

Vallavalitsus vaatab üle oma kodulehel esitatud juhendmaterjalid. Täpsustatakse, et fotode esitamine on soovituslik ja abistav, mitte kohustuslik, kui asjaolu on ammendavalt tõendatud muul viisil. Isikuandmete kaitseks rõhutatakse taotlejatele võimalust seada tundlikele fotoidele ehitisregistris (EHR) juurdepääsupiirang.

Muudame valla veebilehel olevat sõnastust veelgi paremaks nii, et oleks selge: „tüüpses nimekirjas“ toodud dokumentide nimekiri on indikatiivne ja nende esitamise vajadus sõltub konkreetse ehitise keerukusest. Ka hetkel on veebilehel kirjas, et tegemist on fotode nimekirja puhul tüüpse nimekirjaga, mistõttu ei pea pöörama tähelepanu punktidele, mis taotleja hoonet ei puuduta.

Juhime menetlejate tähelepanu vajadusele hinnata iga juhtumit individuaalselt, vältides bürokraatlikku lähenemist seal, kus tõendid on juba piisavad.

Vallavalitsus selgitab, et veebilehel kasutusloa taotlemise avaldatud dokumentide nimekirjast on eemaldatud jäätmeõiendi esitamise nõue kasutusloa menetluses. Rae Vallavolikogu on ette valmistanud jäätmehoolduseeskirja § 31 lõigete 2, 3 ja 4 ning lisa 2 kehtetuks tunnistamise eelnõu. Rae Vallavolikogu võtab jäätmehoolduseeskirja § 31 lõigete 2, 3 ja 4 ning lisa 2 kehtetuks tunnistamise eelnõu Rae Vallavolikogu istungi päevakorda esimesel võimalusel. Kuni jäätmehoolduseeskirja § 31 lõigete 2, 3 ja 4 ning lisa 2 kehtetuks tunnistamiseni ei rakendata seadusega vastuolus olevaid sätteid.

Vallavalitsus leiab, et foto kasutamine tõendina on kaasaegses haldusmenetluses vältimatu tööriist. Foto ei ole lisakoormus, vaid vahend, mis asendab mahukaid kirjeldusi ja ressursimahukaid paikvaatlusi. See tagab menetluse kiiruse (HMS § 5), otsuse tegemiseks vajalike asjaolude piisava väljaselgitamise (HMS § 6) ning vähendab subjektiivsetest tõlgendustest tulenevaid vigu, pakkudes vahetut ja ühest kinnitust ehitise vastavuse kohta kehtestatud nõuetele. Lisaks vähendab fotode olemasolu isikute omavahelisi vaidlusi (nt ostu-müügitehingud) ning ka isikute vaidlusi kohaliku omavalitsusega.

Vallavalitsus soovib jätkuvalt pakkuda elanikele kiiret ja läbipaistvat teenust, tagades samas, et väljastatavad kasutusload kinnitavad ehitiste tegelikku ohutust ja nõuetele vastavust.

Eesmärk on säilitada tasakaal isiku privaatsuse ja seadustest tulenevate kohustuse vahel veendudes, et ehitised on ohutu, identifitseeritav ning vastab kõigile õigusaktidest tulenevatele nõuetele.

Vallavalitsus muudab nimekirja selliselt, et postkasti, lipukinnituse, prügikonteineri ja tulekustuti asukoha fotode esitamine on soovituslik.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

Inga Kurgpõld, 59813118
inga.kurgpold@rae.ee