EESTI VEE-ETTEVÕTETE LIIT
ALATES 1995

Pr Liina Vahtras
Majandus- ja tööstusminister
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Meie: 09.11.2026 nr 2-2/226

Ehitusseadustiku omanikujärelevalve nõuete tõlgendamisest

Pöördume Teie poole selgitustaotlusega ehitusseadustiku (EhS) tõlgendamise kohta seoses omanikujärelevalve (OJV) tegemisega.

EhS § 19 lg 2 sätestab, et kui omanik koostab ehitusprojekti, ehitab või teeb OJV-t või muid käesoleva seadustikuga reguleeritud töid ise, peab ta järgima asjatundlikkuse põhimõtet ja tagama töö nõuetele vastavuse, sealhulgas asjakohasel juhul ehitamist dokumenteerima.

EhS § 20 lg 1 kohaselt on omanikul kohustus tagada ehitise ehitamise üle asjatundlik järelevalve. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et OJV tegija ei või olla majandustegevuse raames seotud sama ehitisega seonduva muu tegevusega ega olla seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.

EhS § 19 lg 2 nimetab sõnaselgelt võimaluse, et omanik võib teha OJV-d ise. Säte ei täpsusta aga, kuidas suhestub omaniku enda OJV tegemine EhS § 20 lg 2 sõltumatuse nõudega olukorras, kus omanik tegutseb majandus- ja kutsetegevuses, näiteks ehitab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) rajatisi, või kui ta teeb OJV-d ÜVK objektide suhtes, mida ehitab temaga seotud ettevõtja.

EhS seletuskirja[1] kohaselt võib omanik OJV-d teha ise või anda selle tegemise kellelegi teisele. Seletuskirjas käsitletakse sõltumatuse nõuet eelkõige olukorras, kus omanik annab OJV tegemise üle kolmandale isikule. Nõude eesmärk on kaitsta omaniku huve ning tagada, et OJV tegija saaks puudustele erapooletult tähelepanu pöörata. Seletuskirjast ei selgu aga üheselt, kas EhS § 20 lg 2 piirang on mõeldud kohalduma ka juhul, kui omanik täidab OJV kohustust ise, kasutades selleks oma töötajaid või temaga seotud ettevõtjaid.

[1] Ehitusseadustik 555 SE – seletuskiri, lk 38; https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/9e8a422c-beb8-476c-897c-f9b761fb9b92/ehitusseadustiku-555-se-ii-arutelu-jatkamine-2.-lugemisele-saatmiseks/?utm_source=chatgpt.com

Eesti Vee-ettevõtete Liit
Registrikood: 80091146
Järvevana tee 3, 10132 Tallinn
Tel: (+372) 511 5154
evel@evel.ee, www.evel.ee

Praktikas võib vee-ettevõtja olla nii ÜVK ehitaja, omanik kui OJV tegija. Samuti võib ÜVK ehitustöid teha vee-ettevõtja kui ÜVK omaniku tütarettevõtja. Seetõttu palume Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi seisukohta järgmistes küsimustes:

1. Mis on olnud seadusandja mõte EhS § 20 lg 2 OJV sõltumatuse nõude sisustamisel, kas ennekõike sõltumatus sama ehitise rajamisega seotud muudest rollidest (nt projekteerimine, geodeesia) või sõltumatust ka ehitise omaniku juhtimisahela ja omandisuhte vaates?
2. Kas vee-ettevõtja võib ehitise omanikuna teha majandustegevuse raames ehitatavate ÜVK torustike ja muude rajatiste üle OJV-d ise oma sellekohast pädevust omavate töötajate kaudu ilma et seeläbi satuks ohtu OJV sõltumatuse nõude täitmine? Seda ka olukorras, kus ehitatavat vara kasutatakse avaliku teenuse pakkumiseks.
3. Kui ÜVK objektide ehitustöid teeb omaniku tütarettevõtja, kas omanik võib teha selliste objektide OJV-d ise oma sellekohast pädevust omavate töötajate kaudu?
4. Kas ettevõtjate omavaheline seotus (ehitaja-omanik) välistab OJV sõltumatuse nõudele vastamise EhS § 20 lg 2 tähenduses?

Palume Teie seisukohta ja selgitusi eeltoodud küsimustes, et tagada ehitusseadustiku nõuete ühtne tõlgendamine ja rakendamine praktikas.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raili Kärmas
Eesti Vee-ettevõtete Liit
Tegevjuht