



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

Teie 14.09.2026 nr KLIM/26-1006/-1K,
1-4/26/3417

Meie 18.10.2026 nr 8-2/6559

Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse koostööstamine

Lugupeetud minister

Kliimaministeerium on esitanud Justiits- ja Digiministeeriumile koostööstamiseks ehitusseadustiku (EhS) ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. Justiits- ja Digiministeerium koostööstab eelnõu märkustega.

I. Sisulised märkused

- Eelnõu § 1 punkti 2 (kavandatud EhS § 60 lõige 1 punkt 12¹)** kohaselt kantakse ehitisregistrisse ka renoveerimispassi andmed. Eelnõu § 1 punkti 26 (kavandatud EhS § 69⁸ lõige 5) kohaselt kehtestab nõuded renoveerimispassi sisule, vormile, väljastamisele ja säilitamisele valdkonna eest vastutav minister määrusega. Seletuskirja lisas on rakendusakti kavandi kohta selgitatud, et määrusega sätestatakse muu hulgas kavandatult nõuded renoveerimispassi säilitamiseks, selle sisu, vorm, koostamise kord, pädeva isiku nõuded, hoone olemasoleva seisukorra kirjeldamise põhimõtted, andmete ehitisregistrisse kandmise ja säilitamise kord jne. Kirjeldatu põhjal ei ole võimalik tuvastada, kas renoveerimispassi andmed sisaldavad ka isikuandmeid. Kui jah, siis tuleb isikuandmeid puudutav regulatsioon näha ette seaduse tasandil. Juhime tähelepanu, et ehitisregistri kehtiv regulatsioon ei vasta selles osas andmekaitsealsetele, näiteks puuduvad seaduse tasandil töödeldavate isikuandmete kategooriad¹. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada.
- Eelnõu punktis 6 (kavandatud EhS § 62 lõige 2 punkt 6)** kasutatakse lisaks EhS § 115 lõikes 1 nimetatud riigikaitsealsetele hoonetele terminit „muud keskvalitsuse valdkonnas olevad riigikaitsealised hooned“. Ei ole üheselt selge, kuidas ehitusloa menetluses tuvastatakse, et konkreetne ehitis kuulub selle erandi alla. Arvestades, et erandi tagajärjeks on terve energiatõhususe regulatsiooni mittekohaldamine, peab erandi kohaldamisala olema seaduses selgelt ja üheselt piiritletud. Palume eelnõu täiendada. Lisaks ei ole „keskvalitsus“ Eestis üldiselt kasutatav termin. Palume kaaluda, kas nimetatud terminit on võimalik täpsustada ja asendada Vabariigi Valitsusega.
- Eelnõu § 1 punktiga 7 (kavandatud EhS § 62 lõiked 3 ja 4)** nähakse ette, et kultuuriväärtusega hoonete energiatõhususe parandamisel tuleb rakendada meetmeid, mis võimaldavad säilitada hoone kultuuriväärtuse ning on tehniliselt teostatavad ja majanduslikult põhjendatud. Tegemist on mitme määratlemata õigusmõistega, mille sisustamine jääb praktikas projekteerijale, eksperdile ja ehitusloa menetlejale. Eelnõust ei selgu piisavalt, milline tõendamisstandard või dokumentatsioon peab selliseid hinnanguid toetama. See võib kaasa tuua erineva halduspraktika omavalitsuste lõikes. Palume eelnõu või seletuskirja selles osas täiendada.

¹ [Andmekaitseõiguse ja avaliku teabe juhised.pdf](#)

4. **Eelnõu § 1 punktiga 9 (kavandatav EhS § 63 lõige 6)** määratletakse avaliku sektori asutuse mõiste viitega energiamajanduse korralduse seaduse (EnKS) § 2 punktile 1. Viidatud EnKS-i sätte muutmine on aga ette nähtud eraldi menetletava energiamajanduse korralduse seaduse muutmise eelnõuga². Eelnimetatud eelnõu kohaselt on avaliku sektori asutus valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori üksus riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. Kehtiva EnKS § 2 punkti 1 kohaselt on avaliku sektori asutus hankija riigihangete seaduse (RHS) tähenduses. RHS § 5 lõike 1 kohaselt hõlmab hankija mõiste avaliku sektori hankijat ja võrgustikusektori hankijat ning sama paragrahvi lõiked 2 ja 3 määravad kindlaks nende hankijate ringi. Selline viiteahel ei võimalda üheselt mõista avaliku sektori hoone omanike ringi ega selle ulatust ning seega sõltub EhS-is sätestatava mõiste sisu teise eelnõu menetlemisest, vastuvõtmisest ja jõustumisest.

Elkõige palume üheselt avada, millised riigi ja kohaliku omavalitsuse asutused, avalik-õiguslikud juriidilised isikud, sihtasutused, äriühingud ning muud avaliku võimu kontrolli all olevad üksused kuuluvad kavandatava mõiste alla ja millised jäävad sellest välja. See on vajalik kavandatava EhS § 69² lõike 1³ kohaldamiseks, mille kohaselt käsitatakse avaliku sektori hoonena mittelelamut, mille suletud netopinnast kuulub vähemalt 50 protsenti EhS § 63 lõikes 6 nimetatud asutuse omandisse. Palume eelnõu ja seletuskirja täiendada.

5. **Eelnõu § 1 punkti 16 (kavandatav EhS § 69² lõige 1³)** kohaselt käsitletakse EhS §-s 69² avaliku sektori hoonena sellist ehitist, mis on mittelelamu ning mille suletud netopinnast kuulub vähemalt 50 protsenti EhS § 63 lõikes 6 nimetatud asutuse omandisse. Palume seletuskirjas selgitada, kas EhS § 69² lõike 1³ ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 30⁴ lõike 5 tähenduses käsitatakse avaliku sektori hoonetena Riigi Kinnisvara AS-i omandis olevaid ning riigi omandis olevaid kohtu- ja prokuratuurihooneid, mida Riigi Kinnisvara AS valitseb, haldab või mille kasutamist korraldab. EhS § 69² lõikes 1³ sätestatud omandikriteeriumi kohaldamisel ei ole hoone haldamine või selle kasutamise korraldamine samastatav hoone omandiga. Samas tuleb erandikriteeriumide kohaldamisel arvestada hoone tegelikku kasutust õigusemõistmiseks ja kriminaalmenetluse tagamiseks ning selle tähtsust kohtuasutuse ja prokuratuuri järjepideva toimimise ning toimepidevuse tagamisel. Palume seletuskirja vastavalt täiendada.

6. **Eelnõu § 1 punktis 16 (kavandatav EhS § 69² lõige 1¹)** seotakse päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu piisavalt, kuidas arvestatakse nende tingimuste hindamisel näiteks kohtuasutuse toimepidevuse tagamise kohustust, toimepidevuse tagamiseks vajaliku objekti kaitset ning hoone kasutusotstarbest tulenevaid turvanõudeid.

Kohtuasutuse toimepidevuse tagamisel tuleb arvestada 1. oktoobril 2026 jõustunud kriisilukorra ja riigikaitse seaduse (KORKS) nõuetega. KORKS § 23 lõigete 3 ja 10 kohaselt lähtub kohtuasutus toimepidevuse tagamisel KORKS-ist ning peab muu hulgas määrama kriitilised tegevused ja toimepidevuse tagamiseks vajalikud objektid, maandama riske ning korraldama nende objektide kaitse.

Kohtumajade toimepidevuse kaardistuse kohaselt tuleb elektrivarustuse häirete korral tagada muu hulgas läbipääsu- ja videoalvesüsteemide, avariivalgustuse, kohtusaalitehnika, nõrkvoolusüsteemide ning kinnipeetavate kambrite ja liikumisteedega seotud tehniliste lahenduste toimimine. Mitme kohtumaja puhul on selleks vajalik UPS-i ehk katkematu toiteallika ja generaatoritoite olemasolu. Päikeseenergiaseadme kavandamisel tuleb seetõttu hinnata ka selle koostoiimet kohtumaja toimepidevuse tagamiseks vajalike elektri-, turva- ja muude tehnosüsteemidega.

Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 3 kohaselt tagavad liikmesriigid sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamise, kui see on tehniliselt sobiv ning majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Direktiivi põhjenduspunkti 11 kohaselt tuleks hoonete energiatõhususe edasise parandamise meetmetes arvesse võtta muu hulgas kohalikke tingimusi, ruumide sisekliimat ja kulutõhusust. Need meetmed ei tohiks mõjutada hoonetele esitatavaid muid nõudeid, nagu juurdepääsuvõimalus, tuleohutus ja seismiline ohutus, ega hoone kavandatud kasutust.

² Kättesaadav Eelnõude infosüsteemis: [Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse \(energiatõhususe direktiivi ülevõtmine\) eelnõu](#)

Kohtumajade turva- ja toimepidevusnõuete arvestamine ei tohiks sõltuda üksnes hoone omandilisest kuuluvusest, vaid erandikriteeriumide kohaldamisel tuleb arvesse võtta ka hoone tegelikku kasutust õigusemõistmiseks ning selle vajalikkust kohtuasutuse järjepidevaks toimimiseks ja toimepidevuse tagamiseks. Kohtu põhiseaduslik ülesanne on õigusemõistmine ning kohtumaja kasutatakse selle ülesande täitmiseks. Seetõttu tuleb kohtumajale energiatõhususe nõuete kohaldamisel tagada, et nõude täitmine ei kahjustaks õigusemõistmise korrakohast ja häireteta toimimist, kohtumaja kasutusotstarbest tulenevate turvanõuete täitmist ega kohtuasutuse toimepidevust. Käesolev märkus puudutab ka prokuratuurihooneid. Palume eeltoodust tulenevalt eelnõu ja seletuskirja täiendada.

7. **Eelnõu § 1 punkti 16 (kavandatava EhS § 69² lõike 1¹)** kohaselt paigaldatakse päikeseenergiaseade muu hulgas püstitatavale uuele ja olemasolevale avaliku sektori hoonele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 4 kohaselt peavad liikmesriigid kehtestama ja üldsusele kättesaadavaks tegema päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse praktilise kohaldamise ning sellest võimalike erandite tegemise kriteeriumid. Palume näha sellised kriteeriumid ette eelnõus või selle alusel antavas õigusaktis.

Teeme ettepaneku sätestada, et päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse kohaldamisel võetakse arvesse hoone kavandatud kasutust ja kasutusotstarbest tulenevaid turvanõudeid, hoones täidetavate ülesannete järjepidevat täitmist, toimepidevuse tagamise nõudeid ning toimepidevuse tagamiseks vajaliku objekti kaitset. Kui päikeseenergiaseadme paigaldamine ei ole nimetatud asjaolude tõttu tehniliselt sobiv või funktsionaalselt teostatav või kui kavandatud tehniline lahendus kahjustaks toimepidevuslahenduse toimimist, jäetakse paigaldamiskohustus põhjendatud ulatuses kohaldamata. Otsus peab põhinema konkreetse hoone omaduste, toimepidevusvajaduste ja kavandatud tehnilise lahenduse hinnangul.

Kui täpsemad kriteeriumid kehtestatakse määrusega, tuleb eelnõus sätestada selleks volitusnorm, milles on määratud volituse eesmärk, sisu ja ulatus. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada.

8. **Eelnõu § 1 punktidega 16, 18, 19, 23, 25 ja 26 (kavandatavad EhS § 69² lõiked 1¹, 6 ja 7, § 69⁴ lõiked 1, 3 ja 4 ning § 69⁵)** kehtestatakse uued nõuded (päikeseenergiaseadmete, automaatika, siseõhu seiresüsteemide jne kohta), mille kohaldamine sõltub olenevalt tehnilisest teostatavusest, funktsionaalselt sobivusest ja majanduslikust põhjendatusest. Eelnõust ei selgu, kas kohalik omavalitsus peab neid hinnanguid üksnes formaalselt kontrollima või tuleb kohalikel omavalitsustel neid ka sisuliselt hinnata. Oleme seisukohal, et tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hindamise roll ehitusloa menetluses on ebaselge. Palume täiendada eelnõu või seletuskirja vastavate selgitustega.

9. **Eelnõu § 1 punkti 26 (kavandatav EhS § 69⁷ lõige 2)** kohaselt kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega püstitava uue hoone süsinikujalajälje piirväärtused. Seletuskirjas (lk 27) on märgitud, et nende piirväärtuste täitmisest hakkab sõltuma ehitusloa andmine või andmisest keeldumine. Juhime tähelepanu, et eelnõust ei nähtu piisavalt selgelt piirväärtuste kehtestamise sisulised alused, kriteeriumid ega piirid. Seetõttu tõusetub küsimus, kas seadus annab piisavad sisulised suunised piirväärtuste kehtestamiseks või delegeeritakse ehitusõiguse ulatus sisuliselt täitevvõimule. Justiits- ja Digiministeerium on seisukohal, et tegemist ei ole üksnes tehnilise nõudega, vaid isiku ehitusõigust otseselt piirava regulatsiooniga. Põhiõiguste piirangu alused ja tingimused tuleb sätestada seaduses ning volitusnormis peab olema selgelt määratud volituse sisu ja ulatus. Palume täiendada eelnõu vähemalt piirväärtuste kehtestamise põhialuste ja kriteeriumidega ning seletuskirjas põhjendada kavandatud regulatsioonitasandi valikut ja selle põhiseaduspärasust.

10. **Eelnõu § 1 punktiga 26 (kavandatavad EhS § 69⁶ lõiked 2 ja 4, § 69⁷ lõige 1)** nähakse ette, et süsinikujalajälje piirväärtuse täitmine muutub ehitusloa ja ehitustealise menetluses sisuliselt ehitusõiguse eelduseks. Samas toimub kontroll kahes eri etapis: esmalt ehitusloa menetluses prognoositavate andmete alusel ning hiljem kasutusloa menetluses tegelike andmete alusel. Eelnõust ei selgu, kuidas lahendatakse olukord, kus ehitusloa menetluses vastab projekt piirväärtusele, kuid ehituse valmimisel tegelikud andmed enam mitte. Eelkõige vajab täpsustamist, millised on sellisel juhul õigustagajärjed ja kuidas on tasakaalustatud ehitaja õiguspärane ootus pärast ehitusloa saamist. Palume eelnõu ja seletuskirja täiendada.

Lisaks eeldab eelnõu, et kohalik omavalitsus hakkab kontrollima süsinikujalajälje arvutusi, heitevaba hoone nõuete täitmist, päikeseenergia nõuetest erandite põhjendatust ning mitmeid uusi energiatõhususe näitajaid. Samas ei ole selge, millisest ulatusest alates on tegemist tehnilise eksperdihinnangu kontrollimisega ning millisest ulatusest alates üksnes dokumentide olemasolu kontrollimisega. Praktikas võib see tekitada olukorra, kus sama projekti hinnatakse erinevates omavalitsustes erinevalt. Palume eelnõu või seletuskirja selles osas täiendada.

11. Eelnõu § 1 punktide 1 ja 26, § 2 punktide 1 ja 7 (kavandatavad EhS § 24 lõike 2 punkt 4² ja § 69⁶ lõiked 3–4 ning EhSRS § 21¹ lõige 3 ja § 30¹⁷ lõige 1) kohaselt muutub hoone süsinikujalajälje arvutus sisuliselt uueks ehitusloa eeltingimuseks, kuid arvutuse usaldusväärsuse tagatiseid on alles kujunemas. Aastatel 2028 ja 2029 tuleb süsinikujalajälge juba arvutada, kuid kvalifikatsiooninõuded arvutajatele hakkavad kehtima alles alates 2030. aastast. Seega rajatakse oluline haldusotsus ajutiselt arvutustele, mille tegijatele ei kohaldu veel seadusest tulenev pädevusnõue. See võib tekitada küsimusi arvutuste kvaliteedi, võrreldavuse ja kontrollitavuse kohta. Palume seletuskirjas selgitada, milliste meetmetega tagatakse üleminekuperioodil arvutuste piisav usaldusväärsus ja ühetaoline kontrollitavus.

12. Eelnõu § 3 punktiga 6 (kavandatav EhSRS § 30 lõige 6) nähakse ette ühtsete kontaktpunktide loomise kohustus. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu täpselt, kuidas ühtne kontaktpunkt toimib ja kes sellist ülesannet täidab. Muu hulgas ei selgu, kas tegemist on teavet avaldava veebilehega või hõlmab kontaktpunkt ka nõustamisteenust, mille osutamisel saavad nõustajale teatavaks nõustatava isikuandmed. Samuti ei selgu, kuidas tuvastatakse vähekaitsitud leibkonnad, milliseid andmeid selleks töödeldakse ning millistest allikatest need andmed saadakse. Palume seletuskirjas avada, kuidas ühtne kontaktpunkt praktikas toimib, milliseid andmeid töödeldakse ja kust neid saadakse. Juhime tähelepanu, kui töödeldakse isikuandmeid, tuleb seaduse tasandil reguleerida vähemalt nende isikuandmete kategooriad ja säilitamine, mida kontaktpunkti kaudu osutatavate teenuste puhul tuleb töödelda. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada.

II. Märkused eelnõu mõju kohta

13. Palume seletuskirja seaduse mõju käsitlevas osas selgemalt nimetada muudatustest mõjutatud sihtrühmad ja märkida nende hinnanguline suurus. Lisaks tuleb selgitada, kuidas eelnõuga kavandatud muudatused toovad kaasa kirjeldatud mõju, ning hinnata mõju ulatust, avaldumise tõenäosust ja võimalikke riske.

14. Seletuskirja osas "Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud" (lk 50) on välja toodud, et hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamine ja uutest energiatõhususe nõuetest tulenevate andmete esitamine ning kontroll ehitisregistris eeldab IT-arendusi ja tööjõukulu kokku hinnanguliselt 0,2 miljonit eurot aastas (0,1 miljonit IT-arendusteks ja 0,1 miljonit tööjõukuludeks). Seletuskirja põhjal saame aru, et asjaomased IT-arendused tehakse ehitisregistris seoses renoveerimispasside, hoonete süsinikujalajälje arvutamise ja energiamärgistega. Palume selgitada seletuskirjas, millisest rahastusallikast kaetakse nimetatud kulud. Lisaks tuleb hinnata ja seletuskirjas välja tuua, milline on ehitisregistris kavandatavate muudatuste ja arenduste mõju e-riigile ning infoühiskonnale.

Palume arvestada ka käesoleva kirja lisades esitatud eelnõu ja seletuskirja failides jäljega tehtud märkustega.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse relemendi § 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Liisa-Ly Pakosta
justiits- ja digiminister

- Lisa: 1. Eelnõu fail Justiits- ja Digiministeeriumi märkustega
 2. Seletuskirja fail Justiits- ja Digiministeeriumi märkustega

Kristel Soodla 5687 2650
kristel.soodla@justdigi.ee
Einar Hillep
Eleri Kästik
Helen Uustalu
Karl-Erik Ansmann
Stina Avvo
Joel Kook