



Õiguskantsleri Kantselei

Riivo Noor
Anija Vallavalitsus
anija@anija.ee

Teie 21.07.2026 nr

Meie 19.08.2026 nr 14-1/261941/2606807

Austatud vallavanem

Soovisite õiguskantsleri seisukohta õigusliku aluseta ehitatud ehitise seadustamise põhimõtete kohta seoses [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses](#) (EhSRS) 1. augustil 2026 jõustunud muudatustega. Selgitasite probleemi ühe Anija vallas asuva kinnistu näitel. Kinnistul paiknev saun on ehitatud ehitusloas määratud asukohast mujale ning see asub ehituskeelu- ja veekaitsevööndis.

Täname Teid pöördumise eest, milles on kirjeldatud praktilisi murekohti seaduse rakendamisel.

Mõned Teie küsimused puudutavad õigusnormide üldist tõlgendamist, mõned aga eeldavad konkreetse juhtumi asjaolude põhjal hinnangu andmist. Peame selgitama, et õiguskantsleri seaduse § 19 lõike 1 alusel algatatava menetluse eesmärk on kaitsta avaldaja õigusi avaliku võimu tegevuse eest. Vald ei saa paluda enda suhtes nn ombudsmani menetluse algatamist. Üldiseid seaduse tõlgendusi oleks kohasem küsida õigusnormi kehtestajalt või siis õigusnorme välja töötanud ministeeriumilt.

Õiguskantsler ei saa anda selgitusi, millest võib kaudselt lugeda välja suunist selle kohta, kuidas vald peaks otsustama: kas mõni ehitis tuleb seadustada, teisaldada või lammutada. Sellist hinnangut ei oleks kohane anda ka seetõttu, et õiguskantsleri seisukoht võib mõjutada Teie pöördumises näiteks toodud kinnisasja omaniku suhtes tehtavat otsust. Kõnealuse kinnisasja omanik pole õiguskantsleri poole pöördunud. Vallal tuleb kõik olulised asjaolud välja selgitada, sealhulgas tuleb ära kuulata puudutatud isik, vajadusel kaasama Keskkonnaamet ning lõpuks tuleb teha kaalutletud otsus.

Osundame siiski mõnele asjaolule, millest võib abi olla.

EhSRS § 28 1. augustist jõustunud redaktsioon ei muuda õigusvastaselt ehitatud hooneid automaatselt õiguspäraseks, vaid määrab menetluskorra ja täpsustab seda, millisel ajal kehtinud sisulisi nõudeid tuleb iga ehitise puhul arvestada.

EhSRS § 28 lõikes 1 sätestatud kohaldatakse kõigile enne 2015. aasta 1. juulit ehitatud ehitistele. Endiselt tuleb läbi teha ehitusseadustiku lisades 1 ja 2 sätestatud ehitus- ja kasutusteatise või ehitus- ja kasutusloa menetlus, mille raames tuleb hinnata muu hulgas ehitise püstitamise õiguslikku alust. Teatud juhtudel on võimalik ehitise püstitamise õigusliku aluse olemasolu eeldada.

EhSRS § 28 lõikes 1¹ sätestatud erisust kohaldatakse enne 1995 aasta 22. juulit, so enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist ehitatule, välja arvatud kinnistusraamatusse kandmata maal

asuva ehitise puhul. Selliste ehitiste puhul eeldatakse lõikes 1 viidatud menetlustes ehitise õigusliku aluse olemasolu.

Ehitise püstitamise õigusliku aluse olemasolu eeldus on lähtekoht, see on ümberlükatav. Uurimispõhimõtet järgides võib vald teha kindlaks, et ehitise püstitamiseks vajalik õiguslik alus siiski puudus.

EhSRS § 28 lõige 5 täpsustab, et ehitise ohutuse hindamisel tuleb lähtuda ehitamise ajal kehtinud nõuetest ning erandina võib lähtuda tänastest nõuetest, kui tänased nõuded on leebemad. See lõige ei käsitle muid nõudeid, mis võivad ehitise seadustamisel samuti asjakohased olla.

Riigikogu on muutnud ka looduskaitseseaduse ehituskeeluvööndite reegleid. Nii sätestab 1. septembril 2026 jõustuv [looduskaitseseaduse](#) § 38 lõige 4 punkt 1, et ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud hoonest maismaa suunas või samale kaugusele ehitatavale uuele ehitisele või olemasoleva ehitise laiendusele, mis ei asu veekaitsevööndis.

Hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal võib õiguslikul alusel ehitatud hoonest veekogu suunas uue ehitise püstitamist või olemasoleva ehitise laiendamist põhjendatud juhul lubada Keskkonnaameti nõusolekul, kui ehtis ei asu veekaitsevööndis (looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 11).

Hoone kajastamine ehtisregistris ei tõenda iseenesest, et hoone on ehitatud õiguslikul alusel. Ehtisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus ning üksnes menetluste raames tehtud toimingutel ja haldusaktidel on õiguslik tähendus ([ehitusseadustiku](#) § 61).

Seega: EhSRS § 28 annab vallale lähtekoha vana ehitise vanuse, õigusliku aluse ja ohutuse hindamiseks, kuid ei määra ette loa- ega järelevalvemenetluse lõpptulemust. Looduskaitseseadus seab eraldi tingimused ehituskeeluvööndis asuva ehitise lubatavusele.

Alates 1. septembrist 2026 seotakse õuemaa erand sõnaselgelt õiguslikul alusel ehitatud lähtehoonega. Ka enne selle sätte muudatuse jõustumist võib kohtupraktika põhjal järeldada, et ebaseaduslikult püstitatud hoonega kaasneda õigust tugineda looduskaitseseaduses sätestatud õuemaa erandile (TlnRnKo 24.09.2025, [3-23-2022/29](#) p 14; TlnRnKo 19.06.2026, [3-24-924/20](#) p 18; TrtHKO 24.09.2015, [3-14-53241/13](#)).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman

ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee