JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

Teie 26.10.2026 nr 1-4/26/3417-16,
KLIM/26-1006/-2K

Meie 11.11.2026 nr 8-2/6559

Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kooskõlastamine

Lugupeetud minister

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

I. Sisulised märkused

1. **Eelnõu § 1 punkt 26 (kavandatav EhS § 69^{7} lõige 2)** – seletuskirja (lk 26) on täiendatud seoses olukorraga, kus hoone ehitusjärgsete andmete põhjal arvutatud süsinikujalajälg ületab piirväärtust, kuigi ehitusloa menetluses vastas kavandatud hoone piirväärtusele. Selgituse kohaselt ei too arvutuslik erinevus automaatselt kaasa kasutusloa andmisest keeldumist, vaid arvesse võetakse muu hulgas erinevuse põhjust ja olulisust, ehitusprojekti muudatuste nõuetekohasust ning võimalikke parandusmeetmeid.

   Leiame siiski, et selline lahendus peab piisavalt selgelt nähtuma seadusest endast. Eelnõu § 1 punktiga 27 kavandatav EhS § 69^{7} lõige 1 sätestab imperatiivselt, et püstitatava uue hoone süsinikujalajälje arvutamise tulemus ei tohi ületada kehtestatud piirväärtust, samas kui sama punktiga kavandatava EhS § 69^{6} järgi arvutatakse süsinikujalajälg nii projekteeritud hoone hinnanguliste kui ka valminud hoone ehitusjärgsete andmete põhjal. Sellest ei ole üheselt tuletatav seletuskirjas kirjeldatud põhimõte, et ehitusjärgse piirväärtuse ületamine ei too iseenesest kaasa kasutusloa andmisest keeldumist.

   Palume eelnõu täiendada selliselt, et seadusest nähtuks üheselt, milline õiguslik tähendus on ehitusjärgse süsinikujalajälje piirväärtuse ületamisel ning millistel tingimustel võib sellisele hoonele kasutusloa anda. See on vajalik nii õigusselguse kui ka pärast ehitusloa andmist tekkinud õiguspärase ootuse kaitseks.

2. Eelnõuga kavandatakse EhS-i mitmeid uusi nõudeid, sealhulgas nõuded kultuuriväärtusega hoonetele, energiatõhususele, heitevabadele hoonetele, hoone sisekliima kvaliteedile, taastuvenergia kasutuselevõtule, energiamärgise paigaldamisele, päikeseenergia tootmise potentsiaali optimeerimisele, päikeseenergiaseadmete paigaldamisele, renoveerimispassile ning hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamisele (EN § 1 punktid 7, 10, 14, 17, 27). Nõuete rakendamisele viidatakse eelnõu §-s 2. Samuti nähakse eelnõus ette nende nõuete järkjärguline rakendamine ja üleminekusätted. Eelnõust ega seletuskirjast ei nähtu, kas nõuete täitmata või rakendamata jätmise eest on võimalik kohaldada ettekirjutust ning sunniraha, samuti väärteovastutust. Palume seda seletuskirjas täiendavalt selgitada. Kui kavandatakse kasutada olemasolevaid vastutuse sätteid, siis palume ka seda seletuskirjas kirjeldada.

3. Juhime tähelepanu, et seletuskirja lisas 2 ei ole ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise eelnõu ehk rakendusakti kavandit. Seletuskirja lisa 2 sisaldab üksnes rakendusakti kavandatavate muudatuste üldist kirjeldust. Seetõttu ei ole praegu võimalik kontrollida, kuidas kohtumajade turva- ja toimepidevusnõuded rakendusaktis täpselt kajastatakse.

Arvestades eelnõu kooskõlastustabelis märgitud kinnitust, et päikeseenergiaseadmete paigaldamise täpsemad kriteeriumid ja erandid töötatakse välja eelnimetatud määruse nr 63 muutmisel ning sellesse kaasatakse seotud asutused, palume eelnõu koostajal kaasata kohtud, prokuratuur ja EKEI määruse muudatuse väljatöötamisse. Kohtute vaatest tuleb kriteeriumides arvestada kohtumajade kasutusotstarbest tulenevaid turvanõudeid, kohtuasutuse kriisiolukorra ja riigikaitse seaduse kohast toimepidevust ning toimepidevuse tagamiseks vajalike objektide ja tehniliste lahenduste kaitset.

4. Kehtiva EhS-i §-des 134–140 sätestatud väärtegude eest võib juriidilist isikut karistada kuni 100 000 euro suuruse rahatrahviga. Samal ajal on EhS § 133 kohaselt riikliku järelevalve käigus rakendatava sunniraha ülemmäär juriidilisele isikule kuni 450 000 eurot. Seega on haldusmeetmena kohaldatav sunniraha suurem kui väärteo eest rakendatav rahatrahv. Tegelikult peaks väärteokaristus olema karmim kui sunniraha.

Sama teo eest füüsilisele ja juriidilisele isikule ette nähtud karistused peavad olema üldjuhul samas proportsioonis karistusseadustiku üldosas ettenähtud sanktsiooniraamiga. Kui füüsilist isikut saab karistada kuni sanktsiooni maksimumiga (300 trahviühikuga), peab sama teo eest olema võimalik karistada ka juriidilist isikut sanktsiooni maksimumiga (400 000 eurot). Kehtivas EhS-is on läbivalt ettenähtud füüsilise isiku maksimaalne rahatrahv kuni 300 trahviühikut, kuid juriidilise isiku karistusmäär on kuni 100 000 eurot.

Kui füüsilise isiku karistusmäär on kuni 300 trahviühikut, siis tuleb vastavalt ja proportsionaalselt ette näha ka juriidilise isiku karistusmäär. Põhjendatud juhtudel võib sellest üldreeglist kõrvale kalduda, kuid vastavaid valikuid peab sellisel juhul veenvalt põhjendama.

Juriidilise isiku karistusmäärade kordategemise vajadusele juhtis justiits- ja digiminister seadusandja ehk Riigikogu tähelepanu mh 05.05.2026 ettekandes „„Kriminaalpoliitika põhialused aastani 2030" elluviimisest“[1]. Samuti on kriminaalpoliitika asekantsleri poolt saadetud kõigi ministeeriumite asekantsleritele juhend eriseadustes väärteosätete koostamise kohta[2].

Kuna käesoleva eelnõu raames ei ole kavandatud korrastada juriidilise isiku karistusmäärasid, siis palume täpset ajagraafikut, millal on kavas EhS-is need füüsilise isiku karistustega proportsiooni viia.

II. Märkused eelnõu mõju kohta

5. Tulenevalt eelnõuga kavandatavatest ja mitmeid erinevaid sihtrühmi mõjutavatest ning paljuski teadmata suuruses investeeringuid nõudvatest nõuetest, palume täiendada eelnõu rakendussättega, milles nähakse ette muudatuste järelhindamine. Palume võtta kohustus viia teatud perioodi mööudes läbi eelnõuga kavandatud muudatuste järelhindamine. Rakendussättes tuleb määrata järelhindamise eest vastutav ministeerium, hindamise tähtaeg ja peamised hinnatavad mõjuvaldkonnad. Järelhindamisel tuleb eelkõige lähtuda enim mõjutatud sihtrühmadest, sealhulgas võtta arvesse hetkel raskesti prognoositavaid investeeringuvajadusi. Samuti tuleb hinnata direktiivist tulenevate ja eelnõuga püstitatavate eesmärkide saavutamist. Mõju järelhindamise rakendussätte sõnastamisel palume lähtuda järelhindamise korraldamise juhendist[3][4].

[1] Stenogramm - Riigikogu
[2] Eriseadustes väärteosätete koostamisest2.pdf
[3] https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2022-09/J%C3%A4relhindamise%20korraldamise%20juhend_veebi%20lisatud%2028.02.2022.docx
[4] Vt lisaks ka HÕNTE § 1 lõiget 6 ning vajadusel ka kavandatud või teostatud mõju järelhindamisi JDM veebilehelt: https://www.justdigi.ee/oigusloome-arendamine/hea-oigusloome-ja-normitehnika/oigustloovate-aktide-mojude-hindamine

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

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
Markus Mõttus
Joel Kook
Helen Noormets