



RAE VALLAVALITSUS

Lugupeetud Andres Peerna
Profdiagnostik OÜ
andres.peerna@tehnoulevaatus.ee

Teie 03.07.2026 nr 8-3/7703

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 8-3/7703-1

Seisukoht mobiilse tehnoulevaatuspunkti paigaldamise ja ehitusõigusliku seisundi kohta Rae vallas

Täname Teid pöördumise ja esitatud materjalide eest, milles tutvustate Profdiagnostik OÜ uut tehnilist lahendust – Eesti esimest mobiilset sõidukite tehnoulevaatuspunkti – ning küsite Rae Vallavalitsuse seisukohta ja kinnitust selle paigaldamiseks Rae valla territooriumil asuvale ärimaa sihtotstarbega eramaale (Kurna küla, Kangrumetsa tee 3) ilma kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) loamenetluseta.

Olete seisukohal, et kuna tegemist on teisaldatava tehnoseadmega, mis ei ole maaga püsivalt ühendatud ja on kiiresti teisaldatav, ei kvalifitseeru see ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) mõistes ehitiseks ning selle paigaldamine ei nõua KOV-i teavitamist ega kooskõlastust.

Rae Vallavalitsus on esitatud materjalid, asjakohase seadusandluse, Riigikohtu praktika ning Kliimaministeeriumi ja valla senise ehituspraktika seisukohad läbi vaadanud.

Rae Vallavalitsus ei nõustu Teie esitatud käsitlesega ning on seisukohal, et mobiilne tehnoulevaatuspunkt on ehitusseadustiku tähenduses ehitis, täpsemalt hoone.

Alljärgnevalt esitame oma põhjendused, tuginedes seaduse mõttele, kohtupraktikale ja kohaliku omavalitsuse rollile avaliku ruumi kujundamisel.

Ehitusseadustiku § 3 lõike 1 kohaselt on ehitis inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt jagunevad ehitised hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

Teie pöördumises viidatud väide, et ülevaatuspunkt ei ole ehitis, kuna puudub vundament ja seda saab veokiga teisaldada, ei ole juriidiliselt korrektne. Ehitusseadustiku mõiste "aluspinnasega ühendatud" asemel kasutatakse teadlikult fraasi "aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv". See tähendab, et vundamendi puudumine või asjaolu, et konteinerid toetuvad otse asfaldile/maapinnale, ei välista selle ehitiseks olemist.

Ehitusseadustiku seletuskirja kohaselt on mõistest välja jäetud eksitav fraas „kohakindlalt ühendatud“ just selleks, et hõlmata ka liigutatavaid asju ja tooteid (nt ehitussoojakud,

merekonteinerid, pakimajakesed), mida hakatakse kohapeal kasutama nagu tavapäraseid ehitisi.

Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et ehitise määratlemisel ei piisa üksnes füüsilisest teisaldatavusest. Oluline on hinnata asja põhilist kasutusotstarvet, kasutamise viisi ja kestvust. Kui teisaldatavat asja (isegi kui see on ehitatud suuskadele või ratastele) kasutatakse püsivalt või pikemaajaliselt ühes asukohas kindla funktsiooni täitmiseks (antud juhul klienditeenindus/tehnoülevaatus), käsitletakse seda õiguslikult ehitisena.

Mobiilne tehnoülevaatuspunkt koosneb küll tehnoülevaatusseadmetest, kuid need seadmed on paigutatud suletud, katuse ja seintega piiratud konstruktsiooni (konteinerisse), millesse sisenevad kliendid ja töötajad ning kus toimub teenuse osutamine, vt pilte lisas 1.

Kliimaministeeriumi selgituste kohaselt on toodete (nt merekonteinerite) hõlmamine ehitise mõistega vajalik eelkõige seetõttu, et neil on märkimisväärne mõju avaliku ruumi kujundamisele ja neid peab saama loamenetluslikult kohelda samamoodi kui ehitisi.

Asjaolu, et merekonteineri või tehnilise mooduli algne tootmisotstarve oli transporditavus, ei välista selle käsitlemist ehitisena (hoonena), kui selle reaalne kasutusotstarve ja mõju ümbritsevale keskkonnale (linnaruumile) on samaväärne tavapärase hoonega. Tehnoülevaatuspunkt, mis paigaldatakse pikemaks ajaks ärikeskuse või kaupluse parklasse, muudab oluliselt sealse avaliku ruumi visuaali, parkimiskohtade arvu, liikluskorraldust ja küllastajate liikumismustreid. Seetõttu on KOV-il kohustus reguleerida selliste ehitiste paigaldamist.

Ehitusseadustik defineerib hoonet kui väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitist. Mobiilne tehnoülevaatuspunkt vastab täielikult sellele definitsioonile:

- Sellel on olemas katus ja välispiirded (seinad, uksed).
- Selle sees on siseruum, kus asuvad mõõteseadmed, kus töötavad spetsialistid ning kus viibivad kliendid.
- Selle kasutusotstarve on pakkuda siseruumile omast viibimiskohta teenuse osutamise ajal (erinevalt näiteks pelgalt varjualusest või avatud seadmest).

Tegemist on siseruumiga hoonega, mistõttu võivad kohalduvad lisaks ehitusseadustikule ka tuleohutuse, töötervishoiu ja muud hoonele esitatavad nõuded.

Kuna mobiilne tehnoülevaatuspunkt on käsitletav eraldiseisva hoonena, peab selle püstitamisel või paigaldamisel lähtuma asukohas kehtivast planeeringust. Rae valla praktika on selles osas järjepidev (analoogselt varem lahendatud pakimajakeste ja muude sarnaste teisaldatavate abihoonete juhtumitega).

Rae Vallavalitsuses toimunud kohtumisel 09.07.2026 selgitasite, et tegemist on ehitisega, mille ehitisealune pind on üle 60 m², aga täpset ehitisealust pinda öelda ei osanud. Lisaks tõite välja, et mobiilset tehnoülevaatuspunkti saab teisaldada 10 minuti kuni 1 tunniga.

Kuna tegemist on mitteelamuga, mille ehitisealune pind on üle 60 m², on ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt sellise hoone püstitamine ehitusloakohustuslik tegevus. Sellest tulenevalt ei ole kõnealust mobiilset tehnoülevaatuspunkti lubatud paigaldada ilma Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa ega kasutusele võtta ilma kasutusloata. Lisas 1 toodud pildilt nähtub, et tehnoülevaatus avatakse juulis.

Rõhutame, et ehitusseadustiku § 130 lõike 2 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet, täites muuhulgas järgmisi kohustuslikke ülesandeid:

- Ehitise (sealhulgas kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise) ehitamise või ehitusprojekti detailplaneeringule, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, projekteerimistingimustele või muudele ehitise asukohast tulenevatele nõuetele vastavuse kontrollimine;
- Ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise kasutamiseelse ohutuse kontrollimine.

Tulenevalt ehitusseadustikus määratud kohustusest on Rae Vallavalitsusel mitte ainult õigus, vaid ka kohustus kontrollida kõigi tema territooriumile püstitatavate ehitiste – sh mobiilsete ülevaatuspunktide – vastavust kehtivatele planeeringutele ja ohutusnõuetele.

Kõnealusel kinnistul (Kangrumetsa tee 3; kus asub Kurna Park kaubanduskeskus) kehtib detailplaneering, mis seab väga täpsed piirangud kruntide ehitusõigusele. Nende piirangute ületamine on seadusevastane ja välistab ehitusloa väljastamise.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Kangrumetsa tee 3 kinnistule lubatud püstitada maksimaalselt 3 hoonet ning lubatud suurim ehitisealune pind kokku on 20 000 m². Hetkel on kinnistu reaalne ehitusõigus realiseeritud kahe hoonega. Esiteks asub kinnistul Kurna Park kaubandushoone (ehitisregistri kood 121373216) ehitisealuse pinnaga 19 627,7 m². Teiseks asub seal büroo- ja laohoone (Ramirendi rendipunkt, ehitisregistri kood 121404109) ehitisealuse pinnaga 312,1 m².

Nende kahe olemasoleva hoone ehitisealune pind moodustab kokku 19 939,7 m². Kuna detailplaneeringuga lubatud maksimaalne ehitisealune pind on 20 000 m², on kinnistule jäänud vaba ehitusõiguse jääk täpselt 60,2 m².

See tähendab, et kinnistule on lubatud püstitada veel ainult üks täiendav hoone (kolmas hoone), mille ehitisealune pind võib olla maksimaalselt kuni 60,2 m², et mitte ületada planeeringuga lubatud ehitusõigust. Kuna Teie kavandatava mobiilse tehnoülevaatuspunkti ehitisealune pind on Teie sõnade kohaselt üle 60 m², ei ole seda praegusel kujul võimalik olemasoleva detailplaneeringu raamidesse mahutada, kuna see ületaks lubatud ehitusõiguse piirmäära.

Kinnistul on algatatud uus detailplaneering, mis võiks tulevikus luua võimalused täiendavate ehitusmahtude määramiseks, kuid uue detailplaneeringu menetlemise ja kehtestamise reaalne aeg on hetkel teadmata. Kuni uue planeeringu kehtestamiseni on ehitustegevuse aluseks ainult kehtiv detailplaneering.

Rae Vallavalitsus asub seisukohale, et mobiilne tehnoülevaatuspunkt on ehitusseadustiku tähenduses ehitusloakohustuslik hoone (mitteelamu). Kuna kõnealune hoone on juba püstitatud ning selle maht ületab olemasoleva detailplaneeringu vaba ehitusalust pinda (60,2 m²), puudub õiguslik alus sellele ehitusloa väljastamiseks antud asukohas.

Sellest tulenevalt on ainus seaduslik ja realiseeritav lahendus tehnoülevaatuspunkti paigaldamine teisele ärimaa kinnistule, kus sellise hoone ehitamine on planeeringuliselt lubatud.

Enne mobiilse tehnöülevaatuspunkti uude asukohta paigaldamist Rae valla territooriumil, tuleb esitada Rae Vallavalitsusele nõuetekohane ehitusprojekti dokumentatsioon ning taotleda ehitusseadustiku kohane ehitusluba.

Kuna kinnitasite kohtumisel, et kõnealust mobiilset hoonet on tehniliselt võimalik teisaldada 10 minuti kuni 1 tunniga, palume ebaseaduslikult püstitatud tehnöülevaatuspunkt nimetatud kinnistult viivitamatult ära viia. Juhul, kui hoonet sealt ei eemaldata, on Rae Vallavalitsusel seadusest tulenev õigus alustada asjaomase ehitise suhtes riiklikku järelevalvemenetlust.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Koopia: Transpordiamet info@transpordiamet.ee
OÜ Tallinn Retail Park Development b.nabuurs@vph.lt

Lisa:

1. Kangrumetsa tee 3 kinnistule paigaldatud tehnöülevaatuspunkti pildid (14.07.2026), pdf vormingus.