

Ehitusvaldkonna ees seisvad seadusemuudatused 2022. aastal



Piret Jesse



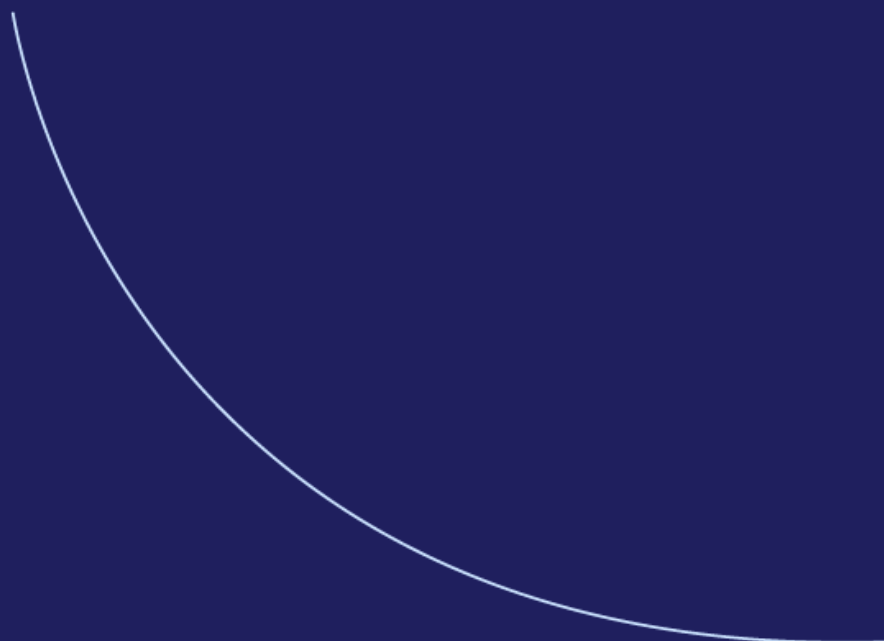
Sandra Mikli



Andra Grünberg

Veebiseminar 15.02.2022

Sissejuhatus



Tänase seminari korraldamise eesmärk?

- Planeerimis- ja ehitusõiguse kodifitseerimisest möödub 7 aastat
- Käimas on erinevad menetlused planeerimis- ja ehitusõiguse korrastamiseks:
 - PlanS muudatused on jõustunud
 - EhS muudatused VTK staadiumis
 - EhS muudatused avalikku veekogusse ehitamise kontekstis on Riigikogu menetluses
 - PlanS revisjoni analüüsi osa lõppenud, järgnevad fookusgrupid ja eelnõu koostamine
- Sorainen üheskoos koostööpartneritega on koostanud nii PlanS kui ka EhS revisjoni analüüsid
- Tänases loengus käsitleme PlanS muudatusi ja EhS VTK

Kohustused planeerimisprotsessis – mis muutub?

- Planeerimismenetlust üldiselt puudutavad muudatused (jõust 13.01.2022):
 - Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte all soovitatakse alati kaaluda **taastuenergia lahenduste** kasutuselevõttu
 - Luuakse planeeringute andmekogu
 - Koosolekute elektrooniline pidamine ning elektrooniline kaasamine
 - Hoone laiendamise ulatuse arvestamine - hoone laiendamine üle 33 protsendi on lubatud **proportsionaalselt maa alla ja maa peale**, lähtudes laiendatava hoone esialgu kavandatud maa-alusest ja maapealsest mahust. Hoone mahu arvutamisel lähtutakse ehitisregistrisse kantud andmetest



Haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks

- Muudatused halduslepingute regulatsioonis
 - Halduslepingud tuleb avalikustada planeeringute andmekogus detailplaneeringu lisana
 - Halduslepingu alusel võib rajatisi välja ehitada ka väljaspool planeeringuala (funktsionaalne seos planeeringualaga)
- Kulude hüvitamise aluseks tuleb KOV-del kehtestada kord
 - Kohalik omavalitsus kehtestab korra, milles määratleb vähemalt:
 - 1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist;
 - 2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise seotud kulude täielikku ja millal osalist kandmist;
 - 3) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise kord ja tähtajad;
 - 4) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord.

Kord tuleb kehtestada hiljemalt 1.11.2022





Ehitusseadustiku kavandatavad muudatused – mis mõjutab ehitamist enim?

- Üldmõisted – hoone ja rajatise eristamine, ehitusprojekti mõiste
- Ajutine ehitis, ehitiste vahekasutus
- Iseendale ehitamine
- Vaba ehitustegevus, teavituse- ja loakohustuse piiritlemine



Üldmõistete täpsustamine

Probleem 1: hoone ja rajatise eristamise põhimõtted ei ole selged

Pakutud lahendus: püsiva siseruumi kaudu hoonete eristamine

Probleem 2: ehitusprojekti mõiste vajab kaasajastamist

Pakutus lahendus: ehitusprojektina on käsitletav ka ehitise digitaalne infomudel

Ajutised ehitised

Probleem 1: Ajutiste ehitise regulatsioon on väga üldine, seaduses puuduvad kriteeriumid ajutiste ehitiste määratlemiseks

Lahendus: Ajutiste ehitiste osas täpsemate kriteeriumite määratlemine

Probleem 2: Maakasutuse juhtotstarve kitsendab ajutiste ehitiste püstitamise võimalusi

Lahendus: Ajutiste ehitiste puhul võimaldatakse planeeringule vastavuse järgmise nõudest loobuda

Probleem 3: Ajutiste ehitiste kontrolli võimalused on ebapiisavad, lammutamise nõude esitamiseks puudub selge alus

Lahendus 2: Täiendada lammutamise aluseid ajutise ehitise kasutusaja lõppemisega





Vahekasutuse võimaldamine

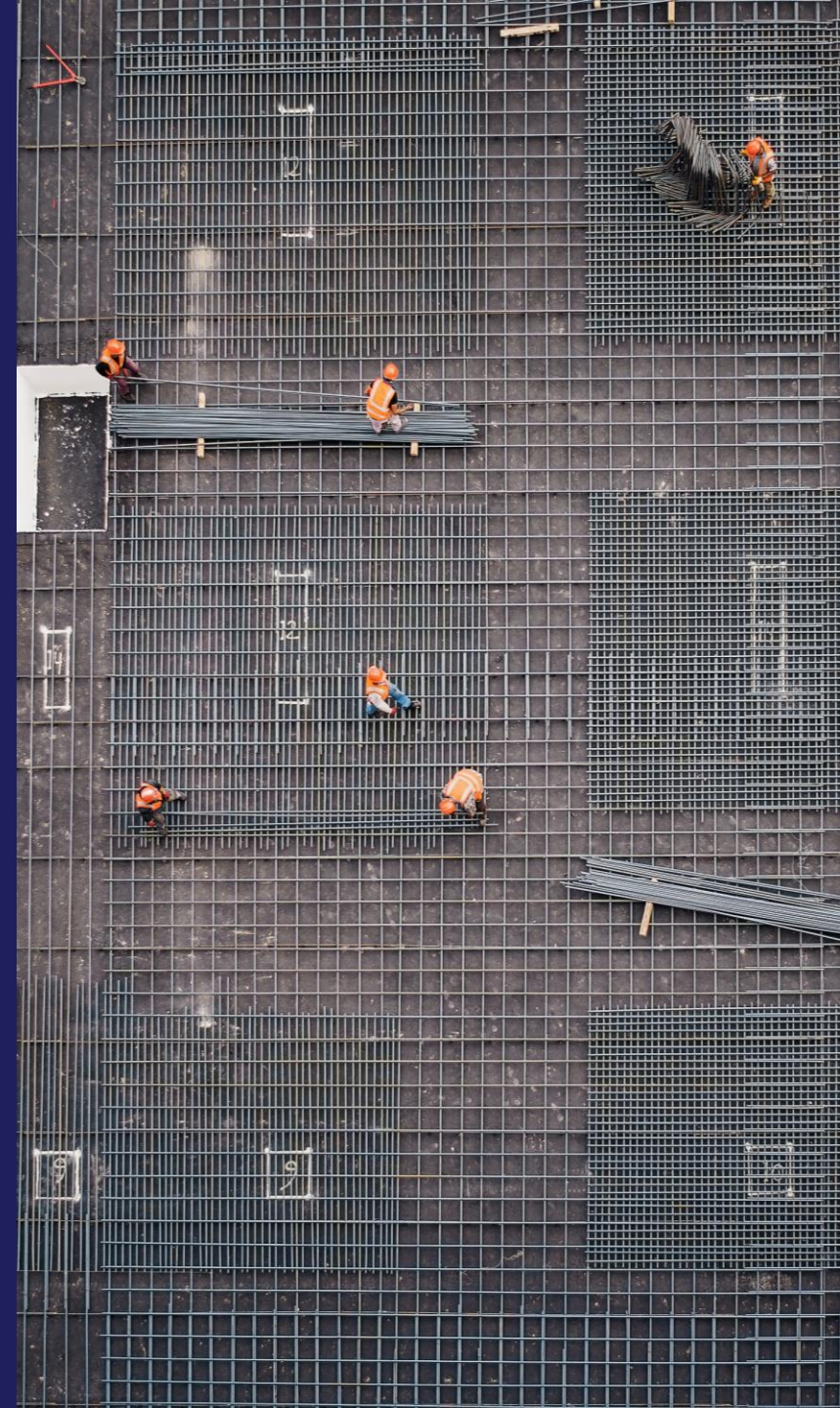
Probleem: Seaduses puuduvad põhimõtted vahekasutuse võimaldamiseks tähtajalise ehitise püstitamiseks

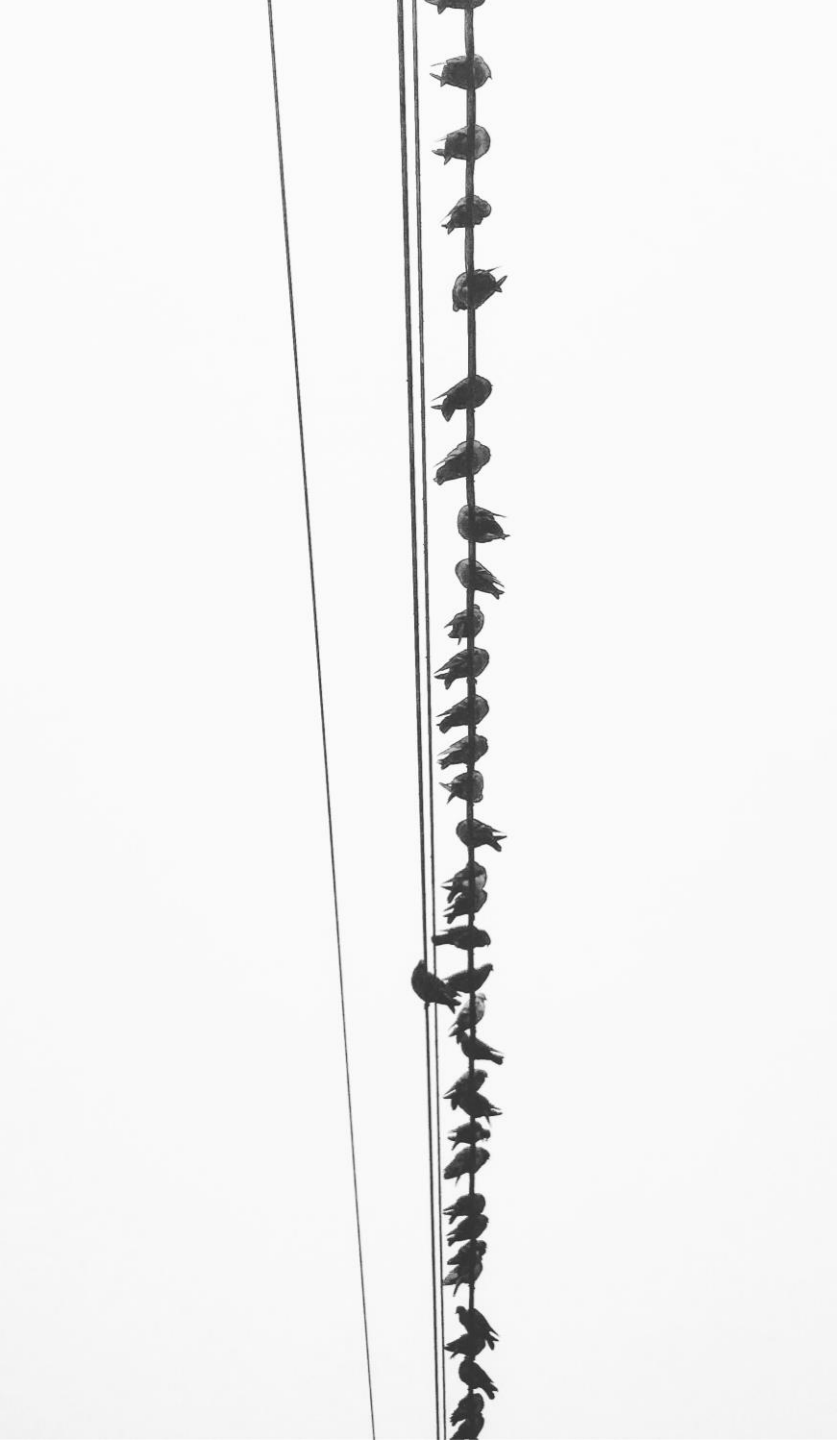
Lahendus: Vahekasutust võimaldatakse, kui planeering või maakasutuse piirangud seda lubavad

Iseendale ehitamine

Probleem: Ei ole selge, kellele laieneb endale ehitamise regulatsioon

Lahendus: Iseendale ehitamise võimalus laieneb ainult füüsilistele isikutele





Vaba ehitustegevus

Probleem: alla 35 kV elektri ja side õhu-, vee-, ja maakaabelliinid, küttekolde ja tehnosüsteemiga väikeehitised

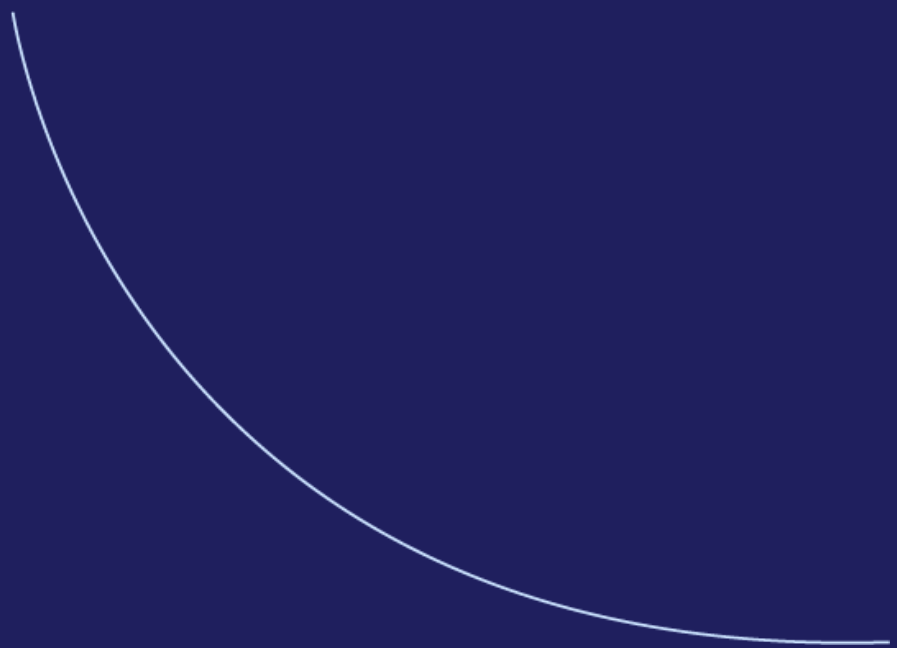
Lahendus: laiendada ehitusteatise esitamise kohustust



Ehitusseadustiku kavandatavad muudatused (jätk)

- Teatise- ja loamenetlus
- Menetlustähtajad
- Projekteerimistingimused
- Järelevalve

Teatise- ja loamenetlus



Probleem: EhS lisades toodud rajatiste loetelu ei hõlma kõiki ehitisi

Lahendus: täiendada EhS lisasid 1 ja 2, reguleerides üheselt mõistetavalt teavitamise- ja loakohustusega ehitised ja ehitustegevus

Täiendav lahendus: laiendada loakohustust ka ehitistele, mis eeldavad täna teatise+ehitusprojekti esitamist (korterelamute ümberehitamine)

Menetlustähtajad

Probleem: Ehitusteatist menetletakse nagu ehitusluba, teatise menetlus võib kesta kauem kui loamenetlus (10+30 päeva)

Lahendus: Kaotada teatiste täiendav menetlusaeg, õigus ehitamiseks ning valminud ehitise kasutamiseks tekib järgmisel tööpäeval peale teatise esitamist

Probleem 2: Menetlustähtajad on kalendripäevades, nädalavahetused ja pühad lühendavad menetluse aega

Lahendus 2: Sätestada menetlustähtajad tööpäevades



Projekteerimistingimused (PRJT)

Probleem: PRJT andmine detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ei võimalda neid anda vajaduspõhiselt (saab anda üksnes loakohustuslikele ehitistele vähestel juhtudel) – EhS § 26

Lahendus:

- Kaalutusotsus täiendavatel juhtudel PRJT andmiseks
- Hoone ja rajatise eristamine
- Ümberehitamine





Projekteerimistingimused

Probleem: PRJT andmine detailplaneeringu täpsustamiseks on regulatsioonina liialt kitsas

Lahendus:

- Anda PRJT ka ehitusloa kohustuseta ehitistele
- Kasutusotstarbe täpsustamine muutub avatumaks
- Ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise liigi täpsustamine



Järelevalve

Probleem: järelevalve asutuste pädevuse piiritlemisel on tekkinud ebaselgusi, mistõttu tuleb selles osas EhS-i regulatsiooni täpsustada

Lahendus:

- Järelevalvepädevuse piiritlemine
- Järelevalvemenetluse algatamine
- Järelevalve meetmed
 - Ehitustegevuse peatamine (ka loa peatamine)
 - Täiendavad alused lammutamiseks

Võta meiega ühendust!



piret.jesse@sorainen.com



sandra.mikli@sorainen.com



andra.grunberg@sorainen.com