


**SORAINEN**



Ebaseaduslike  
ehitiste  
seadustamine  
planeeringutega:  
õiguslik raamistik ja  
praktilised näited

**Sandra Mikli**

19.09.2023

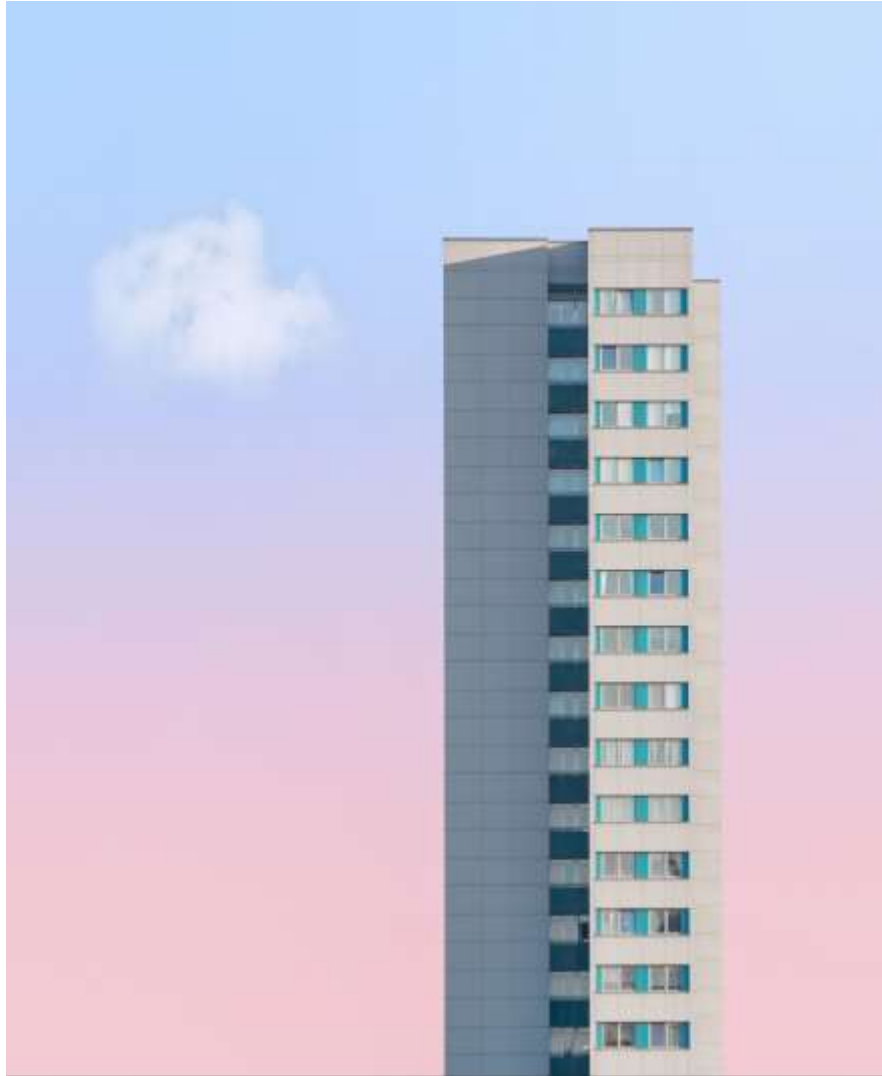


378

# Koolituse eesmärk ja käsitletavat küsimused:

- Ebaseadusliku ehitise mõiste ja olemus
- Ebaseaduslikkus – mida see endas hõlmab?
- Ebaseadusliku ehitisega seotud korrakaitseorganid ning nende pädevuse jaotus, koostöökohustus
- Rakendatavad meetmed, sh ettekirjutuse tegemine
- Seadustamine, kui üks riikliku järelevalve meetmeid
- Seadustamise sisustamine planeeringutes

# Ebaseaduslik ehitis - mõiste



Ebaseaduslik ehitis:

- Definiitsioon õiguskorras puudub
- Nõuetele mittevastav ehitis – kust tulenevad nõuded?
- Omavoliline ehitis
- Muu planeeringuga kavandatud, kuid ebaseaduslik tegevus?

COMPANY INVOICE

INVOICE

Attention: Target Price  
Title

123-456-789  
www.example.com

Company Name  
421 First Street  
Anytown, State ZP  
Date: 4/1/21

1234 Main Street  
Anytown, State ZP

Project Title: Project Name  
Project Description: Description here  
P.O. Number: 12345  
Invoice Number: 67890  
Terms: 30 Days

Description	Qty	Unit Price	Total
Item 1			
Item 2			
Item 3			

Thank you for your  
business and we look  
forward to serving you again.

Company Name

Address

# Õiguspärasuse lähtekohad

Õiguspärasuse/õigusvastasuse kontrollimise eeldused HMS § 54, § 107 (RVastS § 3 lg 1, § 4 lg 1, § 5 lg 1, § 6 lg 1, § 7 lg 1, )



Formaalne õiguspärasus



Materiaalne õiguspärasus

# Milliste tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?

## Ehitise ehitamise aeg

- ... – 1995
- 1995 – 2003
- 2003 – 2015
- 2015 - ...

## Ehitise muutmine ja selle ulatus

- Muutmise olemus ja ulatus
- 1995 – 2003
- 2003 – 2015
- 2015 - ...

## Menetlusõigus

- Kehtiv menetlusõigus, v.a erisätted (nt hoonestusload)
- Nt kooskõlastuse/nõusoleku küsimata jätmise KeA

# Milliste materiaalõiguslike tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?



## Asukoht

- Maismaa, rand ja kallas, avalik veekogu
- Maapõue vs kinnisasja kohal planeerimine/ehitamine
- Kasutusotstarve/sihtotstarve/juhtotstarve vs maa vahekasutus
- Linn, alev, alevik vs küla vms

## Planeeringud

- Detailplaneering
- Üldplaneering, sh teema- ja osaplaneeringud



# Milliste tingimuste kontrollimine tagab ehitise õiguspärasuse?

## Ehitise liik

- Hoone vs rajatis
- Elamu vs mitteelamu (kasutusotstarvete määrus)
- Ehitis vs ehitise osa, nt ruum (ruumidele esitatavad nõuded, nt eluruum, perearstikeskus jne)

Ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded (EhS § 11 ja 12)

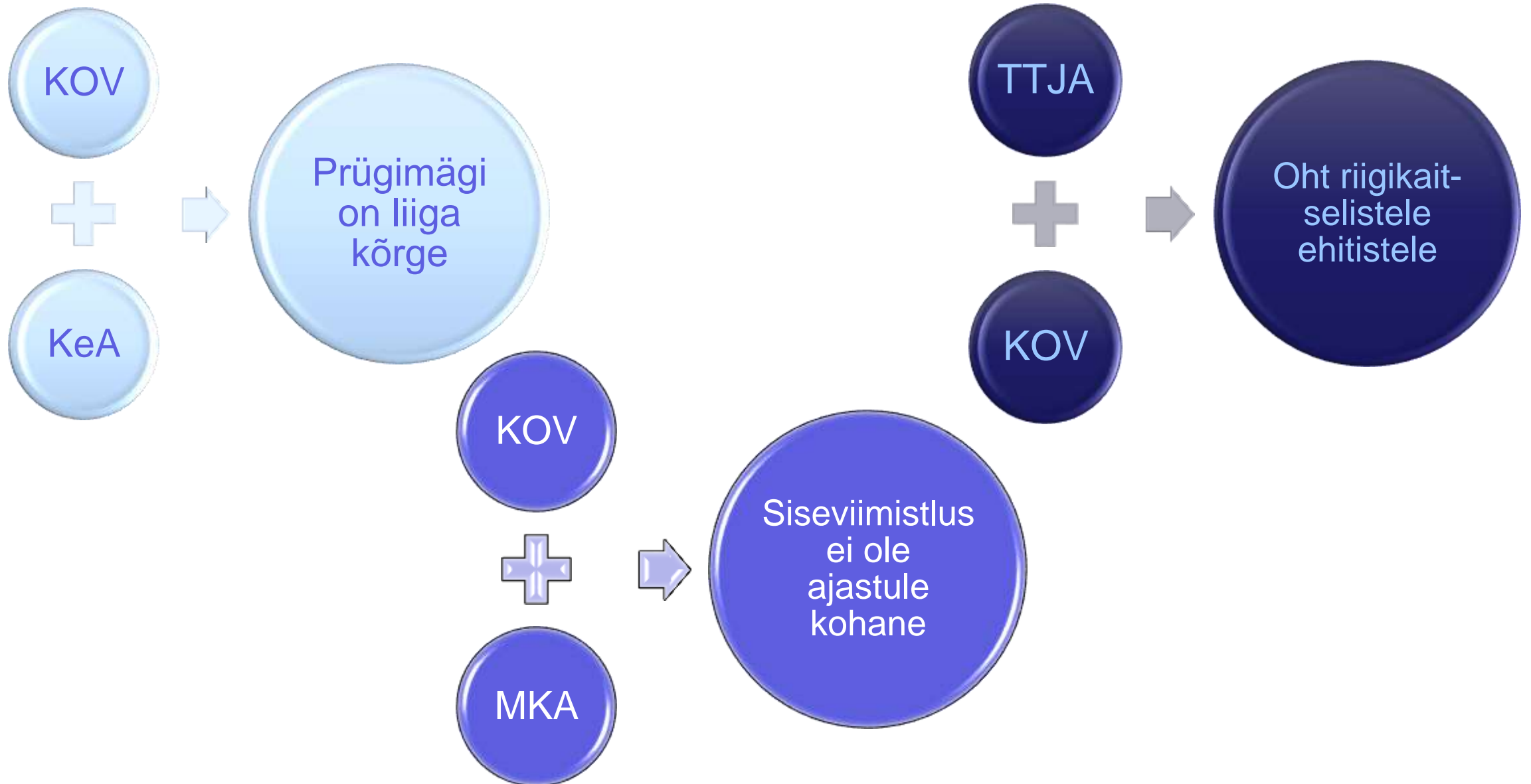


Ebaseadusliku ehitustegevuse  
seosed KorS-ga

# Korraldusorganid EHS § 130

- Kohalik omavalitsus
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Politsei- ja Piirivalveamet/politseiametnik
- Muinsuskaitseamet
- Päästeamet
- Terviseamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet

# Riikliku järelevalve teostamine oma pädevuse piires



# Järelevalvepädevuse eristamine

## Mida tähendab kasutusjärgne ohutusjärelevalve?

Ohutusjärelevalve pädevuse andmise eesmärk Tehnilise Järelevalve Ametile

- Ohutuse kontrollimine kui riiklik ülesanne
- Täiendavate teadmiste kaasamise võimalus
- Suunatud eelkõige ehituslikult keerukamate, ohtlikumate, avalikult kasutatavatele ehitistele

Kasutusjärgne = ehitis on võetud kasutusse, esitatud on kasutusteatis või antud on kasutusluba

- Ohutusjärelevalve = EhS § 11 lg 1 punktid 1, 4, 9 ja 10

Ohutusjärelevalve rakendamise eeldused

- Olulise või kõrgendatud ohu esinemine KorS mõttes
- Eelduslikult kasutuses olev ehitis, st võimalik oht inimese tervisele, elule, varale jne.
- Ohu tõrjumiseks ei piisa korrashoiu nõuete täitmisest või ehitise kasutamise peatamisest

EhS-s ei ole sätestatud välistavaid pädevusi, st nii kasutuseelse kui ka –järgse kontrolli puhul on võimalik topeltpädevus

# Avaliku korra eest vastutavad isikud

KorS § 15 –  
avaliku  
korra eest  
vastutav isik

Erijuht TsÜS § 54 lg 1  
koosmõjus AÕS § 225 lg 1  
– reaalservituudi alusel  
(IKÕ) ehitatud ehitised on  
piiratud asjaõiguse olulised  
osad

EhS § 19 lg 1 –  
ehitise eest vastutab  
selle omanik

# Riikliku järelevalve ja meetmed

Oht avalikule korrale - korrarikkumine

Rakendatavad meetmed, sh ettekirjutuse tegemine

KorS § 28 (ettekirjutus) + eriseadustest tulenevad alused

- Dokumentide nõudmine, parandamine, täiendamine
- Ekspertiisi või auditi nõudmine
- Loa muutmine või peatamine
- Ümberehitamine
- Osaline või täielik lammutamine

Lammutamine või seadustamine kui üks riikliku järelevalve meede

# Lammutusettekirjutus

- Õigusvastased load kehtivad (HMS § 60). Loast tulenevad õigused ei ole aga piiramatud
- Lammutusettekirjutuse tegemise kaalutlused
  - Isikute õiguste riive – ajaline perspektiiv, lammutamise ainuvõimalikkus teise isiku õiguste kaitseks, usalduse kaitse HMS § 67
  - Kulutused lammutamiseks
  - Ette antud nõuete ületamise suurus
  - Osalise lammutamise võimalikkus
  - Seadustamise võimatus
- Lammutusettekirjutuse tegemise alused EhS § 132 lg 3
  - Nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht
  - Ebaseaduslikust ehitamisest tingitud püsiv negatiivne mõju naabritele
  - NB! Avatud loetelu „eelkõige“
  - Erisäte LKS § 70<sup>4</sup>





## Seadustamine

Seadustamine on toimingute kogum, millega tagantjärgi kinnitatakse ehitiste või ehitamise õiguspärasus

# Seadustamine planeeringutega

Kui ehitis on olemas, kuid vastuolus planeeringutega, siis tuleb reeglina olemasolevat planeeringut muuta või algatada uue planeeringu koostamine

Koostatava planeeringu lähteseisukohaks tuleb seada küsimus:

- kas ja mis tingimustel võib selline ehitis alles jääda või
- kas see ehitis tuleks osaliselt või tervikuna lammutada või ümber ehitada



# Seadustamine planeeringutega

Seadustamise põhimõtted ja lähtekohad:

- **Hea halduse tava** – seaduste nõudeid tuleb täita ning nende üle tõhusa järelevalve teostamine on korrakaitseorganite kohustus
- **Proportsionaalsus** – eesmärk vs valitud abinõu. Isikute õiguste ja avalike huvide kaalumine
- **Uurimis- ja kaalumiskohustus** – välja tuleb selgitada formaalse ja materiaalse õiguspärasusega seonduvad asjaolud, kaaluda esitatud asjaolusid ning vastata ülaltoodud küsimustele

# Seadustamine planeeringutega

Kas seadustamiseks koostatav planeering erineb tavapärasest planeeringust?

Keskkonnamõju hindamine planeeringu koostamisel

Planeeringut ei ole koostatud

PlanS § 74, 75  
PlanS 95  
PlanS § 125 lg 1 jj

Ehitatud/loastatud on planeeringust erinevalt

PlanS § 140 lg 1 ja 2  
PlanS § 125 lg 1  
EhS § 27

# Seadustamine planeeringu muutmise või täpsustamise kaudu

- Millise planeeringuga esineb vastuolu?
- Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus
- Detailplaneeringu kehtestamise aeg – ehituskeeld vs ehitusvabadus
- Detailplaneeringu ülesanded –
  - PlanS § 126 lg 2 – kohustuslikud ülesanded

## Seadustamine planeeringu muutmise või täpsustamise kaudu

- EhS § 27 lg 3 piirangud
- Detailplaneeringu olemuslik muutmine – nt detailplaneeringu krundi ehitusõiguse näitajad
- EhS § 27 lg 4
  - Kasutusotstarbe täpsustamine
  - Ehituslikud tingimused –
    - Korterite arv – seosed muude tingimustega, nt parkimiskohad
    - Korruste arv – seosed brutopinnaga

## Mõtteid õigusaktide muutmiseks

- Ebaseadusliku ehitustegevuse aegumine – kas oleks mõistlik reguleerida?
- EhSRS rakendamisest on möödunud 8 a – leebemad nõuded 2015 – 2003 ehitatud ehitistele?
- DP tingimuste muutmise ühe tingimuse kaupa? –
  - Avalike ja erahuvide kaalumise?
  - Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest – liialt piirav tingimuse kaupa muutmiseks?
- Ehituskeeluvööndi vähendamise regulatsiooni ühtlustamine PlanSi ja EhS-ga, st EKV vähendamine PT-ga

## Kokkuvõte

1. Ehitis (hoone või rajatis) ning selle ehitamise aeg (2003 +)

2. a) Tervikuna loastamata ehitustegevus  
b) Planeeringud olemas, EhS load puudu  
c) Planeeringud ja ehitusluba olemas, kasutusluba puudu

3. Formaalne õigusvastasus  
a) Pädevus- ja vorminõuded  
b) Kaalumis- uurimiskohustuse täitmine, kaasamine, kooskõlastamine

4. Materiaalne õigusvastasus  
a) Ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded

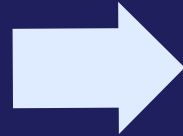
5. Seadustamine või lammutamine  
a) Lammutamise alused EhS + LKS  
b) Seadustamise võimatus vs seadustamine



# Näide materiaal- ja menetlusõiguse kohaldamisest koos viidetega – rehielamu ümberehitamine

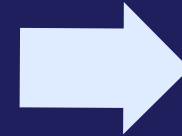
1890

- EhSRS § 23 lg 1
- EhS § 60 lg 5



2002 -2004

- Ümberehitamine ehk rekonstrueerimine  
EhS v.r vs EhS – mõiste on laiem
- EhS Lisa 1 ja 2



2023

- ?

**SORAINEN**

[sandra.mikli@sorainen.com](mailto:sandra.mikli@sorainen.com)

Aitäh kuulamast!