

Omanikule ehitusseadusest peale 1. maid 2009

Ehitusseadusest § 29 võetud sõnastused. Ehitusluba, kirjalik nõusolek või kohaliku omavalitsuse teavitamine ei anna õigust ehitusloale või kirjalikule nõusolekule märgitud maaiüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.” Ehitise omanik on üle 60m² ehitusaluse pinnaga ehitise tegemiseks kohustatud järgima:

Ehitusloa omanik peab taotlema uue ehitusloa, kui ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et muutuvad ehitise olulised tingimused, nagu näiteks tuleohutus, energiatõhusus, ehitise kasutusotstarve, mõjuvad koormused (kandevõime) või ehitusloa taotluses näidatud muud olulised tehnilised näitajad.”

See tähendab, et ehitamine peab toimuma ehitusloa aluse ehitusprojekti järgi. Kui on pärast 1.maid väljastatud ehitusprojekti aluse ehitisel juurdeehitatud üks tuba, siis tuleb vormistada parandatud ehitusprojekti alusel uus ehitusluba .

Varasematele so enne 1. maid 2009.a väljastatud ehituslubade järgi ehitisele kasutusloa saamisel tuleb teha ehitise mõõdistusprojekt.

Ehitusloaga, mis annab õiguse ehitise laiendamiseks, võib kohalik omavalitsus anda õiguse ka sama ehitise rekonstrueerimiseks.”

Rekonstrueerimine on olemasolevate ruumide välisseinte soojustamine, kütte- ja elektrisüsteemi ehitamine. Oluline rekonstrueerimine on hinnatav ehitustöödele rahalises väärtuses, mis on kolmandiku võrra kallim võrreldes uue ehitamisega .

Ehitusluba ei ole vajalik, kui üksikelamu, suvila, aiamaaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimistes seintes olevate avade sulgemiseks mõeldud ehitise osade (avatäidete) asendamist, kui asendamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis **samaks** ning **ei muutu ehitise tuleohutusomadused ja välisilme**

Need on maal hajaasustuses olevad elamud ja alevikus, linnas olevad elamud väljaspool üldplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ala

Ehitise omanik on väikeehitiste 0 - 20 - 60m² tegemiseks kohustatud järgima

Tagama enne ehitamise alustamist kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusoleku olemasolu, kui kirjalik nõusolek on nõutav - detailplaneeringu kohustusega aladel kohaliku omavalitsuse teavitamise 0 - 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest;»

Teavitamiseks tuleb omanikul kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist esitada majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud vormi kohane taotlus ehitise püstitamiseks ja ehitise asukoha kirjeldus krundil. Kui kohalik omavalitsus ei esita nimetatud tähtaja jooksul väikeehitise püstitamisele täiendavaid tuleohutusalasid või krundi ja ümbruse varasemast hoonestusest tulenevaid nõudeid või ei nõua ehitise omanikult lisaandmeid, võib ehitise omanik alustada väikeehitise püstitamist. Ehitise omanik esitab ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates.”

Neid 0-20m² ehitisi saab püstitada ainult piirinaabrite ja linna-vallavalitsusega kooskõlastatud asukohta. Selliste väikeehitiste rajamisel (varjualused, abihooned, grillikojad jne) krundi piirile tuleb lisaks Ehituseadusele lähtuda ka Asjaõigusseadusest, Päästeseaduses (ehitiste vaheline 8m tuleohutuskuja) Piirile saab tulemüüri ehitada ainult naabri ja linna-vallavalitsuse nõusolekul .

Vallavalitsuse kirjalik nõusolek on vajalik

kui püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedaid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd;

need on vundamendiga kivist-terasest-puidust piirdeaiaid –Piirile rajatava ehitise juhul tuleb lähtuda ka Asjaõigusseadusest kui asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid;

kui asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.”

Kirjaliku nõusoleku(ehitusloa) taotluse esitab maaiüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomanik korteriomanike häälteenamuse alusel.”

Ehitise omanik on kohustatud ehitusprojekti kohase ehitamise, kui ehitusprojekt on nõutav;

Ehitusprojekt tuleb koostada detailsuses ja ulatuses (eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt), mis võimaldab selle järgi ehitusluba väljastada ja ehitada.

Lihtsamate ehitiste juhul piisab eelprojektist vastavalt Eesti standardile EVS 812:2006 "Hoone ehitusprojekt" näit. väikeehitised, ühepereelamud. Eelprojektis peab olema esitatud energiakasutuse arvutus ja energiamärgis .

Põhiprojekt on reeglina riigihangete aluseks näit: koolihoone, spordihoone jne.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb omanikul linna-vallavalitsusele esitada projekteerimistingimuste taotlus .Projekteerimistingimused koostatakse ja väljastatakse huvitatud isiku taotluse alusel hiljemalt [30 päeva jooksul](#) sellekohase taotluse esitamise päevast arvates.”;

Ehitise omanik on kohustatud ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel, sealhulgas [takistama juurdepääsu](#) varisemisohhtlikule või muude lagunemistunnustega ehitisele kuni selle lammutamiseni või [korrastamiseni ja paigaldama sellise ehitise ümber hoiatussildid](#);»;

NB Lammutustööde ajal leviv tolm ja praht ei ole lubatud

Ehitise omanik on kohustatud tagama ehitusjärelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, välja arvatud riigisaladust või salastatud välisteavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;

Ehitise omanik on kohustatud tagama riikliku järelevalve teostaja juurdepääsu ehitisele ja ehitamise tehnilistele dokumentidele, kusjuures juhul, kui riikliku järelevalve teostajal on õigus korraldada avariide põhjuste uurimist, siis juurdepääsu riigisaladust või salastatud välisteavet sisaldavale ehitisele ja riigikaitsele ehitisele ning sellise ehitise ehitamise tehnilistele dokumentidele;

Tehnilise Järelevalve ametiisik , Päästeameti ametiisik, Keskkonnainspektsioon

Ehitise omanikul on õigus nõuda enne ehitamise algust ettevõtjaga lepingu sõlmimist, milles lepatakse kokku [tagatise liigis](#) ja suuruses ettevõtja tegevusest tekkida võiva kahju hüvitamiseks ehitise omanikule. [Tagatiseks võib olla krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusseltsi garantii või rahasumma deponeerimine ehitise omaniku arvelduskontole.](#)

Omanik peab tagama kasutusloa olemasolu, kui see on nõutav; ; (ühisomandi juhul kehtiv kõigile) [Kasutusloaga antakse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile.](#)”

ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele; (Korterimaja juhul –ühisomand- on kehtiv kõigile) õigusaktis sätestatud juhtudel ehitise, selle osa ja ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamise. (elektriohutuse kontroll, tuleohutuse kontroll jne).

Omanik peab kindlustama, et sisekliima tagamisega hoonel (hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, [on sisekliima tagamisega hoone](#)) või selle eraldi kasutataval osal [oleks kehtiv energiamärgis](#), kui see on nõutav ja kui hoone on püstitatud või tasu eest omandatud [pärast 2009. aasta 1. jaanuari.](#)”

Energiamärgis on dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonel ja mille eesmärgiks on anda teada, [milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus või tegelik energiatarbimine](#). Energiamärgisele tuleb lisada hoone energiatarbimist vähendavate abinõude loetelu.”

Energiamärgise kehtivusaeg on kümme aastat.” olemasolevale hoonel. Projekteeritavale hoonel on [energiamärgise kehtivus ehitise garantiiaja algusest kestusega 2 aastat](#)

Enne 2009.a aasta 1. jaanuari [väljastatud ehitusloaga ehitusprojekti](#) ja selle järgi ehitatud hoonel ei pea olema energiamärgist.

Energiamärgis peab olema ametiasutustel, eluhoonetel, erihoonetel. Energiamärgist ei ole vaja neil hoonetel, millel [puudub energia](#) (elektri, päikese, soojuse) kasutamine temperatuuri hoidmiseks , näit - garaažid, sisedeadmete hooned, erihooned

Sisekliima tagamisega hoone, selle eraldi kasutatava osa üürileandja või müüja võimaldab üürnikul, liisinguvõtjal või lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiamärgisega tutvuda.”

Energiamärgist ei ole vaja kuni **50m² kasuliku pinna** (siseruumide pind) juhul, hooned mille muinsuskaitseline välisilme oluliselt muutub nõude täitmisel, tööstushooned, eluruumideta põllumajandushooned, kultus ja tavandihooned, hooned mida kasutatakse elamiseks aastas vähem kui 4 kuud (suvilad).

[Tehnilise Järelevalve Ameti teavitamise esimesel võimalusel ehitise kasutamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist, mis võis tuleneda ehitise käesoleva seaduse §-s 3 sätestatud nõuetele mittevastavusest;](#)

16) Tehnilise Järelevalve Ameti ametiisikule ja teistele volitatud ametiisikutele igakülgse abi andmise avarii ja sellega kaasnenud õnnetusjuhtumi põhjuste väljaselgitamisel, säilitades põhjuste väljaselgitamiseni avarii ja õnnetusjuhtumi tagajärjel tekkinud olukorra, kui see ei põhjusta edasisi kahjustusi.»;

Lisaks eelnevale on ehitise omanik kohustatud:

korraldama ehitamise ajal pideva järelevalve ehitamise üle (edaspidi omanikujärelevalve), tagades sealjuures omanikujärelevalvele võimaluse tutvuda järelevalve tegemise lähtealuseks oleva informatsiooni ja ehitamise tehnilise dokumentatsiooniga;»;

Enne ehitamise alustamist määrab **ehitise omanik** omanikujärelevalve tegijaks omanikujärelevalve tegemise õigusega isiku, kes ei või olla sama ehitist projekteerinud või ehitav isik,

Lisaks eelnevale on tehnorajatise omanik kohustatud teavitama ehitamise alustamisest puudutatud kinnisasja omanikke tähtitud kirjaga või isiklikult allkirja vastu.

Vastav plankett täidetakse ehitisregistris- milles sisalduvad ehitaja, ehitamise algus ja lõppaeg , omaniku ehitusjärelevalve isiku andmed—kõigil neil peab olema MTR registreering ja piisav kogemus. panema ehitamise alustamisel, kui «ehitatakse»; ehitis, mis ei ole väikeehitis, üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone, riigisaladust või salastatud välisteavet sisaldav ehitis, riigikaitse ehitis või ehitise teenindamiseks vajalik rajatis, **nähtavale kohale kogu ehitamise ajaks informatsioonitahvli**, milles sisaldub informatsioon ehitise, ehitusloa, ehitamise alustamise aja ja lõpetamise tähtaja, projekteerimisettevõtja, ehitusettevõtja ja omanikujärelevalve tegija kohta;

Ohtliku ehitise lammutamine

(1) Inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise omanik peab sellise ehitise kas viima vastavusse ehitisele esitatavatele nõuetele (Ehitusseaduse§3) või lammutama linna- või vallavalitsuse korraldusega tehtud ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel.

(2) Õigusliku aluseta ehitatud **ehitise omanik** peab sellise ehitise lammutama linna- või vallavalitsuse korraldusega tehtud ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel.»

Riigilõivud seoses lubade taotlemisega ei ole muutunud.

Ehitusseaduse ja Planeerimisseaduse kohta on võimalik saada teavet Kalev Sepp´alt (kalev@lovl.ee) – Läänemaa Omavalitsuste Liit , Reimo Reimer, Tõnis Padu, Anu Joost – Haapsalu Linnavalitsus