

Ehitamine, planeerimine ja renoveerimine

Mis on ehitamine?

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus või maldab seda eristada teistest asjadest.

Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Muuhulgas on ehitamine ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

Ehitamine, kui tegevus, jaguneb ehitise püstitamiseks, laiendamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks.

Millal on vaja ehitamisel taotleda ehitusluba?

Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Nt tapeedi vahetamiseks ehitusprojekti tarvis ei ole.

Tegevused, mille tarbeks on vaja ehitusluba või ehitusteatis esitamist (vajadusel projekti olemasolu) on märgitud ehitusseadustiku [lisas 1](#)

Ainult need ehitusprojektid, millega nähakse ette ehitusloa kohaseid töid, peavad olema koostatud või kontrollitud ning allkirjastatud pädeva isiku poolt.

Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitis vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust.

Mida tähendab ehitusteatis?

Ehitusteatis esitamisel teavitab isik pädevat asutust (reeglina kohalikku omavalitsust) kavatsusest alustada ehitise ehitamisega. Teatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Pädeval asutusel on õigus kaaluda, kas on vajalik läbi viia põhjalikum menetlus ja anda lisatingimusi. Sellisel juhul teavitab pädev asutus teatis esitajat 10 päeva jooksul vajadusest täiendavalt andmeid kontrollida. Ehitusteatis esitamisel on isikul õigus ooteperioodi möödumisel alustada ehitusteatises kirjeldatud ehitise ehitamisega.

Millal tohib omanik ise ehitada?

01.01.2015 rakendunud ehitusseadustik võimaldab endale maja ehitada, kui endale maja ehitajal ei ole vastavat elukutset ega kvalifikatsiooni. Küll aga peab omanik tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele.

Seega peab valminud ehitis igal juhul vastama kõigile ehitisele esitatavatele nõuetele, samuti tuleb ehitamise ajal järgida kõiki ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid vastava objekti eripärast tulenevas mahus, sh

vajadusel lubade taotlemine või teadete esitamine, projekti koostamine, ehitise dokumenteerimine, omanikujärelevalve jms.

Juhul, kui tegemist on ehitusloakohustusliku ehitisega, võib ka ise ehitamise korral omanikujärelevalvet teha vaid kvalifikatsiooninõuetele vastav isik.

Kes võib teostada omanikujärelevalvet?

Ehitusseadustiku kohaselt tagab omanik ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve (edaspidi omanikujärelevalve). Omanikujärelevalve mõtte on eelkõige omaniku huvide kaitse. Juhul kui tegemist pole ehitusloakohustusliku ehitisega, võib omanikujärelevalvet teostada isik, kes ei vasta õigusaktides kehtestatud kvalifikatsiooninõuetele (nt omanik ise).

Ehitusloakohustusliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha ainult kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. Majandustegevuse raames ei või omanikujärelevalve tegija olla sama ehitise ehitaja ega olla seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.

Millal on vajalik ehituse dokumenteerimine?

Ehitamine tuleb dokumenteerida alati, kui tegemist on ehitusloakohustusliku ehitamisega. Muudel juhtudel tuleb ehitamine dokumenteerida vaid siis, kui selline kohustus on õigusaktis (kas siis mõnes muus seaduses või selle alusel antud määruses) sõnaselgelt sätestatud.

Ehitamise dokumenteerimise eesmärk on tagada hilisem võimalus tuvastada, kuidas on ehitatud, kus paiknevad varjatud kommunikatsioonid, kes ehitas teatud tööloõigu, millal jmt. Taoline info võib olla väga vajalik ehitise kasutusaegse korrashoiu tagamiseks või hiljem ehitise juures täiendavate tööde tegemiseks.

Ehitamise dokumendid peavad võimaldama saada ehitise kasutamiseks ja ehitise kontrollimiseks asjakohast teavet ehitamisest, sealhulgas ehitamisel kasutatud ehitustoodetest ja –materjalidest.

Millised ehitised peavad olema kantud Ehitisregistrisse?

Ehitusseaduse kohaselt peavad kõik ehitised, mille püstitamiseks on ehitusloa või kirjaliku nõusoleku nõue, olema kantud ehitisregistrisse. Sellest tulenevalt peaks kõik siiani õiguslikul alusel ehitatud ehitised olema registrisse kantud.

Uue ehitusseadustiku kohaselt on ehitisregistri eesmärk hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. Sinna sisestatakse andmed kõigi ehitiste kohta, millel on ehitusloa või ehitusteatise kohustus (tabeli leiate siit) nt ei pea ehitisregistrisse kandma elamuid ja selle teenindamiseks vajalikke hooned, mille ehitusalune pind on 0–20m² ja kuni viie meetri kõrgused.

Kust saab kontrollida, kas ehitised on kantud Ehitisregistrisse?

Ehitise olemasolu ehitisregistris saab kontrollida veebilehelt <https://www.ehr.ee>, samuti võib pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, kes saab ehitisregistri andmeid kontrollida ja uue ehitusseadustiku nõudeid ning ülemineku sätteid selgitada.

Milline olemasolev ehitis on ebaseaduslik? Kas ebaseaduslike ehitiste kandmise eest Ehitisregistrisse tuleb tasuda riigilõivu?

Ebaseaduslik ehitis on ehitis, mis püstitati ilma õigusliku aluseta (ehitati ilma ehitusloata olukorras, kus luba pidi olema).

Ehitisregistri kanne ei tõenda ehitise püstitamise seaduslikkust, kohalikomavalitsus saab ka hiljem ehitusjärelvalve käigus hinnata, kas tegemist võib olla ebaseadusliku ehitisega. Sellisel juhul aga peab juba järelvalve tegija nimetama, milliseid dokumente ta püstitamise õiguslikuks aluseks peab. Seda, et tegemist on seadusliku ehitisega saab tõendada mitmeti – arhiivi dokumentidelt, omandireformi ajal koostatud dokumentidega jm tõenditega, mille alusel KOV saab veenduda, et tegemist on enne 01.01.2003 valminud hoonega.

Mis vahe on restaureerimisel, renoveerimisel ja rekonstrueerimisel?

Restaureerimine tähendab uuesti panema, tagasi asetama, tagasi tooma, tagastama, taastama, ennistama, uuesti heaks tegema, tühistama, kehtetuks tunnistama.

Restaureerimine tagab hoone autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimise väärtusetute ja ilmet rikkuvate lisandite (kihistuste) eemaldamisega ning puuduvate osade taastamisega teaduslikult põhjendatud kujul. Kasutatakse peamiselt töövõtteid ja tehnikaid, mida tarvitati hoone või selle osade esialgsel ehitamisel.

Rekonstrueerimise all mõeldakse eelkõige ümberehitamist: ehitise piirdetarindite ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmist ja asendamist eesmärgiga tagada hoone või selle üksikute ruumide põhilised kasutusomadused, sh. plaanilahendused. Maja ehituslik maht ja pinnad oluliselt ei muutu, plaanilahend ja ruumide kasutusotstarve võivad varieeruda.

Kui ehitustööde käigus hoone ei säili või säilib ainult alus või vundament, on tegemist uue hoone ehitamise, mitte rekonstrueerimisega. Aeg-ajalt võib segadust põhjustada asjaolu, et kuigi ehitusseaduse kontekstis tähendab rekonstrueerimine konkreetselt olemasoleva ehitise ümberehitamist, võidakse sama sõna mõnel puhul kasutada ka hävinud hoone või hooneosa taastamise tähenduses, sest humanitaarteaduste kontekstis laiemalt tähendab see ka “taasloomist”.

Renoveerimine tähendab aga taastamine, uuendamine, tagasipöördumine.

Selle alla kuulub ehitise või selle osade korrastamine, taastamine ja uuendamine. Hoone mahulised ja pinna põhiparameetrid oluliselt ei muutu, põhiliselt säilib ka selle kasutusotstarve. Ehitise renoveerimine võib sisaldada ka tehnosüsteemide olulist rekonstrueerimist. Tulenevalt tehnoloogia arengust ja uutes teadmistest võidakse paremaks toimimiseks kasutada uusi lahendusi.