

# Olulisemad muudatused ehitus- ja planeerimisõiguses



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti  
tuleviku heaks

Urmas Volens

# Teemad

- Põhiseaduslik ehitusvabadus ja planeerimise ning ehitamise alased põhiõigused
- Uued planeeringute liigid ja nende õiguslik tähendus
- Planeeringu seos kinnisasja kitsenduste ja ehitusõigusega
- Teede, raudteede jms planeerimine tulevikus
- Avalik taristu ja tagatised
- Ehitusettevõtja ja "pädev isik"
- Ehitisgarantiist ning ehitisega kinnisasja müügilepingutest ja ehituslepingutest
- Ehitusluba, ehitusteatis ja mida võib ehitada ilma loa või teatiseta

# Põhiseaduslik ehitusvabadus ja planeerimise ning ehitamise alased põhiõigused

# Põhiseaduslik ehitusvabadus ja planeerimise ning ehitamise alased põhiõigused

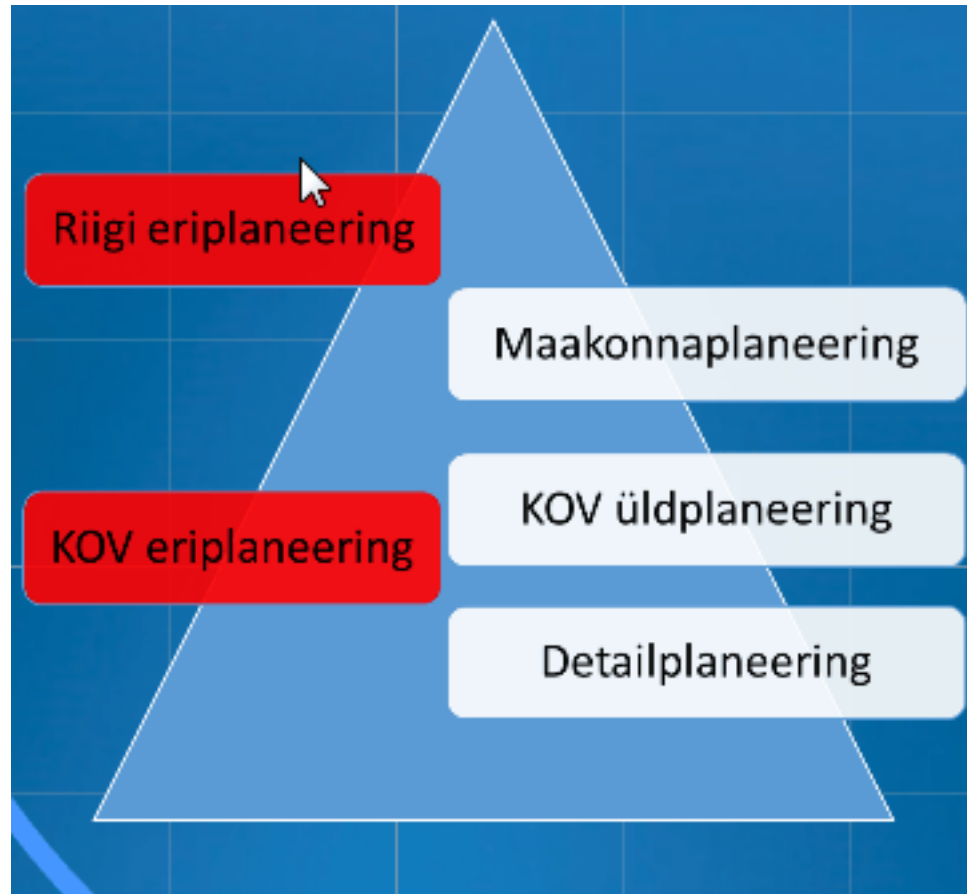
- ▶ Põhiseaduslik eneseteostuse õigus, ettevõtlusvabadus, vabadus valida tegevusala, diskrimineerimise keeld – ehitusvabadus kui planeerimis-ehitusõiguse lähtepunkt
- ▶ Planeerimine kui kohaliku omavalitsuse tuumikpäedvus
- ▶ Euroopa Liidu lepingutest tulenev asutamisvabadus, teenuste ja kaupade vaba liikumine
- ▶ Planeerimise ja ehitamisega seotud põhiõiguste piiramise legitiimsed alused, avalik huvi, piirangute proportsionaalsus
- ▶ Ehitus- ja planeerimisõiguse süsteem ja toimunud muudatused

# Olulisemad muudatused uues planeerimisseaduses

# Planeerimise põhimõtted

- ▶ Uue planeerimisseaduse põhimõtted (mida planeeringu menetlejale vajadusel meelde tuletada):
  - ▶ Elukeskkonna parendamine
  - ▶ Avalikkuse kaasamine ja teavitamine
  - ▶ Huvide tasakaalustamine
  - ▶ A(s)jakohaste teadmiste rakendamine
  - ▶ Otstarbekas, säästlik ja mõistlik maakasutus

# Eriplaneeringud



# Eriplaneeringud

- ▶ Riigi eriplaneeringuga planeeritakse riikliku või rahvusvahelise huviga objekte:
  - ▶ Riigimaantee
  - ▶ Avalik raudtee
  - ▶ Rahvusvaheline lennujaam
  - ▶ Rahvusvaheline sadam
  - ▶ Suur torujuhe
  - ▶ Suur elektrijaam
  - ▶ Kõrgepingeliin
  - ▶ Ohtlike jäätmete hoidla
  - ▶ Riigikaitseelised ehitised



# Eriplaneeringud

- ▶ Asendavad erinorme joonehitiste, riiklikult tähtsate ehitiste ja olulise ruumilise mõjuga objektide planeerimisel
- ▶ Kaks etappi: 1) asukoha valik > 2) detailse lahenduse koostamine
- ▶ Kõigi puudutatud isikute kaasamine mõlemas etapis
- ▶ Võib kehtestada ajutise ehitus- ja planeerimiskeelu 2 (4) aastaks
- ▶ Võib vahetult seada kinnisomandile kitsendusi – projekteerimine toimub eriplaneeringu alusel ja detailplaneeringut ei koostata
- ▶ Oma huve tuleb kaitsta eriplaneeringu menetluses!
- ▶ Kaotavad automaatselt kehtivuse, kui 5 aasta jooksul ei asuta ellu viima.

# Detailplaneering

- ▶ Detailplaneeringu kohustus kaob (kui üldplaneering ei sätesta teisiti):
  - ▶ -Külades
  - ▶ -Maatükkide jagamisel ja liitmisel ilma ehitusõigusega
  - ▶ -Uue EhS alusel ehitusloakohustusega hoonete (<60 m<sup>2</sup>) püstitamisel
  - ▶ Olemasoleva hoonestuse vahele võib KOV lubada ühe hoone ehitamist või laiendamist olenemata hoone otstarbest ilma detailplaneeringuta, kui see sobib keskkonda ja vastab üldplaneeringule.
- ▶ Planeeringu asemel antakse projekteerimistingimused
- ▶ Asendab ka senist detailplaneeringu lihtsustatud korda

# Detailplaneering

- ▶ Seadus sätestab konkreetsed alused detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks
- ▶ Detailplaneeringu menetluses luuakse selged tähtajad:
  - ▶ Taotlemisest algatamise või algatamatajätmise otsuseni 30 (90) päeva
  - ▶ Algatamisest kehtestamise või kehtestamatajätmise otsuseni 3 aastat
  - ▶ Maavanema järelevalveks 60 (90) päeva
  - ▶ Järgnevad ehituslikud load 30 päeva

# Detailplaneering

- ▶ Detailplaneeringu koostamise võib erinevalt senisest anda huvitatud isikule üle ka miljööväärtuslikul ja kaitsealal
- ▶ Piirang säilib üldplaneeringu puudumisel või muutmisel, linnaehituslikult oluliste muudatuste tegemisel ja olulise keskkonnamõjuga tegevuse planeerimisel
- ▶ Detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada, kui seda ei asuta 5 aasta jooksul ellu viima
- ▶ 5 aasta järel võib anda ka DP täiendamiseks projekteerimistingimused

# Olulised muudatused

► Mida meelde jätta:

1) Ka riiklik planeering võib luua vahetult piiranguid ja kohustusi

2) Kui menetletakse ERIplaneeringut, tuleb oma huve kaitsta selles menetluses – detailplaneeringu koostamist ei järgne

3) Menetlusnormid on selgemad, avalikult võimult võib nõuda tegutsemist etteantud tähtaegade jooksul ja põhjendamatu viivituse korral nõuda kahju hüvitamist

4) Detailplaneeringu kohustust piiratakse, näiteks võib maatükke jagada ja liita ilma planeeringuta, kui sellega ei anta ehitusõigust

# Taristu ehitamise kohustuse panemine taristust huvitatud isikule

- ▶ Infrastukruuri rajamine on kohaliku omavalitsuse kohustus, kui ei ole kokkulepitud teisiti (PlanS § 131)
- ▶ Vana EhS § 13 + kohtupraktika
  - ▶ RKHKo nr 3-3-1-26-10: EhS §-s 13 nimetatud tööde teostamise näol on tegemist olemuslikult kohaliku omavalitsuse omapädevusse kuuluvate ülesannetega. Seetõttu eeldab EhS § 13, et juba detailplaneeringu algatamise staadiumis lahendatakse küsimus, kes teostab teede ning tehnovõrkude- ning rajatiste väljaehitamise ning kes kannab vastavad kulud. Sellest võib sõltuda detailplaneeringu algatamise võimalikkus.

# Taristu

---

▶ Uus PlanS § 131 lg 1:

Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

# Taristu

- ▶ Detailplaneeringu välja ehitamise kohustuse üleandmine huvitatud isikule
  - ▶ Kui planeeringust huvitatud isikuga on teisiti kokku lepitud, võib huvitatud isik olla kohustatud välja ehitama detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri.
- ▶ Siinjuures tuleb tähele panna 2 olulist asjaolu:
  - ▶ Selge kokkulepe infrastruktuuri välja ehitamiseks.
  - ▶ Tegemist peab olema detailplaneeringu kohaste rajatistega.
- ▶ NB! Kohalik omavalitsus võib küll nõuda erinevate mitte detailplaneeringukohaste rajatiste välja ehitamist, kuid see ei tohiks olla enam detailplaneeringu algatamise keeldumise aluseks.



# Taristu - mida tuleb kokkuleppe sõlmimisel tähele panna?

- ▶ Planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik peavad kokku leppima vähemalt järgnevas:
  - ▶ Ehitamisega seonduvate kulude jaotuse planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel;
  - ▶ Huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmiseks seatud vajalikud tagatised;
  - ▶ Rajatise valmimise tähtaja;
  - ▶ Rajatiste planeeringu koostamise korraldajale üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.
  - ▶ Oluline on, et olukorras, kus huvitatud isik ei ole võimeline enda lepingulisi kohustusi täitma, langeb infrastruktuuri väljaehitamise kohustus planeeringu korraldajale.

# Taristu - mida kohalik omavalitsus saab enda huvide kaitseks teha?

- ▶ Uus PlanS § 131 lg 6 on viitava eesmärgiga norm. Selle eesmärgiks on juhtida tähelepanu võimalusele anda detailplaneering, kas kõrvaltingimusega või reservatsiooniga õiguspärane detailplaneering hilisemalt kehtetuks tunnistada.
- ▶ See võimalus annab planeeringu korraldajale võimaluse tunnistada kehtetuks õiguspäraselt antud detailplaneering või ehitusluba.

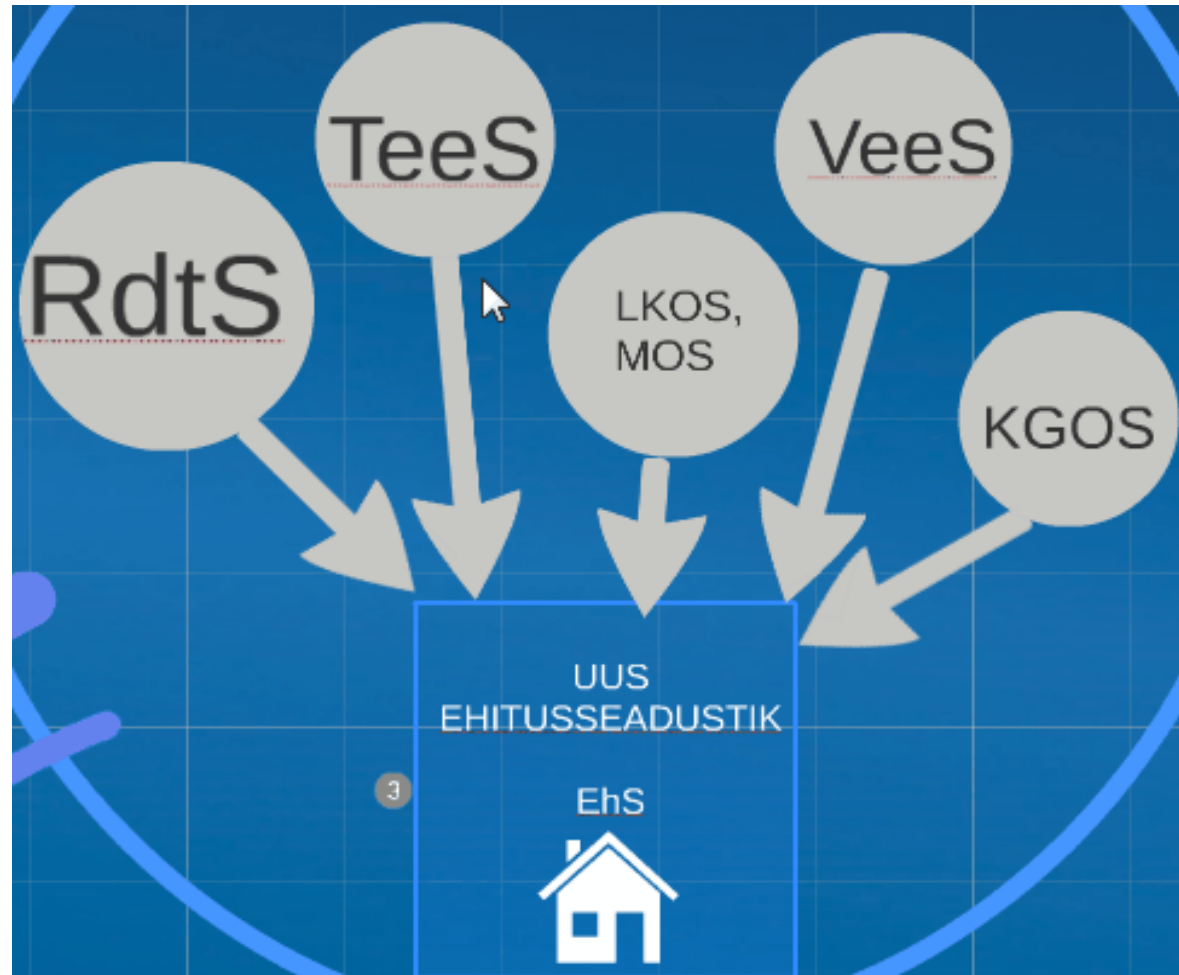
# Taristu

- ▶ Kui ei ole teisiti kokkulepitud, on infrastruktuuri väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus
- ▶ Juhul, kui kohalik omavalitsus ei ole lepingus näinud ette piisavalt tagatise, tuleb kohalikul omavalitsusel ise taristu välja ehitada.
- ▶ Puudutatud isik saab esitada kaebuse kohaliku omavalitsuse peale, kui kohalik omavalitsus ei ole täitnud oma seadusest tulenevat kohustust.

# Olulisemad muudatused avalik- õiguslikus ehitusõiguses

# Olulisemad muudatused uues ehitusseadustikus

*Vormilised muudatused*



# Põhimõtted

- ▶ Uues EhS on ettenähtud üldised ehitusvaldkonnale kohalduvad põhimõtted:
  - ▶ Asjatundlikkuse põhimõte.
  - ▶ Ohutuse põhimõte
  - ▶ Keskkonnasäästlikkuse põhimõte
  - ▶ Hea tava
- ▶ Nende õiguslik tähendus?

# Muudatused ehitusettevõtja regulatsioonis

- ▶ Teatamiskohustus - Ettevõtte võib ehitusalal tegutseda juhul, kui omab kehtivat sissekannet majandustegevuse registris.
- ▶ Pädevuse nõuded
  - ▶ Ettevõtte tegutseb lähtuvalt asjatundlikkuse põhimõttest, kui tema heaks töötab "pädev isik".
  - ▶ Ettevõtja pädevus vastab tema vastutusel ja tema heaks tegutsevate isikute kvalifikatsioonile.
  - ▶ Isik on pädev, kui tal on töö eripärale vastav kvalifikatsioon.
  - ▶ Kuni 3 ühingut.

# Muudatused garantiis

- ▶ Kuni 01.07.2015 kehtiva ehitusseaduse
- ▶ § 4. Ehitise garantii
- ▶ (1) Käesoleva seaduse tähenduses on garantii ehitusettevõtja poolt võetud kohustus tagada, et tema tehtud ehitustöö vastab lepingu tingimustele ning ehitustöö tulemusena ehitatud ehitisel või selle osal säilivad määratud aja jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral ehitise või selle osa kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet.
- ▶ (3) Ehitise garantii kestuse ajal ilmsiks tulnud ehitusvead kõrvaldab ehitusettevõtja oma kulul mõistliku aja jooksul.
- ▶ (4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 sätestatu ei välista ega piira ehitusettevõtja vastutust ega nõuete aegumist võlaõigusseaduse ja tsiviilseadustiku üldosa seaduse alusel. Garantiitähtaja jooksul ilmnenu lepingutingimustele mittevastavuse puhul eeldatakse, et see oli olemas töö üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus töö või puuduse olemusega.



# Muudatused garantiis II

- ▶ Alates 01.07.2015 ehitusseadustikus ehitise garantii regulatsioon puudub
- ▶ Selle asemel lisandub VÕS-i alates 01.07.2015 § 642 lg 2' järgmises sõnastuses:
- ▶ (2') Töövõtulepingu puhul, mille esemeks on ehitamine ehitusseadustiku mõistes ja mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva isiku ja tarbija vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul töö tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas töö üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus töö või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

# Muudatused garantiis III

- ▶ Samuti jääb kehtima pärast 01.07.2015 töövõtugarantiid sätestav VÕS § 650 lg 1 alljärgnevas sõnastuses:
- ▶ (1) Töövõtja poolt töö suhtes garantiikohustuse (töövõtugarantii) võtmisel eeldatakse, et garantii katab kõiki selle kehtivuse ajal ilmnenud töö lepingutingimustele mittevastavusi. Töövõtugarantiile kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-des 230 ja 231 sätestatut.

# Muudetud garantiisätete põhimõtted

- ▶ Töövõtugarantii õigussuhe tekib tellija ja töövõtja vahel üksnes juhul kui selles on kokku lepitud
- ▶ Seaduse alusel ei teki enam garantiisuhet töövõtja ja ehitise igakordse omaniku vahel
- ▶ Kui ehitusleping on sõlmitakse tarbijast tellija ja oma kutse- ja majandustegevuse raames tegutseva ehitaja (töövõtja vahel), eeldatakse sarnaselt kehtiva regulatsiooniga, et kahe aasta jooksul alates töö üleandmisest ilmnenuid puudused olid olema töö üleandmise ajal tellijale (tõendamiskoormuse ümberpööramine)
- ▶ Jääb kehtima tavapärase võlaõiguslik vastutuse ahel, kus müüja (arendaja) vastutab müügilepingu sätete alusel ostja ees ning kus ehituse töövõtja vastutab töövõtulepingu sätete alusel tellija (arendaja) ees
- ▶ Kui tellija (arendaja) ja töövõtja vahel on kokku lepitud töövõtugarantiis saab arendaja loovutada müügitehinguga oma garantiist tulenevad õigused ostjale. Sellisel juhul tekib garantiis osas sarnane õiguslik olukord, mis kehtiva ehitusseaduse alusel, kus uus ehitise omanik saab esitada garantiist tulenevaid nõudeid otse töövõtja (ehitaja) vastu.
- ▶ Ehitise puudustest tulenev nõuete aegumise tähtaeg jääb endiseks, ehk nõudeid saab esitada üldjuhul 5 aasta jooksul alates töö üleandmisest tellijale (TsÜS § 146 lg 2).

# Garantii müügilepingu puhul

- ▶ Müügilepingu osas lisandub alates 01.07.2015 VÕS § 218 lg 2' alljärgnevas sõnastuses:
- ▶ (2') Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

# Müügigarantii

- ▶ Seega senise ehitise garantiiga sarnane õiguslik tagajärg (puudustega seotud ümberpööratud tõendamiskoormus) sätestatakse alates 01.07.2015 ka ehitistega seotud müügilepingute puhul ka tarbijale müügi puhul
- ▶ Oluline on tähele panna, et puudustega seotud ümberpööratud tõendamiskoormus ei kohaldu üksnes uute ehitiste müümisel vaid ka kasutatud ehitiste müümisel, kus arendaja või kinnisvaraettevõtte on näiteks ise vahetuks müüjaks. See ei mõjuta kinnisvaratehingute vahendaja (näiteks maakleri) vastutust.
- ▶ Eelnevast lähtuvalt on senisest veelgi olulisem müügilepingus kokku leppida, millistele tingimustele peab müüdav ehitis vastama. Vastasel juhul on kasutatud ehitise müümine müüja jaoks senisest riskantsem.

# Muudatused loamenetlustes

- ▶ Ehitusseadustik lihtsustab ehituslike loamenetluste süsteemi.
- ▶ Väiksemate ehitiste puhul on senise kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusoleku asemel vaja esitada üksnes ehitusteatis.
- ▶ Kui omavalitsus täiendavaid andmeid ei nõua, võib ehitamisega alustada.
- ▶ Samamoodi ei nõuta väiksemate ehitiste puhul ka enam kasutusluba, vaid piisab kasutusteatisest esitamisest.
- ▶ Nõ tabelisüsteem.

# Ehitamise mõiste

---

- ▶ Laiendatud on ehitamise mõistet, mis senise keeruka ja erandeid sisaldava loetelu asemel tähistab nüüd igasugust ehitise füüsikaliste omaduste muutmist.
- ▶ Seega peaks tekkima vähem vaidlusi ka teemal, kas mingi tegevus kuulub ehitusseadustiku rakendusalasasse või mitte

# Muud Ehitusseadustikuga tehtavad olulisemad muudatused

- ▶ Isikute kohustused EhS § 19 jj
- ▶ Projekteerimistingimuste tähendus
- ▶ Ehitusteatis ja ehitusluba EhS § 35 jj
- ▶ Kasutusteatis ja kasutusluba EhS § 47 jj
- ▶ Ehitise kaitsevööndi tähendus EhS § 70 jj
- ▶ Paigaldis, sideehitis, raudtee, tee
- ▶ Vette ehitamine



# EhS ja PlanS RakS

- ▶ Seaduste rakendamise põhimõtted §-id 1-30
- ▶ Asjaõigusseaduse §-s 158<sup>1</sup> muutmine
- ▶ Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmine
- ▶ Liiklusseaduse muutmine
- ▶ Maakatastriseaduse muutmine
- ▶ Looduskaitseseaduse muutmine
- ▶ Veeseaduse muutmine



ÕIGUSTEADUSKOND

# Tänan!

Dr.iur. Urmas Volens, LL.M.

TÜ õigusteaduskond, dotsent

Advokaadibüroo NOVE, vandeadvokaat, partner

[urmas.volens@ut.ee](mailto:urmas.volens@ut.ee)

+372 610 80 11

+372 50 63 470