



**Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond**



Eesti tuleviku heaks

PLANEERIMISSEADUSE JA EHITUSSEADUSTIKU EELNÕUDE VÕRDLEV MÕJUDE ANALÜÜS

Töö tellija: Justiitsministeerium

**Töö koostajad:
Annika Jaansoo
Kertu Vuks**

2012

Sisukord

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	4
1. PLANEERIMISSEADUSE JA EHITUSSEADUSTIKU MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE ÜLDISED ALUSED	5
1.1 PLANEERIMISSEADUSE JA EHITUSSEADUSTIKU SEOS TEISTE KEHTIVATE ÕIGUSAKTIDEGA, REGULATSIOONIDE EESMÄRK NING MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE PIIRITLEMINE	5
1.2 PLANEERIMISSEADUSE JA EHITUSSEADUSTIKU MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE METOODIKA	6
1.3 PLANEERIMISSEADUSE JA EHITUSSEADUSTIKU MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE ANDMEALLIKAD	8
2. VALDKONDADEÜLESED MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE TULEMUSED	9
2.1 SEADUSEGA KURSISOLEMINE	9
2.2 MÕISTETE ÜHILDAMINE ERINEVATE VALDKONDA PUUDUTAVATE SEADUSTE VAHEL	11
2.3 ÜHTSED, ÜLERIIGISET KEHTESTATAVAD VORMID	11
2.4 PLANEERIMIS- NING EHITUSSPETSIALISTIDE HARIDUSTASE	12
2.5 RIIGIASUTUSTE JA ÜLDHUVITEENUSTE OSUTAJATE OMAVAHELISTE KOOSKÕLASTUSTE VÕI ARVAMUSTE EEST TASUDE VÕTMINE	13
2.6 PROBLEEMID REGISTRITEGA	15
2.7 DOKUMENTIDE ELEKTROONILINE ESITAMINE	15
2.8 DOKUMENTIDE MENETLEMISE AEG	15
3. PLANEERIMISSEADUSE MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE TULEMUSED	16
3.1 PLANEERIMISÕIGUSE SÜSTEEM	16
3.2 PLANEERIMISMENETLUSE ÜHILDAMINE KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISEGA	16
<i>Etapp I – planeeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine, algatamise otsustamine ning sellest teavitamine</i>	16
<i>Etapp II – planeeringu eskiiside ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise programmi avalik väljapanek ning arutelu</i>	17
<i>Etapp III – planeeringu eskiiside ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise avalik väljapanek ning avalik arutelu</i>	18
<i>Keskkonnamõju strateegilise hindamise kvaliteet</i>	19
<i>Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvestamine planeerimisel</i>	20
3.3 PLANEERIMISMENETLUS	21
<i>Planeeringu algatamine</i>	21
<i>Leping huvitatud osapoollega</i>	22
<i>Planeeringu koostamine</i>	23
<i>Planeeringu maksumus – üldplaneering ja detailplaneering</i>	24
<i>Kooskõlastamine</i>	28
<i>Detailplaneeringu vormistusnõuded</i>	28
<i>Ehituskeeld</i>	29
<i>Planeeringu avalikustamine</i>	30
<i>Avalikud arutelud</i>	31
<i>Planeeringute kättesaadavus avalikkusele</i>	32
<i>Planeeringute muutmine ja/või planeeringu kehtetuks tunnistamine</i>	33
<i>Järelevalve teostamine planeeringute üle</i>	35
3.4 PLANEERINGUTE VAIDLUSTAMINE	36
4. EHITUSSEADUSTIKU MAJANDUSLIKE MÕJUDE HINDAMISE TULEMUSED	39
4.1 EHITUSSEADUSTIKU ÜLDSÄTTED	39
<i>Ehitise definitsiooni muutumine</i>	39
4.2 EHITISELE JA EHITAMISELE ESITATAVAD PÕHINÕUDED	39
<i>Ehitamise dokumenteerimisele esitatavad nõuded</i>	39
<i>Ehitise kasutamisele ja hooldamisele esitatavad nõuded</i>	42
<i>Ehitise omanikujärelevalve</i>	43
4.3 PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	43
<i>Projekteerimistingimuste andmine ja keskkonnamõju hindamine</i>	49
<i>Projekteerimistingimuste menetlus</i>	50

<i>Projekteerimistingimuste menetlemise tähtajad</i>	50
<i>Projekteerimistingimuste vaidlustamine</i>	51
4.4 EHTISE TEATIS JA EHTUSLUBA	53
<i>Ehitise teatis</i>	53
<i>Ehitise teatise edastamine pädevale asutusele</i>	58
<i>Ehitusluba</i>	59
<i>Ehitusloa keskkonnamõju hindamine</i>	60
<i>Kooskõlastamine</i>	60
<i>Ehitusloa menetlemine</i>	60
<i>Ehitusloa kehtivus</i>	63
4.3 EHTISE KASUTAMISE TEATIS JA KASUTUSLUBA	63
<i>Ehitise kasutamisest teavitamine</i>	63
<i>Kasutusluba</i>	65
<i>Kasutusloa kooskõlastamine</i>	66
<i>Kasutusloa menetlemine</i>	66
4.5 ENERGIATÕHUSUSE MIINIMUMNÕUETELE VASTAMINE	68
<i>Energiamärgis</i>	69
4.6 TEGEVUSÕIGUSED	69
<i>Variant A</i>	69
<i>Variant B</i>	71
<i>Variant C</i>	73
4.7 JÄRELEVALVE	74
<i>Ehitus ja kasutuslubade vaidlustamine</i>	75
LISA 1. KOHALIKE OMAVALITSUSTE VALIM	76
LISA 2. KÜSIMUSED KOHALIKULE OMAVALITSUSELE (PLANEERIMINE)	77
LISA 3. KÜSIMUSED KOHALIKULE OMAVALITSUSELE (EHITUSVALDKOND)	79
LISA 4. ANKEET	80
LISA 5. MAJANDUSLIKE MÕJUDE EELHINNANG PLANEERIMISVALDKONNAS	92
LISA 6. MAJANDUSLIKE MÕJUDE EELHINNANG EHTUSVALDKONNAS	114

Sissejuhatus

Mõjude hindamise üldine eesmärk on planeeritavate poliitikavahendite (seadused, määrused jt) võimalike kulude, tagajärgede ja kaasnevate kõrvalnähtude hindamine.

2008. aastal algatas Justiitsministeerium ehitus- ja planeerimisõiguse kodifitseerimise protsessi, mille eesmärgiks on kehtiva regulatsiooni korrastamine ning õigusloome kvaliteedi ühtlustamine. Kodifitseeritavad valdkonnad (sh ehitus- ja planeerimisõigus) sisalduvad Vabariigi Valitsuse tegevuskavas aastateks 2011-2015 punkti „Õigusruumi selguse ja arusaadavuse suurendamine“ ühe tegevusena. Samuti on valdkonnad määratletud Euroopa Sotsiaalfondist rahastatava Inimressursi arendamise rakenduskava prioriteetse suuna „Suurem haldusvõimekus“ programmis „Parema õigusloome arendamine“.

Eestis on mõjude hindamine reguleeritud Vabariigi Valitsuse määrusega „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“, mille kohaselt tuleb iga õigustloova akti seletuskirjas käsitleda selle rakendamise eelduslikult tulenevat: sotsiaalset, sealhulgas demograafilist mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, majandusele, elu- ja looduskeskkonnale, regionaalarengule, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele ning muid otseseid või kaudseid mõjusid.

Eraldi tuleb kirjeldada rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused ning eeldatavad kulud ja tulud.

Majanduslikeks mõjuks loetakse nihkeid tootmise tasemes (majandustegevust ja ettevõtlust ergutavad või pidurdavad mõjud), selle struktuuris (nt muutused erinevate majandussektorite osakaalus), majandustegevuse juhtimises ja organiseerimises, efektiivsuses, jne. Mõjud võivad ilmned valitsusasutuste kuludele või struktuurile mingil tasemel, leibkonna toimetulekule, ettevõtluskeskkonnale ja ettevõtte tegevusele (regioonide ja sektorite lõikes), halduskoormusele, infoühiskonna arengule, põllumajandusele jms.

Käesoleva majanduslike mõjude hindamise eesmärk on ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse eelnõudele hinnangu andmine läbi põhjendamatult koormavaid kulusid tekitavate kohustuste eemaldamise ning nende täitmise protseduuride lihtsustamise. Sellega vähendatakse riigi, avaliku ja erasektori ning eraisikute ajalisi ja rahalisi kulusid ning võimaldatakse senisest enam keskenduda oma tegevuse põhieesmärkide täitmisele. Hindamise tulemusena selgitatakse välja, kas uus ehitusseadustik ja planeerimisseadus vastavad seatud eesmärkidele kuluefektiivsel viisil. Ühtlasi püütakse anda hinnang menetluse korrastatusele. Mõjusid on hinnatud 2012. aastal, see tähendab, et võrreldi kehtivaid õigusnorme ning 2012. a kevadel avaldatud eelnõude versioone.

Töö jaguneb neljaks peatükiks. Esimeses peatükis – planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise üldised alused – kirjeldatakse planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise eesmärgi, meetodikat ning andmeallikaid. Teises peatükis – majanduslike mõjude hindamise tulemused – vaadeldakse valdkonnaüleseid tulemusi. Kolmandas peatükis käsitletakse planeerimisseaduse majanduslike mõjude hindamise tulemusi ning neljandas ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise tulemusi. Töö lõpeb kokkuvõtva peatüki ning lisadega.

1. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise üldised alused

1. 1 Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku seos teiste kehtivate õigusaktidega, regulatsioonide eesmärk ning majanduslike mõjude hindamise piiritlemine

Ehitus- ja planeerimisõigus on olnud reguleeritud kunagise planeerimis- ja ehitusseadusega ning praegu kehtivate planeerimisseaduse ja ehitusseadusega. Vastava valdkonna käesoleva kodifitseerimise projekti peamised eesmärgid olid planeerimis- ja ehitusõiguse valdkonnas kehtiva regulatsiooni korrastamine ning õigusloome kvaliteedi ühtlustamiseks vajalike andmete kogumine ja süstematiseerimine. Lisaks veel ka kehtiva normistiku täiendamiseks või muutmiseks vajalike ettepanekute tegemine. Ehitusõigust ning selle eriosasid või –küsimusi analüüsiti majanduslike mõjude hindamisel koos planeerimisõigusega¹.

Planeerimisõigus toetub erinevatele põhiseaduslikele väärtustele – riiklikule kaitse- ja menetluskohustusele (Põhiseadus §-d 13 ja 14), sotsiaaliigiprintsiibile ja üldisele võrdsusõigusele (nt ühtlase elatusaseme tagamine riigi erinevates piirkondades, Põhiseadus §-d 10 ja 12), õigusriigiprintsiibile (õiguskorraldusele ja -menetlusele, seaduse ülimuslikkus, halduse seaduslikkus, proportsionaalsus ja võimude lahusus, Põhiseadus §-d 3 ja 10) ja keskkonnakaitsele (Põhiseadus §-d 5 ja 53). Planeerimisseaduse lähtekoht on seotud omandipõhiõigusega (Põhiseadus § 32). Oluline on, et planeerimismenetlus oleks avalik, et avalikkus oleks läbivalts kaasatud, ning selle tulemusel sünnib erinevaid asjaolusid arvesse võttev ning põhjalikult kaalutud planeering².

Planeerimisõiguslikud normid tulenevad eelkõige planeerimisseadusest. Samas on planeerimisvaldkond tihedalt seotud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse ning looduskaitseadusega. Erinevaid planeerimisega seonduvaid norme sätestavad veel teeseadus, raudteeseadus, sadamaseadus, lennundusseadus, veeseadus ja kemikaaliseadus.

Planeerimisseaduse eelnõu eesmärk on sätestada maakasutus- ja ehitustingimused, mis on kooskõlas rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtete, põhiseaduse ning menetlusõigusega. Planeerimisseadus on üks maakasutust reguleerivatest õigusvaldkondadest, mis peab sobituma üldisesse vastavat valdkonda reguleerivasse õigusesse. See tähendab, et omandipõhiõigus ei ole absoluutne ning sellega ümberkäimisel tuleb arvestada üldsuse huvide ja võimalusel ka vajadustega. Planeerimisprotsess võimaldab selgete eesmärkide olemasolul saavutada planeerimismenetluses kõikehaarava ning erinevaid huvisid tasakaalustava ruumilise lahenduse, mis arvestab keskkonnasäästlikkuse, loodusvarade ja -ressursside säästliku kasutamise ning elukvaliteedi parendamisega³.

Planeerimismenetluse kaalutlusruumi täpsustamine võimaldab menetlusosalistel näha selgemalt ette, millised on kohustuslikud menetlusetapid, ning mis on nende õigused ja kohustused vastava protsessi läbimiseks. Samuti on uue planeerimisseaduse eesmärk käsitleda teemasid või planeerimisvaldkondi, mida olemasolevas seadusandluses reguleeritakse eriseadustega või on jäetud planeerimisõiguslikult reguleerimata. Üks olulisemaid muudatusi on, et planeerimisõiguslikult oleksid senisest enam hõlmatud ka rajatised.

Ehitusõigust reguleerib üldiselt ehitusseadustik. Ehitisi ja ehitamist puudutavad normid tulenevad aga mitmetest eriseadusest. Seega on ehitusõiguse normid sätestatud veel teeseaduses,

¹ Ehitusseaduse seletuskiri (21.02.2012) lk.5-6 [http://eelnou.valitsus.ee/main/mount/docList/6aa1c8d5-39c5-43dc-a16a-24a11f807031\" \](http://eelnou.valitsus.ee/main/mount/docList/6aa1c8d5-39c5-43dc-a16a-24a11f807031\) | "GSLBq1hG

² Planeerimisseaduse seletuskiri (21.02. 2012) lk. 4-7 <http://eelnou.valitsus.ee/main/mount/docList/6aa1c8d5-39c5-43dc-a16a-24a11f807031#GSLBq1hG>.

³ Planeerimisseaduse seletuskiri (21.02. 2012) lk. 4-7 <http://eelnou.valitsus.ee/main/mount/docList/6aa1c8d5-39c5-43dc-a16a-24a11f807031#GSLBq1hG>.

raudteeseaduses, veeseaduses, sadamaseaduses, looduskaitseaduses, elektriohutusseaduses, elektroonilise side seaduses, kemikaaliseaduses, muinsuskaitseaduses, küttegaasi ohutuse seaduses, lifti ja köistee ohutuse seaduses, maaparandusseaduses, masina ohutuse seaduses, päästeseaduses ning surveseadme ohutuse seaduses.

Uue planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku kontseptsiooni loomise üheks põhimõtteks oli võimalusel vähendada halduskoormust. Käesolev majanduslike mõjude hindamine püüabki välja selgitada - **kas ja kuivõrd uute seadustega halduskoormus väheneb ja millised on väljatöötatavate planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku peamised majanduslikud mõjud.**

1.2 Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise meetodika

Käesoleva majanduslike mõjude hindamise eesmärk on planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku uuele redaktsioonile hinnangu andmine läbi põhjendamatult koormavaid kulusid tekitavate kohustuste eemaldamise ning nende täitmisprotseduuride lihtsustamise. Seeläbi vähendatakse riigi, avaliku ja erasektori ning eraisikute ajalisi ja rahalisi kulusid ning võimaldatakse senisest enam keskenduda oma tegevuse põhieesmärkide täitmisele. Seega peab käesolev majanduslike mõjude hindamine vastama kokkuvõtteks järgmistele uurimisküsimustele, et siduda töö eesmärk ja meetodika:

- Milliste seadustes nõutavate tegevustega kaasnevad majanduslikud mõjud?
- Kui suure ulatusega need majanduslikud mõjud on – mõju olulisus?
- Kellele mõju avaldub – riigi tasand, kohalik omavalitsus, ettevõtja, eraisik?

Seaduse kehtestamisel tekkivate mõjude hindamise meetodika on välja töötatud Justiitsministeeriumi ning Riigikantselei poolt – „Mõjude hindamise meetodika“, Justiitsministeerium ja Riigikantselei (2012). Planeerimisseaduse ja ehitusseaduse majanduslike mõjude hindamisel toetuti antud dokumendile.

Esimesele uurimisküsimusele vastamiseks kõrvutati kehtiv seadus eelnõuga, et leida, millised on tulenevad muudatused. Seaduse hindamisel grupeeriti muudatused mitte paragrahvide vaid muudatuse sisu kaupa, kuna eelnõude ülesehitus on tunduvalt erinev kehtivate seaduste ülesehitusest. Muudatused kanti tabelisse (vt Lisa 5 ja Lisa 6) ning nendega kaasneva majandusliku mõju (otsest, kaudset, soovitud ning soovimatut) olulisust hinnati vastavalt Justiitsministeeriumi ja Riigikantselei poolt välja töötatud mõjude hindamise meetodikale.

Seaduste muudatuse majanduslike mõjude olulisust hinnati nelja kriteeriumi alusel:

- mõju ulatus (kui põhimõtteline on muudatus);
- mõju sagedus;
- sihtgrupi suurus;
- negatiivsete kõrvalmõjude esinemise risk.

Vastavalt meetodikale – kui muudatusega kaasneva mõju üks kriteerium (ulatus, sagedus, sihtgrupp või negatiivne kõrvalmõju) on suur või kaks kriteeriumit hinnatud keskmiseks - siis tuleb analüüsiga jätkata. Kui mõju osutub kõigis kategooriates väikeseks või ühes kategoorias keskmiseks, siis võib mõju nimetada väheoluliseks ja selle edasisest analüüsist loobuda. Justiitsministeeriumi palvel vaadeldi käesolevas dokumendis ka väheolulisi mõjusid.

Arvulise hinnangu andmiseks olulistele mõjudele oli vaja järgmist infot:

- muudetava toimingute/tegevuse/olukorra hetkeseis (maksumus, tööjõumahukus, ajakulu jne);
- sündmuste arv hetkel (aastas);
- sihtgrupi suurus;

- planeeritav sündmuste arv (aastas, tuginedes 2011. aasta andmetele);
- muudetud toimingute/tegevuse/olukorra seis (maksumus, tööjõumahukus jne) peale muudatuse jõustumist.

Ajakulu osas hinnati peamiselt menetlusele kuluvat aega. Inimressursi kulu arvutamisel võeti arvesse lisaks palgale ka sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaks, puhkusereserv ning täitja töökohaga seotud fikseeritud kulud (bürootarbed jne). Maksumuse osas hinnati lisaks inimressursi maksumusele ka koostatava dokumendi maksumust – palju maksab seaduse täitmiseks vajalike dokumentide koostamine (nt üldplaneering, detailplaneering, keskkonnamõjude strateegiline hindamine jne).

Mõjusid vaadeldi kahe sihtgrupi suhtes: rakendusasutus ja taotleja.

Analüüsi koostamisel kasutati nii kvantitatiivseid kui ka kvalitatiivseid meetodeid, ehk siis statistilisi alusandmeid täiendati juhtumianalüüsi ja fookusgrupi intervjuudest saadud informatsiooniga.

Lähtuti eeldusest, et seadust järgitakse täies mahus ning kasutati standardkulu mudeli meetodit (edaspidi: SKM)⁴. SKM loogika põhineb teoreetilisel hinnangul seadusest tulenevate majanduslike mõjude kohta. Mudeli keskmeks on nn efektiivselt töötav organisatsioon. Arvestamata jäetakse juhtumid, kus majanduslikud mõjud on äärmuslikul tasemel ehk põhjendamatult kõrged või madalad. Samuti ei hinnata alternatiivkulu ehk saamata jäänud tulu, kasumit või teisi organisatsioonile tekkida võivaid majanduslikke mõjusid, mis tulenevad seaduse täitmisest.

Et olla oma analüüsis võimalikult täpne, kasutati kohati ka kvantitatiivse meetodina kulude ja tulude kokkuarvutamist. Selle analüüsitüübi kasutamise aluseks on põhimõte, et kõiki neid mõjusid, mida ei saa rahaliselt otseselt hinnata, siiski analüüsitakse ja need esitatakse analüütilises ülevaates otsuste tegemiseks. Mitterahalisel mõjud võivad kokku siiski anda numbrilise väärtuse.

Kvalitatiivse analüüsi eesmärgiks oli käsitleda fookusgruppides saadud infot, et käsitleda teavet, mida arvandmete kaudu on raske tuletada, kuid mis on ometi mõjude hindamise seisukohalt väga oluline.

Kuna kohalikud omavalitsused on nii planeerimisseaduse kui ka ehitusseadustiku peamised täitjad, siis keskenduti analüüsi koostamisel suuresti kohalikele omavalitsustele tekkivate majanduslike mõjude hindamisele. Selleks jagati kohalikud omavalitsused planeerimis- ja ehitustegevuse intensiivsuse alusel kolme gruppi – linnad, linnalähedased kohalikud omavalitsused ning äärealad. Esimesse gruppi valiti suuruse järgi 10 linna (vt Lisa 1), teise gruppi – linnalähedased vallad – valiti need kohalikud omavalitsused, kus rahvaarv on üle 2000 inimese ning mille üheks piiriks on linn. Kolmas grupp – äärealad – sisaldab kohalikke omavalitsusi, kus on rohkem kui 2000 elanikku ning mille piir ei puutu kokku ühegi linnaga (st ääreala ja linna vahel peab olema vähemalt üks kohalik omavalitsus). Kõige raskemaks osutus kohalike omavalitsuste leidmine viimasesse gruppi, kuna valim pidi olema ühtlaselt jaotunud üle kogu Eesti.

Esmalt saadeti kohalikele omavalitsustele ankeetküsimustik (vt Lisa 4) esialgsete arvandmete saamiseks. Kokku saadeti küsimustik 29 kohaliku omavalitsusse, vastused laekusid 24-st. Peale kogutud andmestiku analüüsimist pandi kokku küsimustik intervjuude läbiviimiseks (vt Lisa 2 ja 3). Viimased olid vajalikud selleks, et saada täpsemat informatsiooni planeerimisseadusest ning ehitusseadusest tulenevate nõuete täitmise kohta. Lisaks kohalikele omavalitsustele kaasati intervjuudele ka maavalitsuste esindajad nendest maakondadest, kus valimis oli rohkem kui üks

⁴ Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (2009) „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine. Lõppraport“ lk.6-7

kohalik omavalitsus.. Nii tagati majanduslike mõjude hindamiseks kõige kiiremini ning väikseima ressursikuluga vajalik andmestik.

Kokku toimus kohalikes omavalitsustes ning maavalitsustes 15 intervjuud.

Lisaks kohalikele omavalitsustele saadeti vastavasisulised ankeedid Põllumajandusametisse, Tehnilise Järelevalve Ametisse ja Maanteeametisse. Ettevõtjaid puudutavad andmed (ehitusvaldkond) koguti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt koostatud raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“. Ettevõtjatega intervjuude läbiviimine oleks olnud antud töö jaoks liiga ressursimahukas ning see ei olnud ka hädavajalik, kuna eelpoolnimetatud uuringu teostamiseks olid andmed kogutud vaid paar aastat tagasi.

Kuna arvulised vastused on paljudel juhtudel hinnangulised, siis tuleb siinkohal arvestada võimaliku veaga, mida on ka analüüsi tulemustes kajastatud. Kindlasti tuleb analüüsis toodud andmete interpreteerimisel jälgida, et analüüsis toodud numbrid kajastavad valimisse kuuluvate kohalike omavalitsuste kulutusi, mitte kogu Eesti kohalike omavalitsuste kulutusi.

1.3 Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise andmeallikad

Lisaks ülalnimetatud ankeetküsitlustele ning intervjuudele kasutati majanduslike mõjude hindamiseks all-loetletud dokumente ja andmeallikaid.

Taustinformatsioon senise majanduslike mõjude hindamise praktika kohta:

- Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüs. Ehitus- ja planeerimisõiguse kodifitseerimisprojekt. Justiitsministeerium, 2009;
- Planeerimis- ja ehitusseaduse eelnõu ja seletuskirja ettevalmistav tegevus, täiendav analüüs. Justiitsministeerium, 2010;
- Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine. Lõppraport. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2009.

Riigikontrolli auditid:

- Ülevaade valdade ja linnade õiguskuludest ja kohtuasjadest. Riigikontroll, 2012;
- Avaliku ja erasektori koostöö kohalikes omavalitsustes. Riigikontroll, 2012;
- Ehitustegevus kiire elanike kasvuga omavalitsustes. Riigikontroll, 2011;
- Seadusest tulenevate järelevalvefunktsioonide täitmine valdades ja linnades. Riigikontroll, 2009;
- Korruptsiooni ennetamine valdade ja linnade töökorralduses. Riigikontroll, 2009;
- Detailplaneeringute koostamine valdades ja linnades. Riigikontroll, 2009;
- Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest, Riigikontroll, 2008.

Andmeallikad:

- Ehitisregister;
- Maa-amet;
- Statistikaamet.

Lisaks on planeerimisseaduse analüüsi osas kasutatud Siseministeeriumi poolt 2011. aasta septembris koostatud dokumenti „Ülevaade planeerimisalasest olukorrast riigis“.

2. Valdkondadeüleised majanduslike mõjude hindamise tulemused

Majanduslike mõjude olulisuse hindamise ning läbiviidud intervjuude käigus kerkis üles mitu ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülest teemat, millel peatuksime siinkohal pikemalt:

- seadusega kursis olemine;
- mõistete ühildamine erinevate valdkonda puudutavate seaduste vahel;
- ühtsed, üleriigiliselt kehtivad vormid;
- planeerimis- ning ehitusspetsialistide haridustase;
- riigiasutuste ja üldhuviteenuste osutajate omavaheliste kooskõlastuste või arvamuste eest tasude võtmine;
- probleemid registritega;
- planeerimis- ning ehitusalaste dokumentide elektrooniline esitamine;
- dokumentide menetlemise aeg.

2.1 Seadusega kursisolemine

Kohaliku omavalitsuse üksuste ning maavalitsustega läbiviidud intervjuude käigus tuli välja, et kohaliku omavalitsuse üksuste ehitus- ja planeerimisala spetsialistide igapäevatöö üks suur osa on vastava valdkonna ehk siis planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ning nendega seonduvate õigusaktidega kursis olemine. Siia alla kuuluvad nii seaduse lugemine, koolitused kui ka infopäevad.

Tabel 1. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustikuga kursis olemiseks kuluv keskmine aeg

	Keskmine ajakulu tundides (kuus)	Keskmine tööjõukulu tunnis (EUR)	Kokku kulu kuus (EUR)	Kokku kulu aastas (EUR)
Linnad	5	5,69	28,45	341,4
Linnalähedased vallad	2,5	5,17	12,925	155,1
Äärealad	1,5	4,58	6,87	82,44
Maavalitsused*	8	5,34	42,72	512,64

* ei kehti ehitusseadustiku puhul, kuna maavalitsused ei ole selle seaduse otsesed rakendajad (Allikas: intervjuud)

Antud tabel on näitlik, põhinedes valimis osalenud kohalike omavalitsuste ja maavalitsuste vastustel. Lisaks on vastavasisulist aega tegelikkuses väga raske hinnata, sest see sõltub nii kohaliku omavalitsuse struktuuri eripärast – näiteks kohalikes omavalitsustes, kus on tööl jurist, kulub ametnikel seadusandliku poolega tutvumisele vähem aega, sest jurist hoiab neid pidevalt muudatustega kursis. Samuti sõltub seadustega kursis oleku aeg konkreetsetest juhtumitest – kui on palju planeeringuid või kui need on väga keerulised / komplitseeritud planeeringud, siis kulub ka palju aega seaduste jälgimiseks.

Maavalitsuste suur vastavasisuline koormus tuleneb sellest, et nende korraldada on lisaks järelevalve teostamisele ka kohustuslikud kohalike omavalitsuste ametnike koolitused, ministriumide poolt arvamuse andmiseks esitatud seaduste eelnõude ning muudatuste kooskõlastamised, ettepanekute tegemised, vastavasisuliste infopäevade korraldamised jne.

Tabelist selgub, et äärealade puhul on kulud planeerimisseaduse, ehitusseaduse ja teiste seonduvate õigusaktidega kursisolemisele palju väiksemad kui linnades ja linnalähedastes valdades. Selle peamise põhjusena saab välja tuua vähem aktiivse ehitus- ja planeerimistegevuse ning sellest

tulenevalt väiksema vajaduse end pidevalt (detailsete) seadusemuudatustega ning teiste õigusaktidega kursis hoida. Samas tuli intervjuude käigus välja, et selline seaduste ja õigusaktidega mitte kursis olemine tekitab planeerimises ja ka ehituses vigu, mis halvematel juhtudel avalduvad alles objekti valmides.

Näiteks oli valimisse kuulunud kümne linna ametnikest uue planeerimisseaduse ja ehitusseadustikuga kursis 6, kellest kolm osales ka seaduste eelnõude väljatöötamisel. Võrdluseks äärealadega, siis neist kolme ametnikud üheksast teadsid, et sellised eelnõud on koostamisel, eelnõusid läbi lugenud ega ettepanekuid esitanud ei olnud neist keegi.

ETTEPANEK: Koostada antud valdkonna spetsialiste koondavad ülemaakondlikud meili-listid, mille vahendusel saab edastada operatiivselt infot seadusandluse uuenduste osas. Heanäide on Pärnu Maavalitsus, kes on koostanud ebaühtlase teadmiste jaotuse likvideerimiseks just taolise meili-listi, kuhu kuuluvad nii maavalitsuse kui maakonna kohalike omavalitsuste planeerimisspetsialistid ning ka mitmed eraettevõtjatest planeerijad. Selle listi kaudu saadab maavalitsus üle maakonna laiali kogu planeerimisalase info, mis tuleb neile erinevatest ministereeriumidest (seaduste muudatused, infopäevad jne). Sellise meili-listi süsteemi sisseviimine ei ole ressursimahukas ka teistele maavalitsustele, võttes vähem kui 10 minutit kogu ametniku tööpäevast. Samas hoiab see kokku mitu tundi kohaliku omavalitsuse üksuse ametniku tööd nädalas.

Majanduslike mõjude hindamise käigus analüüsisime ka ettevõtete vastavasisulist ajakulu. Valdikkonnaga tegelevate ettevõtjate jaoks on seadusandliku poolega kursisolek igapäevaselt oluline. Ettevõtete ehitusseadusega kursis oleku kulude kohta on varasemalt tehtud väga põhjalik uuring – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud raport „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“, kus hinnati ka ehitusseaduse mõjusid. Järgneva tabeli koostamisel on kasutatud nimetatud töös esitatud arvutusi.

Tabel 2. Ehitusseadusega kursishoidmise kulud ettevõtjatele⁵

Infokohustus	Ühekordne ajakulu (tundi)	Täitjate keskmine tööjõukulu (EUR/tunnis)	Täitjate arv aastas	Kohustuste täitmise sagedus aastas	Kulu kokku (EUR)
Seaduse lugemine	16,88	6,72	14 483,00	61,30	100 727 133,10
Koolitused	56,20	6,72	8 045,00	8,00	24 306 455,04
Ettevõttesisesed konsultatsioonid	24,10	6,72	6 751,00	170,00	185 867 451,84
Muu	4,42	6,72	3 813,00	31,00	3 508 265,04
Kokku					314 409 305,02

(Allikas: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium)

Kuna valdkonnas tegelevad ettevõtted peavad end uute seaduste ja määrustega kursis hoidma pidevalt ning see on üks osa nende igapäevastest ülesannetest, siis ei saa siinkohal öelda, et tegemist oleks just uue ehitusseadustiku eelnõu majandusliku mõjuga.

⁵ Kasutatud on andmeid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“ (lk 118-148).

Ehitusseaduse ja planeerimisseadusega kursisolemise kulu eraisikule on keeruline hinnata, sest eraisik puutub antud seadusloomega kokku vaid vastavalt vajadusele (näiteks kui soovib ehitada). Kuna antud andmeid on piisava täpsusega keeruline välja tuua, siis siinkohal majanduslikku mõju täpsemalt ei hinnata.

2.2 Mõistete ühildamine erinevate valdkonda puudutavate seaduste vahel

Intervjuude käigus toodi välja, et palju on muret, et sama valdkonda reguleerivate seaduste mõisted ei ühildu omavahel. Näiteks planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku eelnõudes kasutatavad definitsioonid ei kattu (ehitis või hoone) – tegemist on terminoloogia konfliktiga. Sama probleem ilmneb ka siis, kui võrrelda planeerimisseadust või ehitusseadustikku teiste õigusaktidega, mis reguleerivad sama valdkonda – ehitusseadustiku, planeerimisseaduse, muinsuskaitseaduse, maakatastriseaduse ning metsaseaduse definitsioonid ei lähe kokku (näiteks mõisted „ehituskeeluvöönd“ ja „kruntideks jagamine“ (sealjuures planeerimisseaduse eelnõus puudub viimane üldse)). Sellised ebakõlad seaduste vahel tekitavad ülemääraseid pingeid ning võivad lõppeda kohaliku omavalitsuse ja huvitatud osapoolte vahelise pikaajalise ning kuluka vaidlusega.

Lisaks mõistete definitsioonide erinevusele toodi intervjuude käigus välja ka see, et planeerimisseaduse eelnõus on mitmed mõisted defineerimata, mille definitsioone ei leia ka teistest sama valdkonna seadustest – näiteks „planeerija“ ning „arhitekt“. Näitena toodud mõisted vajavad hädasti defineerimist kohaliku omavalitsuse igapäevatöö korraldamiseks. Mõned seadustes toodud definitsioonid on aga raskesti mõistetavad – näiteks „ehituskeeluvöönd“. Viimase puhul on probleem eelkõige neil kohalikel omavalitsustel, kellel on merega piirnevad rannaalad.

Hindajate **ETTEPANEK**: koostöömivates seadustes tuleb mõisted üle vaadata ning seadustesse sisse viia põhimõistete definitsiooni osa. Viimase puudumisel tuleks seadusesse teha viited, kust vastavaid definitsioone leida võib. Lisaks tuleb seaduse üldsätete all anda ülevaade ka seaduse seostest teiste seadustega (näiteks planeerimisseadus seob endaga maakatastriseaduse, päästeseaduse, teeseaduse, kinnisasja sundvõõrandamise seaduse, muinsuskaitseaduse, metsaseaduse jne).

2.3 Ühtsed, üleriigiliselt kehtestatavad vormid

Kohalikel omavalitsustel oleks vaja ühtset üleriigiliselt kehtivat taotluse vormi näiteks ehitise registreerimise kohta, projekteerimistingimuste andmise kohta jne. Praegu on igal kohalikul omavalitsusel erinev vorm, millega iga linn või vald nõuab erinevaid andmeid. Vorm peaks sisaldama andmevälju, mis on vajalikud seaduste täitmiseks ja üleriigiliste andmebaaside toimimiseks.

Ühtse vormi üleriiklikult väljatöötamine võimaldab ametnikel keskenduda igapäevaselt oma töö sisulisele mitte vormilisele poolele.

Intervjuude käigus selgus, et linnadest olid kuuel (10-st) välja töötatud detailplaneeringu vormistusnõuded, mille nad saavad esitada planeeringu koostajale. Äärealadel antakse planeeringu koostajale ainult lähteülesanne ning sellest tulenevalt on kehtestatavate planeeringutega palju tööd, kuna need ei ole ühtsetel alustel koostatud. Intervjuudest tuli ka välja, et endiselt oodatakse väga regionaalministri poolt kehtestatavaid ühtseid vormistusnõudeid detailplaneeringutele ning detailplaneeringute koostamise juhendit.

ETTEPANEK: koostada ühtsed juhendid planeeringute koostamiseks kas riigi või maakonna tasandil, läbi mille tagatakse ühtne ning üheselt mõistetav planeerimisprotsess. Näiteks on Pärnu ja Tallinna Linnavalitsus ning ka Pärnu Maavalitsus koostanud juhendid (sealhulgas vormistusnõuded)

detailplaneeringute koostamiseks, mis on igale planeerijale kiiresti ja mugavalt kättesaadavad omavalitsuse kodulehel. Selline juhend võiks olla välja töötatud ka kogu Eesti lõikes – näiteks üldosa, mis on kohustuslik ning lisad, mida võib iga kohalik omavalitsus oma vajadustest lähtuvalt ise koostada.

2.4 Planeerimis- ning ehitusspetsialistide haridustase

Intervjuude läbiviimise tulemusena selgus, et kohalikes omavalitsustes planeerijatena/ planeerimisspetsialistidena töötavad isikud ei oma enamustel juhtudel vastavat kõrgharidust ega ka kvalifikatsiooni, vaid on planeerija ametikohale „sattunud“ olude sunnil ning peamiselt ehitusbuumi ajal (näiteks on planeerija ametikohal endiseid maakorraldajaid, kuid ka sotsiaalametnikke). Olukorda kohalikes omavalitsustes iseloomustab järgmine tabel.

Tabel 3. Omavalitsuste arv, kus on planeerimise valdkonnas tööl erialaspetsialistid (erialaspetsialistideks loetakse arhitektuuri, maastikuarhitektuuri ja geograafia eriala lõpetanuid)⁶

Maakond	Omavalitsuste arv	Omavalitsuste arv, kus on erialaspetsialistid
Harju	24	16
Hiiu	5	2
Ida-Viru	22	8
Jõgeva	13	2
Järva	12	1
Lääne	12	3
Lääne-Viru	15	4
Põlva	14	2
Pärnu	23	1
Rapla	24	2
Saare	16	2
Tartu	22	5
Valga	13	3
Viljandi	15	3
Võru	13	2

(Allikas: Siseministeerium)

Kohalikes omavalitsustes planeerimis- või ehitusvaldkonnas töötavad inimesed peaksid olema erialase kõrg- või rakendusliku haridusega. Võib olla ka omandatud erialane kutsekvalifikatsioon nüüd, kus kutsestandard on välja töötatud ning vastu võetud. Sellise vajaduse töid välja peamiselt linnad. Samas leidsid nad, et vastavasisulise kõrghariduse nõue viib palgasoovi väga kõrgeks ning kõikidel kohalikel omavalitsustel ei ole võimalik sellist summat igakuiselt spetsialistile maksta ning avalik sektor ei jõua palga osas nii ehk naa erasektoriga võistelda. Samuti leiti, et kui peaks valima ametnikku haridustaseme või töökogemuse alusel, siis pigem eelistatakse varasema töökogemusega inimest. Toome siinkohal ära planeerijate palgataseme võrdlustabeli.

⁶ Kasutatud on andmeid Siseministeeriumi poolt 2011. aasta septembris koostatud dokumendist „Ülevaade planeerimisalasest olukorrast riigis“.

Tabel 4. Planeerija bruto tunnipalga tasemete võrdlus valimis ning erasektoris (EUR)

Erasektor	Linn	Linnalähedane vald	Ääreala
6,82	5,69	5,17	4,58

(Allikas: intervjuud)

Ka leiti, et planeerijal peaks olema juriidiline haridus (või on nõutav sellesisulise lisakoolituse läbimine), sest praegu kehtiv planeerimisseadus nõuab pigem menetlusprotsessi juriidiliste nüansside tundmist kui ruumilise planeerimise oskust.

Ehitusspetsialistide haridustase on kohalike omavalitsuste lõikes väga erinev. Intervjuudest selgus, et võimaluse korral oleksid eelistatud erialase taustaga inimesed (erialane kõrg- või kutseharidus), kuid nagu juba eespool välja toodud - paljud kohalikud omavalitsused ei suuda spetsialisti palkamist endale rahaliselt lubada.

Planeerimisalase võimekuse tõstmiseks oleks vajalik omavalitsuste koostöö kas ühise planeeringuspetsialisti palkamisel või omavalitsusliitude juures planeeringuüksuse moodustamine, kuid seni vastav initsiatiiv omavalitsustes planeerimisalast koostööd teha puudub.

ETTEPANEK: asendada planeerimisseaduse eelnõus sõna „kõrgharidusega“ sõnaühendiga „erialase kvalifikatsiooniga“, kuna Kutsekojal on välja töötatud ja kinnitatud „Ruumilise keskkonna planeerija kutsestandard“ ning Tartu Ülikooli Pärnu Kolledžis toimuvad iga-aastaselt kursused planeerija kvalifikatsiooni saamiseks. Kindlasti ei tohiks seda paragrahvi lõiku seadusest välja jätta, kuna selle kehtestamine tõstab üleriiklikult planeerimise ja planeeringute kvaliteeti ning sunnib väiksemaid kohalike omavalitsuse üksusi leidma seaduse täitmiseks lahendusi koostöö näol.

2.5 Riigiasutuste ja üldhuviteenuste osutajate omavaheliste kooskõlastuste või arvamuste eest tasude võtmine

Palju on probleeme kooskõlastuste võtmisega, näiteks tehnovõrkude valdajad võtavad raha erinevate planeeringute ja projektide elektroonilise ülevaatamise eest, kuid mitte paberkandjal ülevaatamise eest. Tasu võtab ka Terviseamet. Samas kui on tegemist kohaliku omavalitsuse poolt võetava kooskõlastusega, siis peaks sellised kooskõlastused riigiametite poolt olema tasuta. Kuigi summad kooskõlastuste eest ei ole väga suured (30-60 eurot) on need siiski märgatavaks lisaks niigi kulukale detailplaneeringu koostamisele.

ETTEPANEK: tuleb võtta seisukoht, kas seaduses ettenähtud koostöö ja kaasamine on tasuta (probleemid tervisekaitse, võrguettevõtjatega jne) või mitte. Lisaks on küsimus eriõigusega ettevõtjate kohta. Ka siin on vajalik võtta seisukoht, kas tasu võtmine eriõigusega ettevõtjate poolt on põhjendatud ja vajalik.

Intervjuude käigus selgus ka, et palju on probleeme riigiasutustega, kellelt kohalik omavalitsus peab võtma kooskõlastusi. Kõige problemaatilisemana toodi välja Keskkonnaametit ning Maa-ametit. Alljärgnevalt on toodud täpsemad selgitused probleemide kohta riigiasutustega suhtlemisel.

Keskkonnaamet peab väga täpselt kinni 30-päevasest vastamislõudest, mis tähendab, et vastused kooskõlastuse küsimisele saadetakse reeglina viimasel päeval. See tekitab aga kohalikele omavalitsustele probleeme, kuna seaduse kohaselt on dokumendi menetlemise tähtaeg kohalikus omavalitsuses samuti 30 päeva ning selle raamesse peab mahtuma ka dokumendi vastuvõtmine/kehtestamine volikogus, mis tavajuhtudel kutsutakse kokku kord kuus. Kohaliku omavalitsuse jaoks

tähendab see pidevat tähtid kirjade saatmist huvitatud osapoolle menetlustähtaja pikendamisest teatamisega. Tähtid kirjade saatmine on aga täiendav kulu kohalikule omavalitsusele.

Ülaloodud probleemide vältimiseks oleks hea, kui Keskkonnaamet teeks rohkem eelkoostööd ning annaks näiteks eelkooskõlastusi (näiteks veekogu ehituskeeluvööndi vähendamine, puurkaevude ehitamine), kuna see aitaks ära hoida asjatuid kulusid detailplaneeringu koostamise etapis.

Lisaks on probleeme info liikumisega Keskkonnaameti ja kohaliku omavalitsuse vahel seoses looduskaitseliste objektidega – näiteks kui kehtestatakse Keskkonnaameti poolt uus looduskaitseala (I kategooria liigi elupaik), siis peaks sellest kohe teavitama ka kohalikku omavalitsust ning maavalitsust, kelle territooriumil see kaitseala asub. On olnud juhtumeid, kus kohalik Keskkonnateenistus ei tea looduskaitseala kehtestamisest piirkonnas.

Maa-ameti puhul on probleemid eelkõige ranna-aladega, mis ei ühildu Maa-ameti ja kohaliku omavalitsuse kaartidel. Maa-amet ei jõua tagada kaartide pidevat uuendamist, mille tulemuseks on olukord, kus näiteks võttes ranna ehituskeeluvööndi kehtestamisel aluseks Maa-ameti põhikaardil oleva rannajoone, ei ühildu see tegeliku rannajoonega. Viimase tulemusena on jäänud päris mitmel kohalikul omavalitsusel mõni projekt pooleli, sest kohe-kohe tuleb „uus rannajoon“. Kasutatud on terminit „juriidiline rannajoon“.

ETTEPANEK: kui Maa-amet ei suuda hoida aluskaarti aktuaalsena ja kui kohaliku omavalitsuse poolt koostatud põhikaart ei ühti riigi poolt nõutud/kehtestatud kaardiga, kuid ühtib tegelikkuses oleva olukorraga, siis tuleks üle vaadata seadus ning lubada jätkata projekti vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt koostatud (see tähendab tegelikkuses kehtivale) kaardile.

Nii Maa-ameti kui Keskkonnaameti puhul toodi välja ka seda, et kooskõlastusest keeldumise puhul ei tooda tihtilugu põhjendusi, miks selline otsus tehti.

Päästeametil on konkreetsed reeglid, mille kohaselt nad dokumente kooskõlastavad. Need reeglid on selged ning kõigile kättesaadavad. Tervisekaitseametil selliseid reegleid ei ole ja tihtilugu jääb kohalikule omavalitsusele arusaamatuks, miks üht või teist projekti ei kooskõlastatud.

Suured käärid on seaduste tõlgendamisel riigiasutuste ning kohalike omavalitsuste vahel. Intervjuude käigus selgus, et tihti pole tegemist ametkondade konfliktiga, vaid seaduse kehva sõnastusega.

Lisaks toodi probleemina välja, et ühes riigiasutuses vaatab ühte dokumenti üle mitu inimest, kes kõik kirjutavad eraldiseisvana oma märkused. Tulemuseks on, et kohalikule omavalitsusele edastatavas dokumendis on nõuded ning ettepanekud väga erinevad ja kohati vasturääkivad.

ETTEPANEK: enne riigiasutuse kooskõlastuse saatmist kohalikule omavalitsusele, tuleb ettepanekud ning nõuded asutusesiseselt omavahel kooskõlastada.

Eraldi toodi kohalike omavalitsuste poolt välja probleemid maavalitsuse järelevalvega. Näiteks maavalitsuse järelevalve venitab planeeringute kooskõlastamisega väga kaua, harvad pole juhud, kui planeering on järelevalves aasta ja kauemgi.

Suurim probleem kohalike omavalitsuste jaoks on planeeringud, kus kohalik omavalitsus peab planeeringut menetlema, kuid riik on kinnisvara omanik ning kontrollija samas isikus. Sellega seoses oli kohalikel omavalitsustel **ETTEPANEK:** muuta tuleks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §6 ning üldosasse kirjutada, et kohalikul omavalitsusel on õigus juhtida oma territooriumil ruumilist arengut.

2.6 Probleemid registritega

Intervjuudes toodi välja, et erinevate registrite andmed ning nende kasutamiseks vajalikud arvutiprogrammid ei ühildu, kuid iga registri kasutamiseks vajalikku programmi eraldi osta ei ole kohalikul omavalitsusel võimalik.

Palju probleeme on ka Maa-ameti kodulehega, mis on tööajal ülekoormatud ning andmete sisestamiseks peab ametnik tulema tööle kas enne tööaja algust või õhtul, peale tööaja lõppu.

Ehitisregistrisse andmete sisestamine on sõltuv sisestajast, sest mitmes küsimuses puuduvad sisestamiseks ning objektide klassifitseerimiseks konkreetsed juhised.

2.7 Dokumentide elektrooniline esitamine

Kõiki dokumente peaks kohalikule omavalitsusele ka edaspidi saama edastada paber kandjal, sest enamusel kohalikel omavalitsustel pole tehnilisi vahendeid digitaalselt edastatud ehitusprojekte, jooniseid jms lugeda ning arhiveerida. Lisaks pole tänapäevased andmekandjad piisavad selleks, et talletada andmeid kogu ehitise eluajaks, nagu seadus nõuab.

2.8 Dokumentide menetlemise aeg

Kehtivas seaduses ei ole defineeritud, millal hakkab jooksva dokumendi menetlemise aeg ning sellest tulenevalt võib seadust tõlgendada mitmeti. Tänapäevaks on selline seis tekitanud olukorra, kus näiteks huvitatud osapool toob kohalikku omavalitsusse detailplaneeringu kaaned, kus on sees vaid detailplaneeringu tiitelleht ning sisukord, eeldades, et detailplaneeringu menetlemise aeg hakkab jooksva sellest kuupäevast, mil huvitatud osapoolle väljastati kohaliku omavalitsusest paber, et dokument on kohaliku omavalitsuse poolt vastu võetud. Samas ei ole seda detailplaneeringut võimalik menetlema hakata, kuna planeeringut iseenesest ju ei ole. Lisaks pidevale kirjavahetusele dokumentide juurdeküsimiseks peavad kohalikus omavalitsuses valdkonnaga tegelevad spetsialistid kogu dokumentatsiooni uuesti ja uuesti läbi töötama peale iga väiksema dokumendi või muudatuse laekumist. See aga suurendab töömahtu mõnikord isegi kuni 10 korda (oleneb kui kaua aega võtab puuduolevate dokumentide esitamine ning paranduste tegemine).

ETTEPANEK: Seaduses peab olema sätestatud, et nii detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa kui ka kasutusloa taotluse menetlemine algab siis, kui on laekunud viimane nõutav dokument. Selleks aga peab olema juba eelnevalt selge, milliseid dokumente peab huvitatud osapool kohalikule omavalitsusele esitama (vt ühtsed, üleriigilisest kehtestatavad vormid).

3. Planeerimisseaduse majanduslike mõjude hindamise tulemused

3.1 Planeerimisõiguse süsteem

Eesti planeerimissüsteem, mida iseloomustab põhimõte, et üldisema tasandi planeering annab sisendi detailsema tasandi planeeringule, koosneb nelja liiki planeeringutest, millele lisanduvad eriküsimusi lahendavad planeeringud. Üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering on riigi tasandil koostatavad planeeringud, mille peamine eesmärk on riigi ruumilise arengu vajaduste väljendamine. Kohalik omavalitsus, kellel on seadusest tulenev ulatuslik planeerimisautonoomia, koostab aga oma territooriumi või selle osa kohta üld- ja detailplaneeringuid. Lisaks on seaduses ette nähtud võimalus koostada olulise ruumilise mõjuga objekti, joonehitise ja riiklikult tähtsa ehitise planeeringut.

Planeerimisseaduse eelnõu üldsätete suurimaks muudatuseks on, et planeerimine on kohustuslik ka veealadel kuni territoriaalmere välispiirini.

Planeerimisseaduse eelnõu kohaselt jäävad alles vaid järgmised planeeringute liigid:

- üleriigiline planeering;
- maakonnaplaneering;
- üldplaneering;
- detailplaneering;
- osaplaneering;
- teemaplaneering;
- eriplaneering (olulise ruumilise mõjuga ehitis).

Seega koondatakse olulise ruumilise mõjuga objekt, riiklikult tähtis ehitis ja joonehitis üheks liigiks ning viiakse see ainult maakonna või riigi tasemele. See tähendab, et menetlus lõpeb riigi tasemel ja ehitusloa annab ka riik. Menetlusi kohalikus omavalitsuses enam ei toimu, kuid kohalik omavalitsus kaasatakse menetlusprotsessi. Viimasest tulenevalt ei pea kohalik omavalitsus enam oma planeeringuid muutma selleks, et jõustuksid üleriigilise tähtsusega infrastruktuuriplaneeringud ning jõutaks nende ehitamiseni. Eelnõu kohaselt väheneb küll koormus kohalikele omavalitsustele, kuid kuna ehitus- ja kasutuslubade andjaks saab Tehnilise Järelevalve Amet, siis tõuseb sellest tulenevalt selle organisatsiooni töökoormus.

3.2 Planeerimismenetluse ühildamine keskkonnamõjude strateegilise hindamisega

Planeerimisseaduse eelnõu kohaselt ühildatakse planeerimismenetlus keskkonnamõjude strateegilise hindamise menetlusega (olukordades, kus keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine on kohustuslik). Alljärgnevalt on käsitletud menetlusetappide erisusi võrreldes kehtiva õigusega, mis tulenevad keskkonnamõjude strateegilise hindamise ja planeerimismenetluse ühildamisest.

Etapp 1 – planeeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine, algatamise otsustamine ning sellest teavitamine

Eelnõu alusel toimub planeeringu eskiiside alternatiivide ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise programmi paralleelne koostamine. Planeeringu ning selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatab planeeringu koostamise korraldaja. Isikute ring, keda planeeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamisest teavitatakse sõltub sellest, millise planeeringuliigi algatamisega on tegemist. Küll on keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevalt kõikidel juhtudel kohustuslik teavitada asjakohaseid asutusi, kes on Keskkonnaamet ning teised asutused ja isikud, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju ja

ruumilisest planeerimisest tulenev mõju tõenäoliselt puudutab. Keskkonnaseadustiku üldosa seletuskirja kohaselt kuuluvad eelmises lauses nimetatud asutuste hulka, olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust, muu hulgas Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisasas tegutsevad valitsusasutused, maavalitsused, kohaliku omavalitsuse organid ning teised asjaomased asutused ja isikud.

Peale menetluste algatamist koostavad planeerija ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostaja (juhul, kui planeerija vastab keskkonnaseadustiku üldosas sätestatud nõuetele võib ta ka ise olla keskkonnamõtjude strateegilise hindamise läbiviija) keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi. Paralleelselt asutakse koostama alternatiivseid planeeringulahendusi. Programmi koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 114 sätestatud üldistest nõuetest. Nõuded keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eksperdile on keskkonnaseadustiku üldosas sätestatud ning need on sarnased täna kehtivale regulatsioonile, kuid lisandunud on nõue, mille kohaselt ei tohi ekspert saada planeerimisdokumendi elluviimisest isiklikku kasu. Juhul, kui planeerija vastab eksperdile esitatavatele kriteeriumidele, võib ta täita eksperdi ülesandeid. Planeeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamist korraldab planeeringu koostamise korraldaja, kes on olenevalt planeeringu liigist Siseministeerium, maavalitsus või kohalik omavalitsus.

ETTEPANEK: keskkonnamõtju strateegilise hindamise ja planeerimise ühitamisel on vaja tagada, et keskkonnamõtju strateegilise hindamise koostamise tellimisele kehtiksid samad reeglid ja piirangud, mis selle planeeringu tellimisele, mille keskkonnamõtju hinnatakse. Selle nõude võiks planeerimisseaduse eelnõusse sisse kirjutada.

Etap II – planeeringu eskiiside ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi avalik väljapanek ning arutelu

Peale programmi valmimist korraldatakse planeeringu eskiiside ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi avalik väljapanek ja arutelu. Avaliku arutelu kestus sõltub asja keerukusest ja mahust (näiteks võib eeldada, et mitut kohalikkude omavalitsust hõlmava või olulise ruumilise mõjuga ehitist kavandava maakonnaplaneeringu maht ja keerukusaste on ilmselt oluliselt suurem, kui mõnel üldplaneeringul muutval detailplaneeringul). Eelnõu näeb ette, et avaliku väljapaneku miinimumaeg on 14 päeva. Avaliku väljapaneku läbiviimise koht sõltub planeeringu liigist. Nii avaliku väljapaneku teade kui ka planeeringu eskiisid ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programm tuleb avalikustada planeeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Üleriigilise planeeringu kui kogu riigi territooriumi hõlmava planeeringu avaliku väljapaneku läbiviimise asukoha määramist seaduses ei saa aga pidada mõistlikuks ega otstarbekaks ning sel juhul on tegemist planeeringu koostamise korraldaja kaalutusotsusega, kus täpselt avalik väljapanek ja arutelu läbi viia.

Peale avaliku väljapaneku toimumist, on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud korraldama vähemalt ühe planeeringu eskiiside ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi avaliku arutelu, peale mida on planeeringu koostamise korraldajal kohustus avaldada oma veebilehel avalikul arutelul kirjalikult esitatud ettepanekud ja vastuväited ning enda seisukoht nende suhtes. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamisel tuleb lähtuda keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §117 sätestatust ehk ettepanekute ja vastuväidete arvessevõtmist tuleb kirjeldada ja arvestamata jätmist põhjendada.

Seejärel toimub keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi heakskiitmine strateegilise hindamise järelevalvaja (Keskkonnaamet või Keskkonnaministeerium) poolt, mille läbiviimisel peab järelevalvaja lähtuma keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §118 ja §119. Märkida tasub, et võrreldes

kehtiva regulatsiooniga on nimetatud paragrahvides täiendatud strateegilise hindamise programmi heaks kiitmata jätmise aluseid ning selle tagajärgi. Juhul, kui programm jäetakse heaks kiitmata, tuleb seda muuta või täiendada ning vajadusel uuesti avalikustada. Kuna programmi igakordset avalikustamist ei eeldata, ent oluliste muudatuste korral tuleb programm uuesti avalikustada, on tagatud regulatsiooni pindlikkus ja samas ka strateegilise hindamise optimaalsus oluliste menetlusnõuete rikkumise korral.

Peale keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi heakskiitmist tuleb programm koos eskiisidega avalikustada planeeringu koostaja veebilehel. Paralleelselt programmi koostamise ja heakskiitmisega toimub pidev planeeringu eskiiside edasiarendamine ja täpsustamine. Programmis sisalduvad alternatiivid peaksid väljenduma ja olema toodud alternatiivsetes planeeringulahendustes.

Nimetatud tegevustele kohalduvad nõuded tulenevad keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §120 ja §121. Nimetatud paragrahvides on toodud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise ülesanded ja asjaolud, mida tuleb keskkonnamõtjude strateegilise hindamise läbiviimisel arvesse võtta ning mida aruandes esitada. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes on muudatus, et rõhutatult on eristatud strateegilist hindamist ja strateegilise hindamise aruande koostamist – ideaalis peaks strateegiline hindamine eelnema aruande koostamisele ja hõlmama endas mõjude hindamist, mille tulemused on jooksvalt planeerimisdokumenti integreeritud. Seetõttu on sätestatud eraldi nõuded strateegilise hindamise teostamisele ja tulemuste arvestamisele. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus näeb ette, et planeeringu koostamise käigus, samuti selle kehtestamisel tuleb arvestada strateegilise hindamise tulemusi, asutuste ja isikute poolt strateegilise hindamise käigus esitatud seisukohti ning piiriülese strateegilise hindamise käigus peetud konsultatsioonide tulemusi.

Etapp III – planeeringu eskiiside ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise avalik väljapanek ning avalik arutelu

Pärast keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande koostamist korraldatakse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande ja planeeringu eskiiside avalik väljapanek ja avalik arutelu. Nõuded nimetatud tegevustele on sätestatud keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §122. Avalik väljapanek ja avalik arutelu toimuvad üldjoontes samade nõuete kohaselt, mis on ette nähtud eskiiside ja programmi avalikustamisele. Erisus seisneb selles, et planeeringu eskiiside ja aruande avaliku väljapaneku kestus on vähemalt 30 päeva (programmi ja planeeringu eskiiside puhul vähemalt 14 päeva). Eskiiside ja aruande avalikul väljapanekul nimetab planeeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamise korraldaja tema hinnangu kõige sobivama planeeringulahenduse (st ühe alternatiivsetest eskiisidest), mis tema hinnangul on kõige sobivam ja mille detailsemat edasiarendamist peab ta kõige otstarbekamaks.

Nii planeeringu eskiiside strateegilise hindamise programmi kui ka aruande avaliku väljapaneku ajal on igaühel õigus tutvuda planeeringu eskiiside ja programmi või aruandega ning esitada nende kohta ettepanekuid ja vastuväited. Seega saab eskiiside ja aruande avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid aruande kohta kui ka nn planeeringulisi arvamusi, ehk arvamusi, mis ei puuduta keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruannet (küll aga eskiise).

Kui avaliku väljapaneku või avaliku arutelu tulemusel tekib vajadus oluliselt muuta strateegilise hindamise aruannet, korraldab koostamise korraldaja muudetud aruande avaliku väljapaneku ja vajaduse korral uue avaliku arutelu. Samas ei anna seadus konkreetset regulatsiooni, kuidas otsustada, millal on parandused ja täiendused nii olulised, et vaja oleks täiendavat avalikustamist.

Planeeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande heakskiitmine ja sellest teavitamine toimub lähtudes keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-st 123 ja §-st 125 sätestatust. Heakskiitjaks

on strateegilise hindamise järelevalvaja (Keskkonnaministeerium või Keskkonnaamet). Ka siin on käärid võrreldes praktikas toimuvaga – kuna keskkonnamõtjude strateegilise hindamise menetlus lõpeb tunduvalt varem, kui planeeringumenetlus, See tähendab, et kuigi keskkonnamõtjude strateegilise hindamise järelevalvaja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande heaks kiidab, võib planeerimismenetlus jätkuda veel pikalt, ilma et keskkonnamõtjused enam hinnataks. Seega ei pruugi lõplik planeeringulahendus olla alati keskkonnamõtjude strateegilise hindamise objektiks. Seega näiteks ehkki keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande heakskiitmine on eelduseks planeeringu kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks, toimub pärast planeeringu vastuvõtmist planeeringu avalik väljapanek. Selle toiminguga käigus ja tulemusena võib planeeringu lahendus muutuda. Nende muutuste keskkonnamõtju enam ei hinnata.

Planeeringu valitud lahendus, ehk lahendus, mille koostamise korraldaja on valinud alternatiivsete eskiiside seast ja mille detailsemat edasiarendamist soovib ta jätkata ning heakskiidetud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne avalikustatakse koostamise korraldaja veebilehel. Ülevaade strateegilise hindamise aruande tulemuste arvessevõtmisest tuleb esitada planeeringulahenduses. Lisaks tuleneb keskkonnaseadustiku üldosa seadusest nõue, millele vastavalt peab strateegilise hindamise järelevalvaja teavitama keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande heakskiitmisest lähtudes keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-st 125 sätestatud nõuetest.

Siinkohal tekib jälle kohalikul omavalitsusel probleem - KeHJS sätestab küll kohustuse võtta planeeringu koostamisel arvesse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tulemusi, kuid planeerimisseadus ei reguleeri, kas ja kuidas keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemusi arvestada planeeringus.

Planeeringulahenduse, millesse on sisse viidud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande tulemused, edasine menetlemine (planeeringu esitamine arvamuse avaldamiseks ja kooskõlastamiseks, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine, planeeringu heakskiitmine ja kehtestamine) viiakse läbi, lähtudes planeerimisseaduse eelnõus sätestatud nõuetest.

Peale nimetatud etappide läbiviimist toimub planeeringu edasine menetlemine vastavalt eelnõus ettenähtule ehk järgnevad:

- planeeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande esitamine arvamuse avaldamiseks;
- planeeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande esitamine kooskõlastamiseks;
- planeeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek ning avalik arutelu (ei toimu üleriiklike planeeringute puhul);
- planeeringu heakskiitmine koos keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandega (ei toimu üleriiklike planeeringute puhul);
- planeeringu, milles sisalduvad keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande tulemused, kehtestamine.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise kvaliteet

Praktikas koostatavates keskkonnamõtjude strateegilistes hindamistes keskendutakse kitsalt looduskaitsele aspektidele, jättes arvestamata sotsiaalsed, majanduslikud jm mõjud. KeHJS-s määratletud mõjude hindamist sotsiaal-majanduslikest ja kultuuripärandi aspektidest aga ei tehta peaaegu üldse, kuigi osade detailplaneeringute iseloom nõuab rohkem panustamist just sotsiaalkultuurilisele keskkonnale. See on tingitud peamiselt nii keskkonnamõtju strateegilise hindamise ekspertide, kohalike omavalitsuste kui ka järelevalve ebapädevusest. See tähendab, et väljapaneku läbinud planeeringut menetleb maavanem, kelle pädevuses on planeeringu järelevalve.

Maavanema administratsioonis puudub keskkonnapädevus, nii on alust arvata, et üldplaneeringu järelevalve objektiks on eelkõige menetluse õiguspärasuse kontroll, ja keskkonnamõju arvestamine jääb tahaplaanile. Maavanema järelevalve menetluse läbinud üldplaneering on küps kehtestamiseks omavalitsuse volikogu poolt. Planeerimisseadus ei sätesta volikogule kohustust kontrollida, kas üldplaneeringu eelnõu on kooskõlas keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kriteeriumitega ning ega menetluse jooksul pole taganatud algselt püstitatud keskkonnaeesmärkidest. Viimane aga mõjutab oluliselt kohalikus omavalitsuses kehtestatava üldplaneeringu kvaliteeti.

Enamik intervjueritud valdade ja linnade esindajaid leidis, et keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ei anna nende üldplaneeringule olulist lisaväärtust ning kahtlesid keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kui dokumendi vajalikkuses. Toodi välja ka, et keskkonnamõtjude strateegiline hindamine võiks olla integreeritud üldplaneeringusse ega peaks olema aruandena eraldi dokument.

ETTEPANEK: omavalitsuse seisukohalt on vajalik tunnustatud ekspertide nimekirja loomine, mille pinnalt tekiks omavalitsustel mingigi teadmise pädevate ekspertide osas.

ETTEPANEK: Kohalikud omavalitsused peaksid tegelema oma spetsialistide pädevuse tõstmisega. Valdavalt on keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne eksperdi nägu. Ekspertide poolelt on pädevus koondunud kindlatesse firmadesse, milliseid on aga vähe ja omavalitsuste hinnangul on neid raske teenistusse saada. Kui kohalik omavalitsus oleks ise nõudlikum ja suudaks hinnata aruande sisulist poolt, siis sunniks see ka eksperte rohkem pingutama.

ETTEPANEK: keskkonnamõtjude strateegilise hindamise etapid peavad olema arendajast ehk huvitatud isikust sõltumatud, praeguses praktikas on aga vastupidi. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande kvaliteet on tihti mõjutatud ka sellest, et seda finantseerib arendaja.

ETTEPANEK: Maavanemate järelevalve peaks muutuma sisulisemaks ning seeläbi tõuseks keskkonna mõjude hinnangute kvaliteet. Planeeringute üle teostab ka praegu järelevalvet maavanem, kuid tegelikult maavalitsustes keskkonnaalane pädevus puudub ja praktikas toetutakse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise küsimustes valdavalt Keskkonnateenistuse (Keskkonnaameti) seisukohtadele. Sisulisem maavanema järelevalve aitaks kindlasti hinnangute kvaliteeti suurendada.

Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tulemuste arvestamine planeerimisel

Suur osa kohalikest omavalitsustest ei pea keskkonnamõtjude strateegilist hindamist otstarbekaks. Kohalikud omavalitsused ei pea oluliseks tegeleda süsteemselt detailplaneeringute keskkonnaaspektidega ega selgitada välja, millal on vaja hinnata planeeringute keskkonnamõtjusid. Ainult üksikutel juhtudel on kasutatud ekspertide abi ning vaid väheste detailplaneeringute puhul korraldatud keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, sedagi valdavalt Keskkonnaameti surve tõttu. Süsteemiteaduse olulisemateks põhjusteks on raskesti mõistetav keskkonnamõtjude hindamist koordineeriv seadus ja eri osapoolte rollide ebaselgus.

ETTEPANEK: efektiivsuse tagamiseks peaks keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ja planeerimisprotsess olema reguleeritud ühe seadusega.

KeHJS jõustumisega 2005. aastal lisandus täiendav nõue koostada menetluses olevatele üldplaneeringutele ka keskkonnamõtjude hindamine, mis lükkas oluliselt edasi paljude koostatavate üldplaneeringute kehtestamist, kuna keskkonnamõtjude strateegiline hindamine on kallis.

Konsultantide poolt koostatava keskkonna strateegiliste mõjude hindamise maksumus baseerub peamiselt töö raskusastmel ehk kui palju on kaardimaterjali vaja koostada ning kui komplitseeritud on keskkond (looduskaitse- ja Natura alad, kaevandused, monofunktsionaalne asula jne) antud

kohaliku omavalitsuse üksuses. Keskkonnamõju strateegilise hindamise maksumus oli odavam juhul kui seda viidi läbi paralleelselt mitme üksteisega piirneva kohaliku omavalitsuse territooriumil.

Tabel 5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise keskmised maksumused erinevates valimigruppides

	Maksumus (EUR)
Keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine linnas	20 780
Keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine linnalähedases vallas	9 600
Keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine äärealal	6 000

Allikas: Intervjuud

Samas on kehtiv seadus koostatud nii, et isegi juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksuses on olemas kompetentne inimene, kes on võimeline koostama üldplaneeringut, siis keskkonnamõju strateegilise hindamise peab kohalik omavalitsus ikkagi sisse ostma. Ka Riigikontrolli 2008. aasta aruanne „Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest“ kinnitab, et kohaliku omavalitsuse üksused ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist vajalikuks peamiselt selle kalliduse tõttu.

Siinkohal teeb majanduslike mõjude hindaja **ETTEPANEKU**: keskkonnamõju strateegilist hindamist peaks lubama kohalike omavalitsuste üksustel ise koostada, kui vastav kompetents on üksuses olemas.

Intervjuudest selgus, et paljudel väikestel kohalikel omavalitsustel jäävad üldplaneeringud uuendamata/koostamata just finantsvahendite nappuse tõttu. Samale järeldusele tuli ka Riigikontroll 2008. aasta aruandes „Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest“. Odavamaks lahenduseks peetakse nn osaplaneeringute koostamist, sest sellisel juhul ei ole vaja koostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist, seega muudab planeeringu koostamise suuresti odavamaks.

3.3 Planeerimismenetlus

Planeerimismenetlus koosneb järgnevatest olulistest etappidest:

- planeeringu algatamine;
- planeeringu koostamine;
- planeeringu avalikustamine;
- planeeringu kehtestamine.

Eraldiseisvalt tuleks vaadata veel mõningaid planeerimismenetluse järelmeid nagu:

- planeeringute muutmine;
- järelevalve teostamine planeeringute üle.

Järgnevalt vaadeldakse iga planeerimismenetluse osa eraldi.

Planeeringu algatamine

Planeerimisseaduse eelnõusse (§72 lg 2) on lisatud detailplaneeringu menetluse algatamisest keeldumise võimalused juhul kui:

- algatamine on vastuolus üleriigilise planeeringu, maakonnaplaneeringu või üldplaneeringuga;
- algatamisel on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik;

- selleks on muul avalikul ülekaalulikal huvil põhinev põhjus.

Kuna seaduses toodud määratlus, et põhjendatud juhtudel võib keelduda detailplaneeringu menetlemise algatamisest, on kaalutusotsuse piirina liiga lai, siis selle tulemusena võib tekkida vaie huvitatud osapoolega (täpsemalt on vaietet kirjutatud peatükis 2.2.4. Planeeringute vaidlustamine).

Leping huvitatud osapoolega

Planeeringu koostamise korraldamine on *a priori* avaliku võimu ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama ehitamise ja maakasutuse aluseks olevate planeeringute olemasolu. Kogu valla või linna territooriumi ruumilise arengu põhisuundade ja tingimuste määramine toimub üldplaneeringuga. Samas on konkreetse ehitamise soovi realiseerimiseks vajaliku detailplaneeringu koostamine kantud tihti huvitatud isiku soovist.

Kui huvitatud isik teeb detailplaneeringu algatamise ettepaneku, võib kohalik omavalitsus otsustada planeeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise. Kavandatud detailplaneeringu koostamiseks tuleb kohalikul omavalitsusel ja huvitatud isikul sõlmida leping. Tegemist on halduslepinguga, st lepinguga ei saa üle anda neid kohaliku omavalitsuse ülesandeid, mis tagavad avalike huvide ja väärtuste säilimist ning selliseid ülesandeid, mis on tuletatavad planeerimise põhimõtetest. Avalike huvide kaitse on kohaliku omavalitsuse ülesanne, huvitatud isik soovib eelkõige enda erahuvi realiseerimist.

Eelnevast lähtudes peaks olema lepinguga võimalik üle anda vaid detailplaneeringu finantseerimiskohustus, kuid koostamine tuleks jätta kohaliku omavalitsuse olemuslikuks ülesandeks. Alternatiivina võib üle anda sarnaselt käesolevas seadusandluses sätestatule planeeringu koostamine või selle tellimine teatud juhtudel. Kui lepinguga võib üle anda planeeringu koostamist või selle tellimist, peab sätestama kohaliku omavalitsuse poolse sekkumise võimaluse. Ka vastava lepingu lõppemise alused või lõpetamise kohustused peab uue regulatsiooniga kindlaks määrama.

Leping kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku vahel tuleb sõlmida enne planeeringu algatamist.

Kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku lepinguline suhe on tingitud asjaolust, et huvitatud isik soovib oma ideid pärast planeeringu kehtestamist ka ellu viia, mitte üksnes koostada detailplaneeringut. Seega tuleb juba detailplaneeringu koostamise üleandmise lepingus fikseerida tingimused, mida huvitatud isik detailplaneeringu elluviimisel võib ja peab tegema. Elluviimise tingimused saavad olla vaid üldised, sest algatamisel puudub veel informatsioon selle kohta, milline planeeringulahendus kehtestatakse.

Tänane praktika on see, et vallad ja linnad on detailplaneeringute koostamise sisulise juhtimise valdavalt usaldanud planeeringust huvitatud isikule. Seaduses detailplaneeringute koostamise tellimisele seatud piirangud ei täida oma eesmärki, neid täidetakse formaalselt ja tegelikkuses on valdava enamiku detailplaneeringute rahastajateks detailplaneeringutest huvitatud isikud. Selle üheks põhjuseks on valdade ja linnade puudus spetsialistidest, kes üleantud tegevusi ise teeksid.

Probleemiks on ka see, et detailplaneeringu elluviimisega seotud kohustuste üleandmine planeeringu koostamise taotlejale on seadusega reguleeritud väga üldiselt. Kohalikule omavalitsusele jäetakse võimalus huvitatud isikuga kokku leppida, kes ehitab planeeringukohased teed ja tehnovõrgud. Samas ei reguleeri seadus olukordi, kus planeeringuala teenindamiseks on vajalik infrastruktuur väljaspool planeeringuala ning planeeringu realiseerimine nõuab ka teenindava sotsiaalse infrastruktuuri olemasolu (koolid, lasteaiad, hooldekodud jne).

Viimase reguleerimiseks on planeerimisseaduse eelnõus lisandunud detailplaneeringu menetlusse reguleeritud leping, kuidas teede ja tehnorajatiste ehitamist eraõiguslikule isikule üle anda. Eesmärk oli seadusega korrastada, kuidas seda õiguslikult teha ning millises menetlusetapis seda teha tuleks.

Planeeringu koostamine

Planeerimisseaduse eelnõu kohaselt väheneb selle rakendudes detailplaneeringu koostamise kohustus. Muudatust kirjeldab järgnev tabel:

Tabel 6. Kehtiva planeerimisseaduse ja planeerimisseaduse eelnõu võrdlus detailplaneeringu koostamise kohustuse osas

Kehtiv seadus	Eelnõu
§3 lg 2 Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:	§70 lg 1 Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades ja alevites. Seega detailplaneeringu kohustusega alad vähenevad (alevikud ja külad on seaduse eelnõust väljas). Samas on kohalikul omavalitsusel õigus läbi üldplaneeringu detailplaneeringu kohustusega alasid juurde määrata.
1) uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m ² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks	-
2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja ja nende kõrvalhooned, maapealse kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks	1) hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks rohkem kui 33%
	2) hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks rohkem kui 33% aladel, mis üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks
	3) suure rahvahulga kogunemisega seotud hoone püstitamiseks ning laiendamiseks rohkem kui 33%
	4) olulise avaliku huviga rajatise rajamiseks ning laiendamiseks rohkem kui 33%
3) maa-ala kruntideks jaotamise korral	Eelnõust on välja jäänud maa-ala kruntideks jaotamine

Nagu ülaltoodud tabelist näha, on eelnõust välja jäetud mitmed planeeringukohustusega alad ning eelnõusse jäid ainult linnad ja alevid ning alad, mis kohalik omavalitsus ise planeerimiskohustuslikuna määratleb. Uudsenä lisanduvad suure rahvahulga kogunemisega hooned (kaubanduskeskused hajakasustuses) ja olulise avaliku huviga rajatised (näiteks lauluväljak, staadion, tee). Maa-ala

kruntideks jaotamine ei ole tulevikus planeeringukohustuslik, sest maakorraldustoimingud tehakse tavapärase maakorraldustoimingutena.

Lisaks on eelnõust välja jäänud detailplaneeringu menetlemine lihtsustatud korras. See tähendab kehtiva planeerimisseaduse §22 loetletud ehitisi ning eelnõusse täiendavalt lisatud juhtumeid – kinnisasja jagamine või naaberkinnistute kruntide muutmise – mille võib tulevikus lubada läbi viia detailplaneeringuta. Vajalik on vaid külgnevate kinnisasjade omanike nõusolek.

Planeeringu maksumus – üldplaneering ja detailplaneering

Intervjuudel osalenud 29-st kohalikust omavalitsusest on üldplaneeringu koostamise täies mahus sisse ostnud 20, osaliselt on üldplaneeringu koostamise sisse ostnud neli ning täiel määral koostas üldplaneeringu ise kolm kohalikku omavalitsust. Kaks kohaliku omavalitsuse üksuse esindajat ei osanud sellele küsimusele vastata.

Tuginedes intervjuude tulemustele, näitavad järgmised tabelid üldplaneeringu koostamise maksumust juhul, kui kogu üldplaneeringu koostamine ostetakse sisse erasektorist ning üldplaneeringu koostamisel ei esine erimeelsusi.

Konsultantide poolt koostatava üldplaneeringu ning keskkonna strateegiliste mõjude hindamise maksumus baseerub peamiselt töö raskusastmel ehk kui palju kaardimaterjali on vaja koostada ning kui komplitseeritud on keskkond (looduskaitse- ja Natura alad, kaevandused, monofunktsionaalsed asulad jne) antud kohaliku omavalitsuse üksuses. Keskkonnamõju strateegilise hindamise maksumus oli odavam juhul, kui seda viidi läbi paralleelselt mitme üksteisega piirneva kohaliku omavalitsuse territooriumil.

Tabel 7. Üldplaneeringu koostamise kulud

	Linnad			Linnalähedased vallad			Ärealad		
	MaksumusTK rrrhind	TK arv menetlusperioodi jooksul	Maksumus kokku, eurot	TK hindrr	TK arv menetlusperioodi jooksul	Maksumus kokku, eurot	TK hind	TK arv menetlusperioodi jooksul	Maksumus kokku, eurot
ÜP koostamise maksumus	62 000	1	62 000	48 000	1	48 000	3 900	1	3 900
KSH koostamise maksumus	20 780	1	20 780	9 600	1	9 600	6 000	1	6 000
Ajalehes teavitamise kulud	400	5	2 000	400	5	2 000	400	5	2 000
Avalik väljapanek	600	1	600	600	1	600	600	1	600
Avalik arutelu	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Töötajate palgakulu	180 259	1	180 259	25 114	1	25 114	12 575	1	12 575

KOKKU			265 639			85 314		25 075
-------	--	--	---------	--	--	--------	--	--------

Tabel 8. Üldplaneeringu koostamise tööjõukulu

	Tunnitasu	Töökoormus (töökohad)	ÜP koostamiseks kulunud aastad	Töötunde päevas	Tööpäevade arv kuus	Kuude arv aastas	KOKKU tööjõu kulu ÜP koostamiseks
Linnad	5,69	2,5	6	8	22	12	180 259
Linnalähedased alad	5,17	0,5	4,6	8	22	12	25 114
Äärealad	4,58	0,2	6,5	8	22	12	12 575

Ülaltoodud tabelitest nähtub, et üldplaneeringu koostamine on kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks väga kallis. Eriti juhul, kui see ostetakse erasektorist sisse kohaliku kompetentsi puudumise tõttu. Samas on kehtiv seadus koostatud nii, et isegi juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksuses on olemas kompetentne inimene, kes on võimeline koostama üldplaneeringut, siis keskkonnamõju strateegilise hindamise peab kohalik omavalitsus ikkagi sisse ostma. Ka Riigikontrolli 2008. aasta aruanne „Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest“ kinnitab, et kohaliku omavalitsuse üksused ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist vajalikuks peamiselt selle kalliduse tõttu.

Valimisse kuulunud omavalitsustest ligi pooltel puudus üldplaneering või ei pidanud intervjueritavad ise oma üldplaneeringut enam asjakohaseks. Puuduva, vananenud või liiga üldise üldplaneeringu korral määravad valla või linna arengut detailplaneeringud, mis põhinevad üksikudel huvidel, mitte kogukonna kokkuleppel. Üldplaneeringu puudumise eest valdadele ja linnadele sanktsioone seadusega kehtestatud ei ole. Vananenud üldplaneeringu korral on selle muutmine detailplaneeringuga saanud aga erandi asemel reegliks ning muudatusi valdavalt üldplaneeringusse ei kanta.

Intervjuudest selgus, et paljudel väikestel kohalike omavalitsuse üksustel jäävad üldplaneeringud uuendamata/koostamata just finantsvahendite nappuse tõttu. Samale järeldusele tuli ka Riigikontroll 2008. aasta aruandes „Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest“. Odavamaks lahenduseks peetakse niinimetatud osaplaneeringute koostamist, sest sellisel juhul ei ole vaja koostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist ja seetõttu on planeeringu koostamine odavam.

Planeerimisseaduse eelnõus on osaplaneeringu ning teemaplaneeringu koostamist käsitletud §49 lg 1 järgmiselt: „Üldplaneeringu võib koostada osaplaneeringuna valla või linna territooriumi osa kohta või teemaplaneeringuna kindla teema lahendamiseks“.

Siinkohal teeb hindaja **ETTEPANEKU** lisada §49 lg 1 juurde lause: „Osaplaneeringuid ja teemaplaneeringuid kehtestatakse kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks.“ Seega võiks neid kehtestada vaid juhul, kui vallas või linnal on olemas kehtiv üldplaneering.

Enamus intervjueritud kohalike omavalitsuse üksusi (19) leidis, et neil on vaja koostada uus üldplaneering.

Peamised üldplaneeringu iganemise põhjused:

- üldplaneering on moraalselt vananenud, sest seda on juba väga palju muudetud;

- valdade ühinemised;
- reformimata riigimaad, mille omandisuhe muutub, mis soovitakse võtta kasutusse ning mille kasutusotstarve seega muutub.

Palju aitaks kohalikke omavalitsusi see, kui planeerimisseaduses oleks konkreetsed kriteeriumid üldplaneeringu sisu kohta (näiteks planeeringu täpsusaste) – see kergendaks nii ametnike tööd juhul, kui nad on otsustanud üldplaneeringu ise koostada. Üldplaneeringule kriteeriumide kehtestamine võimaldaks ka stabiliseerida turul üldplaneeringute koostamisele kehtestatavat hinda, mis praegu oleneb paljuski konsultatsiooniettevõtte suvast ning kohaliku omavalitsuse juhtide läbirääkimisoskustest.

Detailplaneering peaks olema strateegiline planeerimisdokument ainult juhul, kui see muudab oluliselt kõrgema taseme planeeringut.

Detailplaneeringute koostamisega seotud omavalitsuste kulude hindamise teeb keeruliseks asjaolu, et lisaks kohalikule omavalitsusele endale koostab planeeringuid oma vajadustest lähtuvalt ka erasektor. Viimasel juhul aga on planeeringu menetluskulud kolmes erinevas kohaliku omavalitsuse üksuse valimis jaotunud erinevalt (vt tabel 9).

Tabel 9. Detailplaneeringu koostamise kulude jaotus eri osapoolte vahel

	Linnad	Linnalähedased vallad	Äärealad
Planeeringu koostamine	Maksab arendaja	Maksab arendaja	Maksab arendaja
Teavitamine ajalehes	Maksab arendaja	Maksab arendaja	Maksab kohalik omavalitsus
Avalik väljapanek	Maksab kohalik omavalitsus	Maksab kohalik omavalitsus	Maksab kohalik omavalitsus
Avalik arutelu	Maksab kohalik omavalitsus	Maksab kohalik omavalitsus	Maksab kohalik omavalitsus
Kooskõlastused	Maksab arendaja	Maksab kohalik omavalitsus	Maksab kohalik omavalitsus

ETTEPANEK: määratleda seaduses täpselt, millistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamist finantseerima kohalik omavalitsus. Ainult tellijaks olemise või koostamise korraldajaks olemise reguleerimisest ei piisa.

Ülaltoodud tabelist lähtuvalt on tabelis 10A, 10b ja 10C ära toodud kohaliku omavalitsuse kulud detailplaneeringutele.

Tabel 10A. Linna kulud aastas detailplaneeringute koostamiseks

	Kohaliku omavalitsuse enda planeeringud	Erasektori planeeringud	KOKKU
Planeeringuid aastas	16	34	50
Planeeringu koostamise hind	16 x ? EUR (olenevalt planeeringu raskusest)	Maksab arendaja	?
Teavitamine ajalehes	16 x 4 korda teavitamist x 300 EUR kord = 19 200 EUR	Maksab arendaja	19 200 EUR

Avalik väljapanek	16 x 200 EUR = 3200 EUR	34 x 200 EUR = 6800 EUR	10 000 EUR
Avalik arutelu	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Palgakulu (EUR / h)	16 x 5,69 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 16 023 EUR	34 x 5,69 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 34 048 EUR	50 072 EUR
Kooskõlastused	16 x 300 EUR = 4800 EUR	Maksab arendaja	4 800 EUR
KOKKU	43 223 EUR	40 848 EUR	84 071 EUR

* Tabelis ei ole arvestatud Tallinna, Tartu ja Pärnu detailplaneeringute kulusid, kuna seal ületas detailplaneeringute arv aastas 120 piiri ning see erineb oluliselt keskmisest teistes omavalitsustes menetletud planeeringute arvust.

Tabel 10B. Linnalähedase valla kulud aastas detailplaneeringute koostamiseks

	Kohaliku omavalitsuse enda planeeringud	Erasektori planeeringud	KOKKU
Planeeringuid aastas	3	7	10
Planeeringu koostamise hind	3 x ? EUR (olenevalt planeeringu raskusest)	Maksab arendaja	???
Teavitamine ajalehes	3 x 4 korda teavitamist x 300 EUR kord = 3600 EUR	Maksab arendaja	3 600 EUR
Avalik väljapanek	3 x 200 EUR = 600 EUR	7 x 200 EUR = 1400 EUR	2 000 EUR
Avalik arutelu	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Palgakulu (EUR / h)	3 x 5,17 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 2729 EUR	7 x 5,17 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 6369 EUR	9 098 EUR
Kooskõlastused	3 x 300 EUR = 900 EUR	7 x 300 EUR = 2100 EUR	3 000 EUR
KOKKU	7 829 EUR	9 869 EUR	17 698 EUR

Tabel 10C. Ääreala kulud aastas detailplaneeringute koostamiseks

	Kohaliku omavalitsuse enda planeeringud	Erasektori planeeringud	KOKKU
Planeeringuid aastas	1	2	3
Planeeringu koostamise hind	1 x ? EUR (olenevalt planeeringu raskusest)	Maksab arendaja	
Teavitamine ajalehes	1x 4 korda teavitamist x 300 EUR kord = 1200 EUR	2x 4 korda teavitamist x 300 EUR kord = 2 400 EUR	3 600 EUR
Avalik väljapanek	1 x 200 EUR = 200 EUR	2 x 200 EUR = 400 EUR	600 EUR
Avalik arutelu	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Palgakulu (EUR / h)	1 x 4,58 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 806 EUR	2 x 5,17 (EUR/tund) x 8 (tundi päevas) x 22 (1 kuu) = 1612 EUR	2 418 EUR
Kooskõlastused	1 x 300 EUR = 300 EUR	2 x 300 EUR = 600 EUR	900 EUR
KOKKU	2 506 EUR	5 012 EUR	7 518 EUR

Ülaltoodud arvutustes on eeldatud, et detailplaneeringud on koostatud lihtsamate alade kohta ja menetlus on möödunud ilma komplikatsioonide ja eriliste kooskõlastusteta. Tabelis toodud hindadele lisandub planeeringu koostamise kulu juhul, kui kohalik omavalitsus ostab selle sisse erasektorist.

Lähtuvalt ülaltoodud tabelitest võib väita, et Planeerimisseaduse eelnõu 6. peatüki „Detailplaneering“ kõige suurema majandusliku mõjuga sätted on need, mis puudutavad kuulutuse avaldamist ajalehes (see on kõige suurem kuluallikas).

Hindajad teevad siinkohal **ETTEPANEKU**, et ajalehes kuulutamise korral peaks info hulk olema väiksem – kuulutus peaks olema võimalikult kompaktne ning sisaldama viidet kohaliku omavalitsuse kodulehele, kus on avaldatud suurem infohulk.

Kooskõlastamine

Analoogselt planeeringu koostamisel tehtavat koostööd ja selle käigus tutvustatavaid dokumente määratlevale regulatsioonile, tuleks täpsemalt ära määratleda ka kooskõlastamisele saadetavad dokumendid. Kindlaks tuleb määrata alused planeeringu kooskõlastamata jätmiseks (vastuolu õigusakti või kehtestatud planeeringuga), sest planeering peaks tagama mitte ainult õiguspärase, vaid ka ohutu lahenduse.

Intervjuude käigus selgus, et suurt osa ametiasutuste poolt antud kooskõlastustest ei pidanud intervjueeritavad sisulisteks ja tihti kajastusid kooskõlastused vaid templitena planeeringujoonistel. Mõningatel juhtudel ei olnud kooskõlastustest võimalik välja lugeda, kas planeering kooskõlastatakse või mitte. Lisaks ei pea asutused kooskõlastuse andmisel kinni ühekuulisest (30 päeva) tähtajast.

ETTEPANEK: planeeringute kooskõlastamist ning koostööd erinevate institutsioonide vahel tuleks paremini reguleerida.

Intervjuude käigus kerkis mitmel korral küsimus: kas kooskõlastamiseks esitatavad dokumendid peaks saama esitada lisaks paberkandjale ka digitaalselt. Intervjueeritavad ise leidsid, et aktsepteerida saaks e-mailitsi edastatud faile, kuid üle veebi saadetud link ei ole sobilik, kuna selliselt ei ole võimalik hiljem tõendada kooskõlastuse protsessi. Kui dokumendid on saadetud digitaalselt kooskõlastamiseks, kuid kooskõlastaja peab vajalikuks vaadata tööd paberil, näiteks vajaliku tarkvara puudumisel, siis peaks see olema kooskõlastaja ülesanne dokument välja printida ja kanda ka vastava trükkimise kulu.

Detailplaneeringu vormistusnõuded

Intervjueeritud kohalike omavalitsuste sõnul ei sisaldanud neile esitatud detailplaneeringud alati piisavalt infot, mille põhjal oleks võimalik otsustada, kas võtta detailplaneering vastu või mitte. Selle põhjuseks loeti koostajate vormistus- ja käsitusviisi erinevusi (näiteks detailplaneeringute seletuskirjad on koostatud erinevaid aspekte silmas pidades ning erineva täpsusastme ja mahuga, põhijooniste ja nende tingmärkide osas (hoonestusala, ehitusalune pind jne) on suured erinevused ning samuti on planeeringud koostatud elektrooniliselt erinevas formaadis). Seejuures erinevad detailplaneeringud koostajate, mitte kohalike omavalitsuste kaupa.

Mõned intervjueeritud kohalikud omavalitsused olid püüdnud detailplaneeringu vormistamise nõudeid ühtlustada detailplaneeringu lähteülesandega või võtnud vastu detailplaneeringute koostamise ja vormistamise korra. Intervjueeritavad pidasid väga oluliseks, et riik detailplaneeringu koostamise sisu- ja vorminõuded standardiseeriks. Viimased soovituslikud juhendid pärinevad aastast 2003 ning kohalikud omavalitsused peavad neid iganenuks.

Järgnevalt on toodud nimekiri, kuidas erinevad kohaliku omavalitsuse üksused selle olukorra on lahendanud:

- linnad – detailplaneeringu vormistuspõhised on määruse näol olemas;
- linnalähedased vallad – detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad antakse asjast huvitatud osapooltele vastavalt seadusele. Lisaks antakse ka elektrooniliselt jooniste esitamise lahend;
- äärealad – konkreetseid vormistamise nõudeid ei ole. Lähteülesanne antakse detailplaneeringule tulenevalt üldplaneeringust.

Pärnu maakond on koostanud 14-leheküljelise materjali „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise juhend“, mis on kasutusel ülemaakondlikult kohalike omavalitsuste üksuste poolt. Samas ootavad kohaliku omavalitsuse üksused, et riik standardiseeriks detailplaneeringute vormistuspõhised ja annaks suunised meetodika osas. Seda kinnitab ka Riigikontrolli 2009. aasta raport „Detailplaneeringute koostamise korraldus valdades ja linnades“.

Enamik intervjueeritud valdu ja linnu ei suuda tihti enne detailplaneeringu kehtestamise otsust veenduda, kas planeering vastab õigusaktidele ja planeerimise eesmärkidele. Kuna intervjueeritud ei suuda tagada, et detailplaneeringutes sisalduv info esitataks neile otsustamiseks ühetaoliselt ja arusaadavalt, peavad nad oluliseks, et riik standardiseeriks detailplaneeringute koostamise vorminõuded ja annaks suunised meetodika osas. Kui riik peab oluliseks planeeringute kvaliteedi parandamist, peab ta olema suuteline pakkuma Eesti olusid arvestavaid juhendmaterjale. Riigipoolsete suuniste andmisel peaks Siseministerium arvestama, et planeerimisjuhtnõore tuleks anda jooksvalt, arvesse võttes õiguskeskkonna arengut ning kohtute ja muude institutsioonide seisukohti. Omavalitsused ei ole ise võimelised antud juhendmaterjale välja töötama, kuna täna puudub enamikes väiksemates omavalitsustes selleks piisav pädevus.

ETTEPANEK: sarnaselt teistele planeeringuliikidele peab ka detailplaneeringute (eriti üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute) puhul olema kindlaks määratud kohustuslikud ja vajadusel määratavad ülesanded, mida detailplaneeringu lahendus peab sisaldama. Vajalik on täpsustada nii vormistusele kui sisule esitatavad nõuded, et tagada detailplaneeringute ühtlane tase ja arusaadavus. Vorminõuete koostamise osas on oluline tähele panna, et need oleks projektbüroodel võimalikult kergelt kasutusele võetavad ja sisaldaksid ka vajalikke digitaalseid alusandmeid (joonetüübid, näidiskujud jne). Senised juhendid on rakendamise mõttes kasutatud just digitaalse vektorgraafilise materjali puudumise tõttu.

Oluline on, et detailplaneeringu lisana esitataks vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Illustratsioon ei ole detailplaneeringu dokumentatsiooni hulka kuuluv joonis, vaid näiteks 3D pilt, aksonomeetriline joonis, arvutianimatsioon, makett vms. Samas peaks seadus ütlema, et illustratsioon ei ole kehtestatava detailplaneeringu siduv osa, ehk edaspidi ei pea lisatud illustratsioonist hoone projekti juures lähtuma, vaid see annab näitlikku infot.

Oluline on, et elektrooniliselt oleks kättesaadav niinimetatud planeeringute terviktekst, kus kajastuvad ka kõik antud ajahetkel kehtestatud muudatused. Selleks oleks vaja ette näha iga muudatust sisaldava planeeringu koosseisus ka eraldi tekst ja graafiline osa kavandatavast muudatusest. Tuleb sätestada, mis vormis peab planeering kättesaadav olema (digitaalne, paber kandjal jne) ehk siis see, mis vormis üldse planeeringuid koostama hakatakse.

Ehituskeeld

Sarnaselt kehtiva õigusega on planeerimisseaduse eelnõus on sätestatud ehituskeelu kehtestamise võimalus. Intervjuude käigus kerkis üles küsimus, et kas ehituskeeld peab olema absoluutne ning kas ehituskeeld toob kaasa ka kahju hüvitamise nõude. Valimi arvates peaks olema nii, et lubatud on küll rekonstrueerimine, kuid uue ehitise ehitamine ja olemasoleva laiendamine ei ole lubatud. Ajutise ehituskeelu tähtaega peaks saama ehk ka korra veel pikendada (2+2 aastat). Vajalik on, et ehituskeeld ei rakenduks nendel juhtudel, kus ehitamine on vältimatult vajalik (näiteks avariiline renoveerimine, rekonstrueerimine). Alternatiivina võiks näha ette ka võimaluse, et ajutine ehituskeeld rakendub teatud juhtudel ka tagasiulatuvalt (kui ehitusluba on juba enne ehituskeelu kehtestamist väljastatud, aga ehitamist pole alustatud, ning tulenevalt avalike huvide kaitsest oleks keelu rakendamine näiteks pahatahtlikkuse vältimiseks vajalik).

Planeeringu avalikustamine

Planeerimisseaduse eelnõu kohaselt eristatakse:

- koostööd, mis viib kooskõlastamiseni (ainult haldusorganitevaheline, lisaks Eesti Maaomavalitsuste Liit ja Eesti Linnade Liit);
- aktiivset kaasamist (puudutatud isikud, mittetulundusühingud, sihtasutused, seltsingud, kes esindavad olulise osa elanike seisukohti);
- passiivne kaasamine, näiteks lehes teadete avaldamine – isik peab ise olema aktiivne, et olla menetlusse kaasatud.

Toome siinkohal välja ühe konkreetse detailplaneeringu avalikustamise kogumaksumuse.

Tabel 11. Ühe detailplaneeringu avalikustamise kogukulud Läänemaal linnalähedases vallas

Kulu nimetus	Tk	Tk hind, EUR	Kokku, EUR
Kuulutus Lääne Elus / algatamine	1	9,02	9,02
Kuulutus Lääne Elus / eskiisi arutelu	1	10,72	10,72
Kuulutus Lääne Elus / avalikustamine	1	34,02	34,02
Kuulutus Lääne Elus / kehtestamine	1	12,00	12,00
Tähitud kiri	6	2,20	13,20
Lihtkiri	12	0,35	4,20
Tahvli koostamine ja paigaldamine			
Print	1	1,60	1,60
Kiletamine	1	11,50	11,50
Alus	1	4,32	4,32
Post	1	2,55	2,55
Paigaldamine	1	12,00	12,00
Töötunnid			
Töötunnid	16	5,17	82,72
KOKKU			197,85

Planeerimisspetsialisti kommentaar ülaltoodud tabelile: „Planeerimisseaduse 01.07.2009 aegne muudatus, millega oluliselt laiendati detailplaneeringu teavitamise ja avalikustamise kohustusi, tõi vallale lisakulusid 50-60 eurot detailplaneeringu kohta. See on kokkuhoidlikult võttes, sest teeme ka planeeringu algatamisest teavitavaid tahvleid ise, nõ põlve otsas. Neid tellides oleks number vast poole suurem. Arvestuslikult läheb täiendavate teavitamiste peale ühel ametnikul planeeringu kohta

vast kaks tööpäeva (kirjade ettevalmistamine, registreerimine, postitamine, sh vähemalt kaks korda tähitult, vähemalt kolm korda planeerimisprotsessi jooksul, tahvli koostamine, monteerimine, planeeringualale üles panemine ja maha võtmine). Kirjade ettevalmistamine sõltub piirinaabrite arvust. Teinekord on neid mitmeid kümneid. Märkimisväärne on, et kõige kallim kuluartikkel on avaliku teate avaldamine kohalikus ajalehes ja selle maksumus kasvab aasta-aastalt.“

Nagu eelpool juba ettepanekuna esitatud, on ajalehes avaldamine siiski vajalik, kuid avaldatava informatsiooni maht peaks olema palju väiksem ning sisaldama viidet kohaliku omavalitsuse kodulehele, kus on avaldatud põhjalikum informatsioon planeeringu kohta.

Kuigi tähitud kirjade saatmine on kallis, on sellele vähe alternatiive, sest kahjuks ei kasuta veel siiski kõik kodanikud elektroonilist posti. Ka kohalike omavalitsuste arvates on nende jaoks koormav teavitada isikuid igal juhul tähitud kirjaga. Iga isik võiks teavet saada endale võimalikult sobivas vormis, milleks praegu ei pruugi paljude puhul olla enam tähitud kiri.

ETTEPANEK: kaaluda teavitamise nõude paindlikumaks muutmist kohalikele omavalitsustele, luues võimaluse isikute nõusolekul teavitada neid tähitud kirja asemel elektrooniliselt. Siinkohal vajab lahendamist inimeste käest nõusoleku saamise küsimus. Lisaks peaks tähitud kirjaga teavitamisel olema miinimumnõuded (algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine).

Suureks kokkuhoiduks planeeringu avalikustamisel on see, et keskkonnamõju strateegilise hindamise kuulutused ja teated saab nüüd ühildada tavapärase planeeringu kuulutuste ja teadetega.

Avalikud arutelud

Üldplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja planeeringu elluviimisega kaasneva võivate mõjude tutvustamiseks korraldab kohalik omavalitsus avalikke arutelusid. Samas ei sätesta planeerimisseadus konkreetselt, mis etapis ja mis vormis avalikke arutelusid tuleb korraldada.

Tabel 12. Avalike arutelude korraldamise maksumus kohalikele omavalitsusele

	Töötunni maksumus, EUR	Avaliku koosoleku korraldamiseks kuluv aeg, h	Avaliku koosoleku läbiviimiseks kuluv aeg, h	Avaliku koosoleku tulemusena küsimustele vastamiseks ning ettepanekutega arvestamiseks kuluv aeg, h	Kokku avaliku koosoleku korraldamise maksumus, EUR
Linn	5,69	4	4	8	91,04
Linnalähedane vald	5,17	3	2	2	36,19
Ääreala	4,58	2	2	2	27,48

Ülaltoodud tabelis on märgitud tavapärase detailplaneeringu avaliku aruteluga kaasneva töö maht ja maksumus. Palju kulub aega ka sellele, et pole päris täpselt selge, millele peab kohalik omavalitsus vastama ja millele mitte, kas on lubatud vastamine avalikul kujul ja mitmele küsimusele korraga jne.

ETTEPANEK: planeerimisseaduse eelnõu pekas mõjude seisukohast lahendama küsimused, millal ja millistele esitatud ettepanekutele tuleb täpselt vastata ning millisel viisil seda teha võib.

Planeeringute kättesaadavus avalikkusele

Selleks, et tagada huvitatud isikute kaasamine, nende õigeaegne informeerimine ning võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus, on oluline, et vallal või linnal oleks olemas süstematiseeritud info algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud planeeringute kohta ning et see oleks avalikkusele kättesaadav.

Järgnev tabel näitab, milline on planeeringute kättesaadavus majanduslike mõjude hindamise käigus koostatud valimisse kuuluvatel kohalikel omavalitsustel.

Tabel 13. Planeeringute kättesaadavus valimisse kuulunud kohalikes omavalitsustes

	Üldplaneeringu kättesaadavus			Detailplaneeringu kättesaadavus		
	Kättesaadav paberkanalil valla- või linnavalitsuses	Kättesaadav elektrooniliselt KOV kodulehel	Kättesaadav paberkanalil raamatukogus	Kättesaadav paberkanalil valla- või linnavalitsuses	Kättesaadav elektrooniliselt KOV kodulehel	KOV kodulehel on detailplaneeringute register
Linnad	10	10	2	10	6	6
Linnalähedased vallad	8	8	3	10	7	5
Äärealad	5	5	0	9	6	2

Nagu tabelist näha, on üldplaneeringud ja detailplaneeringud alati kättesaadavad kohapeal paberil ning enamjaolt ka veebilehel. Detailplaneeringute kohta polnud info kättesaadav nii mitmelgi kohaliku omavalitsuse kodulehel. Samas leidub ka omavalitsusi, kes on loonud ja avalikkusele kättesaadavaks teinud detailplaneeringute registrid, mis sisaldavad elektroonilisi materjale planeeringu ja sellega seotud menetlusedokumentide kohta. Hea näide on siinkohal Kuressaare linnavalitsuse ja Jõhvi vallavalitsuse andmestik. Mõnes intervjuueeritud kohalikus omavalitsuses on planeeringute register küll kasutusel, kuid avalikkus sellele ligi ei pääse.

Kuigi mõni kohalik omavalitsus on loonud andmebaasi, et teha oma planeeringud avalikkusele kättesaadavaks, puuduvad suuremal osal valdadest ja linnadest siiski infosüsteemi loomiseks eraldi ressursid. Intervjuueeritud kohalike omavalitsuste arvates on vaja luua üleriigiline planeeringute infosüsteem, et inimesed saaksid planeeringute kohta ühetaolist infot ja omavalitsused teada naaberomavalitsuste planeeringutest. Majanduslike mõjude hindajate arvates ei ole mõistlik välja arendada igas kohalikus omavalitsuses oma registrit või infosüsteemi.

Eestis puudub ühtne planeeringute andmebaas, kust oleks võimalik andmeid saada kõigi kehtivate ja menetluses olevate planeeringute kohta. Mitmete valdade ja linnade üldplaneeringud ei ole elektrooniliselt kättesaadavad ja/või neid ei täiendata vastavalt üldplaneeringu muudatustele, mistõttu kehtiv üldplaneeringu seis kajastub ainult ametnike peas. Seni on riigi poolt pakkunud

omavalitsustele võimalust planeeringute avalikustamiseks üksnes Maa-ameti, seda oma planeeringute kaardirakenduse kaudu. Osa valdu ja linnu on sel teel ka oma planeeringuid avalikustanud. Üleriigilise planeeringute infosüsteemi loomise peamiseks takistuseks on Maa-ameti hinnangul olnud see, et planeeringuid koostatakse erinevas digitaalses formaadis ja neile kantakse eri andmekihte, seda eeskätt üldplaneeringute puhul, mis sisaldavad rohkem andmekihte. Kohalike omavalitsuste seisukoht on, et Maa-ameti kodulehe kasutamise intensiivsus päevasel ajal on niivõrd suur, et Maa-ameti server ei pea koormusele vastu ning „süsteem jookseb tihti kokku“ muutes nii planeeringute sisestamise Maa-ameti kodulehele pikaks ja vaevaliseks protsessiks.

Riigi poolt 2007-2011. aasta tegevusprogrammi kohaselt seatud eesmärk luua üleriigiline ruumilise planeerimise infosüsteem ning teha planeeringudokumentid kõikidele kättesaadavaks ei ole kahjuks tänaseks täitunud. Samas on eesmärk hea ning sellise süsteemi loomine hoiaks ära palju ajalise ning rahalise ressursi kulusid, sest siis ei pea iga kohaliku omavalitsuse üksus (kokku 226) endale eraldiseisvat infosüsteemi looma.

ETTEPANEK: üleriigilise ruumilise planeerimise infosüsteemi loomisel tuleb võimalikult vara määrata kindlaks minimaalne andmestik ja vorm, milles planeering tuleb avalikustamiseks esitada, et kohalikel omavalitsustel oleks võimalik oma detailplaneeringute osas nõuete kehtestamisel sellega arvestada.

Kuna kohalik omavalitsus on kohustatud planeeringutest informeerima ka maavanemat, peaks viimasel olema ülevaade kõigi maakonnas algatatud ja kehtestatud üld- ja detailplaneeringutest ning asjakohane info tuleks avalikkusele kättesaadavaks teha ka maavalitsuse kaudu. Paraku võib intervjueeritud kohalike omavalitsuste baasil tõdeda, et kõikidel maavanematel ei ole alati maakonna omavalitsustes kehtestatud detailplaneeringutest terviklikku ülevaadet, kuna nii mõnigi kohalik omavalitsus annab detailplaneeringute algatamisest ja kehtestamisest teada valikuliselt (näiteks informeeriti maavanemat ainult üldplaneeringut muutvatest detailplaneeringutest või sõltus info edastamine vastutava ametniku töökoormusest). Detailplaneeringute algatamisest informeeriti maavanemat vähem kui kehtestamisest.

Siinkohal teeb majanduslike mõjude hindaja **ETTEPANEKU** seaduses välja tuua planeeringute avalikustamise kohustus vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse kodulehel. Viimasel juhul tuleb määratleda nii minimaalne andmestik, mis peab olema kättesaadav, kui ka ajaline piir, see tähendab kui mitme aasta jooksul algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud peavad kodulehel üleval olema.

Planeeringute muutmine ja/või planeeringu kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse eelnõus on eraldi välja toodud paragrahv, mis käsitleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Paljud vallad ja linnad peavad kergemaks üldplaneeringu pidevat muutmist detailplaneeringutega, mitte uue ja ajakohase üldplaneeringu kehtestamist. Seda võimaldab ka mõiste „põhjendatud vajadus“ (planeerimisseaduse eelnõu §86 lg 2), kusjuures selle mõiste sisu on jäetud kaalutlusõiguse alusel kohalike omavalitsuste endi määratleda.

Kuna tegu on juriidiliselt igakordselt sisustatava mõistega, siis tekib tihtipeale küsimusi, kuidas seda korrektselt teha. Planeeringute osalise kehtetuks tunnistamise või muutmise puhul on oluline, et osaliselt kehtetuks tunnistatud planeeringu kehtivat osa oleks võimalik ellu viia. See tähendab, et oluline on planeeringu terviklikkus. Kui planeeringu terviklikkus on kahjustatud, võib olla selle ülejäänud osa elluviimine võimatu, millest tulenevalt tuleb muuta veel täiendavalt teisi detailplaneeringuid või koostada hoopis uus üldplaneering. Üksikisikute jaoks on tegu aga ebakindla olukorraga, kus neile ei ole planeeringute paljususest tulenevalt selge, mida nad oma kinnisomandiga teha võivad.

Viimasega seoses teeb mõjude hindaja **ETTEPANEKU** defineerida seaduses täpsemalt juhud, mil on õigustatud üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga.

Praegu kehtivas planeerimisseaduses ning analüüsitava planeerimisseaduse eelnõus ei ole täpselt määratud üldplaneeringusse muudatuste sisseviimise kord. Viimases on vaid sätestatud (§68 lg 1), et „üldplaneeringu vaatab kohaliku omavalitsuse üksus üle iga viie aasta tagant üldplaneeringu kehtestamisest“. Siinkohal toovad eksperdid välja majanduslike mõjude hindamise raames läbiviidud intervjuude käigus selgunud kohalikes omavalitsustes kehtivad praktikad seoses üldplaneeringu muutmisega:

- muudatused on sisse viidud ainult elektroonilisse versiooni, mis asub vallavanema arvutis;
- muudatused viiakse sisse maakasutuskaardile, mis on jooksvalt internetis koduleheküljel üleväl;
- muudatused viiakse elektroonilisele ja paberkaardile sisse (teenuse sisseostmise läbi) viieaastaste ajaperioodide järel;
- ei vii sisse muudatusi ei paberil ega elektrooniliselt. Kui on üldplaneeringut muutev detailplaneering, siis on viimase juures lihtsalt seletuskiri, mis osas see detailplaneering üldplaneeringut muudab.

Intervjuude kokkuvõtteks võib öelda, et enamik intervjuueeritud kohalike omavalitsusi ei olnud detailplaneeringutega tehtud muudatusi üldplaneeringusse sisse kandnud ja seega ei ole nende linnade ja valdade kehtivad üldplaneeringud korrektsed. Eksperdid rõhutavad veelkord, et kuna paljudes kohalikes omavalitsustes muudetakse üldplaneeringuid tihti detailplaneeringutega, siis on oluline, et avalikkusel oleks ülevaade linna või valla territooriumil toimuvast operatiivselt kättesaadav. Kui üldplaneeringusse muudatusi sisse ei kanta, siis ei kajasta avalikkusele kättesaadav üldplaneeringu versioon kehtivat olukorda. Arvestades üldplaneeringu olulisust, ei piisa, kui infot üldplaneeringu kohta on võimalik saada üksikutest detailplaneeringutest või kehtiv üldplaneering kajastub ainult ametniku peas.

Siinkohal teevad mõjude hindajad **ETTEPANEKU** seadusesse sisse kirjutada üldplaneeringusse muudatuste sisseviimise kord (sh millises vormis muudatused sisse kanda) nii, et see suudaks hoida üldplaneeringud ajakohased ning ülevaatlikud ka linnalistel aladel (kõige suurema planeerimistegevusega alad) kuni kümme aastat peale kehtestamist. Lisaks tuleb arvestada, et üldplaneering peab igal ajahetkel olema kättesaadav ka digitaalselt.

Eelnõu annab võimaluse muuta küll üldplaneeringut, mitte aga detailplaneeringuid. Samas on küsimus, kas üldplaneeringuga saab muuta kehtivaid detailplaneeringuid ning kui ei, kuidas toimub siis üldplaneeringu koostamine?

Viimane intervjuude käigus tekkinud küsimus, mis vajab ekspertide hinnangul siinkohal väljatoomist on olukord, kus muudetakse või täiendatakse maakonnaplaneeringut näiteks joonehitistega. Sellisel juhul on mõistlik, et võimalikus joonehitise koridoris olevate detailplaneeringute menetlus peatatakse. Samas toob peatamine üksikisikutele kaasa väga range piirangu. Tulenevalt eelnevat peaks seatavat piirangut väga täpselt defineerima.

Planeeringu kehtetuks tunnistamise osas on planeerimisseaduse eelnõu võrreldes kehtiva seadusega oluliselt täiendatud. Lisandunud on säte, et detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada siis, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Planeerimisseaduse eelnõusse on küll sisse jäetud säte, mille kohaselt on võimalik planeering kehtetuks tunnistada juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik

soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Samas on kohalik omavalitsus detailplaneeringu menetlemiseks ning rakendamiseks kulutusi teinud. Kuna detailplaneeringu koostamine on kohaliku omavalitsuse jaoks väga suur väljaminek, siis peaks siinkohal tõsiselt kaaluma planeerija poolt kulude kompenseerimist kohalikule omavalitsusele.

Eelnõusse on lisandunud ka detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise võimalus juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviidavus peale planeeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Seaduse sättes ei ole täpselt defineeritud, kas osaline kehtetuks tunnistamine toimub ainult territooriumi puudutavas küsimuses – maa-ala puudutavas osas – või puudutab kehtetuks tunnistamine ka teisi detailplaneeringu elemente.

Kolmas eelnõusse lisandunud lõige sätestab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole aluseks isiku poolt saamata jäänud tulu hüvitamise nõude esitamiseks. See seaduse säte on väga suure positiivse mõjuga, kuna planeerimine tervikuna on rahaliselt kallis protsess ning seetõttu ei ole vallad või linnad julgenud vajaduse korral detailplaneeringuid kehtetuks tunnistada, kartes, et huvitatud isikud võivad esitada rahalisi nõudeid.

Eelnõust ei ole eraldi väljaloetav, kuidas menetletakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Ekspertide poolne **ETTEPANEK** on tuua eelnõu §85 all eraldi välja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ning märkida ära, et see saab olla võimalik ainult detailplaneeringut puudutavas osas. Muudetud üldplaneering jääb kehtima. Kui soovitakse üldplaneeringut muuta, siis tuleb läbi viia uus üldplaneeringu menetlus või uus üldplaneeringut muutev detailplaneeringu menetlus. Samuti tuleks sätestada, milline on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protseduur, näiteks üldplaneeringukohase detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine peaks järgima haldusakti kehtetuks tunnistamise üldregulatsiooni – õigustatud huvi, isikule ebasoodus või soodustav jne. Säilib üldplaneeringujärgne olukord (üldisemad maakasutus- ja ehitustingimused). Vajalik on sätestada avalikkust ja puudutatud isikuid mõistlikul viisil kaasav menetlus.

Samuti vajab reguleerimist olukord, kus näiteks teemaplaneeringuga täiendatakse või täpsustatakse olemasolevat planeeringut. Isiku seisukohast on oluline, kas tehtavad muudatused kantakse olemasolevasse planeeringusse või jäävad muudatused kehtima eraldi dokumendina.

Järelevalve teostamine planeeringute üle

Analüüsivast planeerimisseaduse eelnõust on ära kaotatud maavalitsuse järelevalve teostamise kohustus kohaliku omavalitsuse üksuse planeerimistegevuse üle. Samas aga on regionaalminister Riigikontrolli 2007. aastal avaldatud raportis „Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal“ asunud järgmisele seisukohale: „Maakonna tasandil on vaja tõhustada planeeringute järelevalvet, mis eeldaks vähemalt kahe planeeringuspetsialisti olemasolu igas maakonnas.“

Ka oma 2008. aasta raportis tõi Riigikontroll välja, et „olulisi puudujäike on planeeringute järelevalves. Kuigi Siseministerium on rõhutanud järelevalve tõhustamise vajadust maavalitsustes, siis tegelikkuses koosseis väheneb ja head planeeringuspetsialistid lahkuvad maavalitsustest järjepidevalt“.

Maavalitsustes läbiviidud intervjuude kohaselt puuduvad maavalitsustel ressursid, et kontrollida regulaarselt, kas kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringud on olnud üldplaneeringut muutvad või mitte. Lisaks võimaldab kontroll osutada tähelepanu üksnes formaalsetele probleemidele, kuid ei välista ebaseaduslikult kehtestatud detailplaneeringute

elluviimist. Ülaltoodust tulenevalt võib öelda, et maavanema järelevalve tänasel kujul ei ole mõistlik ning juriidiliselt korrektne.

Viimasega seoses on hindajal **ETTEPANEK** kirjutada kindlasti üldplaneeringute ja detailplaneeringute üle järelevalve teostamise kohustus planeerimisseaduse eelnõusse sisse. Lisaks tuleb Planeerimisseaduse eelnõusse sisse kirjutada järelevalve teostamise menetlus. Suureks abiks oleks ka see, kui muuta planeerimisseaduse eelnõus maavanem seaduses sätestatud pädevusega kooskõlastajaks (§67 lg 1 ja §83 lg 1) teiste kooskõlastavate institutsioonide kõrval.

3.4 Planeeringute vaidlustamine

Planeeringute vaidlustamine on olnud läbivaks arutelu teemaks kogu planeerimisseaduse eelnõu koostamise aja. Sellest tulenevalt analüüsisid majanduslike mõjude hindamise eksperdid ka seda valdkonda.

Eesti Vabariigi põhiseaduse §154 järgi otsustavad ja korraldavad kõiki kohaliku elu küsimusi kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §6 lg 1 järgi on omavalitsusüksuse üheks ülesandeks ka ruumilise planeerimise korraldamine oma territooriumil. Kehtiva planeerimisseaduse §4 lg 2 alusel on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Sellest tulenevalt on kohalikel omavalitsustel üld- ja detailplaneeringute alaste otsuste langetamisel laiaulatuslik diskretsiooniõigus. Samas esitab haldusmenetluse seadus kaalutusõigusele ranged nõuded, mis eeldab kohalikel omavalitsustelt väga head võimekust kaalutusotsuste tegemiseks, millist aga igal kohalikul omavalitsusel ei ole. Kohaliku omavalitsuse laiaulatuslikust planeerimisautonoomiast tulenevalt on planeerimisotsuste kohtulik kontroll ning ka maavanemate järelevalve planeeringute koostamise üle piiratud.

Majanduslike mõjude hindamise raames küsitatud kohalikest omavalitsustest vastas vaid kolm, et neil on olnud tegemist planeeringute alaste vaietega. Parema ülevaate saamiseks planeerimise alastest vaietest kasutati siinkohal lisaks majanduslike mõjude hindamise käigus läbiviidud intervjuudele ka Siseministeeriumi poolt 2011. aasta septembris koostatud ülevaadet kohalike omavalitsuste planeerimisalastest vaidlustest⁷ ning Riigikontrolli auditi andmeid kohalike omavalitsuste õiguskuludest⁸.

Siseministeeriumi poolt koostatud ülevaate kohaselt vaidlustatakse peamiselt kohalike omavalitsuste poolt kehtestatud detailplaneeringuid, millest tulenevad isikutele otsesed tingimused ja piirangud. Peamiseks kohtusse pöördumise põhjuseks on menetlusreeglite rikkumine omavalitsuse poolt – omavalitsus eksib avalikustamise nõuetest kinnipidamisel või avalikustamise käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete mitteametlikult põhjendamisel. Samuti esineb otsuste ebapiisavat motiveerimist kohalike omavalitsuste poolt, seda eriti juhtudel, kui detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut. Lisaks on kohtusse pöördumise põhjusteks planeerimisseadusest tuleneva kõrval sageli asjaõigusega seonduvad probleemid nagu servituudi määramine, naabusõiguse riive (peamiselt linnakeskkonna hoonete kõrgusest tulenev insolatsiooni ehk valgustingimuste vähenemine, liikluskoormuse ja müra kasv, intensiivsem maakasutus jne).

Riigikontrolli õiguskulude auditi hinnangul on 18-25% kohalike omavalitsuste kohtuasjadest seotud ehituse (ehitus- ja kasutusload) ning planeerimisalaste vaidlustega, seda olenemata kohaliku omavalitsuse suuruselt. Enamjaolt vaidlustatakse kohalike omavalitsuste planeerimisalased otsused

⁷ Ülevaade on kättesaadav aadressil: http://www.siseministeerium.ee/public/2011-09-05_VV_ulevaade_kodulehele.pdf

⁸ Riigikontrolli audit „Ülevaade valdade ja linnade õiguskuludest ja kohtuasjadest“, 2012.

maavalitsuses. Siseministeriumi ülevaate andmetel on alates 2005. aastast maavalitsusele esitatud vaideid ligikaudu 2,5 korda rohkem kui esimese astme kohtuasju.

Tabel 14. Maavanemale esitatud vaiete ja kohtusse pöördumiste arv alates 01.01.2005

Maakond	Maavanemale esitatud vaided		Kohtusse pöördumiste arv		
	Esitatud vaided	Lahendatud vaided	I astme kohus	II astme kohus	Riigikohus
Harju	236	165	124	49	24
Hiiu	4	4	3	1	0
Ida-Viru	22	22	1	0	0
Jõgeva	1	1	3	3	2
Järva	1	1	0	0	0
Lääne	13	2	3	0	0
Lääne-Viru	13	7	5	3	2
Põlva	12	11	2	1	0
Pärnu	104	49	13	8	3
Rapla	3	3	4	1	1
Saare	20	17	10	2	0
Tartu	136	33	73	46	3
Valga	25	20	5	2	0
Viljandi	13	10	3	3	1
Võru	6	6	2	1	0
KOKKU	609	351	251	120	36

Allikas: Siseministerium

Tabelist on näha, et paljud vaided saavad lahenduse juba maavanema järelevalve käigus. Maavanema roll planeeringuvaidluste lahendamisel ja kohtusse pöördumise ennetamisel on aastatega selgelt kasvanud.

Lisaks näitab tabel, et esitatud vaiete osakaal on suur maakondades, kus paiknevad suuremad linnad, kuid ka sel juhul lahendatakse suur osa (25-60%) vaideid maavanema järelevalve käigus. Tabel sisaldab kohtusse pöördumiste arvu (st ka neid, mida kohus ei ole menetlusse võtnud). Siseministeriumi hinnangul iseloomustab vaidlustuste suur hulk vajakajäämisi kohalike omavalitsuste planeerimistegevuses.

Riigikontrolli auditi kohaselt on 32% kohalikest omavalitsustest kasutanud kohtus haldusasjades välist esindajat. Osaliselt on see põhjendatav sellega, et vallad ja linnad on haldusasjadesse kaasatud enamasti vastustajana, see tähendab kohaliku omavalitsuse haldustegevus on vaidlustatud ning tal on vajadus oma seisukohti kaitsta. Auditis küsitatud omavalitsuste andmete põhjal on perioodil 2006 kuni 2010 alustatud menetlustes tehtud otsus enamasti omavalitsuse kasuks.

Riigikontrolli üksikasjalikumalt analüüsitud kohtuasjadest, milles omavalitsus oli kohtult taotlenud menetluskulude väljamõistmist vastaspoolelt, oli taotluses märgitud menetluskulu kohtuasja kohta keskmiselt ca 1700 eurot.

Riigikontrolli auditi tarbeks läbi vaadatud 176 kohtulahendi puhul tehti ka kindlaks, millise otsuse on kohus teinud seoses omavalitsuse taotlusega mõista vastaspoolelt välja menetluskulud.

Omavalitsuste võidetud 126 asjast olid 14 sellised, milles omavalitsus oli taotlenud kohtu kaudu vastaspoolelt välisele õigusabile tehtud kulude katmist. Viiel juhul oli kohtuvaidluse esimeses astmes omavalitsuse taotlused rahuldatud, millest omakorda kolmel juhul olid need otsused ringkonnakohtus vaidlustatud ning vaid ühel juhul jäi esimese astme kohtu otsus jõusse. Kohtud põhjendasid oma otsuseid sellega, et kuna iga linna- või vallavalitsuse koosseisus on vähemalt üks jurist, ei ole tingimata vajalik võtta menetluses esindajaks advokaati.

ETTEPANEK: Vaiete arvu vähendamiseks on vaja tegeleda planeeringute sisulise kvaliteedi parandamise ja omavalitsuste ametnike planeerimisalase pädevuse tõstmisega. Planeeringute kvaliteedi tõstmine on võimalik läbi meetodikate arendamise ja suuniste koostamise ning planeeringutele vormistusnõuete ühtlustamiseks seatavate tingimuste määruuse jõustumise. Oluliseks tuleb pidada ka üldplaneeringute tasandile suunatud meetodiliste juhendmaterjalide koostamist, sest just nendes planeeringutes põimuvad kõige tihedamalt üleriigilises planeeringus ja maakonnaplaneeringutes ette nähtud üldised arengueesmärgid ning konkreetse kohaliku omavalitsuse vajadused.

ETTEPANEK: Kindlasti tuleb jätkata ruumilise planeerimise alast täiendõpet juba töötavatele spetsialistidele nii maakonna kui omavalitsuse tasandil.

ETTEPANEK: Planeerimisseaduse eelnõuga tuleks kehtestada maavanema vabatahtlik lepitusmenetlus, mille eesmärk on kooskõlastamise ja avaliku väljapaneku käigus üles jäänud vastuoluliste arvamuste osas ühtse seisukoha leidmine.

4. Ehitusseadustiku majanduslike mõjude hindamise tulemused

4.1 Ehitusseadustiku üldsätted

Peamiseks muudatuseks seoses uue ehitusseadustiku eelnõuga on ehitusseaduse üldsätete kohaldumine eri liiki ehitistele niivõrd, kuivõrd see ei ole reguleeritud teiste seadustega. Uue ehitusseadustiku eelnõuga liidetakse teeseadus, raudteeseaduse raudteerajatisse osa, maaparandusseaduse ehitise osa, elektriõhutuseseadus, surveseadme ohutuse seadus, lifti, köistee ja muu tõsteseadme ohutuse seadus, samuti ühtlustatakse muinsuskaitseeseaduse ja veeseaduse ehitamist puudutavaid regulatsioone. See tähendab, et varasemalt 8 erineva menetluse asemel hakkab olema üks menetlus ja loodetavasti ka üks üldine riigilõiv.

Ehitise definitsiooni muutumine

Vastavalt Ehitusseadustiku eelnõule muutub võrreldes varasema redaktsiooniga ehitise definitsioon: Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja paikselt kasutatav aluspinnasega ühendatud asi. Ehitis on ka asi, mis ei ole aluspinnasega ühendatud, kuid toetub sellele oma raskusega või mille funktsioon seisneb selle pikaajalises kasutamises ühes asukohas. Funktsionaalselt koos toimivat ehituslikku süsteemi või kompleksi võib käesolevas seadustikus sätestatud ehitusloa menetluses käsitada ühe ehitisena. Ehitis on hoone või rajatis.

Varasema definitsiooni kohaselt: Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.

Antud muudatuse mõju on suur. Ehitise mõiste rakendamise roll uue loamenetluse rakendamisega väheneb, mõjutades loataotlusprotsessi, kuid mõiste laiendamine on vajalik ohutusnõuete kehtivuse seisukohalt. Uue definitsiooni kohaselt laieneb ehitise definitsioon ka funktsionaalselt koos toimivatele ehituslikele süsteemidele või kompleksidele ning kui neid ehitusloa menetluses käsitleda ühe ehitisena, siis uue seaduse kohaselt on võimalik taotleda vaid ühte ehitusloa, mis omakorda vähendab majanduslikku koormust nii taotlejatele kui ka menetlejatele. Kui kehtivas seaduses on ehitamise ja ehitise mõiste seotud loakohustusega - hiljem tuleb võtta kas kirjalik nõusolek või ehitusloa, siis eelnõu rakendamisega laienevad ohutusnõuded kõikidele tegevustele, kusjuures loamenetlus ei ole enam alati vajalik. Uue ehitusseadustiku eelnõu loamenetlust täpsustab eelnõu lisas toodud vastavasisuline tabel .

2011. aastal väljastati ehitisregistri andmetel 10 558 ehitusloa, millest 5423 olid väljastatud hoonetele ja 5135 rajatistele. Majanduslik koormus väheneb nii menetleja (kohaliku omavalitsuse üksus) kui taotleja (ettevõtted, eraisikud) jaoks läbi ajakulu (ehitusloa taotluse koostamine, kooskõlastused, menetleja palgakulu) ja otsese rahalise kulu (riigilõiv) vähenemise.

Kuna täpset majanduslike mõjude hinnangut saab teostada siis, kui uus seadus on kehtima hakanud ning statistilised andmed on võrreldavad, siis siinkohal definitsiooni muutusest tulenevaid mõjusid ei hinnata.

4.2 Ehitisele ja ehitamisele esitatavad põhinõuded

Ehitamise dokumenteerimisele esitatavad nõuded

Ehitamine tuleb dokumenteerida, kui ehitise ehitamiseks on nõutav ehitusloa või kui õigusaktist tuleneb teatud ehitamise dokumenteerimise kohustus olenemata ehitusloa nõudest.

Kehtiva seaduse alusel on ehitamise dokumenteerimine kohustuslik, v.a. väikeehitiste puhul. Vastavalt eelnõule on ehitamise dokumendid (võrreldes varasemaga on täpsustunud, mis on ehitamise deklaratsioonid):

- ehitusprojekt;
- teostusjoonised;
- ehitamise päevik;
- kaetud tööde akt;
- töökoosolekute protokoll;
- ehitustoodete ja –materjalide kohta käivad dokumendid, hooldus- ja kasutusjuhend;
- ehitamise deklaratsioon, näiteks boileri, kliimaseadme, kütteseadme paigaldamise deklaratsioon;
- muud ehitamist iseloomustavad dokumendid.

Kuigi võrreldes varasema seadusega olulisi muudatusi ei kaasne, mõjutab antud säte oluliselt ehitustegevust - ehitamise dokumenteerimine on nõutav kõikide ehitusloa kohustuslike ehitiste puhul (2011. aastal Ehitisregistri andmetel kokku 10 558 ehitusluba). Kulu ehituse dokumenteerimisele väheneb mõnevõrra seetõttu, et uue seaduseelnõu alusel väheneb ehitusloa kohustuslike ehitiste arv.

Ehitamise dokumenteerimine on üsna mahukas töö (vt ehitamise dokumentide nimekirja), mistõttu on tegemist olulist aja- ja rahakulu (palgakulu) nõudva sättega. Samas aitab esitatavate dokumentide olemasolu kaasa seaduslikkuse põhimõtte täitmisele - antud dokumendid muudavad ehitusprotsessi läbipaistvamaks ning annavad olulist informatsiooni ehitise kohta.

Kõige ulatuslikumalt mõjutavad need seadusepunktid ettevõtjaid, kes ehitamisega tegelevad (iga ehitusloa kohustusliku ehitise puhul) ja ka eraisikuid (enamasti küll ühekordselt).

Mõjude hindamisel võeti aluseks 2011. aastal väljastatud kasutuslubade arvu (kasutusloa väljastamine eeldab korrektset ehitamise dokumenteerimist). Ehitisregistri andmetel oli see 8012, seal hulgas uusehitistele (hoonete ja rajatiste püstitamiseks) 5873. Kuna täpselt pole võimalik eristada kui palju kasutuslubasid taotlesid ettevõtjad ja kui palju eraisikud, siis on analüüsil arvatud eelkõige majanduslikku mõju ettevõtjatele.

Tabel 35. Ehitamise dokumenteerimise majanduslik mõju ettevõtjatele

	Ühekordne ajakulu (minutites)*	Tööjõukulu tunnis (eur) ⁹	Täitjate arv aastas ¹⁰	Kohustuste täitmise sagedus ühe objekti kohta*	Kulu kokku (eur) ¹¹
Ehitusprojekt ja selle muudatused	4215	6.72	5873	1	2 772 526
Ehitustööde päevikud	27	6.72	5873	190	3 374 391
Kaetud tööde	31	6.72	5873	89	1 814 804

⁹ Kasutatud on keskmist kuutööjõukulu tööaja kohta (arvutustel on kasutatud 2011. aasta Statistikaameti andmeid)

¹⁰ Kasutuslubade arv ehitiste püstitamiseks (2011. aasta andmed, Ehitisregister)

¹¹ Arvutuskäik: ajakulu tunnis x tööjõukulu tunnis x täitjate arv aastas x kohustuste täitmise sagedus ühe objekti kohta.

aktid					
Töökoosolekute protokollid	105	6.72	5873	28	1 933 861
Teostusjoonised	20	6.72	5873	12	157 866
Ehituse vaheetappide ja eritööde vastuvõtu aktid	60	6.72	5873	68	2 683 726
Ehituse lõppülevaatuse ja garantiiaja ülevaatuse aktid	105	6.72	5873	9	621 598
Ehitustoodete vastavus – sertifikaadid	30	6.72	5873	6	118 400
Kokku:	13 477 172				

* kasutatud lähteandmeid raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“

Ülaltoodud tabelist nähtub, et ehitise dokumentatsiooni koostamise maksumus ettevõtjatele aastas on ligikaudu **13 477 172 eurot**.

Seadustiku §13 lg 3 sätestab, et dokumendid tuleb üle anda pädevale asutusele. Pädev asutus on ehitusloa andja. Eelistada tuleb dokumentide elektroonilist üleandmist.

Lisaks eelnevalt välja toodud kuludele lisanduvad ehitise ehitajatele (ettevõtted, eraisikud) kulud seoses dokumentide komplekteerimise ja edastamisega KOV üksusele, kuna praktikas esitatakse need dokumendid enamasti paberkandjal.

Tabel 16. Dokumentide komplekteerimise ja edastamise kulutused

	Ühekordne ajakulu (minutites)*	Täitja keskmine tööjõukulu (eur/tunnis) ¹²	Täitjate arv aastas ¹³	Kulu kokku (eur)
Kaustade lõplik komplekteerimine	174	6.72	5873	114 453
Kaustade edastamine	64	6.72	5873	42 098
Kokku (eur):	156 551			

* lähteandmed pärinevad raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“

¹² Kasutatud on keskmist kuutööjõukulu tööaja kohta (arvutuste alusena on kasutatud 2011. aasta Statistikaameti andmeid).

¹³ Kasutuslubade arv ehitiste püstitamiseks 2011. aastal.

Lähtudes antud arvutustest saab öelda, et dokumentide komplekteerimise ja edastamise kulutused vastavalt arvutustele on umbes **156 551** eurot aastas.

§13 lg 3 alusel tuleb dokumendid üle anda pädevale asutusele, *eelistades elektroonilist üleandmist*. Tegemist on täpsustamist vajava nõudega, sest ehitise dokumentatsiooni esitamine digitaalsel kujul tänasel päeval ei toimi ning ehitise dokumentatsioon vormistatakse paber kandjal. Dokumentide digitaalse esitamise nõue vähendab küll edastamise kulutusi ettevõtjatele (praegu maksab kaustade edastamine u. **42 098** eurot aastas), kuid samal ajal esitab suure väljakutse KOV üksustele, kuna ehitiste dokumentatsioonide mahud on väga suured. Lisaks eelpooltoodule ei ole kõikides KOV üksustes piisavalt tehnilisi vahendeid selliste andmete säilitamiseks. Ka töid praktikud intervjuude käigus välja, et ehitise dokumentatsioon - näiteks ehitustööde päevikud - vormistatakse objektil pigem paber kandjale.

Siinkohal on küsitav, kas kõikide dokumentide edastamine digitaalsel kujul on üldse otstarbekas- praegusel kujul sätestab seaduseelnõu maksimumloetelu dokumentidest, kuid ilmselt oleks otstarbekas tulevikus täpsustada, näiteks sõltuvalt tegevusest ja objektist, milliseid dokumente millistel juhtudel edastada tuleb. See omakorda vähendaks ka majanduslikku koormust nii kohalikele omavalitsustele kui ettevõtjatele- eraisikutele.

ETTEPANEK: dokumenteerimisega kaasneb oluline mõju ehitada soovivatele isikutele, sealhulgas nii ettevõtjatele kui ka üksikisikutele, peab dokumenteerimiskohustuse sätestamine seaduses olema väga selge ning piiritletud.

Ehitise kasutamisele ja hooldamisele esitatavad nõuded

Ehitis tuleb korras hoida ehitise eluea vältel, kasutades seda heaperemehelikult ning vastavalt kasutusotstarbele. Ehitise hooldus tuleb tagada vastavalt kasutamistingimustele, täpsed nõuded ehitise kasutamisele ja hooldamisele sisalduvad ehitise kohta koostatud kasutamis- ja hooldusjuhendis, milles sisaldub ka info ehitise auditi kohustuslikkuse kohta.

Antud säte rakendub kõikidele ehitise projekteerinud, ehitanud või selleks pädevatele isikutele ning ehitise omanikele, kes vastutavad ehitise korrashoiu eest. Võrreldes varasema ehitusseadusega on tegemist uudse regulatsiooniga - varasem seadus ei nõua tervet hoonet hõlmavat hooldusjuhendit. Ehitusseaduse eelnõu abil muutub kasutus- ja hooldusjuhend eraldiseisvaks dokumendiks, mis hõlmab kogu ehitist ning annab sellele õigusliku tähenduse.

Muudatusest on mõjutatud nii ehitusettevõtjad kui ka ehitiste omanikud, kuid kuna kasutus- ja hooldusjuhendi koostamise keskmist maksumust on väga keeruline kindlaks teha (sõltub ehitise tüübist), siis siinkohal majanduslikku mõju täpsemalt ei hinnata.

Näiteks muutub ka eriehitistest tee hooldamise korraldamine, kus tee omanik on kohustatud korraldama tee hooldamist ja hoidma tee käesolevas seaduses sätestatud nõuetele vastavas seisundis. Muudatus mõjutab kõiki teede omanikke - riiki, KOV üksuseid ja eraisikuid ja kehtib kõikide teede kohta. Samas on mõju sagedust raske määrata, sest see sõltub konkreetse tee seisukorrast, ilmastikuoludest jms

Teede korrashoiule ja hooldusele kulutatavad summad on KOV üksuste lõikes erinevad, sõltudes KOV üksuse suurusest ja teede arvukusest üksuses (nt Põltsamaa vallavalitsus kulutab sellele valdkonnale aastas ligikaudu 38 000 eurot, Pärnu linn 1,18 miljonit eurot).

ETTEPANEK: kui uus ehitusseadus kehtestab kohustuslikud nõuded kasutamisele ja hooldamisele (korrashoiule), siis peavad kohustuslikud nõuded olema selged ja piiritletud, et nendest tõusetuv mõju ei oleks oluline ja ei tooks kaasa täiendavaid kulutusi.

Ehitise omanikujärelevalve

Järelevalve tegemise põhimõtte on otseselt seotud ohutu ehitamise eesmärgiga. Ehitise omanikujärelevalve avaldab otsesest majanduslikku mõju ehitatava ehitise omanikele läbi järelevalve tagamise. Võrreldes kehtiva seadusega ei ole eelnõu kohaselt omanikujärelevalvet teostaval isikul enam kohustust teavitada avalikku võimu rikkumisest.

Sätte kohaselt tuleb ehitamisel tagada ehitise omaniku järelevalve. Erinevate ettevõtjate omanikujärelevalve teenuse maksumus on erinev, põhinedes nii töötunni kui ka ehitise maksumuse hinnal ning sõltudes nii projekti keerukusest, projektidokumentatsiooni kvaliteedist kui ka ehitaja kvalifikatsioonist. Keskmist omanikujärelevalve maksumust on keeruline hinnata, kuna puudub ülevaade ehitiste maksumusest analüüsitava aja jooksul (2011. aastal). Seadusest tulenev nõue tõstab oluliselt ettevõtjate ja eraisikute (ehitise ehitajate) majanduslikku koormust, andes samas võimaluse teenusepakkujatele (Majandustegevuse Registri andmetel 2070 ettevõtet) kujundada hinda vastavalt turu nõudmisele (seadustikus ei ole teenuse maksumuse määrad reguleeritud).

Omanikujärelevalve sätte majanduslikku mõju ettevõtja ja eraisiku jaoks selgitab järgnev tabel:

Tabel 17. Omanikujärelevalve teenus

Keskmise 180 m ² suletud netopinnaga lihtsa planeeringuga elamu maksumus keskmiselt (eur)	Omanikujärelevalve maksumus kuus (keskmiselt 2,5% ehitise maksumusest)
135 000 eurot	3375 eurot

Allikas: Erinevate teenust pakkuvate ettevõtete koduleheküljed

Seega saab öelda, et ühe omanikujärelevalvekohustusega elamu omanikujärelevalve maksumus on ca 3375 eurot kuus, **aastas** on seega maksumus umbes **40 500 eurot ehitise** kohta. Kuna keeruline on välja tuua keskmist elamuehituse ajalist kestvust, siis ei saa ka hinnata kui palju tegelikkuses ühe keskmise objekti omanikujärelevalve maksuma läheb (antud analüüsis on majanduslike mõjude hindamise ajaliseks ühikuks 1 aasta (andmed pärinevad 2011. aastast), seega on siinkohal leitud omanikujärelevalve maksumus ühe aasta lõikes).

ETTEPANEK: sarnaselt varasemate ettepanekutega peavad omanikujärelevalve teostamised alused ja juhtumid olema selgelt piiritletud. Selge peab olema ka omanikujärelevalve teostamise kohustuse ulatus.

4.3 Projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused on nõutavad ehitusloakohustuslike ehitiste puhul ehitise püstitamiseks, rajamiseks või laiendamiseks, kui detailplaneering ei ole nõutav.

§139 lg 2 ütleb, et avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kelle kalda kinnisasjal ehitis asub.

Seaduseelnõu alusel on projekteerimistingimuste nõue tihedalt seotud planeerimisseaduse detailplaneeringu nõudega, puudutades alasid, kus detailplaneering pole nõutav (näiteks

hajaasustusega alad), kuid kuhu on soov ehitada ehitusloakohustuslikku ehitist. Olukorras, kus on olemas sobilik detailplaneering, projekteerimistingimusi võtma ei pea.

Kehtiva seaduse alusel on projekteerimistingimuste taotlemine kohustuslik, kui detailplaneering on olemas ja püstitatakse või laiendatakse ehitist (lisatingimused). Juhul kui detailplaneeringut ei ole olemas, tuleb projekteerimistingimused taotleda nii kirjaliku nõusoleku kui ka ehitusloa puhul.

Projekteerimistingimuste taotlemise ja väljastamise kohta puudub ühtne ning ülevaatlik statistikat. Seaduseelnõu alusel on projekteerimistingimuste väljastajateks eelkõige kohalikud omavalitsused, kuid ka Tehnilise Järelevalve Amet (kehtiva seaduse alusel kuulub nende pädevusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitise projekteerimistingimuste väljastamine ning Raudteeseadus §31 lg 1 alusel kooskõlastatakse Tehnilise Järelevalve Ametiga ka raudteerajatise ehitusprojekti aluseks olev planeering või projekteerimistingimused (projekteerimistingimused väljastab viimasel juhul siiski kohalik omavalitsus)).

Järgnev tabel annab ülevaate 2011. aasta andmete põhjal Tehnilise Järelevalve Ameti koormusest seoses projekteerimistingimuste toimingutega.

Tabel 18. Ülevaade Tehnilise Järelevalve Ameti poolt 2011. aastal väljastatud projekteerimistingimustest ning nendega seonduvatest toimingutest

Raudteerajatiste kooskõlastatud projekteerimistingimuste arv	38	
Raudteede ehitusprojekti koostamise aluseks olevate kooskõlastatud detailplaneeringute arv	4	
Avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste ehitamine	1 üldplaneering	12 detailplaneeringut
Muud KOV-ide poolt esitatud projekteerimistingimuste kooskõlastamine	24 avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitist	1 avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitist

Tabelist selgub, et 2011. aastal kooskõlastati raudteerajatiste projekteerimistingimusi 38 juhul. Koormus on võrreldav keskmise projekteerimistingimuste andmise koormusega kohalikes omavalitsustes.

Lähtudes kohalike omavalitsuste üksustelt saadud küsitluste vastustest, saab öelda, et valimisse kuulunud KOV üksustes väljastatakse keskmiselt umbes 28 projekteerimistingimust aastas. Keskmine näitaja ei võta arvesse Tartu (puudub sellekohane täpne statistika) ning Tallinna linna (projekteerimistingimusi väljastatakse kordades rohkem kui teistes KOV üksustes - 2011. aastal 954). Vastavad andmed on esitatud järgnevas tabelis.

Tabel 19. Projekteerimistingimuste statistika valimisse kuulunud kohalikes omavalitsustes

KOV*	Projekteerimistingimuste taotluste arv 01.01.2011-31.12.2011	Kinnitatud projekteerimistingimuste arv 01.01.2011-31.12.2011
Abja	20	20
Aseri	13	13
Häädemeeste	24	25

Koeru	15	15
Kunda	11	11
Kuressaare	Taotlusi 37+ tehnovõrkudele 13	20+ tehnovõrkudele 12
Leisi	20	20
Märjamaa	47	47
Otepää	58	58
Paide	40	47
Paikuse	17	17
Puhja	10	10
Pärnu	74	80
Pärsti	18	18
Rakvere linn	57	48
Rakvere vald	35	35
Rõuge	14	13
Taebla	18	18
Tartu	369 (igasugusteks projekteerimistöodeks esitatud taotluste arv)	20
Tallinn	1318	954
Türi	38	28
Viljandi	36	36
Võru vald	21	21
Võru linn	14	8

*Tabelis ei kajastu KOV üksused, kes neile saadetud ankeete ei täitnud

Eelnõu kohaselt tehakse projekteerimistingimuste taotlemise alustega seonduvalt muudatus. Kui puudub detailplaneeringu kohustus, siis tuleb projekteerimistingimused taotleda ainult ehitusloakohustuslike ehitiste puhul – majanduslik mõju võrreldes kehtiva seadusega tuleneb asjaolust, et kehtiv ehitusseadus ei täpsusta, millal on projekteerimistingimused täpselt nõutavad ning kas nende taotlemise kohustus kehtib iga ehitise suhtes.

Kohalikes omavalitsustes läbi viidud küsitlused näitasid, et keskmiselt on detailplaneeringu kohustuseta aladele antud ehituslubasid aastas umbes 24.

ETTEPANEK: võrreldes kehtiva õigusega vähendab eelnõu projekteerimistingimustest tulenevat mõju. Kuna küsitluste ja intervjuude tulemusel ei olnud võimalik eristada, millisel juhul projekteerimistingimusi anti – kas see toimus detailplaneeringu kohustuseta alal või projekteerimistingimused anti lisaks olemasolevale detailplaneeringule - , tuleb vastavaid aluseid eelnõus täpsustada. Mida selgemad alused sätestada projekteerimistingimuste andmiseks, seda väiksem on nende andmisest tulenev eeldatav mõju, sest projekteerimistingimusi ei võeta siis „igaks juhuks“.

Tabel 20. Kohalike omavalitsuste poolt detailplaneeringu kohustuseta aladele antud ehituslubade arv 2011. aastal

KOV	Detailplaneeringu kohustuseta aladele antud ehituslubade arv
Abja	20
Aseri	10

Häädemeeste	28
Koeru	1
Kunda	0
Kuressaare	0
Leisi	1
Märjamaa	104
Otepää	48
Paide	34
Paikuse	7
Puhja	25
Pärnu	0
Pärsti	18
Rakvere linn	0
Rakvere vald	19
Rõuge	19
Taebla	16
Tartu	0
Tallinn	0
Türi	74
Viljandi	13
Võru vald	47
Võru linn	0

Linnalised kohalikud omavalitsused on üldiselt detailplaneeringutega kaetud (seetõttu on tabelis mitmete linnade juures detailplaneeringuta aladele väljastatud ehituslubade arv 0), projekteerimistingimusi väljastatakse lisatingimustena. Antud küsimuses on seadus kahjuks üsna segaselt ning mitmeti tõlgendatavalt sõnastatud.

Projekteerimistingimuste taotlemise nõue puudutab lisaks menetlejatele (kohalikud omavalitsused, Tehnilise Järelevalve Amet) ka ehitustegevusega tegelevaid ettevõtjaid ja eraisikuid.

Projekteerimistingimuste taotlemiseks on erinevatel KOV üksustel erinevad vormid, mis on enamasti saadaval KOV üksuse koduleheküljel (pdf või doc formaadis). Tehnilise Järelevalve Ameti koduleheküljel on kättesaadav avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata rajatise projekteerimistingimuste vorm.

Praegune praktika on selline, et kodulehelt saab küll projekteerimistingimuste vormi alla laadida ja eeltäita, kuid vajalikud dokumendid edastatakse KOV üksusesse siiski paberkandjal. Tallinna Linnaplaneerimise Amet võimaldab projekteerimistingimusi esitada lausa viiel erineval moel: taotluse üleslaadimise teel Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt leitavasse Tallinna planeeringute registrisse, e-posti teel, teenuse osutaja juures (Linnaplaneerimise Ametis), posti teel või faksiga. Teistes valimisse kuulunud KOV üksustes saab taotlusi (kuid mitte taotluse lisasid) esitada e-posti teel või teenuse osutaja juures kohapeal.

Taotlejal (ettevõtja, eraisik) tuleb projekteerimistingimuste saamiseks esitada projekteerimistingimuste taotlus ning lisadokumendid (näiteks asendiplaan, eskiis, kehtiva krundi või kinnistu plaan jms).

Kehtiva seaduse alusel on kohalikul omavalitsusel üsna vabad käed projekteerimistingimuste sisu määratlemisel. Uue seaduseelnõu kohaselt täpsustatakse need nõuded ning projekteerimistingimustega tuleb määratleda (kui see on asjakohane):

1. ehitise kasutamise otstarve;
2. ehitiste suurim lubatud arv;
3. hoonestus- või paigutusala;
4. lubatud suurim ehitusalune pindala, ehitise kõrgus ja sügavus;
5. muud ehitise arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud nõuded.

Nagu eespool öeldud, on praegu projekteerimistingimuste taotlused kohalike omavalitsuste üksuste lõikes väga erinevad – mõned vormid on väga detailsed ning nõuavad projekteerimistingimuste taotlejalt oluliselt rohkem infot kui teised (nt väga lakooniline vorm on kasutusel Viljandi linnas). Ülevaade andmetest, mida valimisse kuuluvad kohalike omavalitsuste üksused projekteerimistingimuste taotluses nõuavad, on nähtav järgnevas tabelis (andmed pärinevad valimisse kuulunud KOV üksuste taotlusvormidest, mis olid kättesaadaval nende kodulehekülgedel).

Projekteerimistingimuste taotlemise majanduslik mõju (palgakulu, dokumentide koostamise kulu) ettevõtjatele sõltub paljuski sellest, millised on kohalike omavalitsuse üksuse poolt esitatavad nõuded projekteerimistingimuste taotlustele.

Tabel 21. Projekteerimistingimuste taotluste vormide ülevaade

Projekteerimistingimuste vormis nõutav informatsioon:	Millised kohalikud omavalitsused vastavat infot nõuavad:
Üldandmed (nimi, aadress, telefon, kontaktisik)	Tallinn, Tartu, Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Paide, Viljandi, Võru, Kuressaare, Narva, Viimsi, Türi, Märjamaa, Võru vald, Otepää, Põltsamaa vald, Pärsti, Häädemeeste, Taebbla, Leisi, Aseri
Krundi aadress, mille kohta taotlus esitatakse	Tallinn, Tartu, Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Paide, Viljandi, Võru, Narva, Viimsi, Türi, Märjamaa, Otepää, Põltsamaa vald, Pärsti, Häädemeeste, Taebbla, Leisi, Aseri
Andmed projekteerija/arhitekti kohta	Kuressaare
Krundi ja hoonete praegune sihtotstarve	Puhja, Pärnu, Rakvere, Narva, Viimsi, Otepää, Taebbla, Leisi, Aseri
Maa kasutamise õiguslik alus	Puhja, Viimsi, Otepää
Taotluse tüüp (millist tüüpi ehitise püstitamiseks)	Tallinn, Tartu, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Paide, Võru, Kuressaare, Narva, Viimsi, Märjamaa, Võru vald, Otepää, Pärsti, Häädemeeste, Taebbla, Leisi,
Andmed kehtiva detailplaneeringu kohta	Haapsalu, Taebbla, Aseri
Ehitustegevuse täpsustus loendina	Tartu
Selgitus kavandatava ehitustegevuse kohta	Tallinn, Koeru, Paikuse, Haapsalu, Võru, Kuressaare, Türi, Märjamaa, Võru vald, Otepää, Põltsamaa vald, Pärsti, Häädemeeste, Taebbla, Leisi, Aseri
Loetelu kavandatava ehitisega kaasnevatest/suurenevatest asjaoludest	Koeru, Rakvere, Narva, Viimsi, Võru vald, Otepää, Pärsti
Kooskõlastuskohustused	Leisi
Kütte liik	Tartu, Haapsalu, Paide, Võru, Türi, Taebbla
Projekteeritava ehitise kaugus kitsendusi ja piiranguid põhjustavatest objektidest	Märjamaa

Projekteeritava ehitise minimaalne kaugus kinnistu piirist	Märjamaa
Juurdepääsud ja servituudid	Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Võru, Narva, Viimsi, Märjamaa, Otepää, Pärsti, Taebla, Leisi
Sõidukite parkimine	Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Narva, Viimsi, Otepää, Häädemeeste, Taebla
Olemasolev haljastus	Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu (puud), Rakvere, Võru, Narva (puud), Viimsi (puud), Otepää (puud), Häädemeeste (puud)
Insener-võrgud	Paikuse, Pärnu, Haapsalu, Paide, Võru, Viimsi, Türi, Märjamaa, Võru vald, Taebla, Leisi, Aseri
Taotlusele lisatud dokumentide nimekiri	Tallinn, Tartu, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Võru, Kuressaare, Narva, Türi, Märjamaa, Võru vald, Pärsti, Häädemeeste, Taebla, Leisi
Taotleja nimi, allkiri ja kuupäev	Tallinn, Tartu, Koeru, Paikuse, Puhja, Pärnu, Haapsalu, Rakvere, Paide, Võru, Viljandi, Kuressaare, Narva, Viimsi, Türi, Märjamaa, Võru vald, Otepää, Põltsamaa vald, Pärsti, Häädemeeste, Taebla, Leisi, Aseri

KOV üksused, kelle koduleheküljelt projekteerimistingimuste vormi alla laadida ei saanud: Abja vald, Jõhvi vald, Rakvere vald, Rõuge vald, Kunda linn.

Lähtuvalt ülaltoodud andmetest saab öelda, et ettevõtjatele ja eraisikutele avalduv projekteerimistingimuste majanduslik mõju on sõltuv sellest, millised nõuded kohalikud omavalitsused on taotluse vormidele sätestanud, kuna sõltuvalt taotluse põhjalikkusest tuleneb näiteks andmete/dokumentide kogumise vajadus ning vormide täitmisele kuluv aeg.

ETTEPANEK: projekteerimistingimuste sisu selge piiritlemine ühtlustab projekteerimistingimuste andmisest ja taotlemisest tulenevat mõju. Kohalikes omavalitsustes, kus projekteerimistingimuste andmiseks nõutakse kehtiva õiguse järgi rohkem informatsiooni, mõju väheneb. Kohalikes omavalitsustes, kus projekteerimistingimuste andmiseks nõutakse vähem informatsiooni, mõju suureneb.

Järgnevalt on püütud hinnata projekteerimistingimuste taotluste koostamise kulu taotlejate jaoks. Majanduslike mõjude hindamisel on kasutatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud halduskoormuse mõju uuringut, arvutused on tehtud 2011. aasta andmetele tuginedes ning kasutatud on projekteerimistingimuste arvu, mille andmed saadi valimisse kuulunud KOV üksustelt.

Tabel 22. Projekteerimistingimuste taotluste koostamise kulu

	Ühekordne ajakulu (minutit)*	Täitjate keskmine kuutööjõu-kulu töötaja kohta, eur	Täitjate arv aastas ¹⁴	Kokku (eur)
üldandmed	4	6.72	1547	693.06
krundi address	2	6.72	1547	346.53

¹⁴ Valimisse kuulunud KOV üksustelt saadud andmete põhjal väljastatud projekteerimistingimuste arv 2011. aastal.

taotluse tüüp	1	6.72	1547	173.26
selgitus kavandatava ehitustegevuse kohta	6	6.72	1547	1039.58
taotleja kinnitus	2	6.72	1547	346.53
Kokku:	2598.96			

*Andmed raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“

Projekteerimistingimuste koostamise majanduslik mõju 2011. aasta andmete põhjal on ligikaudu **2599** eurot. Projekteerimistingimuste halduskoormust oleks võimalik mõnevõrra vähendada dokumentide digitaalse esitamise teel, kuid menetlejate jaoks (KOV üksused) ei ole see alati kõige sobivam variant, kuna andmete säilitamiseks prinditakse dokumendid niikuinii välja ja säilitatakse kaustades. Projekteerimistingimuste lisad tuleb ka praegu esitada KOV üksustele paber kandjal (tulenevalt nt probleemidest erinevate valdkonnaspetsiifiliste arvutiprogrammide ühildatavusega).

Seaduseelnõu alusel kehtestatakse projekteerimistingimuste taotlemisel riigilõiv 25 eurot. Kui lähtume eeldusest, et aastas taotleti valimisse kuulunud kohalikes omavalitsustes projekteerimistingimusi kokku 2337 korral, siis riigilõivust tingitud kulu taotlejatele oleks olnud **58 425 eurot**, mis aga suurendaks teisalt kohalike omavalitsuste tulusid.

Projekteerimistingimustel pole kehtiva seaduse alusel kehtivustähtaega - see tähendab, et taotletud projekteerimistingimuste kehtivuse aega pole piiratud. Uue seaduseelnõuga seatakse projekteerimistingimustele kehtivustähtaeg (2 aastat, kui selle jooksul pole ehitusloa taotlust esitatud), mille möödudes muutuvad projekteerimistingimused kehtetuks ning tuleb vajadusel uuesti taotleda. Antud muudatus toob endaga kaasa majandusliku mõju - uued kulud kogu menetlusprotsessi läbiviimisel (kulutused projekteerimistingimuste koostamisele, riigilõiv, menetluskulu kohaliku omavalitsuse/Tehnilise Järelevalve Ameti jaoks), kuid samal ajal on antud säte oluline, kuna kahe aastaga võib ümbritsev keskkond oluliselt muutuda ning aitab ära hoida olukorra, kus ehitusprojekt rajatakse tegelikkuses muutunud alustele.

Projekteerimistingimuste andmine ja keskkonnamõju hindamine

Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse ja projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.

Antud säte puudutab kõiki projekteerimistingimuste taotlejaid ning menetlusasutusi juhtumites, kus keskkonnamõju hindamine on vajalik

Valimisse kuulunud kohalikest omavalitsustest kogutud andmete põhjal saab öelda, et keskkonnamõjude hindamist tehakse projekteerimistingimustele üsna harva - 2011. aastal tehti keskkonnamõjude hindamine enne projekteerimistingimuste andmist 29 valimisse kuulunud omavalitsuse puhul vaid kahel juhul - Kuressaares ning Türil.

Kogutud andmete põhjal saab öelda, et keskkonnamõjude hindamisest olulist majanduslikku mõju ei avaldu, kuna keskkonnamõjude hindamine projekteerimistingimustele on pigem erandlik ja harvaesinev toiming.

Projekteerimistingimuste menetlus

EhS eelnõu §19 lg 1,2 sätestavad projekteerimistingimusi andvaks asutuseks KOV üksused (kui ei ole märgitud teisiti). Hindamaks projekteerimistingimuste taotlemise menetlemisega kaasnevat majanduslikku koormust KOV üksusele, on oluline arvesse võtta menetlusele kuluvat aega, rahalist kulu ning koostatavate dokumentide arvu. Hindamise teeb problemaatiliseks asjaolu, et kohalike omavalitsuste üksused on väga erinevad (nt looduskaitsealade olemasolu, mis omakorda nõuab kooskõlastust näiteks Keskkonnaametilt ning seega pikendab menetlusaega) ning iga projekteerimistingimuste taotlus on unikaalne, mistõttu on keeruline üheselt määrata keskmist menetlemisele kulunud aega. Majanduslike mõjude hindamise vajadusest tulenevalt on seda siiski siinkohal püütud teha (vt järgnev tabel).

Tabel 23. Projekteerimistingimuste menetlemisega kaasnev halduskoormus KOV üksustele

	Ajakulu minutites ühe menetleja kohta (minutites)	Inimressurss (eur/tunnis)	Väljastatud projekteerimistingimuste (arv)	Kulu kokku (eur)
Linnaline	120	5,69	1225	13940,5
Linnalähedane	180	5,17	224	3474,24
Ääreala	75	4,58	135	772,87
Kokku:	18187,61			

Allikas: KOV üksustelt uuringu raames kogutud andmed

Valimisse kuulunud KOV üksused kulutavad projekteerimistingimuste menetlemisele aastas **kokku umbes 18 188 eurot**.

Projekteerimistingimuste menetlemise tähtajad

Projekteerimistingimuste menetlemiseks on pädeval asutusel aega **15 tööpäeva**, tähtaega võib ühekordselt pikendada 15 tööpäeva võrra, teavitades sellest taotlejat.

Säte puudutab otseselt menetlevaid üksuseid – KOV üksused, uue seaduseelnõu alusel lisandub koormus ka Tehnilise Järelevalve Ametile, kooskõlastavad asutused.

Nagu eelpool välja toodud, väljastatakse valimisse kuulunud kohaliku omavalitsuse üksuses keskmiselt 28 projekteerimistingimust aastas (va Tallinn ja Tartu). Eelnõu nimetatud säte mõjutab otseselt menetlevaid üksuseid, sest seab kohustusliku aja, mille jooksul projekteerimistingimused tuleb väljastada, sõltumata sellest, milline on näiteks kohaliku omavalitsuse üksuse (näiteks looduskaitsealade olemasolu) või vastavate tingimuste taotluse eripära (näiteks mitu kooskõlastust on vaja).

Kehtivas seaduses on projekteerimistingimuste menetlemiseks aega 30 päeva. Kohtumistest kohalike omavalitsuste üksuste esindajatega selgus, et praktikas kulub projekteerimistingimuste menetlemisele rohkem kui 15 tööpäeva (vt ka järgnev tabel). Praegune 30 päeva nõue on üldiselt realistlik, kuid 15 tööpäeva kehtestamise nõuet ei pooldata, sest sel juhul oleks vajalik rakendada lisatööjõudu, kuna praegust töökoormust arvestades ei ole selliste tähtaegadega menetlemine võimalik. Lisaks tuleb arvestada, et iga projekteerimistingimuste taotlus on erinev - on taotlusi, mille menetlemine võtab nende lihtsusest tulenevalt vähem aega, aga samas on ka keerukamaid

juhtumeid, kus seadusega sätestatud ajaga on keerulisem toime tulla. Kuigi eelnõu annab võimaluse menetlusaega pikendada 15 päeva võrra, toob see endaga kaasa majandusliku mõju – teavituskulu, mille peab katma KOV üksus. Samas võimaldaks aga uue seaduseelnõu alusel kehtestatud riigilõiv 25 eurot projekteerimistingimuse kohta teavituskulud vähemalt osaliselt katta.

Tabel 24. Menetlusele kulunud aeg

KOV	Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni planeeringute algatamiseni 2011. aastal	Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni projekteerimistingimuste kehtestamiseni 2011. aastal (kui ühe aasta sees jõuti kehtestamisotsuseni)
Abja	15	15
Aseri	-*	15
Häädemeeste	40	30
Koeru	-	-
Kunda	17	-
Kuressaare	12	30
Leisi	20	14
Märjamaa	20	15
Otepää	90	30
Paide	39	25
Paikuse	18	9
Puhja	10	10
Pärnu	35	seaduse järgi 30 päeva täidavad umbes 80% juhtudest
Pärsti	-	18
Rakvere linn	23	24
Rakvere vald	20	15
Rõuge	45	30
Taebla	45	10
Tartu	analüüs puudub	analüüs puudub
Tallinn	30	-
Türi	-	15
Viljandi	20	21
Võru vald	30	10
Võru linn	83	30
Keskmine:	32 päeva	19 päeva

*ankeedis oli vastus märkimata jäetud

ETTEPANEK: projekteerimistingimuste menetlemiseks ei tohiks kehtestada 15 tööpäeva nõudest, kuna praktikas kulub menetlusele rohkem aega (keskmiselt 19 päeva).

Projekteerimistingimuste vaidlustamine

Nagu juba eelnevalt välja toodud, pole projekteerimistingimuste andmise vormi ja menetluse osas kehtivas õiguses selgeid juhiseid antud. Seetõttu on näiteks vaidlustamise vajadusel enamasti lähtutud üldisest haldusmenetluse seadusest. Projekteerimistingimuste vaidlustamisel on võimalikud kaks erinevat olukorda. Esimesel juhul jäetakse projekteerimistingimused andmata ning taotleja

vaidlustab negatiivse haldusakti. Teisel juhul küll antakse projekteerimistingimused, kuid taotleja ei nõustu projekteerimistingimuste sisuga.

Projekteerimistingimuste vaidlustamise võimalik vajadus tuleneb sellest, et nendega määratakse tingimused, millest peab ehitusprojekti koostamisel lähtuma ning seetõttu on siduvad ka ehitusloa menetluses. Mida ulatuslikumad ja intensiivsemad tingimused projekteerimistingimustega määratakse, seda suuremad võivad olla ehitamisest huvitatud isiku kulutused, et etteantud tingimusi järgida, mis tekitab ka huvi tingimuste võimaliku muutmise vastu. Võib esineda ka vastupidiseid olukordi, kus isikul läheb ehitusloa saamine kiiremini, sest ta teadis piisavalt ette, millistel tingimustel ta loa saab. Seega on oluline leida mõistlik tasakaal.

Kui projekteerimistingimused vaidlustatakse, ei ole võimalik alustada ehitusprojekti koostamist ning sellest tulenevalt ka taotleda ehitusloa. Sellega kaasneb aja- ja ressursikadu projekteerimistingimuste taotlejale (ettevõtja, eraisik).

Valimisse kuulunud kohalikelt omavalitsustelt kogutud info põhjal saab öelda, et projekteerimistingimusi on 2011. aastal siiski vaidlustatud vähestel juhtudel. Täpsema ülevaate annab alljärgnev tabel.

Tabel 425. Kohalike omavalitsuste poolt väljastatud projekteerimistingimuste vaidlustamine

KOV	Vaidlustatud projekteerimistingimuste arv (2011. aastal)	Vaidlustamise põhjused, kommentaarid
Abja	0	
Aseri	0	
Häädemeeste	0	
Koeru	0	
Kunda	0	
Kuressaare	0	
Leisi	0	
Märjamaa	0	
Otepää	0	
Paide	0	
Paikuse	0	
Puhja	0	
Pärnu	1 (2 korda)	Vaidlustati kasutusotstarve. Vaidlustati kohtus; vaidlustati vaidemenetluse korras
Pärsti	1	Vaidlustati vaidemenetluse korras, vaidlustati ekspertiisi koostamise nõue
Rakvere linn	0	
Rakvere vald	0	
Rõuge	0	
Taebla	0	
Tartu	2	Mõlemal korral vaidlustatud vaidemenetluse korras, vaidlustamise põhjuseks naabrusõiguste rikkumine, projekteerimistingimuste ebakorrektsus
Tallinn	0	
Türi	0	

Viljandi	0	
Võru vald	0	
Võru linn	0	

Kuna vaidlustamise juhtumeid 2011. aasta lõikes on väga vähe, siis siinkohal sellest tulenevat majanduslikku mõju täpsemalt ei analüüsita.

ETTEPANEK: töötada välja ühtne projekteerimistingimuste taotlemise vorm, mis omakorda oleks abiks ühtse riikliku andmebaasi loomisel ning statistiliste ülevaadete tegemisel.

4.4 Ehitise teatis ja ehitusluba

Ehitise teatis

Ehitise teatis on teatis, mis tuleb esitada pädevale asutusele (kohaliku omavalitsuse üksusele kui ei ole sätestatud teisiti) ehitise ehitamisel. Ehitise (ehitamise) teatise regulatsioon sisaldub uues ehitusseadustiku eelnõus. Võrreldes kehtiva ehitusõigusega on ehitise teatis uuenduslik. Ehitise teatis on mõeldud asendada kirjalikku nõusolekut, mis sarnaneb tänase regulatsiooni kohaselt pigem ehitusloale.

Säte puudutab kõiki seaduse alusel ehitise teatise esitamise kohustusega ehitisi. Ehitise teatise menetlemine eelnõus äratoodud kujul on uuenduslik, ning sellega püütakse vähendada halduskoormust juhtudes, kus ehitusloa taotlemine oleks liiga koormav (nt võimaldada ehitada loata vähemohklikke või avaliku huvita ehitisi ning võimaldada omavalitsusel saada loamenetluseta teavet ehitatava kohta)¹⁵. Ehitise teatise esitamisega tekib ehitamise õigus selle esitamise hetkest - kaob majanduslik mõju, mis on tingitud loa ootamisest. Seaduseelnõu alusel detailplaneeringuga aladel enam ehitise teatist esitada pole vaja.

Ehitusseadustiku eelnõu toob täpselt välja, millistel juhtudel tuleb ehitise teatis esitada.

Kui püstitatakse:

- üle 60m² ehitist;
- avalikkusele suunatud funktsiooniga 20-60m² kuni 5m kõrget hoonet;
- rongiraadioside võrku;
- truupi;
- ehitisse paigaldatavat auditikohustuslikku suunatud funktsiooniga kuni 20m² hoonet;
- ehitisse paigaldatavat auditikohustuslikku surveseadet;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud kuni 10m² rajatist.

Kui rekonstrueeritakse:

- 60m² suuremat ehitist;
- avalikkusele suunatud funktsiooniga 20-60m² kuni 5m kõrget hoonet;
- avalikkusele suunatud funktsiooniga 20m²-60m² surveseadet;
- rööbasteed;
- raudteeületuskohta;
- truupi;
- tarkvaraarendust;
- rongiraadioside-võrku;
- ehitisse paigaldatavat auditikohustuslikku surveseadet

¹⁵

Kui laiendatakse

- 60m² ja suuremat hoonet;
- avalikkusele suunatud funktsiooniga 60m² suuremat hoonet;
- rongiraadioside-võrku;
- truupi;
- ehitisse paigaldatavat auditikohustuslikku surveseadet;
- alalist kraanat;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud kuni 10m² rajatist

Kui osa asendatakse samaväärsega:

- ehitisse paigaldataval auditikohustuslikul surveseadmel;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata rajatist;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud 10m² ja suuremat rajatist;
- 60m² ja suurem hoone (lisaks esitada ka ehitusprojekt);
- 20-60m² kuni 5m kõrge avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitise (lisaks ka ehitusprojekt);
- avalikkusele suunatud ehitise, mis on suurem kui 60m² (lisaks ka ehitusprojekt).

Kui lammutatakse:

- 20m²- 60m² kuni 5m kõrget hoonet (lisaks ka ehitusprojekt);
- 20-60m² kuni 5m kõrge avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitise (lisaks ka ehitusprojekt);
- elektritootmisrajatist üle 100kw;
- ehitisse paigaldatavat auditikohustuslikku surveseadet;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud kuni 10m² rajatist.

1) Kehtiva seaduse alusel esitatavad teatised ja nendest tekkiv koormus

Kehtivas õiguses esitatakse aga mitmesuguse erineva sisuga teatisi, mis ei ole võrreldavad ülalkirjeldatud ehitise teatisega. Ülaltoodud juhtumite lõikes 2011. aasta kohta täpseid andmeid Ehitisregistri põhjal detailselt ei analüüsitud tulenevalt andmehulga väga suurest mahust (kokku väljastati erinevaid ehitise teatisi 2011. aastal 16 912).

Ehitisregistri andmete kasutamisel ilmnes probleem andmete täpsuses. Kuna ehitise nimetuse märkimisel on registrisse sissekandeid tegeval ametnikul mitu varianti, siis tegelikkuses ei pruugi Ehitisregistris märgitud objektid (nt grillmaja) tegelikkuses olla kõikjal samad - märkimisel kasutatakse kõige sobivam registri valikus olevat varianti (sõltuvalt registriiga töötava ametniku otsusest).

Eelnõu sättest on eelkõige mõjutatud KOV üksused kui menetlusasutused ning ettevõtjad ja eraisikud, kes ehitise teatise peavad esitama.

Ehitise teatiste andmed kogutakse Ehitisregistrisse, mis jaotab teatised järgnevatel liikideks:

- ehitise teatis;
- ehitise omanike teatis;
- ehitise alustamise teatis;
- ehitise omanike ja tehniliste andmete teatis;
- ehitise ruumikuju teatis;
- teatis ehitise likvideerimise kohta;
- energiaarvutusel põhineva energiamärgise teatis.

Järgnevas tabelis on välja toodud ehitise teatiste hulk erinevate liikide alusel, arvestades valimisse kuulunud KOV üksusi.

Tabel 26. Ehitiste teatiste hulk kohalike omavalitsuste gruppide lõikes

	Taotluste arv kokku 2011. aastal (kogu Eesti)	Linnalised KOV- id kokku	Linnalähedased KOV-id kokku	Äärealad kokku
Ehitise teatis	4129	832	649	105
Ehitise omanike teatis	269	3	64	5
Ehitise alustamise teatis	4487	2141	175	44
Ehitise omanike ja tehniliste andmete teatis	1353	36	88	27
Ehitise ruumikuju teatis	4486	315	413	60
Teatis ehitise likvideerimise kohta	1401	556	211	16
Energiaarvutusel põhineva energiamärgise teatis	787	398	54	2
Erinevate ehitise teatiste koguarv:	16 912	4281	1654	259

Eelnõu rakendamise tulemusena on võimalik vähendada ehitise teatiste arvu (nt ei ole alla 20 m² ehitise püstitamiseks ja lammutamiseks enam vajalik esitada ehitise teatist).

Kuna kehtiva Ehitusseaduse §25 räägib ehitise teatisest üldiselt, kuid ehitisregistris on jaotus ka alaliikide kaupa (vt eestpoolt), siis baseeruvad majanduslike mõjude hindamiseks tehtud arvutused erinevate ehitise teatiste koguarvul.

Tabel 27. Ehitise teatise väljastamise menetluskulu KOV üksustele

	Väljastatud teatiste arv	Ajakulu minutites ühe menetleja kohta	Inimressurss (eur/tunnis)	Kulu kokku (eur)
Linnalised KOV-id kokku	4281	120	5,69	48717.78
Linnalähedased KOV-id kokku	1654	20	5,17	2850.39
Äärealad kokku	259	60	4,58	1186.22
Kokku:	52 754.52			

Seega kulub valimisse kuulunud KOV üksustel ehitise teatise menetlemisele aastas **52 755** eurot.

Ehitise teatise esitaja jaoks (ettevõtjad ja eraisikud) on kõik erinevad ehitise teatise blanketid kättesaadaval Ehitisregistri kodulehel¹⁶, mistõttu menetluse reeglid üle Eesti on samasugused.

¹⁶ <http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0104>

Ehitise teatise sisu, esitamise korra ja vorminõuded sätestas kuni eelnõu kehtima hakkamiseni Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 27.12.2002 vastu võetud määrus nr 72 "Ehitise teatise vorminõuded ja esitamise kord". Andmed, mis ehitise teatise esitaja peab teatises esitama, on järgmised:

- ehitaja nimi;
- taotluse sisu;
- ehitamise kasutamise otstarvet;
- ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise aega;
- ehitise asukoha andmeid;
- seaduses sätestatud juhul energiatõhususe kohta käivaid andmeid;
- seaduses sätestatud juhul pädeva isiku andmeid.

Järgnev tabel on indikatiivne eeldades, et tegemist ei ole ajutiste ehitistega ning kõikide ehitiste puhul on olnud nõutav energiatõhususe andmed ja pädeva isiku andmed.

Tabel 28. Ehitise teatise taotluse vormistamise majanduslik kulu

	Ajakulu (minutites) ühe taotluse kohta	Täitja keskmine kuutööjõukulu täitja kohta (eur/tunnis)	Täitjate arv aastas (väljastatud ehitise teatiste arv) ¹⁷	Kokku (eur)
Ehitaja nimi	1	6.72	4129	554.94
Taotluse sisu	5	6.72	4129	2219.75
Ehitamise kasutamise otstarve	3	6.72	4129	1387.35
Ehitise asukoha andmed	3	6.72	4129	1387.35
Energiatõhususe andmed	4	6.72	4129	1942.28
Pädeva isiku andmed	3	6.72	4129	1387.35
Kokku:				8879.02

Arvutustele tuginedes saab öelda, et ehitise teatise vormistamine maksab 2011. aasta andmetel umbes **8879 eurot**.

Ehitise teatise esitamine pole ettevõtete ja eraisikute jaoks majanduslikult nii kulukas kui ehitusloa taotlemine - ära jääb tasutav riigilõiv ning ka menetlusprotseduur on lihtsam ning lühem, mis võimaldab edasiste tööprotsessidega kiiremini edasi minna.

ETTEPANEK: uues ehitusseadustikus ei ole ülaltoodud teatise liike eraldi välja toodud. Samuti puudub eelnõu seletuskirjas analüüs, kas vastavad teatised on jätkuvalt uue seadustiku kontekstis vajalikud. Selguse huvides, tuleks vajalikud teatise liigid säilitada seaduse tasemel, et oleksid selged nendest tulenevad mõjud.

2) Seaduseelnõus käsitletud ehitise teatis (asendab praegust kirjalikku nõusolekut)

¹⁷ Arvutused on tehtud ehitise teatise arvude alusel (andmed Ehitisregister).

Seaduseelnõu kohaselt soovitakse kaotada kirjaliku nõusoleku säte, mida hakkab asendama ehitise teatis. Ehitisregistri 2011. aasta andmete põhjal esitati 4358 kirjaliku nõusoleku taotlust (suurem osa neist ehitiste püstitamiseks - 3333), neist 1261 on väljastatud alla 60 m² ehitusaluse pinnaga hoonetele.

Taotlejate kulu oli tulenevalt riigilõivu tasumisest (31.95 eurot, sõltumata ehitise suurusest) ning arvestades kõikide taotletud kirjalike nõusolekute hulka, aastas kokku seega **139 238** eurot.

Kuna ehitise teatise eest riigilõivu ei küsita, siis uue seaduse rakendamisega väheneb kirjaliku nõusoleku riigilõivust tulenev majanduslik mõju ehitajale, kuid teisalt vähenevad samal ajal selle arvelt kohalike omavalitsuste tulud.

Kui varasemalt nõuti kirjaliku nõusoleku taotlemiseks enamasti ka ehitusprojekti, siis seaduseelnõu kohaselt tuleb ehitise teatisega esitada ehitusprojekt vaid teatud juhtudel (§27 lg 3):

- 1) asendatakse 20-60 m² avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone osasid (Ehitisregistri andmetele asendati 2011. aastal 1 kord alla 60m² hoone avatäiteid);
- 2) asendatakse üle 60m² hoone osasid (2011. aastal 44 taotlust ehitise välimiste avatäidete asendamiseks);
- 3) lammutatakse 20-60 m² hoonet (2011. aastal 66 kirjaliku nõusoleku taotlust kuni 60 m² suuruse hoone lammutamiseks)

2011. aasta andmetele tuginedes saab öelda, et uue seadustiku rakendudes tuleks esitada 111 korral ka ehitusprojekt.

Täpsed andmed selle kohta, kui palju ehitusprojekte 2011. aastal tegelikkuses esitati, puuduvad, sest praegu digitaalselt ehitusprojekte süsteemi ei sisestata (ehitus- ja kasutuslubade puhul pannakse kirja taotlusega esitatud dokumentide metaandmed). Seega ei saa majanduslike mõjude hindamise juures välja tuua, kuivõrd uue seaduseelnõu rakendamisega ehitusprojektide esitamine suureneb/väheneb ning milline on sellest tingitud mõju.

Varasemad kirjaliku nõusoleku kohustuslikud, kuid nüüd ehitise teatise kohustuslikud:

Käesolev osa analüüsist võrdleb kehtiva ehitusseaduse kirjaliku nõusoleku kohustuslikke ehitisi ning uue ehitusseadustiku teatisekohustuslikke ehitisi. Analüüs on koostatud kirjaliku nõusoleku regulatsiooni ja eelnõu lisa 1 võrdlemise alusel.

-20-60 m² suuruse kuni 5 m kõrguse hoone püstitamine. Kuni 60 m² pindalaga hoonete püstitamiseks väljastati kirjalikke nõusolekuid 2011. aastal 1092, mis teeb riigilõivust (kirjaliku nõusoleku läbivaatamise eest kehtiva seaduse alusel ette nähtud riigilõiv 31.95 eurot) tingitud majanduslikuks mõjuks **34889** eurot (siinkohal on arvesse võetud kõiki kuni 60 m² suuruseid hooned, arvestamata nende kõrgust). Seega võib öelda, et uue seadustiku alusel kirjaliku nõusoleku asendumisel ehitise teatisega väheneb majanduslik mõju ligikaudu nimetatud summa võrra.

-20-60 m² suuruse kuni 5 m kõrguse hoone lammutamine (+ ehitusprojekt). Kuni 60 m² suuruste hoonete lammutamiseks väljastati kirjalikke nõusolekuid 2011. aastal 66, mis teeb riigilõivust tingitud majanduslikuks mõjuks **2109** eurot (siinkohal on arvesse võetud kõiki kuni 60 m² suuruseid hooned, arvestamata nende kõrgust). Seega võib öelda, et uue seadustiku alusel kirjaliku nõusoleku asendumisel ehitise teatisega väheneb majanduslik mõju ligikaudu nimetatud summa võrra.

- *Ehitise paigaldatav auditikohustuslik surveseade (ehitise tehnosüsteem)* – püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine, osa asendamine samaväärsega ja lammutamine. Kuni 60 m² suuruste hoonete tehnosüsteemide muutmiseks väljastati kirjalikke nõusolekuid 2011. aastal 19, mis teeb riigilõivust tingitud majanduslikuks mõjuks 607 eurot (siinkohal on arvesse võetud kõiki kuni 60 m² suuruseid hooneid, arvestamata nende kõrgust). Seega võib öelda, et uue seadustiku alusel kirjaliku nõusoleku asendumisel ehitise teatisega väheneb majanduslik mõju ligikaudu nimetatud summa võrra.

Varasema kirjaliku nõusoleku asendamine ehitise teatise kohustusega vähendab riigilõivust tulenevat majanduslikku mõju kokku ligikaudu 34889+ 2109+607 = **37605** eurot

Varasemad kirjaliku nõusoleku kohustuslikud, kuid nüüd ehitusloakohustuslikud:

- *oote või kaubaplatvormi lammutamine*. 2011. aasta andmete põhjal küsiti kirjalikku nõusolekut 9 oote-või kaubaplatvormi lammutamiseks);
- *avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud 10 m² suuruse ehitise* püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine, osa asendamine samaväärsega, lammutamine.

Varasemalt oli kirjaliku nõusoleku esitamise kohustus:

- *20 m²- 60 m² suuruse kuni 5 m kõrguse hoone püstitamisel, rekonstrueerimisel, laiendamisel*. 2011. aastal küsiti kuni 60 m² suuruse hoone nimetatud toiminguteks kokku 1241 kirjalikku nõusolekut (siinjuures pole arvesse pole võetud hoonete kõrgust, vaid ainult ehitusalust pinda). Riigilõivust tulenev majanduslik mõju antud andmeid arvestades on **39 649,95** eurot. Kuna antud toiminguteks seaduseelnõu kohaselt enam kirjalikku nõusolekut esitada pole vaja, siis väheneb majanduslik koormus nimetatud summa võrra.

Ehitise teatise edastamine pädevale asutusele

Ehitise teatis edastatakse pädevale asutusele Ehitisregistri kaudu või kui see pole võimalik, siis paber kandjal ning pädev asutus kannab andmed registrisse.

Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise teatis esitatakse Tehnilise Järelevalve Ametile (§140 lg 2).

§27 lg 1 alusel on võrreldes varasemaga eelnõusse tehtud täpsustus - *ehitise teatis tuleb esitada pädevale asutusele ehitisregistri kaudu*. Praktikas (tuginedes KOV üksustega tehtud intervjuudele) esitatakse teatis enamasti siiski KOV üksuses kohapeal ning ametnike ülesandeks on vastavad andmed registrisse kanda. Paber kandjal andmete edastamine on suurem majanduslik kulu taotlejatele (ettevõtjad, eraisikud) kui dokumentide esitamine elektrooniliselt, sest dokumendid on vaja välja printida ja KOV üksusesse kohale toimetada.

Intervjuudest KOV üksuste esindajatega selgus, et oleks palju mõistlikum (ka majanduslikus mõttes), kui andmete edastamine toimuks otse Ehitisregistrisse - see vähendaks tunduvalt menetlusele kuluvat aega (palgakulu).

ETTEPANEKUD:

- lihtsustada tuleks ehitisregistri kasutamist, muutes süsteemi kasutajasõbralikumaks ning praktilistele vajadustele vastavaks;
- ehitise teatise ja muud vajalikud dokumendid võiks ehitisregistrisse sisse kanda taotleja ise.

Ehitusluba

Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotluse ja sellega seonduvate dokumentide Ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, esitatakse need pädevale asutusele paber kandjal ning pädev asutus kannab andmed Ehitisregistrisse.

Ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusprojektile. See on vajalik eelkõige juhul, kui ehitise ehitamisega kaasneb oluline avalik huvi või kõrgendatud oht või ehitise ise on kõrgendatud ohuga.

Ehitusloa väljastab taotlejale pädev asutus, kelleks enamasti on kohaliku omavalitsuse üksus, lisaks veel ka Tehnilise Järelevalve Amet (uue seaduse alusel annab ehitusloa teede ehitusele ning raudteedele). Seega mõjutab antud säte nii KOV üksusi (menetlevad asutused), võrreldes kehtiva seadusega Tehnilise Järelevalve Ametit (lisanduvad teede ehitusloa – 2011. aasta andmetel väljastas Maanteeamet kokku 159 ehitusluba) kui ka ettevõtjaid ja eraisikuid, kes ehitustegevusega tegelevad.

§31 sätestab, et eelnõu alusel tuleb ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada pädevale asutusele elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Ehituslubasid väljastatakse aastas hoonetele ja rajatistele kokku keskmiselt umbes 10 000. Seega on tegemist sagedasti toimuva protsessiga.

Senine praktika aga näitab, et enamasti KOV üksusi võtavad ehituslubade taotlused ja vajalikud dokumendid vastu peamiselt paber kandjal ning reaalset on väga keeruline seda protseduuri ainult digitaalseks viia. Peamiseks probleemiks on ehitusprojekti ja teiste tehniliste materjalide väljaprintimise vajadus tulenevalt arhiveerimise nõudest, sest digitaalsed andmekandjad ei suuda selliseid andmeid nõutud ajani säilitada (kuni ehitise eluaja lõpuni). Lisaks sellele puuduvad paljudel KOV üksustel tehnilised vahendid digitaalsete dokumentide lugemiseks (spetsiaalsed arvutiprogrammid).

KOV üksuse ehitusloa menetlemise majandusliku mõju analüüs põhineb Ehitisregistri 2011. aasta andmetele ehituslubade taotlemise kohta. Järgnevas tabelis on välja toodud väljastatud ehituslubade arvud ehitiste ja rajatiste lõikes.

Tabel 29. Ehituslubade menetlemise kulu valimisse kuulunud KOV üksustes

Hooned	Antud ehituslubade arv	Orienteeruv ajakulu minutites ühe menetleja kohta	Inimressurss (eur/tunnis)	Kokku (eur)
Linnalised KOV-id	1526	120	5.69	17365.88
Linnalähedased KOV-id	212	90	5.17	1644.06
Ärealad	77	120	4.58	705.32
Kokku:	19715.26 eurot			
Rajatised	Väljastatud ehituslubade arv	Orienteeruv ajakulu minutites ühe menetleja kohta	Inimressurss (eur/tunnis)	Kokku (eur)
Linnalised KOV-id	1567	120	5.69	17832.46

Linnalähedased KOV-id	261	90	5.17	2024.06
Ärealad	164	120	4.58	1502.24
Kokku:	21 358.76 eurot			
Hooned ja rajatised kokku	41 074 eurot			

Ehituslubade menetlemine läheb valimisse kuulunud KOV üksustel aastas maksma umbes **41 074** eurot.

Ehitusloa keskkonnamõju hindamine

Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse.

Säte puudutab nii ehituslubade menetlejaid kui ka taotlejaid. Kohalikesse omavalitsustesse saadetud ankeetide põhjal selgus, et ehituslubadele on 2011. aastal tehtud keskkonnamõju hindamine vaid ühel korral (Paide linnas). Kuna praktikas hinnatakse keskkonnamõjusid ehituslubade puhul nii harva, siis majanduslikku mõju siinkohal ei analüüsita.

Kooskõlastamine

Ehitusloa taotluse, ehitusprojekti ja ehitise auditi kooskõlastab selleks pädev asutus (ehk siis kohaliku omavalitsuse üksus). Kehtivas seaduses antud punkt reguleeritud ei ole.

Üldine KOV üksuste praktika näitab, et seda nõuet täidetakse erinevalt - mõned KOV üksused eeldavad kooskõlastamist ehitusloa väljastamiseks tellijalt ning ise kooskõlastamisega ei tegele, teised KOV üksused (nt Pärnu) tegelevad ise erinevate ametiasutustega kooskõlastamisega. Viimane nõuab ametnikelt lisatööaega (palgakulu), samas vähendab taotlejate kulutusi. Intervjuudest KOV üksuste ametnikega selgus, et kui kooskõlastuse vastavalt pädevalt asutuselt võtab KOV üksus, siis peaks see olema tasuta, kuid tegelikkuses võtavad mõned riigiasutused (näiteks Terviseamet) kooskõlastamise eest tasu.

Kui kooskõlastustega tegeleb kohalik omavalitsus, siis toob see endaga kaasa olulise majandusliku mõju, kui kooskõlastused tuleb hankida ettevõtjal/eraisikul (seadusega vastuolus olev praktika), siis kannab majanduslikud kulutused ettevõtja/eraisik.

Ettepanek: riigiasutused ei tohiks kohalike omavalitsustelt kooskõlastamiste eest tasu küsida. Kooskõlastamisprotsessi peab läbi viima pädev asutus.

Ehitusloa menetlemine

Kehtiva seaduse alusel on ehitusloa menetlemise aeg pädevate asutuste jaoks 20 päeva alates ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamise päevast alates. Eelnõus on menetlusaja **pikkus 20 tööpäeva**, mis tähendab, et menetlemiseks on nüüd mõnevõrra rohkem aega. Palusime valimisse kuulunud KOV üksustel hinnata 20 päevase menetlusaja sobivust reaalse praktikaga. Tulemuste põhjal võib öelda, et üldiselt peetakse 20 päevast (mitte tööpäevast nagu eelnõus sätestatud) menetlusaega liiga lühikeseks (eriti just aktiivse ehitustegevusega linnalised ja linnalähedased alad). Peamiste põhjusena toodi välja vigaste dokumentide esitamist, mille tõttu jääb menetlus venima.

Menetlusaega pikendab ka kooskõlastuste nõue erinevate riigiasutustega. Korduvalt toodi välja, et näiteks Keskkonnaameti kooskõlastused võtavad alati maksimaalselt aega (kuni 30 päeva). Menetlemisaja osas on oluline asjaolu ka menetlejate vähesus KOV üksuses - pole inimressurssi, mis vastaks menetluse tulevate taotluste arvule ja töökoormusele. Äärealade KOV üksustes ei olnud enamasti probleeme menetlustähtaegadest kinni pidamisega, kuna tihti on nendes piirkondades ehitusaktiivsus madal. Samas on erandeid, nt Rõuge vald, kus protsessi muudab keerulisemaks asjaolu, et vald asub suures osas Haanja Looduspargi territooriumil, mis nõuab Keskkonnaameti kooskõlastust.

Paljud intervjuueeritud KOV üksused tõid välja, et seaduses peaks olema sätestatud, et menetlusaeg algab viimase dokumendi laekumisest. Praeguse praktika kohaselt algab menetlusaeg ehitusloa taotluse esitamisega. Samas on väga suurel hulgal taotlustest (u 90%) mõned dokumendid puudu või taotlused vigased. Majanduslikku koormust (taotluste topeltkontrolli vähendamine) aitaks vähendada seaduse täpsustamine.

Nagu juba eespool välja toodud, väljastati 2011. aastal ehituslubasid (hoonetele ja rajatistele kokku) Ehitisregistri andmetel kogu Eesti lõikes 10588. Kuna taotlejatest ettevõtjate kohta täpne ülevaade puudub, siis kasutame siinkohal MKM-i halduskoormuse uuringu arvutuskäiku ning sellele tuginedes võib väga üldistatult öelda, et ehituslubade taotlejatest võib ettevõtjaid olla umbes 3000.

Lisaks võib ehituslubade menetlusega seonduva muudatusena välja tuua asjaolu, mis puudutab teede ehituslubade menetlemist. Tee, välja arvatud riigi tee, ehitusloa annab KOV üksus. Riigi tee ehitusloa annab uue seaduse alusel Tehnilise Järelevalve Amet (varasemalt Maanteeamet).

Muudatus puudutab ennekõike Tehnilise Järelevalve Ametit, kelle koormus kasvab, kuid ka KOV üksuseid, ettevõtjad ja teeomanikest eraisikud.

Maanteeameti statistikale tuginedes väljastati riigiteede ehituslubasid 2011. aastal 159. KOV üksused menetlesid ja väljastasid 334 ehitusluba (sh ka sildade ja tunnelite ehitusload), mis on arvesse võetud ka eelnevates arvutustes. Varasemalt Maanteeameti pädevuses olnud riigiteede ehituslubade väljastamine on uue seaduse alusel Tehnilise Järelevalve Ameti ülesanne, seega arvestades 2011. aasta riigiteedele antud ehituslubade arvu, saame umbkaudselt hinnata Tehnilise Järelevalve Ameti koormuse kasvu.

ETTEPANEKUD:

- menetluseks esitatavaid dokumente peaks ka edaspidi olema võimalik paluda edastada paber kandjal, kuna paljud KOV üksused ei ole tehniliselt võimelised taotluseid vaid digitaalselt menetlema ja säilitama; eelnõusse tuleks sisse kirjutada, millal (milliste dokumentide esitamisest alates) täpselt menetlusaeg algab. See aitaks vähendada KOV üksuste ametnike nõ topelt tööd, mis tekib ühe taotluse mitmekordsel läbivaatamisel;
- ehitusloa menetlemiseks on 20 tööpäeva liiga lühike aeg, eriti aktiivse ehitustegevusega KOV üksustes, mistõttu tuleks kaaluda selle tähtaja pikendamist.

Ehitusloa taotlemiseks on olemas kindel vorm (kättesaadav KOV üksuste ja ehitisregistri kodulehekülgedel). Ehitusloa taotluses tuleb ehitusloa taotlejatel lisaks haldusmenetlusseaduse §14 lg 3 nimetatud andmetele välja tuua:

- ehitise kasutamise otstarve;
- ehitise nimetus;
- ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamiseks taotletav aeg, kuid mitte kauem kui viis aastat;
- seaduses sätestatud juhul pädeva isiku andmeid;

- andmed riigilõivu tasumise kohta.
- koos taotlusega esitatakse ka ehitusprojekt.

Lisaks eespool väljatoodule tuleb ehitusloa taotlemiseks esitada Ehitisregistris kättesaadav taotluse vorm, mis sisaldab järgmiseid andmeid:

- ehitusloa taotluse tüüp;
- maakond/linn/vald;
- füüsilisest või juriidilisest isikust taotleja andmed;
- ehitise ja ehitamise andmed;
- füüsilisest või juriidilisest isikust ehitusprojekti koostaja andmed;
- füüsilisest või juriidilisest isikust ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tegija andmed;
- ehitise/korteri/ mitteiluruumi/rajatise osa olulised tehnilised andmed;
- moodsustamise andmed;
- koordinaadid L-EST koordinaadisüsteemis;
- füüsilisest/juriidilisest isikust riigilõivu tasuja;
- andmed riigilõivu kohta;
- andmed esitatavate dokumentide kohta.

Tabel 30. Ehitusloa taotluse vormi täitmise kulukus kõikide väljastatud ehituslubade kohta

	Ajakulu (minutites) ühe taotluse kohta	Täitja keskmine kuutööjõukulu täitja kohta (eur/tunnis)	Väljastatud lubade arv aastas (ehituslubade arv 2011)	Kokku (eur)
Erinevad infokohustused kokku (1-12)*	47	6.72	10 558	55 577.3

*andmed raportist „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamine“

Kõikide ehituslubade taotluste vormide täitmise peale kulub aastas 55 577 eurot.

Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest ehitise püstitamiseks, rekonstrueerimiseks või laiendamiseks tuleb tasuda riigilõivu 127,82 eurot ja lisaks 0,31 eurot iga ehitatava ruutmeetri kohta ehitusprojektis fikseeritud ehitise suletud netopinnast arvatuna.

2011. aastal anti ehitisregistri andmetel 4910 ehitusluba ehitise püstitamise, rekonstrueerimise ja laiendamise eesmärgil. Rajatiste püstitamiseks, rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks anti 5075 ehitusluba (kokku 9985 ehitusluba). Arvestades riigilõivu 127,82 eurot ühe taotluse kohta saab öelda, et ettevõtjad/eraisikud (ehitusloa taotlejad) maksid kokku **1 276 282,7** eurot (2011. aastal). Siinkohal olgu välja toodud, et üksikelamu, suvila, aiamaaja või taluhoone püstitamiseks on riigilõivu ehitusloa taotluse eest mõnevõrra väiksem – 63,91 eurot, millest tulenevalt võib ka rahaline mõju olla erinev. Eraisikute jaoks on ehitusloa kohustusest tingitud oluline majanduslik mõju kahtlemata menetlemise eest tasutav riigilõiv - 127,82 eurot ning üksikelamu, suvila, aiamaaja või taluhoone püstitamise eest 63,91 eurot. Ebasobiva kõrvalmõjuna võib siinkohal välja tuua selle, et raha kokkuhoiu mõttes võivad ehitised olla püstitatud ehitusloata (seadustamata). Samas, võrreldes ülaltoodud summa suurust kogu ehitusõode maksumusega, siis on tegemist pigem väikese kuluga.

Seaduseelnõu alusel kehtestatakse üks üldine ehitusloa riigilõiv (pole enam sõltuv hoone tüübist), milleks saab 128 eurot. Arvestades uue riigilõivu suurust ning lähtudes 2011. aasta ehituslubade

statistikast, on uue riigilõivu kehtestamisega kulutused riigilõivule 9985 (ehituslubade arv) x 128 (riigilõiv ühe loa kohta) = **1 278 080 eurot**, mis on 1797 euro võrra suurem kui majanduslik mõju kehtiva maksimaalse riigilõivu (127.82) korral. Enim mõjutab muudatus ilmselt just eraisikuid, kes valdavalt taotlevad ehituslubasid just nendele hoonetele, mis seni olid seotud madalama riigilõivu määraga.

Ehitusloa kehtivus

Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest.

Kehtiva seaduse alusel on ehitusluba tähtajatu, v.a. §25 lg 2, mille alusel kaotab ehitusluba kehtivuse kui ehitamist ei ole alustatud 2 aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates.

Kuna puudub täpne ülevaade, palju ehituslubasid kehtivuse on kaotanud, siis täpseid majanduslikke mõjusid hinnata ei saa. Majanduslik mõju on siiski olemas nii menetlejate kui ka taotlejate jaoks, sest ehitusloa kehtivuse kaotamisega tuleb ehitustegevuse jaoks uus luba taotleda (dokumentide koostamise kulu) ning ühtlasi tasuda ka riigilõiv. Samas kui inimene ei ole seaduses sätestatud tähtaja jooksul ehitustegevusega alustanud, ei pruugi tal olla ka huvi uut luba taotleda.

4.3 Ehitise kasutamise teatis ja kasutusluba

Ehitise kasutamise teatist ei tule esitada, kui kasutusloakohustusliku ehitise kasutusloa taotluses sisalduvad ehitise kasutamise teatise kohustuslikud ehitised.

Säte mõjutab otseselt ülaltoodud ehitisi, kasutusloakohustusliku ehitise kasutusloa taotluses esinevad veel mõned kasutamise teatise kohustuslikud ehitised - sellistel juhtudel eraldi kasutamise teatist edastada pole vaja.

Mõju avaldub eelnimetatud juhtudel ning see mõjutab nii menetlevaid asutusi (KOV üksused) kui ettevõtjaid ja eraisikuid, kes antud teatise esitama peavad.

Eelnõus toodu on uuenduslik, sest varasemalt ehitise kasutamise teatist ei eksisteerinud. Antud säte peaks vähendama halduskoormust, kuna vähemohtlikke ja väikeseid avaliku huvita ehitisi on nüüd võimalik ilma kasutusloata kasutada. See aitab vähendada ebavajalikku loamenetlust ning sellest tulenevaid kulusid. Loakohustuslike tegevuste maht väheneb, mistõttu võib eeldada, et vabaneva ajaressursi arvel on võimalik allesjäävaid menetlusi mõnevõrra kiiremini menetleda.

Kui palju täpselt majanduslik kulu väheneb, on väga raske hinnata, sest ehitisregistri andmete põhjal ei ole võimalik taolist ülevaadet esitada, kuna võrdlusandmed puuduvad.

Ehitise kasutamisest teavitamine

Ehitise kasutamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Kui Ehitisregistri kaudu teavitamine ei ole võimalik, esitatakse dokumendid pädevale asutusele paber kandjal, kes kannab need Ehitisregistrisse.

Nagu juba eespool välja toodud, on võrreldes varasemaga tehtud eelnõusse täpsustus - *ehitise teatis tuleb esitada pädevale asutusele ehitisregistri kaudu*. Praktikas (tuginedes KOV üksustega läbi viidud intervjuudele) esitatakse teatis enamasti siiski KOV üksuses kohapeal ning KOV üksuse ametnike

ülesandeks on vastavad andmed registrisse kanda. Paber kandjal andmete edastamine on suurem majanduslik kulu taotlejatele (ettevõtjad, eraisikud), kui elektrooniliselt dokumentide esitamine, sest dokumendid on vaja välja printida ja KOV üksusesse kohale tuua.

Varasemalt kasutusloa nõudega, kuid eelnõu kohaselt ehitise kasutamise teatise kohustusega koormatud tegevused on välja toodud järgnevas tabelis.

Tabel 31. Ehitise kasutamise teatisega (varasemalt kasutusloa) koormatud tegevused

Ehitised:	2011. aasta andmed
20-60m ² kuni 5m kõrge hoone kasutusotstarbe muutmine	Ehitusaluse pinnaga kuni 60m ² (arvestamata kõrgust) kasutusloa antud 6
60m ² ..ehitise püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine üle 33%, kasutusotstarbe muutmine	Püstitamine (elamud ja mitteilamud) 1473 Rekonstrueerimine- 884 Laiendamine- 309 Kasutusotstarbe muutmine- 190
20-60m ² kuni 5m kõrge avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitise püstitamine, rekonstrueerimine, kasutusotstarbe muutmine	Kuna Ehitisregistris vastav jaotus puudub, siis ei saa siinkohal andmeid välja tuua
ASFE 60m ² -... laiendamine alla 33%	
Rajatised:	
Raudteerajatised: tarkvararakenduse rekonstrueerimine; rongiraadioside-võrgu püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine; rööbastee rekonstrueerimine, raudteeülesõidukoha rekonstrueerimine; truubi püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine	Tarkvararakenduste rekonstrueerimine- 0 Rongiraadioside-võrgu püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine -0 Rööbastee rekonstrueerimine -1 Raudteeülesõidukoha rekonstrueerimine- 1 Truubi püstitamine- 0 Truubi rekonstrueerimine- 9 Truubi laiendamine- 6
Surveseadmed: ehitisse paigaldatava auditikohustusliku surveseadme püstitamine, rekonstrueerimine, laiendamine, ehitise kasutusotstarbe muutmine	Vaja defineerida vastavalt ER-i kasutusotstarbe koodidele
Alalise kraana laiendamine	Ehitisregistris andmed puuduvad
Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ...10m ² püstitamine, laiendamine	Vaja defineerida vastavalt ER-i kasutusotstarbe koodidele

Lisaks nimetatutele tuleb ehitise kasutamise teatis esitada ka avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata rajatise kasutusotstarbe muutmisel; avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud- 10 m² rajatise püstitamiseks ja laiendamiseks; avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud 10 m² - ... rajatise kasutusotstarbe muutmisel (varasemalt loa-, ega muud teavituskohustust ei kaasnenud)

Ehitise kasutamise teatise rakendamisel sätestatud juhtudel langeb ära kasutusloa riigilõivu tasumise kohustus taotlejatele, mis kehtiva seaduse alusel on 61,95/31,95 eurot.

Siinkohal lisanduvad ka eriehitiste osast ehitise kasutamise teatist puudutavad sätted:

- **§ 84 lg 3 Elektripaigaldise kasutuseelse auditi järelotsuse nõue**

Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab elektripaigaldist, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada elektripaigaldise kasutuseelse auditi järeldusotsus, millest nähtub elektripaigaldise vastavus nõuetele.

- **§ 97 lg 3 Surveseadme kasutuseelse auditi järelotsuse nõue**

Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab käesoleva seadustiku §-s 94 nimetatud surveseadet, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada ka selle surveseadme kasutuseelse auditi järeldusotsus, millest nähtub surveseadme vastavus nõuetele.

- **§ 122 lg 3 Lifti, köistee ja muu tõsteseadme kasutuseelse auditi järelotsuse nõue**

(3) Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab käesoleva seadustiku §-s 119 nimetatud tõsteseadet, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada ka selle tõsteseadme kasutuseelse auditi järeldusotsus, millest nähtub tõsteseadme vastavus nõuetele. Lifti puhul asendab kasutuseelse auditi järeldusotsust lifti tootja vastavusdeklaratsioon.

Antud sättega seotud mõju ulatus on hinnanguliselt suur, puudutades kõiki kasutuloa või kasutamise teatisega seotud elektripaigaldisi, surveseadmeid, lifte, köisteid ja muid tõsteseadmeid sisaldavaid ehitisi. Elektripaigaldise/surveseadme kasutuseelse auditi järeldusotsus tuleb esitada kasutusloa taotlemisel, mis on nõutav ka hetkel kehtiva ehitusseadusega, seega ilmselt menetlusprotsessi maht siiski oluliselt ei suurene.

Säte puudutab kõiki ettevõtteid ja eraisikuid, kes ehitamisega tegelevad ning kasutusloa või kasutamise teatise esitama peavad, samuti menetlemisega tegelevaid asutusi.

Majandusliku mõju täpset suurust pole siinkohal võimalik välja arvutada, kuna puuduvad selleks vajalikud täpsed statistilised alusandmed. Paljud kasutusloa või kasutamise teatise kohustusega ehitised sisaldavad nimetatud seadmeid ning ka kehtiva seaduse alusel tuleb esitada koos kasutusloa taotlusega tehnilise kontrolli järeldusotsus, kuid pole selge, kui palju seda tegelikkuses ka tehakse.

Kasutusluba

Ehitise kasutusluba on tõend selle kohta, et ehitise vastab detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, ehitusprojektile, ehitisele esitatavatele nõuetele ning ehitamise dokumenteerimisele esitatavatele nõuetele.

Vastavalt § 43 lg 1: Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotluse ja sellega seonduvate dokumentide ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, esitatakse need pädevale asutusele paber kandjal, kes kannab need Ehitisregistrisse.

Säte mõjutab kõiki KOV üksusi (menetleja) ning ka ettevõtjaid ja eraisikuid, kes soovivad kasutusele võtta loakohustuslikku ehitist.

Kasutuslubasid väljastati rajatistele 2011. aastal 4985 ning hoonetele 3027. Seega on tegemist küllaltki sagedasti läbi viidava menetlusega.

Võrreldes varasemaga, on mõned kasutusloakohustuslikud tegevused seaduseelnõu alusel kasutamise teatise kohustuslikud (vt tabel 31) või kasutusloa kohustus langeb üldse ära, mistõttu kasutuslubade taotlemiste arv uue seaduse rakendumisel ilmselt mõnevõrra langeb, samuti tulud (taotlejate jaoks kulutused), mis on seotud riigilõivu tasumisega.

Senine praktika näitab, et enamus KOV üksusi võtavad ehituslubade taotlused ja vajalikud dokumendid vastu peamiselt paber kandjal ning väga keeruline on seda protseduuri vaid digitaalseks muuta. Peamine probleem on ehitusprojekti ja teiste tehniliste materjalide väljaprintimise vajadus tulenevalt arhiveerimise nõudest, sest digitaalsed andmekandjad ei suuda selliseid andmeid nõutud ajani säilitada (kuni ehitise eluaja lõpuni). Lisaks sellele puuduvad paljudel KOV üksustel tehnilised vahendid digitaalsete dokumentide lugemiseks (spetsiaalsed arvutiprogrammid).

Kasutusloa kooskõlastamine

Pädev asutus kooskõlastab kasutusloa taotluse asjakohase valdkonna asutustega ning vajaduse korral teiste seaduses sätestatud isikutega või küsib selle kohta arvamuse. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme tööpäeva.

Üldine KOV üksuste praktika näitab, et seda nõuet täidetakse erinevalt. Mõned KOV üksused eeldavad kooskõlastamist ehitusloa väljastamiseks tellijalt ning ise kooskõlastamisega ei tegele, teised KOV üksused (nt Pärnu) tegelevad erinevate ametiasutustega kooskõlastamisega ise. Viimane nõuab ametnikelt lisa-aega (palgakulu), samas vähendab taotlejate kulutusi. Intervjuudest KOV üksuste ametnikega selgus, et kui kooskõlastuse vastavalt pädevalt asutuselt võtab KOV üksus, siis peaks see olema tasuta, kuid tegelikkuses võtavad mõned riigiasutused (Terviseamet) kooskõlastamise eest tasu.

Kasutusloa menetlemine

Pädev asutus teeb otsuse kasutusloa andmise või andmata jätmise kohta 20 tööpäeva jooksul taotluse saamisest.

Kasutusloa menetlemiseks on kehtiva seaduse alusel aega 20 päeva, kusjuures menetlus algab loa andmiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates. Eelnõu alusel on menetlemiseks aega 20 tööpäeva, alates taotluse saamisest. Intervjuudest KOV üksustega selgus, et 20 päeva on enamasti olnud piisav aeg, ainult linnaliste KOV üksuste seas toodi välja, et aeg võiks olla pikem (nt kooskõlastused võtavad vahel rohkem aega). Ka võiks uues seaduses olla menetlusajale lisatud märge, et see **hakkab kehtima alates viimase vajaliku dokumendi esitamise päevast arvates**, nagu on sätestatud kehtivas seaduses. Muudatus oleks oluline, et vähendada ametnike ajakulu ühele menetlusprotsessile, kuna vigaselt ja puudulikult esitatud taotluste menetlemine kulutab aega ning tegelikkuses tuleb neid taotlusi peale lisadokumentide esitamist uuesti läbi vaadata.

Tabel 32. Kasutuslubade menetlemise kulu KOV üksustele

Hooned	Väljastatud kasutuslubade arv 2011. aastal	Orienteeruv ajakulu minutites ühe menetleja kohta	Inimressurss (eur/tunnis)	Kulu kokku (eur)
Linnalised KOV-id	811	120	5.69	9229.18
Linnalähedased KOV-id	253	90	5.17	1962.02

Äärealad	68	75	4.58	389.3
Kokku:	11580.5 eurot			
Rajatised	Väljastatud kasutuslubade arv 2011. aastal	Orienteeruv ajakulu minutites ühe menetleja kohta	Inimressurs (eur/tunnis)	Kulu kokku (eur)
Linnalised KOV-id	975	120	5.69	11095.5
Linnalähedased KOV-id	330	90	5.17	2559.15
Äärealad	125	75	4.58	715.63
Kokku:	14370.28 eurot			

Allikas: Andmed valimisse kuulunud KOV üksustelt

Kehtiva seaduse alusel oli kasutuslubade menetlemise kulu valimisse kuulunud kohalike omavalitsuste jaoks umbes 26 000 eurot aastas. Uue seaduse kehtestamisega majanduslik kulu menetlusele ilmselt väheneks, sest mitmed eelpool välja toodud tegevused muutuvad kas loakohustuseta tegevusteks või kasutamise teatise kohustusega tegevusteks.

Kasutusloa taotluses tuleb pädevale asutusele esitada lisaks Haldusmenetluseaduse §14 lg 3 nimetatud andmetele :

- ehitise kasutamise otstarve või otstarbed;
- ajutise ehitise korral kasutamiseks taotletav aeg, kuid mitte kauem kui 5 aastat;
- ehitise kasutamise ja hooldamise juhend;
- andmed riigilõivu tasumise kohta;
- lisaks tuleb esitada ehitusprojekt.

Ehitise kasutusloa taotlemiseks on vajalik täita kasutusloa taotluse vorm (kättesaadav Ehitisregistri kodulehel ja KOV üksuste kodulehekülgedel), milles sisalduvad järgmised andmed:

- maakond/linn/vald;
- juriidilisest isikust ehitise omaniku andmed;
- taotluse allkirjastaja andmed;
- ehitise ja ehitamise andmed;
- ehitusprojekti või mõõdistusprojekti koostaja andmed;
- omaniku järelevalve tegija andmed;
- ehitaja andmed;
- mõõdistamise andmed;
- riigilõivu tasuja andmed;
- andmed riigilõivu kohta;
- andmed edastavate dokumentide kohta.

Kasutades Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud Halduskoormuse uuringu andmeid, on koostatud järgnev tabel, mis annab ülevaate kasutusloa koostamise kuludest taotlejate jaoks:

Tabel 33. Kasutusloa taotluse koostamise kulud taotleja jaoks

Infokohustuse nimetus	Ühekordne ajakulu (minutites)	Täitjate arv aastas	Täitja keskmine kuutööjõukulu täitja kohta (eur/tunnis)	Kulu kokku (eurot aastas)
Maakond/linn/vald	2	8012	6.72	1794.69

Juriidilisest isikust ehitise omaniku andmed	2	8012	6.72	1794.69
Taotluse allkirjastaja andmed	2	8012	6.72	1794.69
Ehitise ja ehitamise andmed	4	8012	6.72	3589.38
Ehitusprojekti või mõõdistusprojekti koostaja andmed	2	8012	6.72	1794.69
Omaniku järelevalve tegija andmed	3	8012	6.72	2692.03
Ehitaja andmed	3	8012	6.72	2692.03
Mõõdistamise andmed	2	8012	6.72	1794.69
Riigilõivu tasuja andmed	3	8012	6.72	2692.03
Andmed riigilõivu kohta	2	8012	6.72	1794.69
Andmed edastavate dokumentide kohta	14	8012	6.72	12562.82
Kokku:				34 996.42

Ehitiste kasutuslubade taotlemine tekitab taotlejatele aastas rahalist kulu kokku **34 996 eurot**, millele lisandub riigilõiv, mis on maksimaalselt 63,91 eurot (kui eelnevalt on väljastatud ehitusluba ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või rekonstrueerimiseks). 2011. aastal väljastati ehitiste püstitamiseks, rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kokku 7618 kasutusluba, mis tähendab, väga üldistatud arvutustele tuginedes, et ettevõtjad ja eraisikud maksid riigilõivuks kokku **486 866 eurot**. Kuna antud andmemahud on väga suured, siis lähtuti eeldusest, et kõikidele kasutuslubadele eelnes ehitusloa menetlus ning rakendus maksimaalne riigilõivu määr.

Seaduseelnõu rakendamisel taotluste koostamisest tingitud majanduslik kulu ilmselt väheneks, sest mitmed eelpool välja toodud tegevused muutuvad kas loakohustuseta tegevusteks või kasutamise teatise kohustusega tegevusteks.

4.5 Energiatõhususe miinimumnõuetele vastamine

Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev sisekliima tagamisega hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järgselt vastama energiatõhususe miinimumnõuetele.

Nimetatud nõue puudutab kõiki sisekliima tagamisega hooned. Sisekliima tagamisega hooneteks on näiteks elamud, mille püstitamisele või rekonstrueerimisele 2011. aasta andmetel väljastati 2232 ehitusluba.

Miinimumnõuded tuleb tagada kõikidele eespool nimetatud ehitistele, seega on sellest sättest mõjutatud nii ettevõtjad kui eraisikud, kes ehitustöödega tegelevad kui ka ettevõtted, kes antud nõuetele vastavaid sertifikaate annavad. Samuti on mõjutatud pädevad asutused, kes kontrollivad nõuetele vastavust.

Kuna väga raske on täpselt hinnata keskmist energiatõhususe miinimumnõuetega vastavusse viimise maksumust, siis ei saa siinkohal ka täpset majanduslikku mõju hinnata.

Energiamärgis

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendab energiamärgis. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva sisekliima tagamisega hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta.

Sõltuvalt ehitise eest, tuleb energiamärgis taotlelda kord 10 aasta tagant.

Säte puudutab otseselt kõiki ehitisi, mis miinimumnõuetele vastama peavad ning ettevõtjad ja eraisikud, kes ehitamisega tegelevad, peavad neid nõudeid arvesse võtma ja vastutavad selle eest, et hoonel oleks energiamärgis olemas.

Peamine majanduslik mõju selle sätte juures on energiamärgise väljastamise maksumus. 2012. aastal maksab väljastamine energiaauditita elamutele ja korteritele u 100 EUR, energiaauditiga elamutele ja korterelamutele alates 65 EUR ning projekteeritavatele hoonetele alates 125 EUR. Antud hinnamäärad varieeruvad erinevate lubasid väljastavate ettevõtete lõikes ning piirmäärasid riigi poolt kehtestatud ei ole.

4.6 Tegevusõigused

Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik olema pädev tööde tegemiseks või piisava pädevuse puudumisel tegutsema pädeva isiku juhtimise ja kontrolli all. Pädeval isikul on töö eripäralt vastavad teadmised ja oskused.

Tegemist on eelkõige ühekordse või teatud aja tagant läbiviidava pädevuse tõestamisega, mis põhjustab majanduslikku kulu ettevõtetele sõltuvalt kutse- või pädevustunnistuse maksumusest. Tegemist on olulise sättega, mis lähtub otseselt seaduse peamise eesmärgi - ohutuse tagamise - täitmisest. Pädevuse kontrollimine rakendub loamenetluses ning riiklikku järelevalvet tehes (vastavalt ohu raskusastmest tulenevalt).

Sättega kaasneb ühekordne majanduslik kulu valdkonnas majandus- või kutsetegevuse raames tegutsevatele pädevust kandvatele isikutele (pädevuse tõestamine).

Ehitusseadustiku eelnõus on kaalumisel kolm alternatiivi, mille majanduslikku mõju järgnevalt hinnatakse.

Esitatud on järgnevad tegutsemisvõimalused:

Variant A

Kaotada kehtiv Majandustegevuse Registri registreeringu/tegevusloa süsteem ja asendada see asjatundlikkuse põhimõttega.

Kehtiva seaduse alusel saab valdkonnas töötada, kui on olemas ettevõtte registreering Majandustegevuse Registris (edaspidi MTR), vastav haridus ja töökogemus või vastav kutse. Variant A kohase muudatuse korral võib ehitusalal põhimõtteliselt tegutseda igaüks, kes leiab endal olevat

piisav pädevus tehtavateks töödeks. Asjatundlikkuse põhimõtte, mis kirjeldab ehitusalal tegutsevate isikute head tava ja hoolsuskohustust, sisaldab muuhulgas ka nõuet, et ehitusalal tegutsedes peab isikul olema tehtavateks töödeks piisav pädevus. Samas ei ole pädevusnõue sõnastatud piiravalt. Nõuetele vastavust tõendab ehitaja ise, kas kutse või muu sellesarnase dokumendiga.

Kehtivate riigilõivumäärade alusel tuleb registreerimiseks MTR-is tasuda riigilõiv 19,17 eurot. Täpsemalt reguleerib antud valdkonda majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.06.2011 vastu võetud määrus nr 41 (kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/116062011007&searchCurrent>), mille lisades sisalduvad ka nt registreerimistoetus ehituse, raudtee-ehituse, kaevandamise jt valdkondades tegutsemiseks.

MTR-i andmetel registreeriti 2011. aastal ehituse valdkonnas 1545 ettevõtet, millest 879 tegutsevad ka täna (on aktiivsed). Riigilõivust tulenev kulu nimetatud ettevõtete registreerimiseks oli ligikaudu 29 618 eurot.

Seega registreerimisnõude kaotamisel väheneks majanduslik mõju (2011. aasta andmetele tuginedes) riigilõivu võrra ehk **29 618** eurot.

MTR-is registreerimiseks tuleb ehitusvaldkonnas tegutsemiseks ettevõtjal esitada järgmised andmed:

1. ettevõtja andmed (ettevõtja nimi, registrikood, telefon, faks, e-post, veebi aadress, postiaadress);
2. tegevusala, millel ettevõtja soovib tegutseda ja tegevusala täpne liigitus (majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.10.2010. a määruse nr 73 „Majandustegevuse registris ehituse valdkonnas tegutseva ettevõtja tegevusala täpse liigituse loetelu“ alusel) (täitmine kohustuslik);
3. ehitusettevõtjale omistatud kvalifikatsiooni andmed nende olemasolul (nt ISO sertifikaadid);
4. riigilõivu tasumise kuupäev;
5. registreerimistaotluse allkirjastanud isiku andmed (nimi, telefon, taotluse esitamise kuupäev ametinimetuse, e-post, allkiri).

Lisaks on eraldi vorm ehituse valdkonnas tegutseva ettevõtja vastutava spetsialisti andmete kohta (täidavad eraldi kõik spetsialistid). Vormis tuleb esitada järgmised andmed:

1. vastutava spetsialisti andmed (ettevõtja tegevusala, vastutava spetsialisti täpne tegevusala, ees- ja perekonnanimi, isikukood ning kontaktandmed);
2. vastutavale spetsialistile väljastatud kutsetunnistuse andmed (kutsetunnistusele kantud kvalifikatsioon, kutsetunnistuse detailsed andmed);
3. vastutava spetsialisti erialast kõrgharidust ja erialast töökogemust tõendavad andmed (eriala ja kvalifikatsioon, erialast kõrgharidust tõendavad dokumendid, erialal töötamise aeg, eelmise tööandja andmed);
4. taotluse esitamise kuupäev.

Nimetatud dokumentide täitmine toob kaasa ettevõtjatele kulutusi, mis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud uuringu „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamise lõppraport“ raames püüti ka hinnata. Uuringu andmetel kulub ettevõtja registreerimisele MTR-is kokku 28 924 eurot (arvestades sel hetkel MTR-is kajastunud aktiivselt ehitusega tegelenud ettevõtjaid (5689)- vt täpsemalt uuringuraporti lk 126).

Vastutavate spetsialistide andmete täitmine läheb uuringu põhjal maksma aga palju rohkem – 294 266 eurot (see on eelkõige tingitud sellest, et esitada tuleb detailsed andmed nagu näiteks dokumentide ja diplomite andmed jms).

Majanduslikku kulu toob endaga kaasa ka ettevõtete registreeringu muutmine, millest täpsemalt saab lugeda „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamise lõppraport“ lk 127-130.

Kehtiva seaduse alusel on teatud valdkondades lisanõuded, mis tulenevad eelkõige ohutusest. Vastavalt elektriohutusseadusele, surveseadme ohutuse seadusele, masina ohutuse seadusele, lifti ja köistee ohutuse seadusele ning küttegaasi ohutuse seadusele on isikul lubatud tegutseda töid juhtiva pädeva spetsialisti ja MTR registreeringu olemasolul järgmistel tegevusaladel:

1. elektritööd (vastavalt A, B, B1 või C pädevusele);
2. surveseadmetööd (registreeritava seadme paigaldamine, remont, ja ümberehitus või V liigi seadme valmistamine);
3. gaasitööd (gaasipaigaldise remont, hooldamine ja paigaldamine);
4. gaasipaigaldise ehitamine (gaasiseadmete, -abiseadmete, -torustike ja -mahutite kogumi ehitamine);
5. lifti paigaldamine (inimesi vedavad liftid);
6. tõsteseadmetööd (lifti või köistee hooldus, remont ja ümberehitamine);
7. masinatööd (masina paigaldamine, remont ja ümberehitamine, kusjuures masinateks võivad olla tööstusliftid, kaubaliftid);
8. personali sertifitseerimisasutusena tegutsemine (e isiku nõuetele vastavuse hindamine ja tõendamine);
9. elektripaigaldise tehnilist kontrolli teostamine;
10. mõõte- ja teimilaborina tegutsemine;
11. tehnilise kontrolli teostamine masina ohutuse seaduse, lifti- ja köistee ohutuse seaduse, surveseadme ohutuse seaduse ja küttegaasi ohutuse seaduse alusel.

Kui edaspidi kaotada MTR-i ja tegevusloa süsteem, siis see tähendaks seda, et isik peab tõendama ise, milles ta pädev on ning tellija otsustada jääb, milliseid pädevustõendeid/töökogemust ta soovib. Riik omalt poolt ehitusalal sel juhul mingeid tingimusi ei anna.

Majanduslikus mõttes tooks see kokkuhoiu registreeringu riigilõivu ning registreerimiseks vajalike ning registreeringu muutmiseks vajalike dokumentide täitmisele tehtud kulutuste võrra. Halduskoormus väheneks, riik ei sekku muul viisil kui loob süsteemi (nt kutsesüsteem), et isikute pädevust oleks võimalik usaldusväärsel viisil tõendada. MTR registreeringu / tegevusloa nõue kaob, seega on turul tegutsevad ettevõtjad koormatud väiksemate nõuetega, mis toob lisaks kulude kokkuhoiule ka aja kokkuhoiu.

Selle variandi kasutuselevõtmine muudab regulatsiooni eesmärgipäraseks ja vähem piiravaks. Töid tuleb teha asjatundlikult ja pädeva isiku poolt, põhiliseks pädevuse hindajaks oleksid turuosalised ise. Samal ajal muutub aga klientidele ehk ehitusala teenuste ostjatele mõnevõrra raskemaks teenuse osutaja pädevuse üle otsustamine. Varasemalt võis tugineda MTRi kande, mis tegelikult küll ei tõenda muud, kui et selline ettevõtja on olemas ja pakub oma teenuseid.

Haldusorganitel väheneb koormus seoses ehitusalal tegutsevate isikute kontrollimisega. Enamasti taandub see administratiivsete nõuete täitmise kontrollimisele (kas on MTRi registreering, kas vastutav spetsialist on ettevõttega seotud jne). Ehitusõiguse eesmärke arvestades ei ole selline järelevalve prioriteetne.

Variant B

Säilitada kehtiv süsteem.

Kehtiva seaduse alusel on ehitusvaldkond loakohustuslik valdkond, mis tähendab seda, et enne tegutsema asumist on vajalik saada tegevusluba (kohustuslik registreering MTR-is). Kehtiva süsteemi säilitamine tähendab seda, et säilib MTR registreering ning erialase hariduse ning töökogemuse või kutse nõue.

Kehtivas Ehitusseaduses käsitleb ehitusettevõtjatele esitatavaid nõudeid §41, mille kohaselt on ettevõtjal õigus tegeleda ehitusvaldkonna tegevustega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ja tal on MTR-i registreering ning vastavasisuline õigussuhe vastutava spetsialistiga. Ettevõtja võib registreeritud tegevusalalisi töid teostada vastutava spetsialisti pädevuse ulatuses.

Spetsialisti pädevus tähendab seda (Ehitusseaduse §47), et vastutaval spetsialistil peab olema ehitamiseks, projekteerimiseks, ehitusuuringute tegemiseks, omanikujärelevalve või ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemiseks või ehitusjuhtimisega tegelemiseks:

- 1) omistatud kutsekvalifikatsioon kutseeaduse tähenduses, mille kohaselt isik korraldab ressursside jagamist ja teiste tööd ning vastutab selle töö eest, või
- 2) erialane kõrgharidus ja erialane kolmeaastane töökogemus, mida arvestatakse alates erialast kõrgharidust tõendava dokumendi väljaandmise kuupäevast. Kokkuvõtlikult öeldes võib ehitusalal tegutseda ainult ettevõtja ning ehitusalal tegutsevate isikute kohustused on ehitusseaduses täpselt määratletud.

Kehtiva süsteemi majanduslikku mõju on hinnatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud raportis „Halduskoormuse hindamisvajaduse kaardistamine ja halduskoormuse hindamise lõppraport“, milles hinnati ettevõtja registreerimisega seotud kulusid MTR-is (ettevõtja registreerimisega majandustegevuse registris kaasnev halduskoormus; vastutava ja uue vastutava spetsialisti andmete esitamisega kaasnev halduskoormus, registreeringu muutmisega kaasnev halduskoormus, registreeringu õiguse kinnitamisega kaasnev halduskoormus). Täpsemalt saab arvutustega tutvuda nimetatud raportis lk 126-132. Kõige koormavamaks nõudeks antud arvutustele tuginedes on vastutava spetsialisti andmete edastamine, kuna nõutakse väga detailseid andmeid.

Tegevusloa nõude õigustatuse üle võib leida vastakaid arvamusi. Kindlasti on see õigustatud väga ohtlike tegevusalade korral, teistel juhtudel piisaks teavitamisest või eneseregulatsioonist. Regulatsioon on koormav nii tellijale (üksikisikule) kui ka ettevõtjale (nagu ka eespool välja toodi).

Kehtiva süsteemi vastu räägib lisaks suurele majanduslikule koormusele (näiteks ettevõtjate jaoks) ka tõsiasi, et väga täpselt sätestatud kohustused piiravad ja moonutavad ehitusalal tegutsevate isikute vastutust ning ühtlasi piirab see turul tegutsemist. Ebaselgeks jäävad ka vastutuse alused ning olenemata loamenetlusest, ei saa väita, et sellega oleks kaasnenud märkimisväärne kvaliteedi tõus ehitussektoris. Kohalikes omavalitsuses läbi viidud intervjuudes toodi välja, et registreeringu andmeid ei saa tegelikkuses usaldada. Näiteks tõi Narva linn välja mitmeid näiteid, kus ehitusettevõtja küll kvalifitseerub antud andmete alusel, kuid kuna paljud vastutavad spetsialistid seal piirkonnas on oma hariduse ja erialase töökogemuse saanud Venemaal, on keeruline kindlaks teha, millisele kvaliteedele antud õppeasutused tegelikult vastavad ning kas antud inimene töötas ka tegelikult nimetatud ettevõttes.

Tegemist on seega üsna bürookraatliku süsteemiga, mis ei täida oma eesmärki, nõutud ja soovitud tulemusel ei ole märkimisväärset seost ning ebaselged on vastutuse alused.

Antud variandi eeliseks on turu piiramine või kaitsmine, mis aga ei lähtu avalikust huvist, vaid pigem MTRis registreeritud ettevõtjate erahuvist, kuna tegutseda saavad vaid MTRis registreeritud ettevõtjad. Samas on MTRi registreerimise / tegevusloa saamise künnis piisavalt madal, et ka turu kaitsmise osas see piirang tegelikkuses soovitud tulemusi ei anna.

Kokkuvõtlikult saab öelda, et antud variant ei ole proportsionaalne, st valitud meede ei vii eesmärgi saavutamiseni ja on võimalikest alternatiividest majanduslikult kõige enam koormavam.

Variant C

Eelnõu variant A modifikatsioon.

Variant C alusel kaotatakse MTRi registreeringu/tegevusloa nõue, mis toob kaasa arvestatava majandusliku mõju - menetluskulutuste vähenemine ning riigilõivule tehtud kulutuste kaotamine (vt täpsemalt variant A ja B selgituste juures).

Lühidalt öeldes on selle variandi näol tegemist põhimõttega, et tööd tuleb teha asjatundlikult, ehk isiku poolt, kes on antud töö tegemiseks piisavalt pädev ning kelle oskused on eelnevalt usaldusväärselt tõendatud.

Kõrgendatud ohtu kätkevatel tegevusaladel võib tegutseda vaid tõendatud pädevusega isik. Pädevuse tunnistuseks oleks näiteks kutsetunnistus, mille omandamine toob kaasa arvestatava majandusliku mõju. Aladel, kus kutse andmine ei ole võimalik (nt väheste tegutsejate tõttu), võiks alles jääda tegevusloa regulatsioon. Kutseomastamine on protsess, mille käigus kutset omistav organ hindab kutset taotleva isiku oskuste ja teadmiste vastavust kutsestandardis toodud nõuetele. Kutsetunnistus on dokument, mis tõendab kutset omava isiku vastavust kutsestandardis kehtestatud nõuetele. Eestis väljastavad ehitusvaldkonna vastavaid kutsekvalifikatsioone näiteks järgnevad asutused: Eesti Ehitusinseneride Liit, Eesti Elektroenergeetikaselts, Eesti Soojustehnikainseneride Selts, Eesti Transpordi ja Teedeühing, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus, Eesti Mehaanikainseneride Liit, Eesti Põllumajandusinseneride Liit jne.

Lihtsuse huvides toome majandusliku mõju hindamiseks siinkohal välja näite kutsekvalifikatsiooni omastamise kuludest inseneride kutsekvalifikatsiooni omistamise näitel.

Kutse taotlemiseks tuleb esitada järgnevad dokumendid:

- a) vormikohane sooviavaldus ja CV, millele võidakse lisaks nõuda täiendavaid dokumente (tööandja hinnanguleht, väljavõtte tööraamatust, tööandja tõend töökogemuse kohta);
- b) isikut tõendava dokumendi koopia;
- c) kõrgharidust ja olemasolul erialast kvalifikatsiooni tõendavate dokumentide koopiad;
- d) kaks soovituskutsekvalifikatsiooni omavatel inseneridel;
- e) kutseomistamistasu maksmist tõendav dokument.

Kutseomistamistasu kohta on Eesti Inseneride Liidu poolt koostatud ka kutsekvalifikatsiooni omistamise ja kutsetunnistuse väljastamisega seotud hinna eelkalkulatsioon, mille alusel on tasud järgnevad (arvutatud ümber eurodesse):

- Insener IV – 76,7 eurot;
- Diplomeeritud insener V- 95,9 eurot;
- Eesti volitatud diplomeeritud insener V - Esmakordne - 159,8 eurot ja pikendamine – 95,9 eurot.

SA Kutsekoda koduleheküljel kättesaadavate statistiliste andmete põhjal saab öelda, et ehitusvaldkonnas ja sellega seonduvates valdkondades on keskmine kutseomistamise eksami maksumus 215 eurot, kõige kulukamad on energiaaudiitori (477 eurot) ning kinnisvara hindaja assistent III, kinnisvara hindaja IV ja vara hindaja V (vastavalt 839 ja 1255 eurot) kutse omastamine. Kõige soodsam on kutseeksami maksumus kinnisvarahoolidaja (71,77 eurot) ning elektriinsener IV

(76,69 eurot) kutse taotlemisel. Sõltuvalt kutsest tuleb kutse taastõendamisel samuti tasu maksta, mis on enamasti väiksem kui esmakordsel kutseeksami sooritamisel.

Kokkuvõtlikult saab öelda, et kui kaotada tegevusloa nõue ning asendada see kutse omastamisega, vähenevad ettevõtja kulutused, mis kaasnesid MTR-registreeringuga, teisalt aga lisanduvad kulud seoses kutsekvalifikatsiooni eksami sooritamiselega.

4.7 Järelevalve

Riiklikku järelevalvet teostavad Ehitusseadusega seonduvates küsimustes KOV üksused, Tehnilise Järelevalve Amet (lisandub pädevus teostada järelevalvet ka teede küsimustes - varasemalt oli see Maanteeameti ülesandeks), Keskkonnaamet, Keskkonnainspeksioon, Lennuamet, Muinsuskaitseamet, Põllumajandusamet, Päästeamet, Tervisekaitseamet, Veeteede Amet ning Veterinaar- ja Toiduamet.

Kehtiva õiguse kohaselt on kohalikul omavalitsusel ja Tehnilise Järelevalve Ametil kattuvad järelevalvepädevused (probleemiga saab pöörduda mõlema asutuse poole, topeltmenetlused ei ole seega välistatud). Seaduseelnõuga piiritletakse järelevalvepädevus nii, et Tehnilise Järelevalve Ameti järelevalvefunktsiooniks jääb avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitised. Selline seadusemuudatus peaks muutma riikliku järelevalve teostamist efektiivsemaks (topeltmenetluste kõrvaldamine).

Käesolevas mõjude analüüsis hinnati põhjalikumalt KOV üksuste riikliku järelevalve teostamise majanduslikku mõju.

Riigiasutuste järelevalve kohta saab kogutud andmete põhjal öelda, et enamasti alustatakse järelevalvemenetlusi asutuse enda algatusel (näiteks riigimaanteid puudutav järelevalve, kus Maanteeameti andmetel oli 2011.aastal järelevalvemenetlusi 27, raudteede puhul 41). Vaidlustatud lube seevastu on väga vähe - Maanteeameti järelevalve menetluste puhul 1 (vaidlustati ka kohtus).

Järelevalvet viivad kohalike omavalitsuste üksustes läbi ametnikud, mõnel üksikul juhul on järelevalveteenus ka sisse ostetud (näiteks Võru vald). Üldistatult saab öelda, et linnalistes KOV üksustes on enamasti ametis vaid järelevalvega tegelev ametnik, linnalähedastes ja ääreala KOV üksustes täidavad järelevalveinspektori rolli tihti ehitusspetsialistid.

Järgnevas tabelis on antud ülevaade riikliku ehitusjärelevalve majandusliku mõju kohta. Siinjuures on oluline välja tuua, et linnalistes KOV üksustes on ehitustegevus aktiivsem ning tihti palgal eraldi järelevalvespetsialistid. Linnalähedastes KOV üksustes on samuti ehitustegevus võrreldes äärealadega aktiivsem ning seetõttu juba vajadus järelevalvefunktsioonile oluliselt suurem. Äärealadel tegelevad riikliku ehitusjärelevalvega tavaliselt ehitusspetsialistid ning kontrolli teostamine on pigem juhuslik.

Tabel 34. Järelevalvefunktsiooni täitmise kulu KOV üksustele

	Keskmine ajakulu ehitusjärelevalvefunktsiooni täitmisele (h/kuus)	Inimressurss (eur/tunnis)	Kokku:
Linnalised kov-id	554	5.69	3152.26
Linnalähedased kov-id	51	5.17	263.67
Äärealad	23	4.58	105.34
Kokku:	3521.27 eurot		

Eelnevast tabelist selgub, et valimisse kuulunud KOV üksused kulutavad ehitusjärelevalvele kuus keskmiselt kokku 3521 eurot.

Ehitus ja kasutuslubade vaidlustamine

Tuginedes valimisse kuulunud kohalike omavalitsuste andmetele, vaidlustatakse ehitus- ja kasutuslube väga harva - Pärnus 1 juhtum, Rakvere vallas 1 juhtum, Tartus 4 juhtumit ja Tallinnas 5 juhtumit. Peamiseks vaidlustamise põhjuseks oli enamasti dokumentide ebatäpsus ning vaidlustamine viiakse sel juhul üldiselt läbi vaidmenetluse korras. Kuna neid juhtumeid on väga vähe, siis majandusliku mõju hindamine pole siinkohal otstarbekas.

Varasemalt oli ka maavanematel kohustuseks ehitusjärelevalve küsimuste korraldamine, praegune praktika aga näitab seda, et erinevad maavalitsused töötavad ehitusjärelevalve küsimustes erinevalt, ehitus- ja kasutuslubade üle järelevalve teostamine on maavalitsustes toimunud ainult üksikaktide järelevalve korras. Eraldi spetsialiste selle valdkonna jaoks palgal ei ole, küsimustega tegelevad lisaks maavanemale planeerimisosakonna ametnikud. Mõnes maavalitsuses, nt Pärnumaal ja Ida-Virumaal, on maavanema menetluses olnud mitmeid ehitusjärelevalvelisi küsimusi, teistes, nt Järvamaal, on selliste menetluste arv väga väike.

Küsitletud maavalitsustel puudub ühine seisukoht, kas ehitusjärelevalve funktsioon peaks maavalitsustel olema või mitte, kuid selge on see, et see nõuaks iga-aastaselt riigi poolt rahalist finantseerimist. Praktikas ilmselt maavalitsuste poole pöördumine ehitusjärelevalve küsimustes kasvab, sest kohalikud omavalitsused ei saa probleeme lahendatud ning kohtusse pöördumine on kulukas.

Lisa 1. Kohalike omavalitsuste valim

Linnalised kohalikud omavalitsused:

Tallinna linn
Tartu linn
Narva linn
Rakvere linn
Pärnu linn
Viljandi linn
Kuessaare linn
Võru linn
Haapsalu linn
Paide linn

Linnalähedased kohalikud omavalitsused:

Viimsi vald
Jõhvi vald
Võru vald
Rakvere vald
Paikuse vald
Pärsti vald
Türi vald
Otepää vald
Põltsamaa vald
Märjamaa

Äärealalised kohalikud omavalitsused:

Häädemeeste vald
Puhja vald
Abja vald
Leisi vald
Kunda linn
Rõuge vald
Aseri vald
Taebla vald
Koeru vald

Lisa 2. KÜSIMUSED KOHALIKULE OMAVALITSUSELE (PLANEERIMINE)

Planeerimis- ja ehitusvaldkonda puudutavate intervjuude eesmärgiks on saada lisaks KOV-ist küsitud statistilistele andmetele lisainformatsiooni, mis annab vajaliku sisendi planeerimis- ja ehitusseaduse majanduslike mõjude hindamise analüüsi koostamisele.

Seaduste jms vajalikuga kursis olemine

- Kuivõrd ollakse kursis Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatava uue planeerimisseadusega?
- Mitu tundi kuus kulub planeerimisspetsialistidel enda kursis hoidmiseks valdkonnas toimuvaga?

Üldplaneering

- Kas peate praegu KOV-is kehtivat Üldplaneeringut ajakohaseks?
- Kui kaua Üldplaneeringu koostamine aega võttis?
- Kas Üldplaneering koostati ise või osteti koostamine sisse?
- Kui osteti sisse, siis kui palju selle koostamise eest maksti?
- Kui palju ametnikke selle koostamisega seotud oli? Mitu tundi nädalas?
- Kas Üldplaneering on kättesaadav kohaliku omavalitsuse kodulehel?
- Kas Üldplaneering on alati kättesaadav paberkandjal? Kus?
- Kui paljude detailplaneeringutega on Üldplaneeringut muudetud? Mis on olnud peamised muudatuste põhjused?
- Kas kõik detailplaneeringutega tehtud muudatused on Üldplaneeringusse sisse viidud?
- Kui kaua võtab aega muudatuse sisseviimine Üldplaneeringusse?

Detailplaneeringud

- 1) Kas Teie kohalik omavalitsus koostab detailplaneeringud ise?
- 2) Kui jah, kes sellega tegeleb (ametikoht, haridus, tööstaz)?
- 3) Kui ei, siis kuidas toimub detailplaneeringute sisseostmine?
- 4) Kuidas toimub sisseostmise korral detailplaneeringu juhtimine? (kuidas tagatakse et kõik koostatavad detailplaneeringud on üheselt mõistetavad)
- 5) Kas Teie kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringutele esitatavad standardiseeritud sisu- ja vorminõuded – täpsemad vormistuse nõuded ja käsitusviisid (täpsusastmed, mahud, põhijoonised ja tingmärgid ühtlustatud, elektrooniliselt ühtses formaadis)? Kui jah, siis kas need on ka avalikkusele kättesaadavad?
- 6) Kas Teie kohalikus omavalitsuses väljastatakse detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohad? (sh milliste varasemate planeeringute ja dokumentidega tuleb

detailplaneeringu koostamisel arvestada, detailplaneeringu projekti vormistamise ja kooskõlastamise nõuded, olulisemad arhitektuurilised tingimused ja planeeritava maa-alal kehtivad piirangud) Kas lähteseisukohtadele on määratud kehtivuse aeg, mille jooksul tuleb kooskõlastatud detailplaneering kohalikule omavalitsusele esitada? Kui jah, siis milline see on (näidis)?

- 7) Kas detailplaneeringu kehtestamise otsuses tuuakse välja, millised detailplaneeringud või nende osad või Üldplaneeringu osad muutuvad kehtetuks?
- 8) Kui pika aja jooksul peale Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist viiakse muudatused Üldplaneeringusse sisse?
- 9) Kui palju detailplaneeringuid kuus menetletakse Teie kohalikus omavalitsuses?
- 10) Kas menetlejate arv on piisav?
- 11) Kuidas toimub kaasamine detailplaneeringu koostamisel?
- 12) Kas menetlejal on ülevaade üldisematest planeeringutest?
- 13) Kuidas on menetlemisel koostöö teiste asjakohaste ametiasutustega? Millised on peamised probleemid?
- 14) Kes (kui mitu inimest) menetleb detailplaneeringuid Teie kohalikus omavalitsuses? (haridus töökogemus jne)
- 15) Kuidas teavitatakse huvitatud osapooli detailplaneeringu algatamisest?
- 16) Kui palju läheb kohalikule omavalitsusele maksma üks detailplaneering (algatamisest kuni kehtestamiseni)?

Koostatud detailplaneeringud

- Kas Teie kohalikul omavalitsusel on olemas süstematiseeritud info (elektroniline materjal planeeringu ja selle seotud menetlusdokumentide kohta) algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud planeeringute kohta? Kas see on avalikkusele kättesaadav?
- Kas kõik detailplaneeringud on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse kodulehel?

Lisa 3. KÜSIMUSED KOHALIKULE OMAVALITSUSELE (EHITUSVALDKOND)

1. Kuivõrd olete kursis Justiitsministeeriumi poolt välja töötamisel oleva uue ehitusseadusega?
2. Seoses uue seaduse rakendamisega on vajalik ametnike erialane enesetäiendus. Kui palju kulub ehitusvaldkonnaga tegeval ametnikul aega uute seaduste/regulatsioonidega kursiviimiseks (mitu tundi kuus)?
3. Millised on täiendavad õigusaktid, mis reguleerivad kohalikul tasandil ehitusvaldkonnaga seonduvat (nt projekteerimistingimuste sisu, menetlust jms)?
4. Kes tegeleb Teie KOV-is ehitusvaldkonna küsimustega? Mitu erinevat inimest selle valdkonna erinevate küsimustega tegeleb, milline on nende inimeste haridus, kas selline ametnike hulk on Teie arvates piisav?
5. Kes tegeleb Teie kohalikus omavalitsuses ehitusjärelvalvega?
6. Kuidas ehitusjärelvalve on KOV-is korraldatud ning kui palju aega sellele valdkonnaga tegeval ametnikul keskmiselt kuus kulub?
7. Kui palju võtab ametniku jaoks keskmiselt aega projekteerimistingimuste taotluse, ehitusloa-, kasutusloa taotluse ja kirjalike nõusolekute menetlemine?
8. Kuidas hindate, kas seaduses ära toodud tähtajad erinevateks menetlustoiminguteks on asjakohased või on reaalsuses nendesse tähtaegadesse jäämine keeruline? Kui antud tähtajad võiksid olla pikemad, siis millised on Teie ettepanekud sellega seoses?
9. Kas ehitusseadusega seonduvate toimingute tegemine (nt lubade taotlemine jms) toimub valla/linnavalitsuses kohapeal või saab taotleja seda teha ka digitaalselt?

Küsimused maavalitsustele

- 1) Kuivõrd Teie maavalitsuses ehitusvaldkonna küsimustega tegeletakse?
- 2) Kes ehitusjärelvalveliste küsimustega tegeleb?
- 3) Kas maavalitsuse praktikas on juhtumeid, kus projekteerimistingimuste/ehitusloa/kasutusloa üksikakti on järelvalve korras maavanema juures vaidlustatud? Kui jah, siis millised olid vaidlustamise põhjused?

Lisa 4. Ankeet

Planeerimisõigus

Kohaliku omavalitsuse nimi:		
-----------------------------	--	--

ÜLDPLANEERING	jah	ei	vastuvõtmise kuupäev	kehtestamise kuupäev/KSH heakskiitmise kuupäev (vajadusel mitu kuupäeva)
Kas KOV-I on kehtiv üldplaneering?				
Kas KOV-I on kehtiv teemaplaneering?	/arv:		X	
Kas KOV-I on kehtiv osaplaneering?	/arv:		X	
Kas kehtivale üldplaneeringule on koostatud keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH)? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)			X	
Kas KSH algatati koos üldplaneeringu algatamisega? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)			X	X
Kas KSH kiideti heaks enne üldplaneeringu vastuvõtmist? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)			X	X
Kui ei, kas KSH kiideti heaks enne üldplaneeringu kehtestamist? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)			X	X
Kas teemaplaneeringule on tehtud KSH? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)	/arv:		X	X
Kas osaplaneeringule on tehtud KSH? (sõltumata ülalloodud ajavahemikust)	/arv:		X	X

Üldplaneeringu vaidlustamine	jah, arv:	ei
Kas üldplaneering, sealhulgas selle teema- või osaplaneering, on vaidlustatud (sõltumata ülaltoodud vahemikust)?		
Kui jah, siis kas on vaidlustatud kohtus?		
Kui jah, siis kas on vaidlustatud vaidemenetluse korras?		
Kui jah, siis kas on vaidlustatud maavanema üksikakti järelevalve korras pärast kehtestamist?		

DETAILPLANEERING

Detailplaneeringute algatamise taotluste arv perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011		
Algatatud detailplaneeringute arv perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011		
Kui paljudele perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011 algatatud detailplaneeringutele on algatatud keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (KSH)?		
Kui detailplaneeringutele on tehtud KSH, siis:	jah	ei
Kas KSH algatati valdavalt koos detailplaneeringu algatamisega?		
Kas KSH algatati valdavalt detailplaneeringu algatamisest eraldi?		
Kas KSH kiideti valdavalt heaks enne detailplaneeringu vastuvõtmist?		

Kui <u>ei</u> , kas KSH kiideti valdavalt heaks enne detailplaneeringu kehtestamist?		/muu vastus:
--	--	--------------

Vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011 algatatud ja vastu võetud detailplaneeringute arv?	
Vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011 algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute arv?	
Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni detailplaneeringu algatamiseni vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011?	
Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni detailplaneeringu kehtestamiseni vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011 (kui ühe aasta sees jõuti kehtestamisotsuseni)?	

Detailplaneeringute vaidlustamine	jah, arv:	ei
Kas kehtivaid detailplaneeringuid on perioodil 01.01.2011-31.12.2011 vaidlustatud? (mõeldakse planeeringuid, mis on kehtestatud enne uuritavat perioodi või selle ajal)		
Kui <u>jah</u> , siis kas on vaidlustatud kohtus?		
Kui <u>jah</u> , siis kas on vaidlustatud vaidemenetluse korras?		
Kui <u>jah</u> , siis kas on vaidlustatud maavanema juures üksikakti järelevalve korras pärast kehtestamist?		
Kui <u>jah</u> , kas perioodil 01.01.2011-31.12.2011 vaidlustatud detilplaneering on jõudnud jõustunud kohtuotsuseni?		

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine	arv
Kui palju on kehtetuks tunnistatud detailplaneeringuid viimase 5 aasta jooksul? Nendest:	üldine arv:
Üldplaneeringu kehtestamisega	
Osaplaneeringu kehtestamisega:	
Teemaplaneeringu kehtestamisega	
Uue detailplaneeringu kehtestamisega	

Millised probleemid takistavad detailplaneeringute menetlemist?	mitte kunagi	harva	mõnikord	sageli
Kooskõlastamised (nt Keskkonnaamet)				
Vaidlused detailplaneeringu kinnistu naabritega				
Detailplaneeringu dokumentatsiooni ebakorrektsus				
Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamine				
Muu (kirjelda)				

Palju on KOV-is planeeringutega tegelevaid ametnikke (planeerimisspetsialist, planeerimisameti juhataja jne)	arv:	
Ametnik / ametinimetus	Haridus	Koormus (märkida %)

Töövõtulepinguga isik planeerimisvaldkonnas	arv:	
Töövõtu sisu märksõnaga (uuringud vms)	haridus	

Küsimustiku täitja andmed
Nimi
Ametikoht
e-posti aadress
Telefon

Ehitusõigus

Kohaliku omavalitsuse nimi:	
Planeerimismenetluse ja ehitusõiguse seosed	arv
01.01.11-31.12.11 kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks esitatud ehitusloa taotluste arv	
01.01.11- 31.12.11 kehtestatud detailplaneeringute elluviimiseks kehtestatud ehituslubade arv	

01.01.11- 31.12.11 kehtestatud detailplaneeringute elluviimiseks esitatud kasutusloa taotluste arv (kui on antud enne ehitusluba või kirjalik nõusolek)	
Vahemikus 01.01.11-31.12.11 kehtestatud detailplaneeringute elluviimiseks kehtestatud kasutuslubade arv (kui on antud enne ehitusluba või kirjalik nõusolek)	
Vahemikus 01.01.11- 31.12.11 detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele küsitud ehituslubade arv	
Detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala(de)le antud ehituslubade arv	
Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni planeeringute algatamiseni vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011?	
Keskmine päevade arv taotluse esitamisest kuni projekteerimistingimuste kehtestamiseni vahemikus 01.01.2011 - 31.12.2011 (kui ühe aasta sees jõuti kehtestamisotsuseni)?	
Keskkonnamõjude hindamise ning ehitusõiguse vahelised seosed	
Projekteerimistingimustele tehtud keskkonnamõjude hindamiste arv	
Ehituslubadele tehtud keskkonnamõjude hindamiste arv	
Kasutuslubadele tehtud keskkonnamõjude hindamiste arv	

Kui keskkonnamõjude hindamine ülalnimetatud lubadele viidi läbi, kas see	Jah	Ei	
... tehti valdavalt enne projekteerimistingimuste andmist?			
... tehti valdavalt pärast projekteerimistingimuste andmist?			
... tehti valdavalt samaaegselt projekteerimistingimuste andmisega?			
... tehti valdavalt enne ehitusloa andmist?			
... tehti valdavalt pärast ehitusloa andmist?			
... tehti valdavalt samaaegselt ehitusloa andmisega?			
... tehti valdavalt enne kasutusloa andmist?			
... tehti valdavalt pärast kasutusloa andmist?			
... tehti valdavalt samaaegselt kasutusloa andmisega?			
Projekteerimistingimused			
Kas linna-või valla ehitusmääruses on ette nähtud projekteerimistingimuste menetlus (sh taotluse vorm, kaasatavad isikud)?	Jah	Ei	
Kas valla- või linna ehitusmäärus täpsustab antavate projekteerimistingimuste sisu, sh materjalid, tehnilised andmed, kujundusnõuded?			
Kas mõnes muus kohaliku omavalitsuse õigusaktis on ette nähtud projekteerimistingimuste menetlus (sh taotluse vorm, kaasatavad isikud)?	Jah	Ei	Õigusakti nimetus (-ed)

Kas mõni muu kohaliku omavalitsuse õigusakt täpsustab antavate projekteerimistingimuste sisu (sh materjalid, tehnilised andmed, kujundusnõuded)?				
Vahemikus 01.01.11-31.12.2011 projekteerimistingimuste saamiseks tehtud taotluste arv	arv:			
Vahemikus 01.01.11-31.12.2011 kinnitatud projekteerimistingimuste arv	arv:			
Vahemikus 01.01.11-31.12.11 antud projekteerimistingimuste alusel kehtestatud kasutuslubade arv (kui on antud enne ehitusluba või kirjalik nõusolek)	arv:			
Vahemikus 01.01.11-31.12.11 antud projekteerimistingimuste alusel kehtestatud ehituslubade arv	arv:			
Projekteerimistingimuste vaidlustamise põhjused	mitte kunagi	harva	mõnikord	sageli
Kooskõlastamised ja seisukohavõttud (nt Tehnilise Järelevalve Amet, Keskkonnaamet jms)				
Projekteerimistingimused võivad kahjustada keskkonda, kaitstavat loodusobjekti või loodusobjekti, mille kaitse alla võtmine on menetluses				

Projekteerimistingimused on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega				
Projekteerimistingimustes kehtestatu häiriks lennu- või laevaliiklust				
Projekteerimistingimuste dokumentatsiooni ebakorrektsus				
Keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine				
Muu (kirjelda)				

Vahemikus 1.01.2011-31.012.2011 vaidlustatud projekteerimistingimused		
<u>Kui jah</u> , siis kas on vaidlustatud kohtus?		
<u>Kui jah</u> , siis kas on vaidlustatud vaidemenetluse korras?		
<u>Kui jah</u> , siis kas on vaidlustatud maavanema juures üksikakti järelevalve korras pärast kehtestamist?		
<u>Kui jah</u> , kas perioodil 01.01.2011-31.12.2011 vaidlustatud detailplaneering on jõudnud jõustunud kohtuotsuseni?		

Ehitus- või kasutusloa vaidlustamise põhjused	mitte kunagi	harva	mõnikord	sageli
---	--------------	-------	----------	--------

Kooskõlastamised ja arvamused (nt Tehnilise Järelevalve Amet, Keskkonnaamet jms)				
Ehitus- või kasutusloa andmine võib kahjustada keskkonda, kaitstavat loodusobjekti või loodusobjekti, mille kaitse alla võtmine on menetluses				
Ehitus- või kasutusluba on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega				
Ehitus- või kasutusloaga kehtestatu häiriks lennu- või laevaliiklust				
Ehitus- või kasutusloa dokumentatsiooni ebakorrektsus				
Keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine				
Muu (kirjelda)				

Vahemikus 1.01.2011-31.012.2011 vaidlustatud ehitus- või kasutusluba	jah, arv:	ei
<u>Kui jah</u> , siis kas on vaidlustatud kohtus?		
<u>Kui jah</u> , siis kas on vaidlustatud vaidmenetluse korras?		

Kui jah, siis kas on vaidlustatud maavanema juures üksikakti järelevalve korras?		
Kui jah, kas perioodil 01.01.2011-31.12.2011 vaidlustatud ehitus- või kasutusluba on jõudnud jõustunud kohtuotsuseni?		

Palju on KOV-is ehitusvaldkonnaga (sh ehitisregister, ehitusjärelvalve) tegelevaid ametnikke	arv:	
Ametnik / ametinimetus	Haridus	Koormus (märkida %)
Töövõtulepinguga isik ehitusvaldkonnas	arv:	
Töövõtu sisu märksõnaga (uuringud vms)		

Küsimustiku täitja andmed
Nimi
Ametikoht
e-posti aadress

Telefon

Lisa 5. Majanduslike mõjude eelhindang planeerimisvaldkonnas

§ / lg	Sisu	Mõju ulatus	Mõju avaldumise sagedus	Mõjutatud sihtrühmade suurus	Ebasobivate mõjude kaasnemise risk	Majandusliku mõju kirjeldus	Mõju olulisus
§ 4 lg 1	Planeeringu võib koostada või selle koostamist juhtida asjakohase eriala kõrgharidusega spetsialist	Suur - väikestes kohalike omavalitsuste üksustes ei pruugita planeerija / planeerimis-spetsialisti ametikohale kõrgharidusega ametnikku leida kuna palgatase on liiga madal	Väike - ametnikku palgatakse üks kord pikaks perioodiks	Suur - Mõjutatud on kõik kohaliku omavalitsuse üksused, maavalitsused, planeerimisega seotud ministriumid ning planeerimisega tegelevad erasektori ettevõtted	Keskmine - väiksemad kohaliku omavalitsuse üksused ei pruugi finantsvahendite puudumise tõttu seda paragrahvi täita	Rahaline kulu - tööjõu otsimise kulu, palgakulu. Kaudne rahaline kulu - planeeringute kvaliteet	oluline
§ 14 lg 3	Üleriigilise planeeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade avaldatakse vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes 30 päeva jooksul algatamisest	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline

§ 15 lg 1	Üleriigilise planeeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist korraldab Siseministerium	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - palgakulu ja konsultatsioonikulu	ebaoluline
§ 17 lg 2	Planeeringu koostamise korraldaja teavitab üleriigilise planeeringu kavandite ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust 14 päeva jooksul programmi saamisest arvates vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline
§ 17 lg 6	Peale üleriigilise planeeringu kavandite ja keskkonnamõju strateegia hindamise programmi avaliku väljapaneku lõppemist korraldab planeeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe avaliku arutelu	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku arutelu korraldamise kulu	ebaoluline

§ 26 lg 2	Üleriigilise planeeringu kehtestamise teate avaldab planeeringu koostamise korraldaja vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline
§ 27 lg 1	Üleriigilise planeeringu vaatab üle koostamise korraldaja iga kümne aasta tagant planeeringu kehtestamisest arvates. Koostamise korraldaja esitab Vabariigi Valitsusele kokkuvõtte planeeringu ülevaatamise tulemustest kuue kuu jooksul planeeringu ülevaatamisest arvates	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - üleriigilist planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid üleriigilise planeeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - palgakulu	ebaoluline

§ 30 lg 6	<p>Maakonnaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest teavitatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 30 päeva möödumisel algatamisest maakonnalehes või ühes üleriigilise levikuga ajalehes ning planeeritaval maa-alal asuva kohaliku omavalitsuse üksuse vähemalt üks kord kuus ilmub valla- või linnalehes</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - maakonna-planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul</p>	<p>Väike - mõjutatud on vaid maakonna-planeeringu koostaja</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - teate avaldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>
§ 33 lg 1	<p>Planeeringu koostamise korraldaja korraldab maakonnaplaneeringu eskiiside ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamiseks avaliku väljapaneku, mis kestab vähemalt 14 päeva. Planeeringu koostamise korraldaja määrab avaliku väljapaneku kestuse sõltuvalt asja keerukusest ja mahust. Avalik väljapanek korraldatakse planeeritava maa-ala maakonna ning kohaliku omavalitsuse üksuste keskustes</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - maakonna-planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul</p>	<p>Väike - mõjutatud on vaid maakonna-planeeringu koostaja</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - avaliku väljapaneku korraldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>

§ 33 lg 2	Planeeringu koostamise korraldaja teavitab maakonnaplaneeringu eskiiside ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust 14 päeva jooksul programmi saamisest arvates maakonnalehes või ühes üleriigilise levikuga ajalehes ning planeeritaval maa-alal asuva kohaliku omavalitsuse üksuse vähemalt üks kord kuus ilmuvast valla- või linnalehes	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline
§ 42 lg 1	Planeeringu koostamise korraldaja paneb kooskõlastatud maakonnaplaneeringu avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek korraldatakse planeeritava maa-ala maakonna ning kohaliku omavalitsuse üksuste keskustes	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku väljapaneku korraldamise kulu	ebaoluline

§ 42 lg 2	Planeeringu koostamise korraldaja korraldab maakonnaplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu korraldatakse planeeritava maa-ala maakonna ning kohaliku omavalitsuse üksuste keskustes	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku arutelu korraldamise kulu	ebaoluline
§ 42 lg 4	Planeeringu koostamise korraldaja teatab maakonnaplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha maakonnalehes või ühes üleriigilise levikuga ajalehes ning planeeritaval maa-alal asuva kohaliku omavalitsuse üksuse vähemalt üks kord kuus ilmuvast valla või linnalehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline

§ 43 lg 1	<p>Kui maakonnaplaneeringu lahenduse avalikul väljapanekul esitati lahenduse kohta kirjalikke arvamusi, avaldab planeeringu koostamise korraldaja informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta maakonnalehes või ühes üleriigilise levikuga ajalehes ning planeeritaval maa-alal asuva kohaliku omavalitsuse üksuse vähemalt üks kord kuus ilmuvast valla- või linnalehes 14 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul</p>	<p>Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - teate avaldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>
§ 44 lg 5	<p>Maakonnaplaneeringu kehtestamise teate avaldab maavanem planeeritava maaala maakonnalehes või ühes üleriigilise levikuga ajalehes ning planeeritaval maa-alal asuva kohaliku omavalitsuse üksuse vähemalt üks kord kuus ilmuvast valla- või linnalehes 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul</p>	<p>Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - teate avaldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>

§ 45 lg 1	Maakonnaplaneeringu vaatab üle maavanem iga viie aasta tagant arvates maakonnaplaneeringu kehtestamisest. Maavanem esitab Siseministeeriumile kokkuvõtte maakonnaplaneeringu ülevaatamise tulemustest ning annab informatsiooni kehtestatud üldplaneeringute kohta kuue kuu jooksul arvates planeeringute ülevaatamisest	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on vaid maakonnaplaneeringu koostaja	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - palgakulu	ebaoluline
§ 48 lg 2	Ajutise ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks. Põhjendatud juhul võib ehituskeeldu pikendada kuni nelja aastani	Keskmine - (vastavalt juhumile) võivad sihtrühma käitumises esineda muudatused, kuid nendega ei kaasne eeldatavalt kohanemiskulusi	Väike - maakonnaplaneeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on kinnisasja omanik ning kohaliku omavalitsuse üksus kus kinnisasi asub	Keskmine - (vastavalt juhumile) on mõjude kaasnemise risk pigem negatiivse iseloomuga	Määramatu / juhtumipõhine	oluline

§ 48 lg 4	Planeeringu koostamise korraldaja teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne ajutise ehituskeelu kehtestamist	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonna-planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on kinnisasja omanik ning kohaliku omavalitsuse üksus kus kinnisasi asub	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teavitamise kulu	ebaoluline
§ 48 lg 5	Planeeringu koostamise korraldaja teeb ajutise ehituskeelu kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutab, teatavaks tähtkirjaga seitsme päeva jooksul ehituskeelu kehtestamise päevast arvates	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - maakonna-planeeringut koostatakse kord ca kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on kinnisasja omanik ning kohaliku omavalitsuse üksus kus kinnisasi asub	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teavitamise kulu	ebaoluline

§ 49 lg 8	Üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus ühildatakse planeerimismenetlusega	Keskmine - mitmed väiksemad kohaliku omavalitsuse üksused ei pruugi finantsvahendite nappuse tõttu koostada Üldplaneeringut	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Suur - mitmed väiksemad kohaliku omavalitsuse üksused ei pruugi finantsvahendite nappuse tõttu koostada Üldplaneeringut	Rahaline kulu - keskkonnamõju strateegilise hindamise sisseostmine / konsultatsioonikulu	oluline
§ 51 lg 5	Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest teavitatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 30 päeva möödumisel algatamisest vähemalt üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline

§ 52 lg 1	Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist korraldab kohaliku omavalitsuse üksus	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - palgakulu ja konsultatsioonikulu	ebaoluline
§ 54 lg 4	Planeeringu koostamise korraldaja teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsustest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne ajutise ehituskeelu kehtestamist	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on kinnisasja omanik ning kohaliku omavalitsuse üksus kus kinnisasi asub	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teavitamise kulu	ebaoluline
§ 54 lg 5	Planeeringu koostamise korraldaja teeb ajutise ehituskeelu kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutab, teatavaks tähtkirjaga seitsme päeva jooksul ehituskeelu kehtestamise päevast arvates	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Väike - mõjutatud on kinnisasja omanik ning kohaliku omavalitsuse üksus kus kinnisasi asub	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teavitamise kulu	ebaoluline

<p>§ 55 lg 1</p>	<p>Planeeringu koostamise korraldaja korraldab üldplaneeringu eskiiside ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamiseks avaliku väljapaneku, mis kestab vähemalt 14 päeva. Planeeringu koostamise korraldaja määrab avaliku väljapaneku kestuse sõltuvalt asja keerukusest ja mahust. Avalik väljapanek korraldatakse planeeritava maa-ala kohaliku omavalitsuse üksuse keskses</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul</p>	<p>Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - avaliku väljapaneku korraldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>
----------------------	---	--	---	---	--	--	-------------------

§ 55 lg 2	Planeeringu koostamise korraldaja teavitab üldplaneeringu eskiiside ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust 14 päeva jooksul programmi saamisest valla- või linnalehes ja linnaosadega linna puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline
§ 55 lg 6	Peale üldplaneeringu eskiiside ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku väljapaneku lõppemist korraldab üldplaneeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe avaliku arutelu. Avalik arutelu korraldatakse planeeritava maa-ala kohaliku omavalitsuse üksuse keskses	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku arutelu korraldamise kulud	ebaoluline

§ 65 lg 1	Planeeringu koostamise korraldaja paneb kooskõlastatud ja vastuvõetud üldplaneeringu avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek korraldatakse planeeritava maa-ala valla või linna keskuses ja valla suuremates keskustes või planeeringuga hõlmatavas asulas. Avalikule väljapanekule esitatavast üldplaneeringust peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, planeeringu elluviimise tingimused ja muud planeeringulahendust selgitavad asjaolud.	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku väljapaneku korraldamise kulu	ebaoluline
--------------	---	---	--	--	---	---	------------

<p>§ 65 lg 4</p>	<p>Planeeringu koostamise korraldaja teatab üldplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise aja ja koha üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul</p>	<p>Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - teate avaldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>
----------------------	---	--	---	---	--	--	-------------------

<p>§ 66 lg 1</p>	<p>Kui üldplaneeringu lahenduse avalikul väljapanekul esitati lahenduse kohta kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid, avaldab planeeringu koostamise korraldaja informatsiooni avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates</p>	<p>Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks</p>	<p>Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul</p>	<p>Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused</p>	<p>Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad</p>	<p>Rahaline kulu - teate avaldamise kulu</p>	<p>ebaoluline</p>
----------------------	---	--	---	---	--	--	-------------------

§ 67 lg 3	Üldplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsus üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - Üldplaneeringut koostatakse ca kord kümne aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	ebaoluline
§ 68 lg 1	Üldplaneeringu vaatab kohaliku omavalitsuse üksus üle iga viie aasta tagant üldplaneeringu kehtestamisest. Kohaliku omavalitsuse üksus esitab maavanemale kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul arvates planeeringu ülevaatamisest	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike - tegevust teostatakse kord viie aasta jooksul	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - palgakulu	ebaoluline
§ 72 lg 6	Detailplaneeringu algatamisest teavitatakse esimesel võimalusel, kuid	Väike - puudub tarvidus	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	oluline

	mitte hiljem kui 30 päeva möödumisel planeeringu algatamise otsuse tegemisest arvates vähemalt üks kord kuus ilmuv asula- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud asula või linna ametlike teadete avaldamise kohaks	muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Suur - linna-lähedastes piirkondades	üksused			oluline
			Väike - äärealadel				ebaoluline
§ 77 lg 1	Planeeringu koostamise korraldaja poolt välja valitud detailplaneeringu lahendus esitatakse enne kooskõlastamiseks esitamist arvamuse avaldamiseks	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teavitamiskulu	oluline
			Suur - linna-lähedastes piirkondades				oluline

	planeeritava territooriumi elanikke esindavatele mittetulundusühingutele ja sihtasutustele ning seltsingutele, kes esindavad olulise osa territooriumi elanike seisukohti ja olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele või valdajatele ning isikutele, kelle esindamist peab vajalikuks planeeringu koostamise korraldaja	tegevusteks	Väike - äärealadel				ebaoluline
§ 80 lg 1	Detailplaneeringu tutvustamiseks korraldab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku väljapaneku korraldamise kulu	oluline
			Suur - linna- lähedastes piirkondades				oluline

	Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud korraldama vähemalt ühe avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu planeeringu koostamise korraldaja poolt välja valitud detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks	tegevusteks	Väike - äärealadel				ebaoluline
§ 80 lg 2	Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud korraldama vähemalt ühe avaliku arutelu võimalike detailplaneeringu eskiiside tutvustamiseks, kui detailplaneering koostatakse käesoleva seaduse § 74 lõikes 2 sätestatud juhtudel	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - avaliku arutelu korraldamise kulu	oluline
			Suur - linna- lähedastes piirkondades				oluline
			Väike - äärealadel				ebaoluline
§ 80 lg 6	Planeeringu koostamise korraldaja teatab detailplaneeringu lahenduse avaliku väljapaneku aja ja koha üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	oluline
			Suur - linna- lähedastes piirkondades				oluline

	linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust	tegevusteks					ebaoluline
§ 81 lg 1	Kui detailplaneeringu lahenduse avalikul väljapanekul esitati lahenduse kohta kirjalikke arvamusi, avaldab planeeringu koostamise korraldaja informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vähemalt üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks 30 päeva jooksul	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	oluline
			Suur - linna-lähedastes piirkondades				oluline

	avaliku arutelu toimumise päevast alates		Väike äärealadel				ebaoluline
§ 82 lg 4	Detailplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsusüksus üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Suur - linnalistes piirkondades	Keskmine - kõik kohaliku omavalitsuse üksused	Väike - negatiivse iseloomuga mõjud puuduvad	Rahaline kulu - teate avaldamise kulu	oluline
			Suur - linna-lähedastes piirkondades				oluline
			Väike - äärealadel				ebaoluline

Lisa 6. Majanduslike mõjude eelhinnang ehitusvaldkonnas

§ / lg	Sisu	Mõju ulatus	Mõju avaldumise sagedus	Mõjutatud sihtrühmade suurus	Ebasobivate mõjude kaasnemise risk	Majandusliku mõju kirjeldus	Mõju olulisus
§ 3	<p>Ehitise definitsioon muutumine võrreldes varasemaga- Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja paikset kasutatav aluspinnasega ühendatud asi. Ehitis on ka asi, mis ei ole aluspinnasega ühendatud, kuid toetub sellele oma raskusega või mille funktsioon seisneb selle pikaajalises kasutamises ühes asukohas. Funktsionaalselt koos toimivat ehituslikku süsteemi või kompleksi võib käesolevas seadustikus sätestatud ehitusloa menetluses käsitada ühe ehitisena. Ehitis on hoone või rajatis.</p>	<p>Suur-mõjutab otseselt loataotlusprotsessi</p>	<p>Suur- avaldub loataotlusprotsessis (2011. aastal väljastati 10558 ehitusluba)</p>	<p>Suur-mõjutatud on kõik kohaliku omavalitsuse üksused (226), ettevõtjad (u. 9664), asjasse puutuvad ametid, ministriumid, eraisikud (hulka keeruline öelda)</p>	<p>ebasobivaid mõjusid ei esine</p>	<p>Rahalise kulu- vähem loamenetlust nimetatud juhtumites (nii riigilõiv kui ametnike palgakulu)</p>	<p>Oluline</p>

§ 9 lg 4	Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik olema pädev tööde tegemiseks või piisava pädevuse puudumisel tegutsema pädeva isiku juhtimise ja kontrolli all. Pädeval isikul on töö eripäralt vastavad teadmised ja oskused	Suur- mõjutab otseselt kõiki majandus- ja kutsetegevuse raames valdkonnas tegutsevaid ettevõtjaid	Keskmine-pädevuse tõendamise on pidevalt vajalik; ettevõtetele pädevuse tõestamise tunnistuse saamine ühekordne või pigem harva tehtav toiming	Suur- ettevõtjad (u.9664), kui pädevuse kontrollimisega tegelevad kohalikud omavalitsused, siiski kohalikud omavalitsused (226)	Keskmine- Jääb ebaselgeks, kes väljastab pädevusele tõendi ning kelle ülesandeks on pädevuse tõendite kontrollimine	1) rahaline kulu-pädevuse kontrollija palgakulu 2) pädevuse tõendamine- kulu vastava tõendi saamiseks	Oluline
§ 12 lg 3	Vajadusel tuleb ehitusprojekti koostamiseks teha ehitise asukoha tingimuste väljaselgitamiseks uuring. Uuringu tulemused tuleb esitada ehitisregistrile, seaduses sätestatud juhul muule registrile või haldusorganile. Eelistada tuleb uuringu tulemuste elektroonilist esitamist.	Väike-ehitusprojektid, mis vajavad lisauuringuid	Väike (käesoleva analüüsi koostajatele pole täpselt teada, kui palju selliseid uuringuid koostatakse, kuna Ehitisregistris puuduvad sellekohased andmed)	Keskmine- Ettevõtted ja ehitamisega seotud eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- uuringu koostamine	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed
§13 lg 1	Ehitamine tuleb dokumenteerida, kui ehitise ehitamiseks on nõutav ehitisluba või kui õigusaktist tuleneb teatud ehitamise dokumenteerimise	Suur- kõik või ehitusloa õigusaktist tuleneva nõudega ehitised (2011.aastal	Suur-ehitusloaga või õigusaktist tuleneva nõudega ehitised	Keskmine- Ettevõtted ja ehitamisega seotud eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- dokumentide koostamine (palgakulu)	Oluline

	kohustus olenemata ehitusloa nõudest	ehitusloaga ehitisi 10 558)					
§ 13 lg 3	Dokumendid tuleb üle anda pädevale asutusele. Pädev asutus on ehitusloa andja. Eelistada tuleb dokumentide elektroonilist üleandmist	Suur-ehitusloa või õigusaktist tuleneva nõudega ehitised (2011. aastal ehitusloaga ehitisi 10 558)	Suur-Ehitusloaga või õigusaktist tuleneva dokumenteerimise nõudega ehitised	Suur- Pädev asutus (kohalik omavalitsus), ettevõtted ja ehitamisega seotud eraisikud	Suur- Kui kohalikule omavalitsusele langeb kohustus säilitada kõikide oma kov üksuse ehitiste dokumentatsiooni, siis need mahud on väga suured ja tehnilised vahendid digitaalsel kujul neid andmeid säilitada, puuduvad	Rahaline kulu- kohaliku omavalitsuse palgakulu, ehitusprojektide paber kandjal esitamise kulu.	Oluline
§ 14 lg 3	Hooldusjuhendi koostab ehitise projekteerinud, ehitanud või muu selleks pädev isik. Kui ehitises tehakse muudatusi, tuleb vajaduse korral hooldusjuhendit muuta.	Keskmine-rakendub kõikidele ehitise projekteerinud, ehitanud või selleks pädevatele isikutele	Suur- kõik hooldusjuhendi kohustusega ehitised	Keskmine- Ehitiste projekteerijad või ehitajad; ehitiste omanikud (nii ettevõtted kui eraisikud)	ebasobivad kõrvalmõjud puuduvad	Rahaline kulu-ehitise hooldusjuhendi koostamise maksumus	Ebaoluline

§ 15 lg 1	Ehitise omanik tagab ehitamise üle asjatundliku järelevalve.	Keskmine-ehitise omanikud, järelevalveteenust pakuvad ettevõtted	Keskmine-Omanikujärevalve kohustus on kõikidel ehitatavatel ehitistel	Keskmine-ehitise omanikud (eraisikud, ettevõtjad), ehitusjärelevalveteenust pakuvad ettevõtted (MTR andmetele 2707)	Keskmine-omanikujärelevalve teenus või osutada ehitise omaniku jaoks liiga kalliks, riik pole paika pannud hinnamäärasid sellele teenusele	Rahaline kulu-omanikujärelevalveteenuse maksumus (ca. 3375 eur kuus keskmise elamu kohta)	Oluline
§ 17 lg 2	Ehitise audit tuleb teha seaduses sätestatud juhul enne ehitise kasutuselevõtmist (<i>kasutuseelne audit</i>), õigusaktis ettenähtud juhul ehitise kasutamisel (<i>korraline ja erakorraline audit</i>).	Väike-seadusest sätestatud juhtudel	Väike-Rakendub ainult teatud juhtudel	Keskmine-ehitise omanikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- auditi koostamise maksumus	Ebaoluline
§ 18 lg 1	Projekteerimistingimused on nõutavad ehitusloakohustuslike ehitiste puhul ehitise püstitamiseks, rajamiseks või laiendamiseks, kui detailplaneering ei ole nõutav.	Keskmine-seotud planeerimis-seaduse detailplaneeringu nõudega	Keskmine, sõltub ehitustegevusest kohalikus omavalitsuses. Rakendub juhtudele, kus detailplaneering ei ole nõutav (projekteerimistingimusi väljastati 2011valimisse kuulunud	Suur- Kohalikud omavalitsused, ettevõtted, eraisikud	Keskmine- pole sätestatud ühtset projekteerimistingimuste taotlemise vormi, mistõttu taotluses küsitavad andmed on kohalike omavalitsuste lõikes erinevad	Rahaline kulu- projekteerimistingimuste koostamine (palgakulu)	Oluline

			kohalikes omavalitsustes aastal keskmiselt 27 (v.a.Tallinn, Tartu)				
§ 19 lg 1,2	(1) Projekteerimistingimused annab pädev asutus. (2) Kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, on pädev asutus kohaliku omavalitsuse üksus.	Keskmine-peamiselt puudutab menetlevaid asutusi (kohalikke omavalitsusi) see	Keskmine, sõltub ehitustegevuse st kohalikus omavalitsuses. Rakendub juhtudele, kus detailplaneering ei ole nõutav (projekteerimistingimusi väljastati 2011 valimisse kuulunud kohalikes omavalitsustes aastal keskmiselt 27 (v.a. Tallinn, Tartu)	Keskmine-Kohalikud omavalitsused (või teised pädevad asutused)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-projekteerimistingimuste menetlemise kulu (palgakulu)	Oluline

§ 22 lg 2	Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta arvamuste kogumise ja selle kooskõlastamise ning annab projekteerimistingimused 15 tööpäeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Seda tähtaega võib ühekordselt pikendada 15 tööpäeva võrra, teavitades sellest taotlejat.	Suur, sõltub ehitustegevuse aktiivsusest kohalikus omavalitsuses, äärealade omavalitsustes mõju väiksem	Keskmine, sõltub ehitustegevusest kohalikus omavalitsuses. Rakendub juhtudele, kus detailplaneering ei ole nõutav (projekteerimistingimusi väljastati 2011 valimisse kuulunud kohalikes omavalitsustes aastal keskmiselt 27 (v.a. Tallinn, Tartu))	Keskmine-Kohalikud omavalitsused, Päästeamet, Keskkonnaamet jt	Keskmine-Praktikas liiga lühike menetlusaeg	Rahaline kulu – palgakulu, teavituskulu	Oluline
§ 24 lg 1	(1) Kui projekteerimistingimuste andmisest on möödunud kaks aastat ja nende alusel ei ole ehitusloa taotlust esitatud, muutuvad projekteerimistingimused kehtetuks.	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike-projekteerimistingimused, mis on vanemad kui 2 aastat	Keskmine-Projekteerimistingimuste taotlejad, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-projekteerimistingimuste menetlemine	Ebaoluline

§25 lg 1	(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud juhtudel tuleb pädevat asutust teavitada ehitise ehitamisest. Ehitise teatis annab õiguse ehitada ehitise teatises kirjeldatud ehitist.	Suur- puudutab kõiki ehitise teatise kohustusega ehitisi	Suur- Kõik sätestatud juhud (2011.aastal teavitati kokku 16 912 ehitise ehitamisest)	Suur- Kohalikud omavalitused (menetlus), ettevõtjad, ehitamisega seotud eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitise teatise koostamine (palgakulu, ajakulu); menetlemise kulu. Sätestatud juhtudel on võrreldes varasemaga menetlus muutunud: uue seaduse kohaselt pole alla 20m2 hoone püstitamise puhul ehitise teatist esitada vaja	Oluline
§ 25 lg 3	Kui ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, siis asendab ehitise teatist ehitusluba.	Keskmine	Suur- Kõik ehitusloa kohustuslikud ehitised, mis sisaldavad teavitamise vajadusega ehitisi	Keskmine- Ettevõtted ja ehitamisega seotud eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitusloa riigilõiv; menetluskulu	Oluline

§ 27	Ehitise ehitamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitisregistri kaudu teavitamine ei ole võimalik, esitatakse dokumendid pädevale asutusele paber kandjal ning pädev asutus kannab andmed ehitisregistrisse.	Keskmine-puudutab ehitise teatise esitamise kohustusega ehitisi, kohalikke omavalitsusi, kes teatiseid menetlevad	Suur- Kõik ehitise teatise esitamist vajavad ehitised	Suur- Ettevõtjad ja eraisikud, kohalikud omavalitsused	Keskmine-Paber kandjal esitamine toob lisakulu taotlejale (dokumentide trükkimine jms)	Rahaline kulu-kasutamise teatise koostamine (palgakulu), teatise menetlemine (palgakulu, digitaalse esitamise korral ühekordne kulu kohaliku omavalitsuse tehnilise võimekuse tagamiseks)	Oluline
§27 lg 3	Ehitise teatisega tuleb esitada ehitusprojekt kui: 1) asendatakse kahekümne kuni kuuekümne ruutmeetrise avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone osasid; 2) asendatakse üle kuuekümne ruutmeetrise hoone osasid; 3) lammutatakse kahekümne kuni kuuekümne ruutmeetrist hoonet.	Keskmine	Väike-Rakendub sätestatud juhtudel, täpseid andmeid sättes välja toodud ehitusprojektid e kohta puuduvad	Keskmine-Ettevõtjad eraisikud ja	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-ehitusprojekti koostamine	Ebaoluline

§ 31 lg 1, 2	Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotluse ja sellega seonduvate dokumentide ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, esitatakse need pädevale asutusele paber kandjal ning pädev asutus kannab andmed ehitisregistrisse.	Suur- puudutab ehitusloa taotlemaid ettevõtteid, eraisikuid (aastas väljastatakse umbes 10 558 ehitusloa)	Suur- Ehitusloa kohustustega ehitiste ehitamisel	Suur-Kohalikud omavalitsused, ettevõtted, eraisikud	Suur-Digitaalselt esitamine põhjustab probleeme menetlejate jaoks- paljudel kohalikel omavalitsustel pole piisavaid tehnilisi vahendeid	Rahaline kulu- ehitusloa taotluse koostamine (palgakulu), riigilõiv (taotleja; ehitusloa taotluse menetlemine (palgakulu, digitaalse esitamise korral ühekordne kulu kohaliku omavalitsuse tehnilise võimekuse tagamiseks)	Oluline
§ 33 lg 1	Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud tegevusteks	Väike- Teatud juhtudel	Väike- Kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu – (palgakulu)	Ebaoluline

<p>§ 33 lg 6, 7</p>	<p>(6) Kui ehitusloa taotluse esitab isik, kes ei ole kinnisasja omanik, kaasab pädev asutus menetlusse kinnisasja omaniku, kelle kinnisasjale taotletakse ehitusluba. (7) Pädev asutus kaasab vajadusel külgnevate kinnisasjade omanikud või muud isikud, kelle õigusi või huve võivad taotletav ehitise ja ehitamine riivata või märkimisväärselt mõjutada. Pädev asutus võtab kaasamisel arvesse külgnevate kinnisasjade omanike või muude isikute varasemaid seisukohti, mis puudutavad esitatud ehitusloa taotlust. Pädev asutus võib põhjendatud juhul jätta eeltoodud isikud kaasamata, kui ehitusluba on võimalik anda eeltoodud isikute õigusi või huvisid märkimisväärselt riivamata.</p>	<p>Keskmine- rakendub vajadusel vaid</p>	<p>Seaduses sätestatud juhtudel, täpsed andmed sagedusest puuduvad</p>	<p>Väike- Kohalikud omavalitsused</p>	<p>ebasobivaid mõjusid ei esine</p>	<p>Rahaline kulu- teavituskulu, palgakulu</p>	<p>Ebaoluline</p>
-----------------------------	---	---	--	---	---	---	-------------------

§ 33 lg 8	Pädev asutus koostööstab ehitusloa taotluse, ehitusprojekti ja ehitise auditi asjakohase valdkonna asutustega ning vajaduse korral teiste seaduses sätestatud isikutega või küsib selle kohta arvamuse. Pädev asutus annab koostööstamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme tööpäeva	Suur- kõik nimetatud juhtumid	Suur- Kõik ehitusloa taotlused	Keskmine- Kohalikud omavalitsused, Päästeamet, Keskkonnaamet jt	Keskmine- asjakohaste valdkonna asutustelt koostööstuste saamine venitab menetlusprotsessi	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 33 lg 10	Pädev asutus teeb otsuse ehitusloa andmise või andmata jätmise kohta kahekümne tööpäeva jooksul taotluse saamisest.	Keskmine- mõjutab ettevõtjaid ja eraisikuid, kes soovivad ehitusloa saada, pikenenud menetlus võib omakorda viivitada teisi protsesse	Suur- Kõikide ehitusloa taotluste menetlemine	Väike- Kohalikud omavalitsused	Keskmine- seadus võiks täpsustada, millise dokumendi esitamisest alates menetlusaeg algab. Praegusel kujul menetletakse tihti taotluseid, mis on vigased ning mis tuleb uuesti esitada	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§35	Ehitusloa kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusloa kuni seitse aastat ehitusloa kehtima	Väike - puudub tarvidus muutustega kohanemisele suunatud	Väike- Juhtudel, kui ehitusloa kehtivus ületatakse.	Suur- Ettevõtjad ja eraisikud, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- uue ehitusloa taotlemise korral menetluskulud, riigilõiv	Ebaoluline

	hakkamisest.	tegevusteks					
§ 37 lg 3	Ehitise kasutamise teatist ei tule esitada, kui kasutusloakohustusliku ehitise kasutusloa taotluses sisalduvad ehitise kasutamise teatise kohustuslikud ehitised.	Keskmine-rakendub sätestatud juhtudel	Keskmine-Seaduses sätestatud juhtudel	Suur- ettevõtjad ja eraisikud; kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu (ehitise kasutamise teatise menetlemine), ehitise kasutamise teatise koostamine	Oluline
§ 39 lg 1	(1) Ehitise kasutamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitisregistri kaudu teavitamine ei ole võimalik, esitatakse dokumendid pädevale asutusele paber kandjal, kes kannab need ehitisregistrisse.	Keskmine-rakendub sätestatud juhtudel	Suur- Ehitise kasutamise teatise esitamise kohustustega ehitiste puhul	Suur-Kohalikud omavalitsused, ettevõtted, eraisikud	Suur-Digitaalselt esitamine põhjustab probleeme menetlejate jaoks- paljudel kohalikel omavalitsustel pole piisavaid tehnilisi vahendeid	Rahaline kulu- kasutamise teatise koostamine (palgakulu), teatise menetlemine (palgakulu, digitaalse esitamise korral ühekordne kulu kohaliku omavalitsuse tehnilise võimekuse tagamiseks)	Oluline

§ 43 lg 1	Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotluse ja sellega seonduvate dokumentide ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, esitatakse need pädevale asutusele paber kandjal, kes kannab need ehitisregistrisse.	Keskmine-rakendub sätestatud juhtudel (2011.aastal väljastati 8012 kasutusluba)	Suur- Ehitise kasutusloa esitamise kohustustega ehitiste puhul	Suur-Kohalikud omavalitsused, ettevõtted, eraisikud	Suur-Digitaalselt esitamine põhjustab probleeme menetlejate jaoks- paljudel kohalikel omavalitsustel pole piisavaid tehnilisi vahendeid	Rahaline kulu- kasutamise teatise koostamine (palgakulu), teatise menetlemine (palgakulu, digitaalse esitamise korral ühekordne kulu kohaliku omavalitsuse tehnilise võimekuse tagamiseks)	Oluline
§ 45 lg 1	Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse	Väike- teatud juhtudel	Väike- Teatud juhtudel	Väike-Kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu – (palgakulu)	Ebaoluline
§ 45 lg 5,6	(5) Kui kasutusloa taotluse esitab isik, kes ei ole kinnisasja omanik, kaasab pädev asutus menetlusse kinnisasja omaniku, kelle kinnisasjale taotletakse ehitusluba. (6) Pädev asutus kaasab vajadusel külgnevate kinnisasjade omanikud või muud isikud, kelle õigusi või huve võib ehitatud ehitisi riivata või märkimisväärselt mõjutada. Pädev asutus võtab kaasamisel arvesse külgnevate kinnisasjade	Keskmine-rakendub vaid vajadusel	Seaduses sätestatud juhtudel, täpsed andmed sagedusest puuduvad	Väike- Kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- teavituskulu, palgakulu	Ebaoluline

	omanike või muude isikute varasemaid seisukohti, mis puudutavad esitatud kasutusloa taotlust. Pädev asutus võib põhjendatud juhul jätta eeltoodud isikud kaasamata, kui kasutusluba on võimalik anda eeltoodud isikute õigusi või huvisid märkimisväärselt riivamata.						
§ 45 lg 7	Pädev asutus kooskõlastab kasutusloa taotluse asjakohase valdkonna asutustega ning vajaduse korral teiste seaduses sätestatud isikutega või küsib selle kohta arvamuse. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme tööpäeva.	Suur-mõjutab ettevõtjaid ja eraisikuid, kes soovivad kasutusluba saada, pikenenud menetlus võib omakorda viivitada teisi protsesse; oluline mõju ka kinnisvara edasise müümise seisukohalt-kasutusloa olemasolu on oluline	Suur- Kõikide ehitusloa taotluste menetlemine	Keskmine-Kohalikud omavalitsused, Päästeamet, Keskkonnaamet jt	Keskmine-seadus võiks täpsustada, millise dokumendi esitamisest alates menetlusaeg algab. Praegusel kujul menetletakse tihti taotluseid, mis on vigased ning mis tuleb uuesti esitada	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline

§ 45 lg 9	(9) Pädev asutus teeb otsuse kasutusloa andmise või andmata jätmise kohta kahekümne tööpäeva jooksul taotluse saamisest.	Keskmine- mõjutab ettevõtjaid ja eraisikuid, kes soovivad ehitusluba saada, pikenenud menetlus võib omakorda viivitada teisi protsesse	Suur- Kõikide kasutuslubade taotluste menetlemine	Väike-Kohalikud omavalitsused	Keskmine- seadus võiks täpsustada, millise dokumendi esitamisest alates menetlusaeg algab. Praegusel kujul menetletakse tihti taotluseid, mis on vigased ning mis tuleb uuesti esitada. Menetlusaeg on aktiivsema ehitustegevuseg a kohalike omavalitsuste jaoks liiga lühike.	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
ERIEHITISED							
§ 56 lg 1	Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev sisekliima tagamisega hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järgselt vastama energiatõhususe miinimumnõuetele.	Suur- alates seaduse jõustumisest kõikidele uutele või oluliselt rekonstrueeritav atele olemasoleva sisekliimaga hoonetele	Väike- Ehitise ehitamise järgselt	Keskmine- Ehitise omanikud, ehitiste ehitajad	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- hoonete energiatõhususe miinimumnõuetega vastavusse viimine	Oluline

§ 57 lg 1	(1) Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendab energiamärgis. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva sisekliima tagamisega hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta.	Suur- rakendub kõikidele energiatõhususe miinimumnõuetele vastama pidavatele ehitistele	Keskmine-Ehitise ehitamise järgselt ja edasi iga 10 aasta järel	Keskmine-Ehitise omanikud, energiamärgise väljastamisega tegelevad ettevõtted (08.2012 seisuga MKM Majandustegevuse registri alusel 104 ettevõtet)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- energiamärgise väljastamise maksumus (2012. aasta hindades: energiaauditita elamud ja korterid ca 100 eur; energiaauditiga elamud ja korterelamud al.65 eur; projekteeritavad hooned al. 125 eur)	Oluline
§57 lg 5	Energiamärgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik. Energiamärgise andmed tuleb kanda elektrooniliselt riiklikusse ehitisregistrisse.	Väike- energiamärgiseid väljastavad ettevõtted (2012.a andmetel MKM Majandustegevuse registri alusel 104)	Väike- Mõju avaldub harva, sest pädevust ei pea igakordselt tõendama	Väike- Energiamärgise väljastamisega tegelevad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- energiamärgise pädevuse väljastamise tunnistuse maksumus	Ebaoluline
§ 81 lg 2	Audit tuleb teha igale elektripaigaldisele, mille nimipinge on üle saja voldi enne selle kasutusele võtmist ja ettenähtud juhtudel kasutamisel ja pärast kasutusel oleval elektripaigaldisel tehtud ehitamist.	Keskmine- rakendub kõikidele seaduses sätestatud võimsusega elektripaigaldistele	Keskmine- audit koostatakse kõikidele seadusest tulenevatel juhtumitel	Keskmine- ehitiste omanikud, kes auditi tellivad ning ettevõtjad. Kuna ehitisregistris puudub antud andmeid puudutav statistika, siis on täpset arvu keeruline öelda	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu; auditi maksumus	Mõjude olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed

§ 81 lg 5	(5) Auditi tegija peab olema auditi toiminguteks akrediteeritud mõõte- või teimilaborina määruse EÜ 765/2008 kohase akrediteerimisasutuse poolt või pädevaks tunnistatud mõõteseaduse kohaselt.	Väike- auditit tegelevad ettevõtted (ca.31 ettevõtet)	Väike-akrediteering tehakse teatud aja järel	Väike-Auditit tegevad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- Auditi toiminguteks vajaliku akrediteeringu maksumus	Ebaoluline
§ 82 lg 2	(2) Projekteerimistingimused on nõutavad mitut kinnisasja läbiva ja eraldi ehitiseks oleva uue elektripaigaldise rajamiseks või olemasoleva elektripaigaldise võimsuse suurendamiseks üle Projekteerimistingimused ei ole nõutavad, kui elektripaigaldise ehitamise näeb ette detailplaneering või teatud juhtudel maakonnaplaneering.	MÕJUSID EI SAA HINNATA					

§ 84 lg 3	(3) Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab elektripaigaldist, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada elektripaigaldise kasutuseelse auditi järeldusotsus, millest nähtub elektripaigaldise vastavus nõuetele.	Suur- kõik kasutusloa kohustusega ehitised	Suur- kõikide kasutusloa kohustuslike ehitiste puhul	Suur- ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Elektripaigaldise kasutuseelse auditi järeldusotsus tuleb esitada kasutusloa taotlemisel esitada, mis suurendab kasutusloa menetlemiseks vajalike dokumentide hulka ning ühtlasi võib seetõttu pikendada ka menetlusprotsessi	Oluline
§88 lg 3	(3) Direktiivi 97/23/EÜ kohaselt kategooriate II, III ja IV surveseadme puhul, peab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isikute pädevus ja püsiliidete protseduurid olema hinnatud ja tõendatud. Kategooriate III ja IV surveseadme puhul peab mittepurustavaid katseid tegevate isikute pädevus olema tõendatud. Nimetatud isikute pädevust ja püsiliidete protseduuride sobivust tõendab toote nõuetele vastavuse seaduse § 27 kohast tegevusluba omav	Väike-valdkonnas tegelevad ettevõtjad (*surveseadme töödega tegelevad ca 173 ettevõtet)	Väike-pädevust hinnatakse teatud aja tagant, mitte iga-aastaselt	Väike- Ettevõtjad	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- pädevuse tõendamine	Ebaoluline

	vastavushindamisasutus.						
§93 lg 2	(2) Audit tuleb teha surveseadmele, mille tehnilised parameetrid vastavad või ületavad käesoleva seadustiku §-s 94 sätestatud näitajaid.	Keskmine-auditit tegelevad ettevõtted, ehituse tellijad	Keskmine-rakendub § 94 sätestatud surveseadmetele. Täpse sageduse hindamine on keeruline, kuna puuduvad täpsed statistilised andmed	Keskmine-ettevõtjad ja ehitiste omanikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- Auditi maksumus; palgakulu	Mõju olulisust ei saa määrata, sest puuduvad piisavad andmed
§ 93 lg 4	(4) Auditi tegija peab olema auditi toiminguteks akrediteeritud määruse EÜ 765/2008 kohase akrediteerimisasutuse poolt.	Väike-auditit tegevad ettevõtted (*surveseadmete töödega tegelevaid ettevõtteid ca 173)	Väike-akrediteering tehakse teatud aja järel	Väike-Auditit tegevad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- Auditi toiminguteks vajaliku akrediteeringu maksumus	Ebaoluline

§ 97 lg 3	(3) Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab käesoleva seadustiku §-s 94 nimetatud surveseadet, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada ka selle surveseadme kasutuseelse auditi järelalusotsus, millest nähtub surveseadme vastavus nõuetele.	Suur- kõik kasutusloa kohustusega ehitised	Suur- kõikide kasutusloa kohustuslike ehitiste puhul	Suur-Ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Surveseadme kasutuseelse auditi järelalusotsus tuleb esitada koos kasutusloa taotlemisel esitada, mis suurendab kasutusloa menetlemiseks vajalike dokumentide hulka ning ühtlasi võib seetõttu pikendada ka menetlusprotsessi	Oluline
§106 lg 2	(2) Raudteerajatise ehitise teatis esitatakse Tehnilise Järelevalve Ametile.	Väike	Keskmine- kõikide raudteerajatiste ehitamisel	Raudteerajatiste ehitamisega tegelevad ettevõtteid (2012. MTR andmetel 74)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitise teatise koostamine (palgakulu,ajakulu); menetlemise ajakulu, palgakulu	Ebaoluline
§ 107 lg 2	(2) Raudteerajatise ehitusloa annab Tehnilise Järelevalve Amet.	Suur- kõik ehitusloa kohustusega raudteerajatised	Keskmine- kõikide raudteerajatiste ehitamisel (2011.aastal väljastati kokku 98 ehitusluba)	Raudteerajatiste ehitamisega tegelevad ettevõtteid (2012. MTR andmetel 74)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitusloa taotluse koostamine (palgakulu,ajakulu), riigilõiv; menetlemise ajakulu, palgakulu	Oluline

§ 108 lg 2	(2) Raudteerajatise kasutusloa annab Tehnilise Järelevalve Amet.	Suur-kõik kasutusloa kohustusega raudteerajatised	Keskmine-kõikide raudteerajatise ehitamisel (2011 aastal väljastati kokku 123 kasutusluba)	Raudteerajatiste ehitamisega tegelevad ettevõtteid (2012. MTR andmetel 74)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-ehitusloa taotluse koostamine (palgakulu, ajakulu), riigilõiv; menetlemise ajakulu, palgakulu	Oluline
§ 112 lg 1	(1) Tõsteseade peab vastama käesoleva seadustiku üldosast tulenevatele nõuetele ning olema varustatud kasutamiseks ja hoolduseks vajalike juhistega (hooldusjuhend), sealhulgas märgistuse ja teabega, mis aitab vältida ohte seadme sihipärasel kasutamisel.	Keskmine	Keskmine-kõikide tõsteseadmete puhul, täpsemat analüüsi ei saa koostada, sest puuduvad täpsemad andmed kui palju tõsteseadmeid 2011.aastal püstitati	Väike-Tõsteseadmetega seonduvate töödega tegelevad ettevõtted (2012.a. MTR andmetel 1 ettevõtte)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline hooldusjuhendi kulu-koostamine	Ebaoluline
§ 114 lg 2	Tornkraana paigaldusprojekt peab olema kontrollitud tornkraana auditit tegeva isiku poolt.	Väike-tõsteseadmete tehnilise kontrolliga tegeleb 2012.aasta andmetel 1 ettevõtte	Mõju ei saa hinnata, sest puuduvad täpsed andmed kui palju tornkraanasid aasta lõikes paigaldatakse	Väike-Tornkraanasid paigaldavad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-auditi koostamise maksumus	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed

§ 114 lg 3	(3) Kavandatava köistee kohta ja olemasoleva köistee tööparameetrite muutmiseks tuleb eelnevalt teha ohutusanalüüs. Ohutusanalüüsis käsitletakse köistee kõiki ettenähtavaid kasutustingimusi. Ohutusanalüüsi tulemiks on ohutusraport, milles nähakse ette meetmed selgunud riskide vältimiseks ja mis sisaldab köistee alamsüsteemide ja ohutusseadiste loetelu. Ohutusraporti peab heaks kiitma köistee auditit tegev isik. Auditit järelalusotsus kuulub raporti juurde.	Väike-töösteseadmete tehnilise kontrolliga tegeleb 2012.aasta andmetel ettevõtte	1	Mõju ei saa hinnata, sest puuduvad andmed kui palju köistesid paigaldatakse ja sellest tulenevalt ohutusanalüüs e aasta lõikes koostatakse	Väike- köistesid paigaldavad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu – ohutusanalüüsi (raporti) koostamine	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed
§ 117 lg 3	(3) Käesoleva seaduse §-s 119 sätestatud tingimustele vastavat kraanat vahetult juhtiva isiku pädevus kraana juhtimiseks peab olema tõendatud pädevus- või kutsetunnistusega.	Väike-kraanajuhtide pädevuse tõestamine on ühekordne protseduur		Väike-kraanajuhtide pädevuse tõestamine on ühekordne protseduur	Väike- kraanajuhid	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- pädevus- või kutsetunnistuse väljastamine	Ebaoluline
§ 118 lg 2	(2) Audit tuleb teha töösteseadmele, mille tehnilised parameetrid vastavad käesoleva	Keskmine-auditit tegevad ettevõtted, ehituse tellijad		Keskmine-rakendub § 119 sätestatud töösteseadmetel	Keskmine- Ettevõtjad ja ehituse tellijad	negatiivseid kõrvalmõjusid ei esine	Rahaline kulu- Auditit maksumus; palgakulu	Mõju olulisust ei saa hinnata,

	seadustiku §-s 119 sätestatud tingimustele.		e				sest puuduvad andmed
§ 118 lg 4	(4) Auditi tegija peab olema auditi toiminguteks akrediteeritud määruse EÜ 765/2008 kohase akrediteerimisasutuse poolt.	Väike-auditit tegevad ettevõtted	Väike-akrediteering tehakse teatud aja järel	Väike-Auditit tegevad ettevõtted (2012.a. MTR andmetel tösteseadmete tehnilise kontrolliga tegelevaid ettevõtteid 1)	negatiivseid kõrvalmõjusid ei esine	Rahaline kulu- Auditi toiminguteks vajaliku akrediteeringu maksumus	Ebaoluline
§119 lg2	(2) Kõisteele, liftile ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tösteseadmele tuleb teha audit perioodiliselt ka kasutamisel.	Keskmine-kuna täpseid anded kõisteede, liftide jt nimetatud seadmete kohta puuduvad, siis on ulatust keeruline määrata	Keskmine-perioodilisel kasutamisel kõikidele nimetatud seadmetele.	Väike-Auditit tegevad ettevõtted (2012.a. MTR andmetel tösteseadmete tehnilise kontrolliga tegelevaid ettevõtteid 1)	seaduses pole täpsustatud, mis on "perioodiline kasutamine"	Rahaline kulu- auditi maksumus	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed
§ 121 lg 2	(2) Lisaks käesoleva seadustiku üldosas sätestatud andmetele, tuleb kõistee ehitusloa taotlusega esitada heakskiidetud ohutusraport.	Väike-ettevõtjad (tösteseadmete tehnilise kontrolliga tegeleb 2012.aasta andmetel 1 ettevõtte)	Mõju ei saa hinnata, sest puuduvad andmed kui palju kõistesid paigaldatakse ja sellest tulenevalt ohutusraporteid aasta lõikes koostatakse	Väike- kõistesid paigaldavad ettevõtted	negatiivseid mõjusid ei esine	Rahaline kulu – ohutusanalüüsi (raporti) koostamine	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed

§ 122 lg 3	(3) Ehitise, mille kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutamise teatis või mille puhul on nõutav kasutusluba ning mis sisaldab käesoleva seadustiku §-s 119 nimetatud tösteseadet, tuleb ühes teatisega või kasutusloa taotlusega esitada ka selle tösteseadme kasutuseelse auditi järeldusotsus, millest nähtub tösteseadme vastavus nõuetele. Lifti puhul asendab kasutuseelse auditi järeldusotsust lifti tootja vastavusdeklaratsioon.	Väike-ettevõtjad (tösteseadmete tehnilise kontrolliga tegeleb 2012.aasta andmetel ettevõtte)	1 Mõju ei saa hinnata, sest puuduvad andmed kui palju tösteseadmeid paigaldatakse ja sellest tulenevalt kasutuseelse auditi järelduseid tehakse	Väike- paigaldavad ettevõtted	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu – kasutuseelse auditi koostamine	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad andmed
§ 128 lg 3	(3) Tee omanik on kohustatud korraldama tee hooldamist ja hoidma tee käesolevas seaduses sätestatud nõuetele vastavas seisundis	Suur- mõjutab kõikide teede omanikke (riik, kohalik omavalitsus, eraisikud)	Suur - Kehtib kõikide teede kohta	Suur- riik (Maanteeamet), kohalikud omavalitsused, eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- tee hooldamiskulud (nt lume koristamine- kohalike omavalitsuste jaoks on teede ja tänavate hoolduskulud olulised kuluartiklid eelarves)	Oluline

§ 129 lg 4	(4) Kui tee suletakse liiklusväliseks otstarbeks, peab asjaomase loa saanud isik hüvitama liikluse ümberkorraldamisega seotud kulud tee omanikule ja kolmandatele isikutele.	Keskmine- kõik teede omanikud, kelle valdusesse kuuluvaid teid kasutatakse liiklusväliseks otstarbeks	Sagedust on raske määrata, sest sõltub vajadusest teid liiklusväliseks otstarbeks sulgeda	Suur- riik (Maanteeamet), kohalikud omavalitsused, eraisikud; tee liiklusvälist sulgemist vajavad ettevõtted/eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- hüvitis liikluse ümberkorraldamise eest	Mõju olulisust ei saa hinnata, sest puuduvad piisavad andmed
§ 132	Tee, välja arvatud riigi teede, ehitusloa annab kohalik omavalitsus. Riigi tee ehitusloa annab Maanteeamet.	Suur- kohalikud omavalitsused ja Maanteeamet, ettevõtted ja eraisikud	Suur- vajalik kõikide teede ehitamisel (Maanteeamet väljastas 2011.aastal 159 ehitusluba, kohalikud omavalitsused 334)	Suur- kohalikud omavalitsused, Maanteeamet, ettevõtted, eraisikud	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitusloa taotluse koostamine, riigilõiv; menetlemise palgakulu	Oluline
§ 139 lg 2	(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kelle kaldakinnisasjal ehitise asub.	Keskmine- kohalikud omavalitsused, ettevõtjad, eraisikud	Suur- kõik avalikus veekogus kaldaga ühendatud ehitiste projekteerimistingimuste taotlemisel	Suur- ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- projekteerimistingimuste koostamine, menetluskulu (palgakulu)	Oluline
§ 140 lg 2	(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise teatis esitatakse Tehnilise Järelevalve Ametile.	Keskmine- kohalikud omavalitsused, ettevõtjad, eraisikud	Suur- kõik avalikus veekogus kaldaga ühendamata	Suur- ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- ehitise teatise koostamise kulu, menetluskulu (palgakulu)	Oluline

			ehitiste teatised				
§ 141 lg 2	(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitusloa annab Tehnilise Järelevalve Amet.	Keskmine-avalikud veekogud on ära toodud Veeseaduse § 4	Keskmine kõik avalikus veekogus kaldaga ühendamata ehitiste ehitusload	Suur-ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused, kelle tegevuspiirkonnas on avalikke veekogusid	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-ehitusloa teatise koostamise kulu, riigilõiv, menetluskulu (palgakulu)	Oluline
§ 143 lg 2	(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise kasutusloa annab Tehnilise Järelevalve Amet.	Keskmine-avalikud veekogud on ära toodud Veeseaduse § 5	Keskmine kõik avalikus veekogus kaldaga ühendamata ehitiste ehitusload	Suur-ettevõtjad, eraisikud, kohalikud omavalitsused, kelle tegevuspiirkonnas on avalikke veekogusid	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-kasutusloa taotluse koostamise kulu, riigilõiv; menetluskulu (palgakulu)	Oluline
§ 153 lg 2	(2) Kui maaparandusehitise ehitusprojekti koostamiseks vajalike andmete saamiseks tehakse uuringuid (maaparanduse uurimistöõ), tuleb uuringu tulemused esitada Põllumajandusametile hiljemalt 30 tööpäeva jooksul pärast uuringu lõpetamist.	Väike-vastava ehitise omanikud (ettevõtjad, eraisikud) Põllumajandusamet	Keskmine-vastavalt vajadusele maaparanduse ehitise uurimistöid läbi viia	Väike-Põllumajandusamet,	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline menetluskulu kulu-	Ebaoluline

§ 154 lg 3	(3) Maaparandussüsteemi omanik säilitab maaparandussüsteemi ehitamise tehnilisi dokumente kuni maaparandussüsteemi toimimise lõpuni. Maaparandussüsteemi projekt ja teostusjoonised tuleb esitada maaparandussüsteemide registrisse.	Keskmine-maaparandussüsteemi omanikud (ettevõtjad, eraisikud)	Väike-tehnilised dokumendid koostatakse vaid kord maaparandussüsteemi ehitamise ajal	Keskmine-maaparandussüsteemi omanikud (ettevõtted, eraisikud)	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-maaparandussüsteem ja teostusjooniste koostamine; archiveerimiskulu	Ebaoluline
§ 156 lg 2	(2) Ehitusloa andmiseks pädev asutus on Põllumajandusamet.	Keskmine-maaparandussüsteemide omanikud (eraisikud, ettevõtted), Põllumajandusamet	Väike-ehituslubasid maaparandussüsteemidele antakse aastas > 50	Keskmine-maaparandussüsteemide omanikud (eraisikud, ettevõtted), Põllumajandusamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-ehitusloa taotluse koostamine (ajakulu, riigilõiv), menetluskulu	Ebaoluline
§157 lg 2	(2) Kasutusloa annab Põllumajandusamet.	Keskmine-maaparandussüsteemide omanikud (eraisikud, ettevõtted), Põllumajandusamet	Väike-kasutuslubasid maaparandussüsteemidele antakse aastas > 51	Keskmine-maaparandussüsteemide omanikud (eraisikud, ettevõtted), Põllumajandusamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu-kasutusloa taotluse koostamine (ajakulu, riigilõiv), menetluskulu	Ebaoluline
§ 158 lg 2	(2) <i>Maaparandussüsteemi audit tehakse kasutusele võetavale maaparandussüsteemile., mille valgala on suurem kui</i>	MÕJUSID EI SAA HINNATA					

?. hektarit/.							
§ 159 lg 2	(2) Kohalik omavalitsus teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) ehitusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine ja auditi teostamine või tellimine; 2) ehitise või selle osa nõuetele vastavuse kontrollimine ja auditi teostamine ja tellimine; 3) ehitusloa olemasolu ja ehitusloale kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine; 4) kasutusloa olemasolu ja kasutusloale kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine; 5) ehitamise ja ehitusprojekti nõuetele, detailplaneeringule või projekteerimistingimustele vastavuse ning lähtuvalt ehitise ohutusest ja kasutamise otstarbest selle ehitise kasutamise ja hooldamise ja seisundinõuetele vastavuse	Suur- kohalikud omavalitsused peavad igapäevaselt ehitusseadusest tulenevat järelevalvefunktsiooni täitma	Suur- kõik § 159 lg nimetatud ülesanded	§ 2	Keskmine- Kohalikud omavalitsused	Keskmine- tihti pole kohalikes omavalitsustes piisavalt ametnikke, kes järelevalvefunktsiooni täita	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline

	kontrollimine; 6) järelevalve avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste üle.						
§ 159 lg 3	(3) Tehnilise Järelevalve Amet teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1-5 sätestatud ülesanded avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitise üle; 2) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1-5 sätestatud ülesanded teede, raudteerajalise, survetorustiku ja -anuma, elektripaigaldise, lifti, köistee ja muu tösteseadme üle; 3) järelevalve avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitiste üle, 4) käesoleva seaduse täitmise kontrollimine ehitustoote nõuetele vastavuse osas.	Keskmine- Tehnilise Järelevalve Ameti pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Suur- kõik § 159 lg 2 nimetatud ülesanded	Keskmine- Tehnilise Järelevalve Amet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 4	(4) Keskkonnaamet teostab riiklikku järelevalvet ehitiste keskkonna- ja looduskaitse ja kasutamise ja	Keskmine- Keskkonnaameti pädevusse kuuluvate ülesannete	Keskmine- ehitise keskkonna ja looduskaitse ja kasutamise ja	Keskmine- Keskkonnaamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline

	kiirgusohutuse üle.	täitmine	kiirgusohu üle				
§ 159 lg 5	(5) Keskkonnainspeksioon teostab riiklikku järelevalvet ehitisele esitatavate keskkonnakaitse ja loodusressursside kasutamise seotud nõuete üle kaitsealal, hoiualal, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ja püsielupaigas ning ranna või kalda ehituskeeluvööndis.	Keskmine-Keskkonnainspeksiooni pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 5 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Keskkonnainspeksioon	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 6	(6) Lennuamet teostab riiklikku järelevalvet lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruses olevate või muudel juhtudel lennuohutusega seonduvate ehitiste üle.	Keskmine-Lennuamet pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 6 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Lennuamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 7	(7) Muinsuskaitseamet teostab järelevalvet muinsuskaitse alal paiknevate ehitiste üle.	Keskmine-Muinsuskaitseamet pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 7 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Muinsuskaitseamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline

§ 159 lg 8	(8) Põllumajandusamet teostab riiklikku järelevalvet maaparandussüsteemide planeeringule, projekteerimistingimustele, ehitusloale vastavuse üle, samuti ehitusprojekti, ehitise ja ehitamise ning ehitise seisundi- ja hooldusnõuetele vastavuse üle.	Keskmine-Põllumajandusamet pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 8 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Põllumajandusamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 9	(9) Päästeamet teostab riiklikku järelevalvet ehitise tuleohutusnõuete täitmise üle.	Keskmine-Päästeamet pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 9 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Päästeamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 10	(10) Tervisekaitseamet teostab riiklikku järelevalvet ehitise terviseohutuse üle.	Keskmine-Tervisekaitseamet pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 10 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Tervisekaitseamet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 159 lg 11	(11) Veeteede Amet teostab riiklikku järelevalvet meresõiduohutuse ja sisevetel sõidu ohutusega seonduvate ehitiste üle.	Keskmine-Veeteede Ameti pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	Keskmine- kõiki § 159 lg 11 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Veeteede Amet	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline

§ 159 lg 12	(12) Veterinaar- ja Toiduamet teostab riiklikku järelevalvet loomade pidamiseks kasutatavate ehitiste üle.	Keskmine-Veterinaar- ja Toiduameti pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine	ja	Keskmine- kõiki § 159 lg 12 nimetatud ülesannete järelevalve	Keskmine-Veterinaar- Toiduamet	ja	ebasobivaid mõjusid ei esine	Rahaline kulu- palgakulu	Oluline
§ 162	Ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib korrakaitseorgan rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 1300 ja juriidilisele isikule 6400 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%							
§ 163 lg 1	Ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib korrakaitseorgan rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 1300 ja juriidilisele isikule 6400 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%							

§ 163 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 164 lg 1	(1) Ehitamisele esitatavate nõuete rikkumise eest, mille järgi ehitatud või ehitamisel ehitis või selle osa on ohtlik inimese elule või tervisele või keskkonnale karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 164 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 165 lg 1	(1) Ehitusprojekti koostamise eest, mille järgi ehitatud või ehitamisel ehitis või selle osa on ohtlik inimese elule või tervisele või keskkonnale karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 165 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%

§166 lg 1	(1) Ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimata jätmise eest, kui seetõttu ei ole võimalik hinnata ehitise nõuetele vastavustkaristatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§166 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§167 lg 1	(1) Ehitamise tehniliste dokumentide või tehtud ehitusuuringute andmete, ehitusprojekti auditi andmete, koostatud ehitisekspertiisi andmete, hoonete energiamärgiste väljastamisega seotud andmete või hoonete energiaauditite tegemisega seotud andmete või nende koopiade täies mahus vähemalt seitsmeks aastaks säilitamata jätmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§168 lg 1	(1) Füüsilise isiku poolt ehitisregistrile valeandmete esitamise	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%

	eest – Karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	
§ 168 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – Karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 169 lg 1	(1) Ehitise teatise esitamata jätmise, kui ehitise teatise esitamine oli nõutav eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 169 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 170 lg 1	(1) Ehitusloa taotluse esitamata jätmise, kui ehitusloa oli nõutav eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 170 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%

§ 171 lg 1	(1) Ehitise kasutamise teatise esitamata jätmise, kui ehitise kasutamise teatise esitamine oli nõutav – eest - karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 171 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 172 lg 1	(1) Kasutusloa taotluse esitamata jätmise, kui ehitusluba oli nõutav eest - karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 172 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 173 lg 1	(1) Ajutise ehitise lammutamata jätmise eest ehitise kasutamise aja lõppemisel – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 173 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%

§ 174 lg 1	(1) Nõuetele mittevastava tegevuse korral ehitise kaitsevööndis – Karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 174 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 175 lg 1	(1) Maa omaniku või valdaja poolt ehitise kaitsevööndi või sellel asuva rajatise korrashoiu nõuete täitmata jätmise eest või kaitsevööndi kahjustamise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 175 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
§ 176 lg 1	(1) Füüsilise isiku poolt nõuetele mittevastava ehitustoote turule laskmise või nõuetele mittevastava ehitustoote ehitisse püsivalt paigaldamise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%

§ 176 lg 2	(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.	Majanduslik mõju esineb, kuid mõjusid ei hinnata, kuna antud analüüsi koostamise eelduseks on, et seadust täidetakse 100%
------------------	---	---