

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
terviktekst  
09.07.2022  
31.08.2022  
RT I, 29.06.2022, 5

# Ehitusseadustik<sup>1</sup>

Vastu võetud 11.02.2015

[RT I, 05.03.2015, 1](#)

jõustumine 01.07.2015

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
09.12.2015	<a href="#">RT I, 30.12.2015, 1</a>	18.01.2016
16.06.2016	<a href="#">RT I, 05.07.2016, 3</a>	15.07.2016
07.12.2016	<a href="#">RT I, 15.12.2016, 1</a>	01.01.2017
18.01.2017	<a href="#">RT I, 25.01.2017, 1</a>	01.03.2017
08.02.2017	<a href="#">RT I, 03.03.2017, 1</a>	01.07.2017
16.05.2018	<a href="#">RT I, 31.05.2018, 3</a>	01.01.2019
06.06.2018	<a href="#">RT I, 29.06.2018, 1</a>	01.07.2018
21.11.2018	<a href="#">RT I, 12.12.2018, 3</a>	01.01.2019, seadustikus asendatud läbivalt sõnad „Tehnilise Järelevalve Amet” sõnadega „Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet” vastavas käändes.
23.01.2019	<a href="#">RT I, 01.02.2019, 3</a>	01.03.2019, osaliselt 11.02.2019
30.01.2019	<a href="#">RT I, 22.02.2019, 1</a>	01.10.2019
20.02.2019	<a href="#">RT I, 19.03.2019, 13</a>	01.05.2019
04.12.2019	<a href="#">RT I, 21.12.2019, 1</a>	01.01.2020
17.06.2020	<a href="#">RT I, 30.06.2020, 9</a>	01.07.2020
10.06.2020	<a href="#">RT I, 01.07.2020, 1</a>	01.01.2021
17.06.2020	<a href="#">RT I, 10.07.2020, 2</a>	01.01.2021
17.06.2020	<a href="#">RT I, 10.07.2020, 3</a>	15.07.2020
15.10.2020	<a href="#">RT I, 30.10.2020, 1</a>	31.10.2020
25.11.2020	<a href="#">RT I, 10.12.2020, 1</a>	01.01.2021; seadustikus asendatud läbivalt sõna „Maanteeamet” sõnaga „Transpordiamet” vastavas käändes.
15.12.2020	<a href="#">RT I, 30.12.2020, 2</a>	01.03.2021
17.05.2021	<a href="#">RT I, 18.05.2021, 3</a>	17.05.2021 - Riigikohtu üldkogu otsus tunnistab põhiseadusega vastuolus olevaks ehitusseadustiku § 24 lõikes 4 nimetatud kvalifikatsiooninõuete ministri määrusega kehtestamata jätmise.
17.11.2021	<a href="#">RT I, 30.11.2021, 2</a>	17.12.2021, osaliselt 01.04.2022
24.11.2021	<a href="#">RT I, 15.12.2021, 1</a>	01.04.2022
15.12.2021	<a href="#">RT I, 03.01.2022, 1</a>	13.01.2022
13.04.2022	<a href="#">RT I, 27.04.2022, 1</a>	07.05.2022, osaliselt 01.01.2024
11.05.2022	<a href="#">RT I, 27.05.2022, 1</a>	06.06.2022
08.06.2022	<a href="#">RT I, 29.06.2022, 1</a>	09.07.2022

## 1. osa

# ÜLDOSA

## 1. peatükk Üldsätted

### § 1. Seadustiku eesmärk

Käesoleva seadustiku eesmärk on soodustada jätkusuutlikku arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus.

### § 2. Seadustiku kohaldamisala

(1) Käesolevat seadustikku kohaldatakse ehitisele, selle kavandamisele ning ehitamisele, kasutamisele ja korrashoiule niivõrd, kui võrd seda ei ole reguleeritud muu seadusega, ratifitseeritud rahvusvahelise lepinguga või Euroopa Liidu õigusaktiga. Käesolev seadustik kehtib ka territoriaalmeres ja majandusvööndis.

(2) Käesolevat seadustikku ei kohaldata päästesündmuse toimimisel, ohu tõrjumisel ja kõrvaldamisel ning päästesündmuse tagajärgede leevendamisel viivitamata tehtavale, vältimatu ja edasilükkamatu vajaduse tõttu ehitamisele.

(3) Käesolevat seadustikku ei kohaldata maavara kaevandamisele, kui kaevandamist reguleeriv seadus ei sätesta teisiti.

(3<sup>1</sup>) Käesolevat seadustikku ei kohaldata maaparandussüsteemide ehitamisele, kui maaparandusseadus ei sätesta teisiti.

[RT I, 31.05.2018, 3- jõust. 01.01.2019]

(4) Käesolevas seadustikus ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seadustiku erisusi.

(5) Käesolevat seadustikku kohaldatakse riigikaitsele ja julgeolekuasutuse ehitisele ning riigipiiri taristule, selle kavandamisele ning ehitamisele, kasutamisele ja korrashoiule niivõrd, kui võrd see ei lähe vastuollu riigisaladuse ja salastatud välisteabe seadusega. Käesolevat seadustikku ei kohaldata Kaitseväe ja Kaitseliidu väljaõppe käigus ajutise ehitise ehitamisele.

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(6) Ehitamisega kaasneva keskkonnamõju hindamisele kohaldatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse sätteid. Võimaluse korral ühitatakse keskkonnamõju hindamise menetlus käesolevas seadustikus sätestatud menetlusega. Sellisel juhul peavad olema täidetud mõlemale menetlusele kehtestatud nõuded.

### § 3. Ehitis

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

(2) Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

(3) Funktsionaalselt koos toimivat ehituslikku kompleksi, mis võib koosneda nii hoonetest kui ka rajatistest, võib käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes käsitleda ühe ehitisena.

(4) Ajutine ehitis on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

(5) Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, sealhulgas ehitisealuse pinna, ehitise kõrguse ja sügavuse, kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

### § 4. Ehitamine

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

(2) Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega.

(3) Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- 5) viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis.

(4) Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

(5) Tehnosüsteem on ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum koos vajalike konstruktsioonelementidega.

## **§ 5. Ehitusprojekt**

Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.

## **§ 6. Ehitise korrashoid**

Ehitise korrashoid hõlmab toiminguid, mille eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitis säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab ehitise kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele.

## **§ 6<sup>1</sup>. Huvipiirkond**

Huvipiirkond käesoleva seaduse tähenduses on võrguvaldaja määratud piirkond, milles paiknevad võrguvaldaja rajatised.

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

# **2. peatükk**

## **Põhimõtted ja põhinõuded**

### **1. jagu**

#### **Põhimõtted**

## **§ 7. Hea tava**

Ehitis tuleb projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt. Head tava tuleb järgida ka muus käesoleva seadustikuga reguleeritud tegevuses.

## **§ 8. Ohutuse põhimõte**

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale, keskkonnale, riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

## **§ 9. Keskkonnasäästlikkuse põhimõte**

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, sealhulgas tuleb ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid.

## § 10. Asjatundlikkuse põhimõte

(1) Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab isik täitma hoolsuskohustust, et tagada oma tegevuses ohutus, nõuete arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine. Asjatundlikkuse eelduseks on tegevuse eripärale vastavad teadmised ja oskused.

(2) Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik täitma selgitamiskohustust. Selgitamiskohustus hõlmab nii info andmist oma tegevusega seonduvates küsimustes kui ka asjassepuutuvate isikute teavitamist asjaoludest, mis mõjutavad ehitise ohutust, selle vastavust nõuetele ja kasutamise otstarbele.

(3) Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitamise ratsionaalsus ning ehitusprojekti osade kokkusobivus ja ehitise osade koostoimimine.

## 2. jagu Ehitisele ja ehitamisele esitatavad põhinõuded

### § 11. Ehitisele esitatavad nõuded

(1) Ehitise peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu.

(2) Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad asjakohasel juhul:

- 1) mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust;
- 2) tuleohutust;
- 3) hügieeni, tervist ja keskkonda;
- 4) kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitisest inimeste evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning operatiivkaarti;
- 5) kaitset müra eest;
- 6) energiasäästlikkust ja -tõhusust;
- 7) loodusvarade säästvat kasutamist;
- 8) puudega inimeste erivajadusi;
- 9) ehitise toimivust ja koostoimimisvõimet ning ühilduvust;
- 10) kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrashoiunõudeid;
- 11) ehitise ja selle asukoha märgistamist.

(3) Ehitisele esitatavate nõuete sisustamisel järgitakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnustatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ (ELT L 88, 04.04.2011, lk 5–43), I lisas sätestatud olulisi nõudeid.

(4) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega täpsustada ehitisele esitatavaid nõudeid.

### § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

(2) Ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas üldplaneeringuga ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega. Planeerimiseaduses sätestatud juhul peab ehitatav ehitise olema kooskõlas riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga.

(3) Ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

(4) Ehitamisel tuleb kasutada selliseid tooteid, mille omadused võimaldavad ehitisel mõistliku aja vältel vastata nõuetele, sealhulgas peab ehitise nõuetele vastavus olema tagatud ehitisse tööstuslikult töötlemata loodusliku ehitusmaterjali, traditsioonilisel teel valmistatud rahvusliku ehitustoote või taaskasutatud ehitustoote püsival paigaldamisel. Ehitustoodetele esitatavad nõuded tulenevad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 305/2011 ja toote nõuetele vastavuse seadusest ning selle alusel kehtestatud õigusaktist.

(5) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega kehtestada ehitamisele esitatavad nõuded.

### § 13. Ehitusprojektile esitatavad nõuded

(1) Ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitise vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust.

(2) Ehitusprojekti kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ning asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida.

(3) [Valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestab määrusega ehitusprojektile esitatavad nõuded.

#### § 14. Ehitusprojekti koostamine ja projekti kontrollimine

(1) Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta:

- 1) ehitisele esitatavaid nõudeid, sealhulgas kasutusotstarbest tulenevaid erinõudeid;
- 2) asjakohaseid riskianalüüse ja muid ehitise asukohaga seonduvaid asjaolusid;
- 3) planeeringut või projekteerimistingimusi nende olemasolu või olemasolu kohustuse korral;
- 4) ehitise asukohaga seonduvaid avalik-õiguslikke kitsendusi;
- 5) ehitamisprotsessist lähtuvaid vajadusi.

(2) Vajaduse korral tuleb ehitusprojekti koostamiseks oluliste ehitustehniliste andmete väljaselgitamiseks teha ehitusuuring. Ehitusuuring võib hõlmata ka teistele ehitistele kaasneva mõju väljaselgitamist. Ehitusuuringu tulemused tuleb esitada ehitisregistrile ning õigusaktis sätestatud juhul ka muule andmekogule või haldusorganile. Eelistada tuleb ehitusuuringu tulemuste elektroonilist üleandmist.

(3) Enne ehitamise alustamist peab ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti nõuetele vastavust kontrollima ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik, kes teeb ekspertiisi, kui:

- 1) kavandatav ehitis on ehitustehniliselt keerukas või muul põhjusel suurema ohupotentsiaaliga või
- 2) ehitusjärelvalvet tegeval asutusel on põhjendatud kahtlus ehitusprojekti nõuetele vastavuses, näiteks kui ehitusprojekti ei ole koostanud kvalifikatsiooninõuetele vastav isik.

(4) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) [ehitusprojekti ekspertiisile esitatavad nõuded](#), sealhulgas täpsemad kriteeriumid nende ehitiste määramiseks, mille ehitusprojektile tuleb teha ekspertiis;
- 2) [ehitusuuringutele esitatavad nõuded](#), sealhulgas uuringu tulemuste vormistamisele ja nende esitamisele.

#### § 15. Ehitamise dokumenteerimine

(1) Õigusaktis sätestatud juhul tuleb ehitamine dokumenteerida. Ehitamine tuleb alati dokumenteerida, kui ehitamiseks on nõutav ehitusluba. Ehitamise dokumenteerib ehitav isik.

(2) Ehitamist kajastavad dokumendid (edaspidi *ehitusdokumendid*) peavad võimaldama saada ehitise kasutamiseks ning selle kontrollimiseks asjakohast teavet ehitisest ja ehitamisest, sealhulgas ehitamisel kasutatud ehitustoodetest ja -materjalidest. Ehitusdokumentidest peab olema võimalik tuvastada ehitamise eest vastutanud isik.

(3) Ehitusdokumendid on eelkõige:

- 1) teostusjoonised;
- 2) ehituspäevik;
- 3) kaetud tööde akt;
- 4) töökoosolekute protokollid;
- 5) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete seadistus- ja katseprotokollid, paigaldus-, hooldus- ja kasutusjuhendid.

(4) Ehitusdokumendid tuleb üle anda ehitisregistrile, kohaliku omavalitsuse üksusele või muule õigusaktiga määratud pädevale asutusele. Eelistada tuleb dokumentide elektroonilist üleandmist.

(5) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) [ehitamise dokumenteerimisele esitatavad nõuded](#);
- 2) [ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded](#), täpsustades, millised dokumendid tuleb üle anda.

#### § 16. Ehitise kasutamisele ja korrashoiule esitatavad nõuded

(1) Ehitise olemasolu vältel tuleb tagada selle ohutu seisund ja kui asjakohane, siis ka visuaalne korrasolek.

(2) Ehitist tuleb kasutada heaperemehelikult ja kasutusotstarbe kohaselt. Ehitise kasutusea ajal tuleb tagada ehitise püsivuseks ja ohutuks kasutamiseks vajalik asjatundlik korrashoid.

(3) Nõuded ehitise kasutamisele ja korrashoiule tulenevad heast tavast, õigusaktist või ehitise kohta koostatud kasutus- ja hooldusjuhendist (edaspidi *hooldusjuhend*).

(4) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega kehtestada nõuded ehitise korrashoiule.

## § 17. Hooldusjuhend

(1) Hooldusjuhendis sisalduvad ehitisse paigutatud materjali, seadme või toote tootja poolt ettenähtud kasutamise- ja korrashoiunõuded, arvestades ehitise kasutamise seonduvat eripära. Hooldusjuhend võib sisaldada ka teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja ehitise korrashoiuks vajalikku muud teavet.

(2) Hooldusjuhendi koostab ehitise projekteerinud, ehitanud või muu selleks pädev isik. Kui ehitises tehakse muudatusi, tuleb vajaduse korral hooldusjuhendit muuta.

(3) Kui õigusaktis ei ole sätestatud teisiti, ei ole hooldusjuhendi olemasolu kohustuslik. Hooldusjuhendi olemasolu või hooldusjuhendis sätestatud toimingute ja nõuete järgimine ei välista omaniku vastutust ehitisest tulenevate ohtude korral.

(4) Hooldusjuhend tuleb esitada elektrooniliselt ehitisregistrile ning õigusaktis sätestatud juhul ka muule registrile või pädevale asutusele.

(5) [Valdkonna eest vastutav minister](#) võib määrusega kehtestada nõuded hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele, samuti määrata juhud, millal hooldusjuhend on nõutav.

## § 18. Ehitise audit

(1) Ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. Eristatakse kasutuseelset, korralist ja erakorralist ehitise auditit.

(2) Kasutuseelne audit tuleb teha õigusaktis sätestatud juhul enne ehitise kasutusele võtmist ja korraline või erakorraline audit ettenähtud juhul ehitise kasutamisel.

(3) Ehitise auditit tegev isik peab olema pädev ja sõltumatu ning tagama auditeerimise ühetaolisuse ja usaldusvääruse.

(4) Ehitise auditit tegev isik ei või olla auditeeritava ehitise omanikuga, kasutajaga, projekteerijaga, ehitajaga, ehitises kasutatava ehitustoote tootjaga, vastava toote importija või levitajaga ja paigaldajaga seotud määral, mis tekitaks kahtlusi auditi tegija sõltumatuses ja erapooletuses.

(5) Ehitise auditile esitatavad nõuded, auditi meetodid, samuti korralise ja erakorralise auditi juhud ja sageduse kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

# 3. jagu

## Isikute kohustused ehitusalal tegutsemisel

### § 19. Omaniku kohustused

(1) Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama:

- 1) ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele;
- 2) ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise;
- 3) et vahetult tema korraldusel tehtavat ja käesoleva seadustikuga reguleeritud tööd teeb töö eripärale vastavate ning piisavate teadmiste ja oskustega (edaspidi *kvalifikatsioon*) isik;
- 4) ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse;
- 5) seaduses sätestatud juhul omanikujärelevalve.

(2) Kui omanik ehitab või koostab ehitusprojekti ise või teeb muid käesoleva seadustikuga reguleeritud töid, peab ta järgima asjatundlikkuse põhimõtet ja tagama töö nõuetele vastavuse, sealhulgas asjakohasel juhul ehitamist dokumenteerima.

### § 20. Ehitise omanikujärelevalve

(1) Omanik tagab ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve (edaspidi *omanikujärelevalve*). Ehitusloakohustusliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha kvalifikatsiooninõuetele vastav isik.

(2) Majandustegevuse raames ei või omanikujärelevalve tegija olla sama ehitise ehitaja ega olla seotud isikutega, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.

(3) Selliste toimingute üle järelevalve tegemiseks, milleks omanikujärelevalve tegijal puuduvad oskused või teadmised, kaasatakse pädev isik. Kaasatud isiku tegevuse eest vastutab teda kaasanud isik.

(4) Omanikujärelevalve tegemine ei välista ega piira töövõtja vastutust töövõtulepingu alusel.

(5) Omanikujärelevalve tegemise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

## § 21. Ettevõtja kohustused

(1) Isik, kes tegutseb ehitusalal majandustegevuse raames (edaspidi *ettevõtja*), peab oma tegevuses järgima seadustest tulenevaid põhimõtteid ja nõudeid, sealhulgas peab ettevõtja:

- 1) järgima asjatundlikkuse põhimõtet ja tagama, et tema vastutusel tegutseb piisava kvalifikatsiooniga isik ning et oleks määratud ka konkreetse projekti või objekti eest vastutav pädev isik;
- 2) tagama, et tema vastutusel toimuv ja käesoleva seadustikuga reguleeritud tegevus saaks nõuetekohaselt dokumenteeritud ning andma dokumendid ettenähtud korras üle pädevale asutusele;
- 3) täitma majandustegevuse seadustiku üldosa seaduses sätestatud nõudeid, sealhulgas teenuse osutajale esitatud nõudeid.

(2) Ettevõtja vastutab tema heaks tegutsevate isikute tegevuse eest, kui ta kasutab neid oma kohustuste täitmiseks ja tema heaks tegutsevate isikute tegevus seondub selle kohustuse täitmisega.

(3) Käesolevas seadustikus sätestatud ettevõtja kohustused ei mõjuta ettevõtja lepingulisi või muid võlaõiguslikke kohustusi. Lepingulise kohustuse ja käesolevast seadustikust tuleneva kohustuse vastuolu korral kehtib käesolevast seadustikust tulenev kohustus.

## § 22. Ettevõtja pädevus

(1) Ettevõtja peab olema pädev tehtavate tööde asjatundlikuks tegemiseks. Ettevõtja ei või anda eksitavat teavet oma pädevuse kohta ega tohi teha töid, milleks tal puudub pädevus.

(2) Ettevõtja pädevus vastab tema vastutusel ja tema heaks tegutsevate isikute kvalifikatsioonile.

(3) Ettevõtja tagab, et pädeval isikul on võimalik oma tööd teha töö eripärale vastava nõuetekohase hoolsusega.

(4) Ehitusluba andev pädev asutus või ehitusjärelevalvet tegev asutus võib keelata või peatada ehitamise või mitte anda ehitusluba enne, kui ehitamist juhendab või ehitusprojekti kontrollib piisava kvalifikatsiooniga isik, kui pädevuse puudumisel ei oleks tööd tehtud asjatundlikult ning selle tagajärjeks oleks ohu tekkimine.

## § 23. Pädev isik

(1) Pädev isik teeb, kontrollib või juhib iseseisvalt oma pädevusega seonduval tegevusalal tööd ja vastutab selle eest, esitab enda nimel, ettevõtja heaks tegutsedes ka ettevõtja nimel, tehnilisi seisukohti ning vajaduse korral korraldab ressursside jagamist ja teiste tööd.

(2) Isik on pädev, kui tal on töö eripärale vastav kvalifikatsioon. Isik ei või anda eksitavat teavet oma kvalifikatsiooni kohta ega tohi teha töid, milleks tal puudub kvalifikatsioon.

(3) Pädev isik täidab oma ülesandeid asjatundlikult ja töö eripärale vastava nõutava hoolsusega, sealhulgas ei või pädev isik samal ajal tegutseda mitme ettevõtja pädeva isikuna või olla vastutav mitme objekti eest, kui sellega seonduv töökoormus ei võimaldaks tal oma ülesandeid nõuetekohaselt täita.

(4) Kutse- või pädevustunnistuse olemasolu korral eeldatakse isiku vastavust kutse- või pädevustunnistusega hõlmatud tööde tegemiseks.

(5) Käesolevas seadustikus sätestatud juhul ja tegevusalal tegutsemisel peab pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

(6) Kui käesolevas seadustikus ei ole sätestatud tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid, sealhulgas täpsustatud selle tõendamise viisi, hindab isiku kvalifikatsiooni sobivust eelkõige omanik või tellija ettevõtja puhul ja ettevõtja oma töötaja või töövõtja puhul.

(7) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega kehtestada ehitusala tegevusaladele vastavad soovituslikud kvalifikatsiooninõuded.

## § 24. Teatud tegevusala kvalifikatsiooninõuded

(1) Käesolevas paragrahvis nimetatud juhul võib ettevõtja ja pädev isik ehitusalal majandustegevuse korras pakkuda oma teenuseid ning tegutseda, kui ettevõtja vastutusel ja heaks tegutseva pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutse- või muu õigusakti kohane pädevustunnistus.

(2) Pädeva isiku kvalifikatsioon peab olema tõendatud järgmistel tegevusaladel:

- 1) ehitusloakohustusliku ehitise ehitamine;
- 2) ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostamine;
- 3) omanikujärelevalve tegemine;



- 4) energiamärgise andmine;
- 5) energiaauditi tegemine;
- 6) ehitusuuringud;
- 7) ehitusprojekti ekspertiis;
- 8) ehitise audit;
- 9) tahkekütusel töötava kütteseadme ning korstna ja ühenduslõõri ehitamine ja paigaldamine;
- 10) korstnapühkimine;
- 11) liiklusohutuse audit;
- 12) avalikult kasutatavate teede korrashoid;
- 13) liikluskorralduse projektide tegemine.

(3) Kui isik on omandanud töö eripäralt vastava kvalifikatsiooni välisriigis, ei pea ta oma kvalifikatsiooni tõendama kutseeaduse kohase kutsega või muu õigusakti kohase pädevustunnistusega. Välisriigis omandatud kvalifikatsiooni vastavust käesolevast seadustikust tulenevatele nõuetele hindab ja tõendab välisriigi kutse kvalifikatsiooni tunnustamise seaduse kohaselt:

- 1) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet;
- 2) Transpordiamet teede ehituse valdkonnas ja liiklusohutuse auditi tegevusalal;
- 3) Päästamet käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 9 ja 10 nimetatud tegevusaladel.

(3<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 2 nimetatud tegevusalal on pädevaks isikuks ka arhitekt, kes on Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsi Konföderatsioonis omandanud arhitekti kutse kvalifikatsiooni, mida tõendab Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2005/36/EÜ kutse kvalifikatsiooni tunnustamise kohta (ELT L 255, 30.09.2005, lk 22–142) artikli 23 lõigetes 3–5, artiklis 49 ning V ja VI lisas nimetatud kutse kvalifikatsiooni tõendav dokument.  
[RT I, 10.07.2020, 3- jõust. 15.07.2020]

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud tegevusalade täpsema jagunemise kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.  
[RT I, 30.11.2021, 2- jõust. 01.04.2022]

(5) [Kehtetu -RT I, 30.11.2021, 2- jõust. 01.04.2022]

## § 25. Teatamiskohustus

(1) Majandustegevuse registrisse esitab majandustegevuse teate ettevõtja, kes tegutseb järgmistel tegevusaladel:

- 1) ehitusloakohustusliku ehitise ehitamine, välja arvatud kui ettevõtja pädeva isiku töö ei hõlma teiste töö juhtimist ja korraldamist;
- 2) ehitusloakohustusliku ehitise projekteerimine;
- 3) omanikujärelevalve tegemine;
- 4) ehitusuuringu tegemine;
- 5) ehitusprojekti ekspertiisi tegemine;
- 6) ehitise auditi tegemine, välja arvatud kui ettevõtja on ehitise auditi toiminguteks akrediteerinud akrediteerimisasutus, mis vastab Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EÜ) nr 765/2008, millega sätestatakse akrediteerimise ja turujärelevalve nõuded seoses toodete turustamisega ja tunnistatakse kehtetuks määrus (EMÜ) nr 339/93 (ELT L 218, 13.08.2008, lk 30–47);
- 7) avalikult kasutatavate teede korrashoid;
- 8) liikluskorralduse projektide tegemine.

(2) Majandustegevusteates märgitakse lisaks majandustegevuse seadustiku üldosa seaduses sätestatud andmetele käesoleva seadustiku § 24 lõike 4 alusel kehtestatud õigusakti kohane tegevusala alaliik ning ettevõtja pädeva isiku kohta majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 15 lõikes 2 nimetatud andmed.

(3) Majandustegevusteade on esitatud, kui majandustegevuse registris on olemas pädeva isiku kinnitus oma õigussuhte kohta ettevõtjaga. Pädev isik ei või samal ajal tegutseda rohkem kui kolme ettevõtja pädeva isikuna.

(4) Kui majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 58 lõikes 1 nimetatud teadet ei esitata Eesti teabevärava kaudu, siis esitatakse see koos pädeva isiku kinnitusega Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, kes kannab teates ja pädeva isiku kinnituses sisalduvad andmed majandustegevuse registrisse.

(5) Kui pädev isik ei esita kinnitust või kinnitusest loobumist Eesti teabevärava kaudu, siis esitab ta selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, kes kannab kinnituse või sellest loobumise majandustegevuse registrisse.

(6) Pädeva isiku ja ettevõtja vahelise õigussuhte katkemisel on pädeval isikul õigus kinnitusest loobuda. Kui pädev isik on kinnitusest loobunud, tuleb ettevõtjal esitada registripidajale majandustegevuse üldandmete muutumise teade majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 30 lõike 5 kohaselt. Kui kinnitusest loobunud pädev isik on asjaomasel tegevusala alaliigil ettevõtja ainus pädev isik, loetakse, et ettevõtjal ei ole sellel tegevusala alaliigil teatamiskohustus täidetud.

## 3. peatükk



# Projekteerimistingimused

## § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

(1) Projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise (edaspidi käesolevas peatükis *oluline rajatis*) ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

(2) Pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise:

- 1) püstitamiseks või rajamiseks;
- 2) laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

(3) Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi;
- 4) muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseaduse kohaselt.

[RT I, 19.03.2019, 13- jõust. 01.05.2019]

(4) Projekteerimistingimustega määratakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise:

- 1) kasutamise otstarve;
- 2) suurim lubatud arv maa-alal;
- 3) asukoht;
- 4) lubatud suurim ehitisealune pind;
- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht;
- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus;
- 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

(5) Kui projekteerimistingimuste andmise käigus selgub, et nende kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teavitab pädev asutus kinnisasja omanikku seitsme päeva jooksul avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemise päevast arvates.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

## § 27. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

(1) Detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

(2) Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi;
- 4) detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseaduse kohaselt.

[RT I, 19.03.2019, 13- jõust. 01.05.2019]

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

(4) Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- 1) kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- 2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 3) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

- 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- 8) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimisel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

(5) Kui projekteerimistingimuste andmise käigus selgub, et nende kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teavitab pädev asutus kinnisasja omanikku seitsme päeva jooksul avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnenemise päevast arvates.  
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

## § 28. Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus

Projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## § 29. Projekteerimistingimuste taotlus

(1) Projekteerimistingimuste taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui projekteerimistingimuste taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need pädevale asutusele ning pädev asutus kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Projekteerimistingimuste taotluses märgitakse eelkõige:

- 1) taotleja nimi, kontaktandmed, esitamise kuupäev ja allkiri;
- 2) projekteerimistingimuste kättetoimetamise viis;
- 3) ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed ja katastritunnus;
- 4) projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk, sealhulgas kavandatava hoone või olulise avaliku huviga rajatise kirjeldus või sellega seonduva ehitamise liik ja võimalik asukoht kinnisasjal;
- 5) andmed riigilõivu tasumise kohta;
- 6) muud vajalikud andmed.

(3) Projekteerimistingimuste taotluse ja projekteerimistingimuste vorminõuded ning nende andmise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minisitermäärusega](#).

## § 30. Projekteerimistingimuste taotluse kontroll ja taotluse läbi vaatamata jätmine

Pädev asutus kontrollib projekteerimistingimuste taotluse saamisel selle nõuetele vastavust. Kui projekteerimistingimuste andmine on ilmselgelt võimatu, jätab pädev asutus taotluse läbi vaatamata ja tagastab selle koos põhjendusega. Eelkõige tagastatakse taotlus läbi vaatamata, kui ei esine käesoleva seadustiku § 26 lõikes 1 või § 27 lõikes 1 sätestatud alust.

## § 31. Projekteerimistingimuste menetlus

(1) Pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.  
[RT I, 03.01.2022, 1- jõust. 13.01.2022]

(2) Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise ning annab projekteerimistingimused 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Kui pädev asutus otsustab menetluse korraldada avatud menetlusena, antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

(3) Pädev asutus kaasab menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

(4) Pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral:

- 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega;
- 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

(5) Kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist.

(6) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et

arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

### § 32. Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine

Pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui:

- 1) on algatatud planeering ja sellega seoses on kehtestatud ajutine ehituskeeld;
- 2) projekteerimistingimuste taotlus ei vasta üldplaneeringule;
- 3) projekteerimistingimuste taotlus ei vasta käesoleva seadustiku §-s 27 esitatud tingimustele;
- 4) projekteerimistingimuste taotlus ei vasta õigusaktist või ehitise asukohast tulenevatele avalik-õiguslikele kitsendustele;
- 5) projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitis võib ülemäära riivata kolmanda isiku õigusi;
- 6) käesoleva seadustiku § 31 lõike 4 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamata ja eelnõu muutmine ei ole võimalik;
- 7) projekteerimistingimuste alusel kavandatava ehitisega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada;
- 8) projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutavad projekteerimistingimuste andmise otsustamist, või
- 9) projekteerimistingimusi soovitakse anda lisaks riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule.

### § 33. Projekteerimistingimuste kehtivus

(1) Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat. Põhjendatud juhul võib pädev asutus projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega.

(2) Kui sama taotluse esemega on antud uued projekteerimistingimused, muutuvad varem antud projekteerimistingimused kehtetuks.

### § 34. Projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine

Pädev asutus võib tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks, kui:

- 1) kehtetuks tunnistamiseks on projekteerimistingimustes ette nähtud võimalus;
- 2) projekteerimistingimuste andmise aluseks olnud andmed, planeering või muud ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded on muutunud;
- 3) sama kinnisasja kohta on hiljem kehtestatud detailplaneering;
- 4) projekteerimistingimuste taotluse esemega hõlmatud kinnisasjale on kehtestatud ehituskeeld või
- 5) projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid projekteerimistingimuste andmise otsustamist.

## 4. peatükk Ehitusteatis ja ehitusluba

### 1. jagu Ehitusteatis

#### § 35. Ehitusteatis

(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud juhul tuleb pädevat asutust ehitamisest eelnevalt teavitada.

(2) Ehitusteatis esitatakse kohaliku omavalitsuse üksusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Ehitusteateise esitamine on nõutav käesoleva seadustiku lisa 1 nimetatud ehitiste puhul.

(4) Pädeval asutusel on põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusteateise esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu käesoleva seadustiku lisa 1. Ehitusteateise esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda käesoleva seadustiku lisa 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(5) Kui ehitusloa kohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, siis asendab ehitusteateist ehitusluba.

(6) Ehitusteateise vorminõuded ja selle esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

### § 36. Ehitusteatise esitamine

(1) Ehitise ehitamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse ehitusteatis pädevale asutusele ning pädev asutus kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Kui pädev asutus ei teavita ehitusteatise esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatise esitamist vajadusest ehitusteatises esitatud andmete täiendavaks kontrollimiseks, siis võib alustada ehitamist.

(3) Ehitusteatises märgitakse:

- 1) esitaja nimi, kontaktandmed, dokumendi soovitatav kättetoimetamise viis, esitamise kuupäev ja allkiri;
- 2) ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed ja katastritunnus;
- 3) ehitusteatise esitamise eesmärk, sealhulgas kavandatava ehitise kirjeldus ja ehitamise liik, selle ehitise asukoht kinnisasjal ja kasutamise otstarve;
- 4) ajutise ehitise korral ehitise kasutamiseks kavandatav aeg;
- 5) energiamärgis, kui see on nõutav.

(4) Käesoleva seadustiku lisas 1 nimetatud juhul tuleb koos ehitusteatisega esitada ehitusprojekt.

(5) Vajaduse korral kontrollib pädev asutus, kas seoses ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega tuleb:

- 1) viia ehitise või ehitamise nõuetega vastavusse;
- 2) kooskõlastada ehitise või ehitamise pädeva asutusega;
- 3) esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid;
- 4) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

(6) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud alused, siis lähtutakse ehitusloa menetluse, sealhulgas ehitusloa andmise menetluse tähtajast, ja ehitusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab pädev asutus haldusaktina.

### § 37. Ehitusteatise alusel ehitamise alustamine

Ehitusteatise alusel võib ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusteatise esitamisest või täiendavate nõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates.

## 2. jagu Ehitusluba

### § 38. Ehitusluba

(1) Ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

(2) Ehitusluba on nõutav käesoleva seadustiku lisas 1 nimetatud juhul.

(3) Pädeval asutusel on põhjendatud juhul õigus anda ehitusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu käesoleva seadustiku lisas 1. Ehitusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda käesoleva seadustiku lisas 1 sisalduvate sarnaste näitajatega.

### § 39. Ehitusloa andmiseks pädev asutus

(1) Ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui ehitusloa taotlus sisaldab ehitisi, mille ehitamise aluseks on riigi eriplaneering, siis annab ehitusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kui ehitusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille kohta on ehitusloa andmine riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, siis annab ehitusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(4) Kui ehitusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille kohta on ehitusloa andmine mitme riigiasutuse pädevuses, siis annab ehitusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

### § 40. Ehitusloa taotlus

(1) Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need pädevale asutusele ning pädev asutus kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Ehitusloa taotluses märgitakse:

- 1) taotleja nimi, kontaktandmed, esitamise kuupäev ja allkiri;
- 2) ehitusloa kättetoimetamise viis;
- 3) ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed ja katastritunnus;
- 4) ehitusloa taotlemise eesmärk, sealhulgas kavandatava ehitise kirjeldus ja selle kasutamise otstarve;
- 5) ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamiseks taotletav aeg;
- 6) ehitusprojekti koostanud isiku andmed, kui ehitusprojekti nõuetele vastavust on kontrollinud ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik, siis ka tema andmed;
- 7) energiamärgis, kui see on nõutav;
- 8) andmed riigilõivu tasumise kohta.

(3) Koos ehitusloa taotlusega esitatakse nõuetele vastav ehitusprojekt. Kui ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrollimiseks on tehtud ekspertiis, esitatakse ka ekspertiisiakt.

(4) Ehitusloa taotluse ja ehitusloa vorminõuded ning taotluse esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

#### **§ 41. Ehitusloa taotluse kontroll ja taotluse läbi vaatamata jätmine**

Pädev asutus kontrollib ehitusloa taotluse saamisel selle nõuetele vastavust. Kui ehitusloa andmine on ilmselgelt võimatu, jätab pädev asutus taotluse läbi vaatamata ja tagastab selle koos põhjendusega.

#### **§ 42. Ehitusloa menetlus**

(1) Ehitusluba antakse, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. Seaduses sätestatud juhul peab ehitise vastama riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule.

(2) Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse.

(3) Ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada:

- 1) ehitusloa kehtivusaja piiramise ajutise ehitise lammutamise tähtajaga;
- 2) ehitusloa muutmise võimaluse seoses samale kinnisasjale antud mitme ehitusloa kehtivusega;
- 3) ehitusloa tähtaja muutmise võimaluse;
- 4) võimaluse sama ehitist korduvalt paigaldada samasse asukohta või ehitusloas piiritletud alale ilma ehitusteatis või -luba esitamata;
- 5) ehitise või ehitamise keerukusest tulenevad lisatingimused ehitamiseks või
- 6) ehitusprojekti ekspertiisi tegemise.

(4) Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus nõuda ehitusuuringute tegemist või olemasolevate uuringute täpsustamist. Uuringute tulemusi tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel.

(5) Pädev asutus annab ehitusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

(6) Pädev asutus kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

(7) Pädev asutus esitab ehitusloa eelnõu vajaduse korral:

- 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega;
- 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada.

(8) Kui ehitusloa eelnõu kohta on kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab nende arvestamata jätmist. Ehitusluba antakse elektrooniliselt ehitisregistrisse.

(9) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul ehitusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumise kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi ehitusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 43. Ehitamise alustamise ja ehitise täieliku lammutamise teatis**

(1) Ehitusloa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta.

(2) Ehitamise alustamise teatise esitatakse andmed ehitise, ehitamise alustamise aja, omanikujärelevalve tegija ja ehitamist teostava isiku nime, isiku- või ärirregistri või muu registri koodi või isikukoodi puudumise korral sünniaja ning omanikujärelevalve tegija ja ehitamist teostava isiku kontaktandmete kohta.

(3) Ehitise täielikuks lammutamiseks ehitusteatis või -loa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva pärast ehitise lammutamist teatise ehitise lammutamise kohta.

(4) Ehitise lammutamise teatise esitatakse maaüksuse katastritunnus, aadress ja ehitisregistri kood ning teave, et ehtis on täielikult lammutatud.

(5) Ehitamise alustamise ja ehitise lammutamise teatise vorminõuded ning teatise esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav ministermäärusega](#).

#### § 44. Ehitusloa andmisest keeldumine

Pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui:

- 1) kavandatav ehtis ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele;
- 2) ehitusprojekti ei ole koostanud pädev isik või pädev isik ei ole teinud ehitusprojekti ekspertiisi;
- 3) ehitusprojekti ei tugine ehitatava ehitise asukoha ehitusuuringu tulemustele või on nõutav uuring tegemata;
- 4) ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada;
- 5) ehitusprojekt ei vasta ehitusprojektile esitatavatele nõuetele;
- 6) käesoleva seadustiku § 42 lõike 7 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud ehitusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata;
- 7) pädev asutus on algatanud ehitusprojekti aluseks olnud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse;
- 8) pädev asutus on algatanud ehitusprojekti aluseks olnud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise menetluse;
- 9) kinnisasjale, millele taotletakse ehitusluba, on kehtestatud ajutine ehituskeeld;
- 10) ehitise või ehitamisega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada;
- 10<sup>1</sup>) ehitise või ehitamisega kaasneb oht riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile ja seda ei ole võimalik vältida ega välistada;  
[\[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022\]](#)
- 10<sup>2</sup>) samale asukohale on antud või menetletakse ehitusluba ja nende lubade koos realiseerimine ei ole võimalik;  
[\[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022\]](#)
- 11) ehitise lammutamine ei vasta olulistele avalikele huvidele või
- 12) ehitusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutavad ehitusloa andmise otsustamist.

#### § 45. Ehitusloa kehtivus

(1) Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisenest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.

(2) Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev.

#### § 46. Ehitusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Pädev asutus tunnistab ehitusloa kehtetuks, kui:

- 1) ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad;  
[\[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022\]](#)
- 2) ehitusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid oluliselt ehitusloa andmise otsustamist.

(2) Pädev asutus võib ehitusloa kehtetuks tunnistada, kui:

- 1) ehitusloa omaja või kinnisasja omanik seda taotleb, välja arvatud kui teistel isikutel on ehitusloa kehtivuse vastu õigustatud huvi;
- 2) ehtis või ehitamine ei vasta ehitusprojektile, detailplaneeringutele, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele;
- 3) ehitusloa andmisel ei ole järgitud õigusaktidest tulenevaid nõudeid ja ehtis kujutab ohtu riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile ning seda ei ole võimalik vältida ega välistada, kusjuures mõlemad tingimused peavad esinema korraga.  
[\[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022\]](#)

## 5. peatükk Kasutusteatis ja kasutusluba

### 1. jagu



# Kasutusteatis

## § 47. Kasutusteatis

(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud juhul tuleb ehitise kasutamisest või selle kasutusotstarbe muutmisest pädevat asutust eelnevalt teavitada.

(2) Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitise on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded.

(3) Kasutusteatis esitatakse kohaliku omavalitsuse üksusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(4) Kasutusteateise esitamine on nõutav käesoleva seadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste puhul.

(5) Pädeval asutusel on põhjendatud juhul õigus nõuda kasutusteateise esitamist ehitise kohta, mis ei sisaldu käesoleva seadustiku lisas 2. Kasutusteateise esitamist võib nõuda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda käesoleva seadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(6) Kui kasutusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitist, mille kasutamisest peab teavitama, siis asendab kasutusteateist kasutusluba.

(7) Kasutusteateise vorminõuded ja selle esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

## § 48. Kasutusteateise esitamine

(1) Ehitise kasutamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui teavitamine ehitisregistri kaudu ei ole võimalik, esitatakse dokumendid pädevale asutusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise kasutamise alustamist või selle kasutusotstarbe muutmist. Kui pädev asutus ei teavita kasutusteateise esitajat kümne päeva jooksul pärast kasutusteateise esitamist vajadusest kasutusteateises esitatud andmete täiendamiseks, siis võib asuda ehitist kasutama või muuta selle kasutusotstarvet.

(3) Kasutusteateises märgitakse:

- 1) esitaja nimi, kontaktandmed, esitamise kuupäev ja allkiri;
- 2) ehitise asukohta puudutava kinnisasja andmed ja katastritunnus;
- 3) kasutusteateise esitamise eesmärk, sealhulgas ehitise kirjeldus ja selle kasutamise otstarve ning ehitamise liik;
- 4) ajutise ehitise kasutamise korral selle kasutamiseks kavandatud aeg;
- 5) energiamärgis, kui see on nõutav;
- 6) ehitanud isiku andmed.

(4) Käesoleva seadustiku lisas 2 nimetatud juhul tuleb koos kasutusteateisega esitada ehitusprojekt, mille järgi ehitise ehitati.

(5) Vajaduse korral kontrollib pädev asutus, kas seoses kasutusteateises märgitud ehitise kasutamise või selle kasutusotstarbe muutmisega tuleb:

- 1) viia ehitise nõuetega vastavusse;
- 2) kooskõlastada ehitise kasutamine või kasutusotstarbe muutmine pädeva asutusega;
- 3) kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

(6) Kui esinevad käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud alused, siis lähtutakse kasutusloa menetluse, sealhulgas kasutusloa andmise menetluse tähtajast, ja kasutusloa andmisest keeldumise alustest. Kontrolli tulemusel esitatavad nõuded annab pädev asutus haldusaktina.

## § 49. Kasutusteateise alusel ehitise kasutamine

Kasutusteateise alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## 2. jagu

# Kasutusluba

## § 50. Kasutusluba

(1) Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav käesoleva seadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral.

(2) Pädeval asutusel on põhjendatud juhul õigus anda kasutusluba või nõuda selle andmist ehitise kohta, mis ei sisaldu käesoleva seadustiku lisas 2. Kasutusloa võib anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele ning võrreldes seda käesoleva seadustiku lisas 2 sisalduvate sarnaste näitajatega.

(3) Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda.

(4) Kui ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks ei kaasne käesoleva seadustiku lisas 1 loetletud teavitamis- või loakohustuslikke tegevusi, siis lähtutakse kasutusotstarbe muutmisel käesoleva seadustiku lisas 2 kasutusotstarbe muutmise kohta kehtestatud veerust.

(5) Ehitise osale võib anda osakasutusloa, kui ehitise osa on valmis ning täidetud on õigusaktides esitatud nõuded, eelkõige nõue, et ehitist on võimalik ohutult kasutada.

(6) Kui koos kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab mitut hoonet ja neid teenindavaid rajatisi, antakse kasutusluba iga hoone kohta eraldi. Kasutusluba antakse eraldi ka igale iseseisvalt kasutatavale rajatisele.

(7) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) ehitise kasutamise otstarvete loetelu;
- 2) kasutusotstarbest tulenevad nõuded ehitisele.

## § 51. Kasutusloa andmiseks pädev asutus

(1) Kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui kasutusloa taotlus sisaldab ehitisi, mille ehitamise aluseks on riigi eriplaneering, siis annab kasutusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kui koos kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille kohta on kasutusloa andmine riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, siis annab kasutusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(4) Kui koos kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab ehitist, mille kohta on kasutusloa andmine mitme riigiasutuse pädevuses, siis annab kasutusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## § 52. Kasutusloa taotlus

(1) Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need pädevale asutusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse.

(2) Kasutusloa taotluses märgitakse:

- 1) taotleja nimi, kontaktandmed, esitamise kuupäev ja allkiri;
- 2) kasutusloa kättetoimetamise viis;
- 3) ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed ja katastritunnus;
- 4) kasutusloa taotlemise eesmärk, sealhulgas ehitatud ehitise kirjeldus ja selle kasutamise otstarve ning ehitamise liik;
- 5) ajutise ehitise kasutamise korral selle kasutamiseks taotletav aeg;
- 6) õigusaktis sätestatud juhul ehitise hooldusjuhend;
- 7) ehitist ehitanud isiku andmed, asjakohasel juhul ka ehitusprojekti koostanud isiku andmed, ja kui ehitusprojekti nõuetele vastavust on kontrollinud projekti koostajast sõltumatu pädev isik, siis ka tema andmed;
- 8) energiamärgis, kui see on nõutav;
- 9) õigusaktis sätestatud juhul tõendid ehitise auditi kohta;
- 10) ehitusdokumendid, välja arvatud juhul, kui kasutusloa taotlus esitati ainult ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks;
- 11) andmed riigilõivu tasumise kohta.

(3) Koos kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitist ehitati. Ehitusprojekti ei pea esitama, kui kasutusloa taotlus esitatakse ainult ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks.

(4) Kasutusloa taotluse, selle esitamise korra ja kasutusloa vorminõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

### § 53. Kasutusloa taotluse kontroll ja taotluse läbi vaatamata jätmine

Pädev asutus kontrollib kasutusloa taotluse saamisel selle nõuetele vastavust. Kui kasutusloa andmine on ilmselgelt võimatu, jätab pädev asutus taotluse läbi vaatamata ja tagastab selle koos põhjendusega. Kasutusloa andmine on ilmselgelt võimatu eelkõige juhul, kui ehitise ehitamiseks oli nõutav ehitusteatis või ehitusloa olemasolu.

### § 54. Kasutusloa menetlus

(1) Kasutusluba antakse, kui ehitise vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.

(2) Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse eelkõige juhul, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmisega võib kaasned oluline keskkonnamõju ja seda ei ole varem hinnatud.

(3) Kasutusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada:

- 1) põhjendatud juhul kasutusloa kehtivuse tähtaja;
- 2) kasutusloa kehtivuse tähtaja seoses ajutise ehitise lammutamise tähtajaga, mis ei või olla pikem kui viis aastat kasutusloa andmisest;
- 3) lisakohustuse taotleda ehitise osakasutusloa andmise korral teatud tähtaja jooksul kasutusluba;
- 4) ehitusprojekti ekspertiisi tegemise koos selle tegemise tähtajaga;
- 5) pädeva isiku arvamuse tellimise vajaduse ehitise nõuetele vastavuse tuvastamiseks;
- 6) auditi tegemise nõude.

(4) Pädev asutus annab kasutusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

(5) Pädev asutus kaasab menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

(6) Pädev asutus esitab kasutusloa taotluse eelnõu vajaduse korral:

- 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud kasutusloa taotluse esemega;
- 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise puudutada.

(7) Kui kasutusloa eelnõu kohta on kooskõlastamise või arvamuste andmise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. Kasutusluba antakse elektrooniliselt ehitisregistrisse.

(8) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kasutusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi kasutusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

### § 55. Kasutusloa andmisest keeldumine

Pädev asutus keeldub kasutusloa andmisest, kui:

- 1) ehitise ei vasta nõuetele;
- 2) ehitise on kasutusotstarbe muutmise tõttu ohtlik;
- 3) ehitise ei vasta ehitusloale, riigi või kohaliku omavalitsuse kehtivale eri- või detailplaneeringule, sealhulgas detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale, või projekteerimistingimustele;
- 4) pädev asutus on algatanud ehitise ehitamise aluseks olnud ehitusloa kehtetuks tunnistamise menetluse;
- 5) kasutusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt erineb ehitusprojekti muudatuste või ehitamise ajal tehtud muudatuste tõttu oluliselt ehitusloa taotlemisel esitatud ehitusprojekti;
- 6) ehitusprojekt ei vasta ehitamise aluseks olnud ehitusprojektile esitatud nõuetele ning selle tõttu on valminud ehitise ohtlik;
- 7) audit on tegemata;
- 8) käesoleva seadustiku § 54 lõike 6 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud kasutusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata;
- 9) ehitise kasutamisega kaasneb oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada; [RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

9<sup>1</sup>) ehitise ei vasta käesoleva seadustiku § 120 lõike 3 alusel antud kooskõlastusele ja ehitise kasutamisega kaasneb oht riigi julgeolekule ning seda ei ole võimalik vältida ega välistada, kusjuures mõlemad tingimused peavad esinema korraga või [RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

10) kasutusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutavad oluliselt kasutusloa andmise otsustamist.

## § 56. Kasutusloa kehtivus

Kasutusloa on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti.

## § 57. Kasutusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Pädev asutus tunnistab kasutusloa kehtetuks, kui kasutusloa taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid oluliselt kasutusloa andmise otsustamist.

(2) Pädev asutus võib kasutusloa kehtetuks tunnistada, kui:

- 1) kasutusloa omaja või kinnisasja omanik seda taotleb, välja arvatud kui teistel isikutel on kasutusloa kehtivuse vastu õigustatud huvi;
- 2) audit on tegemata või
- 3) ehitise või ehitise kasutamine ei vasta kasutusloale või ehitisele esitatavatele nõuetele.

# 6. peatükk Ehitisregister

## § 58. Ehitisregister

(1) Ehitisregistri eesmärk on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta.

(2) Ehitisregistri asutab ja selle põhimääruse kehtestab [Vabariigi Valitsusmäärusega](#).

## § 59. Ehitisregistri vastutav ja volitatud töötleja

(1) Ehitisregistri vastutav töötleja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

(2) Ehitisregistri volitatud töötlejad määratakse ehitisregistri põhimääruses.

## § 60. Ehitisregistri andmed

(1) Ehitisregistri üldandmed on:

- 1) ehitise andmed;
- 2) ehitise asukoha andmed;
- 3) ehitusdokumendid;
- 4) ehitamise andmed;
- 5) vallasasjast ehitise omaniku andmed;
- 6) ehitustehniliste uuringute andmed;
- 7) ehitise auditi andmed;
- 8) ehitise hooldusjuhend;
- 9) ehitise või ehitamisega seotud isikute andmed;
- 10) andmed ehitise või ehitamisega seonduvate taotluste ning projekteerimistingimuste, teatiste, lubade ja ettekirjutuste kohta;
- 11) riikliku järelevalve andmed;
- 12) energiamärgise andmed;
- 13) võrguvaldaja või -omaniku huvipiirkonna andmed;
- 14) vajaduse korral muud ehitise või ehitamisega seonduvad andmed.

(2) Ehitisregistri põhimääruses võib täpsustada käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud andmete koosseisu ning registrisse kandmise erisusi tulenevalt ehitise kasutamise otstarbest.

(3) Ehitisregistri andmed avaldatakse ehitisregistri veebilehel. Ehitisregistri andmed tehakse kättesaadavaks X-tee kaudu.

(4) Ehitisregistri veebilehe ja X-tee kaudu on juurdepääs kõikidele ehitisregistri andmetele, välja arvatud hooneregistri arhiivi andmed, täidetud ettekirjutusega seotud andmed, registrist kustutatud ehitise andmed ning sideettevõtja ja võrguvaldaja füüsilist taristut puudutav infovahetus.

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

(5) Ehitisregistri andmete esitamise teatise vorminõuded ja esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

## § 61. Ehitisregistri andmete tähendus

(1) Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus.

(2) Taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal, ettekirjutustel ning käesoleva seadustiku § 61<sup>12</sup>lõigetes 4 ja 5 nimetatud otsustel on õiguslik tähendus.

[RT I, 15.12.2021, 1- jõust. 01.04.2022]

## 6<sup>1</sup>. peatükk

# Kiire elektroonilise side võrgu kasutuselevõtu soodustamine

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### § 61<sup>1</sup>. Kohaldamisala

Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse kiire elektroonilise side võrgu kasutuselevõtmisel.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### § 61<sup>2</sup>. Terminid

(1) Füüsiline taristu on taristu, mis võimaldab pakkuda füüsilist paiknemiskohta võrguelementidele, mis võimaldavad pakkuda elektroonilise side teenust. Füüsiliseks taristuks on näiteks toru, mast, kaablikanal, kontrollkaev, juurdepääsuluuk, kaablikapp, antennirajatis, torn ja post. Kaabel, samuti võrguelemendid, mida kasutatakse olmevee tarnimiseks, ei ole käesoleva peatüki tähenduses füüsiline taristu.

(2) Hoonesisene füüsiline taristu on lõppkasutaja asukohas olev füüsiline taristu, mis ühendab juurdepääsupunkti terminalseadme ühenduspunktiga.

(3) Juurdepääsupunkt on elektroonilise side ettevõtjale (edaspidi *sideettevõtja*) ligipääsetav füüsiline punkt kinnisasja piiril, mille kaudu tehakse kättesaadavaks kiiret elektroonilise side võrku toetav hoonesisene füüsiline taristu.

(4) Kiire elektroonilise side võrk (edaspidi *sidevõrk*) on võrk, mis võimaldab andmeedastust kiirusega vähemalt 30 megabitti sekundis.

(5) Põhjalik rekonstrueerimistöo on lõppkasutaja asukohas toimuv hoone ümberehitamine käesoleva seadustiku § 4 lõike 3 tähenduses, mille käigus muudetakse hoonesisest füüsilist taristut või selle osa ning milleks on vaja esitada ehitusteatis või taotleda ehitusluba.

(6) Võrguvaldaja on sideettevõtja või muu ettevõtja, kes valdab füüsilist taristut, mille kasutuseesmärk on osutada gaasi, elektri, kütte või vee tootmise, transpordi või jaotamise teenust, kusjuures elektri tootmise, transpordi ja jaotamise teenus hõlmab tänavavalgustust ning vee tootmise, transpordi ja jaotamise teenus hõlmab heitvee ja reovee kõrvaldamist või puhastamist ning äravoolusüsteemi. Võrguvaldaja on samuti isik, kes valdab raudteefrastruktuuri, maanteed, sadamat või lennujaama.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### § 61<sup>3</sup>. Teabe vahetamine ja huvipiirkonna määramine

(1) Võrguvaldaja füüsilise taristu kohta käiva teabe vahetamine sideettevõtja ja võrguvaldaja vahel toimub elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

(2) Võrguvaldaja määrab ehitisregistris oma füüsilise taristu huvipiirkonna või selle muudatuse kümne päeva jooksul füüsilise taristu ehitusteatise esitamisest või ehitusloa andmisest arvates.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud huvipiirkond tuleb määrata ka käesoleva seadustiku § 61<sup>6</sup> lõike 1 punktides 2 ja 3 sätestatud juhtudel.

(4) Valdakonna eest vastutav ministervõib kehtestada sideettevõtja ja võrguvaldaja füüsilist taristut puudutava infovahetuse täpsema korra.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### § 61<sup>4</sup>. Juurdepääs füüsilise taristu andmetele

(1) Sideettevõtjal on õigus esitada taotlus võrguvaldajale, et saada juurdepääs mis tahes võrguvaldaja füüsilise taristu kohta käivale miinimumteabele. Taotluses märgib sideettevõtja asjaomase piirkonna, mille andmetele juurdepääsu soovitakse.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud miinimumteave hõlmab:

- 1) taristu asukohta ja trassi;
- 2) taristu liiki ja kasutusotstarvet;
- 3) võrguvaldaja kontaktandmeid.

(3) Võrguvaldaja on kohustatud sideettevõtja taotluse alusel sideettevõtjale edastama oma füüsilise taristu kohta miinimumteabe ühe kuu jooksul taotluse esitamisest arvates.

(4) Sideettevõtjal on õigus esitada võrguvaldajale taotlus, et vaadelda tema füüsilise taristu konkreetseid võrguelemente kohapeal. Sideettevõtja on kohustatud oma taotluses märkima, milliseid asjaomaseid võrguelemente vaadelda soovitakse.

(5) Võrguvaldaja on kohustatud ühe kuu jooksul alates käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud taotluse saamisest lubama sideettevõtjal vaadelda kohapeal oma füüsilise taristu asjaomaseid võrguelemente.

(6) Võrguvaldaja võib põhjendatult keelduda miinimumteabe edastamisest ja füüsilise taristu kohapealse vaatlemise lubamisest, kui see võib ohustada:

- 1) võrgu turvalisust või terviklikkust;
- 2) riigi julgeolekut;
- 3) inimese elu või tervist või
- 4) ärisaladust.

(7) Kui käesolevas paragrahvis sätestatud õiguste ja kohustustega seoses tekib vaidlus, on mõlemal poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole, esitades selleks kirjaliku avalduse ja tasudes riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud korras.

(8) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teeb vaidluse lahendamiseks otsuse kahe kuu jooksul kirjaliku avalduse saamisest arvates. Põhjendatud juhul võib Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet pikendada vaidluse lahendamise aega mõistliku aja võrra.

(9) Käesolevas paragrahvis sätestatud ei kohaldata füüsilisele taristule, mis ei ole sidevõrgu kasutuselevõtuks tehniliselt sobiv, ega riigikaitsele ja julgeolekuasutuse ehitisega ning riigipiiri taristuga seotud füüsilisele taristule.

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(10) Sideettevõtja, kes saab käesoleva paragrahvi alusel juurdepääsu võrguvaldaja füüsilise taristu miinimumteabele, kohustub võtma asjakohaseid meetmeid võrguvaldaja ärisaladuse kaitseks.

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017 - kohaldatakse alates 2017. aasta 1. maist]

## **§ 61<sup>5</sup>. Juurdepääs füüsilisele taristule**

(1) Sideettevõtjal on õigus taotleda võrguvaldajalt juurdepääsu võrguvaldaja füüsilisele taristule, et võtta kasutusele sidevõrgu elemente.

(2) Sideettevõtjal on õigus esitada võrguvaldajale taotlus juurdepääsu saamiseks tema füüsilisele taristule, kusjuures nimetatud taotlus peab sisaldama üksikasjalikku teavet selle kohta, miks, millele ja millal juurdepääsu taotletakse.

(3) Võrguvaldaja lahendab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotluse kahe kuu jooksul selle saamisest arvates. Võrguvaldajal on kohustus rahuldada kõik mõistlikud taotlused nende laekumise järjekorras, lubades juurdepääsu oma füüsilisele taristule.

(4) Võrguvaldaja võib põhjendatult keelduda oma füüsilisele taristule juurdepääsu andmisest järgmisel tingimusel:

- 1) tema füüsiline taristu ei sobi tehniliselt sidevõrgu majutamiseks;
- 2) tal puudub sidevõrgu majutamiseks vaba ruum, arvestades seejuures tema tulevase vajadusi, mis peavad olema piisavalt põhjendatud;
- 3) juurdepääsu lubamine võib ohustada füüsilist taristut või inimese elu või tervist;
- 4) juurdepääsu lubamine võib mõjutada võrgu turvalisust või terviklikkust;
- 5) juurdepääsu lubamine võib põhjustada olulisi häireid teises sama füüsilise taristu kaudu osutatavas teenuses;
- 6) on olemas alternatiivne juurdepääs füüsilisele taristule, mis on sobilik sidevõrgu majutamiseks, eeldusel et sellist juurdepääsu pakutakse mõistlikel tingimustel, või
- 7) see ohustab riigi julgeolekut.

(5) Kui võrguvaldaja keeldub juurdepääsu andmisest või kahe kuu jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotluse kättesaamise kuupäevast arvates ei jõuta kokkuleppele juurdepääsu konkreetsetes tingimustes, on mõlemal poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole, esitades selleks kirjaliku avalduse ja tasudes riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud korras.

(6) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teeb vaidluse lahendamiseks otsuse nelja kuu jooksul kirjaliku avalduse saamisest arvates. Vajaduse korral määrab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet oma otsusega võrguvaldaja füüsilisele taristule juurdepääsu tingimused. Põhjendatud juhul võib Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet pikendada vaidluse lahendamise aega mõistliku aja võrra.

(7) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet peab käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestatud tingimuste määramisel arvestama, et juurdepääsu pakkujal on võimalus saada tagasi oma füüsilisele taristule juurdepääsu pakkumisega seotud kulud, võttes arvesse kõiki asjassepuutuvaid asjaolusid.



[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017 - kohaldatakse alates 2017. aasta 1. maist]

### § 61<sup>6</sup>. Juurdepääs ehitamise kavandamise andmetele

(1) Sideettevõtja taotluse alusel, milles on märgitud asjaomane piirkond, on võrguvaldaja kohustatud tegema ehitisregistri kaudu kättesaadavaks miinimumteabe tema füüsilise taristuga seotud käimasoleva või kavandatava ehitamise kohta:

- 1) milleks on esitatud ehitusteatis või antud ehitusluba;
- 2) millele ehitusloa andmise menetlus on pooleli või
- 3) mille ehitusloa taotlus kavatakse kohaliku omavalitsuse üksusele esitada järgneva kuue kuu jooksul.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud miinimumteabe hõlmab:

- 1) ehitamise asukohta ja liiki;
- 2) võrguelemendi kirjeldust;
- 3) ehitamise eeldatavat alguskuupäeva ja kestust;
- 4) võrguvaldaja kontaktandmeid.

(3) Võrguvaldaja teeb sideettevõtjale käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud miinimumteabe kättesaadavaks kahe nädala jooksul taotluse esitamisest arvates.

(4) Võrguvaldaja piirab juurdepääsu miinimumteabele, kui esinevad käesoleva seadustiku § 61<sup>4</sup> lõikes 6 sätestatud alused.

(5) Võrguvaldaja võib taotluse rahuldamata jätta, kui ta on teinud taotletud teabe avalikkusele elektrooniliselt kättesaadavaks.

(6) Kui käesolevas paragrahvis sätestatud õiguste ja kohustustega seoses tekib vaidlus, on mõlemal poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole, esitades selleks kirjaliku avalduse ja tasudes riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud korras.

(7) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teeb vaidluse lahendamiseks otsuse kahe kuu jooksul kirjaliku avalduse saamisest arvates. Põhjendatud juhul võib Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet pikendada vaidluse lahendamise aega mõistliku aja võrra.

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017 - kohaldatakse alates 2017. aasta 1. maist]

(8) Käesolevas paragrahvis sätestatud ei kohaldata ehitamisele, mille teostamiseks ei ole vaja esitada ehitusteatis ega saada ehitusluba, ning riigikaitse ja julgeolekuasutuse ehitamisega ning riigipiiri taristuga seotud füüsilisele taristule.

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

### § 61<sup>7</sup>. Ehitamise ühine teostamine

(1) Sideettevõtja või kohaliku omavalitsuse üksus võib esitada võrguvaldajale taotluse ehitamise ühiseks teostamiseks. Võrguvaldaja lahendab taotluse ühe kuu jooksul taotluse esitamisest arvates.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotlus rahuldatakse juhul, kui:

- 1) see ei too kaasa algselt kavandatud ehitamisega võrreldes olulisi lisakulusid;
- 2) see ei halvenda kontrolli ehitamise üle;
- 3) taotlus esitatakse vähemalt üks kuu enne seda, kui kohaliku omavalitsuse üksusele esitatakse ehitusteatis või ehitusloa saamiseks lõplik ehitusprojekt.

(3) Kui ehitamise ühise teostamises ei jõuta kokkuleppele ühe kuu jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotluse esitamisest arvates, on mõlemal poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole, esitades selleks kirjaliku avalduse ja tasudes riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud korras.

(4) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teeb vaidluse lahendamiseks otsuse kahe kuu jooksul kirjaliku avalduse saamisest arvates. Vajaduse korral määrab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet otsusega ehitamise ühise teostamise tingimused. Põhjendatud juhul võib Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet pikendada vaidluse lahendamise aega mõistliku aja võrra.

(5) Käesolevas paragrahvis sätestatud ei kohaldata ehitamisele, mille teostamiseks ei ole vaja esitada ehitusteatis ega saada ehitusluba, samuti riigikaitse ja julgeolekuasutuse ehitamisega ning riigipiiri taristuga seotud füüsilisele taristule.

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(6) Käesoleva paragrahvi lõikeid 2–4 kohaldatakse juhul, kui võrguvaldaja ehitustegevust rahastatakse osaliselt või täielikult riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvest.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### **§ 61<sup>8</sup>. Hoonesisene füüsiline taristu**

(1) Uus hoone ja hoone, kus tehakse põhjalikku rekonstrueerimistööd, peab olema ehitise omaniku poolt varustatud lõppkasutaja asukohas oleva sidevõrku toetava hoonesisese füüsilise taristuga.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata:  
1) käesoleva seadustiku § 62 lõikes 2 sätestatud hoonele;  
2) hoonele ehitusaluse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit vastavalt käesoleva seadustiku lisale 1;  
3) ühe korteriga elamule;  
4) riigikaitsele ja julgeolekuasutuse ehitisele ning riigipiiri taristule.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(3) Uus kahe või enama korteriga elamu ja kahe või enama korteriga elamu, kus tehakse põhjalikku rekonstrueerimistööd, peab olema varustatud juurdepääsupunktiga.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017 - lõigetes 1 ja 3 sätestatud kohustusi kohaldatakse hoonele, mille ehitusteatis esitatakse või ehitusluba taotletakse alates 2017. aasta 1. aprillist.]

### **§ 61<sup>9</sup>. Juurdepääs hoonesisesele füüsilisele taristule**

(1) Sideettevõtjal on õigus rajada omal kulul juurdepääsupunktini oma sidevõrk.

(2) Sideettevõtjal on õigus saada juurdepääs mis tahes olemasolevale hoonesisesele füüsilisele taristule, et võtta kasutusele sidevõrk, kui selle dubleerimine on tehniliselt võimatu või majanduslikult ebatõhus. Füüsilisele taristule juurdepääsu saamiseks esitab sideettevõtja juurdepääsutaotluse juurdepääsupunkti või hoonesisese füüsilise taristu omanikule.

(3) Juurdepääsupunkti või hoonesisese füüsilise taristu omanik rahuldab sideettevõtja juurdepääsutaotlused.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud ei kohaldata hoone puhul, kus lõppkasutajale on tagatud juurdepääs sidevõrgule.

(5) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud juurdepääsu suhtes ei jõuta kokkuleppele kahe kuu jooksul juurdepääsutaotluse kättesaamise kuupäevast arvates, on mõlemal poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole, esitades selleks kirjaliku avalduse ja tasudes riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud korras.

(6) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teeb vaidluse lahendamiseks otsuse kahe kuu jooksul avalduse saamisest arvates. Vajaduse korral määrab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet oma otsusega hoonesisesele füüsilisele taristule juurdepääsu tingimused. Põhjendatud juhul võib Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet pikendada vaidluse lahendamise aega mõistliku aja võrra.

(7) Kui hoones puudub sidevõrku toetav hoonesisene füüsiline taristu, on sideettevõtjal õigus ühendada oma sidevõrk lõppkasutaja nõusoleku korral omal kulul lõppkasutaja ruumidega, tingimusel et mõju kolmanda isiku omandile on võimalikult väike.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

### **§ 61<sup>10</sup>. Vaidluse lahendamine Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametis**

(1) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teavitab vaidluse teist osapoolt kümne tööpäeva jooksul käesoleva seadustiku § 61<sup>4</sup> lõikes 7, § 61<sup>5</sup> lõikes 5, § 61<sup>6</sup> lõikes 6, § 61<sup>7</sup> lõikes 3 ja § 61<sup>9</sup> lõikes 5 nimetatud avalduse esitamise arvates ja nõuab selgitust. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet annab selgituse esitamiseks mõistliku tähtaja, mis ei või olla lühem kui kümme tööpäeva selgituse nõude kättesaamisest arvates.

(2) Vaidlevate poolte nõusolekul on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil vajaduse korral õigus tellida vaidluse lahendamiseks eksperdiarvamus. Eksperdiarvamuse tellimisel arvestab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet poolte arvamusi. Ekspertiisi tähtaja määrab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet kokkuleppel eksperdigaga.

(3) Eksperdiarvamus saadetakse mõlemale vaidlevale poolele.

(4) Eksperdiarvamuse andmisega seotud kulud kannavad võrdsetes osades vaidlevad pooled, kes tasuvad need enne ekspertiisi tegemist, kui Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ei otsusta teisiti.

(5) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil on õigus tellida vaidluse lahendamiseks eksperdiarvamus ka juhul, kui eksperdiarvamust taotleb üks vaidlevatest pooltest, kes on nõus tasuma sellega seotud kulud.  
[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

## § 61<sup>11</sup>. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile teabe andmise kohustus

(1) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil on õigus nõuda vaidlevatelt pooltelt käesolevas peatükis nimetatud vaidluste lahendamiseks vajalikku teavet ja dokumente.

(2) Teabe või dokumendi saamise taotluse vormistab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet kirjalikult. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet esitab taotluses selgitused, millise ülesande täitmiseks teavet vajatakse ning kuidas seda kasutatakse. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet annab taotluses isikule teabe esitamiseks mõistliku tähtaja, mis ei või olla lühem kui kümme tööpäeva taotluse kättesaamisest arvates.

(3) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ametnik hoiab talle vaidluse lahendamise käigus teatavaks saanud teabe konfidentsiaalsena.

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

## § 61<sup>12</sup>. Õigus juurde pääseda riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse omandis olevale ehitisele

(1) Sideettevõtjal on õigus esitada elektrooniliselt ehitisregistri kaudu taotlus riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele, et saada õigus juurde pääseda riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse omandis olevale ehitisele väikese levialaga raadiosagedusi kasutava juurdepääsupunkti (*small cell*) paigaldamiseks.

(2) Riik või kohaliku omavalitsuse üksus võib võtta käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juurdepääsupunkti paigaldamise eest mõistlikku tasu, mis katab riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele juurdepääsupunkti paigaldamisega kaasnevad kulud.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotlus peab sisaldama vähemalt:

- 1) sideettevõtja kontaktandmeid;
- 2) väikese levialaga raadiosagedusi kasutava juurdepääsupunkti paigaldamise asukohta, sealhulgas koordinaate;
- 3) väikese levialaga raadiosagedusi kasutava juurdepääsupunkti paigaldamise tehnilist joonist.

(4) Riik või kohaliku omavalitsuse üksus annab oma otsusega juurdepääsupunkti paigaldamise õiguse kahe kuu jooksul sellekohase taotluse saamisest arvates. Otsused tehakse taotluste esitamise järjekorras.

(5) Riik või kohaliku omavalitsuse üksus võib keelduda oma otsusega juurdepääsupunkti paigaldamise õiguse andmisest, kui:

- 1) ehitis ei sobi tehniliselt või arhitektuurilt väikese levialaga raadiosagedusi kasutava juurdepääsupunkti paigaldamiseks;
- 2) see ohustab inimese elu või tervist;
- 3) tegemist on käesoleva seadustiku § 62 lõike 2 punktides 1 ja 2 nimetatud hoonega;
- 4) see ohustab riigi julgeolekut.

(6) Käesoleva paragrahvi lõigetes 4 ja 5 nimetatud otsused antakse elektrooniliselt ehitisregistrisse. Käesoleva paragrahvi lõigetes 4 ja 5 nimetatud otsused, välja arvatud lõike 5 punktis 4 nimetatud otsus, avalikustatakse ehitisregistris.

[RT I, 15.12.2021, 1- jõust. 01.04.2022]

## 2. osa ERIEHITISED JA ERINÕUDED

### 7. peatükk Hoone energiatõhusus

#### § 62. Kohaldamisala

(1) Käesoleva peatüki nõudeid kohaldatakse hoonele, mille sisekliima ja ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat.

(2) Käesoleva peatüki nõudeid ei kohaldata järgmistele hoonetele:

- 1) üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud mälestisteks, asuvad muinsuskaitsealal või kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja muinsuskaitsealade alusel ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;
- 2) peamiselt kultusekohtadena või religioosseteks tegevusteks kasutatavad hooned;

3) ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;

4) elumud, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest;

5) hooned, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

### § 63. Terminid

(1) Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

(2) Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate või ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavatele tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks. Energiatõhususe miinimumnõuded võivad hõlmata ka nõudeid hoone teistele tehnosüsteemidele, kui süsteemide talitluse tõttu suureneb hoone energiavajadus olulisel määral.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(3) [Kehtetu -RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(4) Oluline rekonstrueerimine on ehitamine, mille puhul on hoone piirdekonstruktsioonide muutmise ja kand- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamisega või välispiirete ja tehnosüsteemide või nende osade muutmise ja asendamisega seotud kulud suuremad kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoone keskmisest ehitusmaksumusest.

(5) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega kehtestada keskmise ehitusmaksumuse hindamise korra.

### § 64. Hoone energiatõhususele esitatavad nõuded

(1) Hoone välispiirded ja hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimaatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(2) Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades järgmisi tingimusi:

1) energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi;

2) tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi;

3) hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi rekonstrueerimisel tuleb tagada selle töö optimaalsus.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(3) Tehnosüsteemi töö optimaalsus eeldab süsteemi ja seadmete õiget valikut, paigaldamist, seadistamist ja kontrollimist ning vajaduse korral ka aruka mõõtesüsteemi kasutusele võtmist.

(4) Energiaaudit tehakse asjakohaste teadmiste saamiseks hoone või hoonete rühma, tööstusliku või kaubandusliku protsessi või käitise või teenuste energiatarbimise profiili kohta. Energiaauditiga määratakse kulutõhuga energiasäästu võimalused ja säästu suurus ning selle tulemuste põhjal koostatakse aruanne.

(5) Hoone energiaauditile ja energiatõhususe arvutamise meetodikale esitatavad nõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

### § 65. Energiatõhususe miinimumnõuded

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(3) Energiatõhususe miinimumnõuded, sealhulgas energiatõhususe nõuded hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavatele tehnosüsteemidele, ja tingimused taastuvenergia kasutuselevõtuks hoonetes kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega. Energiatõhususe miinimumnõudeid uuendatakse vähemalt üks kord iga viie aasta järel. Energiatõhususe miinimumnõuete uuendamisel arvestatakse tehnilist arengut.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

## § 65<sup>1</sup>. Elektriauto laadimistaristu

- (1) Elektriauto laadimistaristu on juhtmetaristu või laadimispunkt või kombinatsioon juhtmetaristust ja laadimispunkti.
- (2) Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks.
- (3) Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.
- (4) Sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse:
  - 1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga;
  - 2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.
- (5) Kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitisregistrisse kantud peamine kasutusotstarve.
- (6) Sellise hoone olulisel rekonstrueerimisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, täidetakse käesoleva paragrahvi lõigetes 4 ja 5 sätestatud nõudeid, kui olulise rekonstrueerimise käigus tehtavad tööd hõlmavad ka:
  - 1) parklat või
  - 2) hoone või parkla elektrisüsteemi.
- (7) Kui mitteelamu teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 20 parkimiskohta, tuleb vähemalt ühele parkimiskohale paigaldada laadimispunkt.  
[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

## § 65<sup>2</sup>. Rekonstrueerimise toetusmeede

- (1) Hoonete energiatõhususe suurendamiseks ettenähtud rekonstrueerimise toetusmeetmed seotakse kavandatud või saavutatud energiasäästuga.
- (2) Energiasäästu määramiseks võrreldakse rekonstrueerimise eelset olukorda kavandatud või teostatud lahendusega, kasutades vähemalt ühte järgmistest näitajatest:
  - 1) tüüpilise kasutuse andmete alusel määratud energiatõhususarv;
  - 2) tegelike tarbimisandmete alusel määratud kaalutud energiaerikasutuse väärtus;
  - 3) energiaauditis esitatud prognoositav energiatarbe muutus.
- (3) Kui rekonstrueerimise toetusmeetmes kasutatakse energiasäästu määramiseks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud erinevat näitajat, peab rekonstrueerimise toetusmeede sisaldama kavandatava näitaja kirjeldust ning selle näitajaga määratud energiasääst peab olema võrreldav ja kontrollitav.
- (4) Kui seadme või materjali paigaldab kvalifikatsiooninõuetele vastav isik, võib energiasäästu määramiseks võrrelda olemasoleva seadme või materjali energiatõhususe näitajat paigaldatava seadme või materjali energiatõhususe näitajaga.  
[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

## § 66. Energiamärgis

- (1) Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta.
- (2) Energiamärgisele lisatakse soovitud hoone energiatõhususe parandamiseks, välja arvatud kui selliseks parandamiseks puudub mõistlik võimalus.
- (3) Projekteeritud energiavajaduse kohta antud energiamärgis kehtib kaks aastat hoone valmimisest arvates. Tegeliku energiatarbimise kohta antud energiamärgis kehtib kümme aastat. Hiljem antud energiamärgis tunnistab varem samale hoonetele või hoone osale antud energiamärgise kehtetuks.
- (4) Kui hoones puudub ühine küttesüsteem, võib selle hoone eraldi kasutatava osa kohta anda eraldi energiamärgise.

(5) Energiamärgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik. Energiamärgise andja kannab energiämärgise andmed elektrooniliselt ehitisregistrisse. Projekteeritava ehitise kohta antud energiämärgise andmed kantakse ehitisregistrisse hiljemalt ehitise kasutamise teatise või kasutusloa taotluse esitamisel.

(6) Energiämärgisele ja selle andmisele esitatavad nõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

## § 67. Energiämärgis hoone tasu eest võõrandamisel või kasutusse andmisel

(1) Selleks et võimaldada hoone ostmisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikul teha teadlik valik, peab hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise või kasutusse andmise kuulutus sisaldama energiämärgise andmeid, sealhulgas energiatõhusarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi.

(2) Hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikule peab võimaldama energiämärgisega tutvuda. Energiämärgis või selle koopia antakse lepingu sõlmimisel üle hoone või selle eraldi kasutatava osa omandajale või kasutusse võtjale. See nõue on täidetud, kui energiämärgisega on võimalik tutvuda ehitisregistris.

## § 68. Energiämärgise esitlemine

(1) Energiämärgis peab olema paigaldatud küllastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles:

- 1) on suletud netopind rohkem kui 500 ruutmeetrit ja mida küllastavad rahvahulgad;
- 2) riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit suletud netopinda ja mida isikud sageli küllastavad.

(2) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) kehtestada määrusega loetelu rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliikidest, mille puhul on nõutav energiämärgise olemasolu.

(3) Energiämärgis tuleb käesoleva paragrahvi lõike 2 alusel kehtestatud loetelus olevate hooneliikidega hõlmatud hoonetes paigaldada küllastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale.

## § 69. Kütte- ja jahutussüsteemi energiatõhusus

[Kehtetu -RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

### § 69<sup>1</sup>. Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutav tehnosüsteem

(1) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutav tehnosüsteem on:

- 1) küttesüsteem või tarbevee soojendamise süsteem koos soojusallikaga;
- 2) jahutussüsteem;
- 3) automatiseerimis- ja juhtimissüsteem (edaspidi *automaatikasüsteem*);
- 4) ventilatsioonisüsteem;
- 5) valgustusüsteem;
- 6) lokaalselt soojusenergiat või elektrit tootev süsteem.

(2) Automaatikasüsteem on süsteem, mis hõlmab kõiki tooteid, tarkvara ja teenuseid, mis toetavad hoone tehnosüsteemide energiatõhusat, säästlikku ja ohutut toimimist. Automaatikasüsteem peab lihtsustama hoone tehnosüsteemide automaatset juhtimist, võimaldades ka nende juhtimist käsitsi.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

### § 69<sup>2</sup>. Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi paigaldamine

(1) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutav tehnosüsteem, sealhulgas käsitsi ehitatud tahkekütteil töötav tehnosüsteem, tuleb paigaldada või ehitada nõuetekohaselt. Nõuetekohaseks peetakse paigaldust või ehitamist, milles on lähtutud valdkonna heast tavast, asjakohasest standardist või paigaldusjuhendist.

(2) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutav tehnosüsteem tuleb seadistada teenindatava hoone või ruumi tüüpilist kasutust arvestades optimaalsele tasemele.

(3) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava automaatselt reguleeritava tehnosüsteemiga koos tuleb paigaldada tehnosüsteemide pidevat kontrolli ja monitooringut võimaldav keskne automaatikasüsteem.

(4) Kui soojusallika paigaldamisel asendatakse küttesüsteem ja tarbevee soojendamise süsteem või olemasolev soojusallikas, peab paigaldatava soojusallika sesoonne primaarenergiale taandatud kasutegur, mis on määratud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/125/EÜ, mis käsitleb raamistiku kehtestamist energiämõjuga toodete ökodisaini nõuete sätestamiseks (ELT L 285, 31.10.2009, lk 10–35), nõuetele vastavalt, olema vähemalt 80 protsenti.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud sesoonse primaarenergiale taandatud kasuteguri piirväärtus ei kohaldu, kui paigaldatava soojusallika lihttasuvusaeg on pikem kui 20 aastat. Lihttasuvusaja määramisel



võetakse arvesse paigaldatava või asendava seadme ning sellega seotud tehnosüsteemi paigalduskulud ning summaarsed energia-, hooldus- ja käituskulud 20 aasta pikkuse perioodi jooksul.

(6) Küttesüsteemi soojusallika asendamisel varustatakse küttesüsteem isereguleeriva seadmega, kui see on tehniliselt teostatav.

(7) Püstitatava hoone küttesüsteem varustatakse isereguleerivate seadmetega, mis juhivad temperatuuri igas köetavas ruumis või hoone iga osa köetaval alal, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. [RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

### **§ 69<sup>3</sup>. Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi energiatõhususe hindamine**

(1) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi paigaldamisel, asendamisel või ümberehitamisel hinnatakse paigaldatud, asendava või ümberehitatud tehnosüsteemi energiatõhusust. Tehnosüsteemi energiatõhususe hindaja kannab hinnangu andmed elektrooniliselt ehitisregistrisse.

(2) Olemasoleva hoone suurema kui 70-kilovatise nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe hindamiseks, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, tehakse hoone tehnosüsteemi ülevaatus. Tehnosüsteemi ülevaatus käigus hinnatakse kütteallika või jahutusseadme või kombineeritud süsteemi korral ka ventilatsiooniseadme tõhusust ja võimsust, lähtudes hoone kütte- või jahutusvajadusest. Tehnosüsteemi energiatõhususe hindaja kannab hinnangu andmed elektrooniliselt ehitisregistrisse.

(3) Kasutusloa taotluse või kasutusteatisel esitamisel lisatakse suurema kui 70-kilovatise nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe hinnang kasutusloa taotlusele või kasutusteatisel.

(4) Kui kütte- või jahutussüsteemi, kombineerituna ventilatsioonisüsteemiga või ilma selleta, ei ole muudetud või hoone kütte- või jahutusvajadus ei ole pärast käesoleva paragrahvi lõike 2 või 3 kohast energiatõhususe hindamist muutunud, hindamist ei korrata.

(5) Kütte- või jahutussüsteemi energiatõhusust ei hinnata käesoleva paragrahvi lõike 2 või 3 kohaselt, kui:  
1) kütte- või jahutussüsteemi, kombineerituna ventilatsioonisüsteemiga või ilma selleta, energiatõhususe parandamiseks on sõlmitud energiatõhususe leping energiamajanduse korralduse seaduse tähenduses;  
2) hoonesse on paigaldatud käesoleva seaduse § 69<sup>4</sup> lõikes 2 sätestatud nõuetele vastav automaatikasüsteem.

(6) Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi energiatõhususe hindamise ja hinnangu kohta ehitisregistrisse kantavate andmete loetelu ja esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega. [RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

### **§ 69<sup>4</sup>. Mitteelamu kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamine**

(1) Mitteelamu suurema kui 290-kilovatise tegeliku või projekteeritud nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamiseks, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, paigaldab hoone omanik sellele automaatikasüsteemi, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Andmed olemasoleva mitteelamu automaatikasüsteemi paigaldamise tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse kohta esitatakse elektrooniliselt ehitisregistrisse ning andmed projekteeritud mitteelamu kohta lisatakse kasutusloa taotlusele või kasutusteatisel.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõude täitmiseks paigaldatud automaatikasüsteem peab võimaldama:

1) hoone energiatarbimist pidevalt juhtida ja jälgida ning hoone energiatõhususe tarbimisandmeid koguda ja analüüsida;

2) hoone energiatõhusust võrdlevalt analüüsida, tuvastamaks hoone tehnosüsteemide energiatõhususe vähenemist, et teavitada hoone omanikku või hoone tehnosüsteemide haldajat energiatõhususe parandamise võimalustest;

3) andmevahetust automaatikasüsteemiga ühendatud hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi ja muu hoones asuva seadme vahel;

4) koostalitlust eri tootjatele kuuluvate tehniliste lahenduste, seadmete ja hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavate tehnosüsteemide vahel.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

## **8. peatükk**

# Ehitise kaitsevöönd

## § 70. Ehitise kaitsevöönd

(1) Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

(2) Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

(3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seonu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

(4) Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale.

(5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

(6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

(7) Andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse. Andmed maakatastrisse kandmiseks esitab kaitsevööndiga ehitise omanik. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt.

(8) Kaitsevööndi ulatuse, kaitsevööndi kaitsmise, tähistamise ja soovitusel kaitsevööndis tegutsemise kohta kehtestab [valdkonna eest vastutav ministermäärusega](#).

## § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

(3) Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

## § 72. Tegevus tee kaitsevööndis

(1) Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise eest kaasnev kahju.

(4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

### **§ 73. Raudtee kaitsevöönd**

(1) Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

(2) Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

(3) Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

- 1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
- 2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- 3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- 4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- 5) ehitise ehitamisel.

(4) Enne loa andmist on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

(5) Kui kaitsevööndis kasvav mets takistab raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust või rööpme teljestikust 10 meetri ulatuses kasvav mets on võimaliku tuleohu allikas ja kinnisasja omanik ei esita metsa raiumiseks metsateatist ega raiu metsa, või juhul, kui raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust takistab või on võimaliku tuleohu allikaks muu taimestik, mis ei vasta metsamaa tunnustele, ja kinnisasja omanik ei raiu või ei niida seda taimestikku, siis on raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muul omanikul või valdajal õigus korraldada raudteekaitsevööndis raudteeliikluse ohutuse tagamiseks metsa või muu taimestiku raiumine või niitmine. Raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omanik või valdaja teavitab kinnisasja omanikku eelnevalt tööde tegemisest ning tööde tegemisel kasutatavatest meetmetest.

### **§ 74. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- 2) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdata veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

### **§ 75. Surveseadme kaitsevöönd**

(1) Surveseadme kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat surveseadet ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud surveseadme ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Surveseadme kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi;
- 2) teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, ladustada ja teisaldada raskusi ning korraldada ülesõite või teha muid surveseadme ohutust mõjutada võivaid töid.

### **§ 76. Gaasipaigaldise kaitsevöönd**

(1) Gaasipaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat gaasipaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud gaasipaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Gaasipaigaldise kaitsevööndis on keelatud teha tuld ja kasvatada puid. Veekogus asuva gaasipaigaldise kaitsevööndis on keelatud teha süvendustöid, ankurdata veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega.

### § 77. Elektripaigaldise kaitsevöönd

(1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdata veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

### § 78. Sideehitise kaitsevöönd

(1) Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitiseks käsitletakse käesoleva seadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist.

(2) Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;
- 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju;
- 3) teha süvendustöid, ankurdata veesõidukit ning liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis;
- 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

## 9. peatükk Paigaldis ja sideehitis

### § 79. Kohaldamisala

Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse paigaldisele ja sideehitisele.

### § 80. Paigaldis ja sideehitis

(1) Paigaldis käesoleva seaduse tähenduses on seade seadme ohutuse seaduse tähenduses, mis on statsionaarselt paigaldatud ehitisse või on iseseisev ehitis. Paigaldis on eelkõige:

- 1) elektripaigaldis;
- 2) mahuti ja torustik, sealhulgas gaasipaigaldis;
- 3) lift;
- 4) köistee.

(2) Sideehitis on liin ja liinirajatis elektroonilise side seaduse tähenduses.

(3) Lift on:

- 1) ehitisse püsivalt paigaldatud, eri tasapindade vahel liikuv tõsteseade, mille kandur liigub piki horisontaalpinna suhtes üle 15-kraadise kaldega jäiku juhikuid ja mis on ette nähtud kas ainult inimese veoks, inimese ja asja veoks või ainult asja veoks, kui inimene pääseb kandurile takistuseta ja juhtimisvahendid on kanduris või kanduril oleva inimese käeulatuses;
- 2) käesoleva lõike punktis 1 sätestatud fikseeritud suunal liikuv tõsteseade ka siis, kui see ei liigu mööda jäiku juhikuid, näiteks käärlift.

(4) Kandur on lifti osa, mille abil sellel asuvaid inimesi või asju tõstetakse või langetatakse.

(5) Lifti paigaldaja on isik, kes vastutab lifti projekteerimise, tootmise, paigaldamise ja turule laskmise eest. Lifti paigaldaja on toote nõuetele vastavuse seaduse tähenduses tootja.

### **§ 81. Liftile ja selle ehitamisele esitatavad nõuded**

(1) Lift ja selle ohutusseadised peavad vastama toote nõuetele vastavuse seadusest tulenevatele nõuetele ning nende nõuetele vastavus peab enne nende turule laskmist ja kasutusele võtmist olema ettenähtud korras tõendatud.

(2) Juurdepääs lifti ja kõistee ajamile ning sellega seotud seadmetele peab olema takistatud. Juurdepääs lifti ja kõistee ajamile ning sellega seotud seadmetele peab olema võimalik vaid hooldus- ja remonditöödeks või ohuolukorras.

(3) Lifti šahtis ei tohi olla kaableid, torusid ja muid seadmeid, mis ei ole vajalikud lifti toimimiseks. Ruumi, kus asuvad lifti ajam ja sellega seotud seadmed, ei tohi olla paigaldatud lifti eksploateerimiseks mittevajalikke seadmeid, kui need takistavad lifti hooldus- ja remonditöid.

(4) Lifti paigaldaja ja ehitises ehitustööde eest vastutav isik peavad teavitama teineteist lifti paigaldamisega seotud küsimustes ja rakendama vajalikke abinõusid, et tagada lifti nõuetele vastav paigaldamine ja lifti kasutamise ohutus.

### **§ 82. Sideehitise märgistamisele esitatavad nõuded**

(1) Projekteeritava ja ehitatava sideehitise asukoha märgistamine lahendatakse sideehitise ehitusprojektis ning selle kohta küsitakse kinnisasja omaniku arvamust.

(2) Kasutuses oleva sideehitise asukoht märgistatakse maapealsete märketulpadega või hoiatavate märkidega, kui kinnisasja omanik seda soovib või sideehitise omanik peab seda vajalikuks.

(3) Sideehitise märgistust on keelatud omavoliliselt eemaldada, ümber paigutada, kahjustada või muul viisil märgistuse nähtavust halvendada.

### **§ 83. Projekteerimistingimused**

(1) Projekteerimistingimused on nõutavad:

- 1) sideehitise puhul uue liinirajatise ehitusprojekti koostamiseks;
- 2) mitut kinnisasja läbiva uue elektripaigaldise rajamiseks või
- 3) olemasoleva elektripaigaldise nimipinge suurendamiseks 110 kilovoldini ja üle selle.

(2) Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks või kui nende ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering.

### **§ 84. Sideehitise seotud vaidluste lahendamine**

(1) Sideehitise seotud vaidluste lahendamisel juhindub Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet elektroonilise side seaduse §-s 149 sätestatust.

(2) Sideehitise seotud vaidlused tuleb lahendada kuue kuu jooksul.

### **§ 84<sup>1</sup>. Soojuselektrijaama ehitusluba**

(1) Kui rajatakse või ehitatakse ümber soojuselektrijaam, esitatakse koos ehitusloa taotlusega energiamajanduse korralduse seaduse § 10 nõuetele vastav soojuselektrijaama tõhusaks koostootmisjaamaks muutmise kulude ja tulude analüüs, kui see on energiamajanduse korralduse seaduse § 10 kohaselt nõutav.

(2) Soojuselektrijaama rajamiseks või ümberehitamiseks taotletud ehitusluba ei anta, kui rajatava või ümberehitatava soojuselektrijaama elektripaigaldise ehitusprojekt ei ole kooskõlas käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kulude ja tulude analüüsi positiivse tulemusega.

[RT I, 05.07.2016, 3- jõust. 15.07.2016]

### **§ 85. Kasutusteatis ja kasutusluba**

(1) Kui ehitise kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutusteatis või on nõutav kasutusluba ning kui ehitise või ehitises oleva paigaldise suhtes kehtib auditi või kontrolli tegemise kohustus, tuleb koos kasutusteate või kasutusloa taotlusega esitada ka kasutuseelse auditi või kontrolli järeldusotsus, millest nähtub vastavus nõuetele. [RT I, 30.12.2020, 2- jõust. 01.03.2021]

(2) Lifti kasutusele võtmisele eelnevat auditit asendab toote nõuetele vastavuse seaduse kohane vastavushindamine ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kasutuseelse auditi järeldusotsust asendab vastavushindamise alusel koostatud lifti tootja vastavusdeklaratsioon.

## 10. peatükk Raudteerajatis

### § 86. Kohaldamisala

Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse raudteerajatisele.

### § 87. Kasutamisele ja korrashoiule esitatavad nõuded

Raudteerajatisse kasutamisele ja korrashoiule kohaldatakse lisaks käesoleva seadustiku nõuetele ka raudteeseadusest tulenevaid nõudeid.

[RT I, 30.10.2020, 1- jõust. 31.10.2020]

### § 88. Projekteerimistingimused

(1) Raudteerajatisse projekteerimistingimused on nõutavad käesoleva seadustiku lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku raudteerajatisse ehitusprojekti koostamiseks, välja arvatud raudteerajatisse lammutamiseks.

(2) Raudteerajatisse projekteerimistingimused annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

[RT I, 30.10.2020, 1- jõust. 31.10.2020]

(3) Raudteerajatisse projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada puudutatud kohaliku omavalitsuse üksusega.

[RT I, 30.10.2020, 1- jõust. 31.10.2020]

### § 89. Ehitusteatis ja ehitusluba

Raudteerajatisse ehitamiseks esitatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ehitusteatis või annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ehitusloa.

[RT I, 30.10.2020, 1- jõust. 31.10.2020]

### § 90. Kasutusteatis ja kasutusluba

Raudteerajatisse kasutamiseks esitatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile kasutusteatis või annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet kasutusloa.

[RT I, 30.10.2020, 1- jõust. 31.10.2020]

## 11. peatükk Tee

### § 91. Kohaldamisala

(1) Käesoleva peatüki nõudeid kohaldatakse avalikult kasutatavale teele ja avalikkusele ligipääsetavale erateele.

(2) Tee ehitamisele, projekteerimisele, korrashoiule ja nendega seotud tegevustele ei kohaldata ehitisregistri kohta sätestatud.

### § 92. Terminid

(1) Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised.

(2) Maantee on väljaspool linnu, alevide ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks.

(3) Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee.

(4) Tee võib koosneda mitmest tee liigist.

(5) Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevaste õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

(6) Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet.

(7) Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.



(8) Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.

(9) Üleeuroopalise teedevõrgu teena käsitletakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EÜ) nr 1315/2013 nimetatud Eesti territooriumil asuvaid teid.

(10) [Valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestab määrusega tee liikide ja tee koosseisu kuuluvate rajatiste loetelu, tee ehitamise ja korrashoiu termineid ning riigiteede nimekirja.

### § 93. Metsatee

(1) Metsatee on riigi omandisse jäetud maal paiknev valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatav tee. Metsateed võib kasutada igaüks, kui riigimetsa majandamist korraldaval isik või riigiasutus ei ole metsateed või selle osa sulgenud või metsateel liiklust piiranud.

(2) Riigimetsa majandamist korraldaval isikul või riigiasutusel on õigus vajaduse korral sõlmida kokkuleppeid metsatee kasutamiseks ja korrashoiu korraldamiseks.

(3) Metsatee seisundinõuded kehtestab vastava [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

(4) Metsatee peab olema tähistatud nime või tähisega.

(5) Riigimetsa majandamist korraldaval isik või riigiasutus korraldab metsateede ehitamist ja korrashoidu.

(6) Riigimetsa majandamist korraldaval isik või riigiasutus võib metsatee või selle osa sulgeda või teel liiklust piirata:

1) kui pinnase sulamise, vihma või muude liiklust oluliselt mõjutavate tegurite tõttu on tee konstruktsioon nõrgenenud ja liiklus võib teed kahjustada või liigelda on ohtlik;

2) tuleohutuse tagamiseks;

3) metsa ökosüsteemide kaitseks;

4) õigusrikkumise takistamiseks;

5) metsamajandamistöödel ohutuse tagamiseks või

6) kui teed ei vajata riigimetsa majandamiseks ja kohalikuks liiklemiseks.

(7) Metsatee sulgemiseks või liikluse piiramiseks peab riigimetsa majandamist korraldaval isik või riigiasutus paigaldama nõutavad liikluskorraldusvahendid.

(8) Metsatee tähistamise nõuded ja teetähistussüsteemi korra võib vastava [valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestada määrusega.

### § 94. Eratee avalikes huvides omandamine ja avalikuks kasutamiseks määramine

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(1) Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus.

(2) Eratee avalikes huvides omandamise või erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad riigile või kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) Riik või kohaliku omavalitsuse üksus esitab seitsme päeva jooksul eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsuse jõustumisest arvates nimetatud otsuse ja masinloetaval kujul tee ruumilise ulatuse andmed maakatastri pidajale.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

### § 95. Ostueesõigus

(1) Kui müüakse kinnisasi, mida läbib detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee, on selle asukoha järgsel kohalikul omavalitsusel ostueesõigus.

(2) Kohalikul omavalitsusel ei ole ostueesõigust, kui asi müüakse abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele või Eesti Vabariigile, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.

(3) Detailplaneeringu, millega nähakse ette olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramine, kehtestanud kohaliku omavalitsuse avalduse alusel kantakse kinnistusraamatu kinnistusregistriosa kolmandasse jakku märkus selle kohta, et kinnisasi on koormatud käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ostueesõigusega. Märkuse kinnistusraamatusse kandmisel ei ole vaja kinnisasi omaniku nõusolekut. Avalduses ja märkuse kandes tuleb viidata käesolevale seadusele ja paragrahvidele ning detailplaneeringule, millega nähakse ette olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramine.

(4) Kui kinnistusraamatu kandest nähtub, et kinnisasi on koormatud ostueesõigusega käesoleva paragrahvi tähenduses, saadab notar viie tööpäeva jooksul pärast müügilepingu või muu lepingu tõestamist, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasi, lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja elektrooniliselt müüdava kinnisasi või ehitise asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele ostueesõiguse teostamise otsustamiseks.

(5) Käesolevas paragrahvis nimetatud ostueesõigust ei saa teostada, kui asi müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses, samuti kui kinnisasi omandatakse avalikes huvides, sealhulgas sundvõõrandatakse. Kui enampakkumisel on kinnisasi, mille kohta kinnistusraamatu kandest nähtub, et kinnisasi on koormatud ostueesõigusega käesoleva paragrahvi tähenduses, saadab kohtutäitur või pankrotihaldur vähemalt kümme päeva enne enampakkumist teate kohalikule omavalitsusele, kelle territooriumil kinnisasi asub.  
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

## § 96. Tee ehitamisele esitatavad nõuded

(1) Üle 500 meetri pikkuste tunnelite ehitamisel ja projekteerimisel lähtutakse nõuetest, mis on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2004/54/EÜ tunnelite miinimumohutusnõuete kohta üleeuroopalises teedevõrgus.

(2) Üle 500 meetri pikkuste tunnelite ehitamisel ja projekteerimisel esitatavad nõuded ning tunneli ohutuse eest vastutava asutuse määramise võib [valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestada määrusega.

(3) Tee ehitamise kvaliteedi nõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

## § 97. Tee korrashoid

(1) Teed ja tee toimimiseks vajalikud rajatised tuleb hoida korras viisil, et need vastaksid nõuetele ning tagatud oleksid tingimused ohutuks liiklemiseks.

(2) Tee seisundinõuded kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

(3) Raudteeületuskohal teeb lõikumiskoha ehitamist, korrashoiutöid ja on kohustatud looma tingimused ohutuks liiklemiseks tee omanik ja raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee omanik või valdaja nende valduses oleva kinnisasi ulatuses, välja arvatud talihooldustöödel, mida on raudteeülesõidukoha terves ulatuses kohustatud tegema tee omanik. Tee omanik ja raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omanik või valdaja sõlmivad lepingu, milles on sätestatud talihooldustööde tehnilised üksikasjad.

(4) Eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundinõuete eest talle kuuluva kinnisasi ulatuses.

(5) Teel paikneva teise isiku omandis oleva teevälise rajatise, sealhulgas melioratsiooni- ja hüdrotehnilise rajatise, korrashoiu tagab teevälise rajatise omanik, mis ei välista tee omaniku vastutust isiku ees, kellel tekkis kahju tee seisundinõuetele mittevastavuse tõttu. Teevälise rajatise omanik vastutab tee omaniku ees võlaõigusseaduses sätestatud korras.

(6) Linnas, alevis ja alevikus on teega külgneva maatüki omanik kohustatud korraldama sõidutee ja tema kinnisasi vahel asuva kõnnitee koristuse, sealhulgas lume ja libeduse tõrje, tasemel, mis võimaldab kõnniteel ohutult liigelda.

(7) Riigiteid korrashoidev ettevõtja on hädaolukorra seaduse § 36 lõike 1 punktis 4 nimetatud elutähtsa teenuse osutaja.  
[RT I, 03.03.2017, 1- jõust. 01.07.2017]

(8) Kohalikke teid korrashoidev ettevõtja, kes tegutseb tiheasustusalal vähemalt 10 000 elanikuga kohaliku omavalitsuse üksuses, on hädaolukorra seaduse § 36 lõike 4 punktis 2 nimetatud elutähtsa teenuse osutaja.  
[RT I, 03.03.2017, 1- jõust. 01.07.2017]

(9) Kohalikke teid korrashoidev ettevõtja on üldhuviteenuse osutaja majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse tähenduses.  
[RT I, 03.03.2017, 1- jõust. 01.07.2017]

## § 98. Omanikujärelevalve

Ehitisloakohustusliku tee ehitamisel tuleb teha omanikujärelevalvet.

## § 99. Ehitusprojekt ja projekteerimistingimused

(1) Projekteerimistingimused on nõutavad käesoleva seadustiku lisa 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht täpselt määratud.

(2) Tee, välja arvatud riigitee projekteerimistingimused koos liikluskorralduse nõuetega annab kohaliku omavalitsuse üksus. Riigitee projekteerimistingimused annab Transpordiamet.

(3) Olemasoleva teega ühendamisel või tehnovõrkude rajamisel tee piirides tuleb ehitusprojekt kooskõlastada tee omanikuga, kes võib määrata eelkõige nõuded:

- 1) materjalidele;
- 2) mõõtudele;
- 3) konstruktsioonile;
- 4) tehnoloogiale.

(4) Tee projekteerimise normid kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

## § 100. Tee ehitamise dokumenteerimine

Riigitee ehitamise dokumendid tuleb üle anda Transpordiametile ja kohaliku tee ehitamise dokumendid tuleb üle anda kohalikule omavalitsusele.

## § 101. Ehitusteatis ja ehitusluba

(1) Tee ehitamiseks esitatakse ehitusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele või annab kohaliku omavalitsuse üksus ehitusloa.

(2) Riigitee ehitamiseks esitatakse ehitusteatis Transpordiametile või annab Transpordiamet ehitusloa.

(3) Kui tee ehitatakse koos teiste teega funktsionaalselt koos toimivate ehitistega, siis võib tee ehitusloa andja ühitada antavate ehituslubade menetlused.

## § 102. Audit

(1) Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2008/96/EÜ teetaristu ohutuse korraldamise kohta (ELT L 319, 29.11.2008, lk 59–67) sätestatud pädeva asutuse ülesandeid täidab riigiteel Transpordiamet ja kohalikul teel kohaliku omavalitsuse üksus.  
[RT I, 30.11.2021, 2- jõust. 17.12.2021]

(1<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ülesannete raames korraldab pädev asutus liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, liiklusohutuse auditeerimist, teedevõrgu liiklusohutuse hindamist ja tee korrapärase liiklusohutuse kontrollimist:

- 1) üleeuroopalise teedevõrgu teel;
- 2) kiirteel ja põhimaanteel;
- 3) Euroopa Liidu vahendite abil ehitatud avalikult kasutataval maanteel, välja arvatud kinnistu juurdepääsuteel, kõnniteel, jalgteel, jalgrattateel ning jalgratta- ja jalgteel.

[RT I, 30.11.2021, 2- jõust. 17.12.2021]

(2) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) liiklusohutusele avalduva mõju hindamise nõuded;
- 2) liiklusohutuse auditeerimise nõuded;
- 3) teedevõrgu liiklusohutuse hindamise nõuded;
- 4) tee korrapärase liiklusohutuse kontrollimise nõuded;
- 5) liiklusohutuse audiitori koolituskursuse õppekava.

[RT I, 30.11.2021, 2- jõust. 17.12.2021]

## § 103. Teeregister

(1) Teeregistri eesmärk on teede kohta vajalike andmete töötlemine ja avalikustamine.

(2) Teeregistri asutab ja selle põhimääruse kehtestab [Vabariigi Valitsus](#) määrusega.

(3) Teeregistri vastutav töötleja on Transpordiamet.

(4) Teeregistri andmed on:

- 1) tee tehnilised andmed;
- 2) tee toimimiseks vajalike rajatiste andmed.

- (5) Teeregister koosneb:  
1) riigiteede andmebaasist;  
2) kohalike teede andmebaasist;  
3) avalikuks kasutamiseks määratud erateede andmebaasist.

(6) Teeregistri andmed on avalikud.

(7) Tee omanik on kohustatud esitama andmed tee kohta 30 päeva jooksul tee vastuvõtmisest või kasutusloa andmisest arvates.

(8) Põhimäärusega võib sätestada, et teeregistrisse võib kanda ka need teed, mida ei ole reguleeritud käesolevas eriosas või käesolevas seadustikus.

(9) Teeregistri andmed avalikustatakse teeregistri veebilehel.

## 12. peatükk Ehitis avalikus veekogus

### 1. jagu Kohaldamisala

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 104. Kohaldamisala

(1) Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse avalikus veekogus ehitise ehitamisele ja avaliku veekogu koormamisele kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(2) Kaldaga püsivalt ühendatud ehitiseks ei loeta kaldaga ühendatud veekaabelliine, torujuhtmeid ega muid kaldaga ühendatud tehnovõrke ja -rajatisi, samuti ehitisi, mis on kaldaga ühendatud veekaabelliinide, torujuhtmete või muude tehnovõrkude või -rajatiste kaudu.

(3) Käesoleva peatüki sätteid ei kohaldata veekogu süvendamisele, navigatsioonimärgile ja tee koosseisus oleva silla ehitamisele.

(4) Mälestisele avalikus veekogus kohaldatakse muinsuskaitseadusest tulenevaid erisusi.

### 2. jagu Avalikus veekogus ehitise ehitamine

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 105. Projekteerimistingimused

(1) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kelle haldusterritooriumil asub ehitise ehitamise aluseks olev kaldakinnisasi.

(2) Kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitusprojekti koostamiseks ei ole projekteerimistingimused nõutavad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kohalik omavalitsus annab vajaduse korral projekteerimistingimused järgmistele kaldaga püsivalt ühendamata ehitistele (edaspidi *kaldaga funktsionaalselt seotud ehitis*):

- 1) veesõidukite teenindamiseks vajalikule sadamarajatisele, sealhulgas kaile, kaitsemuulile ja lainemurdjale;
- 2) sadamaga funktsionaalselt seotud veeliiklusrajatisele;
- 3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetatud ehitise teenindamiseks vajalikule tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 4) kaldal asuva ehitise teenindamiseks vajalikule avalikus veekogus asuvale rajatisele, välja arvatud riigipiiri ületavale või maakondadevahelisele tehnovõrgule või -rajatisele;
- 5) supelranda teenindavale kaldaga püsivalt ühendamata spordi- või puhkerajatisele;
- 6) ehitisele, nagu ujuvhotell, -saun, -restoran ja muu kaldalt tulijaid teenindav ehitis.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 106. Ehitusteatis

(1) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitamiseks esitatakse ehitusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele.

(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitamiseks esitatakse ehitusteatis Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile.

(3) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitamiseks esitatakse koos ehitusteatisega hoonestusluba.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### **§ 107. Ehitusloa andmiseks pädev asutus**

(1) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitusloa andmiseks on kohaliku omavalitsuse üksus.

(2) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitusloa andmiseks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

#### **§ 108. Ehitusloa taotlus**

(1) Kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitise ehitusloa taotluses märgitakse lisaks käesoleva seadustiku üldosas sätestatud ehitise või ehitamisega hõlmatava ala koordinaadid ja suurus.

(2) Kaldaga püsivalt ühendamata ja käesoleva seadustiku § 105 lõike 3 punktides 1–4 nimetatud ehitise puhul tuleb enne ehitusloa taotluse esitamist taotleda hoonestusluba käesoleva seadustiku § 113<sup>3</sup> alusel.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(3) Kaldaga püsivalt ühendamata ehitise ehitusloa taotluse esitamisel lähtutakse käesoleva seadustiku üldosas ja § 113<sup>3</sup> lõikes 2 hoonestusloa taotlusele esitatavatest nõuetest.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(4) Pädev asutus võib ehitusloa taotluse tagastada läbi vaatamata, kui taotletaval alal on algatatud teine ehitus- või hoonestusloa menetlus, mille alusel ehitatava ehitise olemusest tulenevalt ei ole vastavale alale võimalik anda teist hoonestusluba.

#### **§ 109. Ehitusloa menetlus**

(1) Pädev asutus võib avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitise ehitusloa kõrvaltingimusena lisaks käesoleva seadustiku üldosas sisalduvatele tingimustele sätestada:

- 1) ehitise avalikust veekogust lammutamise tähtaja ning sellega seonduvad tingimused või
- 2) ehitise kasutamise ja töörežiimiga seonduvad tingimused.

(2) Pädev asutus keeldub avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitisele ehitusloa andmisest lisaks käesoleva seadustiku üldosas sisalduvatele tingimustele §-s 113<sup>13</sup> sätestatud tingimustel.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(3) [Kehtetu -RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### **§ 110. Kasutusteatis**

(1) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutamiseks esitatakse kasutusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele.

(2) Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise kasutamiseks esitatakse kasutusteatis Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile.

(3) Kui avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitise ehitamisel muutus kaldajoon ja suurenes kaldakinnisasja pindala, võib kasutusteatis esitada üksnes pärast seda, kui kaldajoone muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine on kantud maakatastrisse ja kinnistusraamatusse.

#### **§ 111. Kasutusloa andmiseks pädev asutus**

(1) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutusloa andmiseks on kohaliku omavalitsuse üksus.

(2) Pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise kasutusloa andmiseks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

## § 112. Kasutusloa taotlus

Kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehituse kasutusloa taotluses märgitakse ehitise või ehitamisega hõlmatud ala koordinaadid ja suurus.

## § 113. Kasutusloa menetlus

(1) Pädev asutus võib avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitise kasutusloa kõrvaltingimusena lisaks käesoleva seadustiku üldosas sisalduvatele tingimustele sätestada:

- 1) ehitise avalikust veekogust lammutamise tähtaja ning sellega seonduvad tingimused või
- 2) ehitise kasutamise ja töörežiimiga seonduvad tingimused.

(2) Pädev asutus keeldub avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitisele kasutusloa andmisest lisaks käesoleva seadustiku üldosas sisalduvatele tingimustele, kui ehitis:

- 1) on vastuolus riigi julgeolekuhuvidelga;
- 2) võib häirida lennuliiklust, laevaliiklust laevateel või sadama akvatooriumis või veesõidukite ohutut sildumist;
- 3) on vastuolus hoonestusloas sätestatud tingimustega või
- 4) on vastuolus muu avaliku huviga.

(3) Kui avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitise ehitamisel muutus kaldajoon ja suurenes kaldakinnisasja pindala, antakse kasutusluba üksnes pärast seda, kui kaldajoone muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine on kantud maakatastrisse ja kinnistusraamatusse ning vastavalt veeseadusele on tasutud avaliku veekogu ehitisega koormamise tasu.

(4) Pädev asutus võib avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitisele kasutusloa andmisest keelduda, kui taotleja ei ole Euroopa Liidu või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi isik.

(5) Kasutusluba avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise kasutamiseks kehtib selle ehitamise aluseks oleva hoonestusloa kehtivuse lõpuni, kui kasutusloas ei ole ette nähtud teisiti.

# 3. jagu

## Avaliku veekogu koormamine kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

## § 113<sup>1</sup>. Hoonestusluba

(1) Hoonestusluba on tähtajaline õigus koormata avaliku veekogu piiritletud ala selle põhjaga püsivalt ühendatud ehitisega, mis ei ole püsivalt ühendatud kaldaga. Riik ei pea avaliku veekogu ehitisega koormamiseks taotlema hoonestusluba.

(2) Ehitis, mis on ehitatud hoonestusloa alusel ja millele hoonestusluba laieneb, on hoonestusloa oluline osa ning kuulub omandiõiguse alusel hoonestusloa omajale. Avaliku veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitised, mis ei ole püsivalt ühendatud kaldaga ning millel puudub hoonestusluba või hoonestusloa kehtivus on lõppenud või hoonestusluba on kehtetuks tunnistatud, on avaliku veekogu olulised osad ja kuuluvad omandiõiguse alusel riigile.

(3) Hoonestusluba ei asenda teisi seaduses ettenähtud lube, mis on vajalikud hoonestusloa oluliseks osaks oleva ehitise ehitamiseks ja kasutamiseks, kui seaduses ei sätestata teisiti.

(4) Avaliku veekogu koormatava ala moodustab ehitise ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste alune pind. Ühe hoonestusloa alusel ehitatava ehitiste kogumi puhul loetakse koormatavaks alaks ka üksikute ehitiste vaheline kuni 1000-meetrine vahemaa, mida arvestatakse ehitiste laiusgabariidist lähtuvalt. Tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, mida arvestatakse tuulikute laiusgabariidist lähtuvalt, ja tuuleelektrijaama teenindamiseks vajalike rajatiste ehitise alune pind.

(5) Käesolevat jagu ei kohaldata avaliku veekogu süvendamisele ja avalikku veekogusse paigaldatavale navigatsioonimärgile.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

## § 113<sup>2</sup>. Riigi alustatud hoonestusloa menetlus

(1) Riik võib taotleda hoonestusluba eesmärgiga koormata avalikku veekogu:

- 1) meretuulepargiga;
- 2) vesiviljelusega seotud ettevõtluseks ettenähtud ehitisega ja selle teenindamiseks vajalike rajatistega.

(2) Riik korraldab hoonestusloa võõrandamiseks enampakkumise või valikpakkumise 18 kuu jooksul hoonestusloa andmisest arvates.



(3) Hoonestusloa enampakkumise või valikpakkumise läbiviimisel juhindub riigivara valitseja või tema volitatud isik riigivaraseadusest, arvestades käesoleva seadustikuga kehtestatud erisusi.

(4) Pärast riigi esitatud hoonestusloa taotlust samale veekogu alale esitatud hoonestusloa taotlused tagastab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (käesolevas jaos edaspidi *pädev asutus*) läbi vaatamata.

(5) Riigi esitatud hoonestusloa taotluse menetlemisele ei kohaldata käesoleva seadustiku § 113<sup>6</sup>.

(6) Avaliku veekogu ehitisega koormamiseks riigi alustatava hoonestusloa menetlemise korra ning hoonestusloa enampakkumise ja valikpakkumise korra kehtestab [Vabariigi Valitsus](#)määrusega.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>3</sup>. Hoonestusloa taotlemine

(1) Hoonestusloa taotlus esitatakse pädevale asutusele.

(2) Hoonestusloa taotlus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) ehitise kasutamise otstarve;
- 2) ehitise maksimaalne kõrgus ja sügavus ning muud olulised tehnilised andmed;
- 3) ehitiste arv koormataval alal ning ehitistealune pindala;
- 4) avaliku veekogu koormatava ala koordinaadid ja koormatava ala suurus ruutmeetrites;
- 5) avaliku veekogu elektriiga koormamise puhul elektriamaa potentsiaalne võimsus ja põhivõrguettevõtja tehnilised tingimused põhivõrguga liitumise kohta, välja arvatud juhul, kui hoonestusloa taotlejaks on põhivõrguettevõtja;
- 6) esialgne nimekiri kavandatud uuringutest, mida hoonestusloa taotleja kavatses hoonestusloa andmise otsustamiseks teha;
- 7) hoonestusloa taotletav kestus;
- 8) äri- ja mittetulundusühingu puhul kinnitus, et äriregistrile või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrile esitatud andmed äriühingu osanike või aktsionäride, mittetulundusühingu liikmete ning tegelike kasusaajate kohta on täielikud ja tõesed;
- 9) teave nende finantsallikate kohta, millega plaanitakse rahastada hoonestusloa objektiks oleva ehitise valmimist ja hilisemat kasutamist;
- 10) pädeva asutuse nõudmisel muud asjakohased hoonestusloa taotlemisega seonduvad andmed ja dokumendid.

(3) Hoonestusloa taotlusele lisatakse kavandatava ehitise ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste, sealhulgas veekaabelliinide asukohaplaan ning muud avaliku veekogu ehitisega koormamise seisukohast olulised dokumendid. Pärast hoonestusloa menetluse algatamisel pädeva asutuse määratud uuringute tegemist ja keskkonnamõju hindamist esitab hoonestusloa taotleja pädevale asutusele uuringute ja keskkonnamõju hindamise aruanded. Hoonestusloa taotleja esitab taotlusele algselt lisatud dokumendid uuesti, kui neid on pärast uuringute tegemist ja keskkonnamõju hindamist täpsustatud.

(4) [Valdkonna eest vastutav ministervõib](#) määrusega kehtestada hoonestusloa taotluse andmekoosseisu ning täpsustavad nõuded taotlusele ja selle lisadele.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>4</sup>. Hoonestusloa menetluse algatamine

(1) Hoonestusloa menetluse algatamise või sellest keeldumise otsustab pädev asutus.

(2) Pädev asutus teeb hoonestusloa menetluse algatamise või sellest keeldumise otsuse käesoleva seadustiku § 113<sup>7</sup> lõikes 3, § 113<sup>9</sup> lõikes 3 või § 113<sup>11</sup> lõikes 4 sätestatud tähtaja jooksul. Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus tähtaega pikendada.

(3) Hoonestusloa menetluse algatamisel määrab pädev asutus:

- 1) isiku, kelle taotlust hakatakse menetlema;
- 2) keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise;
- 3) vajaduse korral uuringud, mida hoonestusloa taotleja peab hoonestusloa andmise otsustamiseks tegema, ja nende tegemise tähtaja;
- 4) vajaduse korral tingimused, mida peab arvestama, kui taotlusaluse ala kohta on algatatud rohkem kui üks hoonestusloa menetlus või taotlusaluse veekogu piiritletud ala koormamiseks kehtib teine hoonestusloa;
- 5) muud vajalikud tingimused.

(4) Pädev asutus võib hoonestusloa taotleja põhjendatud taotlusel pikendada hoonestusloa algatamisel määratud uuringute tegemise ja muude tingimuste täitmise tähtaegu.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>5</sup>. Asjaomase asutuse arvamus

(1) Pädev asutus esitab hoonestusloa taotluse arvamuse andmiseks asjaomastele asutustele. Tähtaeg arvamuse andmiseks on 30 päeva. Kui asjaomane asutus ei ole arvamust määratud tähtaja jooksul andnud ega tähtaega pikendanud, võib taotluse lahendada asjaomase asutuse arvamuseta.

(2) Asjaomane asutus annab arvamuse hoonestusloa taotlejaga ja kavandatava ehitisega seotud võimalike ohtude kohta inimesele, varale, keskkonnale, riigi julgeolekule, elutähtsa teenuse toimepidevusele, riigiside toimimisele, riigikaitseobjektile või majandusele.

(3) Asjaomane asutus võib küsida muudelt isikutelt ja hoonestusloa taotlejalt arvamuse kujundamiseks vajalikke dokumente ja lisateavet.

(4) Asjaomasel asutusel on õigus teha ettepanek keelduda hoonestusloa menetluse algatamisest, kui:

1) asjaomase asutuse hinnangul esineb inimese elule, tervisele, keskkonnale või varale oluline negatiivne mõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada;

2) asjaomase asutuse ohuhinnangul tekib hoonestusloa taotleja või temaga seotud isiku või kavandatava ehitise puhul oht riigi julgeolekule, elutähtsa teenuse toimepidevusele, riigiside toimimisele, riigikaitseobjektile või majandusele ning seda ei ole võimalik kõrvaldada;

3) hoonestusloa taotleja ei ole määratud tähtaja jooksul esitanud käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumente ja lisateavet ega taotlenud nende esitamise tähtaja pikendamist;

4) hoonestusloa taotleja poolt käesoleva paragrahvi lõike 3 alusel esitatud dokumendid või lisateave on ebaõiged ja hoonestusloa taotleja ei ole 30 päeva jooksul asjaomase asutuse esitatud puuduste kõrvaldamise nõudest arvates puudusi kõrvaldanud.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>6</sup>. Hoonestusloa taotluse teade

(1) Kui asjaomane asutus ei tee käesoleva seadustiku § 113<sup>5</sup> lõike 4 alusel ettepanekut keelduda hoonestusloa algatamisest ega esine § 113<sup>11</sup> lõigetes 1 ja 2 sätestatud asjaolusid, avaldab pädev asutus enne hoonestusloa menetluse algatamist teate Ametlikes Teadaannetes, vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja oma veebilehel.

(2) Teates avaldatakse hoonestusloa taotleja ja taotluse andmed ning käesoleva seadustiku §-s 113<sup>7</sup> sätestatud täiendavate hoonestusloa taotluste esitamise kord ja tähtaeg.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>7</sup>. Täiendav hoonestusloa taotlus

(1) Käesoleva seadustiku § 113<sup>6</sup> lõikes 1 sätestatud teate avaldamisest arvates 60 päeva jooksul on huvitatud isikul õigus esitada veekogu sama piiritletud ala ehitisega koormamiseks omapoolne käesoleva seadustiku §-s 113<sup>3</sup> sätestatud nõuetele vastav hoonestusloa taotlus.

(2) Pädeval asutusel on õigus lühendada käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tähtaega täiendava hoonestusloa taotluse esitamiseks, kuid mitte alla 30 päeva, kui taotletud hoonestusloa läbivaatamisel on ettenähtav, et puudub teiste isikute huvi omapoolsete hoonestusloa taotluste esitamiseks.

(3) Kui käesoleva seadustiku § 113<sup>6</sup> lõikes 1 sätestatud teates märgitud tähtaja jooksul ei esitata täiendavat hoonestusloa taotlust, teeb pädev asutus hoonestusloa menetluse algatamise otsuse 90 päeva jooksul nimetatud tähtaja lõppemisest arvates. Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus tähtaega pikendada.

(4) Kui käesoleva seadustiku § 113<sup>6</sup> lõike 2 kohaselt avaldatud teates märgitud tähtaja jooksul esitatakse täiendav hoonestusloa taotlus ja ehitis, millega avaliku veekogu piiritletud ala soovitakse koormata, erineb oluliselt esimeses hoonestusloa taotluses kirjeldatud ehitisest, esitab pädev asutus täiendava hoonestusloa taotluse arvamuse andmiseks asjaomastele asutustele käesoleva seadustiku §-s 113<sup>5</sup> sätestatud korras.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>8</sup>. Hoonestusloa taotluse muutmine

(1) Kui hoonestusloa taotluses esitatud avaliku veekogu koormatavat ala muudetakse enne hoonestusloa menetluse algatamise otsuse tegemist, küsib pädev asutus asjaomastelt asutustelt arvamust käesoleva seadustiku §-s 113<sup>5</sup> sätestatud korras. Avaliku veekogu koormatava ala vähendamise korral võib pädev asutus jätta asjaomastelt asutustelt arvamuse küsimata.

(2) Hoonestusloa taotluses esitatud avaliku veekogu koormatavat ala võib põhjendatud juhul muuta pärast käesoleva seadustiku § 113<sup>6</sup> kohaselt teate avaldamist ja § 113<sup>9</sup> kohast menetlust. Kui ala nihutatakse või suurendatakse pärast nimetatud teate avaldamist või menetlust üle 33 protsendi, avaldab pädev asutus käesoleva

seadustiku § 113<sup>6</sup> kohaselt uue teate ning täiendavate taotluste esitamise korral menetleb taotlusi § 113<sup>7</sup> lõike 4 ja § 113<sup>9</sup> kohaselt.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>9</sup>. Konkureerivate hoonestusloa taotluste hindamine

(1) Kui pädevale asutusele on ühe avaliku veekogu piiritletud ala kohta esitatud rohkem kui üks hoonestusloa taotlus (edaspidi *konkureeriv taotlus*), mille puhul puuduvad käesoleva seadustiku §-s 113<sup>11</sup> sätestatud hoonestusloa menetluse algatamisest keeldumise alused, algatatakse hoonestusloa menetlus selle taotluse alusel, mis vastab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud aspektidele. Kui nendele aspektidele vastab mitu konkureerivat taotlust, viiakse läbi käesoleva seadustiku § 113<sup>10</sup> lõikes 1 sätestatud konkurss. Teiste taotluste kohta teeb pädev asutus keelduva otsuse.

(2) Pädev asutus hindab konkureerivaid taotlusi, lähtudes:

- 1) asjaomase asutuse arvamusest;
- 2) planeeringutes toodud suunistest;
- 3) keskkonnakaalutlustest;
- 4) hoonestusloa taotleja majandustegevuse sisust;
- 5) hoonestusloa taotleja majandusvõimekusest;
- 6) riigi majanduslikust kasust;
- 7) avaliku veekogu alale ehitise püstitamise ja ehitise kasutamise tähtsust;
- 8) projekti sotsiaalsest kasust;
- 9) avaliku veekogu ala kasutamise otstarbest;
- 10) vastavusest riigi arengudokumentidest lähtuvatele eesmärkidele;
- 11) riigi eelistusest avaliku veekogu ala kasutamisel.

(3) Pädev asutus teeb hoonestusloa menetluse algatamise või sellest keeldumise otsuse 90 päeva jooksul hoonestusloa taotluste hindamise tulemuste kinnitamisest arvates. Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus tähtaega pikendada.

(4) Konkureerivate taotluste hindamise tingimused ja korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>10</sup>. Hoonestusloa menetluse konkursi korras algatamine

(1) Kui taotluse kohta ei ole käesoleva seadustiku § 113<sup>9</sup> lõike 1 alusel tehtud keelduvat otsust, korraldab pädev asutus 60 päeva jooksul taotluste hindamise tulemuste kinnitamisest arvates konkureerivate taotluste esitajate vahel konkursi enampakkumise alusel (edaspidi *konkurss*).

(2) Konkursi väljakuulutamisel määrab pädev asutus:

- 1) enampakkumise alghinna sõltuvalt koormatava avaliku veekogu ala suuruselt, sihtotstarbest ja ehitise tüübist;
- 2) tagatisraha suuruse, mis on meretuuleparkide puhul kaks protsenti ja muude ehitiste puhul kümme protsenti enampakkumise alghinnast;
- 3) konkursi korraldamise avaliku või kirjaliku enampakkumise teel;
- 4) pakkumisele esitatavad nõuded.

(3) Pärast konkursi võitja selgumist või konkursi nurjumise korral tagatisraha tagastatakse. Konkursi võitja makstud tagatisraha arvatakse maha enampakkumisel pakutud summast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 7 punkti 2 või 3 alusel konkursi nurjunuks tunnistamist põhjustanud isikule tagatisraha ei tagastata.

(5) Pädev asutus ei kvalifitseeri konkureeriva taotluse esitajat konkursil osalejaks, kui ta ei ole tähtaja jooksul tasunud tagatisraha.

(6) Pädev asutus lükkab konkursil osaleja pakkumise tagasi, kui pakkumine ei vasta nõuetele.

(7) Pädev asutus tunnistab konkursi nurjunuks, kui:

- 1) on rikutud konkursi läbiviimise korda;
- 2) pärast konkursi läbiviimist selgub, et konkursil võitnud osaleja on esitanud valeandmeid;
- 3) jääb ainult üks nõuetele vastav pakkumine pärast seda, kui konkursi võitja ei tasu pakutud summat tähtaja jooksul või võtab hoonestusloa taotluse tagasi.

(8) Konkursi nurjunuks tunnistamise korral korraldab pädev asutus 30 päeva jooksul pakkumiste avamise päevast arvates uue konkursi.

(9) Konkureeriva taotluse esitajal, kelle tegevus või tegevusetus põhjustas konkursi nurjunuks tunnistamise, ei ole lubatud osaleda käesoleva paragrahvi lõike 8 alusel korraldataval uuel konkursil ja pädev asutus teeb tema taotluse puhul hoonestusloa menetluse algatamisest keeldumise otsuse.

(10) Hoonestusloa menetlus algatatakse konkursil osaleja suhtes, kes pakub konkursil kõrgeimat hinda ja tasub pakutud summa konkursi teates määratud tähtaja jooksul.

(11) Kui konkurss tunnistatakse nurjunuks käesoleva paragrahvi lõike 7 punkti 3 alusel, algatatakse hoonestusloa menetlus paremuselt järgmise hinnapakumise teinud konkursil osaleja suhtes, kui ta tasub pakutud summa pädeva asutuse määratud tähtaja jooksul.

(12) Pädev asutus selgitab käesoleva paragrahvi lõigete 10 ja 11 alusel välja taotleja, kelle suhtes algatatakse hoonestusloa menetlus, ja teeb hoonestusloa menetluse algatamise otsuse 90 päeva jooksul nimetatud taotleja väljaselgitamisest arvates. Teiste konkureerivate taotluste kohta teeb pädev asutus sama tähtaja jooksul hoonestusloa menetluse algatamisest keeldumise otsuse. Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus tähtaega pikendada.

(13) Konkursi korras algatatud hoonestusloa menetlus võib lõppeda hoonestusloa andmisest keeldumisega, kui hoonestusloa menetluse käigus ilmnevad käesoleva seadustiku §-s 113<sup>11</sup> sätestatud asjaolud.

(14) Hoonestusloa menetluse konkursi korras algatamise korra ja enampakkumise alghinna ning konkursi tagatisraha määramise meetodika kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega. [RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>11</sup>. Hoonestusloa menetluse algatamisest keeldumine

(1) Pädev asutus keeldub hoonestusloa menetluse algatamisest, kui hoonestusloa andmine on ilmselgelt võimatu.

(2) Pädev asutus keeldub hoonestusloa menetluse algatamisest ka juhul, kui:

1) taotlusel veekogu piiritletud alal on juba algatatud menetlus mõne teise hoonestusloa andmiseks, mille alusel ehitatava ehitise olemust arvestades ei ole alale võimalik anda teist hoonestusloa;

2) taotlus on vastuolus taotlusel veekogu piiritletud alal kehtiva planeeringuga;

3) taotlusel veekogu piiritletud alal on algatatud planeering ja planeerimismenetlus ei ole lõppenud;

4) kavandatava ehitise ehitamiseks on vaja koostada riigi eriplaneering;

5) esineb inimese elule, tervisele, keskkonnale või varale oluline negatiivne mõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada;

6) hoonestusloa taotleja või temaga seotud isiku või kavandatava ehitisega kaasneb oht riigi julgeolekule, elutähtsa teenuse toimepidevusele, riigiside toimimisele, riigikaitse objektile või majandusele ning seda ei ole võimalik kõrvaldada;

7) hoonestusloa taotleja suhtes esinevad käesoleva seadustiku § 113<sup>5</sup> lõike 4 punktides 3 ja 4 või § 113<sup>9</sup> lõike 1 kolmandas lauses või § 113<sup>10</sup> lõikes 9 ja lõike 12 teises lauses või § 113<sup>13</sup> lõike 1 punktis 2, 4 ja 6 või lõikes 3 sätestatud asjaolud.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 3 sätestatud ei kohaldata käesoleva seadustiku § 104 lõikes 2 sätestatud ehitisele ja ajutisele ehitisele, kui hoonestusloa taotleja on nõus, et hoonestusloa antakse § 113<sup>14</sup> lõikes 4 sätestatud kehtivusajaga.

(4) Pädev asutus teeb hoonestusloa menetluse algatamisest keeldumise otsuse 90 päeva jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud asjaolu teatavaks saamisest arvates, kui käesolevas seadustikus pole sätestatud teisiti. Põhjendatud juhul on pädeval asutusel õigus tähtaega pikendada.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>12</sup>. Hoonestusloa andmine

(1) Hoonestusloa annab pädev asutus.

(2) Hoonestusloa andmisel määratakse järgmised hoonestusloa tingimused:

1) hoonestusloa omaja;

2) avaliku veekogu koormatava ala, sealhulgas ehitisega hõlmatava ala koordinaadid ja suurus ruutmeetrites;

3) ehitise asukoht koormataval alal;

4) ehitise kasutamise otstarve;

5) ehitise lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus ning muud ehitise olulised tehnilised andmed;

6) ehitiste suurim lubatud arv ja suurim lubatud ehitisealune pindala;

7) hoonestusloa kehtivusaeg;

8) hoonestusloa kasutamise piirangud;

9) muud vajalikud tingimused.

(3) Keskkonnamõju hindamise ja uuringute tulemusele tuginedes võib hoonestusloa menetlemisel avaliku veekogu koormatavat ala antud koordinaatide suhtes võrreldes hoonestusloa menetluse algatamise otsuses määratud koormatava alaga kuni 33 protsenti nihutada või suurendada, vähendada võib suuremas ulatuses. Avaliku veekogu koormatavat ala ei tohi nihutada või suurendada nii, et see hõlmaks sama asukoha, kuhu on antud hoonestusluba või kus on algatatud teise hoonestusloa menetlus, ja nende lubade koos realiseerimine ei ole võimalik.

(4) Avaliku veekogu koormatava ala suurendamise või nihutamise kohta üle 33 protsendi küsib pädev asutus asjaomaselt asutuselt arvamust käesoleva seadustiku §-s 113<sup>5</sup> sätestatud korras.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>13</sup>. Hoonestusloa andmisest keeldumine

(1) Pädev asutus keeldub hoonestusloa andmisest, kui:

- 1) hoonestusloa taotleja ei ole täitnud hoonestusloa menetluse algatamise otsuses määratud tingimusi ega taotlenud uut tähtaega nende täitmiseks;
- 2) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus kehtiva hoonestusloaga;
- 3) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus kehtiva planeeringuga;
- 4) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega;
- 5) inimese elule, tervisele, keskkonnale või varale esineb oluline negatiivne mõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada;
- 6) hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitis häiriks lennuliiklust, laevaliiklust laevateel või sadama akvatooriumis või veesõidukite ohutut sildumist;
- 7) taotletud avaliku veekogu koormatavat ala on hoonestusloa menetluse tulemuste alusel vaja muuta ja hoonestusloa taotleja ei ole nõus koormatava ala muutmiselega.

(2) Pädev asutus võib keelduda hoonestusloa andmisest ka juhul, kui hoonestusloa taotleja, temaga seotud isiku või kavandatava ehitise kohta esineb põhjendatud kahtlus, et see võib ohustada riigi julgeolekut, elutähtsa teenuse toimepidevust, riigiside toimimist, riigikaitseobjekti või majandust.

(3) Pädev asutus võib keelduda hoonestusloa andmisest isikule, kes ei ole Eesti või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi kodanik või juriidiline isik ja kelle taotletav hoonestusluba ei lähtu riigi olulistest huvidest.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>14</sup>. Hoonestusloa kehtivus

(1) Hoonestusluba kehtib kuni 50 aastat. Pädev asutus arvestab hoonestusloa kehtivusaja määramisel ehitise liiki ja otstarvet.

(2) Pädev asutus võib hoonestusloa omaja taotlusel pikendada hoonestusloa kehtivusaega kuni 50 aasta võrra. Hoonestusloa pikendamise taotlus esitatakse vähemalt kolm kuud enne hoonestusloa kehtivusaja lõppu.

(3) Hoonestusloa kehtivusaja pikendamisele kohaldatakse käesoleva seadustiku § 113<sup>15</sup> sätteid.

(4) Kui hoonestusloa taotlus esitatakse ala kohta, kus on algatatud planeering ning planeerimismenetlus ei ole lõppenud, võib pädev asutus anda ajutise hoonestusloa. Ajutine hoonestusluba vaadatakse üle ühe aasta jooksul planeeringu kehtestamisest arvates. Kui ajutise hoonestusloa ja kehtestatud planeeringu vahel vastuolu ei esine, annab pädev asutus ajutise hoonestusloaga samadel tingimustel käesoleva paragrahvi lõike 1 kohaselt määratud tähtajaga hoonestusloa. Planeeringuga vastuolu korral hoonestusluba ei anta ja ajutine hoonestusluba kaotab kehtivuse.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>15</sup>. Hoonestusloa tingimuste muutmine

(1) Pädev asutus võib hoonestusloa omaja taotlusel või omal algatusel muuta hoonestusloa tingimusi.

(2) Pädev asutus võib hoonestusloa omaja taotlusel anda hoonestusloa üle teisele isikule.

(3) Pädev asutus keeldub hoonestusloa tingimuste või andmete muutmisest, kui esinevad hoonestusloa andmisest keeldumise alused.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>16</sup>. Hoonestusloa üleminek üldõigusjärglasele

(1) Kui hoonestusluba on läinud teisele isikule üle üldõigusjärgluse korras, muudab pädev asutus hoonestusloa omaja andmeid üldõigusjärglase taotluse alusel või omal algatusel.

(2) Hoonestusloa üleminekul üldõigusjärglasele jäävad hoonestusloa muud tingimused samaks.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>17</sup>. Eelkontroll hoonestusloa üleminekul või hoonestusluba omavas äriühingus olulise osaluse võõrandamisel

(1) Hoonestusluba või hoonestusloa omavas äriühingus väärtpaberituru seaduse § 9 tähenduses olulist osalust omandada sooviv isik (edaspidi käesolevas paragrahvis *omandaja*) esitab enne hoonestusloa või äriühingu olulise osa omandamist pädevale asutusele taotluse, mis sisaldab vähemalt järgmisi andmeid:

1) omandaja nimi, asukoht, registrikood või isikukood või viimase puudumise korral sünniaeg, andmed osaluse kohta teises juriidilises isikus või varakogumis ning andmed nende isikute kohta, kelle üle omandajal on kontroll;

2) juriidilisest isikust omandaja osanike või aktsionäride nimekiri, andmed igale osanikule või aktsionärile juriidilises isikus või varakogumis kuuluvate aktsiate hulga või kuuluva osa suuruse ja häälte arvu kohta ning andmed nende isikute kohta, kellel on kontroll juriidilisest isikust omandaja osanike või aktsionäride üle;

3) juriidilisest isikust omandaja juhatuse ja nõukogu iga liikme ees- ja perekonnanimi, isikukood või selle puudumise korral sünniaeg;

4) konsolideerimisgruppi kuuluva juriidilisest isikust omandaja puhul konsolideerimisgrupi struktuuri kirjeldus koos andmetega sinna kuuluvate ettevõtjate osaluse suuruse kohta.

(2) Juriidilisest isikust omandaja, kes on asutatud ja kelle tegevus toimub peamiselt väljaspool Eestit, esitab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud andmed koos viimase majandusaasta aruandega tõlgituna eesti või inglise keelde ja kinnitatuna avaliku dokumendi tunnistusega (apostilliga).

(3) Pädev asutus võib nõuda käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud andmete täpsustamiseks ja kontrollimiseks lisaandmeid.

(4) Pädev asutus küsib asjaomastelt asutustelt arvamust hoonestusloa või hoonestusluba omavas äriühingus olulise osaluse teisele isikule võõrandamise kohta.

(5) Pädev asutus teeb hoonestusloa ülemineku või hoonestusluba omavas äriühingus olulise osaluse omandamise lubamise või sellest keeldumise otsuse, võttes omandaja puhul arvesse käesoleva seadustiku §-s 113<sup>13</sup> sätestatud. Kui pädev asutus teeb hoonestusloa üleminekust või hoonestusluba omavas äriühingus olulise osaluse omandamisest keeldumise otsuse, siis on hoonestusloa võõrandamine ja omandamine keelatud ja keeldu rikkudes tehtud tehing on tühine.

(6) Pärast hoonestusloa üleminekut teisele isikule muudab pädev asutus hoonestusloa omaja andmed. Muud hoonestusloa tingimused jäävad üleminekul samaks.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>18</sup>. Hoonestusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Pädev asutus võib hoonestusloa kehtetuks tunnistada omal algatusel või hoonestusloa omaja taotluse alusel.

(2) Pädev asutus tunnistab hoonestusloa kehtetuks, kui:

1) hoonestusloa omaja seda taotleb;

2) hoonestusloa omaja on oluliselt rikkunud hoonestusloa tingimusi;

3) hoonestusloa omajale ei ole viie aasta jooksul pärast hoonestusloa saamist antud hoonestusloaga kaetud alale ehitusluba ja hoonestusloa omaja ei ole taotlenud tähtaja pikendamist;

4) hoonestusloa omaja ei ole kahe aasta jooksul hoonestusloa oluliseks osaks oleva ehitise hävimisest või kasutuskõlbmatuks muutumisest arvates esitanud ehitusloa taotlust ega taotlenud uut tähtaega ehitusloa taotlemiseks;

5) hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele, varale, keskkonnale, riigi julgeolekule, elutähtsa teenuse toimepidevusele, riigiside toimimisele, riigikaitseobjektile või majandusele;

6) hoonestusloa omaja on olnud kolmel järjestikusel maksetähtpäeval viivituses hoonestustasu maksmisega;

7) hoonestusloa omaja on esitanud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid hoonestusloa andmise otsustamist.

(3) Pädev asutus võib tunnistada hoonestusloa kehtetuks juhul, kui pärast selle andmist ilmneb käesoleva seadustiku § 113<sup>13</sup> lõikes 2 sätestatud alus.

(4) Pädev asutus otsustab hoonestusloa kehtetuks tunnistamise pärast seda, kui ta on teinud hoonestusloa omajale ettekirjutuse puuduste kõrvaldamiseks, kuid hoonestusloa omaja ei ole seda täitnud.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 113<sup>19</sup>. Hoonestusloa asendamine hoonestusõigusega

(1) Kui hoonestusloa kehtivuse ajal muutub hoonestusloaga koormatud avaliku veekogu osa püsivalt maismaaks, kaotab hoonestusluba kehtivuse alates katastriüksuse moodustamisest.

(2) Hoonestusloa omajal on õigus nõuda tekkinud kinnisasjale hoonestusõiguse seadmist hoonestusloaga samadel tingimustel. Hoonestusõiguse seadmise taotlust menetleb pädev asutus.



[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 113<sup>20</sup>. Ehitise veekogust eemaldamine hoonestusloa kehtivuse lõppemisel

Hoonestusloa omaja on kohustatud hoonestusloa kehtivuse lõppemisel hoonestusloa oluliseks osaks oleva ehitise avalikust veekogust eemaldama, kui hoonestusloa tingimustes ei ole määratud teisiti.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### 4. jagu Hoonestustasu

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 113<sup>21</sup>. Hoonestustasu

(1) Avaliku veekogu koormamise korral kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega peab ehitise omanik igal aastal maksma hoonestustasu.

(2) Hoonestustasu suurus on neli protsenti ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast ja see arvutatakse avaliku veekogu koormatava ala pindalast lähtudes.

(3) Hoonestustasu suurus avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga on seitse protsenti tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast ja see arvutatakse tuuleelektrijaama ehitisealusest pindalast lähtudes. Tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, mida arvestatakse tuulikute laiusgabariidist lähtuvalt, ja tuuleelektrijaama teenendamiseks vajalike rajatiste ehitisealune pindala.

(4) Hoonestustasu määramiseks arvutab Maa-amet maa hindamise seaduse kohaselt läbi viidud maa korralise hindamise tulemuste alusel maa sihtotstarvete kaupa kogu Eesti ulatuses maa keskmise väärtuse.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

#### § 113<sup>22</sup>. Hoonestustasu maksmise kord

(1) Hoonestustasu arvestatakse alates hoonestusloa alusel ehitusloa andmise päevale järgnevast päevast. Hoonestustasu tuleb maksta kuni hoonestusloa kehtivuse lõppemiseni või kehtetuks tunnistamiseni. Kui ehitis eemaldatakse avalikust veekogust pärast hoonestusloa kehtivuse lõppemist või kehtetuks tunnistamist, tuleb hoonestustasu maksta kuni ehitise avalikust veekogust eemaldamiseni.

(2) Hoonestusloa omaja maksab hoonestustasu riigile üks kord aastas eelmise kalendriaasta eest veeseaduse § 216 lõikes 2 sätestatud kuupäevaks.

(3) Pärast ehitusloa andmist kuni ehitise kavandatud otstarbel kasutamise alguseni tuleb hoonestustasu maksta kümme protsenti käesoleva seadustiku § 113<sup>21</sup> lõikes 2 või 3 sätestatud tasumäärast. Hoonestustasu tuleb maksta täismääras alates ehitise kavandatud otstarbel kasutamise algusest.

(4) Hoonestustasu makstakse veeseaduse § 216 lõigetes 2 ja 4–6 sätestatud korra kohaselt.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

## 13. peatükk Riigikaitse ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### § 114. Kohaldamisala

Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse riigikaitsele ja julgeolekuasutuse ehitisele ning riigipiiri taristule. Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse riigikaitsele teele.

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### § 115. Terminid

(1) Riigikaitse ehitise käesoleva seadustiku tähenduses on Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sealhulgas riigikaitse tee.

(1<sup>1</sup>) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule võib Vabariigi Valitsus määrata valdkonna eest vastutava ministri ettepanekul ja asjakohase ohuhinnangu alusel riigikaitseks ehitiseks ehitise, mille ainus eesmärk on riigi julgeoleku tagamine või hädaolukorra lahendamine.  
[RT I, 29.06.2022, 1- jõust. 09.07.2022]

(2) Julgeolekuasutuse ehitise käesoleva seadustiku tähenduses on julgeolekuasutuse valduses olev ehitise.

(3) Riigipiiri taristu käesoleva seadustiku tähenduses on riigipiiri valvamiseks vajalik ehitise.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### **§ 116. Ehitamise dokumenteerimine**

Nõuded riigikaitseks ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu dokumenteerimisele kehtestab Vabariigi Valitsusmäärusega.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### **§ 117. Projekteerimistingimused**

Riigikaitseks ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu ehitusprojekti koostamiseks ei ole projekteerimistingimused nõutavad.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### **§ 118. Ehitusteatis ja ehitusluba**

(1) Riigikaitseks ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu ehitamiseks esitatakse ehitusteatis Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile. Riigikaitseks ehitamiseks ei ole ehitusteatis nõutav.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(2) Riigikaitseks ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu ehitusloa annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet. Riigikaitseks ehitamiseks ei ole ehitusluba nõutav.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(3) Seaduses sätestatud juhul peab riigikaitseks või julgeolekuasutuse ehitise ehitusluba vastama riigi eriplaneeringule.

(4) Ajutise riigikaitseks ehitise lammutamiseks ei pea taotlema ehitusluba. Ajutine riigikaitseks ehitise lammutatakse ühe aasta jooksul pärast selle kasutamise lõpetamist.

#### **§ 119. Kasutusteatis ja kasutusluba**

(1) Riigikaitseks ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu kasutamiseks ei pea esitama kasutusteatis ega taotlema kasutusluba.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

(2) Omanik teavitab ehitise kasutusele võtmisest kirjalikult Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit, kes kannab muudatuse ehitisregistrisse.

#### **§ 120. Piirangud seoses riigikaitseks ehitise ümbruses või seda mõjutada võivate ehitiste ehitamisel**

(1) Käesolevas paragrahvis nimetatud juhul on ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi antud kooskõlastuseta keelatud. Ehitise püstitamiseks või laiendamiseks või käesoleva lõike punktis 1<sup>1</sup> ja käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud juhul ehitise ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis esitatakse kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile, kui:

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

1) kavandatakse üle 28 meetri kõrgusi ehitisi;

1<sup>1</sup>) kavandatakse tuulegeneraatorit või tuuleparki;

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

2) kavandatav ehitise asub riigikaitseks ehitise piiranguvööndis;

3) kavandatav ehitise võib kaasa tuua riigikaitseks ehitise töövõime vähenemise.

(2) Riigikaitseks ehitise piiranguvöönd on riigikaitseks hoone välisseinast või riigikaitseks rajatise välispiirjoonest või kinnisasja välispiirjoonest:

1) kuni 25 meetrit ehitise osas, mille kasutamise otstarbest võib tuleneda oht riigikaitseks ehitisele või riigikaitseks ehitise ülesannete täitmisele;

2) kuni 300 meetrit linnades, alevikes ja alevites ehitise osas, mis võib mõjutada riigikaitseks ehitise töövõimet;

3) kuni 2000 meetrit külades ehitise osas, mis võib mõjutada riigikaitseks ehitise töövõimet.

(3) Kaitseministeerium võib projekteerimistingimuste kooskõlastamise käigus esitada kõrvaltingimusena nõude projekteerimistingimuste alusel antava ehitusloa ja kasutusloa eelnõu täiendavaks kooskõlastamiseks.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(4) Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumilise ulatuse ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta kehtestab [Vabariigi Valitsus](#)või tema volitusel [valdkonna eest vastutav ministermäärusega](#).

(5) Käesolevas paragrahvis sätestatud ei kohaldata riigipiiri taristule.  
[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

#### § 121. Piirangud ehitamisele julgeolekuasutuse ehitise ümbruses

Julgeolekuasutuse ehitise piirdeaiast, selle puudumisel hoone välisseinast või rajatise välispiirjoonest 50 meetri ulatuses ehitamine tuleb kooskõlastada julgeolekuasutusega. Julgeolekuasutus võib keelata hoone või rajatise ehitamise, kui hoone või rajatise ehitamine võib takistada julgeolekuasutuse ülesannete täitmist või avaldada mõju julgeolekuasutuse ehitise turvakeskkonnale.

## 14. peatükk Puurkaev ja puurauk ning salvkaev

#### § 122. Kohaldamisala

(1) Käesoleva peatüki sätteid kohaldatakse puurkaevu ja -augu ning salvkaevu projekteerimisele, rajamisele, kasutusele võtmisele, konserveerimisele ja lammutamisele.

(2) Puurkaevu ja -augu ümbertegemisele kohaldatakse käesoleva seadustiku §-des 123–126 sätestatud.

#### § 123. Mõisted

(1) Puurkaev on veehaarde, põhjaveeseire ja soojussüsteemi puurkaev.

(2) Puurauk on põhjaveeseire ja soojussüsteemi puurauk.

(3) Puurkaevu või -augu ümberehitamine on puurkaevu või -augu ümbertegemine, puurkaevule või -augule osade lisamine või asendamine puurkaevu või -augu seisukorra parandamiseks, rikke kõrvaldamiseks või kasutusaja pikendamiseks.

#### § 124. Puurkaevu ja -augu asukoha kooskõlastamine

(1) Puurkaevu või -augu rajamist kavandav isik (edaspidi *taotleja*) peab rajatava puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastama kohaliku omavalitsuse üksusega. Rajatava puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise taotluses sisalduvad:

1) taotleja nimi, registri- või isikukood, kontaktandmed ning maaomaniku nõusolek, kui maaomanik ei ole isik, kes puurkaevu või -augu rajamist kavandab;

2) puurkaevu või -augu planeeritava asukoha aadress, maaüksuse nimi ja katastritunnus;

3) kavandatud veevõtt puurkaevust või -august – kuupmeetrit ööpäevas;

4) puurkaevu või -augu kasutamise otstarve.

(2) Kohaliku omavalitsuse üksus arvestab puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamisel üld- ja detailplaneeringut, kohaliku omavalitsuse üksuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava ning vee-ettevõtja olemasolevaid teeninduspiirkondi.

(3) Kohaliku omavalitsuse üksus kooskõlastab rajatava puurkaevu või -augu asukoha või keeldub selle kooskõlastamisest kümne tööpäeva jooksul puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise taotluse saamisest arvates.

#### § 125. Puurkaevu ja -augu ehitamise dokumenteerimine

(1) Puurkaevu või -augu puurimistöid teostav isik (edaspidi *puurija*) peab puurimistööde ajal pidama puurimispäevikut, kuhu kantakse:

1) puurkaevu või -augu asukoht;

2) töö tegemise aeg;

3) puurimismeetodi ja isolatsiooni tegemise kirjeldus;

4) vastavalt puurimissügavusele puuri ja manteloru läbimõõt ning geoloogilise läbilõike kirjeldus;

5) kasutatud setete eemaldamise meetod;

6) puurkaevu või -augu hüdroteoloogilised andmed.

(2) Puurija on kohustatud pärast puurimistöõde lõpetamist esitama puurimispäeviku andmed käesoleva seadustiku § 126 lõike 6 alusel kehtestatud korras Eesti looduse infosüsteemi.  
[RT I, 27.05.2022, 1- jõust. 06.06.2022]

## § 126. Puurkaevu ja -augu ehitusloa menetlus

(1) Pädev asutus kooskõlastab puurkaevu või -augu ehitusloa taotluse Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet kooskõlastab taotluse või keeldub taotluse kooskõlastamisest kümne tööpäeva jooksul taotluse saamisest arvates.

(2) Kooskõlastamisel lisatakse ehitusloa eelnõule lisaks käesoleva seadustiku üldosas sätestatule:

- 1) puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastus;
- 2) veehaarde sanitaarkaitseala või toiteala projekt, kui selle koostamine on õigusaktide kohaselt nõutav;
- 3) puurkaevu või -augu ehitusprojekt.

(3) Keskkonnaametil on õigus keelduda puurkaevu või -augu ehitusloa taotluse käesoleva paragrahvi lõike 1 kohasest kooskõlastamisest, kui:

- 1) ehitusprojekti on koostanud isik, kellel ei ole puurkaevude ja -aukude projekteerimiseks hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba;
- 2) puurkaevu või -augu asukoha valikul ei ole arvestatud piirkonna geoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimustega, nõuetekohase sanitaarkaitseala, hooldusala või veehaarde toiteala moodustamise võimalikkusega või piirkonnas olemasolevate puurkaevude ja -aukude mõjuraadiustega;
- 3) puurkaevu ehitusprojektkohane sügavus ja konstruktsioon ei taga ehitusprojektkohast vee tootlikkust või vee kvaliteeti;
- 4) puurkaevu või -augu ehitusprojektkohane sügavus, konstruktsioon või puurimismeetod ei taga põhjavee kaitse nõuete täitmist;
- 5) puurkaevuga või -auguga ehitusprojektkohaselt avatava põhjaveekihi valik ei ole lähtuvalt vee kasutamise ostarbest põhjendatud;
- 6) puurkaevu ehitusprojektkohane tootlikkus ületab piirkonnas kinnitatud vaba põhjaveevaru koguse;
- 7) ühisveevärgi puurkaevuga avatava põhjaveekihi vee kvaliteet eeldatavasti ei vasta joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava põhjavee kvaliteedinõuetele;
- 8) taotleja ei ole esitanud kõiki nõuetekohaseid dokumente või on teadvalt esitanud valeandmeid.

(4) Puurkaevu või -augu ehitusloa taotluse kooskõlastamiseks on Keskkonnaametil õigus nõuda taotlejalt veeuringute või hüdrogeoloogiliste uuringute tegemist.

(5) Kui ühisveevärgi puurkaevu või puurkaevude ehitusprojektkohane tootlikkus kokku on üle 500 kuupmeetri ööpäevas, on ehitusloa taotluse kooskõlastamisel Keskkonnaametil õigus nõuda taotlejalt põhjaveeseire puuraukude rajamist ühisveevärgi puurkaevuga või puurkaevudega avatava põhjaveekihi vee seisundi jälgimiseks põhjaveehaarde mõjupiirkonnas.

(6) Valdkonna eest vastutav ministerkehtestab määrusega:

- 1) salvkaevu konstruktsiooni, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise ja lammutamise nõuded;  
[RT I, 22.02.2019, 1- jõust. 01.10.2019]
- 2) nõuded puurkaevu ja -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta;
- 3) puurkaevu ja -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra;
- 4) puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku ning puurkaevu või -augu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ja puurkaevu või -augu lammutamise teatise vormid või andmekoosseisu.  
[RT I, 27.05.2022, 1- jõust. 06.06.2022]

## § 127. Puurkaevu ja -augu kasutusele võtmine

(1) Kui puurkaevu ehitusprojektkohane tootlikkus on üle 10 kuupmeetri ööpäevas või seda kasutab rohkem kui 50 inimest, esitatakse selle kasutusloa taotluses lisaks käesoleva seadustiku üldosas sätestatule:

- 1) Eesti looduse infosüsteemi väljavõtte või viide Eesti looduse infosüsteemis olevatele puurkaevu andmetele, millele kasutusluba taotletakse;  
[RT I, 27.05.2022, 1- jõust. 06.06.2022]
- 2) omanikujärelevalve tegija nimi, registri- või isikukood ja kontaktandmed;
- 3) puurkaevu hooldusjuhend.

(2) Ühisveevärgi puurkaevu kasutusloa taotlus kooskõlastatakse Terviseametiga. Terviseamet ei kooskõlasta ühisveevärgi puurkaevu või puurkaevude kasutusloa taotlust juhul, kui puurkaevust võetav vesi avaldab pärast nõuetekohast töötlemist inimese tervisele otseselt või kaudselt negatiivset mõju.

(3) Kui puurkaevu ehitusprojektkohane tootlikkus on alla 10 kuupmeetri ööpäevas või seda kasutab vähem kui 50 inimest, esitatakse selle puurkaevu ja puurkaevu kasutusteatises lisaks käesoleva seadustiku üldosas sätestatule:

- 1) Eesti looduse infosüsteemi väljavõtte või viide Eesti looduse infosüsteemis olevatele puurkaevu või -augu andmetele;

[RT I, 27.05.2022, 1- jõust. 06.06.2022]

- 2) omanikujärelevalve tegija nimi, registri- või isikukood ja kontaktandmed;
- 3) puurkaevu või -augu hooldusjuhend.

#### § 128. Puurkaevu ja -augu lammutamine

- (1) Puurkaevu või -augu omanik või maaomanik on kohustatud lammutama kasutamiskõlbmatu, põhjavee seisundile ohtliku või kasutusotstarbe kaotanud puurkaevu või -augu.
- (2) Pädev asutus kooskõlastab puurkaevu või -augu lammutamise ehitusprojekti Keskkonnaametiga.
- (3) Keskkonnaametil on õigus keelduda puurkaevu või -augu lammutamise ehitusprojekti kooskõlastamisest, kui:
  - 1) puurkaev või -auk on riikliku keskkonnaseire jaam;
  - 2) kohaliku omavalitsuse üksus on põhjendanud puurkaevu vajalikkust joogivee reservpuurkaevuna;
  - 3) ehitusprojekt ei taga põhjavee kaitse nõuete täitmist.
- (4) Puurkaevu või -augu lammutamise teatis esitatakse lisaks pädevale asutusele ka Keskkonnaametile.

#### § 129. Puurkaevu ja -augu konserveerimine

Puurkaevu või -augu omanik või maaomanik on kohustatud konserveerima üle ühe aasta kasutusest väljas olnud puurkaevu või -augu, teavitades sellest Keskkonnaametit ja kohaliku omavalitsuse üksust.

## 3. osa RIIKLIK JÄRELEVALVE JA VASTUTUS

### 15. peatükk Riiklik järelevalve

#### § 130. Riikliku järelevalve teostaja

(1) Ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle teostavad riiklikku järelevalvet käesolevas paragrahvis nimetatud asutused.

- (2) Kohaliku omavalitsuse üksus teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:
  - 1) ehitise, sealhulgas kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitamise või ehitusprojekti detailplaneeringule, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, projekteerimistingimustele või muudele ehitise asukohast tulenevatele nõuetele vastavuse kontrollimine;
  - 2) ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise kasutamiseelse ohutuse kontrollimine;
  - 3) ehitamise teatise või ehitusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;
  - 4) ehitise kasutusteatise või kasutusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;
  - 5) ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt selle korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse kontrollimine;
  - 6) kohaliku tee kasutamise ja kaitsmise nõuete järgimise kontrollimine.

(3) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:

- 1) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–5 sätestatud ülesanded raudteerajatis, survetorustiku ja -anuma, elektripaigaldise, sideehitise, lifti, köistee või muu tõsteseadme, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise, riigikaitse ja julgeolekuasutuse ehitise ning riigipiiri taristu nõuetele vastavuse kontrollimiseks;

[RT I, 01.02.2019, 3- jõust. 11.02.2019]

2) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–5 sätestatud ülesanded eelkõige ehitise kasutusjärgse ohutuse kontrollimiseks;

- 3) riigi eriplaneeringu alusel ehitatud ehitise riigi eriplaneeringule ja muudele nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 4) ehitise kaitsevööndi ja seal tegutsemise nõuete täitmise kontrollimine;
- 5) hoone energiatõhususe, energiamärgiste, energiaauditi ja olemasolevate mittelelamute laadimistaristu ning käesoleva seaduse § 69<sup>4</sup> lõikes 1 sätestatud mittelelamu kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamiseks automaatikasüsteemi paigaldamise nõuete täitmise kontrollimine;

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

5<sup>1</sup>) huvipiirkonna määramise nõude täitmise kontrollimine;

[RT I, 15.12.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

5<sup>2</sup>) väikese levialaga raadiosagedusi kasutavale juurdepääsupunktile juurdepääsu õiguse andmise nõuete kontrollimine;

[RT I, 15.12.2021, 1- jõust. 01.04.2022]

6) ettevõtjale ja pädevale isikule esitatud nõuete täitmise kontrollimine;

7) kasutuses oleva ehitise või selle osa, kus osutatakse avalikkusele suunatud teenust, puudega inimeste erivajadustest tulenevatele nõuetele vastavuse kontrollimine;

[RT I, 12.12.2018, 3- jõust. 01.01.2019]

8) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide ohutuse kontrollimine.

[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(4) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet kontrollib juhuvaliku alusel aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavust. Kontrollitud energiamärgiste hulk peab olema piisavalt suur, et aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavuse hinnang põhineks esinduslikul valimil.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(4<sup>1</sup>) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti läbi viidav energiamärgiste kontroll hõlmab:

1) hoone energiamärgise andmise aluseks olnud sisendandmete ja märgisele kantud tulemuste kehtivuse kontrolli;

2) sisendandmete ja energiamärgisele kantud tulemuste ja soovitude asjakohasuse kontrolli;

3) hoone energiamärgise andmise aluseks olnud sisendandmete täielikku kontrolli ja märgisele kantud tulemuste ja soovitude asjakohasuse täielikku kontrolli ning võimaluse korral hoone külastust, et kontrollida märgisele kantud andmete ja asjaomase hoone vastavust.

[RT I, 30.06.2020, 9- jõust. 01.07.2020]

(5) Keskkonnaamet teostab riiklikku järelevalvet ehitiste keskkonna- ja looduskaitse kasutamise, kiirgusohutuse, puurkaevude või -aukude ja salvkaevude sanitaarkaitsealade ja hooldusalade, ehitisele esitatavate keskkonnakaitse- ja loodusressursside kasutamise seotud nõuete üle kaitsealal, hoiualal, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ja püsielupaigas ning ranna või kalda ehituskeeluvööndis.

[RT I, 10.07.2020, 2- jõust. 01.01.2021]

(6) Transpordiamet teostab riiklikku järelevalvet:

1) avalikult kasutatava tee ehitamise, kohaliku omavalitsuse tee seisundinõuete täitmise, riigitee kaitsevööndi nõuete, kasutamisinõuete ja kaitsenõuete täitmise ning tee-ehitamisega seotud ettevõtjale ja pädevale isikule esitatud nõuete täitmise üle;

2) lennundusseaduses sätestatud ulatuses lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruses oleva või muul juhul lennuohutusega seonduva ehitise üle;

3) meresõiduohutuse ja sisevetel sõidu ohutusega seonduvate nõuete täitmise üle.

[RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]

(7) [Kehtetu -RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]

(8) Politseiametnik teostab riiklikku järelevalvet riigitee ja kohalik tee kasutamise ja kaitsmise ning seisundinõuete üle, kui nõuete rikkumine on tuvastatud politseilise tegevuse käigus.

(9) Muinsuskaitseamet teostab järelevalvet muinsuskaitseaduses sätestatud alustel ja korras.

(10) Päästeamet teostab riiklikku järelevalvet ehitise tuleohutusnõuete täitmise üle.

(11) Terviseamet teostab riiklikku järelevalvet ehitist puudutavate terviseohutuse nõuete täitmise üle.

(12) [Kehtetu -RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]

(13) Põllumajandus- ja Toiduamet teostab riiklikku järelevalvet loomade pidamiseks kasutatavate ehitiste üle.

[RT I, 01.07.2020, 1- jõust. 01.01.2021]

### § 131. Riikliku järelevalve teostamiseks lubatud erimeetmed

Korrakaitseorgan võib käesolevas seadustikus sätestatud riikliku järelevalve teostamiseks kohaldada korrakaitseaduse §-des 30, 31, 32, 49, 50, 51 ja 52 sätestatud riikliku järelevalve erimeetmeid korrakaitseaduses sätestatud alusel ja korras.

### § 132. Riikliku järelevalve erisused

(1) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet võib kohustada omanikku teavitama avalikkust ehitisega seotud ohtudest või omaniku kulul teavitama ise avalikkust ehitisega seotud ohtudest.

(2) Korrakaitseaduse §-s 50 sätestatud meedet võib kohaldada üksnes sisenemisel ehitisse või selle osasse, pärast ehitustoote turule laskmist sisenemisel selle ladustamis-, paigaldus- või müügikohta või ehitustoote kasutukohta.

(3) Korrakaitseorgan otsustab ehitise lammutamise eelkõige, kui:

1) ehitis ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele ja nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht;



2) ehitise ebaseadusliku ehitamisega on kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenuv püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

### § 133. Sunniraha määr

Ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib korrakaitseorgan rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 6400 ja juriidilisele isikule 450 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

## 16. peatükk Vastutus

### § 134. Ehitisele esitatavate nõuete rikkumine

(1) Ehitisele esitatavate nõuete rikkumise eest, kui see toob kaasa ehitatud või ehitamisel olevast ehitisest lähtuva ohu varale, keskkonnale, riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 135. Ehitamisele esitatavate nõuete rikkumine

(1) Ehitamisele esitatavate nõuete rikkumise eest, kui see toob kaasa ehitise ohtlikkuse varale, keskkonnale, riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 136. Nõuetele mittevastava ehitise projekteerimine

(1) Ehitusprojekti koostamise eest, kui selle järgi ehitatud või ehitamisel olev ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele, varale, keskkonnale, riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 137. Andmete säilitamise kohustuse rikkumine

(1) Ehitusdokumentide või tehtud ehitusuuringute andmete, ehitusprojekti kontrollimise andmete, auditi dokumentatsiooni, hoonete energiamärgiste andmisega seonduvate andmete või nende koopiate täies mahus vähemalt seitsmeks aastaks säilitamata jätmise eest, kui see takistab olulisel määral ehitise ohutuse hindamist, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 138. Ehitusloata ehitamine

(1) Ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 139. Kasutusloata kasutamine

(1) Kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusloa oli nõutav, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 140. Ebaseaduslik tegevus ehitise kaitsevööndis

(1) Nõuetele mittevastava tegevuse korral ehitise kaitsevööndis, kui sellega kaasneb oht inimese elule, tervisele, varale või keskkonnale, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 100 000 eurot.  
[RT I, 27.04.2022, 1- jõust. 07.05.2022]

### § 141. Menetlus

Käesoleva seadustiku §-des 134–140 sätestatud väärtegade kohtuväline menetleja on vastavalt oma pädevusele:

- 1) linna- või vallavalitsus;
- 2) Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet;
- 3) Keskkonnaamet;  
[RT I, 10.07.2020, 2- jõust. 01.01.2021]
- 4) Transpordiamet;  
[RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]
- 5) Muinsuskaitseamet;
- 6) Päästeamet;
- 7) [kehtetu -RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]
- 8) Terviseamet;
- 9) Põllumajandus- ja Toiduamet.  
[RT I, 01.07.2020, 1- jõust. 01.01.2021]
- 10) [kehtetu -RT I, 10.12.2020, 1- jõust. 01.01.2021]

### § 142. Seadustiku jõustumine

Käesolev seadustik jõustub ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ajal.

<sup>1</sup>Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (ELT L 153, 18.06.2010, lk 13–35), muudetud direktiiviga (EL) 2018/844 (ELT L 156, 19.06.2018, lk 75–91) ja määrusega (EL) 2018/1999 (ELT L 328, 21.12.2018, lk 1–77); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2012/27/EL, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ (ELT L 315, 14.11.2012, lk 1–56), muudetud direktiividega 2013/12/EL (ELT L 141, 28.05.2013, lk 28–29), (EL) 2018/844 (ELT L 156, 19.06.2018, lk 75–91), (EL) 2018/2002 (ELT L 328, 21.12.2018, lk 210–230) ja (EL) 2019/944 (ELT L 158, 14.06.2019, lk 125–199) ning määrustega (EL) 2018/1999 (ELT L 328, 21.12.2018, lk 1–77) ja (EL) 2019/826 (ELT L 137, 23.05.2019, lk 3–9); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2004/54/EÜ tunnelite miinimumohutusnõuete kohta üleeuroopalises teedevõrgus (ELT L 167, 30.04.2004, lk 39–91), muudetud määrusega (EÜ) nr 596/2009 (ELT L 188, 18.07.2009, lk 14–92); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/96/EÜ teetaristu ohutuse korraldamise kohta (ELT L 319, 29.11.2008, lk 59–67), muudetud direktiiviga (EL) 2019/1936 (ELT L 305, 26.11.2019, lk 1–16); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/33/EL lifte ja lifti ohutusseadiseid käsitlevate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta (ELT L 96, 29.03.2014, lk 251–308); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/61/EL kiire elektroonilise side võrkude kasutuselevõttukulude vähendamise meetmete kohta (ELT L 155, 23.05.2014, lk 1–14); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2005/36/EÜ kutsekvalifikatsioonide tunnustamise kohta (ELT L 255, 30.09.2005, lk 22–142), muudetud direktiividega 2006/100/EÜ (ELT L 363, 20.12.2006, lk 141–237), 2013/25/EL (ELT L 158, 10.06.2013, lk 368–375) ja 2013/55/EL (ELT L 354, 28.12.2013, lk 132–170); Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2018/1972, millega kehtestatakse Euroopa elektroonilise side seadustik (ELT L 321, 17.12.2018, lk 36–214).  
[RT I, 15.12.2021, 1- jõust. 01.04.2022]

Lisa 1 Tabel ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta  
[RT I, 30.12.2020, 2- jõust. 01.03.2021]

Lisa 2 Tabel kasutusteatise, ehitusprojekti ja kasutusloa kohustuslikkuse kohta  
[RT I, 30.12.2020, 2- jõust. 01.03.2021]