

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	algtekst
Jõustumise kp:	01.05.2009
Avaldamismärge:	RT I 2009, 20, 132

Ehitusseaduse muutmise seadus

Vastu võetud 18.03.2009

Välja kuulutatud
Vabariigi Presidendi 2. aprilli 2009. a otsusega nr 459

I. Ehitusseaduses(RT I 2002, 47, 297; 2008, 8, 59) tehakse järgmised muudatused:

§ 1.Paragrahvi 2:

1)lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.»;

2)täiendatakse lõikega 2¹järgmises sõnastuses:

«(2¹) Hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, on sisekliima tagamisega hoone.»;

3)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone. Funktsionaalselt koos toimivatest rajatistest koosnevat ehituslikku kompleksi võib käsitleda käesoleva seaduse tähenduses ühe rajatisena. Rajatis on muu hulgas ka mere või siseveekogu põhja süvendamise teel rajatud laevakanal, seikluspark, mänguväljak.»;

4)lõiked 6 ja 7 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(6) Ehitamine on:

- 1) ehitise püstitamine;
- 2) ehitise laiendamine;
- 3) ehitise rekonstrueerimine;
- 4) ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine;
- 5) ehitise lammutamine.

(7) Ehitise laiendamine on olemasolevale ehitisele juurde- (külge-), peale- või allaehitamine.»;

5)täiendatakse lõigetega 9 ja 10 järgmises sõnastuses:

«(9) Üksikelamu, suvila, aiamaaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimistes seintes olevate avade sulgemiseks mõeldud ehitise osade (avatäidete) asendamine, kui asendamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei muutu ehitise tuleohutusomadused ja välisilme, ei ole käesoleva seaduse tähenduses ehitamine, välja arvatud käesoleva seaduse § 16 lõike 1 punktides 4 ja 5 nimetatud juhtudel.

(10) Ehitise tehnosüsteem käesoleva seaduse tähenduses on ehitise piires ehitise toimimiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike seadmete või kommunikatsioonide kogum koos nende toimimiseks vajalike konstruktsioonelementidega.»

§ 2.Paragrahvi 3:

1)lõike 1 kolmas lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«Kultuurimälestisel teostatavate ehitustööde osas ei ole nõutav käesoleva paragrahvi lõikes 7 sätestatud nõuete järgimine.»;

2)lõiked 2 ja 3 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise, selle osa või naabruses olevate teiste ehitiste varisemist ning ehitisele, selle aluspinnale või naabruses olevatele teistele ehitistele või nende aluspinnale vastuvõetamatult suuri deformatsioone. Samuti ei või ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud põhjustada ehitise, selle osade, sisseseade ega paigaldatud seadmete kahjustusi konstruktsioonide suure deformeerumise tõttu, kusjuures erakorralise sündmuse tõttu tekkinud mõjude kahjustused ei või olla ebaproportsionaalselt suured.

(3) Ehitis peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõime. Ehitises peab olema takistatud iseeneslik tule ja suitsu levimine, samuti tule levik naaberehitistele. Ehitises peab olema võimalik inimesi evakueerida, inimestel peab olema võimalus ehitisest ise evakueeruda ning tulekahju korral peavad olema tagatud päästemeeskondade ohutus ja tegutsemisvõimalused.»

§ 3.Paragrahvi 3¹:

1)lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Energiamärgis on dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonele ja mille eesmärgiks on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiasvajadus või tegelik energiatarbimine. Energiamärgisele tuleb lisada hoone energiatarbimist vähendavate abinõude loetelu.»;

2)lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

3)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Energiamärgise kehtivusaeg on kümme aastat.»;

4)täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

«(6) Käesoleva seaduse § 3 lõikes 7¹ nimetatud sisekliima tagamisega hoonete puhul ei ole energiämärgis nõutav ning neile ei kohaldata § 3²nõudeid.»

§ 4.Paragrahv 3²muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 3². Energiämärgis hoone püstitamisel ja tasu eest võõrandamisel või üürile andmisel või liisingulepingu sõlmimisel

(1) Sisekliima tagamisega hoone püstitamisel või olulisel rekonstrueerimisel väljastab energiämärgise projekteerimisettevõtja. Energiämärgis sisaldub ehitusprojektis ja see esitatakse koos ehitusloa taotlusega kohalikule omavalitsusele.

(2) Sisekliima tagamisega hoone püstitamisel, mille kasulik pind on suurem kui 50 m² ja millel puudub ehitusprojekt, lisatakse energiämärgis kohalikule omavalitsusele esitatavale kirjaliku nõusoleku taotlusele.

(3) Hoone eraldi kasutatavale osale võib taotleda iseseisva energiämärgise.

(4) Lisaks käesoleva seaduse § 3¹ lõikes 1 nimetatule peab projekteerimisettevõtja energiämärgisel kinnitama, et projekteeritud hoone vastab energiatõhususe miinimumnõuetele.

(5) Ehitusettevõtja annab projekteerimisettevõtja väljastatud sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa energiämärgise tellijale üle ehitise üleandmisel.

(6) Sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise korral annab võõrandaja energiämärgise üle asja omandajale. Hoone eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise korral antakse üle energiämärgise koopia.

(7) Sisekliima tagamisega hoone, selle eraldi kasutatava osa üürileandja või müüja võimaldab üürnikul, liisinguvõtjal või lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiämärgisega tutvuda.»

§ 5.Paragrahvi 12 lõiked 1 ja 2 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel väikeehitise ehitamise korral. Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

(2) Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise või muude käesoleva seaduse § 16 lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatud ehitiste või nende osade ehitamise korral, mille puhul on nõutav kirjalik nõusolek või § 16 lõikes 6 nimetatud ehitise ehitamise korral, mille puhul ehitise omanik teavitab kohalikku omavalitsust kavatsusest ehitada väikeehitist. Ehitusluba, kirjalik nõusolek või kohaliku omavalitsuse teavitamine ei anna õigust ehitusloale või kirjalikule nõusolekule märgitud maaüksuse või ehitise omaniku loata ehitada.»

§ 6.Paragrahvi 15:

1)pealkiri ja lõige 1 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«§ 15. Väikeehitis

(1) Väikeehitis käesoleva seaduse tähenduses on:

1) kuni 60 m²ehitisealuse pinnaga ühel kinnistul asuv ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit ja millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone;

2) olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse võrguettevõtjale elektrituruseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, gaasiettevõtjale maagaasiseaduse tähenduses kuuluva gaasivõrguga, vee-ettevõtjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses kuuluva liitumispunktiga või sideettevõtjale elektroonilise side seaduse tähenduses kuuluva liinirajatisega.»;

2)lõige 3 tunnistatakse kehtetuks.

§ 7.Seadust täiendatakse §-ga 15¹järgmises sõnastuses:

«§ 15¹. Ajutine ehitis

Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.»

§ 8.Paragrahvi 16:

1)lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav, kui:

1) ehitatakse väikeehitist, mille ehitisealune pind on 20–60 m²;

2) muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem samaväärsega;

3) püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedadid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd;

4) asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaa, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid;

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

2)täiendatakse lõikega 1¹järgmises sõnastuses:

«(1¹) Kirjaliku nõusoleku taotluse esitab maaüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomanik korteriomanike häälteenamuse alusel.»;

3)lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«1) ehitise asukoha aadress, katastritunnus ja koordinaadid;»;

4)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Kohalikul omavalitsusel on õigus enne kirjaliku nõusoleku andmist nõuda põhjendatud juhtudel taotlejalt ehitusprojekti. Põhjendatud juhtudeks on muu hulgas:

1) ehitise ohutuse tagamise vajadus;

2) ehitise või ehitamise tehniline keerukus;

3) detailplaneeringust, projekteerimistingimustest või ehitise arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest tulenevad nõuded või kui muudetakse tehnosüsteemi või selle osa toimimise põhimõtteid.»;

5)lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(6) Detailplaneeringu kohustusega aladel peab ehitise omanik kuni 20 m²ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama kohalikku omavalitsust. Teavitamiseks tuleb kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist esitada majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud vormi kohane taotlus ehitise püstitamiseks ja ehitise asukoha kirjeldus krundil. Kui kohalik omavalitsus ei esita nimetatud tähtaja jooksul väikeehitise püstitamisele täiendavaid tuleohutusnõudeid või krundi ja ümbruse varasemast

hoonestusest tulenevaid nõudeid või ei nõua ehitise omanikult lisaandmeid, võib ehitise omanik alustada väikeehitise püstitamist. Ehitise omanik esitab ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates.»

§ 9.Paragrahvi 17:

1)lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«2) väikeehitise asukoha aadress, katastritunnus ning väikeehitise asendiplaan või koordinaadid ja nimetus;»;

2)lõiget 1 täiendatakse punktiga 10 järgmises sõnastuses:

«10) andmed riigilõivu tasumise kohta.»;

3)täiendatakse lõikega 2¹ järgmises sõnastuses:

«(2¹) Kui väikeehitise püstitamiseks on nõutav ehitusprojekt, lisatakse energiamärgis kohalikule omavalitsusele esitatavale kirjaliku nõusoleku taotlusele.»;

4)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Kui kirjaliku nõusoleku taotleja esitatud dokumendid on puudulikud, peab kohalik omavalitsus võimaldama taotlejal puudused kõrvaldada, määrates selleks taotlejale tähtaja, mis ei või olla lühem kui viis tööpäeva.»

§ 10.Paragrahvi 18:

1)lõike 3 sissejuhatav lauseosa ja punkt 1 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Ehitusprojekt koostatakse detailsuses ja ulatuses (eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt), mis võimaldab: 1) selle järgi ehitusluba väljastada ja ehitada;»;

2)täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:

«(5) Nõuded ehitusprojektile kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.»

§ 11.Paragrahvi 19:

1)lõike 1 sissejuhatav lauseosa ja punkt 1 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda;»;

2)lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuurseid ja ehituslikke tingimused. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohalik omavalitsus aluseks planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehituslikke tingimusi. Projekteerimistingimused koostatakse ja väljastatakse huvitatud isiku taotluse alusel hiljemalt 30 päeva jooksul sellekohase taotluse esitamise päevast arvates.»;

3)lõike 4 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«1) ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste määramise korra;».

§ 12.Paragrahvi 21 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Ehitusprojekti ekspertiis on kohustuslik suurte rahvahulkade kogunemise, suurõnnetuse ohu või muul moel kõrgendatud riskiga seotud ehitise ehitusprojektile.»

§ 13.Paragrahvi 22:

1)lõiked 2 ja 3 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Ehitusloaga, mis annab õiguse ehitise laiendamiseks või rekonstrueerimiseks, võib kohalik omavalitsus anda ka õiguse sama ehitise tehnosüsteemi muutmiseks või kogu tehnosüsteemi asendamiseks samaväärsega.

(3) Ehitusloaga, mis annab õiguse ehitise laiendamiseks, võib kohalik omavalitsus anda õiguse ka sama ehitise rekonstrueerimiseks.»;

2) täiendatakse lõikega 4¹ järgmises sõnastuses:

«(4¹) Kui ehitusloa väljastamisele eelneb keskkonnamõju hindamine, avaldab ehitusloa väljastaja teate ehitusloa väljastamise kohta ka ühes maakondlikus või kohalikus ajalehes. Teates avaldatakse:

- 1) ehitusloa sisu ja tingimused;
- 2) ehitusloa väljastamise põhjendus ja vajaduse korral kahjulike mõjude vältimise, vähendamise ja võimaluse korral kõrvaldamise meetmete kirjeldus;
- 3) teave üldsuse kaasamise kohta.»

§ 14. Paragrahvi 23:

1) täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

«(1¹) Ehitusloa taotluse esitab maaüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomaniik korteriomaniike häälteenamuse alusel.»;

2) lõiget 2 täiendatakse punktiga 2¹ järgmises sõnastuses:

«2¹) esitada energiamärgis, kui see on nõutav;»;

3) täiendatakse lõikega 8¹ järgmises sõnastuses:

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

§ 15. Paragrahv 24 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 24. Ehitusloa väljastamisest keeldumine

(1) Ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui:

- 1) ehitusprojekt ei vasta ehitusprojektile esitatavatele nõuetele või ehitusprojekti koostamise lähteandmetele, sealhulgas kehtestatud detailplaneeringule või projekteerimistingimustele;
- 2) ehitusprojekti ei ole arvestatud ehitisele esitatavaid nõudeid;
- 3) ehitusprojekti koostamisel ei ole arvestatud ehitusprojekti koostamisele sätestatud nõudeid või käesoleva seaduse §-s 47 sätestatud nõudeid ehitusprojekti koostajale või kontrollijale;
- 4) ehitise, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone ja väikeehitise püstitamiseks koostatud ehitusprojekt ei tugine ehitatava ehitise asukoha ehitusuuringute tulemustele;
- 5) ehitusloa taotlus ei vasta nõuetele;
- 6) ehitusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid;
- 7) ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise taotletav aeg ei ole sama, mis kohaliku omavalitsuse määratud ehitise kasutamise aeg;
- 8) ei ole tasutud riigilõiv;
- 9) oluline keskkonnamõju on hindamata ja keskkonnamõju hindamine on nõutav või kui keskkonnamõju on hinnatud, kuid keskkonnamõju hindamise aruande kohaselt kaasneks tegevusega oluline keskkonnamõju, mida ei ole võimalik vältida ega leevendada või
- 10) kohalik omavalitsus on algatanud ehitusprojekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse.

(2) Kui ehitusloa taotlemisel esitatud dokumendid on puudulikud, võimaldab ehitusloa väljastaja ehitusloa taotlejal puudused kõrvaldada, määrates selleks taotlejale tähtaja, mis ei või olla lühem kui viis tööpäeva.

(3) Kui ehitusloa väljastamisest keeldutakse põhjusel, et oluline keskkonnamõju on hindamata ja keskkonnamõju hindamine on nõutav, avaldab ehitusloa väljastaja teate ehitusloa väljastamisest keeldumise kohta maakondlikus või kohalikus ajalehes. Teates avaldatakse:

- 1) otsuse sisu;
- 2) otsuse aluseks olevad põhjendused ja vajaduse korral kahjulike mõjude vältimise, vähendamise ja võimaluse korral kõrvaldamise meetmete kirjeldus;
- 3) teave üldsuse kaasamise kohta.»

§ 16. Paragrahvi 26 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«2) ehitise asukoha aadress, katastritunnus, koordinaadid ja ehitise nimetus ning olemasolu korral ehitise riikliku ehitisregistri kood;».

§ 17. Paragrahvi 27 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«1) ehitise asukoha aadress, katastritunnus ja koordinaadid;».

§ 18. Paragrahv 28 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 28. Ehitusloa kehtetuks tunnistamine

(1) Ehitusloa väljastajal on õigus ehitusloa kehtetuks tunnistada, kui:

- 1) ehitatav ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale;
- 2) ehitise omanik või ehitist ehitav isik ei täida käesoleva seaduse § 61 lõikes 1 või § 64 lõikes 3 nimetatud ettekirjutust;
- 3) ehitusloa taotlemisel on teadvalt esitatud valeandmeid;
- 4) ehitise omanik taotleb ehitusloa kehtetuks tunnistamist;
- 5) korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanik taotleb teisele korteriomanikule väljastatud ehitusloa kehtetuks tunnistamist, kui taotleja leiab, et ehitusloaga on rikutud tema õigusi;
- 6) muutuvad ehitise olulised tehnilised andmed, mis on kantud ehitusloale;
- 7) ehitamise käigus muudetakse või soovitakse muuta ehitise kasutamise otstarvet;
- 8) ajutise ehitise ehitamise käigus soovitakse muuta ehitise kasutamise aega;
- 9) on rikutud muinsuskaitseadusest tulenevaid kohustusi ja piiranguid või
- 10) väljastatakse uus ehitusloa käesoleva seaduse § 23 lõikes 8¹ nimetatud alusel.

(2) Ehitusloa tunnistatakse kehtetuks või keeldutakse ehitusloa kehtetuks tunnistamisest kümne päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast arvates või ehitusloa väljastajale käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud asjaolude teatavaks saamise päevast arvates.

(3) Ehitusloa kehtetuks tunnistamisel, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 10 nimetatud alusel, peab ehitusloale märgitud maaüksuse või ehitise omanik taastama kehtetuks tunnistatud ehitusloa alusel ehitamisele eelnenu olukorra maaüksusel. Kui ehitusloa kehtetuks tunnistamisel ei ole endise olukorra taastamine täies ulatuses mõistlik või rikub kolmandate isikute õigusi, määrab kohalik omavalitsus endise olukorra taastamise taseme.»

§ 19. Paragrahvi 29:

1) lõiget 1 täiendatakse punktiga 2¹ järgmises sõnastuses:

«2¹) detailplaneeringu kohustusega aladel kohaliku omavalitsuse teavitamise kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest;»;

2) lõike 1 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«4) ehitise ning selle asukoha maaüksuse korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel, sealhulgas takistama juurdepääsu varisemisohtlikule või muude lagunemistunnustega ehitisele kuni selle lammutamiseni või korrastamiseni ja paigaldama sellise ehitise ümber hoiatussildid;»;

3) lõiget 1 täiendatakse punktidega 14–16 järgmises sõnastuses:

- «14) ajutise ehitise lammutamise ehitise kasutamise aja lõppemisel;
- 15) Tehnilise Järelevalve Ameti teavitamise esimesel võimalusel ehitise kasutamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist, mis võis tuleneda ehitise käesoleva seaduse §-s 3 sätestatud nõuete mittevastavusest;
- 16) Tehnilise Järelevalve Ameti ametiisikule ja teistele volitatud ametiisikutele igakülgse abi andmise avariid ja sellega kaasnenud õnnetusjuhtumi põhjuste väljaselgitamisel, säilitades põhjuste väljaselgitamiseni avariid ja õnnetusjuhtumi tagajärjel tekkinud olukorra, kui see ei põhjusta edasisi kahjustusi.»;

4) lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

5) lõike 2 punktis 3 asendatakse sõna «püstitatakse» sõnaga «ehitatakse»;

6) lõiget 2 täiendatakse punktidega 5–7 järgmises sõnastuses:

- «5) tagama, et ehitise ehitamisel peetakse kinni maakorralduslikest, tuleohutus-, keskkonnakaitse- ja muudest õigusaktides sätestatud nõuetest;
- 6) andma sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise korral energiamärgise üle asja omandajale, kui energiamärgis on nõutav;
- 7) kindlustama, et sisekliima tagamisega hoonel või selle eraldi kasutataval osal oleks kehtiv energiamärgis, kui see on nõutav ja kui hoone on püstitatud või tasu eest omandatud pärast 2009. aasta 1. jaanuari.»

§ 20.Paragrahvi 30:

1)lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Enne ehitamise alustamist määrab ehitise omanik omanikujärelevalve tegijaks omanikujärelevalve tegemise õigusega isiku, kes ei või olla sama ehitist projekteerinud või ehitav isik, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud juhul.»;

2)lõike 5 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(5) Omanikujärelevalvet tegeva isiku ülesandeks on kontrollida.»;

3)lõiget 5 täiendatakse punktidega 5–7 järgmises sõnastuses:

«5) tehtud ettekirjutuste täitmist;

6) teostatavate ehitustööde kvaliteeti ja tööde täitmise tähtaegu, teavitades ehitise omanikku, kui teostatavate ehitustööde kvaliteet või tööde täitmise tähtaeg ei vasta kokkulepitule;

7) ehitamise vastavust ehitusprojektile, õigusaktidest ning ehitise omaniku ja ehitusettevõtja vahel sõlmitud lepingust tulenevatele nõuetele.»

§ 21.Paragrahvi 31:

1)lõiget 2 täiendatakse punktiga 1¹ järgmises sõnastuses:

«1¹) teostusjoonised;»;

2)lõike 2 punkt 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«5) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid nagu näiteks ehitustoodete vastavusdeklaratsioonid või vastavussertifikaadid.»

§ 22.Paragrahvi 32:

1)täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

«(1¹) Kasutusloaga antakse nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile.»;

2)lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Ehitise kasutamiseks peab olema kasutusluba, välja arvatud riigisaladusega või salastatud välisteabega seotud ehitise, riigikaitselise ehitise ja elamiseks mittekasutatava väikeehitise kasutamiseks.»

§ 23.Paragrahvi 33:

1)lõiget 2 täiendatakse punktiga 5¹ järgmises sõnastuses:

«5¹) esitada energiamärgis, kui see on nõutav;»;

2)lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(5) Kasutusluba väljastatakse valminud ehitisele kui tervikule. Kasutusloa võib ehitise püstitamisel väljastada ka ehitise osale, kui seda on võimalik funktsionaalselt ja ohutult kasutada. Ehitise osale väljastatud kasutusluba kehtib kuni ehitisele kui tervikule väljastatud kasutusloa väljastamiseni. Ehitisele kasutusloa väljastamisel arvestatakse eelnevalt ehitise osale väljastatud kasutusloaga ja selle loa väljastamiseks esitatud dokumentidega.»;

3)täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

«(5¹) Ehitise täieliku lammutamise korral esitab ehitise omanik kohalikule omavalitsusele kümne päeva jooksul lammutustööde lõpetamisest arvates ehitise teatise lammutustööde lõpetamise kohta.»;

4)täiendatakse lõikega 6¹ järgmises sõnastuses:

«(6¹) Kui kasutusloa väljastamisele eelneb keskkonnamõju hindamine, avaldab kasutusloa väljastaja teate kasutusloa väljastamise kohta ehitisregistri veebilehel ja ühes maakondlikus või kohalikus ajalehes. Teates avaldatakse:

- 1) kasutusloa sisu ja tingimused;
- 2) kasutusloa väljastamise põhjendus ja vajaduse korral kahjulike mõjude vältimise, vähendamise ja võimaluse korral kõrvaldamise meetmete kirjeldus;
- 3) teave üldsuse kaasamise kohta.»;

5)lõige 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(8) Ehitise kasutusloa väljastatakse ehitise kohta. Kasutusloa taotluse esitab ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomanik korteriomanike häälteenamuse otsuse alusel. Teisele isikule kuuluvale kinnisasjale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa väljastatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Võõrale maale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa taotlemisel peab tehnovõrgu või -rajatise omanik esitama kinnituse oma omandiõiguse kohta tehnovõrgu või -rajatise suhtes.»

§ 24.Paragrahvi 34:

1)lõiget 1 täiendatakse punktiga 6¹järgmises sõnastuses:

«6¹) kasutusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt erineb ehitusprojekti muudatuste või ehitamise ajal tehtud muudatuste tõttu oluliselt ehitusloa taotlemisel esitatud ehitusprojektist või»;

2)lõike 1 punkt 15 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«15) käesoleva seaduse § 3¹lõike 5 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määruses nimetatud liiki kuuluva hoone energiamärgis ei ole paigaldatud nähtavale kohale või»;

3)lõiget 1 täiendatakse punktiga 16 järgmises sõnastuses:

«16) puudub energiamärgis, kui selle olemasolu on nõutav.»;

4)lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Kui kasutusloa taotleja esitatud dokumendid on puudulikud, peab kasutusloa väljastaja võimaldama taotlejal puudused kõrvaldada, määrates selleks taotlejale tähtaja, mis ei või olla lühem kui viis tööpäeva. Kui puuduse kõrvaldamine on võimatu ja kui puudus ei ole ehitise ohutust arvestades oluline, otsustab kasutusloa väljastaja kasutusloa väljastamise esitatud dokumentide alusel.»;

5)täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Kui kasutusloa väljastamisest keeldutakse põhjusel, et oluline keskkonnamõju on hindamata ja keskkonnamõju hindamine on nõutav, avaldab kasutusloa väljastaja teate kasutusloa väljastamisest keeldumise kohta maakondlikus või kohalikus ajalehes. Teates avaldatakse:

- 1) otsuse sisu;
- 2) otsuse aluseks olevad põhjendused ja vajaduse korral kahjulike mõjude vältimise, vähendamise ja võimaluse korral kõrvaldamise meetmete kirjeldus;
- 3) teave üldsuse kaasamise kohta.»

§ 25.Paragrahvi 36 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«2) ehitise asukoha aadress, katastritunnus, koordinaadid ja ehitise nimetus ning olemasolu korral ehitise riikliku ehitisregistri kood ja ehitusloa number;».

§ 26.Paragrahvi 37 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«1) ehitise asukoha aadress, katastritunnus ja koordinaadid;».

§ 27.Paragrahvi 38:

1)lõike 1 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Kasutusloa väljastajal on õigus kasutusloa kehtetuks tunnistada, kui:»;

2)lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«2) ehitise omanik ei täida käesoleva seaduse § 61 lõikes 1 või § 64 lõikes 3 nimetatud ettekirjutust või».

§ 28.Paragrahvi 40 lõiked 1 ja 2 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

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

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

§ 29.Paragrahvi 41:

1)lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Isikul on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, energiaauditeid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise, väljastada energiamärgiseid ning tegeleda ehitusjuhtimisega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ning tal on:

- 1) majandustegevuse registri (edaspidi ka *register*) registreering ja
- 2) vastavasisuline õigussuhe käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud pädeva isikuga (edaspidi *vastutav spetsialist*) või peab füüsilisest isikust ettevõtja ise olema pädev tegutsema vastutava spetsialistina.»;

2)lõige 1¹tunnistatakse kehtetuks;

3)täiendatakse lõikega 1²järgmises sõnastuses:

«(1²) Mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna lepingu osalisriigis ehitusalal õiguspäraselt tegutseva ja seal registreeritud ettevõtja suhtes ei kohaldata vastutava spetsialisti nõude olemasolu.»;

4)täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

«(3) Ettevõtja võib registreeritud tegevusalal ise teostada töid vastutava spetsialisti pädevuse ulatuses.»

§ 30.Paragrahvi 42 täiendatakse lõigetega 6 ja 7 järgmises sõnastuses:

«(6) Muust Euroopa Majanduspiirkonna lepingu osalisriigist Eestisse ehitustöid tegema asuv ettevõtja esitab järgmiste andmetega registreerimistaotluse:

- 1) ettevõtja nimi, kontaktandmed päritoluriigis ja Eestis, registrikood või isikukood;
- 2) ajavahemik, mille jooksul ehitustöid tehakse, ja kui ehitustööde tegemine seondub konkreetse objektiga, siis selgitused objekti asukoha kohta;
- 3) täpsustatud andmed tegevusala kohta, millel tegutsemist ta taotleb;
- 4) registreerimistaotlusele allakirjutanud isiku nimi, ametinimetus ja kontaktandmed.

(7) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud ettevõtja asutamiskoha liikmesriigis on ehitustööde tegemiseks nõutav eelnev tegevusõiguse omandamine (tegevusluba, registreering või muu taoline), lisab ettevõtja registreerimistaotlusele asutamiskoha liikmesriigis nimetatud õiguse andja poolt tegevusõigust tõendava dokumendi kinnitatud koopia. Kui asutamiskoha liikmesriigis ei ole ehitustööde tegemiseks tegevusõigust vaja, lisab ettevõtja registreerimistaotlusele asutamiskoha liikmesriigi pädeva asutuse kinnituse, et ta on selles riigis neid töid teinud vähemalt kaks aastat viimase kümne aasta jooksul.»

§ 31.Paragrahvi 47:

1)lõike 2 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) erialane kõrgharidus ja erialane kolmeaastane töökogemus, mida arvestatakse alates erialast kõrgharidust tõendava dokumendi väljaandmise kuupäevast.»;

2)täiendatakse lõikega 2¹järgmises sõnastuses:

«(2¹) Kui isik soovib tegutseda vastutava spetsialistina ja on omandanud pädevuse välisriigis, kohaldatakse tema suhtes välisriigi kutsevalifikatsiooni tunnustamise seadust.»

§ 32.Paragrahvi 48 täiendatakse punktidega 10 ja 11 järgmises sõnastuses:

«(10) teatama Tehnilise Järelevalve Ametile esimesel võimalusel ehitamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist, mis tulenes ehitise või ehitamise nõuetele mittevastavusest;

11) andma Tehnilise Järelevalve Ameti ametiisikule ja teistele volitatud ametiisikutele igakülgset abi avariist või õnnetusjuhtumi põhjuste väljaselgitamisel, säilitades põhjuste väljaselgitamiseni avariist ja õnnetusjuhtumi tagajärjel tekkinud olukorra, kui see ei tekita ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.»

§ 33.Paragrahvi 49 täiendatakse punktidega 2¹ ja 2² järgmises sõnastuses:

«2¹) väljastama sisekliima tagamisega hoone püstitamisel ehitusprojekti koosseisus energiamärgise;
2²) kinnitama, et projekteeritud hoone vastab energiatõhususe miinimumnõuetele;».

§ 34.Paragrahvi 50 lõiget 1 täiendatakse punktidega 8–10 järgmises sõnastuses:

«8) tehtud ettekirjutuste täitmist;
9) teostatavate ehitustööde tööde täitmise tähtaegu, teavitades ehitise omanikku, kui teostatavate ehitustööde kvaliteet või tööde täitmise tähtaeg ei vasta kokkulepitule;
10) ehitamise vastavust ehitusprojektile, õigusaktidest ning ehitise omaniku ja ehitusettevõtja vahel sõlmitud lepingust tulenevatele nõuetele.»

§ 35.Paragrahvi 53¹ täiendatakse punktiga 3 järgmises sõnastuses:

«3) kandma tema poolt väljastatud energiamärgised ehitisregistrisse.»

§ 36.Paragrahvi 54 lõiget 1 täiendatakse punktiga 7 järgmises sõnastuses:

«7) ehitusprotsessi kavandamise ja korraldamise vastavalt õigusaktides sätestatud nõuetele.»

§ 37.Paragrahvi 56 lõike 1 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«2) ehitise asukoha andmed, sealhulgas katastritunnus;».

§ 38.Paragrahvi 57 lõiget 1 täiendatakse punktiga 8 järgmises sõnastuses:

«8) kohtutäiturid käesoleva seaduse § 56 lõike 1 punktis 12 nimetatud andmete puhul.»

§ 39.Paragrahvi 59 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Ehitusjärelvalve teostamine kohaliku omavalitsuse territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Ehitusjärelvalvet teeb linna- või vallavalitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik.»

§ 40.Paragrahvi 60 lõike 1 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku pädevuses on:».

§ 41.Paragrahvi 61:

1) lõike 1 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb ehitise omanikule või ehitist ehitavale isikule ettekirjutuse, kui:»;

2) lõiget 1 täiendatakse punktiga 11 järgmises sõnastuses:

«11) detailplaneeringu kohustusega alal ei ole ehitise omanik kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitanud kohalikku omavalitsust.»;

3) lõige 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(6) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib ehitusjärelvalvet teostav ametiisik rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 20 000 ja juriidilisele isikule 100 000 krooni.»

§ 42.Paragrahvi 62 lõike 2 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«3) kontrollida ehitise, ehitamise, ehitusprojekti ja ehitustoote ning käesoleva seaduse §-s 41 nimetatud ettevõtja vastavust nõuetele;».

§ 43.Paragrahvi 64:

1) pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 64. Tehnilise Järelevalve Ameti ametiisiku ettekirjutus ja otsus»;

2) lõiked 1 ja 2 tunnistatakse kehtetuks;

3) lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(3) Käesoleva seaduse või selle alusel kehtestatud õigusaktide nõuete, välja arvatud käesoleva seaduse § 19 lõike 4 alusel kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuete rikkumise lõpetamiseks teeb riiklikku järelevalvet teostav ametiisik ettekirjutuse, milles:

- 1) esitab nõude õigusrikkumise lõpetamiseks;
- 2) esitab vajaduse korral nõude õigusrikkumisega seotud tegevuse osaliseks või täielikuks peatamiseks või
- 3) kohustab tegema edasise tegevuse õiguspäraseks jätkamiseks vajalikke toiminguid.»;

4)lõiked 7 ja 8 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

«(7) Kui Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektori või tema volitatud ametiisiku ettekirjutus või otsus tehti ettevõtja kohta, kes on registreeritud majandustegevuse registris, edastab Tehnilise Järelevalve Amet registrile ettekirjutuse koopia kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemisest arvates või kustutab ettevõtja registreeringu registris pärast käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud otsuse tegemist viivitamata, kuid mitte hiljem kui viie tööpäeva jooksul.

(8) Käesolevas paragrahvis sätestatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib riiklikku järelevalvet teostav ametiisik rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 20 000 ja juriidilisele isikule 100 000 krooni.»

§ 44. Seaduse 7. peatükki täiendatakse §-ga 64¹ järgmises sõnastuses:

«§ 64¹. Ettekirjutuse või toiminguga vaidlustamine

(1) Tehnilise Järelevalve Ameti ametiisiku ettekirjutuse või toiminguga mittenoustumise korral on õigus esitada kirjalik vaide Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektorile 30 päeva jooksul ettekirjutusest või toimingust teada saamisest arvates.

(2) Vaide esitamine ei võta kohustust täita ettekirjutust.

(3) Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektor vaatab vaide läbi ja teeb otsuse 30 tööpäeva jooksul vaide esitamise päevast arvates.

(4) Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektori otsus tehakse vaide esitajale teatavaks ning antakse kätte allkirja vastu või saadetakse väljastusteatega tähtkirjaga kahe tööpäeva jooksul otsuse tegemise päevast arvates.»

§ 45. Seadust täiendatakse §-dega 68¹ ja 68² järgmises sõnastuses:

«§ 68¹. Tööde dokumenteerimise kohustuse rikkumine

(1) Füüsilise isiku poolt ehitamise käigus tehtavate tööde dokumenteerimata jätmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 50 000 krooni.

§ 68². Andmete säilitamise kohustuse rikkumine

(1) Ehitamise tehniliste dokumentide või tehtud ehitusuuringute andmete, ehitusprojekti ekspertiisi andmete, koostatud ehitisekspertiisi andmete, hoonete energiamärgiste väljastamisega seotud andmete või hoonete energiaauditite tegemisega seotud andmete või nende koopiade täies mahus vähemalt seitsmeks aastaks säilitamata jätmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 50 000 krooni.»

§ 46. Paragrahvi 70 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks.

§ 47. Paragrahv 71 tunnistatakse kehtetuks.

§ 48. Paragrahvi 72:

1) täiendatakse lõikega 1² järgmises sõnastuses:

«(1²) Vabariigi Valitsus uuendab energiatõhususe miinimumnõudeid vähemalt üks kord iga viie aasta järel. Energiatõhususe miinimumnõuete uuendamisel arvestatakse tehnilist arengut ehitiste püstitamisel.»;

2) täiendatakse lõikega 7 järgmises sõnastuses:

«(7) Käesoleva seaduse § 23 lõike 10 alusel kehtestatud õigusakt kehtib kuni selle kehtetuks tunnistamiseni või § 18 lõike 5 alusel õigusakti kehtestamiseni majandus- ja kommunikatsiooniministri poolt.»

§ 49. Paragrahv 72² muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«§ 72². Energiamärgise väljastamine

(1) Energiamärgiseid võivad 2010. aasta 1. jaanuarini väljastada ka ehitiste ekspertiise tegevad ettevõtjad ja neile laienevad käesoleva seaduse §-s 53¹ sätestatud kohustused.

(2) Kui ehitusettevõtja annab pärast 2009. aasta 1. jaanuari tellijale üle sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa, mis on projekteeritud ja mille kohta on ehitusluba väljastatud enne 2009. aasta 1. jaanuari, ei pea ehitusettevõtja tellijale energiamärgist üle andma.»

§ 50. Seaduse normitehniline märkus muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«¹Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1989/106/EMÜ ehitustooteid puudutavate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta (EÜT L 40, 11.02.1989, lk 12–26), viimati muudetud 93/68/EMÜ (EÜT L 220, 30.08.1993, lk 1–22), Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ ehitiste energiatõhususe kohta (ELT L 1, 04.01.2003, lk 65–71).»

II. § 51. Käesolev seadus jõustub 2009. aasta 1. mail.

Riigikogu aseesimees Jüri RATAS