



Õiguskantsler

Jevgeni Ossinovski
Tallinna Linnakantselei
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 24.04.2025 nr 7-5/250829/2502958

Kasutusluba hoone kasutusotstarbe muutmiseks ja energiamärgis

Austatud linnapea

Õiguskantsleri poole pöörduti murega, et aadressil [] asuva hoone kasutusotstarbe muutmine on takerdunud. Hoone omaniku väitel on probleem energiamärgise puudumises. Avaldaja selgitas, et hoone on ehitatud 1994. aastal antud ehitusloa alusel abihoonena (ehitisregistrisse on see kantud majandushoonena). Praeguseks on hoone kohandatud elamuks ja seda kasutatakse elamuna, kuid sellel puudub kasutusluba. Omanik esitas hoone kasutusotstarbe muutmiseks kasutusloa taotluse 29. juunil 2023.

Avaldaja on üritanud energiamärgist saada, kuid see on osutunud keeruliseks. Kuna hoone on ehitisregistrisse kantud majandushoonena, saaks olemasolevate tarbimisandmete alusel anda energiamärgise abihoonele. Selline energiamärgis ei oleks enam õige, juhul kui hoone kasutusotstarvet muudetakse ja see kantakse ehitisregistrisse eluhoonena. Kui aga seda hoonet käsitada ehitamisel oleva eluhoonena ja kohaldada sellele praegu kehtivaid energiatõhususe nõudeid, siis tuleks omanikul teha väga suuri ümberehitusi ja kulutusi.

Leian, et selles asjas on mitmeid probleeme. Kõiki neid ei saa linn lahendada. Samas on selle juhtumi lahendamiseks linnal õiguspäraseid võimalusi, millele pole ehk tähelepanu pööratud.

Hea halduse põhimõtte kohaselt tuleb haldusmenetlus korraldada eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutmisel ei pea tingimata nõudma energiamärgist.

Hoone kasutusotstarbe muutmine

Hoone kasutusotstarvet saab muuta kasutusloaga ([ehitusseadustiku](#) (EhS) § 50 lg 3). Kui kasutusotstarbe muutmiseks ei kaasne ehitustöid, mis eeldaksid EhS lisa 1 järgi ehitusteatise esitamist või -ehitusloa olemasolu, piisab hoone kasutusotstarbe muutmiseks kasutusteatise esitamisest (vt EhS [lisa 2](#)).

Kuivõrd sellel hoonel on tähtajatu ehitusluba, mis veel kehtib,¹ on kohane kasutusotstarvet muuta kasutusloaga.

Kasutusloa menetluses võib kerkida küsimus, milliseid nõudeid tuleb järgida. Praegu ei ole selge, miks linn nõuab 1994. aastal antud ehitusloa alusel püstitatud hoone kasutusotstarbe muutmisel

¹ Vt ka õiguskantsleri 21.02.2024 seisukohta „[Ehitusteatise läbi vaatamata jätmise ehitusloa tõttu](#)“.

energiamärgist. Kui selliseks nõudmiseks on õiguslik alus, tuleb seda selgelt ja veenvalt põhjendada.

Energiamärgist ei pea nõudma alati. Nii kasutusteatise esitamisel kui ka kasutusloa taotlemisel peab energiamärgise esitama üksnes siis, kui see on nõutav ehk kui seadus seda ette näeb (vt EhS § 48 lg 3 p 5, § 52 lg 2 p 8). Energiamärgist ei ole vaja esitada kõigi hoonete kohta, mille sisekliima tagamiseks kasutatakse energiat (vt EhS § 62 lg 2 välistused).

Energiamärgis on vajalik eelkõige siis, kui hoonele kohalduvad energiatõhususe miinimumnõuded. Energiatõhususe miinimumnõuetele peab vastama ehitatav uus hoone või oluliselt rekonstrueeritav hoone (EhS § 65 lg 1). Pole teada, kas praegusel juhul oli tegemist hoone olulise rekonstrueerimisega (EhS § 63 lg 4).

Muudel juhtudel on energiamärgis nõutav siis, kui hoonet soovitakse tasu eest võõrandada või kasutusse anda – sellisel juhul peab kuulutus sisaldama energiamärgise andmeid (EhS § 67). See nõue ei puuduta aga kasutusteatise ega -loa menetlust.

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse](#) § 23 lõike 4 järgi ei nõuta kasutusloa andmisel või kasutusteatise esitamisel energiamärgist hoonele, mille jaoks on antud ehitusluba enne 2009. aasta 1. jaanuari.

Kasutusluba tuleb anda, kui pole alust selle andmisest keelduda (EhS § 55). Kuigi kasutusloa andmisest keeldumise alustes ei ole ette nähtud kaalutusõigust (EhS § 55 sissejuhatav lauseosa), on kohtupraktika järgi võimalik arvesse võtta iga juhtumi eripära ja teha otsus kaalutusõigust rakendades (vt RKHKm 24.11.2017, [3-17-1398](#), p-d 16-17, 19).

Linn võib kaalutusõigust rakendades kehtestada näiteks kasutusloa kõrvaltingimuse ([haldusmenetluse seaduse](#) § 53). Kõrvaltingimuse kehtestamist näeb ette ka EhS § 54 lõige 3, milles sätestatud kõrvaltingimuste loetelu ei ole ammendav.

Kasutusloale kõrvaltingimuse seadmisega võib kasutusloa anda ka juhul, kui muidu tuleks see jätta andmata. Kasutusloa kõrvaltingimusega saab tagada, et kasutusloa menetluses ilmnenud probleem kõrvaldatakse. Ka kohus on leidnud, et kasutusloa menetluses ilmnenud probleemi saab lahendada kasutusloa kõrvaltingimuste abil (nt RKHko 28.06.2017, [3-3-1-73-16](#), p 23).

Kui linn leiab, et energiamärgis on praegusel juhul siiski kohustuslik, kuid selle andmist takistab üksnes see, et ehitisregistrisse märgitud hoone kasutusotstarve erineb tegelikust kasutusest, võib linn anda kasutusloa kõrvaltingimusega. Näiteks võib kõrvaltingimus olla nõue esitada energiamärgis hiljem, kui hoone kasutusotstarvet on kasutusloa andmisega muudetud.

Energiamärgise andmine

Energiamärgis antakse üksnes ehitisregistri keskkonnas (majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määruse nr 36 „[Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele](#)“ § 3 lg 7). Majandus- ja taristuministri määruse järgi tuleb energiamärgise arvutamisel võtta arvesse hoone kasutusotstarvet (vt määruse [lisa 3](#)), see mõjutab oluliselt tulemust. Energiamärgise andmisel lähtutakse hoone ehitisregistrisse kantud kasutusotstarbest.

Energiamärgiseid on kaheksa, olenevalt sellest, kas märgis antakse olemasolevale hoonele või projekteeritavale hoonele. Olemasolevale hoonele antakse märgis tegeliku energiatarbimise põhjal ning projekteeritava hoone energiamärgis antakse arvutuslikult ehitusprojekti põhjal (EhS § 66 lg 1).

Praegusel juhul oleks abihoonete energiamärgise andmine eksitav, sest hoonet ei kasutata tegelikult majandushooneks. Samuti ei oleks õige anda energiamärgist projekteeritavale hoonele,

sest sellisel juhul tuleks kohaldada olemasolevale hoonele praegu kehtivaid energiatõhususe miinimumnõudeid. See oleks ebaproportsionaalne, kuna nende nõuete täitmiseks tuleks teha kulukaid ümberehitusi. Peale selle ei nõua õigusaktid olemasolevale hoonele selliste nõuete kohaldamist.

Edastame selle kirja teadmiseks ka ehisregistri vastutavale töötlejale Kliimaministeeriumile, kes saab hinnata, kas ehisregistri menetluskeskkond pakub piisavalt ja mõistlikke võimalusi, kuidas lahendada energiamärgise andmine hoone kasutusotstarbe muutmisel.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise