Õiguskantsler

Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 03.12.2025 nr 7-5/252464/2508758

Kasutusteatise esitamine, kui ehitusteatisega ette nähtud tööd on tehtud osaliselt

Austatud linnapea

Tallinna Linnaplaneerimise Amet ei aktsepteerinud kasutusteatist nr [ ], mis käsitles kortermaja ühes korteris tehtud ümberehitust. Kortermaja kohta oli eelnevalt esitatud ehitusteatis nr [ ], mille kohta oli linn andnud 31. juunil 2024 ka haldusakti (nr [ ]). Kasutusteatise jättis linn kinnitamata põhjendusega, et kasutusteatist pole võimalik esitada, kuna ehitusteatisega esitatud ehitusprojekt käis kortermaja kui terviku rekonstrueerimise kohta. Linn selgitas, et kasutusteatise saaks esitada üksnes juhul, kui kõik ehitusprojektis kirjeldatud tööd on tehtud, kortermaja ühe osa kohta kasutusteatist esitada ei saa.

Leian, et linn on eksinud seaduse kohaldamisel. Ehitusseadustik (EhS) ei välista kasutusteatise esitamist ega selle aktsepteerimist ka juhul, kui kõiki ehitusteatise järgi kavandatud töid pole veel tehtud. Ühtlasi ei saa kasutusteatise menetlus lõppeda nii, et teatis jäetakse registreerimata, kuid selle kohta ei koostata EhS § 48 lõikes 6 nimetatud haldusakti.

Kuigi kõnealusel juhul käsitles ehitusteatis kortermaja terviklikku rekonstrueerimist ja sealhulgas ka korteri laiendamist, ei tähenda see, et kasutusteatise saab esitada alles siis, kui kõik ehitusteatises nimetatud tööd on kortermajas tehtud. Hoonet saab rekonstrueerida etapiviisiliselt ja osade kaupa. Korterit saab rekonstrueerida korteriomanik, kortermaja kaasomandisse kuuluvaid hooneosi kõik korteriomanikud ühiselt või nende volitusel korteriühistu. Nii toimiti ka kõnealusel juhul.

Kui korteris on tööd tehtud, peab olema võimalik selle korteri kohta esitada kasutusteatis ning ühtlasi korrigeerida ehitisregistris olevaid andmeid kasutusteatise alusel. Korteri omanik ei pea ootama senikaua, kuni kõik ehitusteatises nimetatud tööd on kortermajas lõpetatud.

Kuigi korteri omanik saaks oma korteri rekonstrueerimistööde kohta esitada ka eraldi ehitusteatise, oleks see praegusel juhul otstarbetu ja sellise nõudmise esitamine ei oleks kooskõlas ka hea halduse tavaga. Selle korteri kohta on rekonstrueerimistöödeks ehitusteatis tegelikult esitatud, see oli osa kortermaja tervikuna hõlmavast ehitusteatisest, mille linn on haldusaktiga aktsepteerinud.

Seadus ei käsitle kasutusteatise esitamist „osalise“ kasutamise tarbeks, kuid sellise võimaluse saab vähese vaevaga tuletada seaduse põhjal. EhS § 47 lõige 2 sätestab, et kasutusteatis tuleb esitada siis, kui ehitis on valmis ja soovitakse kasutama hakata ehitist või selle osa. Korterit on võimalik kortermajas eraldi kasutada ka juhul, kui kortermaja fassaadi ja teisi kaasomandis olevaid hooneosi ei ole ehitusteatise järgi rekonstrueeritud.

Kuigi ehitus- ja kasutusteatis ei ole haldusaktid ja nendega seonduv menetlus ei ole haldusakti menetlus (va EhS § 36 lg 6 ja § 47 lg 6 sätestatud juhul), on siiski asjakohane analoogia ehitus- ja kasutusloa menetlusega. Ehitus- ja kasutusteatise esitamine ja nende vaikimisi aktsepteerimine on toimingud (vt RKHKo 18.12.2019, 3-17-1859 p-d 15, 17; RKHKo 3-17-1152, p 11), mis erandjuhul võivad päädida haldusakti andmisega.

Ehitus- ja kasutusloa kohta on seadustes üheselt sätestatud võimalus anda need load osade kaupa. Haldusmenetluse seaduse § 52 lõike 1 punkti 1 järgi võib haldusorgan anda enne asja lõplikku lahendamist ka osahaldusakti. EhS § 50 lõike 5 järgi võib ehitisele anda osakasutusloa, kui ehitise osa on valmis ja täidetud on õigusaktides esitatud nõuded, eelkõige kui ehitise osa on võimalik ohutult kasutada.

Ehitusseadustikus on ehitistega seotud kontrollimenetlused (teatise- ja loamenetlused) eristatud vastavalt abstraktsele ohuprognoosile. Keerukamale ja suuremat ohtu kätkevale tegevusele on ette nähtud loamenetlus, lihtsamatele ja väiksema riskiga töödele aga menetluslikult lihtsam ja vähem koormav teatise (toimingu) menetlus, mis tavaliselt ja ideaaljuhul piirdub teatise vaikimisi teadmiseks võtmisega (ehk vaikimisi nõustumisega ilma haldusakti andmata). Seega ei ole seaduse loogikaga kooskõlas, kui keerukamas kasutusloa menetluses on võimalik anda osakasutusluba, kuid lihtsamas kasutusteatise menetluses oleks samasugune lahendus välistatud.

Tähelepanu väärib ka see, et kõnealusel juhul jättis linn kasutusteatise aktsepteerimata, ilma et oleks järginud EhS § 48 lõikes 6 sätestatud nõuet. Kui linn asus kasutusteatist läbi vaatama ja leidis selles puudusi, mille tõttu ei saanud kasutusteatist vaikimisi teadmiseks võtta (EhS § 48 lg 2), siis tulnuks lähtuda kasutusloa menetluse reeglitest ja vormistada nõuded haldusaktina. Selline haldusakt peab vastama haldusaktile esitatavatele nõuetele, sealhulgas olema põhjendatud.

On tõenäoline, et kui linn oleks kõnealusel juhul korrektselt haldusakti koostanud, oleks linn ka ise jõudnud järeldusele, et pole õige jätta kasutusteatist aktsepteerimata selle tõttu, et ehitusteatises kirjeldatud tööd on tehtud küll korteris, kuid hoones tervikuna on need tegemata.

Nii korteriomaniku kui ka avalikes huvides on see, et ehitisregistris olevad andmed oleksid õiged. Valed andmed ehitisregistris võivad pärssida tehingu tegemist, olgugi et EhS § 61 lõike 1 järgi on ehitisregistri andmetel informatiivne ja statistiline tähendus. Riigikohus on selgitanud, et ehitisregistri andmed peavad olema õiged, täpsed, ajakohased ja selged, et nende andmete abil saaksid järelevalveasutused hõlpsamini lahendada korrakaitselisi küsimusi (vt RKHKo 26.03.2019, 3-14-52261, p 12, p 16).

Palun arvestage neid selgitusi oma töös edaspidi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee