



Õiguskantsler

Kristen Michal
Justiitsminister
info@just.ee

Teie 21.02.2012 nr 8-1/2040

Õiguskantsler 24.04.2012 nr 18-2/120584/1201983

Märkused planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eelnõu osas

Austatud justiitsminister

Täname võimaluse eest esitada arvamus planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eelnõu kohta. Arvestades, et õiguskantsleri peamine ülesanne on põhiseaduse ja õiguskantsleri seaduse järgi teostada õigustloovate aktide järelkontrolli, samuti asjaolu, et mõlema eelnõu koostamine on alles algusfaasis, siis esitame üksnes valiku märkustest eelnõude kohta ega välista edasisi märkusi või planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku hilisemat põhiseaduslikku järelevalvet.

I Märkused planeerimisseaduse eelnõu osas

1. Planeeringute kehtetuks tunnistamine

1.1 PlanSE § 3 lg 7 näeb ette, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks sama maa-ala kohta varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa või vastav teema varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

HMS § 61 lg 2 järgi kehtib haldusakt kuni kehtetuks tunnistamiseni, kehtivusaja lõppemiseni, haldusaktiga antud õiguse lõpliku realiseerimiseni või kohustuse täitmiseni, kui seadus ei sätesta teisiti. Antud juhtumil sätestab eelnõu § 3 lg 7 täiendava haldusakti (milleks detailplaneeringut ja enamasti ka üldplaneeringut tuleks lugeda) kehtivuse lõppemise aluse. Leiame, et vastav kehtivuse lõppemise alus on võrdlemisi hõlpsalt rakendatav juhtumil, mil planeering asendab tervikuna varem kehtestatud (nt kehtestatakse uus üldplaneering kogu omavalitsusüksuse haldusterritooriumi osas). Vaidlusi ja probleeme tekitavaks peame aga normi seda osa, mis loeb nõ automaatselt kehtivuse kaotanuks ka vastava osa või vastava teema varem kehtestanud planeeringu. Leiame, et alati ei ole üheselt selge, milline osa nn uuest planeeringust asendab vana planeeringut. Seda näiteks juhtumil, mil planeeringud on sisult erinevad – sellisel juhul tekib küsimus, kas uus planeering on mõeldud vana planeeringut täiendama või asendama. Teeme ettepaneku jätta eelnõu § 3 lõikest 7 välja osa, mis reguleerib planeeringu osalist kehtetuks muutmist. Kui planeeringu kehtestaja soovib varasemat planeeringut osaliselt kehtetuks tunnistada, siis on seda võimalik selgesõnaliselt teha ja viidata sellele osale või teemale planeeringust, mis tunnistatakse uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

1.2 Küsimusi tekitab ka PlanSE § 52 lg 3, mis ütleb, et üldplaneeringu koostamise käigus vaadatakse üle varem kehtestatud detailplaneeringud ning vajaduse korral algatatakse nende kehtetuks tunnistamine. Tekkis küsimus, kas viidatud sättest tuleneb usalduse kaitset piirav klausel HMS § 67 lg 4 p 2 tähenduses. Leiame, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb isikute usaldust kaitsta.

2. Planeerimise põhimõtted

2.1 Positiivne on planeerimise põhimõtete kajastamine planeerimisseaduse eelnõus. Usutavasti aitab see kaasa planeerimismenetluste raames tehtavate kaalutusotsuste paremale kvaliteedile. Arvestades selle planeerimisseaduse peatüki olulisust on kindlasti tarvis see põhjalikult läbi arutada erinevate osapooltega ning ühtlasi tagada, et üks või teine põhimõte ei tekita tulevikus liigset segadust ja/või ei takista planeerimise arengut.

2.2 Viitame siinkohal PlanSE §-le 6, milles on toodud hierarhilisuse põhimõte: detailsem planeering peab olema kooskõlas üldisema planeeringuga. Nimetatud planeerimise põhimõte on vaieldamatult oluline ja toetame seda põhimõtteliselt, kuid märgime, et selle põhimõtte jäik rakendamine võib põhjendamatult takistada planeerimistegevust. Ühtlasi peab selle põhimõtte rakendamine, arvestades selle olulisust praktikas, olema nii planeeringu koostajale kui ka tavaisikutele selge.

Hierarhilisuse põhimõte on eelnõus kirjas suhteliselt jäigalt, kuid eelnõu seletuskirjast on aru saada, et eelnõu koostajad ei leia, et hierarhilisuse põhimõtet peaks jäigalt rakendama: „Tõstatatud on küsimus, kas planeeringute hierarhilisus ei muuda planeeringusüsteemi liialt jäigaks. Kuigi põhimõtte sõnastus on suhteliselt jäik, siis haldusakti teooria põhjal ei muuda ülemise astme planeering madalama astme planeeringut kehtetuks selles osas, mis ta on vastuolus ülemise astme planeeringuga. See põhimõte kehtib erandlikel juhtudel ka vastupidi. Detailsem planeering ei saa sekkuda üldisemas planeeringus kehtestatusse, küll aga on isikutel õigus teha ettepanek planeeringu muutmiseks. [...]. Põhimõte, et detailsem planeering peab olema vastavuses üldisema planeeringuga, kehtib siiski sama tasandi planeeringute osas.“

Palume, et eelnõu koostajad vaataksid üle eelnõu § 6 lõike 1 ning asjakohase seletuskirja osa ning tagaksid, et hierarhilisuse põhimõtte sisu oleks üheselt arusaadav. Ühtlasi teeme ettepaneku vaadata eelnõu üle selle pilguga, et ajas hilisemates planeeringutes oleks teatud tingimustel (nt kooskõlastades üldisema planeeringu kehtestajaga ning osundades sellele avaliku väljapaneku käigus) võimalik kehtestada ka selliseid planeeringulahendusi, mis ei ole kooskõlas üldisema planeeringu regulatsiooniga. Detail- ja üldplaneeringute puhul on selline võimalus eelnõus juba praegu ette nähtud (§ 74 lg 2 p 2 ja § 86).

3. Asukohavaliku küsimused, sealhulgas avalikku veekogusse planeerimisel

3.1 PlanSE § 2 lg 1 järgi kohaldatakse seda seadust ka merre planeerimisel, seda kuni territoriaalmere välispiirini. Eelnõu § 13 punktide 4 ja 5 järgi on avalike veekogude kasutamise põhimõtete ja suundumuste määramine, samuti ruumilise mõjuga taristu arengu suunamine üleriigilise planeeringu ülesanne. Eelnõu § 28 lg 1 järgi koostatakse avalike veekogude planeerimiseks maakonnaplaneering, milles muu hulgas sätestatakse avalike veekogude ehitus- ja kasutustingimused (§ 29 lg 1 p 11). Eelnõu § 46 järgi valitakse olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht maakonnaplaneeringuga, sealjuures kohaldub maakonnaplaneeringu erimenetlus.

Seletuskirja järgi võib nt sadam, hüdroelektrijaam ja tuulepark kujutada endast olulise ruumilise mõjuga ehitist.

3.2 Avalike veekogude planeerimisega seonduv on väga oluline ja seda muu hulgas seetõttu, et Eestis on initsiatiiv planeerida merre ka tuuleparke. Meretuuleparkide rajamise soove arvestades tekib küsimus, kas avameretuulepargi asukohavalikuks on vajalik maakonnaplaneering või tuleb vastav tuulepark ette näha juba üleriigilise planeeringuga? Kuivõrd üleriigilise planeeringuga nähakse ette avalike veekogude kasutamise põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning maakonnaplaneeringus avalike veekogude ehitus- ja kasutustingimuste määramine ning maakonnaplaneering tuleb koostada olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohavalikuks, siis ei saa välistada asukohavalikut kummagi planeeringuga. Näiteks juhtumil, mil üleriigiline planeering ei välista teatud veekogus tuuleparkide rajamist võib tekkida arendajates kiusatus asuda maakonnaplaneeringuga kindlaks määrama juba konkreetseid tingimusi tuulepargi ehitamisele ja kasutamisele (seda siiski ehk tingimusel, kui tuulepark ei kujuta endast olulise ruumilise mõjuga ehitist). Seega ei pruugi olla välistatud, et teadlikku asukohavalikut planeeringumenetluse käigus ei tehtagi ning asutakse kohe kindlaks määrama ehitustingimusi.

Arvestades, et kõik tuulepargid, nii maismaa kui meretuulepargid mõjutavad palju looduskeskkonda, võivad avaldada tugevat negatiivset mõju ümbritsevate elanike heaolule ja omandipõhiõigusele ning et nende rajamine nõuab enamasti ka teiste oluliste objektide (nt nagu elektriliinid, alajaamad) rajamist ja mõjutab elektrisüsteemi toimimist, siis palume kaaluda, kas praegu on piisavalt selgelt reguleeritud tuuleparkide, sh meretuuleparkide planeerimisega seonduv. Lisaks palume kaaluda, kas tuuleparkide ning nende tööks vajaliku muu taristu planeerimiseks peaks kehtestama erimenetluse.

3.3 Täiendavat analüüsimist vajab meie hinnangul see, kas PlanS eelnõu järgi on selge, millise planeeringuga määratakse teede, lennujaamade, tehnovõrkude jmt asukoht (vt PlanSE § 29 lg 1 p 10, § 46, § 50 lg 1 p 10).

4. Planeeritavale alale kehtestatavad ehituskeelud

Eelnõu §-d 48, 54 ja 75 näevad ette võimaluse kehtestada planeeritava ala suhtes kuni planeeringu kehtestamiseni ehituskeeld. Üldine lubatav ehituskeeld on kaks aastat ning seda on lubatud põhjendatud juhul pikendada kuni nelja aastani. Arvestades kui intensiivse piirangu toob kaasa ehituskeeld kinnisasja omaniku jaoks siis leiame, et tuleks kaaluda, kas sedavõrd pikk ehituskeeld üldse on proportsionaalne omandipõhiõiguse piirang ning kui seda siiski peetakse vajalikuks, siis isikute põhiõiguste kaitse seisukohalt võiks kaaluda eelnõus sätestada (kasvõi näitliku loeteluna), milliste tingimuste esinemisel on ehituskeelu perioodi pikendamine lubatud.

5. Detailplaneeringu koostamise üleandmine halduslepinguga

Õiguskantsleri praktikas on olnud mitmeid juhtumeid, kus detailplaneeringu koostamine on halduslepinguga üle antud ka siis, kui planeeringualasse on hõlmatud mitu kinnistut. Sellisel juhul on planeeringu koostamine ja rahastamine antud tihti üle vaid ühele huvitatud kinnisasja omanikule. Kui planeeringu koostamisel ilmneb erimeelsusi, siis jääb väga tihti menetlus toppama aastateks ning kohalikud omavalitsused ei ole aktiivsed planeeringu koostamise endale tagasivõtmisel ega ka muul viisil menetluse kiirendamise tagamisel.

Eelnõu § 74 lg 2 osas palume kaaluda, kas planeeringu koostamist peaks saama üle anda, kui kohalik omavalitsus algatab planeeringu või kaasab planeeringu menetlemise käigus mitmetele erinevatele omanikele kuuluvad kinnistud. Planeeringu koostamine kohaliku omavalitsuse poolt sellisel juhul võib olla vajalik selleks, et tagada kõigi planeeringuala kinnistute omanike huvide tasakaalustamine.

6. PlanS eelnõu seletuskiri

6.1 Mõistame, et PlanS eelnõu seletuskiri veel täieneb, arvestades eelnõu enda muutumist, kuid mõned üldised märkused ka selle osas.

6.2 Leiame, et seletuskirjas võiks kaaluda põhjalikumalt avada planeeringu ülesandeid sätestavaid norme. Siis oleks nende hilisemal rakendamisel senisest hõlpsam tuvastada seadusandja tahet ja mõista õigesti eri tasandi planeeringutes sarnaste ülesannete funktsiooni.

Näiteks vajaks selgitust, mida tähendab § 29 lg 1 p 9 sätestatud maardlate kasutustingimuste määratlemine; kas planeeringus reguleeritakse kaevandamismahtu, kaevandamisperioodi pikkust? Selgitada võiks näiteks ka seda, mida hõlmavad § 50 lg 1 p 11 nimetatud meetmed. Selgusetuks jääb ka § 71 lg 1 p 16 sisu, kas detailplaneeringusse märgitakse ainult faktiline kitsenduse ulatus või otsustatakse kitsendus detailplaneeringuga?

II Märkused ehitusseadustiku eelnõu osas

1. Ehitusloa ja kasutusloa andmisest keeldumine ja nende kehtetuks tunnistamine

EhSE § 36 p 4 ja § 48 p 3 näevad ette võimaluse vastavalt ehitusloa või kasutusloa kehtetuks tunnistamiseks juhul, kui kas ehitus- või kasutusloa õigusvastase realiseerimisega kaasneb märkimisväärne negatiivne mõju kinnisasja omanikule, kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele ning seda mõju ei ole võimalik vähendada ega leevendada.

Seletuskirjast ei nähtu üheselt, millistel juhtudel on tegemist ehitus- või kasutusloa õigusvastase realiseerimisega. Samuti tekib küsimusi, kuidas saab asjaolu, et ehitisega kaasneb märkimisväärne ja püsiv negatiivne mõju selguda näiteks alles siis, kui nii ehitisluba kui ka kasutusluba on juba antud (kasutusloa kehtetuks tunnistamise puhul EhSE § 48 p 3 järgi), arvestades eriti, et taolise püsiva ja negatiivse mõju kaasnemine ehitise enda või selle ehitamisega on eelnevalt olnud üheks aluseks, mida nii ehitusloa kui kasutusloa väljastamisel peaks kontrollima ja millele viidates oleks võinud juba varasemalt kas ehitusloa või ka kasutusloa andmisest keelduda (vt EhSE § 34 p 5 ja § 46 p 5). Leiame, et kohalikule omavalitsusele ülalnimetatud alusel ehitusloa ja eriti kasutusloa kehtetuks tunnistamise õiguse andmine võib olla küsitav.

Iseenesest võib eelneva arutluskäigu valguses tekkida ka küsimus, kas ja millistel juhtudel võiks olla õigustatud kasutusloa andmisest keeldumine põhjendusel, et ehitise kasutamisega kaasneb märkimisväärne ja püsiv negatiivne mõju (EhSE § 46 p 5), arvestades, et kasutusloa taotlemisele on eelnenud detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimuste väljastamine, mille raames peaks taolisi võimalikke mõjutusi olema arvesse võetud; samuti on eelnenud ehitusloa

väljastamine, mille andmisel samuti võimalikke negatiivseid mõjutusi kaaluma peab (EhSE § 34 p 5). Kasutusloa taotlemise hetkeks on isik teinud eeldatavasti olulisi kulutusi ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks (võimalik, et ka juba varem, detailplaneeringu menetluse käigus).

Eelnevast lähtuvalt leiame, et kui anda kohalikule omavalitsusele kasutusloa menetlemise etapis kasutusloa andmisest keeldumise õigus (või ka hiljem kasutusloa kehtetuks tunnistamise õigus) viitega püsivatele negatiivsetele mõjutustele, siis peaks kohaliku omavalitsuse vastav diskretsioon olema väga selgelt ja üheselt arusaadavalt piiratud. Samuti leiame, et sellisel juhul peab isikule, kes on läbinud kõik varasemad ehitusmenetluse menetlusetapid ning kelle ehitise vastab iseenesest ehitusprojektile ja detailplaneeringule (või projekteerimistingimustele) ning ehitisele ja ehitamisele esitatavatele nõuetele ning isik ei ole teadvalt esitanud valeandmeid (mis on iseseisvat kasutusloa andmisest keeldumise või selle tühistamise alused) olema tagatud tema poolt tehtud kulutuste hüvitamine.

2. Energiaauditi regulatsioon

Kehtiv ehitusseadus näeb lisaks energiamärgiste regulatsioonile (mida käsitleb energiatõhususe all ka ehitusseadustiku eelnõu) ette ka energiaauditi regulatsiooni (vt kehtiva EhS § 38¹ ja § 53², järelevalve osas §-d 60-61). Õiguskantsleri menetluses oli küsimus, mis puudutas energiaauditite vorminõudeid ja energiaauditite tegemise korda. Kuna majandus- ja kommunikatsiooniminister vastavaid nõudeid ja korda kehtestanud ei ole (vastav volitusnorm on kehtestatud fakultatiivselt), siis on energiaauditite kvaliteet praktikas kõikuv ja omakorda on raskendatud Tehnilise Järelevalve Ameti tegevus selle üle, kas energiaauditid on nõuetepärased. Õiguskantsleri menetluse tulemusel asus majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (vähemalt kortermajade osas) energiaauditi nõudeid välja töötama. Käesoleva seisuga need jõustunud ei ole. Samas on hetkel Riigikogu menetluses ehitusseaduse, korteriühistuseaduse, korteriomandiseaduse ja hooneühistuseaduse muutmise seaduse eelnõu (156 SE), mis näeb muu hulgas majandus- ja kommunikatsiooniministrile ette uue volitusnormi elamute energiaauditite nõuete kehtestamiseks (st varasem fakultatiivne volitus asendatakse kohustuslikuga).

EhSE aga enam energiaauditite regulatsiooni ette ei näe. Energiaauditit on mainitud üksnes eelnõu §-s 167, mis käsitleb andmete säilitamisega seotud kohustuse rikkumist. Kas energiaauditite regulatsiooni välja jätmine eelnõust oli teadlik valik? Kas ja millises õigusaktis vastav regulatsioon sellisel juhul plaanis kehtestada on?

3. Ehitise kaitsevööndite küsimused

3.1 Eelnõu seletuskiri viitab, et kaitsevööndite regulatsiooni väljatöötamisel võeti arvesse ka paralleelselt töös olevat ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõud (ÜVÕRKS). Sellega seoses tekkis meil küsimus, kas ehitusseaduse kaitsevööndeid puudutava regulatsiooni väljatöötamisel, eelkõige võttes arvesse, et edaspidi nähakse ette konkreetse kaitsevööndi kehtestamine üldjuhul sundvalduse seadmisega¹, lähtuti ka ÜVÕRKS-i kontseptsioonis väljendatud seisukohast, mille kohaselt tuleks sundvalduse seadmisel kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (KASVS) üldist regulatsiooni arvesse võttes puudutatud kinnisasjade omanikele maksta õiglast ja kohest hüvitist? St kas ka ehitusseadustiku eelnõus on arvestatud

¹ EhSE § 61 lg 7 näeb ette võimaluse asendada see ka servituudi seadmisega.

võimalusega tasuda neile kinnisasjade omanikele, kelle kinnisasjale sundvaldus seatakse, KASVS alusel hüvitist?

3.2 Kaitsevööndi seadmisel sundvaldusega kerkib ka küsimus sellest, kes hakkab otsustama kaitsevööndite sundvalduse seadmise küsimusi. KASVS § 6 sätestab, et sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasjade sundvõõrandamise sätteid, kui ei ole sätestatud teisiti. KASVS § 2 lg 2 sätestab, et kinnisasja sundvõõrandamise otsustab Vabariigi Valitsus ning et seaduses sätestatud juhtudel võivad sundvõõrandamise otsustada teised riigiasutused või kohalik omavalitsus. Näiteks tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse osas tuleneb KASVS §-dest 46¹ ja § 46³, et sundvalduse seadmise otsustab kohalik omavalitsus.

Ehitusseadustiku eelnõu näeb kaitsevööndi kehtestamise sundvalduse seadmise ees erinevate ehitiste osas – raudteerajatised, kanalisatsiooniehitised, kaugküttetorustikud, õhuliinid, alajaamad jt. Siin võib tekkida küsimus, kas ja mis ehitiste puhul peaks kaitsevööndi sundvaldusega seadmise otsuse tegema Vabariigi Valitsus ja millistel juhtudel võiks selleks olla kohalik omavalitsus. Juhul, kui teatud ehitiste puhul võiks sundvalduse seadmise otsuseid teha pigem kohalik omavalitsus, siis tuleks kaaluda selle kohta ka selgete sätete lisamist eelnõusse.

3.3 Juhime tähelepanu sellele, et ehitusseadustiku eelnõu toob välja küll mitmeid ehitisi, millele nähakse ette sundvalduse seadmise näol kaitsevööndi kehtestamine, kuid samas on kehtivas õiguses veel ehitisi, millele samuti kaitsevöönd (või kuja) kas seadusega või selle alusel antud määrusega ette nähakse ja mida käesolev eelnõu ei maini. Vt nt veeseaduse § 26 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määramises on ette nähtud kujud naftasaaduste hoidmise ehitistele (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 172 „Naftasaaduste hoidmise ehitiste veekaitsenõuded“). Lisaks tekkis meil küsimus, kas eelnõu §-s 67 nimetatud gaasipaigaldised hõlmavad ka vedelgaasi paikseid mahuteid ja kas eelnõu kaitsevööndite regulatsioonis on arvesse võetud ka küttegaasi ohutuse seaduse alusel antud majandus- ja kommunikatsiooniministri 30. oktoobri 2006. a määruse nr 90 „Vedelgaasi ohutusnõuded“ lisas sätestatud vedelgaasi mahutite minimaalseid kauguseid välistest objektidest, mis on olemuselt samuti samastatavad kaitsevöönditega. Nimetatud määramises toodud ohutud vahekaugused on valdavalt oluliselt suuremad eelnõu §-s 67 toodud gaasipaigaldiste kaitsevöönditest.

3.4 Seoses eelnõus ette nähtud lahendusega, mille kohaselt määratakse kaitsevööndid edaspidi üldjuhul sundvalduse seadmise, tõusetub veel küsimus, mis saab neist kaitsevöönditest, mis on uue ehitusseaduse jõustumise ajal määratud kas seaduse või seaduse alusel antud määrusega. ÜVÕRKs kontseptsioonis käidi seoses tehnovõrkude ja -rajatistega välja mõtte, et seaduse jõustumise ajal olemas olnud tehnovõrkude ja -rajatiste otse seadusest tulenevad talumiskohustused tuleks uue seaduse jõustumisel tagantjäreli sundvalduse seadmise haldusaktiga n-õ ümber vormistada ja selleks tähtaeg kehtestada. Praegusel juhul jääb selgusetuks, kuidas lahendab seaduse jõustumise ajal juba olemasolevate kaitsevööndite küsimuse ehitusseadustiku eelnõu (ilmselt ei ole mitte kõikide ehitusseadustikus käsitletud kaitsevööndeid vajavate objektide näol tegemist tehnovõrkude ja -rajatistega). Seejuures tuleb märkida, et eelnõu näeb ette nende seaduste (või nende osade), millega või mille alusel antud määrusega on senini kaitsevööndid kehtestatud, kehtetuks tunnistamise (nt küttegaasi ohutuse seadus, elektriõhusseadus, elektroonilise side seaduse kaitsevööndeid käsitlev peatükk, surveseadme ohutuse seadus).

Siinkohal võib teede regulatsiooniga seoses võrdlusena välja tuua, et ehitusseadustiku eelnõu § 124 koostoimes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse eelnõu §-ga 9 näevad ette n-õ üleminekusätte, st et varem teeseaduse regulatsiooni alusel lepinguga avalikuks kasutamiseks määratud erateede osas tuleb hiljemalt 2025. aastaks läbi viia sundvalduse seadmise

menetlus, sh määratakse sundvaldusega ka tee kaitsevöönd. Seega tuleb vähemalt teede puhul teeregistris registreeritud eratee avalikuks kasutamiseks määramise lepingute osas (18 500 lepingut) 2025. aastaks läbi viia haldusmenetlus ja teed tuleb avalikuks kasutamiseks määrata haldusaktiga. Kui taolist lahendust plaanitakse rakendada ka muude kaitsevööndite osas, tuleks eelnõu mõjude analüüsis kindlasti hinnata sellise n-ö ümbervormistamise teostatavust ja rakendusmõjusid (administratiivset koormust ja võimekust vajaminevat ajaressurssi).

3.5 Kanalisatsiooniehitiste kaitsevöönditega seoses peame vajalikuks märkida, et siin on sundvalduse seadmise üle otsustavatele organile jäetud väga lai kaalutlusruum. EhSE § 64 lg 1 sätestab, et kanalisatsiooniehitise kaitsevöönd ulatub 5-st kuni 500 meetrini, lähtudes ehitise lähiümbruse pinnasest, kanalisatsiooniehitise projekteeritud koormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist jms. Kehtiv veeseaduse § 26 alusel kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 16.05.2001 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja kaitsevööndite veekaitsemeetmed“ näeb ette kanalisatsiooniehitiste kujad, mille ulatus on eelpool nimetatud tegureid (reovee puhastamiseks kasutatavast tehnoloogiast, reoveesette töötlemise viisist ja reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest) arvesse võttes diferentseeritud. Ka uues ehitusseadustikus võiks kaaluda kanalisatsiooniehitiste kaitsevööndi minimaalse ja maksimaalse ulatuse täiendavat astmestamist juba praegu sätestatud 5-500 meetrise ulatuse piires.

3.6 EhSE § 175 lg 1 sätestab vastutuse ehitise kaitsevööndi korrashoiu kohustuse rikkumise puhuks, nähes muu hulgas ette, et ka maa omaniku või valdaja poolt ehitise kaitsevööndi korrashoiu nõuete täitmata jätmise korral on võimalik maa omanikku või valdajat trahviga karistada. Siinkohal tuleb märkida, et kaitsevööndis on maa omanikul (või selle valdajal) enamasti siiski talumis- ja hoidumiskohustus, aktiivne korrashoiukohustus peaks jääma kaitsevööndit põhjustava ehitise omaniku õlule. Seega ei peaks maa omanik reeglina ka vastutama kaitsevööndi korrashoiu nõuete täitmata jätmise eest.

4. Kasutatavad mõisted ja nende avamine

EhSE kasutab nii mõneski sättes määratlemata õigusmõisteid, mis võivad edasises praktikas vaidlusi või probleeme tekitada. Sellisteks mõisteteks on näiteks „kõrgendatud ohuga/ riskiga ehitis“ (vt eelnõu § 12 lg 4, 29 lg 2 p 2, 33 lg 5 p 1, 45 lg 4) ning „avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee“ (vt eelnõu § 123 lg 1). Palume eelnõu ja seletuskirja analüüsida vaatega, kas need ja mõned teisedki mõisted (nt pädev isik) võivad vajada täpsustamist.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Teder

Ave Henberg, 6938435
ave.henberg@oiguskantsler.ee
 Merike Saarmann, 6938414
 Martina Proosa, 6938408