



Õiguskantsler

Teie nr

Meie 05.11.2015 nr 6-1/151081/1504928

Omanikujärelevalve kohustusest

Lugupeetud avaldaja

Analüüsisin Teie avalduse alusel seda, kas isikul on enda tarbeks ehitusluba nõudvat hoonet ehitades (sh laiendades) kohustus kasutada professionaalset, erialase kvalifikatsiooniga omanikujärelevalve tegijat. **Selgus, et sellist kohustust enda tarbeks ehitamisel ei ole. Oma tarbeks ehitades võivad isikud ise omanikujärelevalvet teha.**

Uue [ehitusseadustiku](#) (EhS) § 20 lg 1 teine lause näib tõepoolest viitavat, et ehitusloakohustusliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha üksnes isik, kellel on erialasele väljaõppele ja töökogemusele tuginev kvalifikatsioon. Kuna norm ei ole üheselt arusaadav, palusin Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil omanikujärelevalve kohustust selgitada. Vastusega on võimalik tutvuda [siin](#).

Sellest vastusest selgub, et seadus ei nõua Teilt oma tarbeks ehitamisel eraldi kohustuslikele kvalifikatsiooninõuetele vastava omanikujärelevalve tegija palkamist. Seda ka siis, kui tegemist on ehitusloakohustusliku ehitamise, nt elamu laiendamisega üle 33%. See ei vabasta Teid siiski üldisest ehitise ja ehitamise ohutuse tagamise kohustusest. Ka ise omanikujärelevalvet tehes tuleb lähtuda asjatundlikkuse nõudest. Selliste toimingute tegemiseks, milleks Teil endal puuduvad vajalikud oskused ja teadmised, tuleks siiski kaasata asjakohase pädevusega isikuid.

Arvestades seaduse mitmeti mõistetavust, mida on tunnistanud ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, ei ole Jõgeva Linnavalitsuse ametnike tegevus Teie ehitamise alustamise teatise menetlemisel neile etteheidetav. Saadan käesoleva kirja koos ministeeriumi selgitustega Jõgeva Linnavalitsusele teadmiseks. Lisaks palun ministeeriumil teavitada ka teisi kohalikke omavalitsusi sellest, kuidas ehitusseadustiku omanikujärelevalve regulatsiooni mõista ja rakendada tuleks.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: Jõgeva Linnavalitsus

Merike Saarmann 6938414 Merike.Saarmann@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

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