



Õiguskantsler

Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
infopunkt@tallinnlv.ee

Meie 30.11.2023 nr 7-5/231694/2306121

Ehitisregistri andmete korrastamine

Austatud linnapea

Õiguskantsleri poole pöördui ehitisregistrisse kantud andmete täpsustamisel tekkinud probleemiga. Korterühistu esitas ehitisregistris oleva kortermaja andmete korrigeerimise teatise¹, milles käsitleti muu hulgas õhksoojuspumpasid, mis olid paigaldatud enne hoonele kasutusloa andmist (2007. aastal). Tallinna linna esindaja leidis, et õhksoojuspumbad on hoonele paigaldatud õigusliku aluseta, ja eemaldas ehitisregistrist õhksoojuspumpade kohta tehtud kande.²

Leian, et linn ei käitunud õigesti, kui eemaldas ehitisregistrist õhksoojuspumpade andmed pelgalt seetõttu, et nende paigaldamise õiguspärasus ei olnud teada.

Ehitisregister peab kajastama võimalikult täpselt tegelikku olukorda. Kui hoonele on õhksoojuspumbad paigaldatud, siis ei tohiks nende kohta esitatud andmeid ehitisregistrist eemaldada isegi siis, kui need on hoonele paigaldatud ebaseaduslikult. Kui andmed siiski kustutatakse, siis jäävad ehitisregistrisse linna tegevuse tulemusel ebatäpsed andmed. Ebatäpsete andmete tekitamine ei ole kooskõlas ehitisregistri pidamise eesmärgiga, nii on kahandatud ehitisregistri kasutusväärtust ning usaldusväarsust.

Linn selgitas korteriühistule³, et ta järgib [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (EhSRS) §-s 28 sätestatud menetluskorda. Paraku on linn ka siin eksinud. EhSRS § 28 rakendatakse ehitiste suhtes, mis on ehitatud enne 2003. aasta 1. jaanuari ebaseaduslikult. Kõnealune kortermaja ehitati pärast 2003. aastat.

Vaieldav on, kas selle kortermaja suhtes on ka EhSRS §-s 29 ettenähtud menetluse kohaldamine üldse asjakohane. Hoone on ehitatud ehitusloa (2005) alusel ja sellele on antud kasutusluba (2007) ning hoone on kantud ehitistregistrisse. Seega ei ole tegemist ebaseadusliku ehitisega, mida tuleks nüüd nii-öelda seadustama asuda. Probleem on üksnes selles, et ehitisregistri andmed on puudulikud. Pole välistatud, et linn eksis juba 2007. aastal hoone kasutusloa menetluses, jättes kasutusloas ja ehitisregistris õhksoojuspumbad märkimata. Kasutusloa taotlusega esitatud ehitustööde päevikus on õhksoojuspumpade paigaldamist mainitud. Peale selle oleks linn pidanud toona kehtinud ehitusseadust järgides korraldama ka ehitise ülevaatuse ning selle käigus hoonele paigaldatud õhksoojuspumpasid tähele panema.

¹ Andmete esitamise teatis nr 2311525/19559.

² Andmete esitamise teatis nr 2311525/26079.

³ Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.11.2023 kiri nr 4-4/2652-3.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Olenemata sellest, kas kõnealused õhksoojuspumbad on paigaldatud ilma loata, ei ole õige nende kohta esitatud andmeid ehitisregistrist eemaldada pelgalt seetõttu, et õhksoojuspumpade paigaldamise õiguslik alus on teadmata. Seda ei näe ette ei EhSRS § 28 ega ka § 29. Andmete eemaldamine oleks siis olnud asjakohane, kui linn oleks näiteks paikvaatlusel tuvastanud õhksoojuspumpade puudumise. Andmete eemaldamisega on linn põhimõtteliselt asunud seisukohale, et ehitisregister kajastab ainult õiguspäraselt rajatud ehitisi, sealhulgas õiguspäraselt tehtud ümberehitusi. See on ekslik järeldus.

Ehitisregistri eesmärk on hoida ja avalikustada teavet kõigi olemasolevate ehitiste kohta ([ehitusseadustiku](#) (EhS) § 58 lg 1). Peale selle on üheselt sätestatud, et ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (EhS § 61 lg 1). Üksnes seaduses nimetatud menetlusdokumentidel, nagu näiteks taotlustel ning ehitus- ja kasutuslubadel, on õiguslik tähendus (EhS § 61 lg 2).

Ka Riigikohus on selgitanud, et „ehitisregistri eesmärk on kajastada võimalikult täpselt olemasolevate ehitiste faktilist olukorda [...]. Ehitise tehnilised andmed ehitisregistris ei reguleeri ega seadusta ehitamist ega ehitise kasutamist. Õigusvastaste ehitustööde tagajärjel kujunenud ehitise osade saatuse üle tuleb otsustada lubade ja ettekirjutustega (RKHKo 26.03.2019, [3-14-52261](#), p 14)“.

Ehitiste ja ehitamise üle järelevalve tegemine on linna ülesanne. Oma ülesandeid täites peab linn silmas pidama sedagi, et kõik linna tegevused, sealhulgas viis, kuidas inimestega suheldakse, ei hakkaks vastu töötama avalikust huvist kantud eesmärkide saavutamisele. Nii näiteks on avalikes huvides, et ehitisregister kajastaks võimalikult täpselt tegelikku olukorda. Selle saavutamiseks peaks olema igati soositud, kui hoonete omanikud ehitisregistri andmeid täpsustavad. Paraku võivad hoone omanikud senise kogemuse põhjal pigem eeldada, et ehitisregistri andmete korrigeerimine on ebameeldiv ning võibolla ka asjatult keerukas ja kulukas, mistõttu andmete täpsustamist pigem välditakse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: Kliimaministerium