



Õiguskantsler

Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 17.10.2022 nr 7-5/221292/2205374

Ehitusteatise menetlus

Austatud linnapea

Õiguskantsleril paluti kontrollida, kas Tallinna Linnaplaneerimise Amet on järginud Nõmme linnaosas asuva elamu (aadressil Hirve 4) ehitusteatise menetluses hea halduse tava. Ehitise omanik soovis seadustada elamu ümberehituse. Hoone ei asu miljööväärtuslikus piirkonnas ega ole ka muul viisil kaitse all. Elamu ümberehitus ei ole tänavalt nähtav ega mõjuta piirkonnas väljakujunenud elukeskkonda.

Avalduse põhjal võib järeldada, et ehitusteatise menetlus ei ole kulgenud seaduse nõuete järgi: linn ei ole järginud menetlustähtaegu ja esitatud nõudeid ei ole põhjendatud. See tähendab hea halduse tava rikkumist.

Palun võtke edaspidi arvesse järgnevaid selgitusi ja soovitusi ning muutke senist praktikat. Palun andke hiljemalt 04.11.2022 teada, millal viite Hirve 4 ehitusteatise menetluse kooskõlla hea halduse tavaga.

Ehitusteatise menetluses sisuliste nõuete esitamine

Seaduse järgi on ehitusteatise menetlus lihtne ja kiire ning peaks enamikel juhtudel toimima automaatselt: ehitusteatise esitamisele ei pea iga kord järgnema linna sekkumist ja nõuete esitamist. Siiski tuleb linnal ehitusteatise menetluses kontrollida, kas on vaja esitada nõudeid teatistes märgitud ehitise või ehitamise kohta ([ehitusseadustiku](#) (EhS) § 36 lg 5). Sellele menetlusetapile tohib kuluda kuni kümme päeva (EhS § 36 lg 2). Kui ehitusteatise kontrollimisel selgub, et on vaja esitada lisanõudeid, siis tuleb seda teha haldusaktis (EhS § 36 lg 6). Sellisel juhul peab lähtuma ehitusloa menetluse tähtajast, mis tähendab, et haldusakt tuleb anda hiljemalt 30 päeva jooksul (EhS § 46 lg 5, § 36 lg 6). Kui taotluses on puudusi, tuleb anda tähtaeg nende kõrvaldamiseks ([haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 15).

Selle juhtumi puhul on suurim sisuline probleem selles, et linn ei pea ehitusprojektis kirjeldatud hoone laiendust arhitektuurselt sobivaks ning on esitanud märkusi, mille kohaselt tuleb ehitusprojekti muuta ning hoonel teha ümberehitusi. Samas ei selgu märkustest, milline arhitektuuriline lahendus võiks olla sobiv. Linn ei ole andnud inimesele arusaadavalt teada, mis on valesti ja mis peaks olema teisiti.

Seda arvestades võib kahelda, kas ehitusteatis ja sellega koos esitatud ehitusprojekt oli puudulik. Kui linn ei nõustunud ehitusprojektis kirjeldatud lahendusega, ei saa seda pidada dokumendi puuduseks, mis mõjutab ehitusteatise menetlustähtaega, vaid sisuliseks nõudeks.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Kui ehitusteatise menetluses esitatakse arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid, peab need esitama haldusaktis (EhS § 36 lg 6). See haldusakt võib olla ka elektrooniline ja olla vormistatud märkusena ehtisregistris, kuid igal juhul tuleb sisuliste nõuete esitamisel lähtuda haldusakti nõuetest: kõigil nõuetel peab olema õiguslik alus ja nõudeid tuleb põhjendada, vältides ühtlasi kaalutusvigu ning tagades proportsionaalsuse (HMS §-d 56, 54).

Praegusel juhul on küsimus arhitektuurilistes, ehituslikes ja kujunduslikes nõuetes, mida ei ole linn teadaolevalt nõuetekohaselt esitanud ega ka põhjendanud. On vaid piiratud märkusega, et ehitusprojektis välja pakutud lahendus ei sobi, ning on jäetud mulje, et lahendus sobiks siis, kui ehitusprojekti oleks koostanud 7. taseme kutsekvalifikatsiooniga arhitekt. Samas, kui avaldaja esitas 7. taseme kvalifikatsiooniga arhitekti koostatud ehitusprojekti, ei pidanud linn seda arhitektuurset lahendust ikkagi sobivaks. Samas ei ole linn ka öelnud, milline lahendus oleks sobiv.

Seaduse kohaselt ei pea seesuguse ümberehituse tegemiseks ehitusprojekti koostajal olema vastavat kutsekvalifikatsiooni – need nõuded kehtivad üksnes ehitusloakohustusega tööde kohta (EhS § 24 lg 2 p 2). Kuigi ehitusteatise menetluses nõudeid esitades tuleb järgida ehitusloa menetluse, sh ehitusloa andmisest keeldumise sätteid (EhS § 36 lg 6), ei muutu ehitusteatise menetlus selle tõttu ehitusloa menetluseks ning isik ei pea järgima kõiki samu nõudeid, mis kohalduksid ehitusloa kohustusega ehitamisele.

Kõigil esitatud nõuetel peab olema õiguslik alus. Sobivaks õiguslikuks aluseks saab praegusel juhul olla planeering. Ehitamine peab olema kooskõlas kehtiva planeeringuga (EhS § 12 lg 1 p 2) ning ehitusprojekti koostamisel tuleb muu hulgas arvesse võtta üldplaneeringut (EhS § 14 lg 1 p 3) ja ehitise sobivust (EhS § 13 lg 1). Kuna arhitektuurilisi ja kujunduslikke nõudeid (sh sobivus linnakeskkonda) mõjutavad paratamatult subjektiivsed hinnangud, tuleb linnal neid nõudeid eriti hoolikalt põhjendada. Kui linn leiab, et pakutav lahendus ei ole „sobiv“ või puudub „hea arhitektuurne tervik“, siis tuleb neile etteheidetele anda arusaadav sisu.

Linn peab kõiki esitatud nõudmisi arusaadavalt ja piisavalt põhjendama, et avaldaja teaks, milliseid muudatusi temalt oodatakse ja miks on vaja üht või teist muudatust teha. See võimaldab isikul ühtlasi kontrollida ja veenduda, kas linna nõudmine on õigustatud ja kas pole eksitud kaalutusõiguse kohaldamisel. Nii saaks avaldaja vältida asjatuid kulutusi, mida on seni tehtud selleks, et pakkuda sellist arhitektuurset lahendust, mis sobiks linna esindajatele. Põhjendamiskohustuse täitmine soodustab ka linna enesekontrolli ja aitab vältida pealiskaudsust, kiirustamisest tulenevaid eksimusi. See võimaldab ka nõude esitajal endal veenduda, kas kõik nõuded on proportsionaalsed.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise