



Õiguskantsler

Madis Sarik
Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Meie 08.03.2023 nr 7-5/230245/2301242

Enne ehitusseadustiku jõustumist valminud ehitisele kasutusloa taotlemine

Austatud vallavanem

Õiguskantsleril paluti kontrollida, kas vald järgis hea halduse tava, kui jättis hoone kasutusloa taotluse läbi vaatamata. Vald põhjendas, et taotluse rahuldamine on ilmselgelt võimatu ehitusloa puudumise tõttu. Kasutusluba taotleti (nr []) elamu kõrvalhoonele (saun), mida on laiendatud üle 33 protsendi selle esialgsest mahust. Hoonet laiendati 2009. aastal.

Üldjuhul eelneb kasutusloa menetlusele ehitusloa menetlus ja [ehitusseadustiku](#) (EhS) § 53 teise lause järgi tulebki kasutusloa taotlus jätta läbi vaatamata, kui puudub ehitusluba. Siiski tuleb silmas pidada, et enne ehitusseadustiku jõustumist rajatud ehitiste kohta kehtivad [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest](#) (EhSRS) tulenevad erisused. Need erisused võimaldavad mõnel juhul loobuda ehitusloa nõudmisest.

Kõnealusel juhul kohaldub EhSRS § 29, mis käsitleb 1. jaanuarist 2003 kuni 1. juulini 2015 rajatud ehitisi. Sellistele ehitistele võib anda ehitus- või kasutusloa või lugeda ehitamine või ehitise kasutamine teavitatuks, järgides EhS [lisas 1](#) ja [lisas 2](#) sätestatud menetluskorda. Arvestama peab ka muid EhSRS §-st 29 tulenevaid erisusi.

Ebaseadusliku hoone seadustamisel tuleb hinnata, kas see on kooskõlas planeeringuga. Mõnel juhul tuleb koostada detailplaneering ja mõnel juhul võib selle asendada projekteerimistingimuste andmisega (EhSRS § 29 lõiked 4 ja 5). Kõnealusele kõrvalhoonele on vald andnud projekteerimistingimused (25.05.2022) ning avaldusest nähtub, et kõrvalhoone laiendus on projekteerimistingimustega kooskõlas.

EhSRS § 29 lõikes 2 on sätestatud ka erand, et kui ehtis on valmis ja ehitusteatisse või ehitusloakohustuslikke töid ei ole vaja teha, siis võib anda kasutusloa või esitada kasutusteatis vastavalt EhS lisale 2. Selle sätte sisu on selgitatud EhSRS-i eelnõu muudatusettepanekute [loetus](#) (muudatusettepanek nr 17) järgnevalt: „[...] eesmärk on vältida olukorda, kus valmis ehitisele tuleb anda ehitusluba. Kui ehitusluba või -teatist vajavaid töid ei tehta, ei ole ehitusluba vajalik ning koheselt võib anda kasutusloa – või esitada kasutusteatis. Täienduse eesmärk on vähendada bürokraatiat, et [ehitus]luba ei taotletaks olukorras, kus sellel ei ole sisulist eesmärki.“

Avaldusest selgub, et kõrvalhoone on valmis ja ehitustöid, mis nõuaksid ehitusteatisse esitamist või ehitusloa taotlemist, ei ole vaja teha. Vald jättis kasutusloa taotluse EhS § 53 alusel läbi vaatamata selle tõttu, et vallavalitsus pole andnud hoone laienduseks ehitusluba. Arvestades EhSRS § 29 lõike 2 viimast lauset, ei saa sellisel juhul kasutusloa andmist ilmselgelt võimatuks pidada ja kasutusloa taotlust läbi vaatamata jätta.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Seega on vald eksinud hea halduse tava vastu. Palun võtke edaspidi samasugustel juhtudel arvesse kõiki EhSRS-ist tulenevaid erisusi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee