



Õiguskantsler

Allar Haljasorg
Kohila Vallavalitsus
vallavalitsus@kohila.ee

Meie 21.12.2022 nr 7-5/221803/2206691

Kohila valla juhend ehitise kasutusloa taotlemiseks

Austatud vallavanem

Õiguskantsleri poole pöördui kaebusega, et Kohila Vallavalitsus ei järgi ehitise kasutusloa menetluses seadust. Pöördumine oli ajendatud Kohila valla kodulehel avaldatud üksikelamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete kasutusloa taotlemise [juhendist](#). Avaldaja hinnangul ei võimalda selle juhendi järgimine kindlaks teha, kas ehitis vastab nõuetele.

Vald võib kasutusloa taotlemise hõlbustamiseks koostada juhendi, kuid see juhend ei tohi olla eksitav ega tuua kaasa seaduse nõuete eiramist. Kuigi valla kodulehel avaldatud juhendi põhjal ei saa väita, et vald ei järgi kasutusloa menetluses seadust, toon välja mõned juhendi punktid, mis võivad siiski olla eksitavad.

Palun andke teada, kas vald muudab kasutusloa taotlemise juhendit ning millised muudatused tehakse. Ootan Teie vastust hiljemalt 30. jaanuariks 2023.

Juhendi kohaldamisala

Kasutusloa taotlemise juhendis (avaldatud 27.05.2021) on käsitletud üksikelamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone kasutusloa taotluse esitamise üksikasju. Alles juhendi lõpus on täpsustus, et samad nõuded kehtivad ka muude ehitiste kasutusloa kohta.

[Ehitusseadustikus](#) (EhS) kehtestatud kasutusloa menetluse reeglid kohalduvad ühtviisi nii üksikelamu kui ka korterelamu või muu ehitise kasutusloa menetlusele.

Ehitusloa ja ehitusloa taotlemise projektdokumentatsiooni esitamise nõue

Juhendi punkti 1 järgi on kasutusloa taotlemiseks vaja ehitusluba ja ehitusloa taotlemiseks esitatud projektdokumentatsiooni.

See punkt võib mõjuda eksitavalt mitmel põhjusel. Sellest on võimalik järeldada, justkui tuleks kasutusloa taotlemiseks esitada ehitusluba ja ehitusloa taotlemiseks vajalik dokumentatsioon. Alates 2016. aasta 1. aprillist korraldatakse ehitusloa menetlus ehitisregistri vahendusel ([ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (EhSRS) § 26 lg 6). Seega saab vald ehitusloa olemasolu ja selle taotlemisel esitatud projektdokumentatsiooniga tutvuda ehitisregistris ning juba esitatud dokumente uuesti esitama ei pea.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Kasutusluba antakse siis, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt (EhS § 50 lg 1). Ehitusloa taotlemisel esitatud projektdokumentatsiooni põhjal ei pruugi olla võimalik veenduda selles, kas kasutusluba saab anda. Ehitusluba võidakse anda ka nn eelprojekti staadiumis oleva ehitusprojekti põhjal, mis ei ole piisavalt detailne. Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada ehitusprojekt, mille järgi ehitati (EhS § 52 lg 3). Ehitusluba ja selle juurde kuuluv projektdokumentatsioon on samuti oluline, sest kasutusloa menetluses tuleb kontrollida, kas valminud ehitis vastab ehitusloale.

Kasutusluba on võimalik taotleda ka ehitisele, millel ehitusluba ei ole või ei ole võimalik ehitusloa olemasolu tuvastada, näiteks [EhSRS](#) §-s 28 kirjeldatud juhtumil. Kui kasutusluba taotletakse ehitisele, mis on ehitatud ebaseaduslikult – st ilma ehitusloata, kuigi luba oli nõutud –, siis tuleb hinnata, kas sellisele ehitisele on võimalik kasutusluba anda ilma ehitusluba nõudmata. Juba valmis ehitisele, mis on kasutusel ja millel ei ole vaja enam ehitustöid teha, saab kasutusloa anda ehitusluba nõudmata (vt EhSRS § 28 lg 2 teine lause).

Ehitusdokumentide esitamise nõue

Juhendi punktis 3 on öeldud, et ehitamine peab olema dokumenteeritud ning et esitada tuleb ehitustööde päevikud ja kaetud tööde aktid.

Seda juhendi punkti võidakse mõista nii, et muid ehitamist kajastavaid dokumente pole vaja esitada. Ehitustööde päevikud ja kaetud tööde akt ei ole ainsad ehitusdokumendid, mis tuleb esitada hiljemalt koos kasutusloa taotlusega. Ehitamise dokumenteerimise ja dokumentide üleandmise kohta on asjakohased nõuded sätestatud ehitusseadustiku §-s 15 ja selle alusel kehtestatud [määruses](#).

Sisekliimat parandavate seadmete andmed

Juhendi punkti 8 järgi tuleb koos kasutusloa taotlusega esitada hoone sisekliimat parandavate seadmete (soojuspump, katel, ventilatsioon-jahutus) andmed või kasutusjuhendid.

Seda punkti võidakse mõista kui kohustust esitada andmed kõigi sisekliimat parandavate seadmete kohta, olenemata nende tehnilistest näitajatest. Arvatavasti on selles punktis mõeldud EhS 7. peatükis sätestatud hoone energiatõhususe nõudeid. Kui tehnosüsteem mõjutab hoone energiatõhusust oluliselt ja tehnosüsteem ületab seaduses määratletud lävendit, tuleb järgida lisanõudeid. Nii tuleb kasutusloa taotlusele lisada hinnang suurema kui 70-kilovattise nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe kohta (eluhoonete puhul EhS § 69³ lg 3, muude hoonete puhul vt ka EhS § 69⁴ lg 1).

Majandus- ja taristuministri 06.08.2020 [määrusest](#) nr 47 „Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi energiatõhususe hindamise ja hinnangu kohta ehitisregistrisse kantavate andmete loetelu ja esitamise kord“ järel, et hinnang antakse ehitisregistrisse kantud andmete ja kohapealse ülevaate alusel ning kui ehitisregistris neid andmeid ei ole, siis kannab hinnangu andja need sinna ise. Seejuures ei ole selle hinnangu andja kohalik omavalitsus, vaid vastavate eriteadmiste ja oskustega inimene.

Hoone energiatõhususe nõudeid ei pea järgima iga hoone puhul (EhS § 62 lg 2) ja iga kasutusloa taotluse puhul. Need nõuded rakenduvad eelkõige siis, kui kasutusluba taotletakse uuele hoonele või kui olemasoleva ehitise ümberehitamine kvalifitseerub EhS § 63 lõike 4 järgi oluliseks rekonstrueerimiseks (EhS § 65 lg 1).

Teenuselepingute esitamise nõue

Juhendi punkti 9 järgi tuleb kasutusluba taotledes esitada teenuse pakkujaga sõlmitud teenuslepingud (vesi ja kanalisatsioon, prügiveedu, elekter), kui need on olemas.

Kuigi kasutusloa menetluses kontrollitakse ka seda, kas hoonet peab saama nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt kasutada (EhS § 50 lg 1) ja see eeldab mitme teenuse olemasolu, ei pruugi vastavate teenuslepingute esitamise nõue olla eesmärgipärane ja põhjendatud.

On kaheldav, kas teenuslepingute puudumise korral võib kasutusloa andmata jätta. Teenuslepingu puudumine ei tähenda tingimata seda, et ehitisi ei vasta nõuetele ja seetõttu ei saa sellele kasutusluba anda (vt kasutusloa andmisest keeldumise alused EhS § 55). Kindlasti ei saa teenuslepingu esitamata jätmist käsitada kasutusloa taotluse puudusena haldusmenetluse seaduse § 15 lõike 2 kohaselt. Seega tuleb vallal teenuslepingute esitamist nõudes seda nõuet põhjendada ja leida sellele nõudele ka sobiv õiguslik alus.

Kasutusluba võidakse taotleda ka hoonele, millel juba on kasutusluba, näiteks kui hoones on tehtud ümberehitusi, ning kõnealused teenused on juba varem korraldatud. Sellisel juhul pole mingit põhjust teenuslepinguid nõuda ega neid esitada.

Riigilõivu maksmist tõendav dokument

Juhendi punkti 11 kohaselt tuleb esitada riigilõivu maksmist tõendav dokument.

Seaduse järgi piisab sellest, kui taotluses märgitakse riigilõivu tasumise andmed (EhS § 52 lg 2 p 11). Kohalik omavalitsus saab kontrollida, kas riigilõiv on tasutud ([riigilõivuseaduse](#) § 11). Seega ei saa maksekorralduse koopia edastamata jätmist käsitada kasutusloa taotluse puudusena.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise