

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

EHITUSJÄRELEVALVE RANNA- JA KALDAALADEL

Ehituseaduse kohaselt jaguneb ehitamise järelvalve:

- Omanikujärelvalveks;
- Ehitusjärelvalveks;
- Riiklikuks järelvalveks.

Ehitusjärelvalve teostamine oma territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

1. Ehitusjärelvalve teostamise süsteemi toimimine

1.1. Ehitusjärelvalve pädevus ei ole erinevate asutuste vahel selgelt piiritletud

Ehitusseaduses sätestatud järelvalve piirid ei ole kehtival kujul eriasutuste vahel piisavalt selgelt piiritletud. Igal ametiasutusel, kes on kohustatud järelvalvet teostama või koordineerima järelvalve teostamist, on oma ettekujutus ja tõlgendus järelvalve teostamisest (*intervjuu protokoll TJI 19.12.06 lk 1, EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 1*). Kõige rohke tekitab seaduse tasandil segadust KOV pädevus ehitusjärelvalve teostajana ja TJI pädevus riikliku järelvalve teostajana ehitusseaduses sätestatud nõuete üle. Osaliselt on kattuvad ka KOV ehitusjärelvalve ja KKI teostatav keskkonnajärelvalve piirid, kuigi KKI enda hinnangul ei ole KOVidega samade objektide üle järelvalvet teostatud. Eelkõige annavad KKI osakonnad hinnanguid keskkonnakahjudele – metsaraie, taimete/loomade hävitamine jne. Eraldi probleemina näeb siin KKI keskkonnakahjude määratlust, mida on raske hinnata ning mille kohta puudub ühtne regulatsioon (*fookusgrupi protokoll 04.01.2007 lk 1, intervjuu protokoll KKI 19.04.07*).

Kohalikul omavalitsusel, kellele langeb peamine kohustus ehitusjärelvalve teostamisel, on ressursid piiratud ja puudub võimalus leida piisava haridustasemega ja kogemusega spetsialiste (*fookusgrupi protokoll 04.01.2007 lk 2, intervjuu protokoll Võru vald 01.02.07 lk 2, intervjuu protokoll Ridala vald 18.12.06 lk 3*). Tulenevalt Riigikontrolli poolt läbi viidud küsitluse tulemuste tabelile nr 1 on näha, et pooltes valdades puudub üldse ehitusvaldkonna eest vastutav isik. Sellest tingituna tuli paljudes valdades antud valdkonnaga tegeleda lisaks muudele kohustustele tabel nr 2 kohaselt vallavanemal või abivallavanemal.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

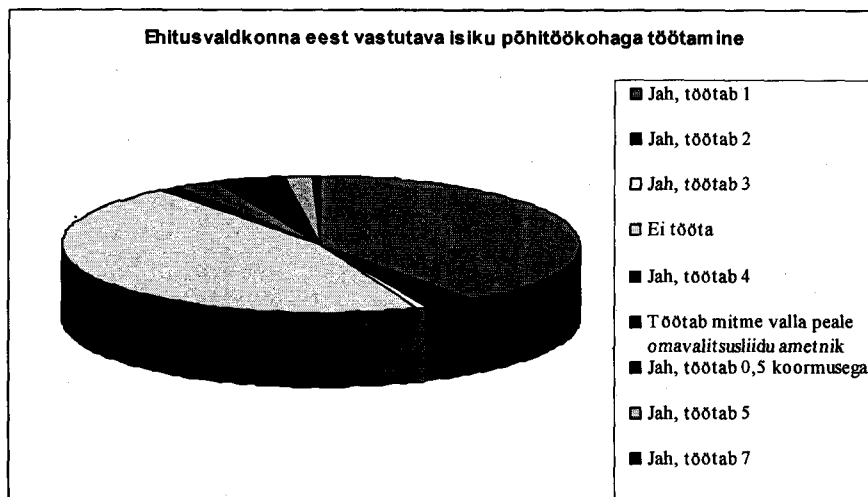
Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Tööpaberi viide

EHJ

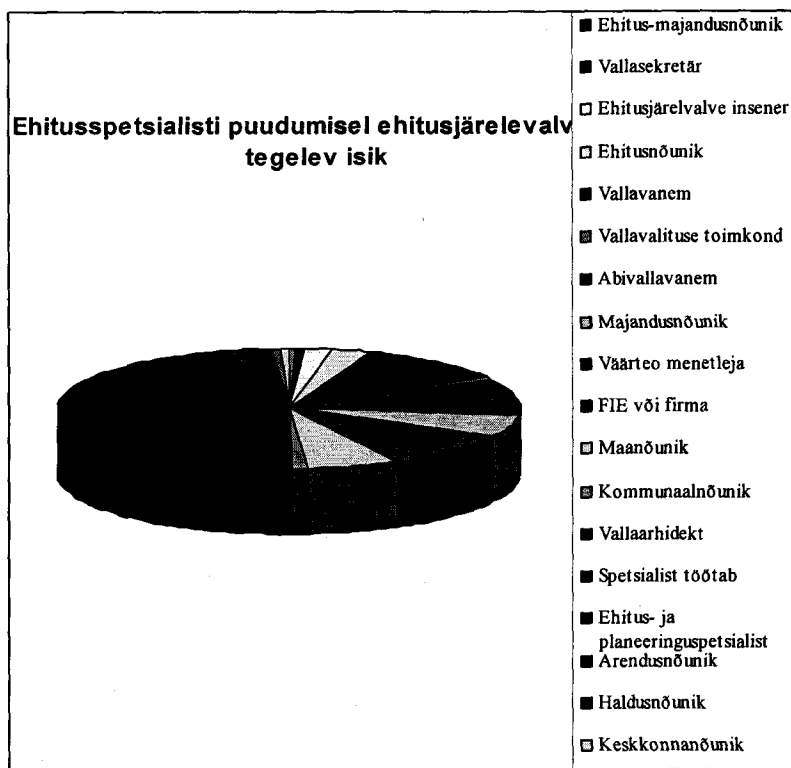
Tabel nr 1



Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

Tabel 2



Üha suurenev arendussurve paneb KOV-d spetsialistide puudumisest tingituna aina suurema probleemi ette ilma, et oleks loota riikliku poolsele toetusele. Senine olukord on hakanud süvendama probleemi kohalikul tasandil, kuid lahendus ehitusjärelvalve paremaks teostamiseks peaks tulema just riigitasandilt. Välja on kujundamata ühtne ehitus- ja planeerimisjärelvalve süsteem ja ühtsed tõlgendused erinevatele õigusaktidele. Riigikontrollile antud intervjuudest ja selgitustest võib järeldada, et praegu toimub pidev konkurents antud valdkonda koordineerivate ministeeriumite ja teiste riigiasutuste vahel ehk siis sisuliselt puudub ametiasutuste vaheline koostöö. (intervjuu protokoll TJI 19.12.06 lk 1, intervjuu protokoll HMT 24.08.06, intervjuu protokoll SiseMin 06.09.06, EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 1).

Ehitusseadus paneb kohustuse teostada riiklikku järelvalvet TJI-le, kuid vastav järelvalve sisuliselt puudub. TJI käsitleb ennast ise eelkõige ehitise ohutusnõuete üle järelvalve teostajana ning leiab, et EHS alusel teostatavat järelvalvet tuleks

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelevalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

käsitleda eraldi ehitise planeerimisprotsessi osas teostatava järelevalvena ja ehitisele esitatavate nõuete järelevalvena. TJI ehitusohutuse osakonna juhataja M. Dengo hinnangul on planeerimistingimused üle Eesti erinevad ja neid kehtestavad kohalikud omavalitsused ise. Samas puuduvad seaduses konkreetsed nõuded, et tagada järelevalve teostamine terve ehitusplaneerimise osa ulatuses. Segadus seaduse tasandil tekkis juba 1 jaanuaril 2003, mil loodi ehituse valdkonnas riiklik järelevalve. Täna on välja töötamisel EHS muudatused, millega loodetakse TJI pädevus selgemini kirja panna. (*intervjuu protokoll TJI 19.12.06 lk 1, EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 1*).

1.2. KOVide poolt teostatav ehitusjärelevalve on nõrk

Erinevates KOVides on järelevalve teostamise võimekus erinev. Suuremates nagu Harku ja Jõelähtme vallad, on ehitusjärelevalve teostamiseks eraldi osakonnad ning suuri probleeme ei nähta. Kuigi Jõelähtme ja Kuusalu vallas puudus pikemat aega ehitusjärelevalve inspektor, kes oleks käinud kohapeal jooksvalt ehitusjärelevalvet teostamas (*intervjuu protokoll Kuusalu vald 20.02.07 lk 3, intervjuu protokoll Jõelähtme vald 01.03.07 lk 2, intervjuu protokoll Harku vald 28.12.06 lk 3*). Samas nähakse aina suurenevat arendussurvet ja sellest tingitud ehitussurvet probleemina ikka nt. on Harku vallas väljaspool ranna- ja kaldaala ette tulnud juhtum, kus ametnik läks eskiisilahenduse kooskõlastamise raames asukohta üle vaatama ning avastas seejärel, et maja on juba püsti (*intervjuu protokoll Harku vald 28.12.06 lk 3*). Seega üldjuhul võib tuua põhiprobleemina välja KOVide nõrkuse nii väiksemates kui ka keskmistes KOVide korral teostada järelevalvet jooksvalt, mida võib näha ka riigikontrolli poolt läbi viidud küsitluse tulemusena märgitud tabelist nr 3.

Tabel nr 3

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

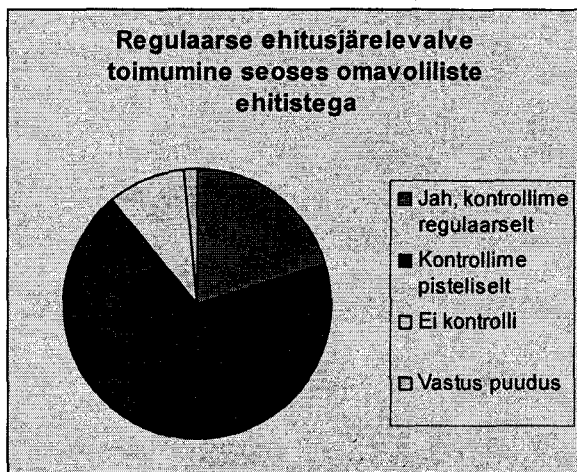
15.02.2006

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Tööpaberi viide

EHJ



Arvestades KOVide rasket olukorda, on siiski leitud osades piirkondades lahendused ehitusjärelvalve probleemide leevendamiseks. Nimelt on Viljandi ja Läänemaa omavalitsusliitude poolt võetud ehitusjärelvalve teostamise kohutus üle omavalitsusliidu poolt. Antud piirkondades on omavalitsusliidud võtnud oma palgale ehitusinspektori, kes teostab kokku umbes 6 vallas/linnas jooksvat ehitusjärelvalvet. Läänemaa omavalitsusliidus on selleks tööle võetud kaks ehitusinspektori, kelle vahel on Läänemaa osas omavalitsused vastavalt ära jaotatud (intervjuu protokoll Noarootsi vald 10.11.06 lk 3, EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 2). Probleemi tervikuna selline lahendus muidugi ei kata. Kehtiv omavalitsusliitude seadus sellist ehitusjärelvalve delegerimise võimalust ette ei näe. Eelkõige tekib probleem sanktsioonide rakendamisel. Ettekirjutusi saab teha ainult KOVi ametnik ning samuti väärtegude menetlemise õigus saab olla üksnes KOV ametniku pädevuses. Vaatamata eeltoodule saab probleemi lahendada ikkagi OML ja KOV vahelise koostööga, leides seeläbi lahenduse kõikide toimingute tegemiseks.

Lisaks eeltoodule saab **positiivse näitena** märkida veel Otepää valda, kus on lisaks ehitusspetsialistile võetud tööle munitsipaalpolitsei. Tulenevalt aina suuremast ehitussurvest, on seniste ehitusspetsialistide töökohustused järsult suurenenud, mistõttu sisuline järelvalve ehitamise üle jooksvalt puudub. Ehitusspetsialist jõuab üksnes tegeleda lubade andmisega ja projektide kooskõlastamisega (Intervjuu protokoll Otepää vald 31.01.07). Samas on ühe võimaliku lahendusena ühendatud munitsipaalpolitsei mitmete teiste kohustustega teostada erinevates valdkondades järelvalvet lisaks ka teostada jooksvat järelvalvet ehitamise üle. Vastav munitsipaalpolitsei ametnik on spetsiaalselt koolitatud välja ka väärtegude **menetlejaks**.

Comment [AA1]: Väidame, et see on positiivne näide – kas me teame, et see on endaga midagi positiivset kaasa toonud?

Comment [RS2R1]: Nagu öeldakse, et parem ikka kui mitte midagi. Teada on, et KOVid haldussuutmatud, kuid nagu näha on, siis nad ikkagi üritavad leida lahendust. Muidugi üks aeg näitab, kui positiivne see näide võib olla.

Comment [AA3]: Kogu eelolevast loigust võiks intervjuude materjal olla paremini läbi kirjutatud – kus tehakse järelvalvet ja kus ei tehta, kus on midagi avastatud ja kus mitte. Tallinnalähedastes valdades on palju inspektoreid töö ja tihes neist tehakse ka jooksvat järelvalvet – järelikult ei saa väita, et „pole võimalik“.

Comment [RS4]: Kõikide intervjuudest välja tuua see, kus tehakse järelvalvet ja mis ulatuses, on võimatu. Mitte keegi ei tunnistanud sul jah, et me ikka ei teosta üldse järelvalvet. Kõikide tulemusi järelvalve teostamise kohta käsitlet põhjalikumalt allpool. Samuti käsitlet ka avastatud rikkumisi allpool juba. Kõikide valdade osas ei ole ma „pole võimalik“ ka väitnud. Muidugi on valdasid, kus seda suudetakse ja veel väga edukalt, kuid meie eesmärk peaks olema tuua välja probleemsemad vallad ja nende välja töötatud lahendused. Meil ei ole mõtet anda hinnangut Viimsi vallale, kus on selleks isegi eraldi amet moodustatud.

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelevalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

Osades KOVides on leidnud kasutamist küll erandlikuna, kuid kindlasti ühe võimalusena ehitusjärelevalve teenuse sisse ostmine. Kindlasti on majanduslikel kaalutlustel tegemist mõistliku otsusega, kuid huvide konflikti tekkimise kartuses ei või antud võimaluse kasutamine alati kõige mõistlikumaks pidada. KOVides, kus on teenust sisse ostetud, on seda tehtud kas kohalikelt ettevõtetelt või oma valla elanikult, kes tegutseb ehitusettevõtjana kuskil teises omavalitsuses. Seega risk huvide konflikti tekkimiseks on alati olemas.

2. Üldise ehitusjärelevalve teostamise alused ja meetmed

Vastavalt EhS § 59 lg 2 kuulub ehitusjärelevalve teostamine oma territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevusse. Riikliku järelevalve teostajaks on EhS § 62 lg 1 kohaselt Tehnilise Järelevalve Inspeksioon, kes teostab EhS ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle järelevalvet. Riikliku järelevalve tulemustest on Tehnilise Järelevalve Inspeksioon kohustatud informeerima kohalikku omavalitsust.

Kohaliku omavalitsus pool teostatavaks ehitusjärelevalveks on EhS § 59 lg 1 kohaselt:

- 1) ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehituslubade väljaandmine;
- 3) kasutuslubade väljaandmine;
- 4) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks ekspertiiside tegemise korraldamine;
- 6) käesoleva seaduse §-s 41 nimetatud ettevõtja nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 7) ehitistega toimunud avariide põhjuste uurimise korraldamine;
- 8) ettekirjutuste tegemine vastavalt oma pädevusele.

2.1. Ehituslubade ja projekteerimistingimuste väljastamise üle puudub väline kontroll

Arvestades EhS- es toodut, on KOV- le pandud kohustused oma olemuselt küllaltki olulised ja mahukad. Vaatamata sellele puudub KOV-i poolt teostatava ehitusjärelevalve üle igasugune täiendav kontroll. Tulenevalt eeltoodust on mitmetel alljärgnevatel juhtudel esinenud olulisi rikkumisi ja puudujääke:

- Ehitusprojektide kvaliteet on langenud, mistõttu ehitusspetsialistid peavad tegelema lisaks muudele töödele ka projekteerimistöödega, kuna esitatud projektid lihtsalt ei kõlba kuskile. Nt ei ole mitmetel projektidel koostatud asendiplaani või ei ole asendiplaanile

Comment [AA5]: Mitmel juhul? Mille põhjal väidame? Näited võiksid siin olla.

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrollprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelevalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

märgitud maaüksuse suhtes kehtivaid seadustest tulenevaid piiranguid (*intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07 lk 3*).

Projektide ebakvaliteetset koostamist kinnitavad ka Riigikontrolli auditi tulemused. Nt oli Võru vallas juhus, kus ehitusprojekti asendiplaan ranna- ja kaldaalal oli vales mõõtkavas, kuid saanud ikkagi vajaliku kooskõlastuse (*Võru materjalide kaust Järvesoo MÜ*). Samuti esines ka puuduseid paljudes teistes valdades, kus planeeringute asendiplaanidel puudus lihtsalt ehituskeeluvöönd, mistõttu oli võimatu tuvastada, kas planeeritav ehitis asub ehituskeeluvööndis või mitte (*Audru vald mäe maa-ala elamuprojekti asendiplaan*). Probleemi projektide nõuetele mitte vastavuse kohta tõdeti ka Riigikontrolli fookusgrupis, kus leiti, et projekteerijate suhtes, kes deklareerivad projektis, et see vastab kõigile normidele ja nõuetele, peaks rakenduma vastutust. Olukorras, kus projektid ei vasta nõuetele, ei saa loota, et KOVid hakkaksid ka ehitusekspertiise teostama (*EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 4*).

- Ebakompetentsusest tingituna väljastatakse seadustele mittevastavaid lubasid ja aktsepteeritakse kooskõlastusi, mida ei saa pidada korrektseteks. Näiteks aktsepteeriti endises Loksa vallas, mis on tänaseks ühendatud Kuusalu vallaga, projekte ja planeeringuid, kus Lahemaa Rahvuspargi valitseja kooskõlastused olid plaanide lisatud hiljem arvutiga kleebituna (*Loksa valla, Liivaku ja Uue-liivaku MÜ elamu ja abihoone projekti asendiplaan, Vaheoja MÜ detailplaneering kinnistu kruntimiseks kaheks*). Ehituslubade andmisel on ehitusloa taotlustes ametnikud oma algatusel lisanud kuupäevasad, et mitte ületada menetluseks ettenähtud kuupäevasad (*intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07*).
- Samuti väljastati endises Loksa vallas ehituslubasid ehitusspetsialisti poolt samal või järgneval päeval, ilma vastavat vallavalitsuse korraldust koostamata. Selliste otsuste tegemise andmine ühe inimese pädevusse toob endaga kaasa riski, et kõik load ei pruugi olla korrektsed koostatud, mida tõendab ka asjaolu, et lubasid anti juba ühe päevaga. Kindlasti ei jõua üks ehitusinspektor kontrollida kõikide projektide vastavust nõuetele sellisel kiirusel nagu seda tehti kunagises Loksa vallas (*Idavainu kinnistu, Leesi küla uuringukaart, Loksa vald, Kiiu- Aabla küla, Liivaku ja Uue- liivaku uuringukaart, Loksa vald, Turbuneeme küla, nuhkteri MÜ uuringukaart*).
- Oluliseks nõrkuseks KOVides on ka kasutuslubade andmine, kus KOV ei ole võimeline alati kontrollima kasutusloa tingimusi, seda eelkõige ehitusohutusega seoses. Näiteks avastas TJI Saaremaa süvasadamas, kus kasutusloa saanud sadamal mitmeid puuduseid seoses ehitusohutusega. (*intervjuu protokoll TJI 19.12.06 lk 2*)

+ Okeppu juhitud

Comment [AA6]: Ma ei ole selle viimase osa järelusega nõus. Tegelikult me teame ju, et ehituslube hakatakse menetlema oluliselt varem, kui vormistatakse algatamise taotlus. Seega ei saa väita, et dokumentides kajastuva aja vältel pole võimalik menetleda.

Comment [RS7]: Loksa valla puhul me seda väita ei saa, sest see ehitusspetsialist seda väidet ümber ei lükanud. Samas Salme vallas tõesti ei kirjutatud taotlustesse kuupäev, mis võimaldas hiljem neid sinna lisada.

Comment [AA8]: Mille põhjal väidame, et nad pole võimelised neid tingimusi kontrollima? Küsitluses ja ka intervjuudes väitsid ju paljud, et seda kontrollitakse? Pigem näen probleemina seda, et võrreldes ehituslubade arvuga ei taotleta kasutuslube, mistõttu nende arv ei näita mitte midagi ja justkui puudub ülevaade tegelikust olukorrast.

Comment [RS9]: Väide tugineb TJI hinnangul. Eelkõige on siin silmas peetud ehitusohutuse aspekte.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Tööpaberi viide

EHJ

Riigikontrolli hinnangul peaks ehituslubade väljastamine toimuma ikkagi üksikaktiga. Olukorras, kus ehitusluba väljastatakse toimingu korras, on järelevalvet eriti raske teostada. Samuti on ka Kohtus selliseid otsuseid raske vaidlustada. Üksikaktide üle teostab järelevalvet maavanem ja üldaktide üle õiguskantsler, toimingute üle aga Kohus. Praktikas toimub pidev vaidlus selle üle, kas toimingu korras välja antud haldusakt on haldusakt või mitte. Riigikontrolli poolt läbiviidud fookusgrupis leiti ühiselt, et palju selgem ja lihtsam oleks, kui seaduses oleks sätestatud, et ehitusluba tuleb anda välja haldusaktiga. Sisuliselt on ehitusluba lõplik otsus selle kohta, et keskkonda tohib muutma hakata; seetõttu on oluline, et selline otsus fikseeritaks vaidlustatavas haldusaktis (EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 3). Praeguses olukorras, kus puudub tegelikult riigi poolne järelevalve lubade andmise üle, tekib risk paljudeks rikkumisteks, mistõttu peaks vastavad ministriumid võtma seisukoha, et tagada kõikide KOVide poolt antavate lubade üle korrapärane järelevalve.

Comment [AA10]: Mina ei oska seda olulise probleemina näha. Üld- ja üksikakti juttu räägiti ainult fookusgrupis ja meil puudub muu info, et see küsijal oleks ka päriselt probleeme tekitanud.

Comment [RS11]: Probleemi tõsidust kinnitavad ka mitmed teemat käsitlevad artiklid.

Lisaks ehitusjärelevalvele peaks toimuma ka Maakatastriseaduse §19² kohaselt Maa-ameti poolne järelevalve maakasutusnõuete rikkumiste üle. Täpsustamata on eeltoodud seaduses maakasutusnõuete rikkumiste olemus, mistõttu on antud järelevalve teostamise olemus siiani paljudele arusaamatu. Seaduse ebaselguse tingimustes tingituna ei ole järelevalvet sisuliselt ka teostatud.

3. Ehitusjärelevalve teostamine ranna- ja kaldaaladel

Ranna ja kaldaaladel ehitusjärelevalve teostamisel esinevad sarnased probleemid, mis on ka sisemaal ehitusjärelevalve teostamisel. KOV ei oma piisavalt ressursse ja spetsialiste, et ranna- ja kaldaaladel toimuvat täielikult kontrollida. Tavaline on olukord, kus ühel ametnikul on liiga palju kohustusi ning rohkem ametnike sellise töö tegemiseks võtta ei ole. Seega ei suudeta eeltoodust tingituna ka korralist järelevalvet teostada (intervjuu protokoll Otepää vald 31.01.07 lk 2, intervjuu protokoll Alajõe vald 01.12.06 lk 3, intervjuu protokoll Noarootsi vald lk 3). Vaatamata eeltoodud puudustele, asendab mingil määral KOVide ehitusjärelevalvet ranna ja kaldaaladel Keskkonnainspektsiooni poolt teostatav järelevalve. Vastavalt keskkonnajärelevalve seaduse § -le 21 lg 1 teeb keskkonnainspektsioon keskkonna kaitse ja loodusressursside kasutamise seaduslikkuse tagamiseks ettekirjutusi. Ettekirjutus tehakse lg 2 kohaselt omavalitselise ehitise likvideerimiseks kaitsealal, hojualal, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ja püsielupaigas ning ranna või kalda ehituskeeluvööndis. KOV-de senine koostöö KKI-ga on olnud produktiivne, paljudel juhtudel toimub tihe informatsioonivahetus (intervjuu protokoll Ülenurme vald 30.01.07 lk 2). Juhtudel, kus KOV-ses puudub kompetents väärtegade menetlemiseks või ettekirjutuste tegemiseks, võetakse ühendust KKI, kes on alati olnud nõus viidatud rikkumisi menetlema (intervjuu protokoll Kasepää vald 14.12.06. lk 3, EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 2, intervjuu

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

protokoll Ülenurme vald 30.01.07 lk 2). Kindlasti näevad sellisel koostööl KOV-d oma huvisid, et nad mitte ei peaks oma valla- või linnaelanikele sanktsioone rakendama, sest eriti maapiirkondades on kogukondade vahelised suhted väga tihedad. Praeguse seisuga on KKI ranna- ja kalda kaitse üks prioriteetidest, mis on alati sees ka KKI tööplaanides. Vaatamata eeltoodule ei ole KKI tööjõuressursside vähesusest tingituna võimalik alati kõiki vajalikke objekte kontrollida (EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 3).

Senised probleemid ranna ja kaldaaladel on seotud ka suurelt osalt väike ehitistega nt oli Mustjala vallas rajatud ranna- ja kaldaalale omavoliline väikeehitis/palkamaja Tiiu-Kiuna maaüksusele ilma, et oleks taotletud ehitisluba ja EKV vähendamist. Omavoliliste ehitiste eest tegi KKI ka trahvi. Samal ajal oli sellel alal menetluses detailplaneeringu koostamine. Peale detailplaneeringu vastuvõtmist pöördui Keskkonnaministri poole EKV vähendamise taotlusega. Minister taotlust ei rahuldanud, kuna ei pidanud võimalikuks EKV-s asuvate omavoliliste ehitiste tagantjärele seadustamist. Praeguseks on antud maaüksus edasi müüdud ning uus omanik soovib heausksusele tuginedes uuesti detailplaneeringu algatamist eesmärgiga taotleda ehitamiseks EKV vähendamist (intervjuu protokoll Mustjala vald 05.03.07. lk 4). Samuti on ka Kuusalu vallas Lahemaa Rahvuspargis asuva Raudsilla maaüksusega, kus on püstitatud väikeehitistena püstkojad. Püstkojad ja sinna juurde kuuluvad muud ehitised, mis moodustavad puhkekompleksi, on püstitatud ebaseaduslikult ning asuvad Pudisoo kalda ehituskeeluvööndis. Tänapäevaks on algatatud antud maaüksusel keskkonnamõjude hindamine ning püütakse detailplaneeringuga seadustada ehitised tagantjärele (kaust valimi vallad Kuusalu vald Taga-Raudsilla).

Lisaks eeltoodule on KKI avastanud mitmeid alljärgnevaid rikkumisi, kus on püstitatud ranna- ja kaldala ehituskeeluvööndisse väike ehitis:

Tabel 1 Ebaseaduslik ehitamine (väike ehitised) ranna ja kalda kaitse vööndis alates 2004. aastast

Registri-indeks	Esimese menetlus-toimingu kuupäev	Rikkumise sisu
Ha-7-01/04-00158;35044	10.02.2004	Jõekääru kinnistule on rajatud kaks ehitist: elamu ja saun. Saun on rajatud postvundamendile. Sauna ehitusalused mõõtmed on 5 x 5m ja selle kaugus Vääna jõest on 8m, saunas on vesivarustus, heitveed juhitakse kogumiskaevu. Sauna rajas Hendrik Agur 2003 aasta novembris. Sauna kohta puudub projektdokumentatsioon ning ehitisluba või kohaliku omavalitsuse nõusolek selle rajamiseks. Sauna rajamiseks vajaliku kirjaliku nõusoleku saamiseks ei ole Jõekääru kinnistu omanik Toivo Orula ega ka tema volitatud esindajad Hendrik Agur

Comment [AA12]: Mina küll ei ole kuskilt kuulnud, et see nende jaoks prioriteediks oleks???

Comment [RS13]: Fookusgrupi is esitatud väide. Lisan hiljem viite.

Comment [AA14]: Sina tuleks näited sisse kirjutada. Mina käes on Harju KKI ja KKI keskuse näited, aga valdade näited võiks ka sisse tuua siia.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

		ja Hannula Agur pöördunud kohaliku omavalitsuse – Saue Vallavalitsuse poole. Seega pole sauna rajaja Hendrik Agur asunud ebaseaduslikult rajatud sauna seaduspärastamisele. Selle tegevusega rikkus Hendrik Agur Ranna ja kalda kaitse seaduse §9 lg3 p3, mille kohaselt on rannal ja kaldal ehituskeeluvöönd, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud. Vääna jõe valgala on 316 km2 ning seega on ehituskeeluvööndi laius Vääna jõe tavalisest veepiirist 50m.
Pä-7-01/04-00218;31680	13.02.2004	30.12.2003 sai Kki Pärnumaa osakond teada, et Tahkuranna vallas Põhja Reiniku kinnistul on ehitatud Veski varemetele Reiu jõe ehituskeeluvööndisse saun, omamata detailplaneeringut ja ehitusluba. Väärteomenetluse käigus tehti kindlaks, et saun ehitati eelnimetatud kohale 2001.a sügisel, millega pandi toime väärtegu ranna ja kaldakaitse seaduse § 20' lg 1 väärtetoimepanemisest on möödunud üle 2 aastat
Ta-7-01/04-00183;34183	18.02.2004	2004. a veebruaris alustas Viktor Poklonski vundamendiga palkidest sauna ehitamist Peipsi järve ehituskeeluvööndisse Pae kinnistule Sääritsa külla Pala valda Jõgevamaale. Saun asub 18.02.2004. a mõõtmistulemuste järgi Peipsi järve veepiirist umbes 22,4 m kaugusel. Sauna kõrvale on rajatud salvkaev, mis jääb Peipsi järve veepiirist umbes 41 m kaugusele. Sellega on rikutud ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lg 3 p 2.
Hi-7-01/04-00032;33587	25.02.2004	Tõnis Lepp on rajanud väikehoone ehituskeeluvööndisse. Väikehoone jääb veepiirist 140 m kaugusele. "lühendatult"
Hi-7-01/04-00033;33676	25.02.2004	Jüri Vain on ehitanud Kõrgessaare valda Suureranna külla väikehoone ehituskeeluvööndisse, mis on tavalisest veepiirist 200 m. "lühendatult"
Jõ-7-01/04-00335;33880	25.03.2004	Udu talu (57802:001:0180) maale Palamuse valda Änkküla külla Jõgevamaal on Kuremaa järve kaldale veepiirist 40 meetri kaugusele saun ja 17 meetri kaugusele kuivkäimla ehitatud. "lühendatud"
Hi-7-01/04-00044;34353	31.03.2004	Tõnis Lepp on rajanud väikehoone ehituskeeluvööndisse. Väikehoone jääb veepiirist 140 m kaugusele. "lühendatult"
Hi-7-01/04-00045;34378	31.03.2004	Jüri Vain on ehitanud Kõrgessaare valda Suureranna külla väikehoone ehituskeeluvööndisse, mis on tavalisest veepiirist mererannal Narva-Jõesuus ja meresaartel 200 m. "lühendatult"
Iv-7-01/04-00764;36381	14.04.2004	Kaebuse kontrollimise käigus selgus, et mü Õunapuu on rajatud väikeehitis mõõtmetega 6 x 8 meetrit. Ehitis paikneb Narva jõest 30,6 meetri eemal ja Tsiretoki ojust 8 meetri eemal. LÜH

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

		Vastavalt Ago-Madis Herküli 13. aprillil 2004.a edastatud vääртеoteatele ebaseadusliku ehitustegevuse kohta Tuhala külas, Kose vallas Harjumaal kinnistul 33701:001:0332 algatati Keskkonnainspektiooni Harjumaa osakonnas 22.04.2004 a vääртеomenetlus ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lg 3, p 3 järgi. Menetluse käigus on selgunud, et Tuhala külas, Kose vallas Harjumaal olev kinnistu 33701:001:0332 kuulub Virve Saadvele, keda esindab kirjaliku volituse alusel Jaanus Saadve. Jaanus Saadve sõnade kohaselt ei ole ta nimetatud kinnistul ehitustegevusega tegelenud vaid puhastas sinna varasemast ajast rajatud tee võsast, kändudest, lasi pealt ära koorida mulla ning lasi tuua sinna kruusa. Tema sõnade kohaselt andis selleks tegevuseks talle loa Kose Vallavalitsuse keskkonnanõunik Vladimir Bärge. Edasise menetluse käigus, leidis tõendamist asjaolu, et Kose Vallavalitsuse keskkonnanõunik Vladimir Bärge on andnud suulise nõusoleku Jaanus Saadvele kinnistul 33701:001:0332 varasemast ajast rajatud tee puhastamiseks võsast, kändudest, koorida tee pealt muld ning taastada tee kruusaga. Menetluse käigus selgus ning vääртеoasjas kogutud tõenditega on tõendatud, et Jaanus Saadve teos puuduvad vääртеo tunnused.
Ha-7-01/04-00441;40287	22.04.2004	
Iv-7-01/04-00766;36385	04.05.2004	Kaebuse kontrollimise käigus selgus, et mü Ünapuu on rajatud väikeehitis mõõtmetega 6 x 8 meetrit. Ehitis paikneb Narva jõest 30,6 meetri eemal ja Tsiretoki ojast 8 meetri eemal.
Sa-7-01/04-00150;40162	13.05.2004	Enni Andersson püstitas suvemaja ranna ja kaldakaitse ehituskeeluvööndisse. Selleks puudus tal vastav luba. Lühendatud.
Pä-7-01/04-00605;37289	14.05.2004	kod. Aron Seemel, ehitas 2002.a märtsis temale kuuluvale Puusepa kinnistule Ermistu külas Tõstamaa vallas Ermistu järve ehituskeeluvööndisse väikeehitise- paadikuuri, omamata selleks vastavat luba. Vastavalt KarS § 81 lg 3 on vääртеgu aegunud, kui selle toimepanemisest kuni selle kohta tehtud otsuse jõustumiseni on möödunud kaks aastat. Eeltoodud vääртеo aegumistähtaeg möödus märtsi kuus 2004.a
Pä-7-01/04-00605;38548	14.05.2004	kod. Aron Seemel, ehitas 2002.a märtsis temale kuuluvale Puusepa kinnistule Ermistu külas Tõstamaa vallas Ermistu järve ehituskeeluvööndisse väikeehitise- paadikuuri, omamata selleks vastavat luba. Vastavalt KarS § 81 lg 3 on vääртеgu aegunud, kui selle toimepanemisest kuni selle kohta tehtud otsuse jõustumiseni on möödunud kaks aastat. Eeltoodud vääртеo aegumistähtaeg möödus märtsi kuus 2004.a
Sa-7-01/04-00127;40457	25.05.2004	1991-1992 aastal vedas ja paigaldas Jaan Mändmaa selleaegse Kihelkonna metsaüleva Olav Etverki suulisel loal soojaku Kihelkonna valda Teesu randa (mere rannast 50 meetri kaugusele) Kihelkonna metskonna maale. Soojak on ehitatud raudjalastele ja on teiseldatav. Lühendatud.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

Ha-7-01/04-00158;42261	10.08.2004	Saue vallas Alliku külas asuvale Jõekääru kinnistule on rajatud kaks ehitist: elamu ja saun. Saun on rajatud postvundamendile. Sauna ehitusalused mõõtmed on 5 x 5m ja selle kaugus Vääna jõest on 8m, saunas on vesivarustus, heitveed juhitakse kogumiskaevu. Sauna rajas Hendrik Agur 2003 aasta novembris. Sauna kohta puudub projektdokumentatsioon ning ehitisluba või kohaliku omavalitsuse nõusolek selle rajamiseks. Sauna rajamiseks vajaliku kirjaliku nõusoleku saamiseks ei ole õiguserikkumise hetkel Jõekääru kinnistu omanikuks olnud Toivo Orula ega ka tema volitatud esindajad Hendrik Agur ja Hannula Agur pöördunud kohaliku omavalitsuse – Saue Vallavalitsuse poole. Seega ei asunud sauna rajaja Hendrik Agur ebaseaduslikult rajatud sauna seaduspäramisele. Keskkonnainspeksioon pöördus 18.03.2004 Saue Vallavalitsuse poole kirjaga, milles paluti Saue Vallavalitsuse seisukohta Jõekääru maaüksusele rajatud palksauna seaduspäramise osas. Saue Vallavalitsus on oma 23.03.2004 korraldusega nr 261 keeldunud omavoliliselt Jõekääru maaüksusele rajatud sauna seadustamast. Eelnimetatud tegevusega rikkus Hendrik Agur Ranna ja kalda kaitse seaduse §9 lg3 p3, mille kohaselt on rannal ja kaldal ehituskeeluvöönd, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud. Vääna jõe valgala on 316 km2 ning seega on ehituskeeluvööndi laius Vääna jõe tavalisest veepiirist 50m. Eelnimetatud väärteto eest karistas Keskkonnainspeksioon Hendrik Agurit kohtuvälise menetlejana Ranna ja kalda kaitse seaduse §201 lg1 kohaselt rahatrahviga (väärtetoimik nr. Ha-7-01/04-00158). Tulenevalt ülaltoodust ning tuginedes Keskkonnajärelevalveseaduse §21 lg2 p6, teen Saue vallas Alliku külas asuva Jõekääru kinnistu omanikule Tommy Füllnerile (isikukood 37407120323) ettekirjutuse.
Pä-7-01/04-00793;42205	09.09.2004	OÜ Articer on rajanud Sindi linna Kalamaja tee 1 Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse (alla 15 meetri veepiirist) ilma õigusliku aluseta teeninduspaviljoni.
Ha-7-01/04-00809;44151	09.09.2004	09.09.2004 Saue vallas Kiia külas Ilvese I kinnistul tunnusega 72701:002:0090 toimunud vaatluse käigus tuvastati, et maaüksusele on püstitatud puidust ehitist, mille ehitusalused mõõtmed on 3 x 4 m ja mis asub 7m kaugusel Vääna jõest. 05.10.2004 toimunud menetlusluse isiku ülekuulamise käigus selgus, et maaüksuse omanik Adalat Nadžafov on nimetatud väikeehitise ehitajaks. Menetlusluse isiku ütluste kohaselt arvas ta, et Vääna jõe 50m ehituskeeluvöönd kehtib vaid elamute kohta. Saue Vallavalitsuse luba ehitise ehitamiseks Ilvese I maaüksusele menetlusluse isikul puudub. 18.10.2004 Ilvese I maaüksusel toimunud vaatluse käigus tuvastati, et väikeehitise vundamendi peal olev puitosa on lammutatud ning lammutamisel tekkinud materjal on ladustatud vahetult vundamendi kõrvale. Seega on Adalat Nadžafov alustanud oma väärteto tagajärgede likvideerimist. Vääna jõe ehituskeeluvöönd on vastavalt Looduskaitse seaduse §38 lg1 p4 50m, kuna Vääna jõe valgala on 316 km2. Kuna Ilvese I maaüksusel ei ole ühtegi teist olemasolevat ehitist ning Adalat Nadžafovi poolt ehitatud väikeehitis asub Vääna jõe veekaitsevööndis, mis on vastavalt veeseaduse §29 lg2 p2 10m, siis ei kehti nimetatud väikeehitise

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

		kohta looduskaitseaduse §38 lg4 p1 toodud leevendused. Ehitades ehitise Vääna jõe ehituskeeluvööndisse rikkus Adalat Nadžafov Looduskaitseaduse §38 lg3 nõudeid, mille kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
Pä-7-01/04-00907;46547	14.09.2004	Kod Olmer Õigus ehitas 2004.a maikuus Jõeääre kinnistul Jõesuu külas Tori vallas sauna Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse 43 meetri kaugusele Pärnu jõe veepiirist, ilma kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusolekuta ja detailplaneeringuta millega oleks vähendatud ehituskeeluvööndit.
Sa-7-01/04-00194;43131	28.09.2004	Otto Tamm rajas temale kuuluvale maaüksusele 20.09.2004.a Läänemere kaldale 15 meetri kaugusele veepiirist tiigi. Lühendatud.
Ha-7-01/04-00823;44073	30.09.2004	30.09.2004 Jõelähtme vallas Jõesuus külas kinnistul tunnusega 24505:002:0066 toimunud vaatluse käigus tuvastati, et traktor riikliku reg.märgiga 0344 EL oli alustanud kaevetöid vahetult Jägala jõe kaldal. 06.10.2004 antud ütluste kohaselt oli tellinud eelnimetatud traktori teostama Jägala jõe kaldal ehitustöid eesmärgiga ehitada. Jägala jõe ehituskeeluvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg1 p4 50m, kuna Jägala jõe valgala on 1570 km2. Selle tegevusega rikkus Sergei Otbojev Looduskaitseaduse §38 lg3 nõudeid, mille kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
Jõ-7-01/04-01052;45157	05.10.2004	Hr. Vassili Maspanov ehitas augustis 2004 Peipsi järve ehituskeeluvööndisse kuuri. "lühendatud"
Ha-7-08/04-00858	13.10.2004	Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndis asuvale Nuhkateri maaüksusele on püstitatud hoone ehitusaluste mõõtmetega 10,8 x 10m. Hoone kaugus merest on 70m. Püstitatud hoone on valmimisjärgus – majal on ukсед, aknad ja katus, välisseintel puudub viimistlus, ehitusmaterjal on ladustatud hoone vahetusse lähedusse. Vastavalt Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna andmetele on Nuhkateri maaüksuse omanikuks Toivo Raidmets. Edasise uurimise käigus selgus, et hoone on Nuhkateri maaüksusele püstitanud maaüksuse omanik Toivo Raidmets 2004 aasta juulis. Nimetatud tegevuseks puudus Toivo Raidmetsal vajalik dokumentatsioon – ehitusluba, kehtestatud detailplaneering, Lahemaa Rahvuspargi Administratsiooni nõusolek. Samas on Toivo Raidmets asunud oma tegevust seaduspärastama – 28.10.2004 on Loksa Vallavolikogu otsusega nr 41 kehtestatud Nuhkateri maaüksuse detailplaneering, mille on kooskõlastanud ka Lahemaa Rahvuspargi Administratsioon. Ehitades maja Lahemaa Rahvuspargi territooriumile, omamata selleks tegevuseks ehitusluba ning Lahemaa Rahvuspargi Administratsiooni nõusolekut, rikkus Toivo Raidmets Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirja p 11 ap 8, mille kohaselt on ilma rahvuspargi valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud ehitamine ning Looduskaitseaduse § 31 lg 2 p 8, mille kohaselt on piiranguvööndis keelatud ehitise püstitamine, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

Ha-7-01/04-00903;45121	14.10.2004	Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ametniku Fred Lainjärve poolt 14.10.2004 a edastatud väärteteatele algatati Keskkonnainspeksiooni Harjumaa osakonnas väärtemenetlus Viimsi Kinnisvaraarenduse OÜ ebaseadusliku tegevuse kohta Viimsi valla Rohuneeme küla Uuetalu maaüksusel. Menetluse käigus on selgunud, et Viimsi Kinnisvaraarenduse OÜ poolt teostati Uuetalu maaüksusel maapinna täitmist. Viimsi Vallavalitsuse poolt laekunud väärteteates kirjeldatud mere täitmist ja rannajoone muutmist ei tuvastatud. Samas on selgunud, et maapinna täitmistöödeks Viimsi Vallavalitsuse poolt Viimsi Kinnisvaraarenduse OÜ väljastatud kaaveluba ei ole asjakohane. Nimelt ei ole toimunud Uuetalu maaüksusel kaevetöid. Maapinna täitmiseks kasutatud pinnas pärineb Uuetalu maaüksuse naabermaaüksuselt, kus toimub ehitustegevus. Seega oleks Viimsi Vallavalitsuse poolt olnud asjakoha väljastada maa-ainese kaevandamise luba Uuetalu maaüksuse naabermaaüksuse omanikule. Seega toimus küll Maapõueseaduse §60 lg1 nõuete rikkumine, kuid rikkumine on vähetähtis ning rikkumine on põhjustatud kohaliku omavalitsuse ametniku poolt väljastatud ebakohasest loast. Kuna menetluse käigus on selgunud, et Viimsi Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole toime pannud väärtetega, siis vastavalt Väärtemenetluse seadustiku §29 lg1 p1, tuleb väärtetoasi nr Ha-7-01/04-00903 lõpetada.
Sa-7-01/04-00207;44193	18.10.2004	Augustis 2004.a on Kuno Kongas Torgu vallas Ohessaare külas Allinga maaüksusel ehitanud ranna ja kaldakaitse ehituskeeluvööndisse hoone vundamendi. Allinga maaüksusel puudub nõutav üld- või detailplaneering. Lühendatud.
Hi-7-01/04-00131	09.11.2004	2004 a. septembris rajas Jaan Riisalo Hiiu maakonda Kõrgessaare valda Paope külla Ranna 2025 kinnistule tee ja kuivenduskraani. Samal ajal rajati kinnistule ka maja vundament, mille kaugus tavalisest merepiirist on 160 m. Ranna 2025 kinnistu paikneb keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a määruse nr 24 lisas 1 loetletud majandustegevuse ajutiste piirangutega alal (Natura 2000 võrgustiku ala). Oma 22 aprilli 2004 a määrusega nr 24 määras keskkonnaminister Natura 2000 aladele ajutised piirangud, millede kohaselt on antud aladel keelatud ilma ala valitseja nõusolekuta teede ja liinirajatiste rajamine ning uute maaparandussüsteemide rajamine. Rajades ilma Paope loo ala valitseja (Hiiumaa Keskkonnateenistus) nõusolekuta Ranna 2025 kinnistule tee ja maaparandussüsteemi, rikkus Jaan Riisalo keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määruse nr 24 Majandustegevuse ajutise piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel § 4 lg 2 p 1 ja p 4 nõuet. Vundamendi rajamisega 160m kaugusele mere piirist rikkus Jaan Riisalo Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 nõuet, mille kohaselt on rannal ehituskeeluvöönd, mille laius meresaartel on 200 m.
Jõ-7-01/04-01052;45161	10.11.2004	Hr. Vassili Maspanov ehitas augustis 2004 Peipsi järve ehituskeeluvööndisse kuuri. "lühendatud"

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

Võ-7-01/05-03654	10.11.2004	2004.a ehitas hr Olaf Herman Rehe kinnistule Võrumaal Rõuge vallas Viitina külas Viitina Alajärve veepiirist 12 meetri kaugusele kanalisatsiooni ja veetrassi ning paigutas maasse elektrikaablid.
Võ-7-01/05-00767	15.11.2004	2004.a septembri kuus paigutas Hr.Jaak Kärson temale kuuluva Petseri 22 krundiga piirnevale tamula järve kallasrajale ehitise kaevest väljatud kivid. Kivide paigutamisega Tamula järve kallasrajale ei olnud tagatud inimeste ja loomade vaba läbipääs kallasrajale.
Sa-7-01/05-03286	27.05.2005	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse on ehitatud kruusatee ja merre on kaevatud kuivenduskraav. Selleks tegevuseks puudub vastav luba.
Ha-7-01/06-00812	08.06.2005	Kontrollides 08. juunil 2005, 31. augustil 2005 ja 07. novembril 2005 Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis Kuusalu vallas Leesil külas Luha 4 maaüksust tuvastati: Maaüksusele on püstitatud telliskividest postvundamendil puidust väikeehitis ehitusaluste mõõtmetega 3,2 x 5,9m, mille kaugus mere veepiirist on 88m. Selle kõrvale on rajatud puitrajatis mõõtmetega 1,4 x 3,3m. Maaüksusel on liiva ja mullaga täidetud maariba pikkusega 45m, laiusega 3 m. Väikeehitise juurde viib osaliselt killustikkattega 3,5m laiune tee, mille pikkuseks on 26m. Väikeehitise täpne asukoht on fikseeritud GPS koordinaatidega 08.06.2005 sündmuskoha vaatluse protokollis. Menetluse käigus on selgunud, et eelnimetatud väikeehitise rajas Hiie Tael 2004 aasta sügisel. Selle juurde viiva tee ning puitrajatise rajas Hiie Tael 2005 aasta juunis. Lahemaa rahvusparki valitseja nõusolek väikeehitise, puitrajatise ja tee rajamiseks Hiie Taelal puudub. Samas on Hiie Tael esitanud 25.10.2005 Lahemaa Rahvusparki Administratsioonile taotluse nõusoleku saamiseks paigutamaks Luha4 maaüksusel asuv väikeehitis ümber maaüksusele Luha1. Nimetatud taotlusele on Lahemaa Rahvusparki Administratsioon vastanud 23.11.2005 kirjaga nr 3-8/1697-1. Oma kirjas peab Lahemaa Rahvusparki administratsioon vajalikuks Luha 4 maaüksusele ebaseaduslikult püstitatud ehitised ümber paigutada Luha1 maaüksusele. Ehitades Lahemaa Rahvusparkis ilma Lahemaa rahvusparki valitseja nõusolekuta rikkus Hiie Tael Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja p 11 alap 9, mille kohaselt on rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud ehitamine. Rajades tee Luha4 maaüksusele rikkus Hiie Tael Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja p 11 alap 8, mille kohaselt on rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud teede rajamine. Rajades väikeehitise, selle kõrval asetseva puitrajatise ning väikeehitise juurde viiva tee Läänemere ehituskeeluvööndisse, mis vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 2 kohaselt on 100m, rikkus Hiie Tael Looduskaitseaduse § 38 lg 3 nõuet, mille kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

Ha-7-01/05-05434	08.08.2005	Keskkonnainspeksiooni Harjumaa osakonda edastati väärteteade ebaseadusliku ehitis(t)e kohta Harjumaa Kuusalu vallas Uuri külas Taga-Raudsilla maaüksusel. 08.08.2005. a tuvastasid keskkonnakaitseinspektorid Kris Heinsoo ja Ehtel Odras, et Taga-Raudsilla maaüksusele (35203:001:1690), vahetult Pudisoo jõe kaldale on ehitatud ehitis. Antud ehitis on kivimüüri ja puidust varikusega, mille juurde kuulub ka kiviterrass ning jõe äärde laskuv puittrepp. Taga-Raudsilla maaüksus asub Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis. Nimetatud maaüksuse omaniku Kurmet Ossipi 02.09.2005.a antud ütluste põhjal lammutas ta osaliselt vana sauna ja ehitas selle siis uuesti üles 2005. aasta suvel. Lisaks ehitas ta sinna juurde terrassi koos varikusega. Antud tegevuseks puudus Kurmet Ossipil vajalik ehitusdokumentatsioon ja Lahemaa Rahvusparki Administratsiooni nõusolek. Oma tegevusega rikkus Kurmet Ossip Lahemaa rahvusparki kaitseeskirja p1 l alap9 nõuet, mille järgi on rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis ehitamine keelatud. Lisaks rikkus Kurmet Ossip Looduskaitseaduse § 31 lg 2 p8, mille järgi on piiranguvööndis keelatud ehitise, kaasa arvatud ajutise ehitise ning rahvusparkis ehitise väliskonstruksioonide muutmise. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p4 järgi on ehituskeeluvööndi laius Pudisoo jõe kaldal 50 meetrit. Ehitise ehitamisega ehituskeeluvööndisse rikkus Kurmet Ossip Looduskaitseaduse § 38 lg 3, mille järgi on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Protokolli koostamise hetkeks puudub kohaliku omavalitsuse ja Lahemaa Rahvusparki Administratsiooni nõusolek. Küll aga on 05.09.2005 AS Reteera juhatuse liikme Aile Pilbergi poolt esitatud Kuusalu Vallavalitsusele avaldus detailplaneeringu algatamiseks, hõlmates ka Taga-Raudsilla maaüksust. Lisaks on Aile Pilbergi poolt esitatud pöördumine 07.09.2005.a Lahemaa Rahvusparki Administratsiooni poole koostööstuse saamiseks ehitamiste kohta nii Raudsilla kui Taga-Raudsilla maaüksustel.
Võ-7-01/05-05486	30.08.2005	2005.a maist juulini ehitas kod. Olaf Herman Viitina külas Viitina Alajärve ehituskeeluvööndisse sauna (uue ehitise). Sauna püstitamiseks ei ole kehtestatud detailplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.
Pä-7-01/05-04789	31.08.2005	Kodanik Rein Türik ehitas 1994. aasta augustikuus Orajõe külas Häädemeeste vallas praegusele Lembit Kohtla kinnistule väikehoone mõõtmetega 2,6 x 4,3 meetrit. Ranna veepiirist 45 meetri kaugusele. Ranna ja kaldakaitse seadus jõustus 01.04.1995.a seega puudub Rein Türgi (Türik) teos väärtekoosseis ja väärteto tunnused.
Pä-7-01/05-04962	13.09.2005	Kodanik Ardo Vilbre ehitas 2005.a septembrikuu algul Väikejärve kinnistule (82602:002:0137) Ermistu külas Tõstamaa vallas Ermistu järve veekaitsevööndisse ja ehituskeeluvööndisse väikehoone-sauna. Hoone paikneb vahetult veepiiril. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 on üle 10 ha suurusel järvel ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

Ta-7-01/05-05545	14.09.2005	Porijõe kalda ehituskeeluvööndisse ehitati kelder.
Pä-7-01/05-04896	19.09.2005	Kodanik Tarmo Blasen ehitas ajavahemikus juuli-august 2005. a temale kuuluvale Kihnu kinnistule Ermistu külas, Tõstamaa vallas ümarpalkidest Ermistu järve veepiirist 55 meetri kaugusele metsamaale ehitise. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 ületab järve kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piiri, s.o vastavalt § 37 § 1 p 2-le - 100 meetrit. Ehitise mõõdetega 5,20 x 8,5 m. Kodanik Tarmo Blasenil puudub ka vastav ehitusluba.
Pä-7-01/05-05055	26.09.2005	Kodanik Jakob Paalberg ehitas 2005. a juunikuus Audru asulas Nooruse 8 kinnistule Uruste jõe kaldale metsamaale Uruste jõe veepiirist 25 meetri kaugusele suvemaja ja 52 meetri kaugusele poolelioleva elamu 2005. a augusti-septembrikuus. Ehitamine toimus ilma ehitusloata. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal Uruste jõe kaldal 100 meetrit ja sama paragrahvi lõikele 3 on ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud.
Pä-7-01/05-05056	26.09.2005	Kodanik Mihkel Paalberg ehitas 2005. a juulikuus Audru asulas Nooruse 8 asuvale Kaera kinnistule Uruste jõe kaldale metsamaale Uruste jõest 10 meetri kaugusele puitpostidel varikatuse ja 03. septembril 2005. a 52 meetri kaugusele Uruste jõest metsamaale alustas elamu ehitamist. Ehitamine toimus ilma ehitusloata. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal Uruste jõe kaldal 100 meetrit ja sama paragrahvi lõikele 3 on ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud.
Iv-7-01/05-05258	10.10.2005	04.10.2005. a. avastati Ida-Virumaal, Lohusuu vallas, Raadna külas Peipsi järve ranna piiranguvööndis, RMK Avinurme metskonna kv LH 160 er. 8 kasvavasse metsa ebaseaduslikult rajatud tee, mille käigus on teostatud ebaseaduslik kasvava metsa raie, juuritud kände ja kahjustatud pinnast 1421,97 m ulatuses. Samuti on RMK Avinurme metskonna kv LH 160 er. 9 ebaseaduslikult rajatud 391 m väljak. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 ja 3 järgi on uute rajatiste rajamine piiranguvööndis keelatud
Hi-7-01/05-05758	08.11.2005	08.11.2005 a. kontrollis Keskkonnainspeksioon Hiiu maakonnas Emmaste vallas Jausa külas Kopli (17502:001:0197) kinnistul paikneva väikehoone seaduslikkust. Kontrollimisel selgus, et Kopli kinnistule on ehitatud (pooleliolev) väikehoone, mille mõõdud on 6,1m x 4,5m (ehitusalune pind 27,0m2). Väikehoone kaugus Jausa ojast on 20m. Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 kohaselt on rannal ja kaldal ehituskeeluvöönd, mille laius üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlala ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel on 50 meetrit. Raamatu Eesti Jões (Tartu 2001, Taru Ülikooli kirjastus) andmetel on Jausa oja valgala suurusks 33,7 km2 (lk 640).
Ha-7-01/05-05938	10.11.2005	10.11.2005 teostasid Keskkonnainspeksiooni Harjumaa osakonna inspektorid järelvalvet Saue vallas, mille käigus kontrolliti Saue valla Vatsla külas asuvat Jõe-Pilgremi maaüksust ning tuvastati, et nimetatud maaüksusele on 6,6m kaugusele Vääna jõest rajatud puidust ehitis. Saue vallavalitsusest saadud esialgsete seisukohtade kohaselt ei olnud Vääna jõe piiranguvööndis toimunud tegevus kooskõlas Looduskaitseaduse nõuetega.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHJ

		Menetluse käigus on selgunud, et Vatsla küla Jõe-Pilgremi maaüksusele rajas puidust abihoone 2003 aasta mais maaüksuse omanik Sirje Vips. Sirje Vips rikkus oma tegevusega Looduskaitseaduse § 38 lg 3 nõudeid ning seega on toime pandud väärtegu. Samas on nimetatud väärtegu aegunud vastavalt Karistusseadustiku § 81 lg 3 kuna väärteo toimepanemisest on möödunud rohkem kui 2 aastat. Kuna menetluse käigus on selgunud, et toimunud väärtegu on aegunud, siis vastavalt Väärteomenetluse seadustiku § 29 lg 1 p 5 ja Karistusseadustiku § 81 lg 3, tuleb Looduskaitseaduse nõuete rikkumise episoodis väärteomenetlus nr 000751 lõpetada.
Sa-7-01/06-00276	26.01.2006	Karujärve ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse on ehitatud paadikuuri ja lehtla. Antud kohas ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole.
Sa-7-01/06-00873	26.01.2006	Ehitas Karujärve ehituskeeluvööndisse kuuri ja katusealuse. Antud kohas ehituskeeluvööndit ei ole vähendatud.
Pä-7-01/06-03464	01.08.2006	2006.a juulikuus rajas VILLEM KULL vundamendita hoone Kihnu valda Lina külla Jaagu 30301:001:0160 kinnistule ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd 200 meetrit. VILLEM KULLI poolt rajatud ehitise kaugus mererannast on 51 meetrit. Ehituskeeluvööndit Jaagu kinnistul ei ole looduskaitseaduse § 40 kohaselt vähendatud. Ehitise ajutiseks püstitamiseks oli VILLEM KULLIL volitus Jaagu kinnistu omanikult TEODOR SAARELT. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Rikkus looduskaitseaduse § 38 lg 3 nõudeid. Sama ehitise rajamisel tõi VILLEM KULL rannalt kive, sõites juulis 2006. a ATV-ga Polaris Jaagu kinnistul rannaliival, piiranguvööndis 20 m kaugusel veepiirist. Piiranguvöönd Läänemerel on 200 m. Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks. Rikkus looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 nõudeid.

Oluline oleks muuta kehtivat seadust ja näha ette kohustus taotleda ka väike ehitiste korral ranna ja kaldaaladel ehitusluba. Segadust tekitab olukord, kus EhS järgi saab taotleda kolme sorti lubasid- suuline nõusolek, kirjalik kooskõlastus ja ehitusluba kui haldusakt. Kehtiva EhS kohaselt võib kuni 60 m2 ehitusaluse pinnaga ja 5 m kõrguse hoone ehitada ilma, et taotletaks ehitusluba. Seadusekuulekad kodanikud ei saa tihti aru, mida täpselt tegema peab. Siin kohal ei ole harvad juhud, kus KOV-dele teadaolevalt ehitatakse paadikuuri, kuid tegelikult ehitatakse omale ikka rannale või kaldale väike ehitis elamiseks või muuks otstarbeks nt saunaks (EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 3). Riigikontrolli fookusgrupis arutatu tulemusel leiti, et lisakohustuse tekkimisel, kus

EHJ not keel

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

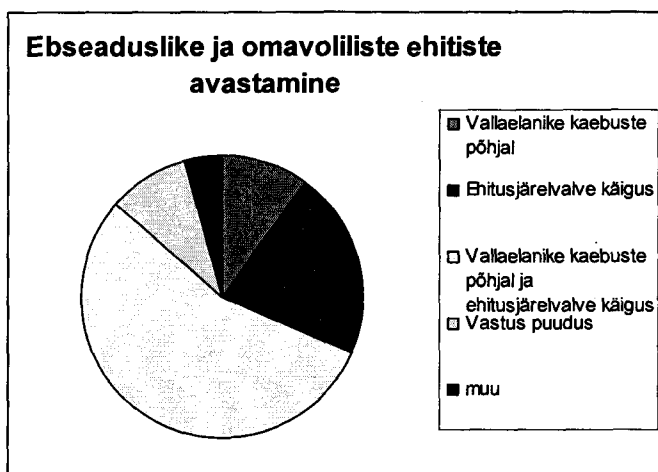
tuleb taotleda ehitusluba, tagatakse oluliselt suurem kontroll ranna- ja kaldalal toimuvate ehitamiste üle.

3.1. Ebaseaduslike või nõuetele mittevastavaid ehitisi avastatakse liiga hilja

Ebaseaduslik ja omavoliline ehitus

Olukorras kus puudub KOVidel võimalus teostada jooksvalt ehitusjärelvalvet, ei saa loota alati kõikide ebaseaduslike või mittevastavate ehitiste kohesele avastamisele. Enamjaolt on siiani toimunud omavoliliste või ebaseaduslike ehitiste avastamine küsitluse tabeli 4 kohaselt vastavalt kodanike vihjetele ja kaebustele ehk siis ainult erandjuhtudel. Ehitusjärelvalve teostamist omavoliliste ehitiste üle teostatakse küsitluse tabel 5 kohalt enamjaolt ainult pisteliselt. Seega puudub siiani üldjoontes paljudes KOVides ametnike oma poolne algatus omavoliliste ehitiste avastamiseks. Kindlasti peaks ametniku poolne algatus olema üks prioriteetidest, sest mida varasemas staadiumis omavoliline või ebaseaduslik ehitis avastatakse, seda väiksem on kahju, mis on keskkonnale ja meie õiguskorrale tekitatud. Tavaline on olukord, kus maja on juba valmis ehitatud ning selle likvideerimine tundub juba ebamõistlikuna.

Tabel 4



Tabel 5

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

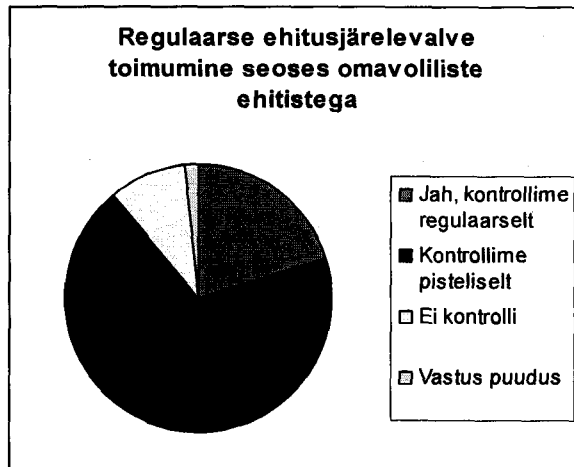
15.02.2006

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelvalve

Tööpaberi viide

EHJ



Omavoliliste ehitiste olemasolu näitavad mitmed teostatud ülelennud. Kõige enam tekkis omavolilisi ehitisi KOVides eelkõige Nõukogude ajal, milledest peaks enamvähem KOVidel tänaseks ülevaade olemas olema. Lisaks on nende 10 -15 a jooksul omavolilisi ehitisi pidevalt rajatud aianduskruntidel ja suvilarajoonides. Seega võib üldjoontes järeldada, et omavolilisi ehitisi leidub rohkem sisemaal kui seda leidub ranna- ja kaldaaladel (*Intervjuu protokoll Häädemeeste vald 18.12.06, intervjuu protokoll Võru vald 01.02.07*).

Ettekirjutuste tegemise alused ja tõhusus ning sunniraha määramine

Ebaseaduslike ja omavoliliste ehitiste likvideerimise eelduseks on Ehs § 40 lg 1 mille kohaselt tuleb ebaseaduslik ehitis likvideerida ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel. Ettekirjutuste tegemise alused on ära toodud Ehs §-s 61 mille kohaselt teeb linna- või vallavalitsuse ehitusjärelvalvet teostav ametiisik ehitise omanikule või ehitist omavoliliselt ehitavale isikule ettekirjutuse, kui:

- 1) ehitamise käigus ei peeta kinni detailplaneeringust või
- 2) ehitamise käigus ei peeta kinni projekteerimistingimustest või
- 3) ehitamise käigus ei peeta kinni ehitusprojektist või
- 4) ehitamise käigus ei peeta kinni kohaliku omavalitsuse kirjalikust nõusolekust või
- 5) ehitatakse ehitusloata või
- 6) ehitatakse kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusolekuta või
- 7) ehitist ei kasutata selleks ettenähtud otstarbel või
- 8) ehitisel puudub kasutusluba või
- 9) ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale või
- 10) ehitis ei vasta ehitisele ettenähtud nõuetele.

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelevalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

Ettekirjutuste tegemise aluseid võib pidada EhS sätestatuna piisavaks, et tagada ehitusjärelevalve tõhusam toimimine. Vaatamata võimalusele, ei ole ettekirjutuste tegemine ranna- ja kaldaaladega toimunud rikkumiste korral suurt kasutamist leidnud (intervjuu protokoll Alajõe vald 01.12.06 lk 3, intervjuu protokoll Häädemeeste vald 08.12.06 lk 3, intervjuu protokoll Otepää vald 31.01.07 lk 2, intervjuu protokoll Ülenurme vald 30.01.07 lk 3, intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07 lk 4, intervjuu protokoll Ridala vald 18.12.06 lk 3). Riigikontrolli poolt läbiviidud küsitluse tulemusena selgus, et ranna- ja kaldaala ehituskeeluvööndisse ehitamisega seoses on 2004.a. 20, 2005.a. 18 ja 2006. a. 17 ettekirjutust tehtud. Seega on ettekirjutusi võrreldes rikkumistega tehtud ranna- ja kaldaaladega seoses ainult üksikutel juhtudel. Põhjuseid ettekirjutuste mitte tegemisel, ei oska KOVide ametnikud ise nimetada, leitakse et ei ole põhjust olnud teha. Samas on leidnud Salme valla maanõunik, et ettekirjutuste tegemine on liiga keeruline ning need tuleb kanda ka kohe ehitisregistrisse (intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07 lk 4, intervjuu protokoll Otepää vald 31.01.07 lk 2). Seega takerdub pigem ettekirjutuste tegemine ametnike ebakompetentsuse taha, millest tingituna minnakse kergemat vastupanu teed ning jäetakse parem ettekirjutus üldse tegemata. Muidugi on osades KOVides leitud, et ettekirjutustel on mõju avaldamisel teatud kasu nt. ehitise normidele mitte vastamisel, viiakse ehitise peale ettekirjutuse tegemist kohe vastavaks õigusaktides sätestatule (intervjuu protokoll Võru vald 01.02.07 lk 2, intervjuu protokoll Ülenurme vald 30.01.07 lk 3).

Peale ettekirjutuste tegemist peab KOV EhS § 61 lg 7 kohaselt edastama ehitise omanikule või ehitist omavoliliselt ehitavale isikule tehtud ettekirjutuse kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemisest arvates ehitisregistrile. Lisaks peab KOV sama § lg 8 kohaselt edastama ehitusettevõtjale ja ettevõtjale tehtud ettekirjutused kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemisest arvates Tehnilisele Järelevalve Inspeksioonile. Vaatamata kohustusele ettekirjutused edastada ehitisregistrile ja Tehnilise Järelevalve Inspeksioonile, on seda tehtud ainult üksikutel juhtudel. Tehnilise Järelevalve Inspeksiooni ehitusohutuse osakonna juhataja Margo Dengo tõdeb Riigikontrolli poolt tehtud intervjuus, et tõesti KOVid ja TJI üksteisele infot praktiliselt ei esita ning KOVisi TJI riikliku järelevalve tulemustest ei teavita (intervjuu protokoll TJI 19.12.06 lk 2). Arvestades ehitusjärelevalveprotsessi eripära on oluline, et lisaks KOVide teavitamiskohutusele, oleks ka riigiasutused kohustatud teavitama riikliku järelevalve tulemustest KOVsi, tagades seeläbi ehitusjärelevalve parema toimimise.

Lisaks KOVide ettekirjutuste tegemisele on ka KKI õigus teha ettekirjutusi keskkonnajärelevalve seaduse § 21 lg 1 kohaselt keskkonna kaitse ja loodusressursside kasutamise seaduslikkuse tagamiseks. Samas §-s lg 2 p 6 märgitule saab KKI teha ettekirjutuse omavolilise ehitise likvideerimiseks

Comment [AA15]: TJI ise ütles, et neil poleks niikuinii selle infoga midagi peale hakata, sest nemad teostavad hoopis teistsugust järelevalvet. Ei näe ausalt öeldes selles asjas probleemi.

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Detailne kontrolliprogramm

Ehitusjärelevalve

Tööpaberi viide

EHJ

kaitsealal, hoiualal, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ja püsielupaigas ning ranna või kalda ehituskeeluvööndis. Antud õigusest tingituna on tagatud teatud osas olulisemalt suurem kaitse ranna- ja kaitsealadele, kui see on tagatud KOVide poolt. Keskkonnainspektiooni senine töö ranna ja kaldaalade kaitse osades on oluliselt andnud juurde auditi raames antavate hinnangute kujunemisele, mille kohaselt tagatakse just läbi KKI järelevalvega tugi KOVidele ehitusjärelevalve teostamiseks ranna- ja kaldaaladel. Seega on oluline ja vajalik soodustada edaspidist koostööd KOVide ja KKI vahel edaspidiste rikkumiste avastamiseks ranna ja kaldaaladel.

Woralle KKI hoiu- ja kaitsealadele
KKI poolt omavalitsustele
18 k ehitiste avastamiseks
tehtavaks.

Comment [AA16]: Mida ja kui palju on KKI teinud? Kui palju avastatud? Mis nad ette on võtnud?

4. Ebaseadusliku või omavalilise ehitise likvideerimine

Kehtiv seadus ei anna selget seisukohta, millal peaks ehitise likvideerima ning millal võib ehitise tagantjärgi seadustada. Vastavalt EhS § 40 lg 2 peab õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanik sellise ehitise lammutama ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel. Tulenevalt lg 3 kui antud paragrahvis nimetatud ehitis määratud tähtpäevaks ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele või seda ei lammutata, korraldab ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise kohalik omavalitsus asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

Vaatamata ebaseaduslike ehitiste mitte lammutamisele, on KOVid Riigikontrolli küsitluse tulemisena teinud 2004.a. kaks 2005.a. ühe ja 2006. a. kolm otsust ebaseaduslike ehitiste lammutamiseks ranna- ja kaldaaladel.

Ehitise lammutamise eeldusena on EhS §-s 40 ette nähtud, et ehitis oleks püstitatud ilma ehitusloata ning ohtlik inimese elule ja tervisele. Arusaamatuks jääb asjaolu, mille alusel tuleks likvideerida ehitusloa alusel püstitatud ehitis, kuid mis ületab oluliselt ehitusloas märgitud mahtusid. Sisuliselt on võimalik ka ebaseaduslik ehitisi kas viia EhS § 61 lg 4 p 3 kohaselt nõuetele vastavaks või lammutada, mis iseenesest võib ka olla nõuetele vastavaks viimine. EhS § 40 lg 2 räägib õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanikust, kuid jätab täpsustamata, millega täpsemalt tegemist on. Samas on muidugi oma seisukoha andnud Riigikohus, kelle hinnangul peab ehitis lammutamisettekirjutuse eelduseks rikkuma kellegi teise või avalikke huve, et KOV saaks teha ettekirjutuse ainuüksi karistusena omavalilise ehitamise eest (3-3-1-64-02)

4.1. Ebaseaduslikud ja omavalilised ehitised ranna- ja kaldaaladel

Riigikontrolli poolt läbiviidud küsitlustest selgus, et omavalilisi ja ebaseaduslikke ehitisi on KOVdes üksjagu, kuid suurem osa neist ei asu ranna- ja kaldaaladel. Riigikontrolli auditeerimise käigus selgusid omavalilised ehitised Saarmaal Mustjala vallas, kus ehitati ilma igasuguste lubadeta ja kooskõlastusteta. Eriti

Comment [AA17]: Kui palju täpselt? Kui palju vastasid sellele küsimusele ja paljudel neist oli omavalilisi ehitisi ja kui palju?

Comment [RS18]: Vastuseid oli palju puudu, mistõttu ei olnud kõik andmed usaldusväärsed.

Olepuu
Auhu
Kuuu
Järeltõlke?

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

huvitavaks teeb antud asjaolu see, et neid ehitisi püütakse korduvalt seadustada tagantjäre, kuid siiani edutult. Vaatamata kõikidele asjaoludele, ei seganud see antud maaüksuse müüki koos seal asuvate ehitistega. Vallatöötajate hinnangul püütakse nüüd suures hädas neid hooneid seadustada läbi kolmandate isikute. KKI on karistanud antud hoonete ehitamise eest ka omaniku.

Samas on ka juhtumeid, kus on ehitatud ranna- ja kaldaaladel, kuid juba KOV-i poolt antud ehitusloal ilma, et oleks võetud LKS § 40 lg 3 ja 4 kohaselt keskkonnaministri nõusolek. Riigikontrolli auditi käigus konkreetselt selliseid juhtumeid ei avastatud, kuid samas on KKI poolt avastatud selliseid juhtumeid. Vaatamata asjaolule, et ehitisi asus EKV-s jäädi ikkagi kohtusse minnes kaotajaks. Tallinnas Ringkonnakohus leidis oma otsusega, et ehitusluba on küll õigusvastane, kuid leidis, et ehitusloa tühistamine ei oleks põhjendatud. Seega sisuliselt jääb kehtiv õiguslik regulatsioon antud küsimuses ebaselgeks ja mitmeti tõlgendatavaks (Tln RgKo 2-3/103/05). Avaliku huvi tähtsusega selles küsimuses peab kindlasti arvestama ning sellise tegevuse lubamine vähemalt ranna- ja kaldaaladel riivab avalikke huve kohe kindlasti.

5. KOVide poolt rakendatavad ehitusjärelvalvealased sunnivahendid on ebapiisavad

Kehtiva EhS 8 peatükk näeb ette vastutuse alused EhS rikkumise korral. Vastavalt EhS § 69 lg 1 ja 2 on füüsilise isiku poolt ehitise omavolilise ehitamise eest karistusena ette nähtud 300 trahviühikut ning sama teo eest juriidilisele isikule rahatrahv 500 000 krooni. Vaatamata üldistele hindade tõusule ja majanduse arengule, on need trahvimäärad olnud muutumatuna sellisel kujul juba mitmed aastad. Tihti ehitusmaksumused küündivad väga kõrgele, mistõttu on antud väikesed trahvisummad kaotanud igasuguse tähenduse, ega vii nii või teisiti oodatud tulemuseni; peaks olema mingi lisameede (EHJ fookusgrupi protokoll 4.01.07 lk 3). Ehitusfirmad ja kinnisvaraarendajad ei pea enam oluliseks käituda seaduse kohaselt, kui saab palju lihtsamalt. Tavalised on juhtumid, kus trahvisummad on arvatud juba ehitushindade sisse.

Hinnates KOVide valmisolekut väärtegade menetlemiseks selgus intervjuude ja vestluste pinnalt, et osadel juhtudel puuduvad vastutavatel spetsialistidel kompetents või aeg väärtemenetluse läbi viimiseks (intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07 lk 4, intervjuu protokoll Ülenurme vald 30.01.07 lk 3). Tihti on probleemiks see, et ei osata koostada protokolle ega arvestada trahvide summasid. Kuna väärtegade menetlemisel on kindlad protseduurireed, siis kardetakse sellest tingituna kohtusse kaebamist ning piirduakse tihti suuliste hoiatustega (intervjuu protokoll Salme vald 06.03.07 lk 4).

midagi arvestatud!

Olepaad olid f...
adon;
audon;
sead. Sead. (KKI)

okpoo

Riigikontroll

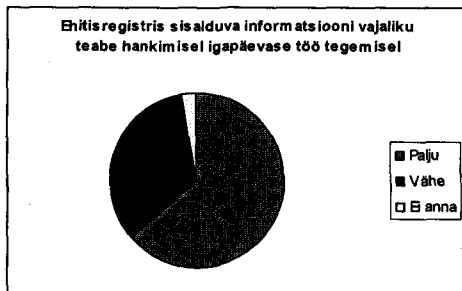
Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitusjärelvalve
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHJ

Riigitasandil mängib olulist rolli KKI, kelle poole KOVid vajadusel pöörduvad, et ise asja mitte menetleda. Erinevalt KOVidest võtab KKI vastavad asjad alati menetlusse ning pööravad kõik trahvid täitmisele kuni vara või pangaarvete arestimiseni (*intervjuu protokoll Kasepää vald 4.12.06 lk 3, intervjuu protokoll Otepää vald 31.01.07 lk 2*).

Olulise ehitusjärelvalve sunnivahendina on KOVides kasutamist leidnud sunnirahade määramine. Vastavalt EhS § 61 lg 6 võib ehitusjärelvalvet teostav ametiisik ettekirjutuste täitmata jätmise korral rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Erinevalt vääртеomenetluse korras trahvimisest ei ole sunniraha määramise korral tegemist karistusega. Samuti on sunnivahendit võimalik rakendada korduvalt kuni ettekirjutusega taotletava eesmärgi saavutamiseni. Sunniraha ülemääraks on EhS § 61 lg 6 kohaselt 10 000 krooni. Arvestades ehitamise maksumusi, siis on antud summa korral tegemist mitte eriti efektiivse vahendiga. Kindlasti tuleks antud juhul kaaluda sarnaselt vääртеomenetluse trahvimääradele, vaadata täiendavalt üle sunnirahamäärad, et hoida antud sunnivahendi mõju sama tõhusana ja efektiivsena kui see on olnud kunagi varem.

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitisregister
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHR



Arvestades EHR olulisust KOVide igapäeva töös on registriandmete kvaliteet äärmiselt oluline. Olukorras, kus andmed ei vasta tegelikkusele ja kohati andmed üldse puuduvad, on vajalik täiendavate kontrolli elementide rakendamine.

EHR statistiline tähendus on siiani piirdunud 2003.a. andmete avalikustamisega EHR veebilehel www.ehr.ee. Lisaks esitatakse muidugi igas kvartalis kokkuvõtteid Statistikaametile.

Olulisemad probleemid

KOVide ja teiste riigiasutuste poolt kasutatav EHR on vahendiks ehitusjärelvalve teostamisel. Arvestades EHR toimimise puudulikkust ja vastuolulisust takistab see oluliselt ehitusjärelvalve teostamist tervikuna. Alljärgnevalt on ära toodud peamised probleemid ja põhjused koos tagajärgedega, mida Riigikontroll auditi käigus tuvastas:

Probleem	Põhjus	Tagajärg
Ehitusjärelvalve teostamist takistab info puudulikkus/vastuolulisus	Andmed ehitisregistris ei muutu alati peale teistes riiklikes registrites andmete muutmisega, puudub ristsiduvus.	Siiani ei hoita EHR kinnisvara omanike andmeid nagu seda tehakse kinnistusraamatus, vaid ainult vallasvarast ehitiste omanike.
	Kui mingi katastriüksuse tunnus on muutunud, siis peaks see mingil moel kajastuma ka EHR-s.	Katastritunnus on üsna muutuv suurus, kuid kinnistusraamatuga ühendus antud juhul ei toimi ning register ei

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitisregister

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHR

		anna ka vastust, et katastritunnus oleks vale vms.
	Ehitisregistris ei kasutata kontrollisüsteemina indikaatoreid. Senine kontrollisüsteem põhineb ainult aruandlusel ja statistikal (lisaks esitatakse igas kvartalis kokkuvõtteid Statistikaametile).	Senine EHR toimimine näitab, et probleeme on erinevatel tasanditel palju. Seega on väga vajalik uue kontrollisüsteemi välja töötamine ja kohene rakendamine.
	Senised MKM välja töötatud kasutusjuhendid on rollipõhised, mistõttu on need paljudele raskesti käsitletavad. Kasutusjuhendid peaksid olema tegevuspõhised või koostada lisaks rollipõhiste kasutusjuhenditele üks üldine kasutusjuhend.	KOVides ehitisregistriga tegelevatel ametnikel puuduvad ülevaated ehitisregistri kasutamise võimalustest.
	Dokumentide muutmine EHR-s on piiratud. EHR süsteem lubab dokumenti muuta ainult 20 päeva jooksul. Vastavalt HMS §-le 64 saab dokumente ka hiljem muuta. Samas lubab HMS ka taotluse tagasi võtta, kuid registris saab taotlust kehtetuks tunnistada ainult otsusega.	EHR seab täiendavalt piiranguid ehitisdokumentide esitamisele ja muutmisele, mistõttu ei ole tagatud kõik seadusega ettenähtud võimalused.
	Varem ehitusloa saanud ja registrisse kandmata ehitisi ei saa korrektselt sisestada, kuna siis peaks alustama ehitusloa taotlusega, mida aga tagantjärei vana kuupäevaga teha ei ole võimalik ja ka mitte mõistlik.	Arvestades asjaolu, et selliseid ehitisi on tekkinud piisavalt palju, kus ehitusloa on antud, kuid EHRisse ei ole kantud, siis oleks otstarbekas ja EHR kõike hõlmavuse eesmärgil kasulik töötada välja hilisemaks sisestamiseks erilahendus.
	Ehitusloa taotlemisel peaks kohustuslik olema esitada andmed ka kinnistu kohta (vallasasju on väga vähe alles jäänud). Praegu puudub	

mis huviti
ehitisregistri
vms.

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitisregister
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHR

EHITISREGISTRI TOIMINE

Ehitisregistri olemus

Ehitisregister on digitaalne andmekogu, mis haldab Eesti territooriumil asuvate hoonete ja rajatiste andmeid koos muu ehitusalaste dokumentidega. Lisaks eeltoodule sisaldab ehitisregister endas ka vallasasjadest ehitistega seotud pantide, arestide ja keeldude andmeid. Esialgsete andmete põhjal on ehitisregistrisse kantud umbes 800 000 ehitist, kuid võib eeldada, et tegelik ehitiste arv on mitmeid kordi suurem.

Ehitisregistri kui andmekogu tervikuna toimimise eest vastutab majandus- ja kommunikatsiooniministeerium.

Ehitisregistrisse sisestatud andmete õigsuse eest vastutab andmete esitaja ise. Valeandmete registrisse kandmise korral on andmete esitaja kohustatud kohe esitama viivitamata esitama registrile õiged andmed.

Andmete esitajateks ehitisregistrile on EhS kohaselt:

1. Kohalikud omavalitsused;
2. Tehnilise järelevalve inspeksioon;
3. Muinsuskaitseamet
4. Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium

Vastavalt ehitusseaduse §-le 55 lg 1 on riikliku ehitisregistri (edaspidi *ehitisregister*) põhiülesandeks arvestuse pidamine ehitatavate ja kasutatavate ehitiste üle. Ehitisregistri objektiks on ehitatav ja kasutatav ehitis.

Ehitisregistrisse kantavad andmed

Vastavalt EhS § 56 lg 1 on ehitisregistrisse kantavad andmed:

- 1) ehitise andmed, sealhulgas olulised tehnilised andmed ja reaalsed andmed korteriomandiseaduse (RT I 2000, 92, 601; 2001, 93, 565) tähenduses;
- 2) ehitise asukoha andmed;
- 3) ehitusloa andmed;
- 4) kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusoleku andmed;
- 5) kasutusloa andmed;
- 6) ehitisega seotud isikute andmed;
- 7) ehitise omaniku andmed;
- 8) ehitamisega seotud isikute andmed;

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitisregister
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHR

- 9) ehitamise andmed;
- 10) ehitusuuringute ja ekspertiiside ning nende tegijate andmed;
- 11) vallasasjast ehitisega seotud pantide andmed;
- 12) vallasasjast ehitisega seotud arestide ja keeldude andmed;
- 13) kultuurimälestistega seotud andmed;
- 14) ehitusjärelevalvet teostava ametiisiku ettekirjutuse andmed;
- 15) riiklikku järelevalvet teostava ametiisiku ettekirjutuse andmed.

Vaatamata EhS kohaselt esitatavate andmete esitamise kohustusele, ei ole paljudel juhtudel kõike vajalikke dokumente alati EHR-le esitatud.

EhS § 29 lg 2 p 2 kohaselt on ehitise omanik kohustatud esitama kohalikule omavalitsusele vähemalt kolm tööpäeva enne ehitise, välja arvatud väikeehitise, ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta. Ehitamise alustamise teatise vorminõuded ja esitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

Tutvudes EHR toodud andmetega, siis on märgata, et paljudel juhtudel puuduvad igasugused teated ehitamise alustamisest teavitamise kohta, leida võib ainult mõned üksikud. Võrreldes antud ehitus- ja kasutuslubadega, on vahe ehitamise alustamise teatistega, märkimisväärne. Siiani ei ole peetud KOVide poolt seda oluliseks ning ei ole ka konkreetselt neid nõudma hakatud. Samas on ikkagi tegemist olulise asjaoluga, kus KOVid peaks olema teadlikud kõikidest ehitustegevustest, mis konkreetselt antud KOVi territooriumil toimub. Ilma KOVst teavitamata ehitamise alustamine piirab oluliselt KOV poolt teostatavat jooksvat ehitusjärelevalvet.

Ehitisregistri informatiivne ja statistiline tähendus

EhS § 56 lg 2 kohaselt on ehitisregistri andmetel informatiivne ja statistiline tähendus.

Senine ehitisregistri informatiivsus on hakanud kaotama oma tähendust. Ehitisregister on leidnud kasutamist laialt küll KOVide poolt, mida näitab ka Riigikontrolli küsitluse tulemuste tabel nr 1, kuid EHR-s oleva informatsiooni kvaliteeditase on aegade jooksul märgatavalt langenud.

?

mm

Riigikontroll

Auditeeritav

40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

Detailne kontrolliprogramm

Ehitisregister

Koostaja

R. Sannik

Kuupäev

15.02.2006

Tööpaberi viide

EHR

	selleks kohustus. Lisaks ehitusloa taotlusele nõutaks ainult ehitise, korteri ja mitteilurumi olulisi tehnilisi andmeid ja koordinaate, kuid puudub nõue esitada andmeid maatüki ja kinnistu kohta.	
	Erinevates valdades on mitmeid aiandusühistuid, kus saadi kunagi ehitamiseks ühised ehitusload, seega algselt püstitatud ehitised on kõik seaduslikud.	Registrite moodustamisel ei ole selle peale mõeldud ning need ehitusload ei kajastu üheski registris. Seetõttu enamus valdades olevad aiamajad suuremas osas puuduvad registrist. Registreis on ainult need, kes on hiljem taotlenud luba rekonstrueerimiseks
	Elektroonilised vormid/andmed ja paberil (trükitud blanketid) esitavad andmed ei lange üksteisega kokku. Nt puudub paberil koht andmete esitaja aadressi kohta.	Vastavalt EHS on taotluste/teatiste vormid kehtestatud MKM-i määrustega.
	EHR ei võimalda vaadata ehitise seisundit (püstitatud või püstitamata).	Kõiki ehitusloa saanud ehitisi ei pruugi üldse reaalselt olemas olla, eriti varasemal ajal ehitusloa saanud. Peale oluliste tehniliste andmete võiks näha olla ka muud olulist nt märkused.
	Ehitisregistris olevad andmed on mitte ajakahased, mis on osaliselt tingitud algselt andmete sisestamissüsteemi nõrkusest. Eialgu ei olnud kõik lüngad kohustuslikud, mistõttu neid ka ei täidetud. Paljusid andmeid ei pidanud ka varem üldse dokumenteerima.	
	Ehitisregistris olevad andmed ei kajasta tegelikku olukorda. Nt	

Riigikontroll

Auditeeritav		Detailne kontrolliprogramm
40036 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel		Ehitisregister
Koostaja	Kuupäev	Tööpaberi viide
R. Sannik	15.02.2006	EHR

	ehitusmahtude muutumise korral ei kanta projektide muudatusi ehitisregistrisse.	
--	---	--

Tuleviku visioon

Arvestades ehitisregistri andmete senist halba kvaliteeti, on andmete parema kvaliteedi tõstmise eesmärgil ehitisregister hakanud kasutama x- tee kaudu teisi riiklikke registreid. Eelkõige püütakse läbi x –tee kontrollida andmete õigust, et seeläbi tagada ka parem andmekvaliteet.

Lisaks hakkas kehtima 2006. a. koordinaatide lisamise kohustus. Loodud on GIS rakendusüsteem, mis ei ole veel rakendunud, kuid lähiajal peaks see siiski juhtuma. GIS rakendusüsteem teeb võimalikuks EHRisse digitaalsete andmete sisestamise. Peale andmete sisestamist peab kohaliku omavalitsuse ametnik ainult menetlema vastavat digitaalselt lisatud ehitist. Ehitisregistri GIS rakendusüsteem sisaldab mitmeid kihte, mida saab lisada ja maha võtta, mis peaks lihtsustama tulevikus kontrollimist ehitise õiguspärasuses paiknemises ning aitab kaasa planeerimisprotsessi toimingutele. (intervjuu protokoll MKM 23.01.07 lk 2-3)

Auditi käigus tuvastatud probleemid ja eeldatavad ettepanekud

Probleem	Põhjus	Tagajärg
KOVide poolt teostatav ehitusjärelvalve on nõrk.	Ehitusjärelvalvet ei teostata vähese kompetentsi ja ressursside tõttu jooksvalt, vaid ainult erandkorras kaebuste esitamisel.	KOVdel puudub ülevaade tegelikust ehitustegevusest valla territooriumil.
	KOVides puuduvad ametnikud, kes suudaksid täita EHS- ga pandud kohustust teostada ehitusjärelvalvet.	Vajaliku kompetentsi puudumisest tingituna teostavad ehitusjärelvalvet valdkonda mitte tundvad maanõunikud, majandusnõunikud, abivallavanemad, vallasekretärid ja ehituskomisjonid.
	Erinevate kogukondade väiksusest ja tihedast läbikäimisest tingituna ei julgeta oma vallahahvale seaduste rikkumisel alati sanktsioone rakendada.	Ehitusinspektorid eelistavad konfliktide vältimise eesmärgil lahenda seaduste rikkumistest tingitud probleemid tagantjärgi tegevuse seadustamisega.
	Ehitusinspektori töökohustusteks on menetleda EHS sätestatud rikkumistest tingitud väärtegusid, kuid tihti puuduvad ametnikel	Kartus erinevate sanktsioonide rakendamisel saada kohtusse kaevatud, on

	kogemused ja teadmised väärtegade menetlemiseks.	nii suur, et tihti piirduakse ettekirjutuste tegemisega.
	KOVidele ei esitata EhS kohaselt nõutud ehitamise alustamise teatiseid.	KOVil puudub ülevaade oma territooriumil toimuvast ehitistegevusest.
	KOVid on kohustatud EhS § 61 lg 7 ja 8 kohaselt edastama ehitisregistrile ja TJI-le andmed ettekirjutuste kohta kahe tööpäeva jooksul ettekirjutuse tegemise päevast arvates. Vaatamata antud kohustusele on ettekirjutusi ehitisregistri andmetele ja TJI osakonnajuhata selgitustele tuginedes, edastatud väga harva. KOVide ehitusinspektorite enda selgituste kohaselt ei ole seda peetud oluliseks ning TJI ei ole ettekirjutuste edastamist konkreetselt ka nõudnud.	

Probleem	Põhjus	Tagajärg
Ehitusjärelvalve teostamist takistab info puudulikkus/	Andmed ehitisregistris ei muutu alati peale teistes riiklikes registrites andmete muutmisega, puudub ristsiduvus.	Siiani ei hoita EHR kinnisvara omanike andmeid nagu seda tehakse

vastuolulisus		kinnistusraamatus, vaid ainult vallasvarast ehitiste omanike.
	Kui mingi katastriüksuse tunnus on muutunud, siis peaks see mingil moel kajastuma ka EHR-s.	Katastritunnus on üsna muutuv suurus, kuid kinnistusraamatuga ühendus antud juhul ei toimi ning register ei anna ka vastust, et katastritunnus oleks vale vms.
	Ehitisregistris ei kasutata kontrollisüsteemina indikaatoreid. Senine kontrollisüsteem põhineb ainult aruandlusel ja statistikal (lisaks esitatakse igas kvartalis kokkuvõtteid Statistikaametile).	Senine EHR toimimine näitab, et probleeme on erinevatel tasanditel palju. Seega on väga vajalik uue kontrollisüsteemi välja töötamine ja kohene rakendamine.
	Senised MKM välja töötatud kasutusjuhendid on rollipõhised, mistõttu on need paljudele raskesti käsitletavad. Kasutusjuhendid peaksid olema tegevuspõhised või koostada lisaks rollipõhiste kasutusjuhenditele üks üldine kasutusjuhend.	KOVides ehitisregistriga tegelevatel ametnikel puuduvad ülevaated ehitisregistri kasutamise võimalustest.
	Dokumentide muutmine EHR-s on piiratud. EHR süsteem lubab	EHR seab täiendavalt piiranguid

	dokumenti muuta ainult 20 päeva jooksul. Vastavalt HMS §-le 64 saab dokumente ka hiljem muuta. Samas lubab HMS ka taotluse tagasi võtta, kuid registris saab taotlust kehtetuks tunnistada ainult otsusega.	ehitisdokumentide esitamisele ja muutmisele, mistõttu ei ole tagatud kõik seadusega ettenähtud võimalused.
	Varem ehitusloa saanud ja registrisse kandmata ehitisi ei saa korrektselt sisestada, kuna siis peaks alustama ehitusloa taotlusega, mida aga tagantjärei vana kuupäevaga teha ei ole võimalik ja ka mitte mõistlik.	Arvestades asjaolu, et selliseid ehitisi on tekkinud piisavalt palju, kus ehitusluba on antud, kuid EHRisse ei ole kantud, siis oleks otstarbekas ja EHR kõike hõlmavuse eesmärgil kasulik töötada välja hilisemaks sisestamiseks erilahendus.
	Ehitusloa taotlemisel peaks kohustuslik olema esitada andmed ka kinnistu kohta (vallasasju on väga vähe alles jäänud). Praegu puudub selleks kohustus. Lisaks ehitusloa taotlusele nõutaks ainult ehitise, korteri ja mitteilurumi olulisi tehnilisi andmeid ja koordinaate, kuid puudub nõue esitada andmeid maatüki ja kinnistu kohta.	
	Erinevates valdades on mitmeid	Registrite

	aiandusühistuid, kus saadi kunagi ehitamiseks ühised ehitusload, seega algselt püstitatud ehitised on kõik seaduslikud.	moodustamisel ei ole selle peale mõeldud ning need ehitusload ei kajastu üheski registris. Seetõttu enamus valdades olevad aiamajad suuremas osas puuduvad registrist. Registris on ainult need, kes on hiljem taotlenud luba rekonstrueerimiseks
	Elektroonilised vormid/andmed ja paberil (trükitud blanketid) esitavad andmed ei lange üksteisega kokku. Nt puudub paberil koht andmete esitaja aadressi kohta.	Vastavalt EhS on taotluste/teatiste vormid kehtestatud MKM-i määrustega.
	EHR ei võimalda vaadata ehitise seisundit (püstitatud või püstitamata).	Kõiki ehitusloa saanud ehitisi ei pruugi üldse reaalselt olemas olla, eriti varasemal ajal ehitusloa saanud. Peale oluliste tehniliste andmete võiks näha olla ka muud olulist nt märkused.
	Ehitisregistris olevad andmed on mitte ajakohased, mis on osaliselt tingitud algsest andmete sisestamissüsteemi nõrkusest.	

	Esialgu ei olnud kõik lüngad kohustuslikud, mistõttu neid ka ei täidetud. Paljusid andmeid ei pidanud ka varem üldse dokumenteerima.	
	Ehitisregistris olevad andmed ei kajasta tegelikku olukorda. Nt ehitusmahtude muutumise korral ei kanta projektide muudatusi ehitisregistrisse.	

Probleem	Põhjus	Tagajärg
Ehituslubade ja projekteerimis-tingimuste väljastamise üle puudub väline kontroll.	Ehitusloa taotluses olevaid kuupäevaseid muudetakse ametniku oma algatusel, et mitte ületada menetlemiseks ette nähtud tähtaegaseid.	→
	Ehituslubade väljastamisel ei kontrollita hiljem, kas ehitustegevust on kahe aasta jooksul alustatud või mitte. EhS § 25 lg 1 kohaselt on ehitusluba tähtajatu, välja arvatud § 25 lg 2 nimetatud juhul, kus ehitusluba kaotab kehtivuse, kui	→

	ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates.	
	Ehituslubasid väljastatakse samal päeval ehitusloa taotluse esitamisega. Enamjoalt on erinevates KOVides läinud ehitusloa väljastamiseks mitmeid päevi, kui mitte isegi nädalaid.	Seega võib eeldada, et ehitusloa väljastamisel ei ole täidetud kõike EhS-st tulenevaid kohustusi – kontrollida ehitusprojekti vastavust nõuetele, detailplaneeringule või projekteerimistingimustele
	Ehitusinspektorid väljastavad, kas ehitusmääruse või mu volitusnormi alusel, ehituslubasid ainuisikuliselt ilma vallavalituse korralduseta e. toimingu korras. Riigikontrolli hinnangul peaks ehituslubade andmine toimuma üksikaktiga. Üksikaktide üle teostab järelevalvet maavanem ja üldaktide üle õiguskantsler, toimingute üle aga Kohus;	
	Maavalitsused ei teosta järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (põhiliselt tingitult sellest, et keegi ei ole nende poole pöördunud).	

allige adu
valitsus

Probleem	Põhjus	Tagajärg
Ehitusjärelvalve pädevus ei ole erinevate asutuste vahel selgelt piiritletud.	Puudub ühtne määratlus riikliku ehitusjärelvalve teostamiseks. Erinevatel ametiasutustel on erinevad nägemused asjast.	TJI näeb ise oma pädevust eelkõige ehitusohutusega seotuna. Samas MKM näeb TJI ülesandeid lisaks ehitusohutusele ka planeeringutega seotuna.

Probleem	Põhjus	Tagajärg
KOvide poolt rakendatavad sunnivahendid on ebapiisavad.	Kehtiva seaduse ettenähtud trahvisummad on arvestatud ehitiste eelarvetesse, mistõttu puudub trahvisummadel igasugune preventiivne mõju. Selliste sanktsioonide rakendamine vajab riiklikul tasandil täiendavat analüüsi, et tagada ka tulevikus sanktsioonide eesmärgipärane toimimine	Üldisest majanduse ja ehitushindade pidevast kasvust tingituna on kaotanud seadusest tulenevate rikkumiste menetlemine väärtusmenetluse korras, igasuguse tähenduse.

Probleem	Põhjus	Tagajärg
Ebaseaduslike ehitiste hiline avastamine	Kehtivate õigusaktide kohaselt puuduvad piisavad alused õigusliku aluseta püstitatud ehitiste	Kuna ehitusjärelvalvet jooksvalt ei teostata, siis avastatakse

*Puudub
2005*

	lammutamiseks. Vastavalt EhS § 40 lg 2 peab õigusliku aluseta ehitatud ehitise omanik selle lammutama ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel. Riigikontrolli küsitluse tulemuste kohaselt on 2004.a. tehtud kaks, 2005.a. üks ja 2006. a. kolm ranna ja kalda ehituskeeluvööndis asuvate ebaseaduslike ehitiste lammutamisotsust, kuid puudub siiani ühtne pretsedent ehitise lammutamise kohta. Väiksemate ehitiste korral on suudetud ehitis viia vastavusse seadustega või likvideeritud ehitis osaliselt, kuid suurematel juhtudel ei ole seda tehtud.	ebaseaduslikud ehitised liiga hilja, et oleks enam võimalik ilma kolmandate isikute õigusi piiramata ehitis likvideerida.