



ÜLENURME VALLAVALITSUS

Pr Airi Mikli
Riigikontroll
Narva mnt 11 a
Tallinn

Teie: 19.01.2011 nr 2-1.9/11/50040/8

Meie: 21.02.2011 nr 7-8/138-1

Kontrollaruandest „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“

Ülenurme Vallavalitsus on tutvunud kontrolliaruande „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“ eelnõuga. Oleme valla ehitusvaldkonna eest vastutava ametiisikuga läbi arutanud Teie poolt antud soovitusel ning rakendatavad abinõud. Samuti oleme seisukohal, et Ülenurme vald suudab oma haldusterritooriumil ehitustegevust ohjata ning Riigikontrolli poolt avastatud ebaseaduslikest ehitistest ei olnud vallavalitusel infot vaid kolme ehitise kohta. Probleemsemad on meie hinnangul suvilapiirkonnad, kus võib esineda ebaseaduslikku ehitustegevust, kuid meil on kavas piirkonna vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimisega saada selgust suvilate kohta, mida kasutatakse alaliseks elamiseks.

Kontrollaruande lõppversiooni esitleme ka vallavolikogu istungil.

Lugupidamisega

Aivar Aleksejev
vallavanem



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Lp Airi Mikli
Peakontrolör
Kohaliku omavalitsuse auditi osakond
Riigikontroll

Teie 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/7
Meie 21.02.2011 nr 7-9/209-1

Arvamuse edastamine

Austatud Peakontrolör

Täname Teid esitatud Riigikontrolli kontrollaruande „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“ eelnõu eest. Alljärgneva esitame meie seisukohad eelnimetatud kontrollaruande eelnõus kohalikele omavalitsustele esitatud soovitude osas.

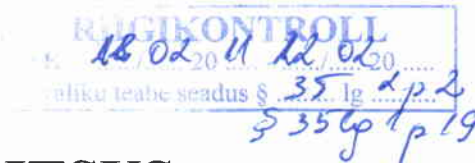
Riigikontrolli soovitus (punkt 22) osas teavitame, et Jõelähtme valla üldplaneering näeb ette olemasolevate suvilapiirkondade edasise perspektiivse kasutuse elamumaadena. Suvilapiirkondade maa-alade elamumaadena kasutuselevõtuks koostatakse nendes piirkondades konkreetsete hoonestustingimuste ja vajaliku taristu kavandamiseks detailplaneeringud ja piirkondade ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavad.

Riigikontrolli soovitus (punkt 63) osas teavitame, et ehitisregistrisse andmete sisestamisel jälgime, et põhiantmete osas oleksid sisestatud andmed vähemalt ehitusloa, kasutusloa, katastritunnuse ja ehitulubade alusel rajatavate ehitiste koordinaadid. Eeltoodud andmete osas jätkame ka ehitisregistris kirjeldatud ehitiste andmete, sh ka ehitiste aadressiandmed, korrastamist. Oleme täiendanud Jõelähtme Vallavalitsuse struktuuri täiendavate ametikohtadega, milliste ametiülesanded on seotud ehitusjärelevalve alase tegevuse korraldamisega Jõelähtme vallas. Ehitusjärelevalve valdkonnas oleme läbi viinud ka personalimuudatusi, kus ehitusjärelevalve alase kompetentsi ja selle valdkonna kogemuste kaasamiseks oleme asutusse ehitusnõunikuna võtnud tööle uue töötaja. Samuti kavandame täiendada asutusesiseseid protseduure ja tööülesannete jaotust tagamaks Jõelähtme vallas ehitusjärelevalvega seonduvate ülesannete efektiivsema täitmise.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Umboja
Vallavanem



TARTU VALLAVALITSUS

Riigikontroll
Airi Mikli
Narva mnt 11a
15013
Tallinn

Teie 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/4
Meie 18.02.2011 nr 7-7/ 47-1

Tartu vallavalitsuse arvamus Riigikontrolli auditi “Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes” Tartu valda puudutavate soovitusete osas.

Tartu vallavalitsus arutas 16.02.2011.a toimunud istungil Riigikontrolli auditis “Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes” Tartu valda puudutavaid auditeerimise tulemusi ja soovitusi.

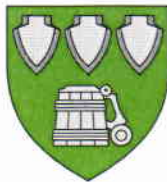
Tartu vallavalitsus on probleemidest teadlik ja tegeleb aktiivselt nende likvideerimisega. Vältimaks omavalitsuse ehitustegevust valla territooriumil on Tartu vallavalitsus loonud ehitusspetsialisti ametikoha, kelle peamine ülesanne on ehitusjärelvalve teostamine.

Ehitisregistri põhiantmete kontrolli ja puuduvate andmete sisestamisega tegeletakse pidevalt, aga andmete mahud on suured ning andmete õigsuse kontroll ja autentimine on ressursikulukas, seega võtab see palju aega.

Tartu valla territooriumil asuvates suvilapiirkondades toimuvat on analüüsitud juba Tartu valla üldplaneeringu koostamise ajal ja on jõutud seisukohale, et perspektiivis ehitatakse suvilad alalisteks elamuteks ning seetõttu on need alad määratud üldplaneeringus elamualadeks.

Aivar Soop
Vallavanem





SAKU VALLAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN
riigikontroll@riigikontroll.ee

Teie 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/5

Meie 21.02.2011 nr 7-2.1/560.2

Ehitustegevus kiire elanike arvu
kasvuga omavalitsustes

Riigikontroll on kontrollaruandes „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes” välja toonud kolm olulist tähelepanekut:

1. Auditeeritud omavalitsused ei suuda ebaseaduslikku ehitustegevust tuvastada ega tõkestada;
2. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi peetav ehitisregister ei täida oma eesmärki;
3. Konkurents uute maksumaksjate pärast on kohalike omavalitsuste seas prioriteet ehitusjärelevalve korraldamise ees.

Esitame Saku Vallavalitsuse seisukohad eelpoolnimetatud tähelepanekute osas.

1. Saku Vallavalitsus nõustub, et ehitusbuumi aastatel olid valglinnastumise piirkondades asuvad kohaliku omavalitsuse üksused nõrga planeerimise tõttu äärmiselt suure surve all, millega kaasnes tihti isevooluteed kulgev arendus- ja ehitustegevus. Saku valla näitel võib märkida, et tõsisemalt hakati ehitusjärelevalvega tegelema alates 2004. aastast. Siis võeti tööle vastava kvalifikatsiooniga spetsialist ning hakati tegema ettekirjutusi ja menetlema ehitusalaseid väärtegusid. Ehitusbuumi ajal oli vallavalitsuse spetsialistide tase nõrgem, ei osatud end kehtestada. Näiteks oli lihtsam detailplaneering alkatada, kui see algamata jätta. Arendaja jaoks negatiivse otsuse tegemine tõi üldjuhul kaasa kohtuvaidlused ja keelduvaid otsuseid püüti vältida. Kohalikku omavalitsusse oli ka raske leida pädevaid spetsialiste, sest ehitusettevõtetes ja planeerimisbüroodes olid palgad tunduvalt kõrgemad ning vastutus väiksem. Tänapäeval on ehitus- ja planeerimistegevus stabiliseerunud ning vallavalitsusel ja vallavolikogul on võimalik oma otsuseid põhjalikumalt kaaluda ning oskus keelduvaid otsuseid motiveerida. Väga oluline on ka see, et Saku Vallavolikogu kehtestas 2009. aastal Saku valla üldplaneeringu. Ehitusbuumi ajal kehtinud 1993. aasta üldplaneering ei olnud sisuliselt arendustegevuse aluseks Saku vallas. Saku vallas ei ole käesoleval ajal probleeme ebaseadusliku ehitustegevuse tuvastamise ja tõkestamisega, kuna loodud on süsteemne ehitusjärelevalve.

2. Saku Vallavalitsus möönab, et ehitisregistri andmed on puudulikud ja seda eelkõige seepärast, et vanade (enne planeerimis- ja ehitusseadust püstitatud) ehitiste registreerimise kohustus ehitisregistris puudub. Seega ei saa omavalitsus kinnistuomanikult nõuda, et omanik registreeriks ehitisregistris peale laiendatava, rekonstrueeritava või püstitatava ehitise ka kinnistul olemasolevad, enne planeerimis- ja ehitusseadust püstitatud, ehitised. Samas tuleb nõ vanade ehitiste laiendamise või rekonstrueerimise eel kontrollida nende õiguslikul alusel ehitamist (EhS § 72 lg 2). Seadusega tuleb kehtestada nõue, et ehitisregistrisse on kantud kõik ehitised. Samuti on oluline, et ehitisregister kajastaks ka ehitisega seotud ettekirjutused, mille kohta vajavad informatsiooni nii tehinguid (ost-müük) tõendavad notarid kui ka kinnisasja omandajad. Me ei pea normaalseks olukorda, kus kinnisasja omandav isik saab peale notaritehingut teada, et kinnistul asuv ehitis on ebaseaduslik ning püstitatud kas ilma õigusliku aluseta või ehitamine on toimunud ehitusprojekti rikkudes.

Õigusliku aluseta püstitatud või eelnevalt ehitisregistris registreerimata ehitiste omanikele või ehitajale tehtud ettekirjutused registreeritakse ehitisregistris küll, kuid on leitavad vaid omaniku või ehitaja andmeid teades. Hilisemal ehitise registreerimisel (sh seadustamisel) ehitisregistrisse eelnevalt tehtud ettekirjutust üle ei kanta ja seega jäävad need varjatuks.

3. Saku Vallavalitsus ei nõustu riigikontrolli tähelepanekuga, et konkurents uute maksumaksjate pärast on kohalike omavalitsuste seas prioriteet ehitusjärelvalve korraldamise ees.

Rahvastikuregistri seaduse § 40 lõige 5 sätestab, et ruum, mille aadressi isik elukohateates elukohana märgib, peab olema elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks (edaspidi *eluruum*), välja arvatud:

- 1) kui isik taotleb talle kuuluva ehitatava hoone või muu talle kuuluva ruumi aadressi enda ja temaga koos elavate isikute elukoha aadressina rahvastikuregistrisse kandmist;
- 2) kui isik tõendab ruumi, mis pole eluruum, kasutamist elukohana.

Elukoha andmete rahvastikuregistrisse kandmise teadete vormid ja nende täitmise juhend (Vastu võetud 07.01.2005 nr 5 RTL 2005, 13, 116 jõustumine 28.01.2005) näeb ette elukohateate täitmise korra ja nimetab nõutud lisad. Nõutavate lisade hulka ei kuulu eluruumi kasutusluba.

Rahvastikuregistri seaduse mõistes ei ole vajalik isiku sissekirjutamisel, et ehitisel oleks kasutusluba. Tekib küsimus, millisel õiguslikul alusel kohaliku omavalitsuse ametnik keeldub isikut registreerimast, kui elamul puudub kasutusluba. Rahvastikuregistri seadus vastust sellele küsimusele ei anna. Ehitusseadus ei reguleeri täna elukoha registreerimist. Väide, et inimesi registreeritakse meelevaldselt ükskõik kuhu, et valla tulubaasi suurendada ning sellega eiratakse ehitusseadust (mille alusel ju ei toimu isikute sisseregistreerimist valda), on meie jaoks tegelikult arusaamatu ning ei ole antud auditi kontekstis kohane. Pigem on kohaliku omavalitsuse mure see, et isikud elavad vallas, tarbivad teenuseid, kuid sissekirjutust ei oma ja tulumaks valla eelarvesse ei laeku. Kohalik omavalitsus on eelkõige huvitatud sellest, et need isikud, kes niikuinii vallas elavad, ka ennast valda sisse kirjutaksid.

Kasutusloa taotlemise kohustus on kehtiva ehitusseaduse järgi ehitise omanikul ehitise lõpetamisel (EhS § 29 lg 2 p 4) ja ainult ehitise omanik otsustab, millal on tema ehitis lõpetatud. Kohaliku omavalitsusüksuse ehitusjärelvalve inspektoril puudub õiguslik alus otsustamaks, millal on ehitis valmis.

Riigikontrolli soovitab auditeeritud valdadel selgitada välja, kui palju suvilapiirkondades asuvaid ehitisi on kasutusel alaliseks elamiseks, seada sellest lähtudes nendes piirkondades toimuva suhtes selged eesmärgid ning teha vastavad muudatused oma üldplaneeringus.

Saku Vallavalitsus leiab, et soovitus on mõistlik. Saku valla üldplaneeringus on näiteks ehituskeelualadeks määratud ka endiste aiandusühistute territooriumidel asuvad haljasalad.

Samuti on piiratud aiandusühistute piirkonnas ehitusõigust - krundile on lubatud ehitada üksikelamu koos ühe abihoonega, ehitusaluse kogupindalaga kuni 220 m². Üksikelamu võib olla kuni 2-korruseline (1 täis- ja 1 katusekorrus), suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m.

Riigikontrolli soovitatav auditeeritud valdadel kontrollida ehitisregistri põhiandmeid (ehitusluba, kasutusluba, katastritunnus, ruumiandmed) ja sisestada või seostada puuduvad andmed.

Saku Vallavalitsus leiab, et soovitus on mõistlik ja on asunud võimalusel ehitisregistri andmeid korrastama.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kuno Rooba

Vallavanem

Maire Laur 6712 422

E-post: maire.laur@sakuvald.ee



ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Alus: ATSD 35 lg 2 p 2

Märge tehtud: 19.01.2011

Kehtiv kuni: 18.02.2016

KIILI VALLAVALITSUS

Airi Mikli
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/6

Meie: 17.02.2011 nr 8-11/129-1

Riigikontrolli aruande eelnõu „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“

Riigikontroll edastas 19.01.2011.a Kiili vallavalitsusel aruande eelnõu „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“. Ehitus-ja planeerimisosakond on aruandega tutvunud ning märgib järgmist:

1. Riigikontroll on oma aruandes viidanud, et Kiili vallal oli valimisse kuulunud ehitise ebaseaduslikkuse kohta info olemas, kuid hoolimata sellest ei ole midagi ette võetud.
Osad ehitise omanikud olid juba auditi tegemise ajal alustanud ehitiste seadustamisega ning tänaseks päevaks s.o. 14.02.2011.a.-ks on kolmele ehitisele (Kadaka tee 35, Uus-Sepa 3/Kuldnoka tee 9, Kaljula tee 10) ehitusload väljastatud, millest ühe puhul on tehtud ka detailplaneeringu muudatus.
2. Aruandes tuuakse välja, et Kiili vald oli kuue auditi valimisse kuulunud ebaseadusliku ehitise puhul ehitusloa taotluse tagasi lükanud, neist neljal korral palutud ehitusprojekti parandada, kuid omanikud olid aga ehitised valmis ehitanud ilma loata.
Ehitusprojektide menetlemise käigus kontrollitakse Maa-ameti kaardirakenduse ja topogeodeetilise alusplaani alusel kas ehitist on hakatud ehitama või mitte. Kui ehitusloa taotlemise käigus ei ole ehitise ehitamisega alustatud ja ehitusprojekt tagastatakse paranduste sisseviimiseks, siis võib eeldada, et ehitise omanik hakkab tegelema ehitusprojekti parandamisega mitte ehitise ehitamisega. Seega ei ole mõistlik teostada järelevalvet parandusteks tagastatud projektide osas veendumaks, et kinnistu omanik hakkab ikka ehitusprojekti parandama, mitte ehitama.
3. Kiili Vallavalitsus on seisukohal, et asjaolu, et kontrolli käigus ilmnenud ebaseaduslike ehitise suhtes ei oldud midagi ette võetud ei tähenda, et Kiili vallas suhtutakse ehitusjärelevalvesse ükskõikselt ja saadud infoga midagi ei tehtud. Ehitusjärelevalve ülesanne ei ole ainuüksi ebaseaduslike ehitiste tuvastamine ja ettekirjutuste tegemine. Kiili valla ehitusosakond on seisukohal, et kõige põhjalikuma ja parema tulemuse saab kui kontroll teostada piirkonniti, mida ka auditi tegemise perioodil tehti Kivila piirkonnaga. Piirkonniti tehtava kontrolli käigus on võimalik tuvastada ebaseaduslike ehitiste käigus ka muid probleeme nt. heakord, keskkond, liikluskorraldus, jne, mis on kahjuks Riigikontrolli kontrollaruandes märkimata jäänud. Vastavasisuline info edastati ka intervjuerijatele, kuigi aruandes on viidatud, et süsteemne järelevalve puudub ja sellest tingitult ei omata ülevaadet valla territooriumil toimuva ehitustegevuse kohta.

4. Aruandes antakse üheselt mõista, et auditeeritavatest on ainult ühes omavalitsuses ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava raames tellinud uuring, et saada teada, kui palju on suvilates püsielanikke.

Käesolevaga kinnitab Kiili Vallavalitsus, et Kiili valla suvilapiirkondade taristute planeerimisel on arvestatud sellega, et enamus suvilaid muutuvad alaliseks elamiseks. Vastavalt sellele on ka Kiili valla ühtekuuluvusfondi veemajandusprojekti vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel (tänapäeval juba ehitamisel) arvestatud kõikide kinnistute liitmiseks rajatavate torustikega, lisaks sellele on projekteerimisel arvestatud reserviga uute asumite liitmiseks.

Analüüsides aruandes esitatud numbreid ja arvestades eeltoodut leiab Kiili Vallavalitsus, et Kiili vallas ei ole olukord tegelikkuses nii halb, kui Riigikontrolli kontrollaruandes on seda esitletud. Samas tuleb tõdeda, et läbi viidud kontrolli käigus on ilmnunud olulisi puudusi, mida arvestades kavandab Kiili Vallavalitsus ka muudatusi oma ehitusalase tegevuse edasises paremas korraldamises. Kõige olulisem puudus esines ehitusjärelvalve teostamisel, mis iseenesest on mõisteta, kuna see on võrdlemisi aeganõudev ja mahukas töö ning aastatel 2005-2008 oli ehitusosakonna isikkoosseisu laiendamine oluliselt raskendatud (*pakutav palk ei olnud konkurentsivõimeline, puudus kvalifitseeritud tööjõu valik tööturul*). Kiili Vallavalitsus näeb võimalust olukorra parandamiseks läbi selle, et mõistlik oleks isikkoosseisu laiendamine teenistujaga, kes tegeleb igapäevaselt ebaseaduslike ehitiste tuvastamisega ja ettekirjutuste koostamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Valeri Kukk

Vallavanem

Toomas Kärvet, 6790277
toomas.karvet@kiilivald.ee



Pr Airi Mikli
Riigikontroll
Narva mnt 11 A
15013 Tallinn

Teie 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/3

Meie 22.02.11 nr 1.13-4/11-00096/006

Vastus kontrollaruande eelnõu "Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes" kohta

Lugupeetud peakontrolör Airi Mikli

Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi leiab, et riigikontrolli poolt läbiviidud auditi läbiviimine oli vajalik ja väljatoodud kitsaskohtade põhjalik analüüs aitab kindlasti kaasa ehitusjärelvalve tõhustamisele kohalikes omavalitsustes.

Ehitamise, ehitusjärelvalve ja ehitisregistrisse andmete esitamise kohustus lasub kohalikel omavalitsusel. Läbiviidud auditist nähtub, et seadusloomest tulenevate kohustuste täitmine on kohalike omavalitsuste poolt väga erinev ja põhineb peaaesjalikult kohaliku juhtimistasandi vastutusel ja kompetentsusel. Vabariigis on väga suur arv kohalikke omavalitsusi, kus omatakse täielikku informatsiooni olemasolevate ehitiste kohta, kus on korrastatud aadressiandmed ja kus ka tehakse koostööd kohaliku elanikkonnaga, et kajastada aktuaalne informatsioon riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis. Auditiga haaratud kohalike omavalitsuste väga erinev tase viitab nende kohalike omavalitsuste ehitusalase töökorralduse puudujääkidele.

Ehitustegevust reguleerivas seadusloomes ei ole Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumil järelvalve kohustust kohalike omavalitsusüksuste üle, ja sellist dubleerimist ei pea me ka vajalikuks.

Majandus-ja Kommunikatsiooniministeerium on riikliku ehitisregistri vastutava-ja volitatud töötajana loonud riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi, võimalused ja reeglid ehitiste kohta käiva informatsiooni registrisse kandmiseks. Meil ei ole tagasisidet, et oleks väiksemaidki põhjuseid, mis takistaks ehitiste kohta käiva informatsiooni registrisse kandmist.

Ministeerium ei oma kohustust ega vahendeid kontrollida andmete õigsust, mis tekib dokumentide menetlemise käigus kohalikes omavalitsusüksustes.

Me ei saa nõustuda väitega, et ehitisregister ei sisalda ega avalikust tegelikkusele vastavat informatsiooni. Ehitisregister on avalik statistiline register ja kõik ehitustegevuse tulemusena või tsiviilkäibes osalenud ehitiste kohta käiv informatsioon, mida ehitiste omanikud läbi kohalike omavalitsuste registrile esitavad peab olema tegelikkusele vastav.

Peame aga tunnistama, et infotehnoloogia areng on väga kiire ja 2002 aastal loodud ehitisregistri tarkvara ajaga seoses juba vananenud ja ei paku enam registri kasutajatele enam vajalikku kaasaegset mugavust ja võimalusi.

Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumil on loodud visioon registri kaasajastamiseks, mis on vormistatud registri IT arenduse riigihaneke tehnilise kirjeldusena. Tänapäeval on hange edukalt läbi viidud ja leping IT arendajaga sõlmimisel.

Riigihanke tulemusena loome uue funktsionaalsusega registri.

Ebaseaduslike või seni mingisugustel põhjustel ehitisregistrisse kandmata ehitiste kirjeldamine ehitisregistris on teema, mis vajab veel põhjalikku analüüsi, mis on seotud riigipoolsete kulutustega. Elanikkonnale lisakohustuste panemine ei ole käesolevas majandussituatsioonis mõeldav.

Täname Teid auditis toodud tähelepanekute eest ja soovime ka edaspidi meeldivat koostööd.

Lugupidamisega

Juhan Parts
minister

Lisa: vastused auditaruande kohta 3 lehel

Margus Sarmet
margus.sarmet@mkm.ee

Majandus- ja Kommunikatsiooniministri vastused auditi „Ehitustegevus kiire elanike kasvuga omavalitsustes“ kohta

Ebaseaduslike ehitiste seadustamine 35. Riigikontrolli soovitus majandus- ja kommunikatsiooniministrile: algatada õigusaktide muudatus õigusliku aluseta ehitiste seadustamiseks, kui kohalik omavalitsus, olles kaalunud ehitise suhtes lammutusettekirjutuse tegemist, ei ole pidanud seda põhjendatuks ja sooviks valida muu võimaluse. Seejuures ei tohi menetlus õigusliku aluseta ehitise seadustamiseks olla üksnes formaalne ette otsustatud tulemuse vormistamine, vaid omavolilise ehitustegevuse kohta peab jääma jälg ehtisregistrisse, näiteks ettekirjutuse kaudu. Samuti ei tohi välja töötatav lahendus olla ebaseadusliku ehitise omanikule vähem koormav õiguspärasest käitumisest.	Justiitsministeeriumi poolt on algatatud ehitus- ja planeerimisõiguse kodifitseerimisprojekt, mille eesmärgiks on uue ehitus- ja planeerimisseadustiku välja töötamine. Esitame Riigikontrolli ettepaneku hinnangu andmiseks Justiitsministeeriumile kui planeerimis- ja ehitusseadustiku kodifitseerimise protsessi algatajale. Nõustume, et õigusliku aluseta ehitiste seadustamisega seotud küsimused vajavad täpsustamist. Täna kehtiv regulatsioon laseb ebaseaduslike ehitisi seadustada läbides analoogilisi etappe ehitisele ehitusloa saamisega. Seega ebaseadusliku ehitise ehitaja ei saa põhjendamata eelist seaduslikku korda järgiva loataotleja ees. Eriregulatsiooni kehtestamist ebaseaduslike ehitiste seadustamiseks on kaalutud ka planeerimisseaduse ja ehitusseaduse kodifitseerimise protsessis, kuid kahjuks ei ole töögrupp leidnud sobilikumat meetodit, mis ei annaks ebaseaduslikele ehitistele põhjendamatu eelist. Hetkel vaadatakse ehitusseaduses üle erinevaid väärtegade koosseise ja karistuste suuruseid, seal hulgas vaadatakse üle ka karistuste suurused ebaseadusliku ehitamise eest. Ka hetkel on võimalik sisestada ettekirjutusi ehitiste kohta ehitusregistrisse ja ettekirjutusi ehitusalal tegutseva ettevõtja kohta majandustegevuse registrisse.
Riigi tugi ehitusjärelvalvele 64. Riigikontrolli soovitus majandus- ja kommunikatsiooniministrile: ■ Kontrollida süsteemselt ehtisregistri põhiaandmete sisestamist, teha omavalitsustele vastavaid juhendmaterjale ja märgukirju. ■ Kehtestada erinõuded vanade hoonete andmete lihtsustatud korras ehtisregistrisse	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil on loodud registri kasutajate nõustamiseks toetus, samuti on registri veebilehel olemas ka väljatöötatud juhendid registri kasutamiseks. Jätkame seda tööd ja loome infosüsteemis lisakontrolle, millega oleks võimalik sisestusvigu vältida.

kandmiseks.

- Kaaluda võimalust muuta ehitisregister pärast andmete korrastamist osaliselt õiguslikku tähendust omavaks.
- Avalikustada strateegilises dokumendis ehitisregistri tulevikuvisioon. Koostada omavalitsustele märgukiri registri tulevikuvisiooni kohta.
- Kasutada ehitusjärelvalves aktiivsemalt riikliku järelvalve võimalusi ning täiendada vajaduse korral seadust nii, et kui ebaseaduslik olukord on tekkinud seepärast, et omavalitsus on jätnud ehitusjärelvalve tegemata, siis teeks järelvalvet ebaseaduslike ehitiste üle Tehnilise Järelevalve Amet

Majandus-ja

Kommunikatsiooniministeeriumil ei ole alusandmeid, mille baasil teostada sisestatud andmete üle lauskontrolli.

Hetkel on käsil määruse „Nõuded ehitise kasutusloa taotlemisel esitatavale ehitise mõõdistusprojektile“ ülevaatamine, mille käigus leevendatakse nõudeid enne 1995 aastata ehitatud ebaseaduslikele ehitistele kasutusloa saamiseks.

Majandus-ja

Kommunikatsiooniministeeriumil on käimas riigihange „Riikliku ehitisregistri e-teenuste mooduli loomine“, mille eesmärgi täitumisel kavandatakse muuta regulatsiooni selliselt, et ehitusregistrisse väljastatud ehitusload ja kasutusload omavad õiguslikku staatust.

Tarkvaraarenduse eesmärgiks on luua ehitisregistri koosseisu e-teenuste moodul, mis võimaldaks mooduli kasutajatel registrisse edastada elektroonselt taotlusi ja projektdokumente, neid taotlusi elektroonselt menetleda ja anda taotlejatele tagasisidet menetluse käigu kohta. Projekti tulemusena loodud ehitisregistri e-teenuste kasutamisel ei pöördu kodanikud ehitusalaste taotluste esitamiseks kohaliku omavalitsusse, vaid esitavad taotlused ja ehitusprojektid digitaalselt ning need talletatakse registrisse, mis suunab taotluse edasi vastavasse kohalikku omavalitsusse ning teistesse instantsidesse kooskõlastamiseks. Et ülalmainitud eesmärki saavutada tuleb lisaks vastava mooduli loomisele arendada või osaliselt asendada ka praegust olemasolevat ehitisregistri tarkvara vastavalt e-teenuste mooduli vajadustele. Samuti on kavas muuta olemasoleva andmebaasi struktuuri ning korrastada olemasolevaid andmeid.

Peale arenduslepingu sõlmimist on kavas kogu projekti kajastav informatsioon kajastada ehitisregistri veebilehel. Lisaks kaasatakse arendusprotsessi ka kohalikud omavalitsused. Esimeseks kaasamise etapiks on plaanitud erinevates piirkondades läbi viia kohalikele omavalitsustele suunatud projekti tutvustusüritused koos tagasiside saamisega. Vastavalt ehitusseadusele on

ehitusjärelevalve ka ehitus ja kasutuslubade menetlemine ja väljastamine. Nagu eelpool mainitud on plaanis tulevikus muuta ehitus ja kasutusload registripõhiseks.

Koos ehitisregistri GIS lahenduse arendusega tekib peale arenduse realiseerumust võimalus avastada ebaseaduslikke ehitisi tuginedes ka Maaameti andmetele.

Tehnilise Järelevalve Ameti funktsioonide laiendamist kohalike omavalitsusüksuste ehitusjärelevalve puuduliku töö osas ei ole esialgu ette näha. Olulisemaks peame kohalike omavalistuste haldussuutlikkuse tõstmist.



RAE VALLAVALITSUS

Pr Airi Mikli
Riigikontrolli kohaliku omavalitsuse
auditi osakond
Narva mnt 11a
15013
Tallinn

Teie: 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/11

Meie: 01.03.2011 nr 6-10/ 728

RIIGIKONTROLL

Kuupäev Reg.nr
02.03.11 2-2.9/11/50040/11-2

Arvamus Rae valda puudutavate soovitude ja meie rakendatavate abinõude osas ehitamise seaduslikkuse ning nõuetekohasuse järelvalvekohustuse tagamisel

Austatud proua Mikli

Esitame kirjaliku arvamuse kontrolliaruande eelnõu „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“ Rae valda puudutavate soovitude ja vallavalitsuse rakendatavate meetmete osas.

Oleme tänulikud Riigikontrollile põhjaliku, ülevaatliku ja üldistava individuaalelamualase ehitustegevuse auditi läbiviimise eest.

Rae vallas on 2000. aastate teises pooles valitsenud kinnisvarabuumi ajal paiknenud Eesti suurim ehitustander kus buumi tipus aastatel 2006-2007 menetleti ja väljastati üle 700 ehitusloa aastas nii üksikelamutele, tootmis-ärihoonetele kui ka taristule.

Seetõttu ei saa nõustuda Riigikontrolli üldseisukohaga, et „auditeeritud omavalitsused vaatasid ehitusbuumi ajal toimunud ebaseaduslikku ehitamist enamasti pealt ega võtnud selle tõkestamiseks midagi oluliselt ette ...“

Ebaseadusliku ehitamise tuvastamisel on reageeritud küll igakordselt (meie selgitused Riigikontrollile esitatud 29.10.2010 küsitluslehel) kuid vald ei ole asunud taotlema ühegi ehitusloata üksikelamu (kokku 4) sundlammutamist ja inimeste väljatõstmist.

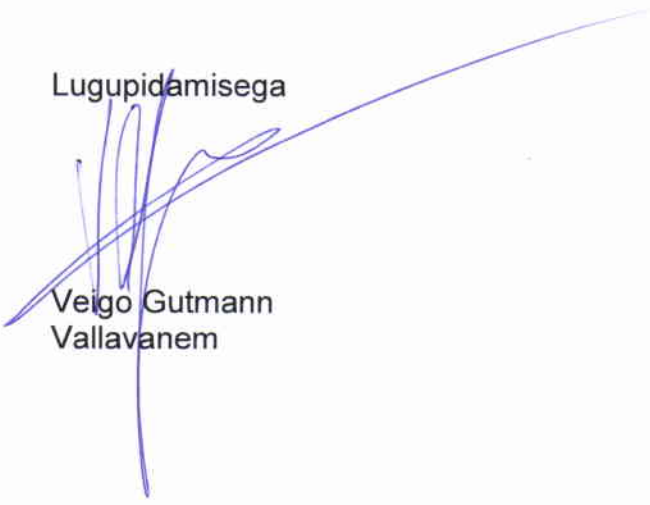
Rae vallavalitsus on analüüsinud auditi eelnõus Riigikontrolli soovitusi ja vallapoolsed rakendatavad meetmed on alljärgnevad:

1. Ehitusalaste rikkumiste tuvastamiseks ja menetlemiseks on parandamisel koostöö eri ametite ja ametnike vahel. Töötati välja teatise vorm ebaseaduslikust ehitisest/ehitustegevusest millega registreeritakse juhtum valla dokumentide infosüsteemis ja edastatakse edasiseks menetlemiseks vastavale ametnikule. Lisa nr 1;
2. Ametnike koolitamiseks kohtuvälise väärtemenetluse valdkonnas on 4 ametnikku läbinud septembris 2010 Siseministeeriumi vastava koolituse väärtemenetluse portaali kasutamiseks;
3. Ametnike vallasiseseks koolitamiseks on väljatöötatud „Õigusrikkumise menetlusprotsessi selgitused mittejuristist iseõppijale ametnikule“ Lisa nr 2;
4. Alates 01.01.2011 on vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti koosseisus vanemametnikuna ehituse- ja keskkonna järelvalvespetsialist, kelle üheks põhiülesandeks on ehitusalaste õigusrikkumiste avastamine ja menetlemine;

5. Alates 01.01.2011 on sisseviidud igakuuline ehitus- ja keskkonnavalade õigusrikkumiste aruandlus;

Oleme arvamisel, et meie poolt rakendatavad meetmed tagavad ehitusalade õigusrikkumiste õigeaegse avastamise ja senisest parema ehitusjärelvalve valla haldusterritooriumil.

Lugupidamisega



Veigo Gutmann
Vallavanem

Lisa: 5 lehel 1 eks

Enno Harmipaik 511 5650

TEATIS EBASEADUSLIKUST EHITISEST/EHITUSTEgevusest

Esitatud ____ . ____ . ____

Käesolevaga esitan teatise Rae valla haldusterritooriumil avastatud ebaseadusliku ehitise/ehitustegevuse osas väärteomenetluse läbiviimise otsustamiseks:

1. Ehitise/ehitustegevuse asukoht (maaüksus/aadress/katastritunnus) ja tegevuse kirjeldus:

.....
.....
.....

2. Ehitise ja ehitamise ametlikud teadaolevad andmed

ehitisregistri kood _____
ehitusluba nr _____
väljaandmise päev _____ kuu _____ aasta _____

3. Maaüksuse omaniku andmed

eesnimi _____ perekonnanimi _____
isikukood _____ riik _____
isikukoodi puudumisel sünnipäev _____ sünnikuu _____ sünniaasta _____
telefon(id) _____

4. Ehitaja (andmete olemasolul)

eesnimi _____ perekonnanimi _____
isikukood _____ riik _____
isikukoodi puudumisel sünnipäev _____ sünnikuu _____ sünniaasta _____
telefon(id) _____

5. Juriidilisest isikust ehitaja (andmete olemasolul)

nimi _____
registrikood _____
kontaktsik _____
telefon(id) _____

6. Märkused/lisad:

TEATISE ESITAS:

Allkiri _____ 1/1

Õigusrikkumise
menetlusprotsessi selgitused mittejuristist
iseõppijale ametnikule

	Väärteomenetlus	Kriminaalmenetlus
Õigusrikkumine	Õigusrikkumised kui käitumisviisid vastanduvad õiguspärasele käitumisele, seega on õigusrikkumine käitumine sh tegevus või tegevusetus, mis eirab õigusnormide nõudeid ja on ühiskonnale ohtlik.	
	Õigusrikkumise saab toime panna teovõimeline isik.	
	Õigusrikkumise tuvastamiseks tuleb tuvastada: - õigusvastane käitumine - kahjulik tagajärg - põhjuslik seos teo/tegevusetuse ja saabunud tagajärje vahel	
Süütegu	Süüteod jagunevad kergemateks ja raskemateks ülesastumisteks. Sellest ka süütegude jagunemine kuritegudeks (riigile ja ühiskonnale ohtlikumad) ja väärtegudeks ning nimetatud süütegude menetlemiseks jagunemine kriminaalmenetluseks ja väärteomenetluseks.	
	Väärtegude eest on kehtestatud vastutus erinevate seaduste ja eeskirjadega	Kuriteod on fikseeritud vaid karistusseadustikus.
Süüteo aegumine	Toimepanemisest otsuse jõustumiseni on möödas kaks aastat. (juhul kui isik hoidub menetlusest kõrvale, siis 3 a)	Toimepanemisest otsuse jõustumiseni on möödnud 10 aastat esimese astme kuriteo ja 5 aastat teise astme kuriteo puhul.
Karistusliigid Põhikaristused	Väärteo puhul - rahatrahv, arest, sõiduki juhtimise õiguse äravõtmine	Kuriteo puhul - rahaline karistus, vangistus, juriidilise isiku sundlõpetamine.
Lisakaristused	Väärteo puhul - sõiduki juhtimise õiguse äravõtmine	Kuriteo puhul - tegutsemis- ja ettevõtluskeeld, sõiduki juhtimise õiguse äravõtmine, relva ja laskemoona omamise õiguse äravõtmine, jahipidamis- ja kalapüügiõiguse äravõtmine, väljasaatmine.
	Kuivõrd sarnasusi teos/tegevusetuses on peetud seadusandja poolt niivõrd võimalikuks, on öeldud, et kui ühe teoga pannakse toime nii väär- kui kuritegu, menetletakse asja vaid kuriteona.	
Menetlus	Eelnimetatut reguleerib materiaalõigus ehk karistusseadustik ja eriseadused ja nende alusel antud õigusaktides. Karistuse või õigeksmõistmiseni jõutakse aga läbi menetlemise. Süütegude menetlemine toimub vastavalt kas toime on pandud väärtegu või kuritegu.	
	Väärteo puhul toimub nii kohtuväline kui ka kohtulik menetlemine vastavalt väärteomenetluse seadustikule	Kuriteo puhul nii kohtueelne kui ka kohtulik menetlemine vastavalt kriminaalmenetluse seadustikule.
Põhisätted	Kedagi ei käsitata süüdlasena enne, kui karistamise kohta tehtud otsus on jõustunud.	
	Väärteomenetluse seadustikus	Kriminaalmenetluse seadustikus

	sätestatakse väärtegude kohtuvälise menetluse ka kohtumenetluse kord ning kohaldatud karistuse täitmisele pööramise kord. Kui väärteomenetluse seadustik ei sätesta teisiti, siis kohaldatakse kriminaalmenetluse sätteid, arvestades väärteomenetluse erisusi.	sätestatakse nii kohtueelse menetluse, kui ka kohtumenetluse kord ning lahendite täitmisele pööramise kord. Kriminaalprotsessi õigus on seotud karistusõigusega
	Protsessiõiguse e. menetlusõigusega määratakse kindlaks kohtu eelse menetluse (väärteomenetluses kohtuvälise menetluse kohtupidamise kord. Protsessiõigus tagab õigusliku julgeoleku ja välistab menetleja omavoli. Menetlusõiguse normid on üldjuhul üpriski keerulised ja neid tuleb väga hoolikalt järgida, et kaitsta õigusemõistmist menetleja omavoli eest, aga samuti hoolitseda, et kohtuvaidluse üks osalistest ei saaks protsessis ebaausat eelist teise suhtes. Protsessinormide oluline rikkumine võib kaasa tuua näiteks kohtuvälise menetleja või kohtuotsuse tühistamise.	
Õigused	Menetlusõigus annab nii menetluspädevuse piirid kui ka menetlusosalise õigused ja kohustused. Üks olulisemaid õigusi on õigus olla ära kuulatud. Menetlusosalise õiguste tagamiseks: 1) selgitatakse menetlustoimingut, rakendades menetlusosalisele toimingu eesmärki ning tema õigusi ja kohustusi. 2) tagatakse menetlusosalisele isikule võimalus end iseseisvalt kaitsta. 3) võimaldatakse osaleda menetlusosalise isiku kaitsjal.	
		Kriminaalmenetlusest tulenevast erinevusest tuleb lisaks anda kahtlustatava või süüdistatava järelevalveta jäänud vara hoiule ning tagada vahistatu alaealise lapse järelevalve või abi vajava lähedase hooldamine.
Sarnasused	Ühiskondlike normide rikkumine, eesmärgid on ühised, teo/tegevusetuse sisu on sarnane.	
Erinevused	Ohtlikkuse aste, karistuse rangus, kuriteod vaid karistusseadustikus, väärteod ka eriseadustes, aegumistähtajad, menetluskord ja subjektid.	
Menetlejad	Kohtuväline menetleja - täidesaatva riigivõimu volitusega asutus - valla- ja linnavalitsus Kohus	Uurimisasutus - kohtueelne menetlus Prokuratuur - juhib kohtueelset menetlust, esindab riiklikku süüdistust kohtus Kohus
Menetluse tagamise vahendid		Tökendid: Elukohast lahkumise keeld Vahistamine Kautsjon

	Sundtoomine menetleja kutsele mitteilumisel	
Kinnipidamine	48 tundi	
Alustamine	Esimese menetlustoiminguga	
Ajend ja alus	Teade	
		Vägivaldsest surmast teatamine Kuriteole viitav muu teave
	Alustamisest või alustamata jätmisest teatatakse 15 päeva jooksul	Alustamata jätmisest teatatakse 10 päeva jooksul
Menetlusliigid	Kohtuväline menetlus: Hoiatusmenetlus - suuline (ei ole kaevatav, otsust ei koostata); kirjalik (hoiatusotsus ei ole kaevatav, maksimum trahvimäär 3 kuni 15 eurot füüsilisel ja 15-60 eurot juriidilisel isikul) Kiirmenetlus - kaebus ja tasumine peale kiirmenetluse otsuse tegemist 15 päeva jooksul; maksimum trahvimäär 100 trahviühikut füüsilisele ja 1300 eurot juriidilisele isikule; ei kohaldata alaealisele) Üldmenetlus - (koostatakse väärteprotokoll, menetlusalusel isikul õigus esitada selle järgselt 15 päeva jooksul vastulause, tõendeid, taotlusi; lahend on kättesaadav 30 päeva möödudes väärteprotokolli kättesaamisest kohtuvälise menetleja juures, menetlusalusel isiku taotluse alusel võidakse tähtaega lühendada). Kohtumenetlus - väärtetoasja arutamine - kaebemenetlus	Kohtueelne menetlus Lihtmenetlused - lühimenetlus (kohtumenetluses toimiku põhjal), kokkuleppemenetlus (kõigi osaliste nõusolekul), käskmenetlus, kiirmenetlus Kohtumenetlus
		Uurimisasutus: Kohtueelse menetluse kokkuvõte - andmed uurimisasutuse, kahtlustatava, tõendite jm kohta lisatakse kriminaaltoimikule.
Lahend	Kohtuvälise menetleja: otsus - karistuse määramisest (kaebuse esitamise ja rahatrahvi tasumise tähtaeg 15 päeva); määrus - menetluse lõpetamisest (kaebuse esitamise tähtaeg 15 päeva)	Prokuratuur: Süüdistusakt - prokuratuur tunnistab peale kohtueelse menetluse kokkuvõtte saamist kohtueelse menetluse lõpule viiduks või lõpetab menetluse (välistavad asjaolud, isiku

		tuvastamatus, alaealiste komisjonile saatmiseks, avaliku menetlushuvi puudumisel ja kui süü ei ole suur, karistuse ebaotstarbekuse tõttu, leppimisel, isikult tõendamiseseme asjaolude väljaselgitamisel saadud abiga, välisriigi kodaniku või välisriigis toimepandud kuriteos)																								
	Kohus: otsus - rahatrahvi või aresti või juhtimisõiguse äravõtmise mõistmise või menetluse lõpetamise kohta; määrus - väärteomenetluse lõpetamise kohta; otsus - kaebuse rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta	Kohus: otsus - süüdimõiste või õigeksmõiste (kuulutatakse teatavaks tehtud ajal)																								
	Kohtuotsuse peale kaebeõiguse kasutamisel, tuleb soovist kirjalikult kohtule teada anda alates otsuse kuulutamisest seitsme päeva jooksul ja kaebuse esitamise tähtaeg on 15 päeva apellatsioonimenetluses, 30 päeva kassatsioonimenetluses.																									
Lahendi täitmisele pööramine	Määratud tähtaja jooksul (üldjuhul 15 päeva) ei ole rahatrahvi tasutud. Arest pööratakse täitmisele koheselt, kui isik on kinnipeetav otsuse tegemise ajal, muul juhul määratakse aresti kandmisele ilmumise tähtaeg.	Määratud tähtaja jooksul (üldjuhul 1 kuu) ei ole rahaline karistus tasutud. Vangistus pööratakse täitmisele koheselt, kui isik on vahialune otsuse tegemise ajal, muul juhul määratakse vangistuse kandmisele ilmumise tähtaeg.																								
Täitmise aegumine	4 aastat alates otsuse jõustumisest	5 aastat esimese astme kuriteo ja 3 aastat teise astme kuriteo asjas tehtud otsuse jõustumisest.																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Väärteomenetlus</th><th>Saab / ei saa kasutada</th><th>Haldusmenetlus</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Menetlusaluse isiku ülekuulamise protokoll</td><td>x</td><td>seletuskiri</td></tr> <tr> <td>Tunnistaja ülekuulamise protokoll</td><td>x</td><td>Tunnistaja ütlused</td></tr> <tr> <td>Eksperti hinnang</td><td>+</td><td>Eksperti hinnang</td></tr> <tr> <td>asitõend</td><td>+</td><td>Asitõend</td></tr> <tr> <td>menetlusprotokoll</td><td>X</td><td>menetlusprotokoll</td></tr> <tr> <td>dokument</td><td>+</td><td>dokument</td></tr> <tr> <td>foto</td><td>+</td><td>foto</td></tr> </tbody> </table>			Väärteomenetlus	Saab / ei saa kasutada	Haldusmenetlus	Menetlusaluse isiku ülekuulamise protokoll	x	seletuskiri	Tunnistaja ülekuulamise protokoll	x	Tunnistaja ütlused	Eksperti hinnang	+	Eksperti hinnang	asitõend	+	Asitõend	menetlusprotokoll	X	menetlusprotokoll	dokument	+	dokument	foto	+	foto
Väärteomenetlus	Saab / ei saa kasutada	Haldusmenetlus																								
Menetlusaluse isiku ülekuulamise protokoll	x	seletuskiri																								
Tunnistaja ülekuulamise protokoll	x	Tunnistaja ütlused																								
Eksperti hinnang	+	Eksperti hinnang																								
asitõend	+	Asitõend																								
menetlusprotokoll	X	menetlusprotokoll																								
dokument	+	dokument																								
foto	+	foto																								

Selgitused koostasid:
Enno Harmipaik ja Peeter Liinsoo
07.02.2011

Riigikontroll

01.03.2011 nr 12-1/4-2

Seisukoht kontrolliaruande "Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes" kohta

Austatud proua Mikli

Lähtudes Teie poolt 19.01.2011 edastatud kirjalikust pöördumisest, edastame vastused kontrollaruande „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“ eelnõus (edaspidi eelnõu) regionaalministrile esitatud soovitudele.

1. Eelnõu punktis 45 on esitatud regionaalministrile soovitus siduda rahvastikuregister aadressiandmete süsteemi kaudu ehitisregistriga, mis võimaldaks registripidajal kaardil seostada olemasolevad ehitised ja nende elanikud. See välistaks aadressiandmete lahknevused eri registrites.

Toetame eelnõus tehtud ettepanekut ja märgime, et Siseministeeriumil on käesoleval aastal kavas alustada projekti rahvastikuregistri liidestamiseks aadressiandmete süsteemiga.

2. Samuti on eelnõu punktis 45 esitatud soovitus täiendada rahvastikuregistri seadust nõudega, et elukohateate esitamisel kontrolliks omavalitsus sisuliselt, kas elukohaks registreeritav hoone kajastub ehitusregistris ning on ette nähtud alaliseks elamiseks.

Vastavalt rahvastikuregistri seaduse § 40 lõikele 5 peab ruum, mille aadressi isik elukohateates elukohana märgib, olema elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks, välja arvatud:

- 1) kui isik taotleb talle kuuluva ehitatava hoone või muu talle kuuluva ruumi aadressi enda ja temaga koos elavate isikute elukoha aadressina rahvastikuregistrisse kandmist;
- 2) kui isik tõendab ruumi, mis pole eluruum, kasutamist elukohana.

Seega erandina võib ruum, mille aadressi registreerimist elukohana taotletakse, olla mitteeluruum ehk tegemist võib olla ruumiga, mis ei ole ette nähtud alaliseks elamiseks.

Nimetatud põhimõtet toetab ka rahvastikuregistri seaduse § 39¹ sätestatu, mille kohaselt peab rahvastikuregistri objektiks olev isik hoolitsema enda ja oma alaealiste laste ning eestkostetavate elukoha aadressi õigsuse eest rahvastikuregistris ehk seega peab olema isikul võimalus esitada oma elukohana ruum, mida ta tegelikult elukohana kasutab, kuid mis ei ole ettenähtud alaliseks elamiseks.

Rahvastikuregistri seaduse § 41 näeb ette kohaliku omavalitsusüksuse pädeva asutuse kohustuse kontrollida, kas elukohateade vastab kehtivatele nõuete. Kindlat viisi elukohateate nõuetele

ÜHTSUS • KOOSTÖÖVALMIDUS • LAHENDUSEKESKSUS • EESMÄRGIPÄRASUS

vastavuse kontrollimiseks rahvastikuregistri seadus ette ei näe, mistõttu tuleb nõuetele vastavuse kontrollimisel lähtuda haldusmenetluse seaduse § 6 sätestatud üldisest uurimispõhimõttest, mille raames tuleb vajadusel teha päringuid mitmetesse registritesse ning kontrollida elukohateate nõuetele vastavust muul sobilikul viisil.

Lähtudes eeltoodust toetame sisuliselt põhimõtet, mille kohaselt on elukohateadet menetleval kohaliku omavalitsusüksuse asutusel kohustus kontrollida elukohateate vastavust nõuetele (sh vajadusel andmeid ehitusregistrist), kuid kindlate kontrollimise viiside kehtestamist seaduse tasandil ei pea me põhjendatuks.

Samas märgime, et regionaalminister on 16.12.2010 kirjalikult pöördunud kõigi omavalitsusjuhtide poole palvega tõsiselt analüüsida omavalitsuses ehitusseadusega pandud ülesannete täitmist ja leida võimalikult efektiivsed meetmed ebaseaduslike ehitiste tuvastamiseks ning tagada olemasolevate ehitiste korrektne riiklikku ehitusregistrisse kandmine ja aadressiandmete korrastatus.

Lugupidamisega
(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Kiisler
Regionaalminister



HARKU VALLAVALITSUS

Lp Airi Mikli
Peakontrolör
Kohaliku omavalitsuse auditi osakond
Riigikontroll
Roosikrantsi 12
15077 TALLINN
riigikontroll@riigikontroll.ee

Teie: 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/10

Meie: 11.03.2011 nr 11.-1.1/992

Harku Vallavalitsuse arvamus kontrolliaruande eelnõu "Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes"

Austatud peakontrolör

Oleme koostatud aruandega tutvunud ja nõus Harku valda puudutavate soovitude ning rakendatavate abinõude kohta.

Lisame veel, et oleme oma suutlikkuse suurendamiseks sellest aastast struktuuris ette näinud ka täiendava koha ehitusjärelvalve spetsialistile, kes alustab tööd hiljemalt kevad/suvi 2011. Koos täiendava kohaga on ehituslubadega, kasutuslubadega ja ehitusjärelvalvega tegelevaid ametnikke kokku kolm inimest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Erik Sandla
Abivallavanem

Veiko Toomingas
Planeerimis- ja ehitusosakonna juhataja
6003861



LUUNJA VALLAVALITSUS

Riigikontroll

riigikontroll@riigikontroll.ee

Teie 19.01.2011 nr 2-2.9/11/50040/9

Meie 11.03.011. a nr 7-2/ 429

Kontrolliaruande eelnõu

„Ehitustegevus kiire kasvuga omavalitsustes“

Luunja Vallavalitsus tänab Teid kontrolliaruande eelnõu tutvustamise ja omavalitsuse arvamuse küsimise eest. Mõistame auditeerimise vajalikkust ehitusvaldkonna edasisel arendamisel ning peame Riigikontrolli tegevust ehitustegevuse auditeerimisel omavalitsustes oluliseks ja tänuväärseks, toomaks välja kitsaskohti ning tegemaks ettepanekuid võimalike lahenduste osas.

Luunja vald on üks linnalähedasi omavalitsusi, mida puudutab valglinnastumine ning sellega kaasnev ulatuslik ehitustegevus. Sellest tulenevalt peame väga oluliseks selle valdkonnaga seonduva korrastamist ja arendamist. Hiljuti jõustunud valla uues arengukavas 2011-2017 on planeerimis- ja ehitustegevusele pööratud eraldi tähelepanu, tuues ühe arengueesmärgina välja kvaliteetse, heakorrastatud ja turvalise elukeskkonna arendamise, samuti vajaduse tagada planeerimistegevuse läbimõeldus ja terviklikkus ning ehitusprojektide kvaliteetne menetlemine.

Eesti seadusandlusest ja administratiivsest võimekusest tingituna sattusid valglinnastumise piirkondades asuvad kohalikud omavalitsused ehitusbuumi aastatel arendajate surve alla, millega kaasnes kohati kontrollimatu arendus- ja ehitustegevus.

Uute elanike (seega ka maksumaksjate) lisandumine on kohalike omavalitsuste arengu seisukohalt väga oluline, mis ilmselt teatud määral on mõjutanud ka osade omavalitsuste tegevust ehitustegevuse kontrollimisel. Kuid see ei ole määravaks asjaoluks probleemide kujunemisel. Luunja valla elanikkonna kasv on viimase paari aasta jooksul olnud Tartumaa suurim, meil puudub huvi seda protsessi forsseerida ning selle nimel teha mõõndusi planeerimis- ja ehitustegevuse osas. Selle asemel on eesmärgiks edaspidi panustada arenduste kvaliteedi ja terviklikkuse parandamisse, tagamaks võimalikult heatasemelise elukeskkonna kujundamist valla territooriumil. Pikas perspektiivis toob see valda rohkem elanikke, kui kiires

tempos toimuv ning ebarahuldava kvaliteediga arendustegevus. Samuti peame äärmiselt vajalikuks kõikide avalike teenuste väljaarendamist, mida kohalikud omavalitsused peavad oma elanikele võimaldama. Oleme selles osas viimasel paaril aastal jõuliselt tegutsenud, ehitades välja enam kui 100 uut lasteaiakohta, avardanud sotsiaalhoolekande ning vaba aja veetmise võimalusi.

Oleme seisukohal, et ehitusjärelvalve teostamine on kõikide omavalitsuste otsene kohustus, sõltumata asukohast ja rahvastikuprotsessidest. Nõustume Riigikontrolli arvamusega, et et suutlikkus on tagatud juhul, kui omavalitsuses on loodud piisavalt vastavaid ametikohti ja neis on tööl valdkonda tundvad spetsialistid. Intensiivsema ehitustegevusega omavalitsustes ületas majandusbuumi aegne ehitustegevuse mahu kiire kasv omavalitsuse võimekuse piirid ning sellele ei reageeritud piisavalt kiiresti.

Nõustume Riigikontrolli poolt tehtud ettepanekutega valdkonna parendamiseks ning kavandame konkreetsete valla poolsete meetmete rakendamist ehitusvaldkonna sisuliseks parendamiseks, sealhulgas:

- tugevdame asutusesisest järelvalvet (eelkõige tippjuhtkonna poolset), tagamaks menetluste läbiviimist rikkumiste osas ning vajadusel sanktsioonide rakendamist;
- kavatseme rakendada süsteemselt korraldatud järelevalvet, võimaldamaks saada täielikku ülevaadet valla territooriumil toimuvast ehitustegevusest ning ebaseadusliku ehitustegevuse korral tuvastada rikkumised ja neid nõuetekohaselt menetleda, kasutades kõiki oma võimalusi ebaseadusliku tegevuse tõkestamiseks;
- uute vallakodanike registreerimisel kontrollime, kas eluhoone, kuhu end registreeritakse, on püstitatud seaduslikul teel;
- selgitame välja, kui palju suvilapiirkondades asuvaid ehitisi on võetud kasutusse alaliseks elamiseks, vajadusel teha muudatused valla üldplaneeringus ning koostada tegevuskava edasiseks;
- parandame avalikkuse teavitamist kehtivate nõuete ja vajalike toimingute osas

Peame väga vajalikuks algetada riigi tasemel õigusaktide muudatusi, täitmaks olemasolevaid lünki planeerimis- ja ehitustegevuse tõhusal korraldamisel. See puudutab muuhulgas õigusliku aluseta ehitiste seadustamist, pahatahtlikult ning kehtivaid nõudeid eirates ehitatud ehitistega seonduvat. Nende ehitiste omanikud on meie õigusruumis sageli juriidiliselt enam kaitstud kui omavalitsused. See piirab omavalitsuste võimalusi ebaseaduslikku ehitustegevust tõkestada. Ükski ehitusvaldkonda puudutav oluline toiming ei tohiks olla formaalne, ette otsustatud tulemuse vormistamine, vaid peab kujutama endast sisulist menetlust koos vastavate tagajärgedega viisil, mille puhul õiguspärane käitumine on isikule vähem koormav kui rikkumine.



LUUNJA VALLAVALITSUS

Tõsiseks probleemiks on lõpuni väljaehitamata taristuga arendusalad, kus arendajad erinevatel põhjustel on tööd pooleli jätnud ning ka omavalitsustel ei ole piisavalt ressursse, et ulatuslike arenduspiirkondade taristut kiire elanike arvu kasvuga samas tempos välja ehitada.

Lisaks eelnevale on riigi andmekogude võimaluste avardamisega (erinevate andmekogude riskasutus jmt) võimalik ehitusjärelvalvet muuta lihtsamaks ja tulemuslikumaks.

Luunja Vallavalitsuse poolt on juba rakendatud järgmised abinõud kontrollaruande eelnõus konkreetselt viidatud kitsaskohtade lahendamiseks:

- 1) Luunja vallas paiknevad kaks omavoliliselt ehitatud hoonet Kaare tee 2 ja Kaare tee 36, millel olid küll valla poolt kooskõlastatud ehitusprojektid, kuid puudusid ehitusload, on tänaseks seadustatud (väljastatud ehitusload).
- 2) Kuni 2007.a. tegeles vallavalitsuse ehitus- ja keskkonnanõunik ka planeerimisvaldkonnaga. 2007.a loodi vallavalitsuses eraldi planeeringuspetsialisti ametikoht, mis oluliselt suurendas vallavalitsuse võimekust ehituskorralduse kvaliteetsemal menetlemisel.
- 3) Järjepidevalt toimub ehtisregistri korrastamine (ehitistele aadresside lisamine, lammutatud hoonete registrist kustutamine jne).
- 4) Suvilapiirkondade kujundamisel elamupiirkondadeks on kõige suuremaks probleemiks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamine. Selles osas on Luunja vald koostöös AS-ga Emajõe Veevõrk alustanud investeringutaotluse ettevalmistamist, saamaks suvilapiirkondade ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks toetust EL Ühtekuuluvusfondi jätkuprojekti raames.
- 5) Lõpukorral on valla uue veebilehe loomine, mis võimaldab ehitusvaldkonda puudutava info parema kättesaadavuse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Aare Anderson
vallavanem