

Audit “Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes”

Miks suurte linnade naabervallad ei ohja enda territooriumil toimuvat ehitustegevust?

Riigikogu Riigieelarve kontrolli erikomisjonile 06.06.2011

Peakontrolör Airi Mikli

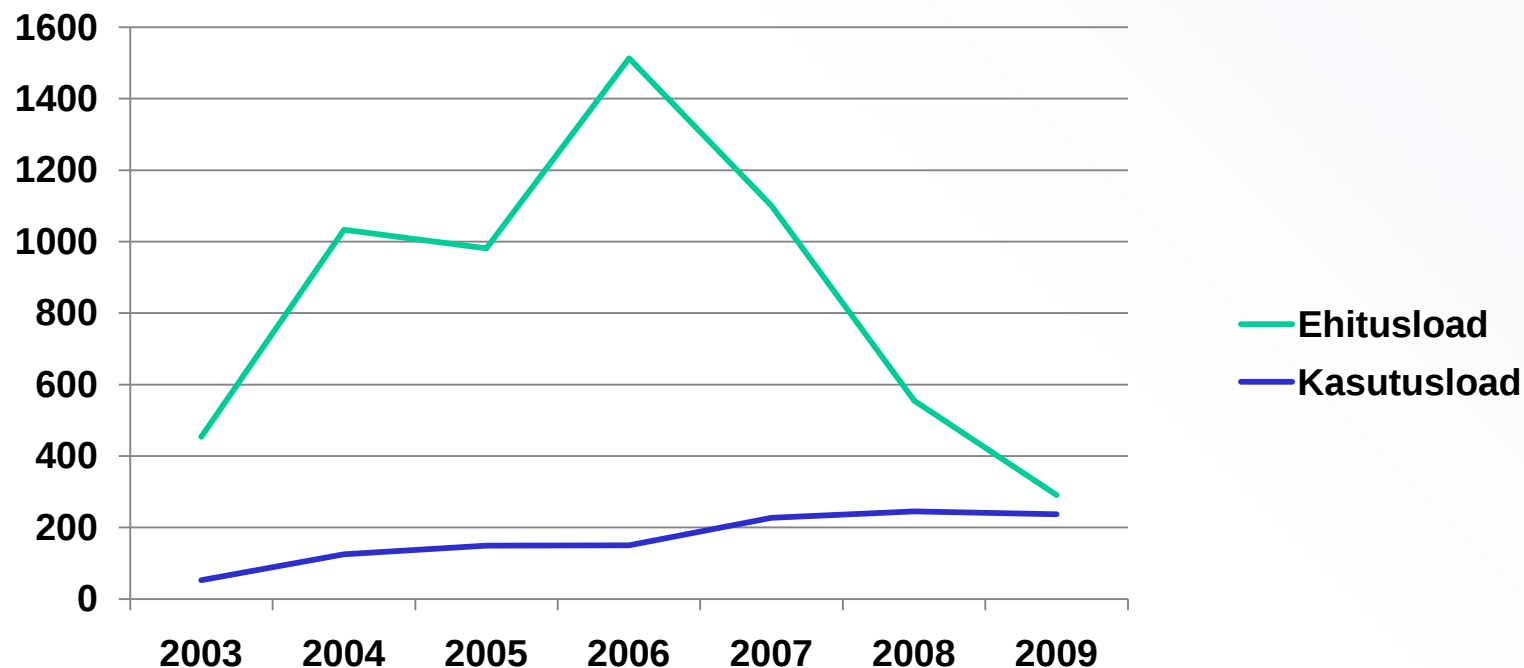
Auditi meeskond: Sigrid Rajangu, Rait Sannik; Auditijuht: Illar Tõnisson

Kohaliku omavalitsuse auditi osakond

Elanike arvu juurdekasv ning üksikelamutele väljastatud ehitus- ja kasutusload 1.01.2003 kuni 1.01.2010

Auditeeritud omavalitsus	Elanike arvu juurdekasv, %	Ehitusload (tk)	Kasutusload (tk)
HARJUMAA			
Rae vald	56	1207	323
Harku vald	70	1030	162
Saku vald	22	762	91
Jõelähtme vald	12	582	65
Kiili vald	85	516	89
TARTUMAA			
Tartu vald	18	547	126
Ülenurme vald	31	926	265
Luunja vald	21	357	65

Auditeeritud omavalitsustes kokku üksikelanutele väljastatud ehitus- ja kasutusload aastatel 2003–2009



Kehtivad üldplaneeringud auditeeritud valdades valglinnastumise perioodi alguses

Vald	Üldplaneeringu kehtestamise aasta
Saku	1993
Rae	1993
Harku	1996
Jõelähtme	2003
Kiili, Luunja, Tartu, Ülenurme	Üldplaneering puudus

Auditis hõlmatud ehitised

Omaavalitsus	Ehitiste arv valimis	Ehitiste arv, millel puudus ehitusluba
Kiili vald	12	9
Rae vald	13	9
Tartu vald	12	8
Jõelähtme vald	12	7
Ülenurme vald	10	6
Harku vald	11	5
Saku vald	8	2
Luunja vald	7	2
KOKKU	85	48

Järeldused

- **Auditeeritud omavalitsused ei suuda ebaseaduslikku ehitustegevust tuvastada ega tõkestada.**
- Auditi käigus tuvastas Riigikontroll valimisse kuulunud 85 ehitisest 48 uusehitist, mis olid ehitatud ilma ehitusloata või mille ehitusluba ei suutnud omavalitsused leida.
- Kontrollitud olukorda poole aasta pärast, selgus, et nendest ehitistest vaid veerandi puhul olid omavalitsused alustanud menetlust rikkumise tuvastamiseks, paljude ehitiste puhul ei olnud võetud vaevaks isegi mitte ehitise omanikuga ühendust võtta. Kõige passiivsemalt tegeleti ebaseaduslike ehitistega Kiili vallas.

Elukohana registreeritud ebaseaduslikud ehitised

Omaavalitsus	Ilma ehitusloata ehitiste arv valimis	Nendest elukohana registreeritud hooneid
Kiili vald	9	3
Rae vald	9	1
Tartu vald	8	1
Jõelähtme vald	7	3
Ülenurme vald	6	0
Harku vald	5	2
Saku vald	2	1
Luunja vald	2	1
KOKKU	48	12

Kasutusloaga uuselamud auditeeritud omavalitsustes

Omavalitsus	Uusasustuspiirkonnas asuvate hoonete arv, kuhu on registreeritud elanikke	Nendest kasutuslubadega hoonete arv
Rae vald	653	187
Harku vald	418	62
Ülenurme vald	364	76
Saku vald	194	39
Luunja vald	149	54
Jõelähtme vald	97	9
Kiili vald	83	32
Tartu vald	70	6
KOKKU	2028	465

Järeldused

- **Konkurents uute maksumaksjate pärast on kohalike omavalitsuste seas prioriteet ehitusjärelvalve korraldamise ees.**
- Selgus mitmeid juhtumeid, kus auditeeritud vald registreeris loata kerkinud ehitise uuselanike elukohana, kuna ei uurinud, millistel alustel on püstitatud ja millises seisukorras on ehtis, kuhu uuselanik soovib elama asuda. Sellega kaasnes vallale kohustus neile ka kõiki teenuseid osutada: ehitada välja teed, anda vajaduse korral koht lasteaia ja koolis.
- Auditeeritud valdade uusasustuspiirkondades on elukohana registreeritud hoonetest kasutusload antud ainult 23%-l juhtudest.

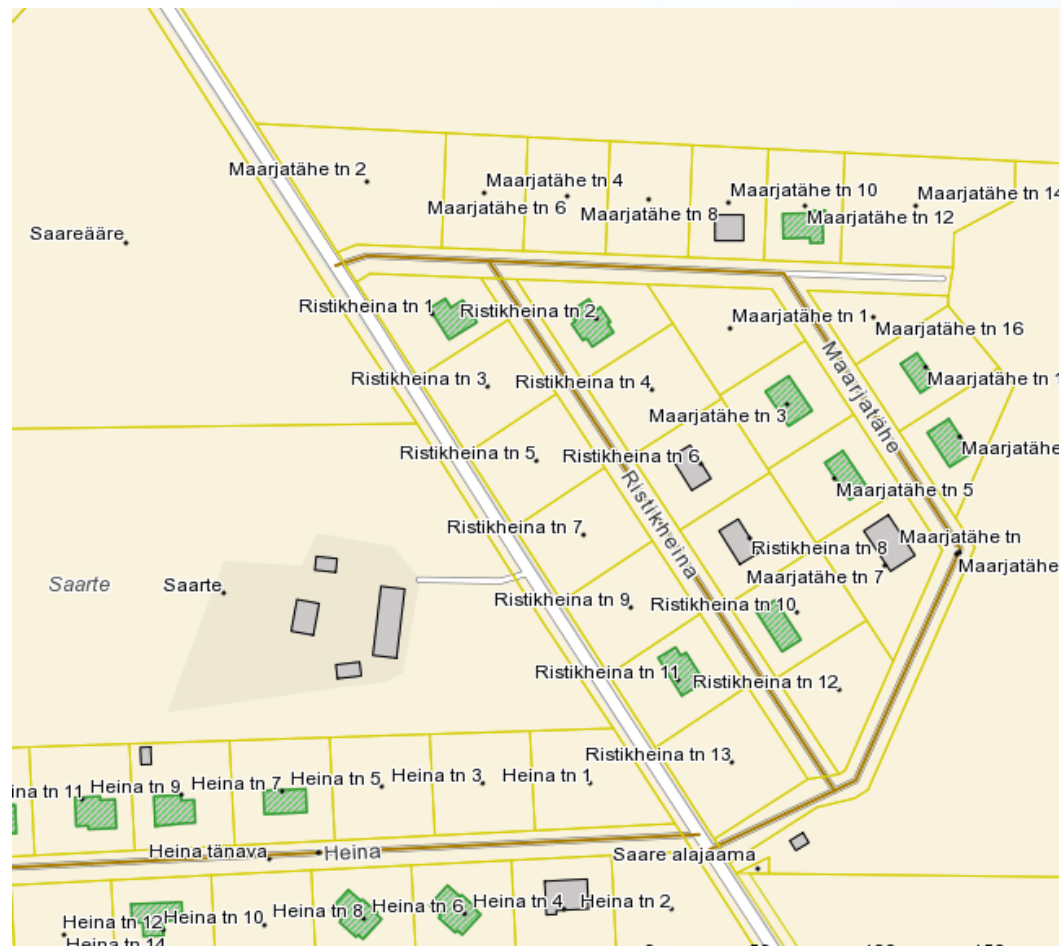
Reageerimine ehitusseaduse rikkumisele (2008-2009)

Omavalitsus	Ettekirjutuste arv	Määratud sunniraha (kr)	Ehitusalaste väärtegude arv	Määratud rahatrahvid (kr)
Saku vald	117	186 000	46	400 000
Rae vald	24	20 000	25	64 460
Harku vald	19	0	63	348 552
Luunja vald	14	0	0	0
Jõelähtme vald	10	30 000	64	587 500
Kiili vald	3	5 000	0	0
Ülenurme vald	3	0	1	6 000
Tartu vald	0	0	0	0

Järeldused

- **Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi peetav ehtisregister ei täida oma eesmärki** ega sisalda ja avalikusta tegelikkusele vastavat infot, mistõttu riiklik ehitusstatistika, mis põhineb registri andmetel, ei saa olla täpne.
- Ehtisregistrist on Maa-ameti hinnangul puudu kümnendik tegelikult olemasolevatest hoonetest.
- Juba alates registri loomisest on sealt puudu suur hulk vanemaid hooneid, uuemate andmete puhul aga ei kontrollita, kas sisestatavad andmed on täielikud ja õiged.

Aadressiandmete kaardirakendus



Järeldused

- Ehitisregistrile osaliselt õiguslikku tähendust andes **tuleks registris eristada kohustuslikud ja informatiivsed andmed**. Esimeste hulka peavad kuuluma andmed hoone ehitusloa ja kasutusloa kohta ning koordinaadid, mis tekitavad hoone ruumikuju kaardile.
- **MKM peab mõjutama kohalikke omavalitsusi** ehitisregistri andmete puudustega tõsisemalt tegelema. **Ehitisregistrisse andmete sisestamise üle peab toimuma süsteemne kontroll.**

Soovitustest

KOV-idele:

- Tegeleda suvilapiirkondadega;
- Korrastada ehisregistris põhiandmed;

Regionaalministrile

- Siduda rahvastikuregister aadressiandmete süsteemi kaudu ehisregistriga;
- Täiendada seadust nõudega, et omavalitsus kontrolliks elaniku registreerimisel hoone andmeid;

MKM-ile

- Reguleerida ehitise seadustamise protsess;
- Kontrollida ehisregistri põhiandmete sisestamist;
- Kasutada enim riikliku ehitusjärelevalve võimalusi

Muudatused pärast auditit

- Kiili vald: võtnud tööle ühe ehitusjärelvalve spetsialisti lisaks;
- Harku vald: võtnud tööle ühe ehitusjärelvalve spetsialisti lisaks;
- Jõelähtme vald: vahetanud välja ehitusnõuniku;
- Rae vald: kehtestanud mitmed täiendavad protseduurireeglid;
- Luunja vald: lubanud suurendata valla tippjuhtkonna järelvalvet ehitusvaldkonna korraldamise üle;