

Ehitusseadustiku muudatused

16.10.2025 Vabariigi Valitsuse kinnitatud seaduseelnõu kokkuvõte

Olukord	Praegu	Edaspidi
Tahan kinnistule detailplaneeringu menetlemise ajaks püstitada ajutise ehitise	Ajutine ehitis peab vastama planeeringutele.	Võimaldatakse suuremat paindlikkust ning ajutine ehitist ei pea planeeringutele vastama, kui tagatud on planeeringu põhilahenduse elluviidavus. Detailplaneeringu menetluse ajal saab krunti nn vahekasutada.
Keerulistel objektidel projekteerimistingimuste taotlemine, kui pole ehitusloakohustuslik ehitis. Näiteks ümberehitus miljööalal ja ehitise laiendamine alla 33%)	Saab taotleda vaid juhtudel, kui on ehitusloakohustuslik hoone, olulise avaliku huviga rajatis või ehitist laiendatakse üle 33%.	Saab taotleda ka muudel seni sätestamata juhtudel, kui isik soovib. Võimaldab keerukate projektide puhul kokku hoida projekteerimiseks kuluvat aega ja raha.
Kui minu krundil on antud ehitusõigus üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja soovin seda täpsustada	Hetkel ei saa projekteerimistingimustega täpsustada.	Saab projekteerimistingimustega täpsustada, aga mitte üldplaneeringut muutvas osas.
Detailplaneeringus sätestatud rajatise liik muutub. Näiteks tahan ehitada salvkaevu asemel puurkaevu	Ei saa projekteerimistingimustega täpsustada. Puurkaev oleks detailplaneeringuga vastuolus ja tuleks teha uus	Saab projekteerimistingimustega täpsustada nt veevarustuse liiki
Detailplaneeringus sätestatud ehitise kõrguse täpsustamine kuni 10% ei luba ehitada juurde korrust, sh varjendi rajamiseks maa alla	Saab täpsustada vaid 10%, mis ei võimalda tagada linnade tihendamise eesmärki või varjendite rajamist.	Edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada alla 20m kõrgetel ehitistel kuni 3 meetrit ja üle 20m kõrgustel ehitistel 15% esialgsest kõrgusest. Saab korruse juurde, kui üldplaneering lubab.
Detailplaneeringus lubatud hoone kõrgus võimaldaks korruse lisandumist, aga sätestatud korruste arv takistab seda	Ei saa korrust juurde, isegi kui hoone lubatud kõrgus võimaldab.	Saab projekteerimistingimustega täpsustamisega korruse juurde, kui üldplaneering lubab.
Detailplaneeringus sätestatud hoonete arv	Ei saa täpsustada hoonete arvu, abihoonete lisamine pole	Saab täpsustada abihoonete arvu. See aitab kaasa ka

takistab abihoone rajamist, sh varjendi rajamise eesmärgil	detailplaneeringu kohaselt lubatud.	varjendite rajamisel - saab teha abihoone, mis vastab varjendi nõuetele, kui see pole vastuolus üldplaneeringuga.
Detailplaneeringu projekteerimistingimustega täpsustamine võtab liiga kaua aega	Vaja viia läbi avatud menetlusena (60 päeva).	Ei pea viima läbi avatud menetlusena, saab 30 päevaga (KOV kaalutus). Väheneb halduskoormus nii taotlejale kui ka menetlejale.
Ehitam raudteed või on minu kinnistul mitu hoonet ning pean iga hoone kohta eraldi kasutusloa taotluse esitama	Tuleb esitada iga ehitusloas käsitletud ehitise kohta eraldi kasutusloa taotlus, kui see on nõutud (raudteedel nt mitusada).	Edaspidi saab hakkama ühe kasutusloa taotlusega. Eriti suur mõju on joonrajatistele (raudtee).
KOV soovib teed ehitada ligipääsetavamaks (ümberehitamine äärekivi kõrguse muutmise teel)	Hetkel nõuti praktikas alati projekteerimistingimusi.	Enam pole tee ümberehitamisel projekteerimistingimused nõutud.
Silla, viadukti ja tunneli ehitamine	Vaja anda kasutusluba.	Ei ole vaja kasutusluba, sest loa andjad täidavad ühtlasi omaniku rolli (avalike teede puhul sama). Ennekõike leevendab KOV või Transpordiameti töökoormust.
Eramaja või paarismaja kasutusele võtmine	Tuleb taotleda kasutusluba ja esitada arvukalt dokumente (ehitusprojekt, ehituspäevikud, mõõdistused, jms).	Piisab kasutusteatistest – lihtne teatis ehtisregistris, mis sisaldab ehitise põhiaandmeid.
Elamut teenindava abihoone (nt kuur, saun, garaaž, varjend) ehitamine	Abihoonetel on vaja teatud juhtudel detailplaneeringu muutmist.	Detailplaneeringut muuta pole vaja – piisab projekteerimistingimustega täpsustamisest.
Soovin ehitada kinnistule alla 20 m² mitteamu, nt müügikioski	Uue ehitamiseks vaja esitada ehitusteatist.	Edaspidi teatise või loakohustus puudub. Ehtis peab siiski vastama muudele nõuetele, sh planeeringu tingimused.
Ehtus venib	Ehitusteatist aegub 2 aasta jooksul, pikendada pole võimalik, tuleb uuesti teavitada.	Ehitusteatist kehtib neli aastat ehk ehituse viibimise korral ei pea eelduslikult KOVi mitu korda teavitama.
Hoone on ehitatud juba mõnda aega tagasi, kuid paberimajandus ei ole	Praegu on seadustamise nõuded enne ja peale 01.01.2003 erinevad. Lisaks	Kui hoone on ehitatud enne 2015, piisab ehitise ohutuse tõendamisest. Enne 22.07.1995

korda aetud (hoone on seadustamata)	tuleb õigusliku aluseta ehitise ehtisregistrisse kandmise eest tasuda 500 € riigilõiv.	ehitatud hooned loetakse õiguspäraseks. Varem nõutud riigilõiv kaob, tasuda tuleb vaid kasutusloa taotlusega kaasnev riigilõiv (kui kasutusluba on selle hoone puhul nõutud).
Puurkaevu või -augu rajamine	Asukoht tuleb kooskõlastada. Alla 10 m ³ puurkaevude ning puuraukude ehitamisel tuleb esitada ehitusloa taotlus.	Kooskõlastamise kohustus kaob. Edaspidi tuleb esitada ehitusteatis koos projektiga. Seetõttu puudub kutsenõue ja riigilõiv.