

Seni ehitisregistrisse kandmata ehitiste, v.a. kuni 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5m kõrgusega registreerimise juhend

Üldosa

Enne 01.07.2015. a ehitatud ehitise peab olema ohutu, vastama vähemalt selle kasutusele võtmise ajal kehtinud nõuetele ja ehitusseaduses sätestatud põhimõtetele.

Ehitisregistri andmed korrastatakse 2020. aasta 1. jaanuariks. Ehitisregistri andmete korrastamise käigus kantakse ehitisregistrisse sinna seni kandmata hooned. Hoone ehitisregistrisse kandmisel võetakse aluseks ajakohased ortofotod. Ortofotodelt kantakse ehitisregistrisse ehitise ehitisealune pind ja hoone koordinaadid. Ortofotodelt saadud andmeid võrreldakse olemasolevate ehitisregistri andmetega ning selgitatakse välja edasise kontrolli vajadus.

Eelkõige on ehitisregistri andmete korrastamine seotud nn ebaseadusliku ehitamise problemaatikaga. Samas võib esineda ka olukordi, kus ehitisregistrisse on andmed jäänud kandmata muul põhjusel, kuid ehitise ehitamiseks või kasutamiseks on olemas kehtiv õiguslik alus (nt ehitus- või kasutusluba).

Ehitisregistri andmete korrastamise eest vastutab see haldusorgan, kes oli kohustatud tegema registrikandeid ehitiste õiguslike aluste kohta. Narva linna administratiivterritooriumil on selleks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelvalve osakond. Eristada tuleb kolme olukorda:

1. Olukorda, kus ehitiste ehitamiseks või kasutamiseks on tegelikkuses olemas õiguslik alus, kuid vastavate dokumentide olemasolu kohta on jäetud registrikanne tegemata.

Sellises olukorras tuleb andmed ehitisregistrile esitada teatisega või kui andmed on tegelikkuses pädevale asutusele teada, siis tuleb tal need iseseisvalt ehitisregistrisse kanda. Täiendav menetlus ei ole selliste ehitiste puhul vajalik ning EhSRS-ses paragrahve 28 ja 29 nende ehitiste puhul kohaldama ei pea. Ning selliste ehitiste andmete ehitisregistrisse kandmise eest tasuda riigilõivu 500 eurot ei ole vaja. Riigilõiv selliste ehitiste puhul tasutakse kas ehitus- ja/või kasutusloa andmise eest.

2. Samuti tuleb eristada olukorda, kus **ehitised on olemas, kuid nende kohta puudub igasugune teave nii registris kui ka muudes teabeallikates.** Selleks, et selliste ehitiste olemasolu välja selgitada, on ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse (edaspidi ShSRS) rakendusseaduses ette nähtud, et hoonete ehitisregistrisse kandmisel võetakse aluseks ajakohased ortofotod. Ortofotodelt kantakse ehitisregistrisse ehitise ehitisealune pind ja hoone koordinaadid. Ortofotodelt saadud andmeid võrreldakse olemasolevate ehitisregistri andmetega ning ehitusjärelvalve osakond selgitab välja edasise kontrolli vajaduse. Selliste ehitiste andmete ehitisregistrisse kandmise eest tasutakse riigilõivu 500 eurot. Kui täiendava menetluse käigus selgub, et ehitistele on vaja väljastada ehitus- ja/või kasutusluba, siis nende andmise eest riigilõivu tasuda ei ole vaja.

3. Kolmas olukord on, kui ehitise on ehitisregistris olemas, kuid ehitisealune pindala ehitisregistris ei vasta ortofotol mõõdetud pinnale, ehk ehitist on laiendatud.

Ehitusjärelvalve osakond selgitab välja pindade mittevastavuse põhjuse ning otsustab edasise kontrolli vajaduse, sh riigilõivu suuruses 500 eurot tasumise kohustuse. Reeglina selgub riigilõivu tasumise kohustus antud juhul ehitise auditi aruandes toodud informatsioonist ehitise laiendamise ja/või ümberehitamise kohta.

Maapealsete hoonete ehitisregistrisse kandmisel on aktiivne roll eelkõige kohalikul omavalitsusel. Teiste ehitiste osas rakendatakse juhtumipõhiselt ehk tavapäraselt läbiviidava ehitusjärelvalve raames.

Mis on ehitis

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Ajutine ehitis on ehitis, mille kasutamise aeg ei ületa viis aastat. Kui ehitist kasutatakse kauem, siis ta ei ole ajutine.

Ehitis on püstitatud 1995 kuni 2003

1995. aastast kuni 01.01.2003. aastani püstitatud väikeehitis on kuni 12 m² ehitisealuse pinnaga keldrita ühekorruseline hoone, mida ei kasutata elamiseks ja millel puuduvad tehnilised ja avalikkusele suunatud funktsioonid. Nimetatud ehitist võis ehitada ehitusprojektita, kuid ehitamiseks pidi olema kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek. Omavoliliselt püstitatud ehitis on ehitis, mille püstitamiseks puudub ehitusluba, v.a. eelmises lauses nimetatud ehitis. Samas kõik ehitised, sh ka väikeehitis pidid olema ohutud. Kõigi ülejäänud ehitiste ehitamiseks oli nõutav ehitusprojekt. (kuni 31.12.2002 kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse §-d 36, 40-43)

Ehitis on püstitatud pärast 2003

Ehitusseaduse 01.01.2003. aastast kehtiva redaktsiooni § 16 lg 6 kohaselt ehitise omanik peab detailplaneeringu kohustusega aladel teavitama kohalikku omavalitsust püstitatud väikeehitisest, millele ei taotleta kasutusluba, esitades ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates. Väikeehitis on kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega projekteeritud ühel kinnistul asuv ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone. Ehitusteatise esitamisel registreeriti ehitis ehitisregistris. Ehitusseaduse § 32 kohaselt ainult riigisaladusega seotud ehitisel, riigikaitsealisel ehitisel ja väikeehitisel, välja arvatud elamiseks kasutataval väikeehitisel, ei pea olema kasutusluba. Seega, pärast 01.01.2003 kohaliku omavalitsuse ehitusloata püstitatud elamu, sh aiama ja suvila on ebaseaduslikult püstitatud.

Kuidas kontrollida, kas ehitis on kantud ehitisregistrisse

Selleks on vaja võrrelda ehitisregistri ja ortofotol olevaid andmeid.

Ehitisregistri elektrooniline aadress on ehr.ee. Aknasse sõna „otsi“ kõrvale on vaja sisestada otsitava kinnistu aadress või katastritunnus ja vajutada nupule „otsi“. Aadressi sisestamine toimub eesti keeles, näiteks: Käbi 13, Narva, või katastritunnus, näiteks 51103:009:0040. Ekraanil ilmub otsitaval aadressil registreeritud ehitiste nimekiri. Tabeli viimases tulpas on toodud ehitiste ehitisealused pinnad. Neid andmeid peab võrdlema kas ortofotol olevate andmetega (aadressil <http://www.maaamet>) või kinnistul olevate ehitiste ehitisealuste pindadega. Kui andmed on ühesugused, siis kõik on korras ja ei pea muretsema. Kui andmed on erinevad, siis peab tulema ehitusjärelvalve osakonda edasise uurimise teostamiseks ning konsultatsiooni saamiseks.

Ebaseaduslikud ehitised, mille registreerimise eest peab tasuma riigilõivu suuruses 500 eurot

Need on ehitised, mille püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks puudus ehitusprojekt ja ehitisluba, ehk seadusekohane õiguslik alus. Enne 2003. aasta 1. jaanuari püstitatud ehitise õiguslikuks aluseks võib olla ka enne 1991. aasta 1. novembrit koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja tüüpprojekt või enne nimetatud tähtpäeva koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja ehitusprojekt, kui ehitusloa väljaandmist ei ole võimalik tuvastada.

Enne 1999. aasta 1. aprilli ehitatud tehno rajatised loetakse õiguspäraselt ehitatuks, olenemata nende kohta käivate andmete puudumisest või puudulikkusest ehitisregistris. Väikeelamumaa rajoonides võib tehno rajatisteks lugeda tüüpprojekti kohaselt rajatud settekaevud, salvkaevud, kompostikastid ning kuivenduskraavid ja muud vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse nõuetekohased tehno rajatised. See tähendab, et nende ehitisregistris registreerimise eest ei ole vaja tasuda riigilõivu summas 500 eurot.

Kinnisvara omaniku toimingud ehitisregistris registreerimata ehitiste registreerimiseks:

1. Veenduda, et ehitised on ehitisregistris registreerimata. (Seda võib teha iseseisvalt või tulla ehitusjärelevalve osakonda vastuvõtu aegadel ja päevadel: esmaspäev 13.00 kuni 17.00 ja kolmapäev 10.00 kuni 12.00 ja 13.00 kuni 16.00)
2. Otsida koduarhiivis või Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arhiivis kohaliku omavalitsuse poolt kooskõlastatud projekti või tüüpprojekti, mille kohaselt ehitised on püstitatud ja/või hiljem ümber ehitatud. Lisaks peab kindlasti esitama dokumendi, mis tõendab ehitise püstitamise aastat.
3. Kui ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks ehitusdokumentatsioon puudub, tellida ehitiste audit. Auditi tulemuste põhjal otsustab ehitusjärelevalve osakond täiendavate riikliku järelevalve meetmete rakendamise või täiendavate andmete kogumise vajaduse.
4. Enne ehitusseadustiku jõustumist ebaseaduslikult ehitatud, sh püstitatud, laiendatud ja ümberehitatud, ehitise ehitisregistrisse kandmise eest tasutakse riigilõivu 500 eurot. Andmete esitamise teatis koos auditi kaustaga ning riigilõivu maksekorraldusega edastatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti sekretärile. Ehitisregistrisse kandmisel ei ole vaja täiendavalt tasuda riigilõivu ehitus- või kasutusloa eest, kui eelnevalt on tasutud riigilõiv suuruses 500 eurot ehitise ehitisregistris registreerimise eest.
5. Ebaseaduslikult püstitatud, laiendatud või ümberehitatud ehitise ehitisregistrisse registreerimise eest peab tasuma riigilõivu 500 eurot