

- Tulenevalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tuleb korrastada ehitisregistri andmed ehitiste osas. **Tähtaeg on 01. jaanuar 2020.**
- Raasiku vallas on ca 1800 objekti, mis on hetkel kantud nimekirja, mis tuleb üle kontrollida, ja millest osa tuleb kindlasti ka registrisse kanda. Nimetatud objektide hulgas on kindlasti rajatisi, nt puuriitasid, millele on katus peale ja mis on hetkel kantud kontrollitavate ehitise nimekirja, kuna ehitusregistri andmed on võetud ortofotode pealt, kuid mida registrisse kanda ei ole vaja.
- Ehitusregistrisse kantakse kõik **ehitusluse pinnaga alates 20 m² ja enam, ning kuni 5m kõrgused hooned**. Kuna andmed on kantud registrisse ortofotode põhjal, siis sealsed mõõdud on katuse piiridest arvutatud. Kuna ehitise tegelik aluspind võib olla väiksem, kui 20m², siis ei vaja ka need registrisse kandmist, kuid sellest tuleb valda teavitada.
- Oma hoonete kohta saab andmeid kontrollida Ehitisregistri (www.ehr.ee) või ka Maaameti (<https://www.maaamet.ee/et>) lehelt.
- Kontrolli käigus selgitatakse välja hoone ehitamise õiguslik alus, ehitusalune pind, ehitise otstarve, valmimise aeg, varasema ümberehitamise, laiendamise või lammutamisega seonduv info jm.
- Kuuridel puuduv vundament ei ole uue seaduse alusel kergendav asjaolu. Kui hoonet kasutatakse hoonena, siis tuleb see vajadusel ka Ehitisregistri registreerida.
- 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.
- Ehitise andmete kandmiseks ehitisregistrisse on tarvis ehitiste asendiplaani ning jooniseid (varasem ehitusprojekt või ülesmõõtmisjoonised, st põhiplaan kõikide korruste kohta ja 2 vaadet mõõtudega: pikkus, laius, kõrgus).
- Lisaks tuleb täita vormikohane andmete esitamise teatis iga hoone kohta. Eluhoone puhul tuleb esitada ka lisa 1 eluruumi andmetega. Abihoonete kohta tuleb täita ainult andmete esitamise teatis. Vajalikud blanketid hoonete andmete ehitisregistrisse kandmiseks leiab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehelt (<https://www.mkm.ee/et/ehitisregister>).
- Olemasolevate ehitiste ehitisregistrisse kandmiseks palume kõigepealt üles otsida kõik dokumendid, mis hoonete ja kinnistuga seotud, ning pöörduda seejärel Raasiku vallavalitsusse, et saaksime koos leida selleks parima võimaliku mooduse.
- Ehitise ehitisregistrisse kandmiseks vajalike andmete esitamise teatise koos ehitise mõõdistusjoonistega saadab ehitise omanik e-posti aadressile reelika.pirson-heinloo@raasiku.ee või toob vastuvõtuaegadel (E- 08:00-12:00, 13:00-17:00 ja N- 08:00-12:00, 13:00-18:00) paber kandjal Raasiku vallavalitsuse hanke- ja järelevalvespetsialist Reelika Pirson-Heinloo kabinetti nr 24. Samas saab ka vajalikku infot ehitiste seadustamiseks, helistades telefonile 5556 6133. Täiendavad küsimused võib saata viimasena mainitud kontakt aadressil.

HOONE EHITAMISE AEG JA NÕUTAV DOKUMENTATSIOON

Tulpades väljatoodud info perioodi kohta, millal on kehtinud mingid nõuded ehitiste või rajatiste registreerimisele, et mis dokumente oleks vaja nüüd vajadusel esitada.

...- 01.11.1991	01.11.1991- 22.07.1995	22.07.1995- 01.01.2003	01.01.2003-01.07.2015
<ul style="list-style-type: none"> • Tehniliste andmete aluseks võivad olla kõik dokumendid, millest nähtuvad vastava hoone tehnilised andmed. • Ehitise plaane ja jooniseid võib koostada ükskõik kes, sh omanik ise. Plaanide koostajal ei pea olema eriharidust või kutset. 		<ul style="list-style-type: none"> • Enne 01.01.2003 rajatud hooneid, kohtleb seadus mõnevõrra leebemalt. • Kui omanik ei suuda ära tõendada, et hoone on ehitatud enne 01.01.2003 aastat, siis loetakse see ehitatuks peale seda kuupäeva. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Abihooneid hooneteregistrisse iseseivatena ei kantud, vaid dokumendile kanti loetelu abihoonetest, mis kuulusid nn majavalduse koosseisu 			
<ul style="list-style-type: none"> • Mida vanema hoonega on tegemist, seda rohkem on põhjust eeldada, et hoone on ehitatud seaduslikult. • Asjaõiguse rakendamise seaduse § 14 alusel on ehitise püstitamise aluseks <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maakasutusõigus (maa kasutamise otsus, maa looduse eraldamise akt, krundi plaan vms ✓ Välja antud tüüpprojekt või ehitusprojekt, kui ehitusloa väljastamist ei ole võimalik tuvastada. ✓ Enne 1999. aasta 1. aprilli ehitatud tehnorajatised loetakse õiguspäraselt ehitatuks, olenemata nende kohta käivate andmete puudumisest või puudulikkusest ehitisregistris 	<ul style="list-style-type: none"> • KOV-id reguleerisid ehitustegevust oma ehitismäärustega • Kui ehitamist ei reguleerinud ükski õigusakt, pole tegemist ebaseadusliku ehitamisega. • Võib esitada loetelu elamuga koos olnud majavalduse ehitistest, milleks on maareformiga seotud dokumendid, ehitusprojektid, ehitusload, kindlustuslepingud, majaraamatud, ehitise ostu-müügilepingud, tolleaegsete omavalitsuste õiendid, ärakiri, hooneregistri tõendist jne). • Kui nt aiamaaja on ehitatud ümber elamuks, tuleb see tegevuse seadustada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ehitatud peab vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ning samuti detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele. • Kui ehitatud ehitise on valmis ja seda kasutatakse aktiivselt, peab kasutatav ehitise vastama ehituse ohutusele esitatavatele nõuetele (ehitamise ajal kehtinud nõuded). • Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit (ehitise ekspertiis), mille eest tasub omanik. • Selle tulemusel peab olema võimalik kanda ehitise olulisemad tehnilised andmed ehitisregistrisse ning vajaduse korral tuvastada ehitise vastavus detailplaneeringule või projekteerimistingimustele • Audit asendab loa-või teavitamismenetluses ehitusprojekti. • Kui auditi tulemus on negatiivne ja ehitise ei vasta ehitise ohutusele või asjakohasel juhul detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele ning 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 5m kõrgusega projekteeritud ühel kinnistul asuv ehitise, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone. Ehitusteatise esitamisel registreeriti ehitise ehitisregistris. • Kui ehitamise ajal oli ehitusprojekti koostamiseks nõutav detailplaneering, siis võib KOV asendada detailplaneeringu menetluse projekteerimistingimuste andmisega. • Projekteerimistingimuste andmisel kasutatakse avatud menetlust. • Kui projekteerimistingimuste andmine ei ole võimalik vastuolu tõttu üldplaneeringuga või muude olulisest avalikust huvist tulenevate tingimustega,

		<p>selgub ümberehitamise, lammutamise või muu selline vajadus, tuleb algselt ehitusloa menetlus või esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt vastavalt ehitusseadustiku lisale 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kui auditi tulemus on positiivne ja ehitus vastab ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ja asjakohasel juhul detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele ning puudub täiendavate ehitustööde vajadus, tuleb algselt kasutusloa menetlus või esitada kasutusteatis vastavalt ehitusseadustiku lisale 2 ja teostusjoonised (sh ehitusjärgne geodeetiline kontrollmõõdistus koos tehnovõrkudega). 	<p>tuleb koostada detailplaneering vastavalt planeerimiseseadusele.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse sellele ohutuse hindamiseks audit (ehitise ekspertiis), mille eest tasub omanik. • Ehitise auditi tulemusel peab olema võimalik kanda ehitise olulisemad tehnilised andmed registrisse ning vajadusel korraldada ehitise vastavus detailplaneeringule või projekteerimistingimustele. • Seadustamine toimub vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. • Pärast 01.01.2003 kohaliku omavalitsuse ehitusloata püstitatud elamu, sh aiamaa ja suvila on ebaseaduslikult püstitatud.
		<ul style="list-style-type: none"> • Auditi tulemusel, otsustab KOV täiendavate järelevalvemeetmete vajaduse. • Meetmete eesmärk on tagada ehitisele esitatud nõuete, eelkõige ohutusnõuete täitmine, samuti kinnisasja omaniku ning piirnevate kinnisasja omanike õiguste ja huvide kaitse. • Kontrollimisel lähtutakse korralduseaduses ja ehitusseadustikus kehtestatud riikliku järelevalve sätetest • KOV-il on õigus teha ettekirjutusi ehitiste korda tegemiseks, ümber ehitamiseks või lammutamiseks, ning rakendada vajadusel sunniraha. • Sunniraha määr ülemmäär füüsilise isikule on 10 000 eurot ja juriidilisele isikule 100 000 eurot. • Kui ebaseaduslik ehitise saab Ehitusregistrisse kanda, siis tuleb selle eest tasuda riigilõivu 500 eurot. Riigilõiv rakendub selliste ehitiste puhul, mis on püstitatud igasuguse loata ning millel pole õiguslikku alust 	