

**EHITISE ELUKAARE DIGITALISEERIMISEKS MAAKASUTUSE JA
EHITISTE KLASSIFIKATSIOONI AJAKOHASTAMINE JA CCI PÕHISE
KLASSIFIKAATORIGA VASTAVUSSE VIIMINE**

ANALÜÜS

Tallinn 2020

SISUKORD

Sisukord.....	2
Sissejuhatus	3
1. Lühikokkuvõte.....	4
2. Ülesande kirjeldus ja kasutatud meetodika	7
3. Kasutusotstarvete loetelu (KAOL) kaasajastamine ja ühtlustamine CCI-ga.....	8
3.1 Kasutusotstarvete loetelu kaasajastamise põhimõttelised lähtekohad.....	8
3.2 KAOL liigituste selgitus ehitiste kaupa, võrdlus CCI-ga ning seosed teiste õigusaktidega.....	10
3.2.1 Elamu.....	10
3.2.2 Mitteelamu.....	12
a) Majutus- toitlustushoone	12
b) Büroo- ja teenindushoone.....	13
c) Kaubandushoone ning multifunktsionaalne hoone.....	13
d) Transpordihoone.....	14
e) Tööstus- ja tootmishoone	15
f) Hoidla ja laohoone.....	16
g) Meelelahutus- ja kultuurihoone	16
h) Haridus- ja teadushoone	17
i) Hoolekande- tervisehoone	18
j) Spordihoone.....	19
k) Kultus- ja tavandihooone.....	19
l) Põllumajandushoone.....	19
m) Erihoone ja mitteelamu abihooone	20
3.2.3 Liiklusrajatis, veetranspordirajatis ja õhustranspordirajatis.....	20
3.2.4 Vesiehitis ning muu nimetamata rajatis avalikus veekogus	22
3.2.5 Torujuhtmed, side- ja elektriliinid.....	22
3.2.6 Spordi- ja puhkerajatised.....	25
3.2.7 Laomajandusrajatis.....	25
3.2.8 Erirajatis	26
1. Juhtotstarvete võrdlus krundi kasutamise otstarbe, katastriüksuse sihtotstarbe ning ehitise kasutamise otstarbega	27
1.1 Põhimõttelised lähtekohad.....	27
1.2 Juhtotstarvete, krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete ja ehitise kasutusotstarvete loetelu omavahelised seosed praktikas, peamised järeldused	31
Lisa 1 Ehitiste liikidega seonduvad õigusaktid	34

SISSEJUHATUS

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi **MKM** või **Tellijä**) on välja kuulutanud hanke, mille eesmärk on ehitise elukaare digitaliseerimiseks maakasutuse ja ehitiste kasutusotstarvete klassifikatsiooni ajakohastamine ja Construction Classification International (CCI) põhise klassifikaatoriga vastavusse viimise analüüsi teostamine ning analüüsi põhjal vastavustabelite ja selgituste esitamine.

MKM on tellinud ja Tallinna Tehnikaülikool on koos partneritega (Tšehhi Vabariik ja Taani Kuningriik) koostanud CCI klassifikatsioonisüsteemi, mille eesmärk on luua ehituse ühtne klassifitseerimissüsteem. Nimetatud klassifikatsioonisüsteem põhineb ISO 12006:2015 rahvusvahelisel standardil ja selle kohandatud versiooni kasutavad Taani Kuningriik (CCS) ja Rootsi Kuningriik (CoClass). CCI tuumiktabelid on kõigil partneritel samad, kuid iga riik võib luua riigi eripärast tulenevaid lisatabeleid.

Seetõttu on üheks käesoleva analüüsi eesmärgiks võrrelda CCI süsteemis väljapakutud lahendusi Eestis kehtiva kasutusotstarvete määruse¹ ja ehitise kasutamise otstarvete loeteluga (KAOL) ning praktikas esile kerkinud kitsaskohtadega, mida on erinevates dokumentides varsemalt analüüsitud. Käesolev töö arendab edasi „Ehitise elukaare õigusruumi digitaliseerimiseks kohandamise analüüsi“ III etapis toodud järeldusi, kus Advokaadibüroo Sorainen AS tõi välja võrdluse kehtiva KAOL-i loamenetluste tabeli ja CCI vahel ning koostas esialgse versiooni võrdlustabelist maa kasutamise sihtotstarvete, krundi kasutamise otstarvete, KAOL, EhS lisade ja CCI vahel. Samuti võetakse võrdluse tegemisel aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Rahandusministeeriumi koostöös tellitava ja AS CGI poolt koostatava analüüsi „Planeeringute menetluse avalike teenuste disainimise ja menetlussüsteemi ning e-ehituse platvormiga liidestamise eel- ja ärianalüüs“ vahetulemusi.

Analüüsi käigus tehakse ettepanekud kasutusotstarvete määratluste abstraktsemaks muutmiseks. Analüüsi eesmärgiks on leida parim lahendus KAOL-i ühitamiseks CCI-ga. Analüüsi tulemused ja järeloomid koostatakse vastavustabeli ja selgituste näol.

Analüüsi on koostanud Advokaadibüroo Sorainen AS koostöös Aalto Ülikooli ja Tallinna Tehnikaülikooli lõpetanud tehnikateaduste doktori ja digitaalehituse eksperdi Ergo Pikasega.

¹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“

1. LÜHIKOKKUVÕTE

MKM esitas töö läbiviimisel alljärgnevad küsimused. Siin on toodud vastavate küsimuste kokkuvõtvad vastused.

1.1. Intervjuude tegemine vähemalt 7 KAOL klassifikaatoreid kasutava riigiasutusega.

Intervjuud viidi läbi Maanteeameti ja MKM teede osakonnaga, MKM tehnorajatistega seonduvate osakondadega, Statistikaameti, Sotsiaalministeeriumi, Sotsiaalkindlustusameti ja Terviseameti ning Rahandusministeeriumiga.

Intervjuudes toodi välja, et on riigiasutusi, kes ei lähtu ega ole kursis KAOL loeteluga (Maanteeamet, Sotsiaalministeerium, Terviseamet) ning et on riigiasutusi, kelle jaoks KAOL loetelu on olnud nende töö sisulise tegemise alus (nt Statistikaamet eluruumide ja rahvaloenduse meetodika koostamisel). Lisaks kasutatakse erivaldkondades nende vajadustele vastavaid loetelusid, mis osaliselt haakuvad KAOL-ga, kuid on teatud osades oluliselt detailsemad (Maanteeamet, MKM tehnorajatistega tegelevad osakonnad). Samas on valdkondi, kus ehitistele esitatavad nõuded on sätestatud ruumide täpsusega ning kooskõlastamise ja järelevalve vaates antakse kooskõlastusi ruumide kasutamiseks spetsiifilisel otstarbel (Terviseamet). Isegi, kui KAOL loetelu muuta üldisemaks, siis kooskõlastamisprotsessi jaoks on oluline, et ehitise osa kasutamine näiteks spaa, iluteenuse osutamiseks, basseini, lastehoiu, kioskina vms oleks menetlejale arusaadav. Põhjusel, et nendele spetsiifilistele tegevustele on sätestatud erinõuded eelkõige ehitise osa ehk ruumide tasemel (vt ehitiste liikidega seonduvaid õigusakte käesoleva analüüsi Lisas 1).

Ehitise osa ehk ruumide, funktsionaalsete ja tehniliste süsteemide ning ehitise komponentide mudelprojekteeritud ehitusteabe kandmiseks EHR-i on tarvis esitada lisanõuded menetlustesse esitatud ehitusprojektidele. Selleks peab hakkama mudelprojekteerimise kontekstis mudeli osasid ja elemente nimetama vastavalt CCI ruumide, funktsionaalsete ja tehniliste süsteemidele ning ehitise komponentide liigitusele. See loob eelduseks tõlketabelite abil andmete kandmiseks EHR-i infosüsteemi.

Lisaks toodi välja, et planeeringute valdkonnas lähtutakse ehitise kasutusotstarbest juba üldplaneeringutes (Rahandusministeerium) ning uue ja üldisema süsteemi jõustamine võib kaasa tuua rakendusprobleeme, kus tuleb otsustada, kuidas viia ellu ehitiste kasutusotstarvete loetelust täpsemaid detailplaneeringuid. See tähendab, et küsimus on planeeringutest tekkivatest piirangutest, näiteks kui planeering võimaldas ehitada restorani, siis kas uue KAOL-i järgi saab sinna ehitada ükskõik millise toitlustushoone. Sarnane näide iseloomustab näiteks ka tehaseid, kus kaob detailne tööstuse liikide kaupa esitatud loetelu.

1.2. Analüüsida KAOL-l põhinevate EHR-s registreeritud ehitiste andmete kasutamist teistes andmebaasides ning hinnata üleminekuga kaasnevaid probleeme ning pakkuda välja lahendusi.

Teostatud intervjuude pinnalt saab teha järelduse, et seosed KAOL-l põhinevate EHR-s registreeritud ehitiste andmete ja teiste andmebaaside vahel on ebaselged. Intervjuude käigus ei osatud konkreetseid seoseid välja tuua. Seetõttu eeldab eelnev täiendavat tehnilist analüüsi.

Näiteks ei kasuta Maanteeamet täna KAOL-s toodud klassifikatsiooni ega EHR-i andmeid teeregistrisse andmete kandmisel, kuivõrd neil on kasutusel oluliselt detailsemad andmed. Seega puudub täna küll seos EHR-s registreeritud ehitise andmete ja teeregistri andmete vahel, kuid eelduslikult on sellise seose olemasolu tulevikus oluline.

TTJA tugineb JVIS-sse andmete kandmisel enda koostatud loetelule ja jaotusele ehitiste osas. Nimetatud loetelud, ennekõike auditikohustustega paigaldiste osas on koostatud muuhulgas seadme ohutuse seaduse alusel, mis omakorda tugineb EL õigusaktides toodud jaotusele paigaldiste osas. Seega tuleks kaaluda kas TTJA poolt kasutusel olev loetelu võiks ka KAOL-i koostamise aluseks olla, arvestades EL õiguse siduvust. Seejuures oldi seisukohal, et edaspidi võiks EHR ja JVIS olla

seotud, tagades automaatse infoedastuse JVIS ja EHR-i vahel. Seeläbi oleks EHR-s võimalik ehitise andmete juures näha ka auditikohustusega paigaldisi ja lingi kaudu saada juurdepääs JVIS andmetele, st näha aktuaalseid auditi andmeid ja ka järelvalve teostamisega seonduvaid andmeid.

Statistikaametile on EHR-s toodud andmed, ennekõike elu- ja mitteleuruumide osas väga olulised juba täna, seda rahva ja eluruumide loenduse kontekstis. 2021. aastal toimub rahva ja eluruumide loendus esimest korda vaid registriandmete põhjal, st tulemused saadakse andmekogude, mh EHR info alusel (registripõhine rahva ja eluruumide loendus ehk REGREL). Kuna REGREL on välja töötatud olemasolevate EHR andmete pinnalt (mh kogutakse andmeid eluruumi tüübi ja tehniliste tunnuste osas), on loenduse õnnestumise vaatest äärmiselt oluline olemasoleva süsteemi säilimine. Näiteks on Statistikaametile oluline eristada ühe-, kahe- ja kolmekorterilisi elamuid, tavaeluruume, ühiseluruume ja muid elamuüksuseid.

Kui KAOL teha üldisemaks (mh korterite arvu osas), oleks üheks võimalikuks lahenduseks, kui kogutavaid statistilisi tunnuseid oleks võimalik EHR-s eraldiseisvalt ehitise tehniliste andmetena märkida, piiritlemaks millise konkreetse ruumiga tegemist on. Järelikult tuleks ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise aluseid² selles osas täiendada.

1.3. Analüüsida planeeringute juhtotstarvete (määratakse üldplaneeringutega), planeeringute sihtotstarvete (ehk katastriüksuse sihtotstarvete) sobivust kasutusele võetava CCI klassifikaatoriga ning teha ettepanekud võimalike probleemide ennetamiseks.

Erisused on tuvastatud nii üldplaneeringutes märgitud maakasutuse juhtotstarvete, detailplaneeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarvete, maakatastris registreeritavate katastriüksuse sihtotstarvete ja ehitiste kasutusotstarvete vahel nii KAOL kui ka CCI alusel. Ebaselged on nende omavahelised seosed, samuti on rakenduspraktika KOV-des erinev.

Planeerimisvaldkonnas üldplaneeringute juhtotstarvete ning krundi kasutamise sihtotstarvete loetelud puuduvad, mistõttu on KOV-del planeeringute tõlgendamisel, maakasutuse otstarvete sisustamisel ning hinnangu andmisel selle valdavale muutmisele lai diskretsiooniruum. Seetõttu võtavad KOV-d praktikas planeeringutes maa-alade juht- ja sihtotstarvete määratlemisel üldiselt aluseks maakatastriseadusest (MaaKatS) tuleneva katastriüksuse sihtotstarvete loetelu (MaaKatS § 18¹), samas õiguslik seoses selle loetelu ja planeeringutes määratletavate otstarvete vahel puudub.

Seetõttu võivad praktikas planeeringutes märgitud juhtotstarbed olla palju detailsemad, kui krundi või katastriüksuse sihtotstarbed (nt sadamamaa). Samuti on juht- ja sihtotstarbed planeeringutes määratud väga järgalt, mistõttu on oluliselt piiratud, millise kasutusotstarbega ehitisi on võimalik maa-ale püstitada. Näiteks on üldplaneeringutes väga tihti märgitud maa-ala juhtotstarbena supelranna maa-ala, mis ei võimalda maa-ala kasutamisel paindlikkust ja tekib küsimus, kas seda maa-ala ei tohi kasutada muul eesmärgil. Eriti arvestades asjaolu, et supelrannal võivad asuda ka spordirajatised, mänguväljakud või muud ehitised. Seega on ebaselge planeeringutes märgitud maa-alade juht- ja sihtotstarvete õiguslik tähendus. Siiski peaks planeerimis- ja ehitusõiguse vaatest olema selge, millise kasutusotstarbega ehitist on võimalik maa-alale püstitada.

Järelikult on oluline, et maakataster vastaks planeeringutes ette nähtud juht- ja sihtotstarvetele ning et ehitiste kasutusotstarve peegeldaks nende tegelikku kasutust. Kui planeeringuid ei ole asunud ellu viima, see tähendab, et selle alusel ei ole moodustatud katastriüksusi, siis peaks olema selge, millisel eesmärgil võib maad kasutada ning mis on sealjuures maakatastris esitatud katastriüksuse sihtotstarbe tähendus. Ehitiste kasutamistotstarvete loetelu peab süsteemi üldisemate osadega (maakataster ja planeeringud) süsteemselt haakuma.

See, kui detailselt KOV-d praktikas planeeringutes juht- ja sihtotstarbeid määratlevad ja millisel juhul kõrvalekaldeid lubavad, on omavalitsuste lõikes väga erinev. Täna puuduvad normid, mis määraksid

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

kindlaks, kas ja kuidas on üldplaneeringus sätestatud juhtotstarbest võimalik erisusi teha (ilma üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut algatamata). Riigikohtu hinnangul on see aga võimalik juhul, kui säilitakse valdav maakasutus ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust.³

Ettepaneku kohaselt peab juhtotstarvete loetelu muutuma üldisemaks ning kohanduma CCI-ga. Juhtotstarvete üldisus tähendab, et selle raames on võimalik valida erinevaid krundi kasutamise sihtotstarbeid ning katastriüksuse sihtotstarbeid, mis vastavad ka maa tegelikule kasutusotstarbele. Katastriüksuse sihtotstarve ei peaks lubama erinevaid ehitisi, kui võiks määratleda detailplaneeringus.

Mida üldisemalt määrata juht- ja sihtotstarbed, seda paindlikum on võimalus viia ellu ka detailplaneeringuid ja rakendada ehitusõiguse teostamisel erinevaid võimalusi. Eelnev omab olulist mõju naabrusõigustele. Naabritel on oluline teada millist konkreetset ehitist planeeringualale kavandatakse, st kas ehitatav elamu on ühe-, kahe- või mitmepereelamu, kas mitteilamu kujutab endast majutus-, toitlustus- või kaubandushoonet jne. Samuti võivad ehitisest tulenevad mõjud oluliselt mõjutada ümberkaudseid (näiteks planeeritava tööstushoone tegevusest tekkiv vibratsioon, müra või lõhn).

Selleks, et arvestada naabrusõigustega, on tehtud ettepanek reguleerida detailsemaid kasutusotstarbeid ehitus- või kasutusloa kõrvaltingimusena ja kajastada see informatsioon EHR-s.

Teise ettepanekuna võiks kaaluda ehitise tehniliste andmete lisamist EHR-i ehitise alusandmete juurde, mis võimaldaks tuvastada, millise konkreetse kasutusotstarbega ehitisega tegemist on.

Tehnilise lahendusena saaks tulevikus EHR-s/e-ehituse platvorm juurde luua funktsionaalsuse, mis võimaldab avalikkusele näidata, milliseid ehitisi ja millisele maa-alale saab ehitada ning millised on ehitise kavandamisega seonduvad tingimused. Näiteks kui korterelamu (elamumaa) ehitataks ümber hooldekoduks, siis ehitise ümberehitamine eeldaks ärimaa või üldkasutatava maana määratlemist.

Kuna uus väljapakutud klassifitseerimissüsteem on üldisem kui maakatastriseaduses toodud katastriüksuste sihtotstarvete loend, on võimalik üldjuhul ka uue KAOL loetelu alusel nimetatud ehitised ühildada maakatastriseaduse regulatsiooniga. Seega ei tuvastatud põhimõttelisi takistusi uue klassifikatsioonisüsteemi rakendamisel, võttes arvesse kehtivat maakasutuse juht- ja sihtotstarvete regulatsiooni.

Kaaluda tuleks maakatastriseaduses katastriüksuste sihtotstarvete loetelu üldisemaks muutmist. Seeläbi oleks võimalik täna ebaühtlast praktikat tasakaalustada ja tagada õigusselgus kõikidele osapooltele võimalike ehitusõiguste osas.

³ RKHKo 3-3-1-71-14, p 11; RKHKo 3-3-1-31-16, p 16.

2. ÜLESANDE KIRJELDUS JA KASUTATUD METOODIKA

Analüüs põhineb Advokaadibüroo Sorainen AS poolt analüüsil, sh koostatud võrdlustabelis⁴ ja AS CGI analüüsis toodud probleemid kirjeldusel ning nende lahenduseettepanekutel. Olemasoleva KAOL loetelu on võrreldud CCI tabeliga. Analüüsi tegemiseks viidi läbi intervjuud, mille käigus selgitati välja praktilised probleemkohad ühtse klassifitseerimissüsteemi loomisel ning edasine analüüsivajadus.

Intervjuude sihtrühma kuulusid seitse riigiasutust, kellel on kogemus olemasoleva KAOL süsteemi kasutamisega. Intervjuud viidi läbi Maanteeameti ja MKM teede osakonnaga, MKM tehnorajatistega seonduvate osakondadega, Statistikaameti, Sotsiaalministeeriumi, Sotsiaalkindlustusameti ja Terviseameti ning Rahandusministeeriumiga.

Kvalitatiivse uuringu valim koostati, lähtudes uuringu eesmärkidest ning arvestades intervjueeritavate teadmisi ja varasemaid kogemusi, et need vastaksid võimalikult hästi esitatud uurimisküsimuste fookusele. Intervjuude valim kooskõlastati Tellijaga.

Valimi tegemisele eelnevalt tehti intervjueeritavate osas eeltöö, kaardistades valdkondlikult KAOL-ga seotud õigusaktid. Eesmärgiks oli teada saada, kui palju kasutatakse KAOL-i erivaldkondades ja uurida, kas üleminek ainult CCI kasutamisele on võimalik või kas esineb vajadus säilitada siseriiklik eraldiseisev loetelu. Lisaks analüüsiti intervjuudele eelnevalt EHR-st kättesaadavat statistikat sinna kantud ehitiste peamiste kasutusotstarvete osas. Eesmärgiks oli muuhulgas jõuda arusaamisele millised ehitiste kasutusotstarbed praktikas on enim ja millised vähim kasutusel.

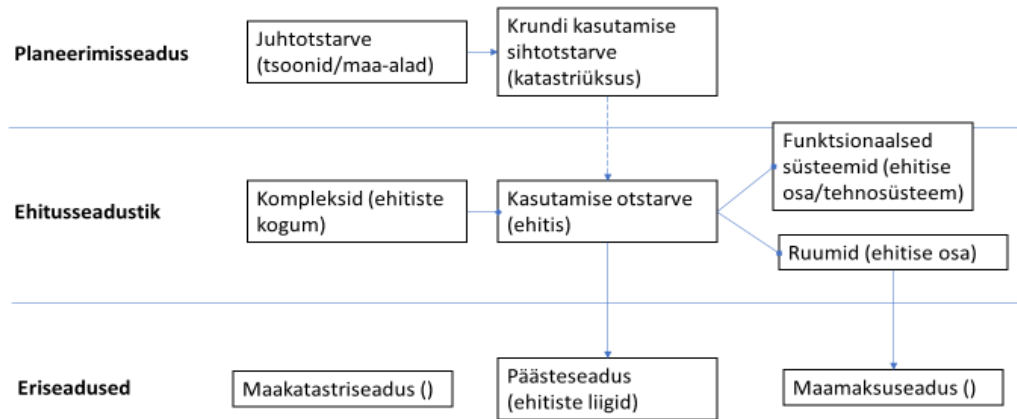
Intervjuudest koostati kokkuvõtted, mis on aluseks sisuanalüüsile, mis viidi läbi lähtudes eelnevate analüüside käigus kaardistatud probleemidest, intervjuude käigus kaardistatud peateemadest ja Tellija uurimisküsimustest.

Seoses kasutusotstarvete võrdlusega ning PlanS-st tuleneva juhtotstarbe ning krundi kasutamise sihtotstarbega, analüüsiti ehitise elukaare digitaliseerimise analüüsis osalenud kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes kasutatud juhtotstarbeid ning uuriti nende seoseid maa kasutamise sihtotstarvetega. Juhtotstarvete analüüsi tulemused võimaldasid kõrvutada intervjuudes saadud teavet nende alusdokumentidega ning teha järeldusi, kas juhtotstarvetest on tekkinud hilisema ehitise kavandamise faasis probleeme ning kuidas sobitub juhtotstarvete regulatsioon CCI süsteemiga.

⁴ Ehitise elukaare õigusruumi digitaliseerimiseks kohandamine. Internetis: <https://eehitus.ee/timeline-post/ehitise-elukaare-ogusruumi-digitaliseerimiseks-kohandamine-uuring/>.

3. KASUTUSOTSTARVETE LOETELU (KAOL) KAASAJASTAMINE JA ÜHTLUSTAMINE CCI-GA

3.1 Kasutusotstarvete loetelu kaasajastamise põhimõttelised lähtekohad



Analüüs on koostatud eeldusega, et see käsitleb üksnes kasutamise otstarbe osa ehitiste vaates. Eraldiseisvat uuringut vajavad ehitiste kompleksid ning ehitise osad ehk funktsionaalsed süsteemid ja ruumid. Tänapäevases õiguskorras esitatakse nõudeid läbisegi nii ehitistele kui ka selle osadele. Ehitise osale nõuete esitamine ei ole iseenesest probleem. Küsimus tekib pigem selles vaates, et milline ruum võib asuda millise kasutusotstarbega ehitises ning kas ruumi nimetus mõjutab omakorda maa kasutamise otstarvet. Näiteks kas mitmelisruumid võivad asuda elamumaale ehitatud hoones (külaliskorter). Lisaks üldisemal tasemel, et millised ehitised võivad moodustada komplekse ning kuidas vastavaid moodustisi käsitletakse teavitus- ja loamenetluse vaates.

Analüüsis on arvestatud ümbritseva süsteemi ja selle mõjudega KAOL-le. Kasutusotstarvete kaasajastamisel uuriti üldplaneeringutes määratavaid juhtotstarbeid, krundi kasutamise sihtotstarbeid, katastriüksuse sihtotstarbeid, KAOL loetelu ja CCI tabelit. Analüüs on esitatud viisil, et KAOL vastaks rahvusvahelise standardile. Analüüsi lisana on esitatud KAOL ja CCI vastavustabel. Analüüsis ei käsitleta Euroopa Liidu õigusest tulenevaid liigitusi, samas on oluline, et rakendamisel arvestataks näiteks elektri, side, tõsteseadmete ja gaasi puhul Euroopa Liidu õiguses sätestatud liigitusi, mis on aluseks ka meie järelevalvega seonduvale süsteemile.

Analüüsi peamine järeldus on, et erinevatel tasanditel reguleeritud otstarbed on ebasüsteemsed ega anna võimalust liikuda üldiselt üksikumale. Üldisemad loetelud on detailsemad kui neile tuginevad detailsemad loetelud. Näiteks nähakse üldplaneeringus ette supelranna maa-ala, mis katastriüksuse sihtotstarbe vaates on käsitletav sotsiaalmana. Sotsiaalmaa alaliigitusena on välja toodud, et see võib sisaldada supelranna maa-ala. Seega ei anna üldplaneering ette üldiseid arengusuundumusi ja võimalusi, vaid konkreetse näite puhul määratleb kitsalt ära maa kasutamise sihtotstarbe. Samas võivad erineda maa kasutamise funktsioonid seguneda – supelrannal võivad olla spordirajatised või mänguväljakud. Kui üldplaneering määratleb kitsalt supelranna maa-ala, siis kas selle määratluse õiguslik tähendus on, et seda ei tohi kasutada muul eesmärgil. Kui supelranna maa-alale anda õiguslik tähendus, siis peab planeerimis- ja ehitusõiguse vaates olema selge, milleks saab vastavat maa-ala kasutada. Ebaselged kaalutusõiguse piirid viivad häguste praktiliste lahendusteni, kus kõrvalekalded peamisest maa kasutamise sihtotstarbed on kaasusepõhised ning ei tugine selgetele alustele.

Kokkuvõttes puudub ühtne lähenemine erandite tegemisele ning valdkonnas on raske üle minna digilahenduste kasutamisele, kuna iga kaasus eeldab käsitööna lähenemist.

Katastriüksuste sihtotstarvete loetelu tugineb MaaKatS-le ning ei ole õigusaktides tugevalt seotud planeerimis- ja ehitusõigusega. Maakatastri pidamise üldine eesmärk on anda riigile informatsiooni olemasoleva maa ning selle väärtuse kohta. MaaKatS seletuskiri viitab ka sellele, et maad ei tohiks kasutada vastuolus määratud sihtotstarbega, kuna sellisel viisil jääb kogumata maamaks õiglases määras.⁵ Järelikult on oluline, et maakataster vastaks planeeringutes ette nähtud sihtotstarvetele ning et ehitiste kasutusotstarve peegeldaks nende tegelikku kasutust. Ehitiste kasutamise loetelu peab süsteemi üldisemate osadega (maakataster ja planeeringud) süsteemselt haakuma. Samas ei tohi süsteemi ühtlustamine kaasa tuua paindumatut olukorda, kus kord määratud kasutusotstarbe muutmine on pikka ja vaevaline protsess. Kasutusotstarbe muutmise menetlus peab olema proportsionaalne muudatuse suurusega – see tähendab, et supelranna asemele sadama ehitamine vajab arutelu üldplaneeringu tasemel. Aga tõenäoliselt ei ole vajalik eristada, kas äriruumi kasutatakse kohviku või restoranina (kehtivas KAOL-s eraldiseisvad ehitise kasutamise otstarbed).

Ehitise kasutamise juhtotstarvete loetelu peab muutuma üldisemaks ning kohanduma CCI-ga. Samas vajab ka CCI süstemaatilist analüüsi, et selgitada välja, kas seal on kajastatud kõik ehitistena käsitletavat asjad. Kuna Eesti õiguses võib ehitise mõiste olla laiem kui teistes õiguskordades (ja vastupidi), siis on vajalik hinnata, kas leidub ehitistena käsitletavaid asju, millel ei ole rahvusvahelisi vasteid. Oluline on ka analüüsida, millal räägitakse ehitiste kompleksist, ehitisest ja ehitise osast (vt nt galerii kui iseseisev ehitis).

KAOL muudatuste aluseks on võetud kehtiv KAOL tabel ja see sobitatud CCI loeteluga. Peamine lähtekoht on KAOL kolmanda ja neljanda taseme loetelu. KAOLi on lisatud praktilisest vajadusest tulenevad ehitised, näiteks multifunktsionaalsed hooned, mida ei ole kummaski loetelus toodud. CCI on sobitatud KAOL-ga ja vajadusel kohandatud KAOLi CCI nimetustele. Lisaks on tehtud ettepanekud CCI täiendamiseks ehitistega, mis reaalses elus on olemas, kuid mida ei ole CCI-s nimetatud (nt trammitee). Analüüsi tulemusel on suures osas kaotatud KAOL senine viienda koodikoha määratlus (nt kiosk, kohvik, restoran). Kas selle kaotamine on võimalik, vajab sügavamalt analüüsi teiste valdkondade vaates.

Tänase teadmise juures ei ole võimalik loobuda hoone ja rajatise eristamisest. Hoone ja rajatise eristamine võib olla ebavajalik tehnilise lähenemise tasandil. Samas on Eesti õiguskorras juurdunud hoone ja rajatise erinev käsitus planeeringutes, tuleohutuses, maareformi läbiviimisel, energiatõhususe jms valdkondades. Seega on muudetud KAOL esitatud lähtudes hoone ja rajatise üldistest kategooriatest. Ka CCI eristab sisuliselt hooned ja rajatise ning toob kategooria A all välja peamiselt hooned. Samas B ja C kategooriad sisaldavad rajatise.

Eraldiseisev küsimus on uue KAOL loetelu paindlikkus võrreldes olemasoleva nimekirjaga. KAOL loetelus on iga loetelu lõpus antud kategooria „muu ehitis“. Selline lähenemine on ühest küljest ebasüstemaatiline, sest võimaldab ebaselgetel juhtudel valida „muu“ kategooria. Teisest küljest on tegu aga paindliku lähenemisega, kuna „muu“ kategooria võimaldab kasutusotstarvete loetelusse hõlmata ka seni käsitlemata juhtumeid. CCI on selles võrdluses paindumatu – kui standard saab Eesti õigusakti koostamise aluseks, tuleb uue ehitise liigi tekkimisel hakata igakordselt muutma määrust ja/või standardit. Seega tuleb edaspidi otsustada, kas määruse tasandil jätta loetelu avatuks, mis tähendab, et määrus vastab CCI-le ulatuses, kus CCI-s on vastav ehitise liik olemas.

Käesoleva analüüsi ja loetelude koostamise vaates jääb aga problemaatiliseks, et kokku ei ole lepitud põhimõtetes, mida kasutada erinevate loetelude koostamise alusena. See tähendab, et Maaametil, Rahandusministeeriumil ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil ei ole ühtset vaadet, mida

⁵ Maakatastriseaduse SE 609 seletuskiri. Internetis: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c63da13a-9dbb-3d41-b375-3347b3ef8e12/Maakatastriseadus>.

erinevaid kasutusotstarbeid nimetavates loeteludes loendatakse. Igaühel on pigem oma eesmärk ja need eesmärgid on kohati ühitamatud. Mitmete erinevate loetelude loomise tagajärg on aga paralleelsüsteemide tekkimine, mis ei aita kaasa ehitusvaldkonna tervikpildi tekkimisele. Ehitusvaldkonna jaoks oleks ebasoovitav tulemus, kus CCI-ga ühildamatuse tõttu jääksid teatud ehitised valdkonna fookusest välja.

Seetõttu tuleb leida Eesti õiguses ehitiste mõistele vasted või näha ette riigisisene kasutusotstarvete liigitamise kord, mis hõlmaks kõiki meie mõistes ehitistena käsitletavaid asju. See on oluline, sest ehitised koosnevad erinevatest osadest, näiteks seadmetest või toodetest, mille kontrolli ja ohu ennetamise vaates peavad jätkuvalt kehtima samad põhimõtted ning võimalikult sarnased menetlused. Ei ole mõistlik, et iga ehitise liigi kohta taastekib uus õigusakt ning näiteks erinev teatise- või loamenetluse kord.

Uuringu koostajatel puudub teave, mis tähendus on KAOLi viieks kategooriaks jagunemisel. See tähendab, et puudub teadmine, kas kategooriate vahel liikumine võiks kaasa tuua rakendusprobleeme. Näiteks olukorras, kus seni neljanda kategooriana määratletud ehitis liigub üldisemale kolmandale tasemele. KAOL ühildamine CCI-ga toob kaasa ka selle, et KAOL koosmõjus CCI-ga muutub teatud ehitiste mõttes ebasproportsionaalselt detailseks, näiteks spordihooned. Samas kui näiteks tööstushoone vaates ei ole esitatud detailsemat liigitust. Olemasolev KAOL on küll liialt detailne, kuid võib väita, et detailsuse loomisel on olnud süsteemne. CCI kohta ei saa sama väita, sest klassifitseeritud on erinevaid nähtusi ning lähenemine ei ole olnud horisontaalselt ühtne.

Lisaks tuleb otsustada, kas ehitisele klassifikatsiooni andes saab valida nii kolmanda kui ka neljanda koodikoha või ainult viimase. Praegune lähenemine on, et valitakse üksnes madalama astme koodikoht. See tähendab, et KAOL loetelus peaks olema dubleeritud nii üldine nimetus kui ka sama nimetud eraldiseisva ehitisena. Näiteks üldine nimetus lühiajalise majutuse hoone, mis jaguneb hotelliks ja ühiselamuks, kuid peaks sealjuures katma ka muud lühiajalise majutuse hooned, nagu on puhkeküla, külaliskorter vms.

3.2 KAOL liigituste selgitus ehitiste kaupa, võrdlus CCI-ga ning seosed teiste õigusaktidega

Käesolev alapeatükk käsitleb KAOL muudatusi ning võrdlust CCI-ga. Iga ehitise kategooria all tuuakse välja ettepanekud muudatusteks ning nende selgitused. Lisaks esitatakse intervjuudes saadud informatsioon ning ehitise kategooriale kohalduvad õigusaktid.

Tabelid on koostatud viisil, et kajastatud oleks võimalikult suurel hulgal CCI-s esitatud ehitiste kategooriaid ning sobitatud need Eesti KAOL loetelusse. KAOLi on muudetud nii suures ulatuses CCI-le vastavaks, kui oli võimalik erioigusaktidest ja -valdkondadest tulenevalt.

3.2.1 Elamu

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Elamu	Ühe korteriga elamu		Elamu	Ühepereelamu	
	Kahe või enama korteriga elamu			Mitmepereelamu	
				Elamukompleks	
Elamu teenindamiseks vajalik hoone	Elamu abihoone, sh kuur, garaaž, kasvuhuone vms hoone		Olme- ja hügieeniehitised	Tualett	
				Pesemishoone	
				Riietusruum	
			Laoehitis	Kasvuhuone	

	Küttekoldega abihoone, sh saun		Olme- ja hügieeniehitised	Saunahoone	
Suvila			Puhkeehitised	Suvekodu	
				Suvemaja	

KAOL loetelu muutmiseks on tehtud ettepanek, et elamuna käsitletaks üksnes alaliselt elamuna käsitletavaid ehitisi, mida kasutab määratletud ring isikuid. Tehtud on ettepanek, et elamute loetelu alt arvataks välja hoolekandeesutuste ja ühiselamute hooned, mida küll kasutatakse elamu funktsiooniga, kuid mille funktsionaalsust iseloomustab ajutusisus ning määratlemata ringi isikute viibimine vastavas hoones. Selline lähenemine vastaks selgemalt ka EhS üldisele arusaamale näiteks iseendale ehitamisest ja ohutusnõuete järgimisest.

KAOLi ja CCI vahele on võimalik luua selged seosed elamu kategooriate vahele. Eesti õiguses on seni lähtunud ühe või mitme korteriga elamu liigitusest. Korter kui hoone osa vastab paremini ehitise ja ehitise osa kontseptsioonile, sest korteri määratlus ei sõltu sellest mitu inimest või peret seal parajasti elab. Pere ja leibkonna mõistet kasutatakse statistikavaldkonnas loendamaks ühist eluruumi kasutavaid inimesi. Seega võib ühte korterit kasutada ka mitu peret. On soovituslik jääda elamute puhul korterite liigituse juurde, sest sellel on seosed planeerimisõigusega (korterite arv on oluline näitaja seoses muude ehitus- ja maakasutustingimuste sätestamisel) ning asjaõigusega (ehitusprojektis näidatakse ära korterite arv, mille alusel moodustatakse hiljem korteriomandid ja kontrollitakse eraldiseisvalt nende nõuetele vastavust, näiteks insolatsiooni osas). Korteriomandi ning sealt edasi eluruumi, mitteiluruumi ning üldkasutatava pinna jagunemine on süsteemselt arusaadavam ka CCI liigituse ehitise ja selle osa vaates (pere suurus ei iseloomusta ehitist kui asja).

CCI sätestab veel elamukompleksi mõiste, mida Eesti kontekstis saab kõrvutada kompleksehitisega, näiteks kui ehitusloa taotlus sisaldab mitut eraldiseisvat hoonet ja neid teenindavaid rajatisi. Elamukompleks on laiem mõiste kui hoone, mistõttu ei sobi see süstemaatiliselt ehitiste kasutusotstarvete loetelusse. Küll aga saab seda kasutada ehitisest kõrgemal seisva klassifikatsiooni osana.

Veel on tehtud ettepanek muuta KAOLi nii, et eraldiseisvalt on välja toodud elamu teenindamiseks vajaliku hoone kategooria. Selle saab panna ühilduma CCI olme- ja hügieeniehitiste ning laoehitise mõistega. KAOL on sealjuures laiem ja käsitleb ka selliseid ehitisi, mida CCI oma loeteludes ette ei näe. KAOL vaates liigitatakse abihoone alla kõik erinevad põhihoonet teenindavad hooned, nagu on garaaž, kuur, kinnine varjualune, sh suveköök jne. KAOL on seega abihoone sisustamisel laiem ja ainult CCI-s toodud kategooriad jäävad olemasolevate ehitiste reguleerimiseks väheseks. Seega saab KAOL ja CCI ühildada selles ulatuses, mis on CCI-s ette nähtud. CCI-s määratlemata juhtumite tarbeks peab jääma KAOL loetelus toodud liigitused, et EHR andmetöötlus oleks vastav tegelikkuses ehitatavale keskkonnale.

Elamute alajaotuses on veel välja toodud KAOL osas suvila ning CCI vaates puhkeehitise mõiste. Suvila eraldiseisvana reguleerimine on vajalik energiatõhususe nõudeid arvestades. Suvila ja puhkeehitise funktsionaalne seostamine on aga samas võimalik.

Intervjuu käigus Statistikaametiga selgus, et rahva ja eluruumide loenduse tegemise vaates esineb vajadus nii leibkondade arvu alusel kui ka teatavate eluruumi tüüpide eristamiseks. Muuhulgas kohustuvad nad eraldi statistikat koguma ühe-, kahe- ja kolmekorteriliste elamute ja tavaeluruumide⁶,

⁶ Tavaeluruum kui ehituselt eraldatud ja iseseisvad ruumid kindlas asukohas, mis on ette nähtud inimestele alaliseks elamiseks (vt Komisjoni määrus (EÜ) nr 1201/2009, lisa).

ühiseluruumide⁷ ja muude elamuüksuste⁸ puhul. Nimetatud kohustus tuleneb otse EL õigusest⁹. Järelikult ei ole võimalik selliste statistiliste tunnuste täielik kaotamine. Seetõttu on Statistikaametile oluline, et neil oleks ka uue süsteemi kasutuselevõtmisel võimalik elamuid korterite arvu ja elamu tüübi järgi eristada.

Eelnev on oluline ka 2021. aastal toimuva registripõhise rahva ja eluruumide loenduse ehk REGREL puhul, mil loendus toimub esimest korda vaid registriandmete (mh EHR) põhjal. Kuna REGREL on välja töötatud olemasolevate EHR andmete pinnalt (mh kogutakse andmeid eluruumi tüübi ja tehniliste tunnuste osas), on loenduse õnnestumise vaatest äärmiselt oluline olemasoleva süsteemi säilimine.

Käesolevas analüüsis on tehtud ettepanek muuta korterelamute liigitus üldisemaks, st eristada ei ole võimalik kahe, kolme ja rohkemate korterite arvuga elamuid. Seega oleks üheks võimalikuks lahenduseks, kui statistilisi tunnuseid (mh korterite arvu osas) oleks võimalik EHR-s eraldiseisvalt ehitise tehniliste andmetena märkida, piiritlemaks millise konkreetse eluruumiga tegemist on. Järelikult tuleks ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise aluseid¹⁰ selles osas täiendada.

3.2.2 Mitteelamu

Käesolevas alapeatükis on välja toodud mitteelamute liigituse all olevad hooned. Kuna mitteelamu kategooriaid on palju, siis on peatükk jaotatud omakorda alapeatükkideks. Mitteelamute osas kehtestatud õigusaktide osa on näidatud eraldi, sest on mitmeid õigusakte, mis kohalduvad kõikidele mitteelamutele.

a) Majutus- toitlustushoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Majutushoone, sh lühiajalise majutuse hoone	Hotell, hostel		Hotellid ja restoranid	Hotell	
	Ühiselamu			Hostel ja ühiselamu	
Toitlustushoone				Toitlustushoone	

Olemasolevat majutushoone liigitust mõjutab turismiseadus (TurS) § 18 lg 1, kus majutusettevõttena on loetletud majutusettevõtete põhilised liigid, mis on hotell, motell, külalistemaja, hostel, puhkeküla ja -laager, puhkemaja, külaliskorter ja kodumajutus. TurS sätestab ka, et majutusteenuse osutamiseks ei loeta õppeasutuse poolt õppeasutuses õppivate või töötavate isikute majutamist (nt ühiselamus).

Ehitiste klassifitseerimise vaates on eelkõige oluline ehitise peamise kasutamise funktsioon. Majutushoone üldine kasutamise funktsioon on selle ajutine kasutamine elamiseks ning teisest küljest teenuse pakkumine ajutiseks elamiseks. Seega on tehtud ettepanek KAOL loetelu üldisemaks muutmiseks ning lähtumisest majutamise kasutusotstarbest.

⁷ Ühiseluruumid on ruumid, mis on elupaigana ette nähtud suurele inimrühmale või paljudele leibkondadele (vt Komisjoni määrus (EÜ) nr 1201/2009, lisa)

⁸ Muud elamuüksused on hütid, majakesed, onnid, osmikud, haagissuvilad, paatmajad, küünid, veskid, koopad või muud varjualused, mida kasutatakse elamiseks loenduse ajal, olenemata sellest, kas need on selleks ette nähtud või mitte (vt Komisjoni määrus (EÜ) nr 1201/2009, lisa).

⁹ Riikliku statistika seadus § 22 lg 2; Komisjoni määrus (EÜ) nr 1201/2009, 30. november 2009, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EÜ) nr 763/2008, rahva ja eluruumide loenduste kohta seoses andmete ning nende jaotuste tehniliste spetsifikatsioonidega.

¹⁰ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

Majutushoone alla on toodud ühiselamu, mis kehtiva õiguse kohaselt on elamu kategooria all. Ühiselamu majutushoone kategooria alla toomise tingis CCI sellekohane lähenemine. Samuti ühiselamu funktsionaalsuse sisuline analüüs, kus ühiselamuid kasutatakse ajutiseks elamiseks, mille eest reeglina makstakse tasu. See tähendab, et tegu on teenuse pakkumine elamiseks. Samas on ühiselamutele esitatud näiteks elamutega sarnased nõuded energiatõhususe kontekstis. Kui edaspidi käsitleda neid mitteelamutena, siis tekivad küsimused ka seoses katastriüksuse kasutamise sihtotstarbe ning eluruumile esitatavate nõuetega. Lisaks on siis küsimus, kas ärimaal saavad asuda eluruumi nõuetele vastavad ruumid.

CCI loetelu nimetab teisel tasemel ühe kategooriana hotellid ja restoranid. Seega on küsimus, kas Eesti õiguses nimetada samuti majutus- ja toitlushoone eraldi kategooriana või jääda eraldiseisvalt majutushoone ning toitlustushoone kasutusotstarvete juurde. Toitlustushoone osas on tehtud ettepanek sellele mitte lisada viiendat taset, sest selle kehtivad alajaotused kohvik ja restoran ei oma sisulist erisust ega ole kasutusel eriõigusaktides¹¹.

TurS loetleb veel majutusehitisi, nagu on külaliskorter ja kodumajutus, mis samuti mõjutavad ehitise kasutusotstarvet. Praktikas on välja toodud, et elamu funktsiooniga ehitist ei tohiks kasutada ärilisel eesmärgil tulu teenimiseks. Samas on tegu halli alaga, kuna eluruumi on võimalik anda tüürile ning sellega teenida tulu.

b) Büroo- ja teenindushoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Büroohoone			Ühiskondlikud hooned	Büroohoone; kontorihooone	
Teenindushoone				Teenindushoone	
				Päästekeskus, kiirabijaam	

Büroohoone vaates on tehtud ettepanek säilitada üldisem büroohoone määratlus. Ka kehtiva KAOL alusel ei ole büroohonetel spetsiifilisi alaliigitusi.

Teenindushoone liigituste alt on kaotatud ilu- ja isikuteenuste, sõidukite teeninduse ning muude teenindushoonete alaliigitus. Isiku- ja iluteenused on välja toodud nendele kohalduvate tervisekaitse nõuete kontekstis. Eesti konteksti ei sobitu päästekeskus või kiirabijaam, mille osas on vaste pigem erihoonete all. Sõltub ka ehitise sisulisest määratlusest, sest päästekeskus võib Eesti mõttes tähendada häirekeskust, mis võib paikneda tavalises bürooones. Näiteks olemasolev häirekeskuse hoone on EHR-s klassifitseeritud 12743 päästeteenistuse hoonena.

c) Kaubandushoone ning multifunktsionaalne hoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Kaubandushoone	Kauplus		Kaubandushooned	Kauplus	
	Kaubanduskeskus			Kaubanduskeskus	
				Galerii	
				Näitusehall	
	Turg				Turg

¹¹ Kohviku määratlust kasutatakse käibemaksuseaduses, kuid seal ei eristata kohvikut kui ehituslikku vms terminit, millel oleks eriotstarbeline funktsioon.

Kehtivas KAOL loetelus on lisaks kaubandushoonele reguleeritud veel kiosk ning oksjoni-, turu- või näitusehall. Vastavat loetelu mõjutab kaubandustegevuse seaduse (KaubTS) § 15, kus on defineeritud kauplus, kiosk ja rändkauplus (samas ei ole defineeritud kaubanduskeskus). KaubTS § 17 sätestab nõuded turule. Turg võib aga ei pruugi olla hoone. See võib koosneda erinevatest väikehoonetest ning rajatistest (vrld Nõmme turg). Seega on eraldiseisev küsimus, kas turu võiks liigitada ehitiste kompleksi alla.

Galerii terminil ei ole Eesti õiguskorras selget vastet (vrld Brüsselis asuv *Galerie du Roi*). Riigikohtu praktikas on selgitatud galerii funktsiooni ning sellel ei leitud olevat iseseisva ehitise tähendust. Ka *Galerie du Roi* on kahe hoone vahele ehitatud klaaskatus, mis moodustab koos eraldiseisvate hoonetega kinnise tänava. Riigikohus leidis, et eelnevat arvestades, et ehitusprojekti lahenduses kahe korpuse (e ehitusprojekti sõnastuses kahe majaosa või hooneosa) ühendamine galeriiga ei ole praegusel juhul piisav, et pidada neid üheks hooneks, olgugi et galerii kaudu on kavandatud ka sissepääs hoonetesse. Praegusel juhul on otstarbe, eesmärgi ja kasutamise viisi poolest tegemist kahe hoonega. Hooned on ülekaalukas osas üksteisest välispiiretega eraldatud, eraldi vundamentidel ning eraldi siseruumidega. Galerii ei loo praegusel juhul üht terviklikku siseruumi (ka ei ole galerii põhieesmärgiks nt tekitada liikumisvõimalus ühest hoonekorpusest teise) ning selle ühenduslülil osakaal on liiga väike. Kui galeriid poleks, puuduks korpustel ühine sissepääs ning hooned saaks kasutada eraldi.¹²

Seega tuleks CCI loetelu galerii liigitamise osas üle vaadata, kuna tegu on ehitise osaga ning selle võiks lisada ehitise osasid kirjeldavasse tabelisse. Sarnane mõiste on Eesti õiguskorras aatrium. Kui hoones on mitut korrust osaliselt või täielikult läbiv ruum või ruumi osa ehk aatrium, arvatakse selle pind ühekordselt selle korruse suletud brutopinna hulka, millega samas tasapinnas paikneb ruum või ruumi osa põrand.

CCI loetelus on veel kajastatud näitusehalli mõiste. KAOL loetelu ei ole täiendatud vastava terminiga, kuna hall ei pea olema pelgalt näituste korraldamiseks ning liigituma kaubandushoone kategooria alla. Hall üldmõistena võib täita näiteks ka lao- või tööstushoone funktsiooni. (Näituse)hallil puudub ehitise kasutusotstarbe vaates funktsionaalne sisu.

Eraldi vajab arutelu multifunktsionaalsete hoonete käsitlemine. CCI-s käsitletakse küll multifunktsionaalsust, kuid seda üksnes meelelahutus- ja kultuurihoonete vaates. Praktikas iseloomustab multifunktsionaalsus kõiki tänapäevaseid hooned, mis võivad sisaldada kaubanduse, teeninduse, meelelahutuse ja tervise funktsioone. Multifunktsionaalsuse osas peab aga silmas pidama, et see peab kajastuma ka planeeringutes ehk seda saab rakendada olukorras, kus planeeringulahendus on maa kasutamise otstarbe osas paindlik, nt määratleb üksnes ärimaa otstarbe. Multifunktsionaalsus tähendab, et hoonet kasutatakse erinevate hoonete ette nähtud kasutusotstarvetele vastavalt. Multifunktsionaalsus ei ole eraldiseisev kasutusotstarve, vaid võimalus ühitada kõiki nimetatud otstarbeid.

d) Transpordihoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Transpordihoone	Raudteejaamahoone		Terminalid	Rongijaam	
	Lennujaamahoone			Lennuterminal	
	Bussijaama hoone			Bussiterminal	
	Sadamahoone			Laevaterminal	
	Garaaž		Laoehitis	Seadmete hoone, garaaž	

¹² RKHKo 25.11.2019, 3-17-1930, p 12.

	Parkimismaja		Parkla	Rattaparkla	
				Autoparkla, parkimismaja	
				Rongidepoo	

Transpordihoone osas on võimalik KAOL ja CCI viia vastavusse. KAOL olemasolevat loetelu muutma ei pea. Kui terminid erinevad sõnakasutuselt, siis vastavustabeli vaates ei ole ühtlustamisel probleeme. Eraldi vajab läbimõtlemit, kas CCI on terminali kirjelduses süstemaatiliselt lähenenud ehitiste kompleksile ning ehitisele. Terminal võiks tähendada ehitiste kompleksi, mis hõlmab erinevaid hooneid ning neid teenindavaid või ka eraldiseisvaid rajatisi.

Transpordihoone alla on lisatud ka garaaž ning parkimismaja, nagu on kehtivas KAOL-s. Rongidepoo on käsitletav raudteeinfrastruktuuri hoonena. Tegu on ühe spetsiifilise raudteeinfrastruktuuri osaga, samas kui eri osasid on palju. Seega on küsimus, miks on CCI-s olnud vajalik see välja tuua, kui muud infrastruktuuri komponendid on nimetamata. Ettepanek on reguleerida kõiki raudteeinfrastruktuuri osasid või jääda üldiste nimetuste juurde. Lisaks kui välja on toodud rongidepoo, siis võiks olla kirjeldatud ka busi-, trammi- või trollidepoo, mis samuti päriselus eksisteerivad.

e) Tööstus- ja tootmishoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Tööstus- ja tootmishoone	Tehasehoone		Tootmishooned	Tehasehoone	
				Töökoda	
	Energeetikatööstuse hoone		Tootmisehitis	Jõujaam	
	Veepuhastusjaama hoone			Veepuhastusjaam	
	Tooraine töötlemise tehas			Tooraine töötlemise tehas	

Tööstus- ja tootmishoone klassifitseerimise osas on tehtud ettepanek muuta ehitise kasutusotstarbe liigitus üldisemaks ning kaotada eri tööstusharusid iseloomustavad näitajad, nagu on maavarade kaevandamise ja töötlemise hoone, keemiatööstuse hoone, toiduainetetööstuse hoone, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone, kergetööstuse hoone, puidutööstuse hoone ning masina- ja seadmetööstuse hoone. Samas on CCI-ga ühildamiseks siiski säilitatud energeetikatööstuse hoone, veepuhastusjaama hoone (varasemalt erihoonete kategoorias) ning tooraine töötlemise tehas.

CCI poole pealt vajab analüüsimist, mis erinevus on tehasehoonel ja tooraine töötlemise tehasel (vt CCI tabeli definitsioone, mis on sisult kattuvad). Tehas on reeglina hoone, mis tähendab, et tootmishoone ja tootmisehitise eristamisel ei ole sisulist vahet.

Tööstushoonete alaliigituse kaotamine vajab aga täiendavat arutelu, sest maavaradega seonduvad hooned on kitsalt seotud katastriüksuse sihtotstarvetega mäetööstusmaa ning turbatööstusmaa. Lisaks on erinevate tööstuste mõju ümbritsevale suur, mistõttu on konkreetse tööstuse liigi kavandamine oluline ümbritsevate elanike õiguste kaitse vaates ning võib vajada määratlemist isegi juba planeerimisetapis, kus hinnatakse mõju keskkonnale ja mõju hindamise alused on välja toodud tööstuse liikide kaupa.

CCI töökoja liigitamine tööstus- ja tootmishoone alla on küsitav – selle eesmärk võib olla tööstuse abihoone (erihooone kategooria all) või kui tegu eraldiseisva töökojaga, siis saab selle vastena sätestada pigem teenindushoone. Teenindushoonete osas on aga KAOL tehtud üldisemaks ning erinevate töökodade (auto-, puutöökoda vms) ei eristata.

f) Hoidla ja laohoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Hoidla ja laohoone	Laohoone		Laoehitis	Materjalide ladu	
				Hoone loomadele	
				Kasvuhuone	
				Surnukuur	
	Külmhoone				Külmhoone
	Hoidla, sh vedelkütus, gaas, teraviljahoidla		Ladustamisrajatised	Mahutipark, silo	Hoidla

Hoidla ja laoehitise kategooria on hoonete osas ei ühildu hästi KAOL-ga. Hoidla ja laoehitisena nähakse CCI-s ehitisi, mida Eestis praktilises vaates ei käsitleta hoidmise funktsiooni kandavana. Näiteks ei ladustata loomi või taimi, vaid neid kasvatatakse eraldiseisvas loomapidamishoones või kasvuhuones. Surnukuuri laoehitisena käsitlemine ei tundu samuti kultuuriliselt sobilik. Seega tuleb eraldiseisvalt analüüsida, mis on olnud CCI laoehitise funktsiooni mõte.

Uena on KAOLi laoehitiste alla lisatud teraviljakuivati, mis paikneb olemasolevas loetus põllumajandushoone all. Kuna oma olemuselt on tegu hoidlaga, siis on sobilik see tuua vastava alaliigituse alla. Kuna CCI-s see puudub, siis on tehtud ettepanek CCI vastavalt täiendamiseks.

Eraldi on veel kehtivas KAOL-s sätestatud loomasööda hoidla ja mineraalväetiste hoidla. Kuna tegu on spetsiifiliste ainete hoidlaga, siis ei ole põhjust neid hoidlaid tuua eraldiseisvana välja. Küll aga tuleb analüüsida, kas eri ainete hoidmisele esitatavad nõuded, sealhulgas näiteks plahvatusohust tulenevad, võiksid tingida vajaduse eri hoidlaid eraldiseisvalt nimetada.

g) Meelelahutus- ja kultuurihoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Meelelahutus- ja kultuurihoone	Teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide hoone		Meelelahutushooned ja kultuuriehitised	Teater	
				Kontserdimaja	
				Kino	
	Näitusehoone			Näitusehoone	
				Planetaarium	
	Raamatukogu			Raamatukogu	
				Multifunktsionaalne hoone	
	Arhiiv				Arhiiv
	Muuseum				Muuseum
	Loomaaia või botaanikaia hoone				
	Tantsusaal, diskoteek, ööklubi			Kogunemiskeskus	Klubihoone
Rahvamaja, klubi			Elanike ühenduste hoone		
				Kohalike ühenduste hoone	

Meelelahutus- ja kultuuriehitiste osas on olnud võimalik leida vaste peaaegu kõikide seni olemasolevatele ehitiste liikidele. CCI käsitleb ka meil varasemalt loetletud meelelahutusehitisi. Osad meelelahutusehitised on välja toodud CCI kogunemiskeskuse määratluse all. CCI käsitleb planetaariumi ja multifunktsionaalset hoonet. Planetaariumi Eesti õigusesse lisamist võib kaaluda, kuid seda saab käsitleda ka teadushoone. Multifunktsionaalse hoone osas on analüüsi eelnevas peatükis välja toodud, et multifunktsionaalsus ei ole eraldiseisev kasutusotstarve, vaid mitmete erinevate kasutusotstarvete kajastamise võimalus. Sellest tulenevalt ei ole ka siin seda KAOLi lisatud.

Veel on välja toodud loomaaed ja botaanikaaed, mida CCI ei käsitle. CCI edasiarendamisel tuleb analüüsida, kas loomaaed on ehitiste kompleks või eraldiseisev ehitis. Pigem tuleks loomaaed liigitada komplekside alla.

CCI eristab elanike ühenduste ning kohalike ühenduste kogunemise hoonet. Kasutusotstarvete liigituse vaates on arusaamatu, miks selline jagunemine on vajalik. KAOL-ga saab vastavuse tekitada rahvamaja kasutusotstarbega.

Eraldi on lisatud kultuurihoonete alajaotus, mis sisaldab muuseumi ja arhiivi. CCI-s ei ole neid nimetatud, mistõttu on tehtud ettepanek CCI täiendamiseks. Muuseum ja arhiiv võivad olla käsitletavad ka spetsiifiliste hoidlatena, mis sõltub konkreetse ehitise kasutamise eesmärgist. Kuna arhiivile on aga sätestatud ehitamise erinõuded seoses hoidlatega, siis oleks mõistlik vastav alajaotus säilitada ning kajastada ka CCI-s.

h) Haridus- ja teadushoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Haridus- ja teadushoone	Koolieelse lasteasutuse hoone		Haridus- ja teadushooned		Koolieelse lasteasutuse hoone
	Kool, koolimaja			Kool, koolimaja	
	Ülikool			Ülikool	
				Koolituskeskus	
	Teadus- ja arendusasutuse hoone				Teadus- ja arendusasutuse hoone

Haridus- ja teadushoone liigituse osas on tehtud ettepanek teha loetelu üldisemaks. Kehtiva KAOLi kohaselt on haridus- ja teadushoone eristatud põhikooli, gümnaasiumi, kutseõppeasutuse, rakenduskõrgkooli, teadus- ja metoodikaasutusehoonet. Ehitise kasutamise otstarbe mõttes ei ole täpne kooliastmete kaupa liigitamine vajalik. Ehitistele esitatavate erinõuete vaates on oluline, et koolieelsel lasteasutusel on tervisekaitsenõuded, mis käsitlevad hoonet, ruumi ja väliala. Eraldiseisvad tervisekaitsenõuded on ka koolidele.

Haridusasutuste erinevaid nimetusi kasutatakse põhikooli- ja gümnaasiumiseaduses ning erakooli seaduses. Eesti õigusruumis käsitletakse haridusasutusena koolieelset lasteasutust (sõim, hoid, lasteaed jne). CCI käsitleb vastavat hoonet hoolekandetasutusena. Samas on olemas eraldi termin - lastele osutatav hoolekandeteenus, mis võib näiteks seisneda turvakodus elamisena. Seega on tehtud ettepanek CCI täiendamiseks, et kasutataks terminit koolieelse lasteasutuse hoone, sest nii on võimalik säilitada eraldiseisvalt hariduslik ning hoolekande funktsioon.

CCI toob välja koolituskeskuse, kuid Eestis ei ole sellele haridusasutuste vaates vastet. Tegu võib olla tavapärase kooli- või ülikoolihoonega, samuti võib koolituskeskus asuda büroohoones. Seega ei ole tehtud ettepanekut Eesti õiguses sellele vaste leidmiseks. Eraldi on küsimus näiteks

konverentsikeskuse eristamises (nt tulevikus Linnahall) või kas konverentsikeskuse saaks paigutada meelelahutus- või kultuurihoonete alla.

Eraldiseisev küsimus on kas rakendus- või kutseõppeasutused ning teadus- ja meetodikaasutused peaksid olema välja toodud. Kutse- ja rakendusõppehoone saaks paigutada kooli alla, kuid teadus- ja meetodikaasutusel on neist erinev funktsioon. Teadus- ja meetodikaasutust (teadus- ja arendusasutust) on nimetatud teadus- ja arendustegevuse korralduse seaduses. Kõik teadus- ja arendusasutused ei pruugi mahtuda ülikooli mõiste alla, mistõttu on tehtud ettepanek need eraldi välja tuua ja täiendada ka CCI-d.

i) Hoolekande- tervisehoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Hoolekandehoone	Hoolekandeaasutusehoone		Tervise- ja hoolekandehitis	Hoolde-, ja turvakodud, varjupaigad, sotsiaalmajad	
	Turvakodu, varjupaik, sotsiaalmaja			Lasteasutused, lasteaed	
				Haigla	
Tervisehoone	Haigla				
	Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sh perearstikeskus				Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sh perearstikeskus

KAOL muutmiseks on tehtud ettepanek jääda hoolekande- ja tervisehoone liigituse juurde, mille alaliigitus vastaks CCI-le. Kõige suurem erisus kehtiva õigusega on, et hoolekandehoone on toodud elamute liigituse alt mitteelamute alla. See võib tuua kaasa muudatuse elamutele esitatavate nõude kohaldamises.

Tervisekaitse nõuetega seonduvalt reguleeritakse nõudeid hoolekandehitistele, sealhulgas eristatakse laste ja täiskasvanute hoolekandeaasutusi. Nõuded on kehtestatud KAOL loetelu 5. koodikoha järgi, näiteks sätestatakse, et koolkodul, noortekodul ja tugikodul peab olema omaette maa-ala. Varjupaigal võib mitte olla omaette maa-ala.

Kehtivas KAOL-s on tervisehoonete osas veel sätestatud kinnipidamiskohad, haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa ja veterinaarkliinik. On eraldiseisev küsimus, kas ambulatoorse arstiabi hoone, sanatoorium, spaa ja veterinaarkliinik peaksid olema eraldiseisvalt nimetatud. Ambulatoorne arstiabi, näiteks polikliinik või perearstikeskus erinevad haigla mõistest, sealhulgas on perearstikeskusele ning selles olevatele ruumidele sätestatud erinõuded.

CCI on hoolekandehitise all nimetanud lasteaasutusi ja lasteaeda. Ettepanek on Eesti õiguses neid mitte käsitleda hoolekandeaasutusena, vaid haridusasutusena. Lastele on küll eraldi ette nähtud hoolekandeaasutused, nagu on ülalnimetatud turvakodu ja varjupaik, kuid need ei ole oma sisult lasteaiaiga võrreldavad.

Intervjuudes Sotsiaalministeeriumi, Sotsiaalkindlustusameti ja Terviseametiga toodi välja, et nad ei lähtu enda töös niivõrd KAOL-st, vaid pigem kasutatakse rahvatervise seadusest või sotsiaalhoolekande seadusest tulenevaid mõisteid. Lähtutakse pigem teenusepõhistest (sotsiaalhoolekande teenus jm) mõistetest, mitte konkreetsetest ehitistest. Seetõttu on sotsiaal- ja tervisehoiuvaldkonnas palju teenustele ja ruumidele, mitte niivõrd maakasutusele ja ehitiste sihtotstarbele tulenevaid nõudeid.

Sotsiaal- ja tervisevaldkonna andmekogudes puudub seos EHR-ga. Järelikult üldisema klassifikatsioonisüsteemile üleminek ei sega andmekogude kasutust.

Samas on praktiliste probleemidena välja toodud, et sageli ei lähe hoones osutatavad teenused kokku maakasutuse sihtotstarbega. Näiteks on tavapärane, et lastehoiuteenust pakutakse elamumaal asuvas elamus. Kuna Terviseamet kontrollib üksnes ruumidele esitatavaid nõudeid, ei sekku nad ka KOV-i pädevusalasse maa sihtotstarbe muutmise nõudmiseks. Ettekirjutusi ei ole võimalik teha, kui ruumid vastavad tervisekaitse nõuetele ja on sobivad konkreetse teenuse osutamiseks.

j) Spordihoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Spordihoone	Spordihall, võimla		Spordihoone	Spordisaal	
				Areen/(tribüün)	
	Siseujula			Ujula	
	Maneež			Maneež	
				Vetteüppe torn	
				Bowling	
	Lasketiir				Lasketiir
	Jäähall				Jäähall

KAOL loetelu on säilitatud kehtivale sarnasel kujul. CCI-le ei olnud võimalik leida vasteid areeni, vettehüppetorni ning bowlingu osas. Seda põhjusel, et areen ja vettehüppetorn on kas teenindavad või eraldiseisvad rajatised ning pigem on need klassifitseeritavad üldisemal tasemel, näiteks spordi- ja puhkerajatisena. Bowling ei ole käsitletav eraldiseisva ehitisena, vaid heal juhul ehitise osana, aga pigem siiski selle sisustusena. Lisaks on bowling spetsiifiline spordiala ning puudub vajadus ette näha sarnaseid termineid keegli vms spordialade jaoks.

CCI täiendamiseks on tehtud ettepanek lasketiiru ja jäähalli osas. Lasketiir on spetsiifiline ehitis, mida ümbritsevatele ehitistele on samuti esitatud nõuded, näiteks ohutusvallide ehitamise nõue.

k) Kultus- ja tavandihoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Kultus- ja tavandihoone	kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja või kabel		Kogunemiskeskus	Kultushoone, sakraalhoone, leinamajad	
	Krematoorium				Krematoorium

Kultus- ja tavandihoone osas on tehtud ettepanek säilitada olemasolev loetelu ning sealjuures täiendada CCI loetelu krematooriumi alaliigitusega. Krematoorium omab ehitisena suurt avalikku tähelepanu, mistõttu seda tüüpi ehitatavate ehitiste ehitamine võiks olla avalikkusele algusest peale arusaadav.

l) Põllumajandushoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase
Põllumajandushoone	Loomakasvatushoone		Põllumajandushoone	Loomakasvatushoone

	Põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandus- hoone			Põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
--	--	--	--	--

Ettepanek on säilitada KAOL nimetused põllumajandushoonete osas, mis jaguneksid loomakasvatus ja muudeks põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushooneteks. CCI täiendamiseks on tehtud ettepanek vastavalt Eesti õigusele.

Loomakasvatushooned, näiteks kanala, laut vms on spetsiifiline hoone, mille ehitamisel ja kasutamisel on suur mõju ümbritsevale. Samuti on nende osas esitatud erinõuded loomakasvatust puudutavates õigusaktides. Loomakasvatushooneid ei ole võimalik liigitada mõne muu ehitise kasutusotstarbe alla.

m) Erihoone ja mitteelamu abihoone

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Erihoone	Siseturvalisuse/sise- julgeoleku hoone		Varjendid ja kinnipidamis- ehtised	Kinnipidamishitis ed	
				Varjendid	
	Päästeteenistuse hoone		Ühiskondlikud hooned	Päästekeskus, kiirabijaam	
	Katlamaja, kaevumaja, boilerijaam		Tehnilised üksused	Pumbajaam	
	Jäätmekäitluse hoone		Ladustamisrajatis d	Pinnase ladustamise ala	
Mitteelamu teenindamise ks vajalik hoone	Abihoone				Mitteelamu abihoone

KAOL loetelu osas on tehtud ettepanek seda muuta ning esmalt täpsustada karistusasutuse hoone all mõeldud hoonet. Kuna siseturvalisuse tagamise alla lähevad nii vanglad (sh vangla haigla), politsei- ja piirivalveameti hooned, arestimajad ning kainestusmajad (kinnipidamisasutus) jms, siis tuleks vastavat mõistet laiendada.

Päästeteenistuse hoone osas on KAOL jäetud muutmata, sest see vastab CCI päästekeskuse ja kiirabi jaama liigitusele.

Jäätmekäitluse hoone, näiteks prügisorteerimiseks, on KAOL-s säilitatud. CCI näeb ette ladustamisrajatis, kuid jäätmekäitlust eraldi ei käsitle. Seega on küsimus, kas see teema tuleb eraldi CCI-s välja tuua (vt all ka prügimäerajatis).

Veel on reguleeritud mitteelamu abihoone. Abihoone sätestamise vajadus tuleneb planeerimisõigusest, kus abihoonete sisulised funktsioonid ei pruugi olla ette määratud, kuid planeeringus võib olla sätestatud abihoonete arv. Selleks, et säilitada paindlikkus erinevate abihoonete ehitamisel, on vastav otstarve ka eraldi välja toodud. CCI abihooned eraldi ette ei näe, mistõttu on tehtud ettepanek selle täiendamiseks.

3.2.3 Liiklusrajatis, veetranspordirajatis ja õhustranspordirajatis

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-----------------

Liiklusrajatis	Maantee		Liiklusrajatis	Maantee	
	Tänav			Jalgtee	
				Kergliiklustee	
	Tee-erirajatis				Tee-erirajatis
	Raudteerajatis			Raudteevõrk	
	Sillad, estakaadid, tunnelid			Sild	
				Tunnel	
	Linnaraudtee, sh trammitee				Linnaraudtee, sh trammitee
		Terminalid	Platvorm		
			Liiklussõlm		
Veetranspordirajatis	Laevatatav kanal			Liikluskanal	
	Sadamarajatis, sh kai, muul, lainemurdja		Veetaseme kontrollrajatis	Muul	
	Lüüs			Lüüsisüsteem, vesivärv	
			Terminal	Kai	Lainemurdja
Õhutranspordirajatis		Parkla	Lennuväljak	Õhutranspordirajatis	

KAOL loetelu muutmiseks on tehtud ettepanek, et see ühildada liiklusrajatiste vaates CCI-ga. Liiklusrajatis on varasemas KAOL loetelus nimetatud transpordirajatisena, mis jagunes teeks, raudteerajatiseks ning õhutranspordirajatiseks. KAOL uues loetelus on jäänud varasema kolmanda taseme kategooriate juurde ning näidatud ära, kuidas need nimetused võiksid ühilduda CCI-s välja pakutud kategooriatega.

CCI osas on tehtud ettepanekud selle täiendamiseks:

- Tee-erirajatis – võimaldaks tähistada teega funktsionaalselt seotud rajatise, näiteks müravalle, müratõkkeseinu, ökodukte jne;
- Linnaraudtee, sh trammitee - kuna raudteerajatis või raudteevõrk (mis on pigem ehitiste süsteem) ei hõlma endas muud rööbasteed, siis tuleks mõistesse lisada trammitee, kuna see on reaalses elus eksisteeriv ehitise, mida ei saa käsitleda raudteena ega see ei ole raudteevõrgu osa;
- Lainemurdja – on vajalik sadamarajatisena ning eksisteerib ka praktilises elus sadamat teenindava rajatisena;
- Õhutranspordirajatis - kuna lennujaam ja -väli on rahvusvahelistest õigusaktidest tulenevad mõisted, mis on vajalikud nende ehitiste ja neid ümbritsevate ehitiste osas spetsiifiliste nõuete järgimiseks, siis on küsimus, kas CCI peaks siinkohal olema üldisem ja käsitlema ka muid lennujaamaga seonduvaid ehitisi.

CCI-s kajastatud platvorm on tavapäraselt raudtee- või teerajatisena osa ja kajastuks üldisemas mõistes tee-erirajatis. Liiklussõlm võib aga viidata komplekssele. Seetõttu ei ole vastavaid määratlusi Eesti õigusesse üle toodud.

Intervjuude käigus MKM tehnoarhitektidega seonduvate osakondadega toodi välja, et CCI on väga hoonekeskne ning ei arvesta liiklusrajatise, mistõttu on raske seda rakendada. Maanteeamet tõi välja, et täna ei ühti EhS-s toodud tee osa mõisted, olemasolev KAOL loetelu, ja teeregistri põhimääruses¹³

¹³ Vabariigi Valitsuse 07.01.2016. a määrus nr „Teeregistri põhimäärus“.

toodud mõisted, mistõttu tekib palju õigusselgusetust. Kui lähtuda üksnes olemasolevast KAOL loetelust, siis selles toodud jaotus on Maanteeameti igapäevatöö rakendamiseks liiga üldine (neile on oluline mõista, kas tee on neljarajaline või muud konkreetset liiki). Siiski saab neid konkreetseid tingimusi eraldi loamenetluse käigus kõrvaltingimusena kajastada. Nende hinnangul esineb vajadus eristada sildasid ja viadukte ning eraldi reguleerida tee-erirajatisi (müravallid, müratõkkeseinad, ökoduktid), mida on võimalik nii teest eraldiseisvalt kui ka teega funktsionaalselt seotud kujul kasutada, mille osas ülal ka ettepanek tehtud on.

3.2.4 Vesiehitis ning muu nimetamata rajatis avalikus veekogus

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Vesiehitis	Tamm		Veetaseme kontrollrajatis	Tamm	
	Pais			Pais	
	Niisutus- või kuivendusrajatis				Niisutus- või kuivendusrajatis
	Veehoidla				Veehoidla
			Tehnilised üksused	Veepuhastustiik	

Muu nimetamata rajatis avalikus veekogus	Tehissaar				Tehissaar
	Kalakasvatusrajatis, sh kalasump				Kalasump

KAOLi täiendamiseks on tehtud ettepanek, et sinna lisataks vesiehitiste osa. Vesiehitis on üldine kategooria tammi, paisu, niisutus- ja kuivendusrajatisi ning veehoidla jaoks. Eesti õiguses reguleerib neid ehitisi valdavalt veeseadus.

CCI täiendamine oleks vajalik niisutus- ja kuivendusrajatisi, nt kraav või muu drenaaži süsteem, ja veehoidla vaates. Niisutus- ja kuivendusrajatis, mis on maaparandussüsteemi osa on reguleeritud eraldi maaparandussüsteemi ehitise liigituse all.

CCI veepuhastustiigi osas on küsimus, kas tegemist võib olla veepuhastusjaama osaga, mis on CCI tootmisehitise all eraldi välja toodud.

Lisaks on KAOL ja CCI täiendamiseks tehtud ettepanek seoses ehitistega avalikus veekogus, näiteks meres. Mõlemad klassifitseerimissüsteemid ei ole veekogudes olevad ehitised käsitletud, kuid nende ehitamine praktikas on aktuaalne küsimus. Seoses sadamarajatisega on mitmed avalikus veekogus paikneda võivad ehitised nimetatud. Seega käsitletakse selles alajaotuses üksnes varasemalt nimetamata ehitisi.

3.2.5 Torujuhtmed, side- ja elektriliinid

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
	Sidemast		Kommunikatsiooniehitised	Kommunikatsioonimasinad	

Torujuhtmed, side- ja elektriliinid	Liinirajatis				Liinirajatis
			Liidestus- ja ühendusrajatised	Signalisatsiooniseadmed	
	Raadio- või televisioonimast			Ülekandemast	
	Elektripaigaldis			Kaabeldus	Elektripaigaldis
	Survesead (torustik ja mahuti)			Torustik	Gaasipaigaldis
	Gaasipaigaldis (sisaldab gaasi transportimiseks vajalikku mahutit ja torustikku)				
				Sidestus	
			Utiliseerimissüsteemid	Ventilatsioonisüsteemid	
Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik				Kanalisatsioonitorustik ja veepuhastussüsteemid	

Puurauk					Puurauk
Salvkaev					Salvkaev

Side, surveseadete ning elektripaigaldis on asjad, mis võivad üheaegselt olla nii ehitised kui ka seadmed. Ehitusõiguse vaates on oluline, et eraldiseisva paigaldise paigutamine teatud maa-alale oleks kooskõlas maakasutus- ja ehitustingimustega, näiteks Balticconnector'i ehitamise aluseks olid erinevate tasemete planeeringud ning seejärel ehitus- ja kasutusluba. Paigaldiste kui seadmete vaates on aga tähtis, et seadme paigaldamine oleks ohutu ning et selle kasutuselevõtmine järgiks eriõigusaktides ette antud ohutusprotseduure. EHS § 80 reguleerib paigaldise mõistet, mis sisaldab elektripaigaldist, mahutit¹⁴ ja torustikku, sealhulgas gaasipaigaldist¹⁵ ning lifti ja köisteed. Omajagu keeruliseks teeb valdkonna, et süsteemi vaates võivad samade parameetritega paigaldised üheaegselt olla nii ehitusliku kompleksi, ehitise kui ka ehitise osa rollis (tehnosüsteem).

Seoses surveseadmete¹⁶ valdkonnaga eristab KAOL kehtiv loetelu 4.-l tasemel magistraalitorujuhtmeid (küttegaasi erineva kategooria torustikud, LNG terminal) ja gaasijaotustorustikku. Teavitus- ja loamenetluse tabelid sätestavad auditikohustusliku surveseadme

¹⁴ Surveseadete, gaasipaigaldis reguleeritud seadme ohutuse seaduses.

¹⁵ Gaasipaigaldis on seotud ka maagaasiseadusega, kus reguleeritakse kitsalt maagaasiga seonduvaid teemasid.

¹⁶ SeOS § 3 lg 2 surveseadete on anum või muu seade, milles on ette nähtud rõhu tekkimine.

ja hoonevälise auditikohustusliku gaasipaigaldise mõiste. EhS lisad on seega laiema kohaldamisalaga kui KAOL loetelu.

EhS § 61² lg 1 sätestab füüsilise taristu mõiste, mis on näiteks toru, mast, kaablikanal, kontrollkaev, juurdepääsuluuk, kaablikapp, antennirajatis, torn ja post. Kaabel, samuti võrguelemendid, mida kasutatakse olmevee tarnimiseks, ei ole käesoleva peatüki tähenduses füüsiline taristu. EhS § 80 lg 2 sätestab, et sideehitis on liin ja liinirajatis elektroonilise side seaduse tähenduses. Liin on seega tehniliste seadmete kogum, mis ühendab lõpp-punkti ühenduspunktiga. Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanalisatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast, samuti tehnovõrk ja -rajatis asjaõigusseaduse tähenduses. KAOL loetelu 4. tase sätestab side ülekanderajatise ja sideliinide alajaotuse. Teavitus- ja loamenetluse tabelist tuleneb liinirajatise ja sidemasti mõiste.

Elektriturseadus § 3 p 9 sätestab, et elektripaigaldis on elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum. Kaitsevööndite vaates reguleeritakse õhu-, maa- ja veekaabelliini. KAOL loetelus on 4.-l tasemel märgitud elektrijaotusvõrgud, elektrienergia ülekandeliinid, v.a kohalik elektrivalgustus ning tööstusehitise juurde kuuluvad rajatised (elektrienergia tootmisrajatis). Teavitus- ja loamenetluse tabelis on kehtestatud teatavate võimsusvahemikega teavitus- või lohakohustus erinevatele liinidele, alajaamale, elektriauto laadimistaristule ning elektritootmisrajatisele.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseaduse § 2 sätestab, et ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud. Teavitus- ja loamenetluse tabelid kehtestavad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitise ning kanalisatsioonitorustiku (seotud reoveega) mõiste.

Eraldi vajab reguleerimist puuraukude ja salvkaevude temaatika, kuna need on päriselus eksisteerivad ehitised, aga ei kajastu CCI-s.

Intervjuude käigus toodi välja, et torujuhtmete, side- ja elektriliinide valdkonnas on valdkonnaspetsiifilisi mõisteid niivõrd palju, mistõttu üldistamine on väga raske. Näiteks elektripaigaldis on väga lai mõiste, mida vaadeldakse nii surveseadmete kui ka gaasiseadmete puhul erinevas tähenduses. See tähendab, et ühel üldisel mõistel võib olla erinevaid valdkonnapõhiseid spetsiifilisi omadusi.

Samas toodi elektritootmisrajatiste puhul välja, et oluline ei ole mitte niivõrd ehitise funktsionaalsusest lähtuda (eristamaks soojuselektri-, päikese- ja tuumajaamu), vaid olemasolevast korrast, kus eristamise aluseks on rajatise võimsuse piir.

Valdkonnapõhiseid mõisteid kasutatakse peamiselt eriseaduste (surveseadmete puhul seadme ohutuse seaduse; gaasipaigaldiste maagaasiseaduse jne) tähenduses, mis omakorda tuginevad EL õigusaktidele¹⁷. See tähendab, et teatav kattuvus KAOL-ga on olemas, kuid detailsusaste on erinev.

¹⁷ Muuhulgas tulevad mitmed maagaasiseaduses kasutusel olevad mõisted ehitiste osas Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2009/73/EÜ, mis on maagaasiseadusesse üle võetud; seadme ohutuse seaduses kasutusel olevad mõisted Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2014/68/EL, 15. mai 2014, surveseadmete turul kättesaadavaks tegemist käsitlevate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta.

Kuna valdkondlikud erinevused kasutusel olevate mõistete osas on suured, puudus ühtne arusaam, kas ja kuidas oleks üldisemale süsteemile üleminek võimalik.

Seetõttu on tehtud ettepanek, et KAOL-i loetelu koostamisel torujuhtmete, side- ja elektriliinide osas võiks aluseks võtta valdkonnapõhiselt kasutusel olevad jaotused (nt kasutab TTJA JVIS-s registreeritavate auditikohustustega paigaldiste puhul eraldiseisvat jaotust, mis tugineb EL õigusele).

3.2.6 Spordi- ja puhkerajatised

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Spordi- ja puhkerajatised	Lõbustuspargi- ja puhkepargirajatis		Meelelahutusrajatised	Ameerika mäed	
				Karussell	
				Vaateratas	
				Liumägi	
	Mänguväljak		Kogunemisrajatis	Mänguväljak	
	Staadion, spordiväljak		Spordiväljak	Spordiväljak	
	Võidusõidurada			Võidusõidu rada	
				Kergejõustiku väljak	
	Veespordirajatis, välisujula			Avatud ujumisbassein	
	Botaanikaaiia või loomaaiarajatis				Botaanikaaiia või loomaaiarajatis
Golfiväljak				Golfiväljak	
Supelrannarajatis			Spordihoone	Vettehüppetorn	Supelrannarajatis

KAOL ja CCI loetelu on võimalik ühitada pigem üldiste kategooriate osas. CCI-s puuduvad loomaaiia ja botaanikaaiia rajatised, golfiväljak ning supelrannarajatised. Seega on nendes osas tehtud ettepanek CCI täiendamiseks.

KAOL-st on välja jäetud velodroom, hipodroom, motodroom, trampliin, rollerirada, mis on kõik spetsiifilise kasutusega ehitised, mida võiks liigitada üldisemate kategooriate alla, näiteks võidusõidurajana.

KAOL-s on üldiselt kajastatud supelrannarajatised, mis võiks olla ka CCI täiendamise alus. Vettehüppetorn jääb selles kontekstis kitsaks.

3.2.7 Laomajandusrajatis

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine
Laomajandusrajatis	Laoplats või -väljak		Tootmisrajatised	Ehitusplats	
			Ladustamisrajatised	Mõõtmisjaam, kaalumaja	
				Konteinerite plats	
				Lahtine reservuaar	
	Sõnnikuhoidla rajatis				Sõnnikuhoidla rajatis

	Vesiviljelusehitis			Vesiviljelusehitis
--	--------------------	--	--	--------------------

KAOL loetelu osas on tehtud ettepanek käsitleda laomajandusrajatise üldisemal tasemel. KAOL olemasolevas liigituses eristati näiteks rajatist vedel- või gaasikütuse hoidmiseks. Ühest küljest võib tegu olla gaasipaigaldisega, mille alla käib ka mahuti. Teisest küljest võib tegu olla tanklaga seonduva ehitisega. Tankla osas on tehtud ettepanek täiendada sellega erirajatiste osa.

Veel on käsitletud sõnnikuhoidlat ning vesiviljelusehitist, mille all on olemasolevas KAOL-s haudemajad, kalahoidlad, piirderajatised. Kuna mõlemal võib olla suur mõju ümbritsevale, siis on need loetelus säilitatud ja tehtud ettepanek CCI täiendamiseks. Kui CCI toob välja mudatöötlemisüksuse, siis võiks olla leitud kategooria ka sõnnikuhoidla jaoks.

3.2.8 Erirajatis

KAOL 3. tase	KAOL 4. tase	KAOL 5. tase	CCI 2. tase	CCI 3. tase	CCI täiendamine	
Erirajatis	Sisekaitse- või kaitsevæerajatis		Kogunemisplats	Õppeväljak	Sisekaitse- või kaitsevæerajatis	
	Piirdeaed, värav					
	Monument, skulptuur, mälestusmärk, purskkaev			Mälestusmärgid	Kultuuriline mälestusmärk	
					Antiik mälestusmärk	
	Tiik					Tiik
	Kalmistu					Kalmistu
	Prügimæerajatis					Prügimæerajatis
	Tankla					Tankla
	Maaparandus-süsteemi ehitis					Maaparandus-süsteemi ehitis

KAOL loetelu erirajatise osa on säilitatud peaaegu kehtival kujul ning seda on täiendatud puudu olevate rajatistega, mida praktikas ehitatakse. Tulenevalt praktikas kasutuses olevate nimetustega on tehtud ettepanek CCI täiendamiseks.

4. JUHTOTSTARVETE VÕRDLUS KRUNDI KASUTAMISE OTSTARBE, KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARBE NING EHTISE KASUTAMISE OTSTARBEGA

4.1 Põhimõttelised lähtekohad

Üldplaneeringutest tulenev maa kasutamise juhtotstarve on otseseks aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe määramisele detailplaneeringutes. Detailplaneeringu krundi ehitusõigus on määrava tähtsusega ennekõike üksikisiku ehitusõiguse piiritlemisel, st määratleb mida ja millisel kujul konkreesse asukohta võib ehitada. Samuti määratakse eraldi katastriüksuse sihtotstarbeid maakatastris. Planeeringutest tulenevad juhtotstarbed, krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarbed on otseselt seotud ehitise kasutamise otstarvetega, kuna need määravad (erinevas detailsusastmes) millise kasutusotstarbega ehitisi saab konkreetsele maa-alale püstitada. Seega põhinevad ehitise kasutusotstarbed otseselt planeeringus määratud maa-alade juht- ja sihtotstarvetele.

Ehitise õigusruumi digitaliseerimise analüüsi käigus tuvastati erisused nii üldplaneeringutes märgitud maakasutuse juhtotstarvete, detailplaneeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarvete, maakatastris registreeritavate katastriüksuse sihtotstarvete ja ehitiste kasutusotstarvete vahel nii KAOL kui ka CCI alusel. Ebaselged on nende omavahelised seosed, samuti on rakenduspraktika KOV-des erinev. Seetõttu on ka käesoleva analüüsi kontekstis oluline aru saada, kuidas planeeringutes kindlaks määratud juhtotstarbed ja sihtotstarbed sobituvad CCI süsteemiga.

Kuigi nii üldplaneeringutest tulenevad juhtotstarbed, krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarbed on omavahel otseselt ja kaudselt seotud, määratakse neid ja tuginevad need erinevatele alustele, mida tuleb eristada. Käesolevas alapeatükis on antud ülevaade peamistest lähtekohtadest maa-alade juhtotstarvete ja sihtotstarvete määramisel, mida ilmestab kokkuvõtlikult järgmine tabel.

	Maa kasutamise juhtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Ehitise kasutusotstarbed
Definitsioon	Üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.	Määrab, millisel otstarbel võib krundi (detailplaneeringus määratud ehitusõigusega maa-ala) pärast planeeringu kehtestamist kasutada.	Õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve. Katastriüksus on maakatastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk.	Seaduses puudub definitsioon, tuleb mõista mõiste tavatähenduses.
Määramise alus	Määratakse KOV-i poolt üldplaneeringus (PlanS § 75 lg 4)	Määratakse KOV-i poolt detailplaneeringus (PlanS § 126 lg 5)	Määratakse KOV-i poolt maakatastris (MaaKatS § 18)	Määratakse KOV-i poolt kasutusloas (EhS § 50 lg 3)

Konkreetsed liigid	Ei ole kindlaks määratud, lähtutakse KOV-i kaalutusõigusest.	Ei ole kindlaks määratud, lähtutakse KOV-i kaalutusõigusest.	Kindlaks määratud MaaKatS §-s 18 ¹ .	Kindlaks määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisas.
---------------------------	--	--	---	---

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 6 p 9; § 74 lg 4). Valdav otstarve seejuures tähendab eeldatavalt üle 51% otstarvet.

Seejuures ei loetle PlanS planeeringutes kasutatavaid maakasutuse juhtotstarbeid ning annab selles osas kaalutusõiguse täielikult kohalikele omavalitsustele. Kuna kohalike omavalitsuste ülesandeks on KOKS § 6 lg 1 järgi korraldada vallas või linnas muuhulgas ruumilist planeerimist, on KOV-del ka üldplaneeringu tõlgendamisel, maakasutuse juhtotstarbe sisustamisel ning hinnangu andmisel selle valdavale muutmisele lai diskretsiooniruum. Praktikas tekivad seetõttu probleemid, kuivõrd planeeringutes märgitud juhtotstarbed ei lähe alati kokku maakasutuse sihtotstarvetega, sh ehitise kasutamise otstarbega. Samuti on KOV-e, kes võimaldavad teatavat kõrvalekaldumist üldplaneeringus märgitud juhtotstarbest, samas kui mõni teine KOV nõuab mis tahes kõrvalekalde puhul üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Üldisem probleem on, et täna puuduvad normid, mis määraksid kindlaks kas, kuidas ja millistel tasemetel saab erinevate maa kasutamise otstarvete vahel liikuda ning kas 100% teatud juht- ja sihtotstarbe osas on siiski lubatud väheolulised kõrvalekalded.

Seda, milline on üldplaneeringuga määratava juhtotstarbe õiguslik tähendus ja millist siduvust see ehitusõiguslikult omab, on analüüsitud kohtupraktikas. Riigikohus on kinnitanud, et üldplaneeringujärgne maakasutus võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest, eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Planeeringu põhilahenduseks on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise.¹⁸ Riigikohtu lahendis 3-3-1-31-16 leiti, et roheline võrgustik oli üldplaneeringu oluline osa, mistõttu tuleb seda üldplaneeringu alusel säilitada. See ei välista aga täielikult selliseid maakasutusi, mis ei ole vahetult seotud rohelise võrgustiku säilitamisega.

Seega tuleneb Riigikohtu praktikast, et kui ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust, on võimalik ehitada ka üldplaneeringu juhtotstarbele mittevastavat ehitist. Kas tegu on üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega, saab otsustada kohalik omavalitsus kaalutusotsuse alusel. Näiteks on Ülenurme valla üldplaneeringus juba ette määratud, et üldplaneeringuga määratud maa-alade peamine kasutusotstarve tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab planeeringu ala kasutusotstarve ühtima vähemalt 75% ulatuses üldplaneeringuga määratud kasutusotstarbega, mida Ringkonnakohus pidas lubatavaks.¹⁹

Samas on Riigikohus teatud juhtudel kinnitanud, et detailplaneeringuga kavandatud ehitised ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, millisel juhul tuleb algatada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Näiteks kohtuasjas nr 3-3-1-88-15 pidas Riigikohus üldplaneeringu olulise või ulatusliku muutmisenä

¹⁸ RKHKo 3-3-1-71-14, p 11; RKHKo 3-3-1-31-16, p 16.

¹⁹ TrtRnKo 3-16-1556, p 14.

üldplaneeringus märgitud tuulegeneraatorite koguvõimsuse ületamist 6MW võrra. Kuna üldplaneeringus fikseeritud tuuleparkide koguvõimsus näitas ära mahu, milles vallaelanikel tuleb tuulegeneraatorite tööga kaasnevaid riiveid avaliku huvi tõttu taluda, siis leiti, et arendajal tuleb muuta üldplaneeringut, kui ta peab vajalikuks toota tuuleenergiat üldplaneeringuga seni kavandatust suuremas mahus.²⁰

Seega tuleb üldreeglina ehitusõiguse teostamisel ja ehitise kasutamisel lähtuda olemasolevatest planeeringutest (EhS § 12 lg 2), kuid teatavate erisuste tegemine on võimalik, kui ei muudeta oluliselt planeeringu põhilahendust. Eelnev on oluline ka CCI süsteemile üleminekul, kuna ehitise kasutusotstarvete loetelu koostamisel tuleb arvesse võtta ka planeeringutest tulenevaid nõudeid.

PlanS § 126 lg 5 kohaselt tuleb krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrata katastriüksuse sihtotstarve ja ehitise kasutamise ostarve. Katastriüksuste sihtotstarvete loetelu tugineb maakatastriseadusele (MaaKatS). Maakatastri pidamise üldine eesmärk on anda riigile informatsiooni olemasoleva maa ning selle väärtuse kohta. MaaKatS seletuskiri viitab ka sellele, et maad ei tohiks kasutada vastuolus määratud sihtotstarbega, kuna sellisel viisil jääb kogumata maamaks õiglaselt määratud määras.²¹ Seega tekib teatav ebakõla ka maamaksu kogumise kontekstis, kuivõrd maad hinnatakse formaalselt katastriüksuse sihtotstarbe järgi, kuid tihtipeale kasutatakse maad hoopis muul eesmärgil.

Järelikult on oluline, et maakataster vastaks planeeringutes ette nähtud sihtotstarvetele ning et ehitiste kasutusotstarve peegeldaks nende tegelikku kasutust. Ehitiste kasutamise loetelu peab süsteemi üldisemate osadega (maakataster ja planeeringud) süsteemselt haakuma.

Sageli võtavad kohalikud omavalitsused üldplaneeringutes maakasutuse juhtotstarvete ja detailplaneeringutes krundi kasutamise sihtotstarvete määratlemisel aluseks maakatastriseadusest tuleneva katastriüksuse sihtotstarvete loetelu (MaaKatS § 18¹), mis on tegelikult algselt sätestatud teisel õiguslikul eesmärgil. Eelnev on tingitud asjaolust, et planeerimisvaldkonnas juhtotstarvete ning krundi kasutamise sihtotstarvete loetelud puuduvad. Seetõttu on planeeringutes märgitud juhtotstarbed palju detailsemad, kui katastriüksuse sihtotstarbed. Näiteks on praktikas üldplaneeringutes väga tihti märgitud maa-ala juhtotstarbena supelranna maa-ala, mis ei võimalda maa-ala kasutamisel paindlikkust ja tekib küsimus, kas seda maa-ala ei tohi kasutada muul eesmärgil. Eriti arvestades asjaolu, et supelrannal võivad asuda ka spordirajatised, mänguväljakud või muud ehitised. Nimetatud maa-ala üldisem määratlus MaaKatS § 18¹ lg 12 kohaselt oleks sotsiaalmaa, kus on lubatud ka supelranna maa kasutus. Kui supelranna maa-alale anda õiguslik tähendus, siis peab planeerimis- ja ehitusõiguse vaates olema selge, milleks saab vastavat maa-ala kasutada. Ebaselged kaalutusõiguse piirid ei võimalda ühtse praktika loomist, vaid tingivad juhtumipõhise lähenemise juurdumist, seejuures ei ole selge millisel juhul on üldplaneeringus märgitud juhtotstarbest võimalik erandeid teha.

See, kui detailselt KOV-d praktikas planeeringutes juht- ja sihtotstarbeid määratlevad, on omavalitsuste lõikes väga erinev. Probleemid tõusetuvad siis, kui planeeringus on juht- ja sihtotstarbed määratud väga jäigalt, mis piirab oluliselt seda, millise kasutusotstarbega ehitisi on võimalik maa-alale püstitada. Näiteks kui maa juhtotstarbeks on märgitud ühiselamumaa või pereelamu maa (nagu praktikas üldplaneeringutes on määratud), siis on väga rangelt juba piiritletud need konkreetsed elamu liigid, mida maa-alale ehitada võib.

Planeerimisseadus iseenesest ei välista krundile mitme sihtotstarbe määramist (PlanS § 126 lg 5), samuti ei välista maakatastriseadus katastriüksusele mitme sihtotstarbe määramist. Vastupidiselt, ühele krundile ja katastriüksusele võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet, katastriüksuse puhul

²⁰ RKHKo 3-3-1-88-15, p 28.

²¹ Maakatastriseaduse SE 609 seletuskiri. Internetis: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c63da13a-9dbb-3d41-b375-3347b3ef8e12/Maakatastriseadus>.

üldjuhul kuni kolm viieprotsendilise täpsusega (MaaKatS § 18 lg 2). Sageli seda võimalust määrata krundile mitu kasutamise sihtotstarvet, ei kasutata, mistõttu on jällegi väga järgalt piiritletud konkreetsed ehitised, mida maa-alale ehitada või püstitada võib.

Rahandusministeeriumi poolt koostatud soovituslikus üldplaneeringute koostamist käsitlevas juhendis²² soovitatakse lähtuda erinevatest maakasutuse võimalustest. Nende hinnangul peab funktsionaalne tsoneerimine olema põhjendatud, kuna teatud juhtudel võib see saada põhjendamatuks takistuseks tegevustele, mille piiramine ei ole vajalik. Näiteks nn siirdealadel. Kindla maakasutuse juhtotstarbe määramine on asjakohane seal, kus see on tingimata vajalik ning mujal tuleks kirjeldada maakasutuse erinevaid võimalusi. Võimalike lahendustena on välja pakutud, et KOV-d võiksid näiteks kirjeldada lisaks valdavale otstarbele ka võimalike kaasotstarbeid või kirjeldada üldiselt maakasutuse põhisuunda mitmeid kasutusotstarbeid koondava arengualana.²³

Eelnevat rõhutati ka Rahandusministeeriumi poolt nendega teostatud intervjuus. Nende hinnangul tuleks tulevikus üha rohkem lähtuda paindlikkusest, mille üheks võimaluseks oleks ka teatud alade nn „lahtisena“ määratlemine, määrares kindlaks üksnes teatavad kasutustingimused hiljem sihtotstarbe ja lubatud ehitiste kindlaksmääramisel. Samuti on juba täna kehtestatud üldplaneeringutes teatav paindlikkus ette nähtud, seda kohaldava planeerimise teel, sh vahekasutuse teel planeeringute realiseerimisel. Vahekasutuse teel soodustatakse maa-alade ajutist kasutamist, mis tähendab, et enne strateegiliste arengute (pikaajaliste arendusplaanide) elluviimist kasutatakse konkreetset maa-ala hoopis teisel eesmärgil läbi vahekasutuse. Näiteks enne kavandatava suuremahulise tänavavõrgu väljaehitamist säilitatakse esimeses etapis konkreetsetel maa-alal tootmis- või sadamate funktsioon.

Samas sõltub juhtotstarvete määratlemise detailsus üldplaneeringutes Rahandusministeeriumi hinnangul paljuski konkreetsest piirkonnast ja selle vajadustest. Juhtotstarvete detailne määratlemine üldplaneeringuga on omane eelkõige linnalistele asutustele. Hajaasustustes reeglina detailsemad ehitus- või maakasutusvõimalused puuduvad, lähtutakse maalisest elukeskkonnast. Ka Rahandusministeeriumi juhendis on soovitusena toodud, et hajaasustuses pole mõistlik näiteks kõiki eluasemekohti juhtotstarbena välja tuua, vaid tuleks seada projekteerimistingimuste andmiseks piisavad üldised tingimused nende säilimise tagamiseks ja uue rajamiseks.²⁴ Soovituslik on juhtotstarbeid määrata avalikest huvidest lähtuvalt. Maakasutuse arengu kavandamisel on oluline arvestada nii kohalike suundumusi kui ka üldisemaid trende, mis võivad arengut oluliselt muuta.²⁵ Näiteks tuleks muuhulgas arvestada nii rahvastikutrende (kas tegemist on kahaneva või kasvava asustusega piirkonnaga), milliste maa-alade järele ja millises mahus on nimetatud piirkonnas vajadus, milliste tulevikutrendidega tuleb arvestada (MaaS (*Mobility as a Service*), isejuhtivad sõidukid jne), kas nt elamisfunktsiooni on otstarbekas ette näha ka mujal, mitte ainult elamumaa juhtotstarbega maa-alal (büroo- ja kontorihoonete maa-alal) jne.

Ringkonnakohus on samuti leidnud, et üldplaneeringu ülesanne ei ole ammendavalt määratleda, millise funktsiooniga ehitisi tuleb alale püstitada. Juhtfunktsioon ei piira lõplikult detailplaneeringuga kavandatavate ehitiste kasutusotstarvet, vaid annab üldise suundumuse.²⁶ Juhtotstarbe väga detailne määramine võib kahandada võimalusi teisel arengusuunal. Üldplaneering eeldab hoolikat kaalumist,

²² Rahandusministeerium. Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks. Mai 2018. Kättesaadav: https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf

²³ Samas, lk 37.

²⁴ Samas, lk 44.

²⁵ Samas, lk 43.

²⁶ TlnRnKo 3-19-1409, p 21.

kas ja mil määral on põhjust piirata hilisemaid valikuid ja mida see võib endaga kaasa tuua. Oluline on, et üldplaneering ei muutuks arengupiduriks.²⁷

Seega suunavad Rahandusministeeriumi soovitusel üldplaneeringute koostamisel paindlikkusest lähtuma, tagamaks pigem üldisemad juhtotstarbed üldplaneeringutes. See tingib ka maakasutuse üldisemat reguleerimist detailplaneeringutes. Järelikult selleks, et arvestada erinevate kohalike suundumuste, uute trendide ja muutuva elukeskkonnaga, ei pruugi juhtotstarvete ammendav piiritlemine planeerimisseaduses igal juhul võimalik ega mõistlik olla.

Vastupidiselt, juhtotstarvete loetelu peab muutuma üldisemaks ning kohanduma CCI-ga. Juhtotstarvete üldisus tähendab, et selle raames on võimalik valida erinevaid krundi kasutamise sihtotstarbeid ning katastriüksuse sihtotstarbeid, mis vastavad ka maa tegelikule kasutusotstarbele. Katastriüksuse sihtotstarve ei peaks olema näitlikus loetelus erinevate ehitiste lubamine, kui võiks määratleda detailplaneeringus.

4.2 Juhtotstarvete, krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete ja ehitise kasutusotstarvete loetelu omavahelised seosed praktikas, peamised järeldused

Ehitise elukaare digitaliseerimise analüüsi üheks järelduseks oli, et kohati võivad üldplaneeringutes määratud juhtotstarbed olla detailsemad maa kasutamise sihtotstarvetest, mistõttu tekivad nende rakendamisel ebakõlad lubatud ja lubamatu tegevuse vahel. Käesolevas analüüsis oleme eelnevalt nimetatud probleemi analüüsinud, võttes aluseks ehitise elukaare digitaliseerimise analüüsis osalenud kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes ja detailplaneeringutes määratud maa-alade juht- ja sihtotstarbeid praktikas. Analüüsisime nende omavahelisi seoseid.

Analüüsi teostamise eesmärgiks oli jõuda järgmistele järeldustele:

- 1) millise detailsusega võiks edaspidi planeeringutes ehitise kasutamise otstarbega seotud küsimusi määratleda; ja
- 2) kuidas planeeringutes määratud juhtotstarbed ja maakasutuse sihtotstarbed sobituvad CCI süsteemiga ja uue KAOL-ga.

Analüüsi tulemused kinnitasid, et üldplaneeringutes määratud juhtotstarbed on praktikas palju detailsemad, kui maa kasutamise sihtotstarbed. Seejuures ei ole juhtotstarbed ja sihtotstarbed omavahel seostatavad. Näiteks esineb planeeringutes juhtotstarbeid, millele on raske leida vastet MaaKatS alusel, näiteks tehnoehitise maa-ala. Samuti määratakse KOV-i kaalutusõiguse alusel üldplaneeringutes väga detailselt maa-ala juhtotstarbena näiteks korruselamumaa, korterelamumaa ja väikeelamute maa. See aga ei võimalda paindlikkust maa-ala kasutamise osas, kui lähtuda võiks pigem üldisemast elamumaa liigutusest. Samuti esineb üldplaneeringutes eraldi juhtotstarbena raudteemaa, mis vastaks üldisemale käsitlusele transpordimaast. Supelranna maa-ala, haljasala, pargi ja puhkeala käsitlus võimaldaks määratleda maa-ala üldplaneeringus üldisemalt sotsiaalmana (vt üldplaneeringutes määratava juhtotstarbe ja selle võimaliku õigusliku tähenduse osas eelmist alapeatükki). Paindlikkuse tagamine on äärmiselt oluline, mistõttu on eelmises alapeatükis tehtud ka ettepanek, et ehitise kasutamise juhtotstarvete loetelu peab muutuma üldisemaks ning kohanduma CCI-ga.

Arvestada siiski tuleb, et mida üldisemad on määratavad juht- ja sihtotstarbed, seda paindlikum on võimalus viia ellu ka detailplaneeringuid. Eelnev omab olulist mõju naabusõigustele. Mida üldisemalt on detailplaneeringus sätestatud krundi kasutamise sihtotstarve, seda rohkem on planeeringu elluvijal võimalusi ehitusõiguse teostamisel rakendada erinevaid lahendusi, millega

²⁷ Rahandusministeerium. Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks. Mai 2018, lk 9. Kättesaadav: https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf

ümberkaudsed isikud ei oska arvestada. Naabritel on oluline teada millist konkreetset ehitist planeeringualale kavandatakse. See tähendab, et praktikas võib naabritele omada suurt tähtsust kas ehitatav elamu on ühe-, kahe- või mitmepereelamu, kas mitteelamu kujutab endast majutus-, tootlustus- või kaubandushoonet jne. Samuti võivad ehitisest tulenevad mõjud oluliselt mõjutada ümberkaudseid (näiteks planeeritava tööstushoone tegevusest tekkiv vibratsioon, müra või lõhn). Järelikult võib detailsemat kasutusotstarvete loetelu pidada ennekõike naabrusõigusi arvestades õigustatuks.

Tehnilise tähelepanekuna tuleb samuti silmas pidada, et täna kuvab EHR samuti viienda koodikohaga ehitise kasutusotstarbeid. Kui viienda koodikoha määratlus EHR-st kaotada, muudab see samuti avalikkusele, sh naabritele kättesaadava informatsiooni üldisemaks.

Siiski ei saa naabrusõigustega arvestamist pidada igal juhul takistuseks juhtotstarvete, maa-alade sihtotstarvete ja ehitiste kasutusotstarvete loetelu üldisemaks muutmisel. Üheks võimaluseks oleks reguleerida detailsemaid kasutusotstarbeid ehitus- või kasutusloa kõrvaltingimusena ja kajastada see informatsioon EHR-s.

Teise võimalusena võiks kaaluda ehitise tehniliste andmete lisamist EHR-i ehitise alusandmete juurde. Nimetatud tehnilistel andmetel oleks informatiivne tähendus ja see võimaldaks tuvastada, millise konkreetse kasutusotstarbega ehitisega tegemist on. Seeläbi on vajalik informatsioon ka avalikkusele kättesaadav.

Tehnilise lahendusena saaks tulevikus EHR-s/e-ehituse platvormi juurde luua funktsionaalsuse, mis võimaldab avalikkusele näidata, milliseid ehitisi ja millisele maa-alale saab ehitada ning millised on ehitise kavandamisega seonduvad tingimused. Näiteks kui korterelamu (elamumaa) ehitataks ümber hooldekoduks, siis ehitise ümberehitamine eeldaks ärimaa või üldkasutatava maana määramist.

Samuti analüüsisime, kuidas planeeringutes määratud juhtotstarbed ja maakasutuse sihtotstarbed sobituvad CCI süsteemiga ja uue KAOL-ga. Kuna tehtud on ettepanek olemasoleva KAOL loetelu üldisemaks muutmisel, siis tuli hinnata kas võiks tekkida vastuolu maakasutuse sihtotstarvetega.

Näiteks kui elamute alt välja arvata hoolekandeesitused, siis edasipidi on võimalik hoolekandeesitusi liigitada kas ärimaa või sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) alla ehitiste maakasutuse mõttes. Elamute liigitusest välja arvatud ühiselamuhooned jällegi ärimaa (täpsemalt majutuseehitis) alla, mis sobitub ka CCI sellekohase lähenemisega.

Kuna KAOL loetelu ja CCI on üldisemad kui maakatastriseaduses toodud katastriüksuste sihtotstarvete loend, on võimalik üldjuhul ka uue KAOL loetelu alusel nimetatud ehitised ühildada maakatastriseaduse regulatsiooniga. Seega ei tuvastatud põhimõttelisi takistusi uue klassifikatsioonisüsteemi rakendamisel, võttes arvesse kehtivat maakasutuse juhtotstarvete ja sihtotstarvete regulatsiooni.

Pigem seisneb küsimus selles, kas maakatastriseadus peab katastriüksuse sihtotstarvete osas olema nii detailne või peaks see tuginema üldisemale liigitusele, võttes seejuures arvesse nii CCI-d kui ka uut KAOL-i. Ehitiste kasutamistotstarvete loetelu peab süsteemi üldisemate osadega (maakataster ja planeeringud) süsteemselt haakuma. Täna ei ole maakatastriseadus tugevalt seotud planeerimis- ja ehitusõigusega. Kuna eelduslikult peaks kogu ehitusvaldkond tuginema ühtsetele alustele ehitiste ja nende kasutusotstarvete liigitusel, tuleks tulevikus kaaluda ka maakatastriseaduses katastriüksuste sihtotstarvete üldisemaks muutmist. Seeläbi oleks võimalik täna ebaühtlast praktikat tasakaalustada ja tagada õigusselgus kõikidele osapooltele võimalike ehitusõiguste osas.

Samas tuleb arvestada, et maakatastriseadus nimetab selliste ehitiste maakasutusi, mida EhS-s ehitisena ei käsitleta (ennekõike maastikuvormid, nt loodusliku veekogu ja tehisveekogu maa, mäeeraldise maa, haljasalad ja pargi maad, supelranna maa). Nende defineerimine võib olla oluline

planeeringute vaates, kuivõrd nendega võivad kaasnedada teatavad piirangud ehitamisele ja muule tegevusele (veekaitsevööndid, looduskaitsevööndid, maapõue ja maavara kaitse põhimõtted).

Igal juhul ei peaks MaaKat-s toodud liigutus piirama seda, millisel otstarbel ehitist konkreetsel maalal kasutada saab. Vastupidiselt, MaaKatS peaks defineerima seda, millised maakasutused on lubatud.

LISA 1 EHITISTE LIIKIDEGA SEONDUVAD ÕIGUSAKTID

Käesolevas lisas on välja toodud erinevate ehitiste liikidega seonduvad õigusaktid, mis esitavad erinevas detailsusastmes nõudeid ehitistele, sh ka ehitise osadele ehk ruumidele, tehnilistele süsteemidele ning ehitise komponentidele. Välja toodud õigusaktide loetelu ei ole ammendav.

Elamutega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
1. Tuleohutuse seadus
2. Riikliku statistika seadus
3. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
4. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
5. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
6. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“
7. Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
8. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
9. Majandus- ja taristuministri 08.04.2015 määrus nr 28 „Elamu energiaauditile esitatavad nõuded“
10. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
11. Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr 38 „Eluruumi sotsiaalselt põhjendatud norm ja selle rakendamise erisused“
12. Majandus- ja taristuministri 18.05.2015 määrus nr 47 „Rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliigid, mille puhul on nõutav energiamärgise olemasolu“
13. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 16.01.2018 määrus nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise kord“
14. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
15. Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
16. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
17. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“
18. Keskkonnaministri 17.05.2018 määrus nr 12 „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise toetuse andmise tingimused ja kord“

19. Sotsiaalministri 20.07.2007 määrus nr 59 „Tervisekaitsenõuded asendushooldusteenusele pere- ja asenduskodus“
20. Sotsiaalkaitseministri 21.12.2015 määrus nr 75 „Tervisekaitsenõuded erihoolekandeteenustele ja eraldusruumile“
21. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 12.06.2008 määrus nr 48 „Energiaauditi ja ehitise ekspertiisi tegemise ning ehitusprojekti koostamise toetamise tingimused ja kord“
22. Väliskaubandus- ja infotehnoloogiainistri 27.08.2020 määrus nr 53 „Järgmise põlvkonna elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamise teise etapi toetusmeetme tingimused ja kord“
23. Majandus- ja taristuministri 01.06.2020 määrus nr 30 „Väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“
24. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“
25. Kulutuuriministri 13.06.2019 määrus nr 27 „Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord“

Mitteelamutega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
3. Turismiseadus
4. Kaubandustegevuse seadus
5. Veeseadus
6. Muuseumiseadus
7. Arhiiviseadus
8. Loomakaitse seadus
9. Koolieelse lasteasutuse seadus
10. Riikliku statistika seadus
11. Relvaseadus
12. Tuleohutuse seadus
13. Rahvatervise seadus
14. Sotsiaalhoolekande seadus
15. Teadus- ja arendustegevuse korralduse seadus
16. Kemikaaliseadus
17. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
18. Kulutuuriministri 13.06.2019 määrus nr 27 „Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord“

19. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrus nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“
20. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
21. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
22. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“
23. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 10.08.2005 määrus nr 88 „Puistlastilaevade lisaohutusnõuded, puistlastilaevade ohutu laadimise ja lossimise nõuded, puistlastilaevade terminalide ohutusnõuded ning laeva kapteni ja terminali esindaja teavitamise kord“
24. Majandus- ja taristuministri 18.05.2015 määrus nr 47 „Rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliigid, mille puhul on nõutav energiamärgise olemasolu“
25. Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrus nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“
26. Riigihalduse ministri 13.01.2017 määrus nr 2 „Lasteaiahoonetes energiatõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“
27. Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrus nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“
28. Majandus- ja taristuministri 02.04.2020 määrus nr 8 „Hoolekandeadutuse hoone ja sisekliima tagamisega mitteamu ventileerimise ja tuulutamise nõuded“
29. Majandus- ja taristuministri 02.04.2020 määrus nr 8 „Hoolekandeadutuse hoone või mitteamu ventileerimise ja tuulutamise täiendavad nõuded eriolukorras“
30. Sotsiaalministri 03.04.2002 määrus nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeadutuse tervisekaitsenõuded“
31. Sotsiaalministri 09.01.2001 määrus nr 4 „Laste hoolekandeadutuse tervisekaitsenõuded“
32. Sotsiaalkaitseministri 21.12.2015 määrus nr 75 „Tervisekaitsenõuded erihoolekandeteenustele ja eraldusruumile“
33. Riigihalduse ministri 12.10.2018 määrus nr 40 „Kohaliku omavalitsuse hoolekandeadutuste hoonete energiatõhusaks muutmiseks ja hoolekandeadutuste energiatõhusate hoonete rajamiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“
34. Sotsiaalministri 31.12.2001 määrus nr 166 „Nõuded haigla funktsionaalse arengukavale ja ehitusprojekti meditsiinitehnoloogia osale ning haigla funktsionaalse arengukava kinnitamise kord“
35. Sotsiaalministri 19.08.2004 määrus nr 103 „Haigla liikide nõuded“
36. Sotsiaalministri 15.11.2002 määrus nr 132 „Haiglate majutuse standardtingimused“
37. Sotsiaalministri 25.01.2002 määrus nr 25 „Nõuded haiglavälise eriarstiabi osutamiseks vajalikele ruumidele, sisseseadele ja aparatuurile“
38. Sotsiaalministri 29.11.2001 määrus nr 116 „Nõuded perearsti tegevuskoha ruumidele, sisseseadele ja aparatuurile“
39. Sotsiaalministri 20.12.2000 määrus nr 86 „Tervisekaitsenõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele“

40. Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määrus nr 80 „Tervisekaitse nõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“
41. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
42. Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
43. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
44. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“
45. Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 245 „Loomaaia planeeringule ja ehitistele ning loomaaialoomade pidamisele esitatavad nõuded“
46. Siseministri 27.11.2001 määrus nr 90 „Nõuded relvahoidlale, relvakappidele ning püssirohu ja sütiku hoidmisele ning muud hoidmise tingimused“
47. Kaitseministri 28.12.2010 määrus nr 26 „Kaitseväge ja Kaitseväe harjutusväljale ja lasketiirule esitatavad nõuded ja kasutamise kord“
48. Siseministri 25.03.2002 määrus nr 56 „Lasketiiru ja laskepaiga ning laskevõistluse ja treeninglaskmise ohutusnõuded“
49. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.06.2005 määrus nr 63 „Lõhkematerjalitehasele esitatavad nõuded“
50. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 07.08.2012 määrus nr 57 „Lõhkematerjalilaole, lõhkematerjali ja pürotehnilise toote hoidmisele esitatavad nõuded“
51. Vabariigi Valitsuse 22.12.2011 määrus nr 181 „Arhiivieeskiri“
52. Sotsiaalministri 20.07.2007 määrus nr 59 „Tervisekaitse nõuded asendushooldusteenusele pere- ja asenduskodus“
53. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
54. Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“
55. Keskkonnaministri 20.09.2019 määrus nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse või biokütuse hoidla ehitamise ja kasutamise nõuded ning kuja täpsustatud ulatus“
56. Keskkonnaministri 03.10.2019 määrus nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“
57. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“
58. Põllumajandusministri 03.10.2002 määrus nr 73 „Põllumajanduslindude aretuse eesmärgil pidamiseks ning haudemunade ja ööpäevaste tibude turustamise eesmärgil tootmiseks kasutatava loomakasvatushoone või -rajatise, seal lindude pidamise ning haudemunade ja ööpäevaste tibude tootmise veterinaarnõuded“
59. Põllumajandusministri 04.06.2004 määrus nr 105 „Erinevatest karjadest pärinevate põllumajandusloomade kogumiseks ja loomapartiide koostamiseks kasutatava loomakasvatushoone ja -rajatise ning loomade pidamiseks piiritletud ala ning seal põllumajandusloomade pidamise veterinaarnõuded“
60. Põllumajandusministri 04.03.2004 määrus nr 19 „Üksnes hobuse, lamba või kitse sperma kogumiseks ja säilitamiseks kasutatava loomakasvatushoone või -rajatise ning seal hobuse,

- lamba või kitse pidamise, sealhulgas hobuse, lamba või kitse sperma kogumise, säilitamise, töötlemise ja väljastamise veterinaarnõuded, samuti lamba või kitse sperma kogumiseks, säilitamiseks, töötlemiseks ja väljastamiseks kasutatava muu ettevõtte veterinaarnõuded“
61. Põllumajandusministri 22.05.2002 määrus nr 37 „Sea või veise sperma kogumiseks ja säilitamiseks kasutatava loomakasvatushoone või -rajatise ning seal sea või veise pidamise, sealhulgas sea või veise sperma kogumise ja säilitamise, veterinaarnõuded“
 62. Põllumajandusministri 27.05.2005 määrus nr 57 „Sellise loomade pidamiseks kasutatava loomakasvatushoone ja -rajatise ning loomade pidamiseks piiritletud ala veterinaarnõuded, kus püsivalt peetakse või aretatakse loomi nende avalikuks näitamiseks ja rahvahariduseks, liigi säilitamiseks ning teaduslikeks alus- või rakendusuringuteks“
 63. Põllumajandusministri 10.09.2008 määrus nr 91 „Vesiviljelusloomade pidamiseks kasutatava loomakasvatushoone, -rajatise ja loomade pidamiseks piiritletud ala ning seal vesiviljelusloomade pidamise veterinaarnõuded“
 64. Põllumajandusministri 06.09.2010 määrus nr 88 „Nõuded karuslooma pidamise ja selleks ettenähtud ruumi või ehitise kohta“
 65. Põllumajandusministri 23.12.2005 määrus nr 127 „Farmis tapetud kodulindude ja jäneseliste liha väikeses koguses käitlemise hügieeninõuded“
 66. Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 66 „Looma- ja linnukasvatusest välisõhku väljutatavate saasteainete heidete mõõtmise ja arvutusliku määramise meetodid“
 67. Põllumajandusministri 27.08.2009 määrus nr 91 „Nõuded lamba ja kitse pidamise ja selleks ettenähtud ruumi või ehitise kohta“
 68. Põllumajandusministri 03.12.2002 määrus nr 80 „Nõuded sigade pidamisele ja selleks ettenähtud ruumi või ehitise kohta, sigade suhtes rakendada lubatud veterinaarsete menetluste loetelu ja neid läbiviivad isikud ning nõuded nende menetluste teostamisele ja neid menetlusi teostava isiku ettevalmistusele“
 69. Põllumajandusministri 27.07.2010 määrus nr 84 „Nõuded broilerite pidamise, selleks ettenähtud ruumi või ehitise ja broilerite pidamise koolituse kohta“
 70. Põllumajandusministri 27.08.2009 määrus nr 90 „Nõuded veise pidamise ja selleks ettenähtud ruumi või ehitise kohta“
 71. Põllumajandusministri 23.10.2002 määrus nr 78 „Nõuded vasikate pidamisele ja selleks ettenähtud ruumile või ehitisele“
 72. Põllumajandusministri 19.06.2003 määrus nr 59 „Nõuded kanade pidamisele ja selleks ettenähtud ruumile või ehitisele“
 73. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“

Liiklusrajatiste, veetranspordirajatiste ja õhutranspordirajatistega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Liiklusseadus
3. Raudteeseadus
4. Lennundusseadus
5. Sadamaseadus

6. Veeseadus
7. Mereohutuse seadus
8. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
9. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
10. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
11. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
12. Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
13. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
14. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“
15. Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“
16. Majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrus nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“
17. Majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrus nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“
18. Majandus- ja taristuministri 22.02.2019 määrus nr 72 „Tee-ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord“
19. Majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrus nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“
20. Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 92 „Tee seisundinõuded“
21. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“
22. Majandus- ja taristuministri 26.10.2015 määrus nr 217 „Avalikult kasutatava jäätee rajamise ja korrashoiu nõuded“
23. Keskkonnaministri 11.06.2015 määrus nr 34 „Metsatee seisundi kohta esitatavad nõuded“
24. Majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määrus nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“
25. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.12.2002 määrus nr 18 „Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord“
26. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002 määrus nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“
27. Keskkonnaministri 13.10.2019 määrus nr 54 „Veekogu paisutamise, paisu likvideerimise ja veetaseme alandamise täpsustatud nõuded ning ökoloogilise miinimumvooluhulga määramise meetodika“
28. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“

Tõsteseadmetega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Toote nõuetele vastavuse seadus
3. Seadme ohutuse seadus
4. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“
5. Majandus- ja taristuministri 16.07.2015 määrus nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditile ning auditi tulemuste esitamisele“
6. Vabariigi Valitsuse 08.12.1999 määrus nr 377 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses“
7. Vabariigi Valitsuse 11.01.2000 määrus nr 13 „Töövahendi kasutamise töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“
8. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
9. Majandus- ja taristuministri 27.02.2015 määrus nr 17 „Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded“
10. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 16.09.2011 määrus nr 87 „Laeva tõsteseadmete kasutamise nõuded ning ülevaatus- ja katsetuste kord“
11. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“

Torujuhtmete-, side- ja elektriliinidega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Elektroonilise side seadus
3. Seadme ohutuse seadus
4. Maagaasiseadus
5. Elektriturseadus
6. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus
7. Veeseadus
8. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
9. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
10. Majandus- ja taristuministri 16.07.2015 määrus nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditile ning auditi tulemuste esitamisele“
11. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
12. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
13. Majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrus nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“

14. Majandus- ja taristuministri 27.02.2015 määrus nr 18 „Surveseadmele, aerosooliballoonile ja gaasiballoonile esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord“
15. Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
16. Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
17. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
18. Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
19. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
20. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“
21. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
22. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“
23. Majandus- ja taristuministri 03.07.2020 määrus nr 40 „Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavale tehnosüsteemile esitatavad nõuded“
24. Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“
25. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“

Spordi- ja puhkerajatistega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Looduskaitseadus
3. Loomakaitseadus
4. Veeseadus
5. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
6. Majandus- ja taristuministri määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
7. Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
8. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

9. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
10. Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 245 „Loomaaia planeeringule ja ehitistele ning loomaaialoomade pidamisele esitatavad nõuded“
11. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“
12. Sotsiaalministri 03.10.2019 määrus nr 63 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“

Erirajatistega seonduvad järgmised õigusaktid:

1. Ehitusseadustik
2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
3. Tuleohutuse seadus
4. Veeseadus
5. Kalmistuseadus
6. Muinsuskaitse seadus
7. Sõjahaudade kaitse seadus
8. Jäätmeseadus
9. Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
10. Majandus- ja taristuministri määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“
11. Kuluturiministri 13.06.2019 määrus nr 27 „Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord“
12. Kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 18 „Mälestise tähistamise kord ja tähise kujutis“
13. Maaeluministri 28.03.2019 määrus nr 38 „Maaparandussüsteemi ehitamise täpsemad nõuded“
14. Maaeluministri 06.05.2019 määrus nr 45 „Maaparandussüsteemi projekteerimismid“
15. Maaeluministri 19.12.2018 määrus nr 75 „Maaparandushoiutööde nõuded“
16. Keskkonnaministri 29.04.2004 määrus nr 38 „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded“
17. Vabariigi Valitsuse 21.03.2013 määrus nr 46 „Kaitseväe kalmistu haldamise kord“
18. Keskkonnaministri 03.10.2019 määrus nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“
19. Keskkonnaministri 02.04.2020 määrus nr 17 „Vesiviljeluse veekaitse nõuded, sealhulgas vesiviljelusest lähtuva vee saasteainesisalduse piirväärtused ja suublasse juhtimise ning seire nõuded“
20. Keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“