

9.8. Ebaseadusliku ehitise adresseerimine ja seadusliku ehitise tegelik kasutusotstarve

Koha-aadressi peab määrama igale hoonele, sealhulgas ka neile, mis on püstitatud ebaseaduslikult.

Aadressi määramist ja ebaseadusliku ehitise seadustamist tuleb eristada.

Ehitise seadustamiseks on olemas konkreetset õigusnormid ja etteantud protsess/menetlus, mis tulenevad ehitusseadustikust. Samuti on olemas aadresside määramiseks kindel õiguslik raamistik. Aadressi määramine ei seadusta ehitist.

Ebaseaduslikult püstitatud hoonele määrab omavalitsus aadressi samadel alustel nagu ka seaduslikule (lähtudes **Ruumiandmete seaduse § 55** sätetest).

Kui omavalitsus ei määra Eesti topograafia andmekogu poolt tuvastatud olemasolevale hoonele koha-aadressi **kahe kuu jooksul** hoone olemasolu teadasaamisest arvates, siis Maa- ja Ruumiamet võtab omavalitsusega ühendust ja juhhib sellele vajadusele tähelepanu. Kui omavalitsus ka siis ei määra hoonele aadressi, siis lähtuvalt **Ruumiandmete seaduse § 55 lg 5-t** määrab kuu aega hiljem hoone koha-aadressi Maa- ja Ruumiamet. Aadressi määramisel lähtub Maa- ja Ruumiamet maaüksuse aadressist. Kui tegu on unikaalaadressi nõudva hoonega, siis ei tarvitse eelpool nimetatud viisil määratud aadress vastata kõigile nõuetele. Põhjuseks on see, et Maa- ja Ruumiamet ei vii läbi haldusmenetlust (peatükk **9.6. Haldusmenetlus**), mistõttu ei saa kooskõlastada aadressiga seonduvaid erisusi ning sel juhul tuleb aadress kohalikul omavalitsusel hiljem korrastada.

Näide: Maaüksuse aadress on Tähe tn 12. Nimetatud maaüksusel asuvad kaks elukondlikku hoonet, mille eristamiseks peaks kasutama numbreid 12/1 ja 12/2 (või 12 ja 12/1). Selliste lisanumbrite lisamiseks ei saa Maa- ja Ruumiamet haldusmenetlust läbi viia ning mõlema hoone aadressiks määratakse lihtsalt Tähe tn 12. Antud lahenduskäik tekitab paratamatult aadressi, mis vajab kohaliku omavalitsuse poolt korrastamist ning sellega seoses haldusmenetluse läbiviimist. Küll aga saavad ka ebaseaduslikult püstitatud hooned aadressiandmete süsteemis registreeritud.

Ebaseadusliku ehitise seadustamine

Ebaseaduslik ehk omavoliline on igasugune ehitis, mille püstitamiseks oleks olnud vaja ehitusseadustiku **lisa 1** järgi taotleda ehitisluba või ehitusteatis, kuid seda ei ole taotletud või on küll taotletud, aga ei ole väljastatud. Kui omavoliline ehitustegevus on aset leidnud peale ehitusseadustiku vastuvõtmist (01.07.2015), siis sellise ehitise seadustamiseks tuleb taotleda ehitisluba või -teatis samadel tingimustel, nagu oleks pidanud seda tegema juba enne ehitustegevuse algust.

Enne **täna kehtiva ehitusseadustiku** vastuvõtmist (01.07.2015) ehitatud ehitiste seadustamiseks on kehtestatud erireeglid **ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduses**. Erireeglid jagavad seadustamise kahte kategooriasse:

1. Ehitised, mis on ehitatud enne 01.01.2003 (enne ehitusseaduse vastuvõtmist), peavad vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele. Ehitise ohutust hinnatakse ehitamise ajal kehtinud nõuete kohaselt;
2. Ehitised, mis on ehitatud pärast 01.01.2003 aga enne 01.07.2015 (enne täna kehtiva ehitusseadustiku vastuvõtmist), peavad vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ning lisaks vastama detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele.

Ehitustegevuse aeg tuleb kohalikul omavalitsusel tõendada. Ehitise ohutuse ja seadusele vastavuse tõendamiseks on vaja teha uuringud ja koostada auditid.

Kasutusotstarve ja hoone tegelik välisilme.

Ehitatud on ka hooneid, millel on küll ehitusluba või ehitusteatis olemas, kuid selle ehitamisel on ilmselgelt loal või teatisel olevast kõrvale kaldutud.

Kaardistusinfost võib selguda, et seaduslikult püstitatud hoone välisilme ja tõenäoliselt ka reaalne kasutusotstarve erineb ehitisregistris (nt ehitusloal) olevast kasutusotstarbest.

Näiteks on loal või teatisel lubatud ehitada kõrvalhoone, aga ehitatud on eluhoone tunnustega hoone. Tegemist on sarnase olukorraga nagu ebaseaduslikult püstitatud ehitise korral.

Aadresside määramisel lähtutakse faktilisest olukorrast maastikul (sh kaardistusinfost, ortofotodest, kaldfotodest, kohalike omavalitsuste lisainfost jm).

Hoonetele, mis **näevad välja nagu eluhooned**, peab määrama **unikaalse aadressi**. Eesti topograafia andmekogu (ETAK) kaardistab olukorra looduses ja kannab kaardile ehitised sellisena, nagu nad Eesti kultuuriruumi kohaselt määratletakse, sõltumata sellest, kas need on püstitatud vastavalt dokumentides lubatule või on dokumentidest kõrvale kaldutud.

Seega kui hoonetele tuleb määrata unikaalaadress, siis **ei hinnata selle käigus ehitise püstitamise seaduslikku alust** ega ehitisregistrisse kantud kasutusotstarvet, mis võib erineda reaalsest olukorrast. Maa- ja Ruumiamet kasutab selleks nii ortofotosid kui ka **kaldfotode andmeid**, mida tehakse **igakordsel ülelennul** selleks kohandatud ja **kaamerate ning lidariga varustatud lennukilt**.

Lisaks saavad ka omavalitsused esitada täiendavat infot, sest lennuki ülelennud toimuvad regulaarselt **iga 4 aasta** järel ja vahepeal võib olukord olla muutunud.

Näide: Kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu kohaselt tohib ühele elamumaa sihtotstarbega 2000-3000 m² maaüksusele ehitada ühe elukondliku hoone. Kui sellele maaüksusele ehitatakse lisaks abihoone, mis ETAK-i kaardistuse kohaselt on elukondlik, siis määratakse ETAK-is hoone tüüp elu- või ühiskondlikuks, olenemata sellest, et EHR-is on tegemist abihoonega. ADS-is lisatakse sellisele hoonetele unikaalaadressi nõude tunnus. Sellisele hoonetele tuleb määrata unikaalaadress (mis eristub teistest aadressidest).