

HOIATUS) Omaalgatuslik ümberehitus korteris võib üliraske õnnetuse kaasa tuua

[Kristina Kostapostimees Kodu vastutav toimetaja](#)

6. detsember 2024, 08:29



Pilt on illustreeriv. Foto: Shutterstock

«Eestis on juba juhtunud mitmeid raskeid õnnetusi, kus korteriomanike isetegevuslik ümberehitus korteris seab ohtu kogu maja elanike elu ja tervise,» hoiatab Eesti Korterühistute Liidu (EKÜL) juhatuse liige ja õigusosakonna juhataja Urmas Mardi.

Nii näiteks on põhjustanud traagiliste tagajärgedega õnnetusi korterisisese gaasipaigaldisega seotud omavoliline ventilatsiooni ja suitsulõõride ümberehitamine või gaasiseadme suitsugaaside juhtimine valesse lõõri. «Tihti tehakse selline töö ära ilma korteriühistut ega teisi korteriomanikke teavitamata, mis tähendab ju sisuliselt, et kogu maja istub püssirohutünni otsas.» Mardi sõnul kipuvad omanikud tihti maha võtma ka nõukogudeaegsetes paneelmajades seinale pandud ja ventilatsiooniga ühendatud plekkтору, mis peaks hoolitsemata WC ja vannitoa õhutuse eest. «Tahetakse saada rohkem kapiruumi ja tulemuseks on kõõgi ja pesuruumi peaaegu olematu ventilatsioon,» selgitab Urmas Mardi.

EKÜLi õigusosakonna juhataja sõnul on ventilatsiooniga teisi probleeme: need on seotud näiteks rõdude ebakompetentse kinniehitamisega, samuti pööningu- või keldripinna ebaseadusliku eluruumiks muutmise. «Näiteks pannakse rõdule omaalgatuslikult aknad ette: puudub hoone välispiirde nõuetekohane soojustamine, samuti tänapäevane ventilatsioonisüsteem, tulemuseks on hallitus ja kõikvõimalikud sellest tulenevad tervisehädad,» toob Mardi näite.

Hoopis hull on lugu Mardi hinnangul siis, kui korteriomani hakkab elupaigas omaalgatuslikult seinu lammutama. «Lisaks korterelamu küttesüsteemile on kõigi korteriomani ke kaasomandis ka kandvad seinad. Seega kui on plaanis korteri planeeringut muuta läbi seinte mahavõtmise, tuleb selleks saada kõigi kaasomani ke nõusolek,» räägib Mardi. Tema sõnul puudub tavainimesel harilikult ka muutuse hindamiseks tarvilik insenerteave ja seepärast on ülioluline, et sääraseid otsused aitaks teha kvalifitseeritud spetsialist.

«Päris nii ei ole, et tõstan ruumid ringi, kuidas meeldib,» toonitab Mardi.

Ta toob näite, kuidas saunahuviline korteriomani otsustas vannituba sauna võrra suuremaks ehitada, tehes selle täpselt naabri magamistoaga kohakuti – sellal kui üks magada üritas, vihtles teine sajakraadises kuumuses. «Kortermaja on ikka ehitatud tervikut silmas pidades ja sellega tuleb igal sammul arvestada. Mis tähendab, et uut kodu valides tuleks lähtuda ikka sellest, kas soetatava elamise planeering ja olemus ostja enda vajadustega sobib,» rõhutab ta. «Autot ostes me ju ei mõtle esimese asjana, et ehitam oma sõiduki pagasiruumi suuremaks või paar istekohta juurde.»

Mardi juhib ka tähelepanu, et korteris kavandavate töödega võib kaasneda vajadus ehitusteatis esitada.

«Ehitusseadustiku (EhS) kohaselt peab korteriomani esitama ehitusteatis juhul, kui korteris toimuvad tööd kvalifitseeruvad ehitise ümberehitamiseks. Ehitise ümberehitamisega on tegemist, kui ehitamise käigus ehitise olemasolevad omadused muutuvad oluliselt, v.a ehitise üksikute osade vahetamine samaväärsete vastu. Näiteks loetakse EhS § 4 lg 3 järgi ümberehitamiseks piirdekonstruktsioonide muutmist; kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmist ja asendamist; tehnosüsteemi paigaldamist, muutmist või lammutamist,» selgitab Mardi.

Praktikas kohtab tema sõnul korterite ümberehitamist näiteks nõnda, et ühe korteri kahest toast ehitatakse kokku üks suurem tuba või muudetakse korteri plaanilahendust muul viisil.

«Sellisel juhul läheb ehitusteatis kohustusliku ehitustegevuse alla näiteks korterelamu kandva seina lammutamine või sinna ava tegemine. Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist,» selgitab spetsialist.

«Kui pädev asutus ei esita kümne päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib alustada ehitamist (EhS 36 lg 2),» märgib Mardi. «Mõnel juhul tuleb aga koos ehitusteatisega esitada ka ehitusprojekt. Näiteks tuleb ehitisealuse pinnaga 0–60 m² ja üle 5 m kõrge elamu puhul hoonetes tehtavate ümberehituste korral esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt,» räägib ta.

Urmas Mardi märgib, et ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhtudel on tegemist n-ö vaba ehitustegevusega, mis ei eelda ehitamisest teavitamist ega ka ehitusprojekti koostamist.

«Õiguskirjanduses on vabaks ehitustegevuseks liigitatud näiteks siseviimistluse uuendamine (seinte värvimine, tapeedi vahetus, põrandakatte vahetus, pesuruumi keraamika vahetus) ja hoone mitteandvate seinte muutmist ja asendamine,» vahendab Mardi.

Mardi tuletab aga kõigile korteriomani kelele meelde, et tööde spetsifikatsioonist tulenevalt võib omanikul teatud juhtudel olla keeruline hinnata, kas töödega kaasneb kohustus ehitusteatis esitada või mitte.

«Kahtluste korral oleme soovitanud omanikul või tema volitatud esindajal omavalitsusest asjaolusid täpsustada,» räägib Mardi. Meeles tuleb tema sõnul aga pidada ka seda, et ehitustegevuse aktsepteerimine kohaliku omavalitsuse poolt ei sõltu korteriomanike otsustest või kokkulepetest.

«Kohalik omavalitsus ei sea ehitusteatise menetluse tulemust sõltuvusse sellest, kas korteriomaniik on kavandavateks ümberehitustöödeks teistelt omanikelt nõusolekud saanud,» märgib ta. «Samas on riigikohus rõhutanud, et ehitusteatise menetluses tuleb pädeval asutusel arvestada siiski ehitise ja selle kasutamise mõju teistele isikutele. Kui ehitamisele esitatavate avalik-õiguslike nõuete rikkumine kahjustab naabrite (nt elamu kaasomanike) õigusi, tuleb pädeval asutusel algatada täiendav kontroll,» leiab liidu õigusosakonna juhataja. Kiire ja selge pildi sellest, mida korteriomaniik teha võib või ei tohi, annab Mardi hinnangul ka kliimaministeeriumi vastvalminud Ehitusgiid: ehitusgiid.ee.