Seadusta.ee

**Normrise OÜ**
Registrikood 17620764 · KMKR EE103040909
Käpa AÜ 4, Pangodi küla, Kambja vald, 62017 Tartu maakond
info@seadusta.ee · seadusta.ee

# Ehitusaja tõend NÄIDIS

Nr EA-NÄIDIS · koostatud 08.11.2026 · Seadusta.ee

**Järeldus:** aerofotode järgi alustati hoone ehitamist **2012. ja 2013. aasta aerofoto vahel** ning 2015. aasta aerofotol on hoone **väliselt valmis**. Hoonet ei olnud kontuuri kohal 2002., 2007., 2010. ega 2012. aastal.

Näidisena on kasutatud avalikku hoonet (Eesti Rahva Muuseum), mis on ehitatud ehitusloa alusel. Kliendi aruandes on sama ülesehitus tema hoone kohta.

## Objekt

| | |
|---|---|
| Hoone | Eesti Rahva Muuseum (ehitisregistri kood 120583501) |
| Aadress | Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Muuseumi tee 2 |
| Kasutamise otstarve registris | Muuseum, kunstigalerii |
| Esmane kasutus registris | 2015 |
| Piirjoon | ehitisregistri hoone kuju (punane joon igal fotol) |

## Ehitisregistri andmed

| | |
|---|---|
| Ehitisealune pind | 21 941 m² |
| Korruseid (maa peal / all) | 2 / 2 |
| Kõrgus | 15,3 m |

## Ehitisregistri dokumendid

Ehitusega seotud dokumendid kuupäevade järgi (aadressimuudatused ja tehnilised paranduskanded on välja jäetud).

| Kuupäev | Dokument | Number | Seis |
|---|---|---|---|
| 12.08.2009 | Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks | 1751/09 | Registrisse kantud |
| 25.08.2009 | Ehitusluba ehitise püstitamiseks | 1757/09 | Tunnistatud kehtetuks |
| 23.01.2012 | Ehitamise alustamise teatis | 214/12 | Registrisse kantud |
| 14.03.2013 | Ehitamise alustamise teatis | 530/13 | Registrisse kantud |
| 16.06.2014 | Ehitusloa taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmiseks | 2546/14 | Registrisse kantud |
| 16.06.2014 | Ehitusluba ehitise tehnosüsteemide muutmiseks | 2553/14 | Registrisse kantud |
| 23.01.2015 | Kasutusloa taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmisel | 1511349/00040 | Registrisse kantud |
| 03.02.2015 | Kasutusluba ehitise tehnosüsteemide muutmisel | 1512349/00031 | Registrisse kantud |
| 08.05.2015 | Kasutusloa taotlus ehitise püstitamisel | 1511319/05961 | Registrisse kantud |

| Kuupäev | Dokument | Number | Seis |
|---|---|---|---|
| 20.05.2015 | Kasutusluba ehitise püstitamisel | 1512319/02845 | Registrisse kantud |
| 31.08.2015 | Energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis | 1511566/00902 | Kehtiv |
| 05.10.2015 | Ehitusloa kehtetuks tunnistamise otsus | 1512922/00352 | Antud |
| 01.08.2016 | Ehitusloa taotlus | 1611271/13154 | Lubatud/Teavitatud |
| 01.08.2016 | Ehitusluba | 1612271/10110 | Antud |
| 04.08.2016 | Kasutusloa taotlus | 1611371/07103 | Lubatud/Teavitatud |
| 06.09.2016 | Kasutusluba | 1612371/05572 | Antud |
| 09.08.2018 | Olemasoleva hoone energiamärgise teatis | 1811567/00486 | Kehtetu |
| 09.08.2018 | Olemasoleva hoone energiamärgise teatis | 1811567/00487 | Kehtiv |
| 22.04.2025 | Kaalutud energiaerikasutuse energiamärgis | 2511584/03341 | Kehtiv |

## Ajatelg: fotod ja dokumendid koos

| | |
|---|---|
| **2009** | Ehitusluba ehitise püstitamiseks (hiljem kehtetuks tunnistatud ja asendatud). |
| **2010–2012** | Aerofotodel hoonet ei ole. |
| **01.2012 ja 03.2013** | Ehitamise alustamise teatised registris. |
| **2013** | Aerofotol ehitusplats. |
| **2014** | Aerofotol hoone ehitamisel. |
| **2015** | Kasutusluba (05.2015); aerofotol hoone väliselt valmis. |
| **2016** | Kasutusluba (09.2016) pärast täiendavaid töid. |

Fotod ja registri dokumendid toetavad üksteist. Kliendi aruandes on see osa eriti oluline siis, kui dokumente ei ole – siis tõendavad ehitamise aega fotod.

## Miks ehitamise aeg on oluline

| | |
|---|---|
| **Enne 22.07.1995** | Kui maa on kinnistusraamatus, eeldatakse ehitamise õigusliku aluse olemasolu; hoone kantakse registrisse tavaliselt andmete esitamise teatisega. Hilisemaid juurde- ja ümberehitusi hinnatakse eraldi ning hoone peab olema ohutu (ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 28 lg $1^1$, 3 ja 5). |
| **Enne 1.07.2015** | Kui hoone on valmis ega vaja enam ehitusteatise- või ehitusloakohustuslikke töid, võib selle registrisse kanda kasutusteatise või kasutusloaga ilma ehitusteatise või ehitusloata; kui ehitusprojekti pole, asendab selle ehitise audit (sama seaduse § 28 lg 1, 2 ja 6). |
| **1.07.2015 või hiljem** | Kohaldub ehitusseadustiku üldkord: vajaduse korral ehitusprojekt ja ehitusteatis või ehitusluba, seejärel kasutusteatis või kasutusluba. |

Ehitamise aja kohta esitab tõendid omanik; kui piisavaid tõendeid ei ole, eeldatakse, et ehitis on ehitatud pärast 1.01.2003 (sama seaduse § 27 lg 3). Omavalitsus selgitab asjaolud välja ja hindab tõendeid (haldusmenetluse seaduse § 6 ja § 38).

# Aerofotod aastate kaupa



**2002** · krundil ehitist ei ole
Ortofoto 2002, Maa- ja Ruumiamet



**2007** · ehitist ei ole
Ortofoto 2007, Maa- ja Ruumiamet



**2010** · ehitist ei ole
Ortofoto 2010, Maa- ja Ruumiamet



**2012** · ehitist ei ole, maa-ala korrastamine
Ortofoto 2012, Maa- ja Ruumiamet



**2013** · ehitusplats, ehitustööd alanud
Ortofoto 2013, Maa- ja Ruumiamet



**2014** · hoone ehitamisel
Ortofoto 2014, Maa- ja Ruumiamet



**2015** · hoone väliselt valmis, katus peal
Ortofoto 2015, Maa- ja Ruumiamet



**2016** · hoone valmis
Ortofoto 2016, Maa- ja Ruumiamet



**2017** · hoone valmis
Ortofoto 2017, Maa- ja Ruumiamet



**2020** · muutusi ei ole
Ortofoto 2020, Maa- ja Ruumiamet



**2023** · muutusi ei ole
Ortofoto 2023, Maa- ja Ruumiamet



**2025** · muutusi ei ole
Ortofoto 2025, Maa- ja Ruumiamet

## Muud allikad (lisatakse kliendi aruandesse)

- **Google'i tänavavaade:** Eestis pildistatud alates 2011. aastast; märgime Google'i näidatud pildistamise aja (kuu ja aasta) ja lingi, kui hoone on tänavalt nähtav (Google'i pilte aruandesse ei kopeerita).
- **Ehitisregistri dokumendid** ja varasemad registriandmed.
- **Omaniku tõendid:** kuupäevaga fotod, arved, lepingud, vanad kuulutused.
- Kui on vaja tõendada aega enne 22.07.1995: 1990. aastate aerofotod (Maa- ja Ruumiamet) ja arhiividokumendid.

## Metoodika ja piirangud

- Aerofotod (ortofotod): Maa- ja Ruumiameti ajalooliste ortofotode teenus; aasta tähendab aastat, mil aerofoto tehti; kliendi aruandes märgime võimaluse korral pildistamise kuupäeva metaandmetest. Igal aastal ei ole kogu Eestit pildistatud – puuduvad aastad on vahele jäetud.
- Hoone piirjoon on ehitisregistri kuju. Kui kuju on registris ebatäpne, märgime selle aruandes.
- Aerofotolt on näha hoone välimine kuju ja katus. Hoone sees tehtud muudatusi (seinad, tehnosüsteemid) aerofotolt ei tuvastata.
- Aruanne kirjeldab, mida fotodel on näha. See ei ole omavalitsuse otsus ega kinnitus ehitise nõuetele vastavuse kohta.

---

Allikad: ortofotod – Maa- ja Ruumiamet (avaandmete litsents, geoportaal.maaruum.ee/avaandmete-litsents); ehitisregister.
Seadusta.ee · Normrise OÜ · info@seadusta.ee