**Märkused riigihanke „Ehitusprojektile esitatavate nõuete õigusanalüüs“ raames koostatud määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ uusversiooni kavandi ja selle seletuskirja kohta**

**Sisukord**

I Märkuste lähtekohad, taust ning üldhinnang 1

II Märkustes kasutatavad ehituserialased terminid ja määratlused 2

III Eesti ehitusvaldkonna tänased probleemid, rõhuasetusega ehitiste projekteerimisele 2

IV Üldised märkused riigihanke raames koostatud määrusekavandi ja seletuskirja kohta 4

V Detailsed märkused määrusekavandi teksti kohta 9

VI Detailsed märkused määrusekavandi seletuskirja teksti kohta 21

Lisa: Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu 2023. aasta ettepanekud määruse nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" uuendamiseks 33

# I Märkuste lähtekohad, taust ning üldhinnang

Kliimaministeerium edastas 29.01.2025 Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule (EKEL) tutvumiseks riigihanke „Ehitusprojektile esitatavate nõuete õigusanalüüs“ tulemusena valminud määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ uusversiooni kavandi ja selle seletuskirja. Kavandi ning seletuskirja autoriks on OÜ Advokaadibüroo Sorainen. Ministeeriumi kaaskirjas esitatud selgituse kohaselt on riigihanke tulemusena valminud kavand üheks sisendiks määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ uuendamisel.

Varasemalt, 11.12.2024, edastas Kliimaministeerium EKELile tutvumiseks sama riigihanke raames, töö esimeses etapis valminud õigusanalüüsi. EKEL esitas Kliimaministeeriumile õigusanalüüsi kohta kommentaarid ja märkused 23.01.2025.

Aastal 2023 koostas EKELi töörühm omal algatusel ja Kliimaministreeriumi tellimuse alusel ettepaneku määruse nr 97 uuendamiseks. EKEL vormistas ettepaneku määrusekavandi vormis ning vastavalt pealkirjastatuna, kuid rõhutas, et tegemist ei ole valmis kavandiga vaid lähtekohaga edasiseks tööks. EKELi ettepaneku keskmeks oli, millise teabe peab esitama ehitise projektlahendi kohta ehitusloa taotlemisel ja millise teabe peab esitama kasutusloa taotlemisel. Ettepanek hõlmas küll ka nimetatud teabe vormistamise ja esitamise nõudeid, kuid üheseks prioriteediks oli sisuline teave. Tulemusena teaksid pädevad asutused, millist teavet nõuda ja hinnata ehitusloa ning kasutusloa taotluse menetlemisel ja ehitusprojektide ellu viijad ning ehitiste projekteerijad teaksid, milline teave esitada. EKEL tõi ka esile edasist arutelu, täpsustamist või lahendamist vajavad küsimused. Lõplikku täpsustamist vajavaks küsimuseks jäi, konkreetselt millist teavet ehitise kohta vajab pädev asutus ehitusloa/kasutusloa andmise kaalumisel. Lahendamist/välja töötamist vajavaks temaatikaks jäi infomudeli vormistamise reeglistik, kui infomudelit soovitakse kasutada ehitusloa taotlemisel või kasutusloa taotlemisel. EKEL nimetas kavandit tinglikult „ehituseriala asjatundjate käsikirjaks“ kuna keskenduti määruse sisu ehituserialasele korrektsusele ja professionaalsusele. EKELi töörühm pidas Kliimaministeeriumi esindajatega kavandi koostamise käigus mitmeid töökoosolekuid, mis andsid Kliimaministeeriumi esindajatele võimaluse konsulteerida ehituserialastes küsimustes ja pärida selgitusi ning põhjendusi. EKEL pakkus Kliimaministeeriumile ka võimalust vaadata kavand pärast selle valmimist koos läbi ning kuulata ehituseriala asjatundjate selgitusi kirja pandu kohta. Toonase kavandiga on võimalik tutvuda märkuste lisas.

Allolevate märkustega tutvumisel on oluline juurelda ehituserialaste mõistete, määratluste ning protsesside tegeliku sisu ja eesmärkide üle ning mitte keskenduda argipraktikas levinud uskumustele.

Näeme määrusekavandis ja seletuskirjas olulisi sisu ning kvaliteedi probleeme. EKEL koos koostööpartneriga kaalus riigihankel „Ehitusprojektile esitatavate nõuete õigusanalüüs“ osalemist, kuid kuna töö tegemiseks antud aeg oli mastaapselt alahinnatud võrreldes nõutud töö sisu ja hulgaga ning Kliimaministeeriumi poolt kehtestatud töötasu oli EKELi hinnangul orienteeruvalt kaks korda väiksem kui töö tegelik väärtus, siis EKEL loobus. Hankes osalenud ainsa pakkuja otsust tingimustega nõustuda ei ole põhjust kritiseerida, kuigi hanke tingimusena kehtestatud tähtaega näib olevat ületatud väga oluliselt. Vaadates riigihanke tulemusena valminud õigusanalüüsi, määrusekavandit ja seletuskirja, siis tuleb tõdeda, et eesmärgipärase tulemuse saavutamiseks tuleks määrusega nr 97 seotud probleemide lahendamist alustada taas algusest. EKEL on alati valmis tegema koostööd ning aitama nõu ja jõuga kaasa kvaliteetsete ehituserialaste õigusaktide saavutamisele.

# II Märkustes kasutatavad ehituserialased terminid ja määratlused

Õigusaktides on kahetsusväärselt palju ehituserialaste mõistete väärat interpretatsiooni, see muudab üksteise mõistmise keerukaks. Esitame siinkohal määruse nr 97 temaatikaga seotud põhimõistete selgitused. Käesolevates määrusekavandit ning seletuskirja puudutavates märkustes on mõisteid ja määratlusi kasutatud allolevas tähenduses.

**Ehitusprojekt** on alguse ja lõpuga plaanipärane tegevus ehitusega seotud eesmärgi saavutamiseks, ehitise algidee elluviimiseks tehtava uurimise, projekteerimise, ehitamise või muude tegevuste kogum, kõik etapid ja tegevused idee sünnist kuni ehitise kasutusele võtmiseni. Mõiste „ehitusprojekt“ ei ole samastatav väljendiga „ehitise elukaar“.

**Ehitise projektlahend** on ehitise arhitektuurilise ja insenerliku projekteerimise tulem, mis väljendub ehitise esteetilises ning tehnilises lahenduses ja kvaliteedinõuetes. Ehitise projektlahend on see, mida hakatakse või soovitakse hakata ehitama. Ehitise projektlahendit sobib interpreteerida ka kui ehitist intellektuaalses vormis.

Erijuhusena mõistetakse ehitise lammutamise puhul projektlahendina ehitise lammutamise ulatuse piiritlust ja ehitustehnoloogilisi juhiseid. Ehitise lammutamise puhul määratleb projektlahend, mida ja millises ulatuses tuleb lammutada ning kuidas tuleb lammutada. Ehitise lammutamise puhul on projektlahendi määratlus oluliselt erinev määratlusest juhul, kui tegemist on uue ehitise planeerimisega või olemasoleva ehitise rekonstrueerimisega.

**Ehitise projekt** ehk ehitise projektdokumentatsioon on materiaalne või elektrooniline väljund, mille vahendusel kirjeldatakse ehitise projektlahendit, esitatakse projektlahendi välja töötamise alusandmed ning projektlahendi välja töötamise asjaolud. Ehitise projekt annab vastuse küsimusele „mida plaanitakse ehitada?/mida tuleb ehitada?“ Ehitise projekt ei anna reeglina vastust küsimusele „kuidas ehitada?“ Ehitise projektil võib olla erinevaid materiaalseid ja elektroonilisi vorme. Pannes kaalukausile kaks mõistet – „ehitise projektlahend“ *versus* „ehitise projekt“ – tuleb teadvustada, et „ehitise projektlahend“ on kaugelt olulisem mõiste nii ehitisprojekti ellu viimise kui ka ehitusõiguse andmise üle otsustamise vaatenurgast.

**Ehitise projektdokument** on mis tahes vormis ja mistahes teabekandjale jäädvustatud teave ehitise projekteerimise töö tulemuste ja asjaolude kohta, mis on loodud või saadud ehitise projekteerija tegevuse käigus ning mille sisu, vorm ja struktuur on küllaldane kavandatud projektlahendi ning selle välja töötamise asjaolude kirjeldamiseks ja kirjeldatu eest vastutuse tõendamiseks. Ehitise üksikud projektdokumendid koos moodustavad ehitise projektdokumentatsiooni. Ehitise projektdokumentideks on näiteks teada-tuntud joonis, skeem, spetsifikatsioon, selgitused teksti vormis, aga ka ehitise infomudel. Sõna „dokument“ kasutatakse rõhutamaks teabe talletamise/edastamise kõnealuse meediumi ametlikkust, sisu usaldusväärsust ja vastutust sisu nõuetele vastavuse eest.

**Ehitusloa taotlemisel esitatav projektdokumentatsioon** on projektdokumentatsioon (so joonised, skeemid, seletuskirjad, infomudel jms), milles esitatakse ehitusloa taotlemisel nõutud teave kavandatava ehitise projektlahendi ja selle välja töötamise asjaolude kohta. See projektdokumentatsioon esitatakse ehitusloa andmist kaaluvale asutusele koos ehitusloa taotlusega.

Teksti kompaktsuse huvide kasutatakse märkustes ehitusloa ja ehitusteatise ning nendega seotud toimingute tähistamiseks „ehitusluba“. Sama moodi kasutatakse kasutusloa ja kasutusteatise ning nendega seotud toimingute tähistamiseks „kasutusluba“.

# III Eesti ehitusvaldkonna tänased probleemid, rõhuasetusega ehitiste projekteerimisele

1. Ehitusalal kompetentsete inimeste puudus

Iseäranis torkab see silma ehituslubade ja kasutuslubade taotlusi menetlevates asutustes.

1. Ehitusalaste sisuliste teadmiste ja oskuste kahanemine

Väljendub üha nõrgemas ehitusalases hariduses ja ka meistrid-sellid-õpipoisid põhimõttel toimiva täiendusõppe ning kvalifikatsiooni tõstmise võimaluste kahanemises, st ei ole enam kogenud asjatundjaid, kellelt õppida.

1. Puudulik arusaam töö tulemuste eest vastutamisest

Näitena projekteerijate töölaualt – kahanev arusaam, et ehitise projekt ei ole lihtsalt hulk jooniseid, seletuskirjasid või infomudel, mille eest tellija maksab töötasu vaid nendesse kirja pandu-talletatu korrektsuse ja nõuetele vastavuse eest tuleb vastutada ning anda endale aru võimalikest tagajärgedest.

1. Raiskamine

Läbi mõtlemata vajaduste ja soovidega tellijad raiskavad projekteerijate tööaega, mis peaks kuluma projekteerimis-küsimuste kvaliteetsele lahendamisele, sest juba tehtud tööd tuleb uuesti ja uuesti ringi teha. Harvad ei ole juhud, kui tellija formuleerib oma tegelikud vajadused ja soovid alles ehitustöö käigus. See ei too kaasa mitte üksnes projekteerijate tööaja raiskamist vaid ka veaalti kiirkorras uute lahenduste projekteerimise ning ehitise juba ehitatud komponentide lammutamise ning uuesti ehitamise. Levinud on mõtteviis „ehitustöö käigus saab projektlahendis muuta kõike“. Ehitusõiguse ja kasutusõiguse andmise regulatsiooni vähene konkreetsus, ehitusõiguse andmise järgselt projektlahendi muutmist piiritleva regulatsiooni puudulikkus ning riikliku järelevalve nõrkus loovad selleks soodsa pinnase.

1. Puudulik arusaam ehitise projekteerimise üldisest sisust ja rollist ehitusprojekti ellu viimisel; lihtsustatult - arvamine, et ehitusprojekti ellu viimise keskmeks on ehitustöö ja mitte ehitise kavandamine-projekteerimine.

Ehitis luuakse kavandamise-projekteerimise käigus ja ehitustöö on selle viimiseks füüsilisele kujule. Paraku on laialt levinud mõtteviis - ning mitte ainult ehitusekaugete inimeste hulgas vaid ka näiteks ehitustegevuse juhtide ning äri- ja ühiskondlike ehitiste tellijate ringis -, et projekteerimise eesmärgiks on jooniste koostamine või tänasel päeval ka „mudeldamine“ (ehituse argikeeles markeeritakse selle sõnaga infomudeli koostamist). Ehitise projekteerimist peetakse võrdluses ehitustööga suuresti vaid formaalsuseks. Projekteerimistöö üldise sisu ja rolli ebapiisav mõistmine ning vähene panustamine sellesse võimaldab saada tegelikkuseks kaheldava kvaliteediga ehitistel, aga see põhjustab ka pädevuse piire ületavat tegevust, näiteks olukordi, kus ehitustegevuse juht võtab projekteerija rolli, kuigi temal puudub kvalifikatsioon sellel alal tegutsemiseks. Ununemas on klassikaline ehituse alustõde – mõtle kõik projekteerimislaua taga võimalikult detailselt läbi ja alles siis siirdu ehitusplatsile.

1. Puudulik arusaam ehitise tellija, projekteerija, ehitaja, omanikujärelevalve üldistest rollidest ehitusprojekti ellu viimises. Selle tulemusena vead ehitusprojekti teostamise kavandamisel, pädevuse piiride ületamine, ohutuse ja nõuetele vastavuse tõendamine vaid formaalselt.
2. Riigi poolse ehitusjärelevalve nõrkus ja ka puudumine

Lisaks kompetentsete inimeste puudusele on see nähtus seotud ka määruse nr 97 probleemidega – puudub piisav ja arusaadav alus riikliku ehitusjärelevalve teostamiseks.

1. Tänase riigihangete seaduse ideoloogia sobimatus ehitiste projekteerimise kui tegevusala vaatenurgast

Riigihangete seaduse ideoloogia soosib ehitise projekteerimise teenuse hankimist kui „asja“ (so ehitise projekt-dokumentatsiooni) hankimist. Paraku ehitise projektlahend ei ole „asi“, see on loometöö ja arendustöö tulemus. Ehitise projekteerimise teenus on olemuselt sarnane tarkvaraarendusele ja ei ole sarnane treipingi ostmisele. Ehitise projekteerimise teenus ei ole sarnane ka ehitustööle.

1. Ehitusloakohustuslike ehitiste ehitamine ilma projektita

Levinud mõttemalliks on kujunenud, et ehitise ehitamiseks piisab põhiprojekti-nimelisest projektdokumentatsioonist või isegi vaid eelprojekti-nimelisest projektdokumentatsioonist. Eestis täna levinud projektdokumentatsioonide nimetused „eskiis“, „eelprojekt“ ja „põhiprojekt“ markeerivad, et ehitise projekteerimistöö on pooleli ja ehitise projektlahend ei ole valmis. Sellest, et kogu projekteerimistöö on tehtud ja projektlahend on valmis annab märku sõna „tööprojekt“, st valmis projektlahendit kirjeldab tööprojekti-nimeline projektdokumentatsioon. Ehitamine pooliku projektlahendi alusel ja seda iseäranis ehitusloakohustuslike ehitiste puhul on ehituses kui kõrge ohupotentsiaaliga tegevusvaldkonnas lubamatu.

Võimalik, et osa sellest nähtusest on põhjustatud ka vildakate teadmiste poolt, kuid vildakate teadmiste levimisel on oma roll tänasel määrusel nr 97 ja selle eelkäijal määrusel nr 67.

1. Ehitusõiguse saamise tähtsustamine ehitise projektlahendi ees

Ehitise projekteerimist nähakse tihtipeale vaid vahendina ehitusõiguse saamiseks ja ehitusõiguse saamist tähtsustatakse ehitusprojekti ellu viimisel üle kõige. Puudub arusaam, et ehitusõiguse võib küll saada, kuid ehitis saab just nii hea või kehv, kui palju on panustatud projektlahendi välja töötamisse. Pinnapealse ja vajalikul määral läbimõtlemata projektlahendi puhul ei ole võimalik saavutada ehitaja töö tulemusena kvaliteetset ehitist.

1. Ehitusjuhtimise kompetentsi puudumine, ühiskondlike ja äriehitiste tellijate asjatundmatus, nii avaliku sektori tellijate kui ka erasektori tellijate puhul

Puuduvad teadmised ja oskused ning pädevad inimesed ehitusprojekti ellu viimise kavandamiseks. Selle probleemi ja juurdunud mõtteviiside juured on okupatsiooniajas, kui ehitusalase kõrghariduse keskmes oli ehitustegevuse juhtimine. Tulemina on kujunenud terve põlvkond, kes peavad ehitustegevuse juhtimist ehitusjuhtimiseks ja arvavad, et ehitustegevuse juhtimise alastest teadmistest piisab ehitusprojekti ellu viimise terviklikuks kavandamiseks. Teise probleemse kategooria moodustavad ühiskondlike ja äriehitiste tellijad, nii avalikus kui erasektoris, kellel puuduvad needki teadmised.

Tulemuseks on reaalsusega vähe seost omavad plaanid, raiskamine, kaheldava kvaliteediga ehitised, ehitistele kehtestatud nõuete eiramine. Ka on toonud see kaasa rollide ja funktsioonide väärastumise ehitusvaldkonnas ning aidanud kaasa asjaosaliste erialase taseme langemisele.

Ehitusjuhtimise kompetentsi puudumine ning ühiskondlike ja äriehitiste tellijate asjatundmatus väljendub muu hulgas oskamatuses tellida projekteerimisteenust.

1. Projekteerimise korraldamise ja juhtimise kompetentsi puudumine

Kuivõrd pikki aastaid ei ole teadvustatud, et ehitise projekteerimistöö ja ehitise ehitustöö on kaks fundamentaalselt erinevat tööd, siis ei ole koolitatud ka projekteerimise korraldamiseks ja juhtimiseks vajalike kompetentsidega inimesi.

1. Ehitusala temaatikaid käsitlevate õigusaktide kvaliteedi puudused

Tänaste õigusaktide kvaliteediprobleemidest saavad hoogu mõtteviisid, mis toovad kaasa ehitusloakohustuslike ehitiste projektita ehitamise, ehitiste projektlahendite, ehitustöö ja omanikujärelevalve kvaliteediprobleemid ning seeläbi ehitistele esitatavate nõuete mitte täitmise. Selles on oma osa määrusel nr 97, mis on sisustatud nii nagu see kehtestaks kõikehõlmavad nõuded ehitise projektile Eesti Vabariigis, sisaldades sealjuures poolikuid, vigaseid ja vääriti mõistmist soodustavaid määratlusi.

1. Siin ja seal tuuakse esile, et Eesti ehitusprojektide ellu viimine on madala efektiivsusega, kuid jääb selgusetuks, milles see väljendub ja millised on selle põhjused. Peamisteks põhjusteks on teadmiste kasinus, väärad arusaamad ja mõtteviisid ning kõige üldistatumalt ehitusjuhtimise kompetentsi puudumine. Eesti ehitusvaldkonna madala efektiivsuse ravina pakutakse küll automatiseerimist ja digitaliseerimist jms, kuid kardetavasti on eelpool nimetatud fundamentaalsete probleemide lahendamiseks sellest vähe abi.

# IV Üldised märkused riigihanke raames koostatud määrusekavandi ja seletuskirja kohta

1. Täna kehtiva määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ keskseks probleemiks on, et määrus ei määratle, milline teave ehitise projektlahendi ja selle välja töötamise asjaolude kohta tuleb esitada pädevale asutusele ehitusloa taotlemisel ning milline teave kasutusloa taotlemisel. Määrus reguleerib valdavalt teabe esitamise vormi – „esitada tuleb see ja too projekti osa“, „esitada tuleb joonis“, „esitada tuleb seletuskiri“. Riigihanke raames koostatud määrusekavand jätkab sama mõtteviisi tähtsustades vormi reguleerimist ehitise projektlahendit kirjeldava sisulise teabe ees. Sisulist teavet käsitlevaid nõudeid on küll määrusekavandisse lisatud, kuid need on pinnapealsed ja kaugel terviklikkusest.
2. Täna kehtiva määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ teiseks keskseks probleemiks on, et määruse pealkiri ja sisu ei ole kooskõlas määruse reguleerimisalaga. Juristide selgituste kohaselt reguleerib see määrus avaliku õiguse valdkonda kuuluva normina avaliku võimu teostamisega seotud küsimusi ning ei reguleeri eraõiguslikke suhteid. See tähendab, et määrus peab sisaldama regulatsiooni, millist teavet ehitise projektlahendi ning selle välja töötamise asjaolude kohta tohib ehitusloa/kasutusloa andmist kaaluv asutus nõuda, milliselt vormistatuna, tõendatuna ja edastatuna. See hõlmab üksnes ehitusõiguse taotlemist ja kasutusõiguse taotlemist, mitte ehitusprojekti ellu viimist tervikuna. Eraõiguslikes suhetes lepitakse seevastu kokku, millise teabe projektlahendi kohta, milliselt vormistatuna, tõendatuna ja edastatuna esitab projekteerimise töövõtja tellijale; aluseks on vastavat temaatikat reguleerivad nõuded õigusaktides ning tellija väljendatud vajadused ehitusprojekti ellu viimiseks. Tänase määruse pealkiri ja sisu jätavad mulje, et määrus reguleerib ka eraõiguslikke suhteid. Keeleliselt küll pikka, kuid määruse reguleerimisala täpselt edasi andvat pealkirja ei ole keerukas sõnastada: „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitise projektile ning kasutusloa taotlemisel esitatavale ehitise projektile“. Riigihanke raames koostatud määrusekavand jätkab tänase, vääriti mõistmist soodustava olukorra põlistamist ning selle põhjus on arusaamatu. Võimalik, et määrusekavandi koostajad näevad määrust paigutuvat õigussüsteemi kuidagi teisiti, sellele viitab lause seletuskirja peatükis 2: „Paragrahvi 1 esimese ja teise lõike muutmise ja täiendamisega luuakse selgem arusaam ja eristatakse määruse kohaldamis- ja reguleerimisala, pidades silmas, et määrus on juhisena vajalik nii pädevatele asutustele loamenetluse läbiviimiseks kui ka erasektorile ja üksikisikutele, kes ehitusprojekti koostavad või tellivad.“ Millistele juriidilistele põhimõtetele selline seisukoht toetub, ei ole paraku selgitatud. Võimalik, et määrusekavandi koostajad on pidanud hoopis silmas, et määruse alusel peaks tellima või koostama „ehitise projekti ehitusloa taotlemiseks“. See on põhimõtteliselt väär arusaam. Ehitisi ei projekteerita ehitusloa taotlemiseks, ehitisi projekteeritakse ehitusprojekti ellu viimiseks ja selle pärast, et inimestel on ehitisi vaja. Ehitusloa taotlemine ja kasutusloa taotlemine on üks paralleelprotsess ehitusprojekti ellu viimise sees ning selle sisuks on juriidilise õiguse saamine ehitise ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks. Määrusekavandi koostajaid tasub siiski ka tunnustada – rida täna kehtiva määruse sätteid, mis sekkuvad eraõiguslikesse suhetesse ega oma määruse reguleerimisalaga seost, on kavandist välja jäetud.
3. Nii nagu riigihanke raames koostatud õigusanalüüs jätavad ka määrusekavand ja seletuskiri mulje, et ministeeriumi ning juuravaldkonna esindajate arusaam ehitusvaldkonnast erineb oluliselt ehitusala asjatundjate arusaamast. tekkib küsimus, kelle – kas ehitusalaga seotud inimeste ja ehituslubade/kasutuslubade taotlejate või ministeeriumi ametnike ja juristide – jaoks määrus koostatakse.
4. Nii määrusekavandist kui ka seletuskirjast torkab silma üldine keeleline ebatäpsus, ka keelelised loogikavead, nii ehituserialases sõnakasutuses kui ka sellest väljaspool. Õigusakt ja selle seletuskiri on kindlasti sellised dokumendid, milles keeleline lohakus ja tänavakeel ei ole aktsepteeritavad ning autorid peaksid tunnetama kaasnevat vastutust. Õigusaktide, aga ka standardite ning tehniliste juhendite sõnakasutusel on keskne roll laiemate arusaamade kujundamisel, millised on ehituserialaselt korrektsed ja millised ebakorrektsed sõnad ning väljendid. Paraku määrusekavand ja seletuskiri ei võimalda kohati isegi mitte aimata - rääkimata üheselt mõistetavusest −, mida koostajad on soovinud ütelda.
5. Riigihanke raames koostatud määrusekavandis on muu hulgas kasutatud teksti EKELi poolt 2023. aastal esitatud määruse nr 97 uuendamise ettepanekust. Torkab silma, et üksikuid lõike ja lauseid on kokku paigutatud saamata aru nende kontekstist. Mitmetes kohtades on püütud kasutada enda sõnu ning kombineerida kokku erinevaid lauseid, kuid sisu on muutunud vigaseks. Samuti on kokku pandud EKELi ettepanekust pärit nõudeid ja määratlusi, mis ehituserialaselt kokku ei sobi.
6. Seletuskirjas esitatud selgitused, iseäranis määrusekavandi paragrahvide 9-15 kohta esitatud selgitused viivad mõttele, et nende koostamisel on kasutatud tehisaru abi – sisukas tekst vaheldumisi ehituserialase lihtsameelsusega. Kohati on seletuskirja koostajad võtnud endale missiooni õpetada ehitise projekteerimist – need õpetussõnad ei ole aga mitte üksnes ebakohased vaid ka potentsiaalselt ohtlikud. Seletuskirja koostajad on pidanud vajalikuks selgitada enda arusaama, miks ühe või teise temaatikaga on vajalik tegeleda ehitise projekteerimise käigus, kuid tähelepanuta on jäänud määruse tuum ning eesmärk – kas ja miks on see teave vajalik pädevale asutusele ehitusloa või kasutusloa andmise kaalumisel.
7. Määrusekavandi seletuskiri sisaldab kohati seosetuid näiteid ja vigaseid põhjus-tagajärg-tüüpi selgitusi. Kõige üldisemal tasemel teabenõuete juures on esitatud põhjendusi, mille kohaselt selline kõige üldisemal tasemel teave tagavat, garanteerivat jne.
8. Seletuskirja lõikudes, kus selgitatakse ehitise projektlahendit kirjeldavale teabele esitatavaid nõudeid, viidatakse silmatorkavalt palju „kehtivatele nõuetele“. Praktikuna tekkib seda lugedes küsimus, kust on võimalik viidatud nõudeid lugeda ja kas sellised nõuded on üldse olemas. Ehitusalastes juriidilistes vaidlustes satume olukordadesse, kus viidatakse samuti „kehtivate nõuete“ täitmise kohustusele, kuid konkreetseid nõudeid ei suuda viitajad kusagilt üles leida.
9. Määrusekavandi seletuskirjas on täna kehtiva määruse nr 97 mitme sätte muutmata või täiendamata jätmise põhjendusena mainitud, et „rakendusanalüüsis selles osas probleeme ei tuvastatud“. Samas on kehtival määrusel olulisi sisulisi puudusi ja vigu, kuid asjad öeldakse olevat hästi kuna vigaste põhimõtete juurutamisel ning rakendamisel praktikas probleeme ei tuvastatud.
10. Õigusanalüüsi, määrusekavandi ja seletuskirja koostajad näivad arvavat, et ehitise projektlahendi ja projektdokumentatsiooni mõõdupuuks on maht. Et oluline ei ole mitte ehitise projektlahendi ja selle kirjelduse sisuline kvaliteet, vaid seletuskirja lehekülgede arv, jooniste arv, digitaalsete infoühikute kogus vms, ükskõik kui kasin ja pinnapealne on nende sisu; infomudeli puhul peetakse sellisel juhul kardetavasti mõõdupuuks faili suurust. Paraku ehitise projektlahendi ega selle kirjelduse mõõdupuuks ei ole maht, mass, elektrooniliste infoühikute arv, jooniste arv või pindala, lehekülgede arv või muu kogust piiritlev kriteerium. Vormile ja „mahule“ keskendumist on küll võimalik inimlikult mõista, sest sisu ja selle kvaliteediga tegelemine on väga palju keerukam ülesanne.
11. Võrreldes täna kehtiva määrusega nr 97 on riigihanke raames koostatud määrusekavandisse küll lisatud ehitise projektlahendit kirjeldava sisulise teabe nõudeid, kuid need on pinnapealsed, kaugel terviklikkusest, sisu poolest ebapiisavalt läbi töötatud ning ehituserialaste puudustega. Kohati ei võimalda ka keelekasutus mõista, mida on määrusekavandi koostajad püüdnud kirja panna. 2023. aastal koostatud „ehituseriala asjatundjate käsikirjas“ (palume vaadata lisa II) pakkus EKEL välja projektlahendit kirjeldava sisulise teabe nõuded kõikide enamlevinud ja mastaapsete projekteerimiserialade jaoks. Need nõuded-ettepanekud töötas EKEL välja ehituseriala asjatundjate koostöös, lisamist vajasid vaid ehituslubade/kasutuslubade taotlusi menetlevate asutuste täpsustused. Täpsustusi ja arvamusi olnuks sobilik küsida riigihanke/õigusanalüüsi käigus. EKELi töös esitatud nõuete-ettepanekute detailsusaste oli mõõdukas, detailseteks neid nõudeid pidada ei ole põhjust. Määrusekavandi koostamisel näib olevat olnud eesmärgiks omaette võimalikult väike lausete ja lehekülgede arv. See on tõenäoliselt üks nurgakividest, miks tulemus on ebapiisava täpsusega ja sisuliste ehituserialaste puudustega.
12. Eesti Ehitusinseneride Liit ja EKEL on juhtinud ministeeriumi tähelepanu sõna „ehitusprojekt“ vigasele kasutamisele õigusaktides ning sellega kaasnevatele probleemidele, kuivõrd ehituserialaselt ei tähenda ehitusprojekt ehitise projektdokumentatsiooni (palun vaadata mõisteid jaotisest II). Ministeerium on ehituseriala asjatundjate tähelepanujuhtimist seni ignoreerinud. Riigihanke alusel koostatud õigusanalüüsis, määrusekavandis ja seletuskirjas on püütud anda sellele sõnale veel mingit kolmandat uut tähendust, mis näib olevat midagi kogu ehitise elukaart hõlmava ehitise teabekogu laadset. Sellist teabekogu sobikski nimetada ehitise teabekoguks (mis sisaldab muu hulgas ka teavet ehitise projektlahendi kohta, ehitise projekti) ning mitte paisutada niigi suurt sõnakasutuse segadust veelgi suuremaks.

Sõnakasutuse tagamaadest ja põhjustest aimu saamiseks on oluline täiendada enda teadmisi, millised on ehitusprojekti ellu viimise protsessid, millised on funktsioonid, milliste kompetentsidega osapoolte osalemine on vajalik, milles seisneb nende panus ehitusprojekti ellu viimisesse ja millise sisu ning funktsiooniga dokumentatsioone on vajalik koostada enne, kui saab asuda ehitustööd tegema. See annaks võimaluse vältida olukordi, kus ehitise projektlahendi loomist, ehitustöö tehnoloogia kavandamist ja ehitustööd, ehitise kasutusjuhendi loomist ja hooldusjuhendi loomist üritatakse kõiki panna ühte patta. Tasuks ka sügavamalt juurelda, mida tähendab „ehitise projekteerimine“. Riigihanke raames koostatud kirjatöödest jääb kõlama, et ehitise projekteerimine on „teabe loomine“ ja projekteerijad – arhitektid ning insenerid – seega „teabeloojad“. Erinevad inimesed võivad maailma näha erinevalt, kuid ehitise projekteerimise sisuks on siiski ehitise projektlahendi loomine, filosoofiliselt väljendatuna ehitise loomine intellektuaalses vormis (ehitaja teeb selle seejärel teoks füüsilises vormis). Projekteerija kui ehitiste looja degradeerimine „teabeloojaks“ on laiema üldsuse vaatenurgast samavõrd arusaamatu ja eksitav kui projekteerija pidamine lihtsustatult „jooniste koostajaks“ või moodsamas käsitluses „mudeldajaks“. Ka ei õpetata noori inimesi arhitekti- ning inseneristuudiumi käigus „teabeloojaks“ vaid projekteerijaks-arhitektiks ja projekteerijaks-inseneriks.

1. Määrusekavandi seletuskirjas on väidetud, et „eelnõuga kaotatakse ära ehitusprojekti staadiumid, kuna ehitusprojekti staadiumid ei ühti EhS loamenetluste vajadustega“. Lause soodustab temaatika väärat tõlgendamist. Ehitise projekteerimise etappe ei kaotata ära ja vajadus nende järele ei kao kusagile. Muudatuse sisuks on, et määrusekavandi kohaselt ei kehtesta õigusakti andja enam projekteerimistöö kohustuslikke etappe. Enam ei ole kohustust jagada väikese ehitusloakohustusliku kuuri projekteerimist mitmesse etappi, projekteerimistöö võib teha ühes etapis ja kohe lõpuni valmis. Projekteerimistöö jagamine etappidesse vastavalt projekteeritava ehitise keerukusele ja mastaabile oli ning on projekteerimistöö korraldamise ja eraõiguslike kokkulepete temaatika. Õigusakti andjal ei olnud ka seni põhjust sekkuda projekteerimistöö korraldamisse ja eraõiguslikesse küsimustesse, paraku seletuskirjast ei selgu, miks õigusakti andja seda seni siiski tegi. Kuivõrd projekteerimistöö etappide temaatika on täna kehtivas määruses nr 97 lahti kirjutatud puudulikult, siis on see kaasa toonud laialt levinud väärarusaamad ja vigased praktikad.
2. Õigusanalüüsis ja määrusekavandi seletuskirjas on korratud ehituserialast väärinfot, et „eelprojekt on ehitusloa taotlemiseks“. Erialakirjandus sellist mõtteviisi ei toeta. Ehitise projekteerimise eelprojekti etapil ja selle väljundiks oleval projektdokumentatsioonil, mida nimetatakse lühidalt eelprojektiks, ei ole otsest seost avaliku võimu rolli ja ülesannetega ehitusprojekti ellu viimisel. Ehitise projekteerimise eelprojekti etapp ja eelprojekt kuuluvad projekteerimise tellija ja projekteerimise töövõtja vaheliste eraõiguslike kokkulepete temaatikasse. Kahjuks tuleb küll tõdeda, et eelprojekti puudutavate väärate arusaamade – eesmärk ja eelprojekti käsitlemine ehitise projekti liigina - juurutamisel on olnud oluline roll allikatel, kelle poolt antavasse infosse suhtuvad tavakodanikud kui tõesse.

Mõtteviisi „eelprojekt on ehitusloa taotlemiseks“ viljelejad toetuvad enda arvamustes täna kehtiva määruse nr 97 paragrahvi 13 lõikele 2. Jääb arusaamatuks, miks on tänase määruse peatükile 3 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile“ lisaks tekitatud sisult üleliigne ja vigane seos eelnimetatud sättega: „Olenemata esitatud ehitusprojekti staadiumist, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes eelprojektile esitatavatest ja käesoleva peatüki nõuetest“. Võimalik, et määruse koostaja ei teadnud, milles seisneb ehitise projektlahendi välja töötamise eelprojekti etapp (see on seni Eestis kasutusel olnud nimetus, etappi võib nimetada ka teisiti; etapi tegelik sisu seisneb selle etapi eesmärgis) ja pidasid paremaks kasutada lähenemist „ega küll küllale liiga tee“. Paraku tulemuseks on hulk inimesi, kes lisaks sellel, et peavad eelprojekti eraldi projekti liigiks, soovivad väga uskuda, et „eelprojekt on ehitusloa taotlemiseks“, rääkigu erialakirjandus mida tahes.

Milles seisneb eelprojekti etapi projekteerimistöö ja eesmärk tegelikult – projekteerimistöö selles etapis töötatakse välja ehitise arhitektuuriliste ja insenerlike lahenduste põhimõtted, mida projekteerimise tellija heakskiidu korral hakatakse projekteerimise järgmistes etappides detailiseerima. Eelprojekti nimelise projektdokumentatsiooni sisu on suunatud projekteerimise tellijale, et ta saaks eelnimetatud põhimõtetega tutvuda ja teha otsuse, kas alustada detailset projekteerimist (tänased põhiprojekti etapp ja seejärel tööprojekti etapp) või mitte. Eelprojekt ei ole suunatud ehitusloa andmist kaaluvale asutusele, eelprojektis on selle jaoks teavet liiga palju ja vähemalt osaliselt on see teave ka liiga põhjalik. Sisuka eelprojekti alusel on võimalik koostada ehitusloa taotlemise projektdokumentatsioon, jättes eelprojektist välja ehitusloa andmise kaalumise vaatenurgast üleliigse ja liiga detailse teabe. Mastaapsete ja keerukate ehitiste puhul on eelprojekti etapil teatav seos ehitusloa taotlemisega olemas küll. Eelprojekti kirja pandu alusel peaks projekteerimise tellija otsustama, kas ta soovib kirjeldatud põhimõtete kohast ehitist ja kas ta soovib liikuda edasi väga töö-, aja- ja rahakulukatesse projekteerimise etappidesse. Enne sellise otsuse tegemist on igati arukas selgitada välja, kas kavandatavale projektlahendile on võimalik saada ehitusõigus, seda saab teha läbi ehitusloa taotlemise protsessi.

1. Määrusekavand ei käsitle ehitise projekti, mis tuleb esitada koos ehitusteatisega/kasutusteatisega. Seletuskirja kohaselt: „Teatisekohustustuslikke ehitiste määruse kohaldamisalast välja jätmine aitab saavutada ehitusteatise menetlusele seatud eesmärki ja muudab protsessi efektiivsemaks“. Tegemist on sedalaadi mõtteviisiga, et kui me ei oska probleemi lahendada, siis me vaikime probleemi lihtsalt maha. Kuidas aitab selline lahendus kaasa teatisekohustuslike ehitiste ohutuse saavutamisele, mis seni on hinnatud kõrge ohupotentsiaaliga ehitisteks? See tähendab ehitisi, mille puhul on ehitusteatise esitamisel nõutud ehitise projekt.

Probleemi juured on aastas 2015, kui jõustus ehitusseadustik. Eesmärgi poolest sisuka algatusena kehtestati regulatsioon, mille kohaselt osade olulise ohupotentsiaaliga või muul moel oluliste ehitiste ehitusõiguse/kasutusõiguse saamise protsess on lihtsam. Ehitusseadustiku koostajate nägemuses tulnuks koos selliste ehitiste ehitusteatise/ kasutusteatisega esitada projektdokumentatsioon, mis on lihtsam kui ehitusloakohustuslike/kasutusloakohustuslike ehitiste projektdokumentatsioon. Lugedes õigusanalüüsi ja määrusekavandi seletuskirja ning omades kogemusi praktikas on põhjust arvata, et ehitusseadustiku koostajad mõistsid ehitise projekti kui „seletuskirja ja jooniseid“. Sellisest arusaamast tulenes arvatavasti ka lihtsama projektdokumentatsiooni käsitlus – lühem seletuskiri ja väiksem arv jooniseid. Sellisele arusaamale viitavad ka selgitused riigihanke raames koostatud määrusekavandi seletuskirjas, näiteks: „See tekitab praktikas halduskoormust, kuna teatisekohustuslike ehitiste puhul tuleb esitada samas mahus ehitusprojekt, mis ehitusloa taotlemisel, st vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekt.“ Tegelikus elus ei ole sellist lihtsamat projekti õnnestunud piiritleda ega unifitseerida, sest nii nagu ehitusloakohustuslikud ehitised on mastaabilt ja keerukuselt väga erinevad on seda ka ehitusteatisekohustuslikud ehitised. Projektlahendit kirjeldav ja iseloomustav teave on seeläbi erinev.

Kui tänaseks on lisandunud tarkus, mis näitab, et 2015. aasta ehitusseadustiku käsitlus oli poolik ja tugines kasinatele teadmistele, siis ühe lahendusena tasuks kaaluda seni ehitise projekti kohustusega teatisekohustuslike ehitiste viimist loakohustuslikeks. Selle raames tuleks teha ka ehitiste ohupotentsiaali ja muul moel olulisuse uus hindamine ning ehitusseadustiku lisa I ning lisa II vastav kaasajastamine. Võimalik, et osa seni olulise ohupotentsiaaliga ehitisteks hinnatud teatisekohustuslikke ehitisi võiks degradeerida vaba ehitustegevuse alla sobivaks.

1. Ehitusloa saanud projektlahendi muutmisega seotud regulatsiooni välja jätmine määrusest näib õigusakti kujundamisena praktikas levinud tegutsemisviiside alusel. Levinud on suhtumine, et pärast ehitusloa saamist võib projektlahendit muuta märkimisväärselt vabameelselt, kõik muutmised õnnestub seadustada kasutusloa taotlemise protsessi käigus. Ehitusseadustik näeb küll üldsõnaliselt ette projektlahendi muudatused, mille puhul tuleb taotleda uus ehitusluba, kuid kuivõrd riiklik järelevalve on nõrk ja õiguslik regulatsioon vabameelne, siis sageli õnnestub ka sellise mastaabiga muudatused seadustada kasutusloa taotlemise protsessis. Kogu vastav regulatsioon ei toimi eesmärgipäraselt. Tekkib küsimus, kas selle asemel, et näha vaeva regulatsiooni nõrkade kohtade parandamisega, on õige lasta olukorral minna lihtsalt allavoolu? Täna on mõned tugevad kohalikud omavalitsused kujundanud paralleelsed, kasutusloa taotlemisele eelnevad protsessid, mille abil tuleb ehitusloa saanud projektlahendi muudatused kooskõlastada enne, kui on võimalik asuda taotlema kasutusluba. Vajadus ehitusloa saanud projektlahendi muudatuste menetlemiseks enne kasutusloa taotlemist on jätkuvalt olemas. Selline regulatsioon teenib ehitiste ohutuse ja muul moel nõuetele vastavuse ning ühiskonnas kokku lepitust kinni pidamise huve.

Riigihanke alusel koostatud õigusanalüüsi aruandest ja määrusekavandi seletuskirjast jääb mulje, et koostajad kujutavad ehitise infomudelit ette ehitise projekti moodsa (tuleviku)vormina. Paraku torkab silma, et ei teata, milline info peaks olema esitatud ehitise projektis ning selle tõttu ka ei teata, et infomudeli abil ei ole võimalik ja tõhus kõike seda infot esitada. Millised on tehnoloogilised abivahendid tulevikus, seda ei oska keegi täpselt ütelda, kuid ehitise infomudel tänasel arengutasemel on ehitise projektina ebapiisav. EKEL juhtis 2023. aasta „ehituseriala asjatundjate käsikirjas“ tähelepanu, et esmalt tuleb panna paika, milline peab olema ehitise projekti sisu (sh ehitusloa/kasutusloa taotlemisel vajalik teave) ning alles seejärel on võimalik analüüsida, millised vahendid on selle teabe kirjeldamiseks ja edastamiseks sobilikud.

Mõistlik oleks võtta arvesse ka Eesti ehitusvaldkonna tegelikku tänast taset ning vajadusi, olgu need kellegi arvates kui iganenud tahes. Tulevik tuleb igal juhul ja mõistlik on tasakaalustatud areng. Täna ei ole Eesti ehitusvaldkonna põhiprobleemiks ja arengupiduriks kaugeltki õigusanalüüsis ning määrusekavandi seletuskirjas sõnastatud „dokumendikeskne lähenemine“. Probleemiks on läbi õigusaktide juurutatud mõtteviis, et ehitise projekt on „seletuskiri ja joonised“ (st keskendutakse vormile) ning et teabega, mis nendes sisuliselt sisalduma peaks ei ole õigusaktide tasandil suuremat tegeletud.

1. Nii nagu õigusanalüüsi aruandest jääb ka seletuskirjast mulje, et koostajad samastavad sõnu „dokument“ ja „dokumenteerimine“ sõnaga „paber“, kirjutatakse ka „dokumendikesksest lähenemisest“. Võimalik, et see on omapärane kaasaega iseloomustav mõttemall, praktikas kohtame ka inimesi, kes peavad dokumendiks vaid paberile või faili kirjutatud teksti või tarkvara Microsoft Word faili. Õigusanalüüsis püüdsid analüüsi koostajad selgitada, mida peavad nemad silmas „dokumendipõhise mõtteviisina“ ja miks tuleks liikuda „andmepõhise mõtteviisi“ suunas. Selgitusest jääb küll arusaamatuks, mida „dokumendid“ sisaldavad, kui need ei sisalda teavet ja kuidas toimub dokumenteerimine „andmepõhise mõtteviisi“ puhul. Dokumenteerimisena ei pea me silmas mitte dokumendi koostamist vaid teabe sisulist ja taasesitatavas vormis talletamist: mida tehti, kes tegi, kes vastutab. Dokumenteerimise alatähtsustamine või sellest loobumine ehituses kui kõrgendatud ohupotentsiaaliga tegevusvaldkonnas ei ole arukas.

Õigusanalüüsis on väidetud, et sõna „dokument“ ei ole õigusaktides defineeritud. Ehitusseadustikus tõepoolest ei ole, kuid see ei tähenda, et oleksime päris abitud. „Dokument“ on määratletud arhiiviseaduses ning selle definitsiooni alusel saame hõlpsalt arendada ehitise projektdokumendi määratluse: „Ehitise projektdokument on mis tahes vormis ja mistahes teabekandjale jäädvustatud teave ehitise projekteerimise töö tulemuste ja asjaolude kohta, mis on loodud või saadud ehitise projekteerija tegevuse käigus ning mille sisu, vorm ja struktuur on küllaldane kavandatud projektlahendi ning selle välja töötamise asjaolude kirjeldamiseks ja kirjeldatu eest vastutuse tõendamiseks“. See määratlus sobib nii täna klassikaliseks peetavate projektlahendi kirjeldamise vormide – seletuskirjad, joonised, spetsifikatsioonid – kui ka arenevate vormide, näiteks infomudeli, käsitlemisel projektdokumentidena. Kui laiendada silmaringi ja mitte keskenduda üksnes õigusaktides kirjas olevale, siis leiab dokumenteerimist ja dokumente käsitlevaid selgitusi küllaga kasvõi internetist.

Õigusanalüüsi ja seletuskirja läbiv vastandamine „dokumendipõhine lähenemine“ *versus* „teabepõhine lähenemine“ tekitab nõutust kuna temaatika selgitus ja sõnakasutus on ebaõnnestunud. Küsimus on nii ühel kui teisel juhul projektlahendit (ja ehitusprojekti kui terviku vaatenurgast projekti ellu viimise erinevaid aspekte) kirjeldava teabe esitamise viisis ning vahendites. Tõepoolest – teabe esitamise viis ning vahendid on klassikaliste seletuskirjade-jooniste-spetsifikatsioonide ja infomudeli puhul erinevad. Samas olukorras, kus me ei saa täna Eestis enam hakkama „dokumendipõhise lähenemisegagi“ ja vastutus ehitise projektlahendi eest on muutunud millekski teisejärguliseks ning ebaoluliseks, tundub toorevõitu „teabepõhise lähenemise“ jõuline juurutamine enesele jalga tulistamisena.

Kindlasti ei ole arukas teha õigusaktide tasandil takistusi töövahendite arengule. Õigusliku aluse loomine ehitise infomudeli kasutamiseks ehitusloa taotlemise ja kasutusloa taotlemise protsessides on teretulnud, kuid täna puuduvad selle tehnoloogilise abivahendiga sobivad dokumenteerimise ja vormistamise põhimõtted ning reeglid.

1. Määrusekavandist on jäetud välja enamik projektdokumentatsiooni ja üksikute dokumenditüüpide vormistamise nõudeid. Seletuskirjast jääb mulje, et seda peetakse oluliseks töövõiduks ja määrusekavandi tänapäevasuse tunnuseks. Kirja on pandud, et „dokumendikesksest lähenemisest loobumisel muutuvad lihtsamaks ja ajakohaseks vormistamise nõuded – see peaks vähendama töökoormust mõlemas sektoris, sest lehekülgede nummerdamist ja muud taolist enam ei kontrollita, menetluses saab keskendutakse sisuküsimustele.“ Leheküljenumbrite olemasolu pole ehitusloa andmise eeltingimusena ilmtingimata vajalik kontrollida ka täna, leheküljenumbrite vajadus tuleneb muust.

Tasub mõelda,millest tuleneb vajadus projektdokumentide vormistusnõuete järele ja mida vormistusnõuded, sh projektdokumentide rekvisiidid endast sisuliselt kujutavad. Vormistusnõuete eesmärgiks ei ole formalism. Ühest küljest on projektdokumentatsiooni vormistusnõudeid sobilik interpreteerida kui ühiseid erialaseid keelereegleid, mis loovad asjaosalistele eeldused üksteise mõistmiseks. Kui neid ei ole, siis tekkib rahvalikult väljendatuna kirikulaulu laulmise olukord – igaüks omal viisil. Seda näeme täna praktikas juba massiliselt; mõistatamist tuleb üha juurde, mis see on, mis sellel korral projekti pähe esitati. Teisest küljest on oluliseks eesmärgiks projektlahendi looja ja projektdokumentatsiooni koostaja deklareerimine ning seeläbi võimalus kontrollida, kas koostajale esitatavad kompetentsusnõuded on täidetud; laiemas tähenduses on tegemist ohutusnõudega. Kolmandaks on oluline projektlahendi looja ja projektdokumentatsiooni koostaja tegevuste dokumenteerimine, näiteks varem ametlikult välja antud projektlahenduste tühistamine, muudatuste tähistamine ja jälgimine, dateerimine jm. Projekdokumentatsiooni vormistusnõuete sisuline vajadus ei kao projektdokumentide tänaste uuemate vormide (näiteks ehitise infomudeli) laialdasema kasutuselevõtu puhul ega ka tulevikus välja arendatavate dokumendivormide korral. Pannes kaalukausile nõuded projektlahendit kirjeldavale sisulisele teabele ja projektdokumentatsiooni vormistusele, siis viimatinimetatuid on sobilik käsitleda hügieeninõuetena, mille olemasolus suure probleemi nägemine on kentsakas.

Eesti ehitisregistri peale mõeldes tuleks projektdokumentatsiooni vaatenurgast tähelepanu pöörata ka vajadusele kasutada ehitusloa taotlemisel/kasutusloa taotlemisel esitatavat ehitise projektdokumentatsiooni väljaspool ehitisregistrit, salvestades selle eraldi elektroonilisse seadmesse (arvutisse, andmekandjale) või trükkides paberile. Ehitisregistri tänaseid juhendeid vaadates jääb mulje, et juhendite loojad sellist vajadust ei näe või ei ole kokku puutunud. Tulemuseks on projektdokumentatsioonid, millest ehitisregistri keskkonna abil võib olla võimalik aru saada, kuid ehitisregistrist niiöelda alla laadituna sobib selliseid projektdokumentatsioone iseloomustama rahvalik väljend puder−ja−kapsad.

Tänaste niiöelda klassikaliste projektdokumentide vormistus ja rekvisiitide esitusviis ei pruugi sobida üks-ühele uuematele dokumendivormidele ja asjakohased reeglid tuleb alles luua. Õigusanalüüsis ja määrusekavandi seletuskirjas tulevikusuundumuseks peetava „teabekeskse lähenemise“ tuumaks olev ehitise infomudel on selles valdkonnas vähemalt Eestis täna lapsekingades. See on praktikas oluline probleem, kui mitte ütelda ohutust oluliselt mõjutav puudus. Küllalt on olukordi, kus asjaosalised ei tea, mida võib infomudelis usaldada ja mida mitte, mis on valmis-staatuses ja mis mitte. Dokumenteerimise vaatenurgast sobib infomudeli kasutamise tänast taset võrrelda pigem illustratiivse infohunnikuga. Määrusekavandi koostajad on klassikaliste projektdokumentide vormistusnõuetest loobumist põhjendanud ka paberil jooniste, seletuskirjade, spetsifikatsioonide kasutamise vähenemisega. Samas on täna kõige levinumaks projektdokumentatsiooni meediumiks niiöelda elektrooniline paber, need samad joonised, seletuskirjad, skeemid, spetsifikatsioonid elektroonilisel kujul. Kusagile ei ole kadunud ka füüsiline paber. Paberile trükitakse projektdokumente küll vähem kui varem, kuid paberil projektdokumendid on laialt kasutusel nii ehitusplatsidel kui ka projekteerimise ja projektdokumentatsiooniga seotud kontoritöös.

Määruse nr 97 uusversioon peaks keskenduma ehitise projektlahendit kirjeldava teabe sisule ja andma lisaks reeglid mitme erineva täna kasutusel oleva teabe edastamise vormi jaoks. Määruse hõlpsama loetavuse huvides ja ka prioriteetide rõhutamiseks võiksid vormistuse nõuded olla esitatud näiteks määruse lisades. Täna peaksid need hõlmama projektdokumente elektroonilisel paberil ning ehitise infomudeli vormis.

Määrusekavandis esitatud säte, mille kohaselt hakkab Kliimaministeerium otsustama vormistuse nõuete üle väljaspool määrust ei ole aktsepteeritav. Nii kaob ehituslubade/ kasutuslubade taotlusi menetlevatel asutustel, ehitusprojektide elluviijatel ja ehitiste projekteerijatel igasugune võimalus kontrollida ning mõjutada nõuete kvaliteeti ning sisu. Arvestades näiteks ehitisregistri tänaste juhendite sisu puudusi ja nendes väljendatud kaheldavaid või lausa vigaseid põhimõtteid, ei saa sellise suundumusega kuidagi nõus olla.

1. Võttes arvesse ehituserialaste selgituste ja põhjenduste hulka, mille EKEL ning EKELi liikmed on andnud tänase määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sisu probleemsuse kohta ning saamata ministeeriumilt sisulisi põhjendusi, miks neid probleeme ignoreeritakse, tekib paratamatult kahtlus, et ministeerium ei saa probleemide ehituserialasest sisust aru või eelnimetatud õigusakti autorina ei soovita tehtud vigu ja ebasobivaid valikuid tunnistada. Ajendiks võivad olla ka tavakodanike ehituserialastele päringutele antud eksitavad vastused.

# V Detailsed märkused määrusekavandi teksti kohta

Allpool on esile toodud vaid vahetult määrusekavandi teksti käsitlevad märkused. Üldiseid ja struktuurseid puudusi kirjeldavad märkused on esitatud peatükis IV.

| **Määrusekavand** | **Märkused ja kommentaarid** |
| --- | --- |
| **Nõuded ehitusprojektile** | Määruse pealkiri on ehituserialaselt vigane, ka on see eksitav määruse käsitlusala vaatenurgast. Määrus käsitleb ehitise projektdokumentatsiooni (ehk ehitise projekti) sisu, mitte alguse ja lõpuga plaanipärast tegevust ehitusega seotud eesmärgi saavutamiseks (ehk ehitusprojekti). Ka ei kehtesta määrus kõikehõlmavaid nõudeid ehitise projektile Eesti Vabariigis vaid ainult sellisele projektdokumentatsioonile, mis tuleb esitada ehitusloa või kasutusloa andmist kaaluvale asutusele. |
| Määrus kehtestatakse ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel. |  |
| **1. peatükk**  **Üldised nõuded** |  |
| § 1. Määruse kohaldamis- ja reguleerimisala  (1) Käesolev määrus sätestab nõuded projekteerimise käigus koostatavale teabele või teabekogumile, selle vormistamisele (edaspidi ehitusprojekt) ja esitamisele.  (2) Käesoleva määruse nõuetele vastav ehitusprojekt tuleb koostada ja esitada:  1) kui ehitise ehitamiseks on nõutud ehitusluba;  2) kui ehitise kasutamiseks on nõutud kasutusluba. | (1) Ehitise projekteerimise sisuks ja eesmärgiks ei ole teabe või teabekogumi koostamine, ehitise projekteerimise sisuks ja eesmärgiks on ehitise projektlahendi loomine. Määrusekavandi koostajate pakutud määratlus ei anna edasi määrusega reguleeritava olemust ~~ja~~ sisu. Ka ei sobi pakutud määratlus ehitusloa ja kasutusloa andmise vaatenurgast – ehitusluba ei anta ei teabele ega teabekogule (ega ka mitte ehitise projektile ehk projektdokumentatsioonile) vaid ehitise projektlahendile, mida on kirjeldatud ehitise projektis.  (2) Lõike sõnastus jätab mulje, et ehitise projekti koostamise eesmärgiks on ehitusloa või kasutusloa taotlemine; kui sellist nõuet ei oleks, siis ei oleks justkui üldse vaja ehitist projekteerida ja ehitise projekti koostada.  Määrus peab kehtestama nõuded ehitise projektile (ehk projektdokumentatsioonile, olgu see paberil, elektroonilisel paberil, elektroonilise andmekogu vm vormis), mis esitatakse ehitusloa taotlemisel ja kasutusloa taotlemisel. |
| § 2. Ehitusprojektis esitatava teabe üldnõuded  (1) Ehitusprojekt peab andma piisavat, arusaadavat ja õiget teavet kavandatava ehitise või ehitamise ja selle vastavuse kohta õigusaktides sätestatud nõuetele. Ehitusprojekti alusel peab olema võimalik hinnata lahenduse vastavust detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ning asjakohasel juhul riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule.  (2) Ehitusprojektis esitatav teave peab olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav. Ehitusprojektis esitatav teave täiendab üksteist ja moodustab terviku.  (3) Ehitusprojekti juurde kuulub asjakohasel juhul muu teave, mis seondub ehitise, ehitamise, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, sealhulgas ehitise hooldusjuhend.  (4) Ehitusprojekti alusel peab olema võimalik hinnata:  1) kavandatava lahenduse elluviidavust ehitusprojektis käsitletud asukohas ja kujul;  2) ehitusprojekti elluviimisega kaasnevaid mõjusid ümbritsevale keskkonnale, sealhulgas olemasolevatele ehitistele.  (5) Ehitusprojekt peab sisaldama ehitise tehnilisi andmeid, mis on nõutud:  1) ehitusloa taotlemisel;  2) kasutusloa taotlemisel. | (1) Lõikest jääb arusaamatuks, mis moodustis on „ehitusprojekt“ – midagi, mis peab andma teavet ehitise projektlahendi või (!) ehitustöö kohta. Kui „või“ on ekslik ning määrusekavandi koostajad on pidanud silmas „ja“, siis sellist koonddokumentatsiooni ehitusala ei ole, sellise dokumentatsiooni koostamine ei sobi ehitusala töökorraldusse ning selline dokumentatsioon ei ole ka midagi, mis luuakse projekteerimise käigus. Kui õigusakti andja peab vajalikuks, et ehitusloa taotlemisel ja kasutusloa taotlemisel esitataks infot nii ehitise projektlahendi kui ka ehitustöö tehnoloogia kohta, siis tulebki esitada nõuded ühe ja teise kohta, mitte üritada neid kokku panna. Sellisel juhul peab ka määruse pealkiri olema teistsugune. Iseenesest on teabe küsimine ehitustöö tehnoloogia kohta ehitusõiguse andmise üle kaalumiseks asjakohasel juhul teretulnud.  (1) Millist või mida käsitlevat lahendust peetakse silmas?  (3) Tegemist on sisult arusaamatu ja segadust tekitava sättega ning taas kerkib küsimus, mis on „ehitusprojekt“. |
| § 3. Ehitusprojekti koostamisele esitatavad üldnõuded  (1) Ehitusprojekti koostamisel lähtutakse, lisaks ehitus-seadustiku § 14 lõikes 1 sätestatule:  1) muudest õigusaktidest;  2) heast tavast, sealhulgas standarditest;  3) tehnilistest normidest;  4) juhendmaterjalist, kirjeldustest ja muudest tehnilistest tingimustest, mille kasutamises on kokku lepitud, sealhulgas ehitise eskiis- või tehnoloogilisest projektist.  (2) Ehitusprojektis lahendused peavad omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks ehitist kasutada, hooldada ja korras hoida. | §3 Milleks esitatakse määruses nõudeid ehitise projektlahendi välja töötamise töökorraldusele? Kuidas puutub see pädevasse asutusse ja ehitusloa/kasutusloa taotlemisse?  Kui reguleerimine, millest ehitise projekteerimisel tuleb lähtuda on määruses kohane, siis puudub kõige olulisem lähtekoht – projekteerimise tellija lähteülesanne.  4) Eskiisi mainides on sisuliselt kirja pandud järgnev: „Ehitise projekteerimisel lähtutakse ehitise projekteerimise töö esimesest etapist“.  Ehitise projekteerimise töö jagatakse mastaapsemate ja keerukamate ehitiste puhul etappidesse. Ehitise projekteerimine algab esimese etapi alguses ja lõppeb viimase etapi lõpus, siis, kui ehitise projektahend saab valmis. Mitu etappi alguse ja lõpu (ehk „valmis“) vahele jääb sõltub ehitisest. Eestis harjumuspärase esimese etapi nimetuseks on eskiisi etapp ja kui selle etapi lõpus vormistatakse ka projektdokumentatsioon, siis nimetatakse seda eskiisiks või ka eskiisprojektiks. Millise ehitise projekti koostamisel sellest nüüd lähtutakse, kui projekteerimine juba käib ja töö esimene etapp on juba läbitud?  Lõikes (2) esitatud kokkusobivuse nõue ei ole töökorralduse nõue vaid projektlahendi kvaliteeti käsitlev nõue ega sobi selle tõttu paragrahvi temaatikasse.  Milliseid või millega seotud lahendusi peetakse silmas lõikes (2)? |
| § 4. Ehitusprojekti vormistamisele esitatavad üldnõuded  (1) Ehitusprojekt koosneb üldosast ja muudest osadest, mis:  1) kirjeldavad projekteeritud lahendusi tekstiliselt, nagu on seletuskiri või tabelid;  2) esitavad graafilist teavet, nagu on asendiplaan, tehnilised joonised, illustratsioonid, skeemid või graafikud;  3) on esitatud teabemudelitena, nagu koond-, osa- või teemamudelina.  (2) Vajadusel võib erinevaid ehitusprojekti osasid omavahel ühitada või eraldada selliselt, et need täiendaksid üksteist, kuid ei raskendaks ehitusprojekti loetavust.  (3) Ehitusprojekti joonistel esitatakse objekt kahe- või kolmemõõtmelisena.  (4) Ehitusprojekti vormistamiseks kasutatakse üldkätte-saadavat vabavaraga loetavat failiformaati, mille abil on ehitusprojekt terviklikult nähtav ja teabe nägemiseks ei ole vaja teha täiendavaid toiminguid ega omada spetsiifilisi oskusi tarkvara kasutamiseks.  (5) Ehitusprojekti vormistamisel teabemudelina peab teave olema korrektselt liigitatud, kasutades vastavaid modelleerimisvahendeid ja -vorminguid.  (6) Ehitusprojekti seletuskirjas esitatakse ehitusprojekti lähteandmetele põhinevad järeldused, nende saavutamiseks valitud lahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Seletuskirjas esitatav teave lähteandmete kohta võib olla esitatud ka tabeli kujul. Ehitusprojekti seletuskirjas tuuakse ära teave, millest ehitusprojekti või selle osa koostamisel on lähtutud.  (7) Ehitusprojekti graafiline osa, eelkõige selle koosseisus olev asendiplaan peab olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga. Graafiline osa esitatakse enamlevinud mõõtkavades.  (8) Ehitusprojekti osa võib koosneda viidetest ehitusprojekti muudele osadele ja projektdokumentidele, nagu näiteks joonistele või skeemidele, kui vastava osa kohta käiv teave kajastub ehitusprojekti muudes osades.  (9) Ehitusprojektis märgitakse ehitusprojekti ja asjakohasel juhul selle osa:  1) koostaja või koostamist kontrollinud isiku nimi;  2) pädeva isiku kvalifikatsioon;  3) juriidilisest isikust ehitusprojekti koostaja puhul, registrikood, kontaktandmed ja majandustegevuse registreerimise number.  (10) Ehitusprojekti vormistamisel juhindutakse asjakohasel juhul Kliimaministeeriumi veebilehel avaldatud juhisest. | §4 On märgiline, et määrusekavandi koostajad on pidanud vormistamise nõudeid olulisemaks kui nõudeid ehitise projektlahendit kirjeldavale teabele.  (1) Lõige sisaldab loogikavigu. Kirja on pandud, et seletuskiri, tabel, joonised, illustratsioonid, skeemid, graafikud, infomudel on ehitise projekti jaotised („osad“).  Milleks on vajalik reguleerida, et ehitise projektdokumentatsioon peab (!) koosnema „osadest“?  (1)-2) Kas asendiplaan ei ole tehniline joonis? Mis see sellisel juhul on?  (3) Milleks on vajalik midagi sellist määruses reguleerida? Milliseid variante on veel ehitise või mõne selle komponendi kujutamiseks joonisel?  (4) Kuidas kujutada endale ette failiformaati, mille puhul „ehitusprojekt on terviklikult nähtav“? Taas tekkib küsimus, mis on „ehitusprojekt“?  (6) Jääb arusaamatuks, mida on soovitud öelda – millistest järeldustest käib jutt? Mida on vaja järeldada? Lisaks on vaja järelduste saavutamiseks (?) valida mingid lahendused?  Kui reguleerimine, et teave võib olla esitatud ka tabeli kujul on oluline, siis võiks ka kirja panna, et teave võib olla esitatud ka kaldkirjas.  Kui seletuskirjas tuleb esitada teave, millest projektlahendi välja töötamisel lähtuti, siis tähendab see, et seletuskirja tuleb kopeerida näiteks kõikide ehitusuuringute aruanded.  (7) Tõlge – näiteks hoone neljanda korruse arhitektuuriline plaan peab olema seotud geodeetilise süsteemiga. Sellise nõude eesmärk on arusaamatu.  (8) Terve projektdokumentatsiooni jaotis koosnebki vaid viidetest? Kas projekti sellist formaalset jaotist on kindlasti vaja?  (10) Vormistusnõuete jätmine Kliimaministeeriumi otsustada ei ole aktsepteeritav. Nii kaob ehituslubade/ kasutuslubade taotlusi menetlevatel asutustel, ehitusprojektide elluviijatel ja projekteerijatel igasugune võimalus kontrollida ning mõjutada nõuete sisu ja kvaliteeti. Arvestades näiteks ehitisregistri juhendite sisu puudusi ja nendes sisalduvaid kaheldavaid põhimõtteid, ei saa sellise suundumusega kuidagi nõus olla. Kuivõrd vormistamise nõuded on vähem olulised võrreldes projektlahendit kirjeldava teabe nõuetega, siis sobib vormistuse nõuded esitada näiteks määruse lisades. Täna peaksid vormistuse nõuded hõlmama projektdokumente elektroonilisel paberil ja ehitise infomudeli vormis. |
| § 5. Ehitusprojekti allkirjastamisele esitatavad nõuded  (1) Ehitusprojekti allkirjastab ehitusprojekti koostanud või selle koostamist kontrollinud isik.  (2) Ehitusprojekti allkirjastab:  1) projekteerimist juhtinud isik kogu ehitusprojektis esitatud teabe osas;  2) ehitusprojekti erialaspetsiifilise osa koostanud või koostamist kontrollinud isik vastava osa osas.  (3) Kui ehitusprojekti on koostanud mitu isikut, kuid ehitusprojekt ei ole jagatud koostajapõhisteks erialaspetsiifilisteks jaotisteks, siis esitatakse ehitusprojektis teave, kes ja millise ehitusprojekti osa koostas ning ehitusprojekti allkirjastavad kõik isikud.  (4) Ehitusprojekti iga ühitatud või jagatud osa allkirjastab selle koostanud isik. | (2)-1) „Allkirjastab ehitusprojektis esitatud teabe osas“, „vastava osa osas“ – mida see tähendab, millisest „osast“ on kirjutatud?  (4) Kuidas sellest lausest aru saada? Milleks on see ühendamise ja jagamise jutt vajalik? Iga projekteerija pädev isik allkirjastab neid projektlahendusi sisaldava projektdokumentatsiooni, mille see projekteerija projekteeris. Vastav projektdokumentatsioon koondatakse ehitise projekti ühte jaotisesse, ongi kõik. |
| **2. peatükk**  **Nõuded ehitus- või kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile** | Kuidas on võimalik ehitise projekti esitada ehitusloaga või kasutusloaga? Tõlgituna tähendab see, et ehitusluba või kasutusluba on ehitise projekti esitamise vahend. Korrektne oleks kirjutada „nõuded koos ehitus- või kasutusloa taotlusega esitatavale ehitise projektile“; esitatakse taotlus ja esitatakse ehitise projekt. |
| § 6. Nõuded ehitusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile  (1) Ehitusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mis sisaldab:  1) ehitise arhitektuuri- ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtteid;  2) üldiseid nõudeid ehitise, ehitamise ja kasutamise kvaliteedile ja ehitise ohutu kasutamise küsimuste lahendusi;  3) teavet ehitise ja selle osaks oleva tehnosüsteemi kohta.  (2) Vajaduse korral esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui on sätestatud käesolevas paragrahvis. Olenemata esitatud ehitusprojekti mahust, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes üldistest ehitusprojektile esitatavatest ja käesoleva paragrahvi nõuetest.  (3) Ehitusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis kirjeldatakse asjakohasel juhul ehitises kasutatava tehnoloogilise sisseseade, seadme või muu eripärase lahenduse:  1) mõõtmeid ja paiknemist;  2) kasutamisest tulenevaid piiranguid;  3) teenindamiseks ja transpordiks vajalik kuja või koridori.  (4) Ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti seletus-kirjas tuuakse asjakohasel juhul välja ehitise ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad puudega inimeste erivajadusi. | §6 Palun vaadata märkust peatüki 2 pealkirja kohta.  (1)-1) Milliseid lahendusi kavandavad insenerid ehitusvaldkonnas veel peale tehniliste? Soovitame kasutada õigusaktis „insenerilahendused“.  (1)-2) Esitada tuleb nõuded ehitamise ja kasutamise kvaliteedile? Taas tekib küsimus, mis on „ehitusprojekt“?  (2) Lauses on loogikaviga – sõnu „täpsus“ ja „maht“ on kasutatud sünonüümidena. Need sõnad ei ole sünonüümid.  Järgnevates sätetes ei ole piiritletud ehitise projekti kogust või mahtu – massi, jooniste arvu, lehekülgede arvu, elektrooniliste ühikute hulka vms. Kuidas saab pädev asutus anda hinnangu millegi alusel, mida ei ole piiritletud?  (3) Milleks on see info rõhutatult vajalik ehitusloa andmist kaaluvale asutusele? |
| § 7. Nõuded kasutusloa taotlusega esitatavale ehitus-projektile  (1) Kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis täpsustatakse ehitusloa taotlusega esitatud ehitusprojekti nii, et selle alusel oli võimalik ehitis terviklikult ja nõuetekohaselt valmis ehitada.  (2) Kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mis sisaldab:  1) kontrollitud ja omavahel kooskõlas olevaid arhitektuuri- ja insener-tehnilisi lahendusi ning kõiki olulisi tehnilised nõudeid ehitustootele, -materjalile ja -seadmele, ehitisele ja selle osadele;  2) ehitise oluliste arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste parameetrite kirjeldust jooniste ja tehniliste kirjelduste kogumina sellisel tasemel, mis annab selged ja üheselt mõistetavad tehnilised lahendused ning võimaldab nõuetekohaselt ehitada;  3) lõplikult täpsustatud tehnoloogilisi või esteetilisi eelistusi ja piiranguid;  4) ehitustoote, -materjali ja -seadme tehnilisi näitajaid ning vajadusel juhiseid nende seadistamiseks ja hooldusele esitatavad üldnõudeid seletuskirjas või hooldusjuhendis.  (3) Vajaduse korral esitab kasutusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui on sätestatud käesolevas paragrahvis. Olenemata esitatud ehitusprojekti mahust, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes käesoleva paragrahvi nõuetest.  (4) Kui ehitusprojekt näeb ette tüüplahenduse kasutamist, siis tuleb ehitusprojektis viidata konkreetsele tüüplahendusele ning vajadusel esitada tüüplahenduse kohta käiv teave ehitusprojekti koosseisus.  (5) Kui kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis esitatakse kogu ehitamiseks vajalik informatsioon joonistel viidete ja märkustena, ei ole seletuskirja, tabelite, graafikute ja muude lisaselgitusi andvate dokumentide või teabe esitamine kohustuslik.  (6) Kasutusloa taotlemisel esitatud ehitusprojekti joonistel peab projekteeritud lahenduse geomeetria olema mõõtmetega ja/või koordinaatidega kirjeldatud määral, mis võimaldab joonist vahetult kasutada nii ehitamiseks kui ka omanikujärelevalve tegemiseks.  (7) Kui kasutusloa taotlusega esitatavat ehitusprojekti on muudetud võrreldes ehitusloa saanud ehitusprojektiga, siis tuleb:  1) muudatuse kohta koostada seletuskiri, milles selgitatakse muudatuse tegemise põhjuseid, esitatakse uus lahendus koos põhjenduste ja selgitustega ning muudatuse tegemisest tulenevad võimalikud mõjud;  2) esitada ehitusprojekti muutmise tõttu lisandunud teave ning esialgse teabe loetelu, milles kajastatakse lisatud, asendatud ja kehtivuse kaotanud projektdokumendid. | §7 Palun vaadata märkust peatüki 2 pealkirja kohta.  (1) Ei täpsustata, esitatakse ehitise valmis projektlahendi kirjeldus.  Lause lõpp on sisult vigane – nõuetekohaselt ehitustööd tehes võib tulemuseks olla ka nõuetele mitte vastav ehitis.  (2)-2) „Lahenduste parameetrite kirjeldus“ – kuidas seda mõista?  Nõuetekohaselt ehitustööd tehes võib tulemuseks olla ka nõuetele mitte vastav ehitis.  (2)-4) Reeglina ei sisalda ehitise projekteerimistöö tulemus, projektlahendi kirjeldus, selliseid juhiseid, hoopiski mitte hooldusjuhendit.  (3) Ehitustöö tegemise aluseks on ehitise valmis projektlahendit kirjeldav projektdokumentatsioon. Millisest suuremast täpsusest on veel võimalik rääkida?  (5) Milline on selle sätte sisuline vajadus? Kogu projektlahendit kirjeldava teksti vormis info võib esitada jooniselehel teksti vormis, samuti graafiku, skeemi, tabeli vm. Tekst jooniselehel on samavõrd selgitus kui tekst A4 (elektroonilisel) paberil. Seletuskiri teabe edastamise vormina ei ole mingi väärtus iseenesest. Oluline on kogu vajalik teave ja see peab olema esitatud.  (7) Ehitusluba ei anta ehitise projektile ehk projektdokumentatsioonile, ehitusluba antakse projektlahendile. Sama moodi ei viida ehitusplatsil ellu jooniseid ja seletuskirjasid vaid ehitise projektlahendit.  (7)-1) Mitte „koostada seletuskiri“ vaid „esitada selgitused“.  (2)-2) Esmalt nõutakse esialgse ja lisatud teabe loetelu (mille koostamine ja esitamine tundub sisu poolest võimatu ülesandena), lõigu lõpus selgub, et vajalik on siiski esitada projektdokumentide nimekiri. |
| **3. peatükk**  **Nõuded ehitusprojekti osadele** | Jääb arusaamatuks, miks tähtsustavad määrusekavandi koostajad ehitise projekti vormistust sisu ees ja soovivad reguleerida ehitise projekti kui dokumentatsiooni ülesehitust. See soov on seda arusaamatum, et määrusekavandi autorid on nii õigusanalüüsis kui seletuskirjas rõhutanud teabe tähtsustamist teabe esitamise vormi ees. Ehitise projekti vormistus lähtub konkreetsest kavandatavast ehitisest, selle mastaabist, keerukusest, projekteerimismeeskonna koosseisust, projekteerijate töövõttude piiritlustest konkreetse ehitise projekteerimisel (neid määratlevad eraõiguslikud töövõtulepingud). Ehitusloa taotlemise, kasutusloa taotlemise ja pädeva asutuse vajaduste vaatenurgast on oluline teave ehitise projektlahendi kohta, mitte selle jaotamine ehitise projekti jaotistesse; pädev asutus peab tutvuma kogu projekt-dokumentatsiooniga. Vaadates määrusega ette kirjutatavat projektdokumentatsiooni ülesehitust, siis tuleb tõdeda, et see ei sobi enamikule ehitise projektidest. |
| § 8. Ehitusprojekti osad  (1) Ehitusprojekt koosneb ehitusprojekti üldteabest, kus esitatakse:  1) ehitusprojektiga hõlmatud kinnistu andmed, ehitise asukoha andmed, olemasoleva situatsiooni lühikirjeldus, ehitusprojekti nimetus, tunnus või number ning ehitusprojekti koostamise eesmärk, sealhulgas kavandatava või lammutatava ehitise kirjeldus ja sobivus, selle kasutamise otstarve, põhjendused ja ulatus;  2) selgitus ehitusprojekti ülesehituse ja koosseisu kohta;  3) ehitise ja selle osa, sealhulgas tehnosüsteemi ja ajutise ehitise, kavandatav kasutusiga;  4) kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise korral kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetus ja kultuurimälestiste riiklikku registri number ning muinsuskaitse eritingimuste ning ehitusprojekti võrdlus;  5) planeeringute või projekteerimistingimuste ning ehitusprojektis esitatud lahenduse võrdlus;  6) teave energiatõhususe nõuete kohaldamise kohta.  (2) Ehitusprojekt koosneb asjakohasel juhul paragrahvides 9 – 15 sätestatud osadest. | §8 Tekib mulje, et kõige olulisem on üldteave, ehitise arhitektuuri, kandvaid ja jäigastavaid tarindeid, tehnosüsteeme kirjeldav teave ei ole üldse nii oluline.  (1) Kas teave on koht või meedium? Teave käsitleb midagi, teave on millegi kohta; teabe kohta ei ole korrektne öelda „kus“.  (1)-1) Vast siiski „ehitise projekti eesmärk“, mitte koostamise eesmärk.  (1)-3) Ajutisel ehitisel ei saa olla projekteeritud kasutusiga, ajutise ehitise puhul räägime elueast, sest ajutise ehitise puhul on lammutamise aeg ette määratud.  (1)-5) Kuivõrd sõna „ehitusprojekt“ tähendus määrusekavandis ei ole üheselt mõistetav, siis millist või mida käsitlevat lahendust peetakse silmas?  (1)-6) Selgitused tuleb anda sellise olukorra kohta, kui energiatõhususe miinimumnõuete täitmine ei ole projekteeritud hoone puhul nõutud. |
| § 9. Nõuded arhitektuuri osale  (1) Arhitektuuri ning asjakohasel juhul sisearhitektuuri ja maastikuarhitektuuri osas esitatakse tekstiliselt vähemalt:  1) arhitektuurilahenduse kirjeldus;  2) ehitise põhitarindite kirjeldus koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja -seadmete äranäitamisega;  3) arhitektuurinõuded hoone välispiiretele ja viimistluse kirjeldus, sealhulgas välispiirete ja nende elementide õhumüra isolatsiooni parameetrid;  4) piirdetarindite soojusjuhtivused, mürapidavused ja muud ehitusfüüsikalised omadused, sealhulgas niiskusohutus ja õhupidavus;  5) nõuded ja nõuetele vastavust tagavad lahendused puudega inimeste erivajadustest tulenevate liikumisvõimaluste kindlustamiseks;  6) üldnõuded siseviimistlusele koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja nende omaduste äranäitamisega.  7) insolatsiooni ja päikesekaitse lahendused, sealhulgas avatäidete soojusläbivus ja klaaspindade valgusläbivus ning üldnõuded ja valgustustehnilised parameetrid siseruumide valgustusele;  8) võimalikud negatiivsed mõjud keskkonnale, ehitisele ja kolmandatele isikutele koos kavandatud leevendusmeetmetega;  9) hooldamise lahendused koos vajalike abivahendite kirjeldusega.  (2) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse arhitektuuri ning asjakohasel juhul sisearhitektuuri ja maastikuarhitektuuri osas projekteeritud lahendusi tekstiliselt seletuskirjas.  (3) Ehitusloa taotlemisel esitatakse arhitektuuri ning asjakohasel juhul sisearhitektuuri ja maastikuarhitektuuri osas graafiliselt ehitise plaan, vaated ja vajalikud lõiked, kuhu kantakse ruumide, tarindite, tehnosüsteemide ja seadmete asukohad ja fassaadi viimistlusmaterjalid. | (1) Sättesse kirja pandust jääb segaseks, mitut ja milliseid „projekti osasid“ määrusekavandi koostajad nõuavad.  (1) Sisearhitektuuri käsitleva teabe nõudmine vaid vajadusel ei sobi kokku sisearhitektuuri olemusega – sisearhitektuur hõlmab olulisi ohutuse (sh tuleohutuse), ligipääsetavuse ning puudega inimeste erivajadustega arvestamise küsimusi.  (1) Jääb arusaamatuks, miks on maastikuarhitektuur pandud kokku arhitektuuri ja sisearhitektuuriga ning tekitatud lisaks veel üks, eelkõige maastiku-arhitektuurilahendust käsitlev „osa“ paragrahvis 14.  (1)-4) Niiskusohutus ei ole ehitusfüüsikaline omadus.  (1)-5) Punkti kirja pandu alusel tuleb näiteks vastavat temaatikat reguleeriv õigusakt kopeerida ehitise projekti. See ei ole mõistlik ega vajalik.  (1)-6) Kuidas puutub siseviimistlus ehitusõiguse andmise üle kaalumisse? Kui oleks mainitud tuleohutust, siis küll, aga ei ole mainitud.  (1)-7) Jääb arusaamatuks, milliseid siseruumide valgustuse valgustustehnilisi parameetreid peavad määrusekavandi koostajad silmas, iseäranis eelneva loetelu jätkuna.  9) Mille ja milliseid hooldamise lahendusi on määruse-kavandi koostajad silmas pidanud, sealjuures ehitusõiguse andmise üle kaalumise kontekstis?  (2), (3) Punktide sisu on vastuolus. Lisaks – milleks on vaja teabe esitamise viisi ette kirjutada? Kuidas sobib see kokku infomudeli kui teabe esitamise vahendiga? |
| § 10. Nõuded konstruktsioonide osale  (1) Ehitusprojekti konstruktsioonide osas esitatakse vähemalt järgnev:  1) ehitisele mõjuvate tuule-, lume-, kasutus- ja eritehnoloogiliste koormuste normatiivsed väärtused, sealhulgas kandekonstruktsioonide valiku aluseks olevad koormused;  2) ehitusgeoloogiliste olude ja vundamendilahenduse üldine kirjeldus;  3) ehitise kandeskeem ning kandvate ja jäigastavate tarindite põhilahendus;  4) tarindite töökindlusklass, teostusklass, järelevalvetase, keskkonnaklassid ja üldised tolerantsid;  5) võimalikud negatiivsed mõjud keskkonnale, ehitisele ja kolmandatele isikutele koos kavandatud leevendusmeetmetega.  (2) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse konstruktsioonide osas projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. | §10 Kuivõrd arusaam sõnadest „konstruktsioonid“ ja „ehituskonstruktsioonid“ on praktikas laiali valgunud, siis sobib kõnealuseid teabenõudeid markeerida „nõuded kandvate ja jäigastavate tarindite teabele“.  (1)-1) Kui kandvate ja jäigastavate tarindite projekteerimise aluseks olevad koormused on nõutud eraldi esile tuua, siis mis koormused on eelpool loetletud koormused? Kui need ei olegi koormused, mis on aluseks kandvate ja jäigastavate tarindite projekteerimisel, mille poolest on need olulised?  (1)-1) Ehitusvaldkonnas räägitakse kasuskoormusest, mitte kasutuskoormusest.  (1)-5) Mille võimalikud negatiivsed mõjud?  (2) Milleks on vajalik ette kirjutada teabe esitamise viisi? |
| § 11. Tehnosüsteemide osa  (1) Ehitusprojekti tehnosüsteemide osas esitatakse projekteeritud tehnosüsteemide loetelu ja iga tehnosüsteemi kohta eraldi vähemalt:  1) üldine iseloomustus, lahendus ja põhimõtted;  2) asukoht ja paiknemine;  3) energiatarbimise mõõtmise põhimõtted ja lahendused;  4) tuleohutuse tagamise lahendus ja meetmed;  5) tehnosüsteemide lubatud helirõhutasemed ja nende tagamise lahendused ehitises, kinnistul ja lähimate müratundlike alade juures.  (2) Ehitusprojekti kütte- ja ventilatsiooniosas, jahutuse ja soojusvarustuse osas esitatakse vähemalt:  1) soojuse ja jahutuse tootmise viis, kasutatav kütus või tehnoloogia;  2) hoone ligikaudne energiavajaduse ja energiatõhususe näitajad;  3) valitud soojusallikas;  4) süsteemide ja põhiliste seadmete, nagu näiteks katlad, ventilatsiooniagregaadi vms, toimimise põhimõtted, ligikaudsed võimsused ja paiknemine;  5) keskkonnamõju;  6) arvutuslikud kliimaparameetrid;  7) soojuskoormused ja jahutusvõimsused  (3) Ehitusprojekti gaasivarustuse osas esitatakse vähemalt:  1) kasutatav gaas, töörõhk;  2) ehitise ligikaudne gaasivajadus;  3) ruumide ventilatsiooni ja suitsuäratõmbe kirjeldus.  (4) Ehitusprojekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osas esitatakse vähemalt:  1) veevarustuse ja kanalisatsiooni vooluhulgad;  2) vee ning reo- ja sademevee puhastamise vajadus;  3) puhastusseadmete ja veemõõdusõlme toimimisskeemi kirjeldus;  4) reovee, drenaaži ja sademevee eesvoolud;  5) sademevee vooluhulgad;  6) tehnoloogilise vee vajadus ehitises;  7) tehnoloogilise reovee kogus ja reostustase;  8) sooja vee valmistamise moodus;  9) kanalisatsioonitorustiku väljaviikude asukohad.  (5) Ehitusprojekti elektripaigaldiste (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldise) osas esitatakse vähemalt:  1) infoedastuse tehnilised üldandmed, süsteemide kirjeldused ja võimsuse vajadused;  2) tehnoruumide nagu alajaama, peajaotla, varutoitegeneraatori ja muude tehnoseadmete või - süsteemide ruumivajadus;  3) tugevvoolu hinnanguline vajalik tarbitav võimsus;  4) nõrkvoolu sideühenduste teave;  5) erivajaduste tagamiseks mõeldud süsteemid ja lahendused;  6) hooneautomaatikasüsteemide arhitektuurilahendus ja liidestamine teiste tehnosüsteemidega, tõhususe kvalifikatsioon ja jälgimise lahendused.  (6) Ehitusprojekti elektroonilise side osas esitatakse vähemalt:  1) olemasolevate ja potentsiaalsete elektroonilise side võrkude vajadused;  2) tehnoruumi ruumivajadus;  3) lõppkasutajate ühenduste arv. | §11 Paragrahvi kirja pandust jääb segaseks, mitut ja milliseid „projekti osasid“ määrusekavandi koostajad nõuavad. Lõige (1) jätab mulje, et „osasid“ on üks. Miks on vaja nõuda erineva spetsiifikaga ja erinevate projekteerijate poolt projekteeritavate projektlahenduste esitamist ühes „osas“?  (2) Tänapäeval kasutatakse küttepaigaldise, ventilatsiooni-paigaldise ja jahutuspaigaldise markeerimiseks mõistet „sisekliima tagamise süsteemid“. Nendest eraldi on soojusallikas. Soojusvarustuse all peetakse enamasti silmas soojusvarustuse välisvõrku. Seega on kokku pandud projekteerimistemaatikad, mida enamasti ühe komplektina ja sama projekteerija poolt ei projekteerita.  (5)-2) Milleks on ehitusõiguse andmise kaalumisel oluline tugevoolupaigaldise seadmete ruumivajadus? Lisaks – sätte sõnastus on keeleliselt vigane, „varutoitegeneraator“ ja muu loetletu ei ole „tehnoruum“.  (5)-5) Milliseid „erivajadusi“ peavad määrusekavandi koostajad silmas?  (5)-6) „Hooneautomaatikasüsteemi arhitektuurilahendus“ on võõrapärane ja sedavõrd segadust tekitav väljend, iseäranis paragrahvi 9 kirja pandu valguses.  (5)-6) Mida on silmas peetud „liidestamisena“?  (5)-6) Millist „kvalifikatsiooni“ nõutakse tõhususelt? Kvalifikatsioon on hindamise ametliku tulemusena tunnustatud kompetentsus.  (6)-2) Milleks on ehitusõiguse andmise kaalumisel oluline „tehnoruumi ruumivajadus“? Lisaks sisulisele küsitavusele on nõue vigane ka keeleliselt - ruumil ei ole ruumivajadust. Kõnealuses kontekstis võib ruumivajadus olla näiteks seadmetel.  (6)-2) Milleks on ehitusõiguse andmise kaalumisel oluline „lõppkasutajate ühenduste arv“? |
| § 12. Tehnovõrkude ja -rajatiste osa  (1) Elektrivarustuse, nõrkvoolusüsteemide, elektroonilise side võrgu, gaasivarustuse, veevarustuse, kanalisatsiooni (reovee-, sademevee- ja drenaažisüsteemid), kaugkütte ja - jahutuse võrkude ning muude erivõrkude (tehnovõrgud ja -rajatised) osas esitatakse projekteeritud tehnovõrkude ja -rajatiste loetelu ja iga tehnovõrgu ja -rajatise kohta eraldi vähemalt:  1) üldine iseloomustus, lahendus ja põhimõtted;  2) asukoht ja paiknemine;  3) alternatiivne tehniline lahendus juhul, kui tehnilisi tingimusi ei ole võimalik täita ja vastavad selgitused;  4) muud tingimused, mis seonduvad paragrahvis 11 loetletud ülesannete lahendamisega;  5) katendi taastamise plaan.  (2) Tehnovõrkude ja -rajatiste osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaanil või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja -rajatise plaanil esitatakse olemasolevate, projekteeritud ja likvideeritavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. | §12 Paragrahvi kirja pandust jääb segaseks, mitut ja milliseid „projekti osasid“ määrusekavandi koostajad nõuavad. Lõige (1) jätab mulje, et „osasid“ on üks. Miks on vaja nõuda erineva spetsiifikaga ja erinevate projekteerijate poolt projekteeritavate projektlahenduste esitamist ühes „osas“?  (1)-3) Kelle või mille tehnilisi tingimusi peavad määrusekavandi koostajad silmas? Kõnekeelsete väljendite kasutamine õigusaktis ei ole kohane. Eriti arvestades, et õigusakti lugejad ei pruugi tunda ehitusalast kõnekeelt.  (1)-4) Milliseid ülesandeid peavad määrusekavandi koostajad silmas? Paragrahv 11 ei kehtesta ülesandeid, mida oleks vaja lahendada.  (1)-5) Jääb mulje, et esitada tuleb üksnes plaanijoonis, aga katendi taastamise tehnilist lahendust (näiteks katendi kihte) ei ole vaja kirjeldada.  (2) Milleks on vajalik ette kirjutada teabe esitamise viisi? Paragrahvis 11 ei ole seda tehtud? Kuidas sobivad need teabe esitamise vorminõuded kokku ehitise infomudeliga? |
| § 13. Tuleohutuse osa  (1) Ehitusprojekti tuleohutuse osas esitatakse vähemalt:  1) ehitise tuleohutusklass;  2) ehitise tuleohutuskuja, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide ning tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad ja eripõlemiskoormus;  3) ehitise tuleohuklass ja tulekaitsetase;  4) ehitise jagunemine tuletõkkesektsioonideks ning konstruktsioonide tulepüsivust ja ehitustoodete ja -materjalide tuletundlikkust iseloomustavad näitajad;  5) hoones viibivate inimeste arvu piirangud evakuatsioonialade kaupa;  6) jagunemine suitsutsoonideks ja suitsueemalduse põhimõtted; korruseplaanidel näidatakse suitsueemaldamise jaoks kavandatud aknad ja luugid;  7) asendiplaan ja situatsiooniskeem koos nii projekteeritud kui ka tuleohutust mõjutavate olemasolevate ehitiste, teede ja tuletõrje veevõtukohtadega äranäitamisega;  8) päästetehnika ja -meeskonna juurde- ja sissepääs ehitisele ning evakuatsiooni- ja hädaväljapääsudele;  9) tulemüüride ja tuletõkkesektsioone moodustavate konstruktsioonide, sealhulgas tuletõkkeuste, avatäidete ning oluliste läbiviikude asukohad joonistel ja nende tulepüsivusajad;  10) evakuatsioonilahendus, sealhulgas evakueeruvate inimeste arv, evakuatsiooniteede laius ja vajadusel arvutus, trepikodade iseloomustus, evakuatsiooniväljapääsud ja nendel kasutatavad sulused; korruseplaanidel näidatakse evakuatsioonivõimalused, välja arvatud elamutes ja eluhoonetes, mis ei ole kõrghooned;  11) pääsud keldrisse, pööningule, katusele;  12) tehnosüsteemide tuleohutuse põhimõtted;  13) ehitisse ettenähtud tuleohutuspaigaldiste loetelu, kavandatav kasutusiga ja paigaldusviisi lühikirjeldus;  14) ehitise välise tulekustutusvee minimaalne veevooluhulk, selle tagamise lahendus ja väljaspool ühisveevärki asuva tuletõrje veevõtukoha korrashoiu kirjeldus, kui tulekustutusvee tagamine lahendatakse olemasoleva tuletõrje veevõtukohaga;  15) evakuatsioonivalgustuse ja töö jätkamise valgustuse lahenduste kirjeldus;  16) suluste ja lukustuse tüübid, automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga koostoimimise kirjeldus ja info tuletõkkeuste automaatse sulgumise tulekahjusignalisatsioonisüsteemi häire korral.  17) muud tuleohutust mõjutavad tegurid ja tuleohutusabinõud ehitises, nagu näiteks eriohtlikud ruumid, tuleohutusmärgid ja automaatikapaigaldised;  (2) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel, kus esitatakse graafiliselt vähemalt korruseplaanid ja lõiked, millel näidatakse käesoleva paragrahvi lõikes 1 punktides 3, 7, 9 ja 11 sätestatu | (1)-2) Paragrahvis 10 kirjutatakse „konstruktsioonide osast“, siin kandvatest ja jäigastavatest konstruktsioonidest. Kas need on määrusekavandi koostajate arusaama kohaselt üks ja sama või midagi erinevat?  (1)-3) Tuleohutuse valdkonnas kasutatakse määratlusi tuleohutusklass, tuleohuklass, tulekaitsetase. Miks on tuleohutusklass (näitena – TP1, TP2, TP3) välja jäetud?  (1)-7) Kuidas on võimalik asendiplaanijoonist ja projekteeritud ehitise äranäitamist „koos“ esitada? Asendiplaanijoonis kirjeldab midagi, asendiplaanijoonis esitab midagi. Asendiplaanijoonist on võimalik esitada koos teiste ehitise projekti koosseisu kuuluvate projektdokumentidega.  (1)-13) Ehitiste projekteerimisel kasutatakse mõistet „projekteeritud kasutusiga“, selle alusel valitakse näiteks kandvate ja jäigastavate tarindite puhul materjalid ning konstruktsioonilised lahendused.  Rida tuleohutuspaigaldisi on laiemas määratluses tehnosüsteemid. Paragrahvis 11 ei ole projekteeritud kasutusea esitamist nõutud, aga tuleohutuspaigaldiste puhul on. Milline on selle põhjus? Tehnosüsteemide puhul ei ole projekteeritud kasutuseal märkimisväärset sisulist väärtust, sest tehnilise lahenduse valikuid ei ole selle alusel enamasti võimalik teha – tehnosüsteemide komponentide kohta ei ole vastavaid karakteristikuid.  (1)-13) Millised ruumid on „eriohtlikud ruumid“? Arusaadavuse (sh ehituserialase arusaadavuse) huvides tuleb pöörata tähelepanu väljenditele ja keelekasutusele.  (1)-16) Tuleohutuse teabe koosseisus nõutakse hoone suluste ja lukustuse kirjeldamist? Sellise nõude esitamisel on tõmmatud väga laia pintsliga. Sulustel ja lukustusel on tuleohutusega seos küll ning osa suluseid ja lukustust käsitlevast teabest on oluline ka ehitusloa andmise kaalumisel, kuid mitte sellisel määral, et kirjeldada tuleb kogu hoone suluseid ja lukustust.  (2) Milleks on vajalik sellisel moel ette kirjutada teabe esitamise viisi? Kirjeldada tuleb graafiliselt joonistel, kus tuleb esitada graafiliselt korruseplaanid ja lõiked? Millist moodi võiks veel joonisel (mis on olemuselt graafiline väljendusvahend) esitada korruseplaani ja lõikeid? |
| § 14. Välisruumi osa  (1) Välisruumi osas esitatakse järgmine teave:  1) välisruumi lahenduse kirjeldus;  2) päästetehnika juurdepääs kinnistule, tuletõrje veevõtukohad ja muud välisruumis asuvad tuleohutuse tagamiseks vajalikud rajatised;  3) välisruumi ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad puudega inimeste erivajadusi;  4) välisruumi kavandatavate rajatiste ja väikevormide arhitektuur, materjalid ja värvitoonid;  5) haljastuse üldkirjeldus, projekteeritud haljastuse lahendus ja asendusistutuse vajadus, maht ja põhjendused;  6) katendi taastamise lahendus;  7) teed ja liikluslahendused;  8) vertikaalplaneerimise üldlahendus;  9) maa-ala valgustuse lahendus;  10) maa-ala või ehitise ohutusmärkide kasutamise ja paigutamise põhimõtted.  (2) Välisruumi osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. | §14 Paragrahvi vajadus ja eesmärk jäävad segaseks. Ühest küljest on paragrahvis 9 pandud maastikuarhitektuur kokku arhitektuuri ja sisearhitektuuriga, paragrahv 12 käsitleb tehnovõrke. Mõlemad kuuluvad välisruumi alla. Paragrahvi 14 pealkirjaks peaks olema „Nõuded maastikuarhitektuuri teabele“ ja paragrahvi sisu vastav.  (1)-2) Paragrahvis 13 on punkt (1)-7), mis temaatikalt kuulub kokku paragrahvi 14 punktiga (1)-2). Miks üks on tuleohutuse temaatika all ja teine maastikuarhitektuuri temaatika all?  (1)-6) Katendi taastamise kirjeldust on nõutud ka paragrahvi 12 punktis (1)-5). Millist olukorda on silmas peetud paragrahvi 14 punktis (1)-6)? |
| § 15. Energiatõhususe osa  (1) Kui püstitatakse või rekonstrueeritakse oluliselt hoonet, millele on kehtestatud energiatõhususe nõuded, esitatakse ehitusprojekti energiatõhususe osas järgmine teave:  1) tõendamismeetod, lihtsustatud meetodi puhul lisatakse ka meetodi valiku põhjendus;  2) energiaarvutuse lähteandmed;  3) energiaarvutuse tulemused;  4) hoone eri kasutusotstarvete jaotuse kohta, millest energiaarvutuses lähtuti;  5) madala temperatuuriga pindade olemasolu ja nendega arvestamine energiatõhususe arvutamisel;  6) loetelu energiatõhusust oluliselt mõjutavatest energiaarvestitega tehnosüsteemidest, mis projekteeriti hoonele ja varustati energiaarvestitega, ning teave nende süsteemide kohta, millele energiakasutuse mõõtmine ei ole ette nähtud;  7) loetelu tehnosüsteemidest, mille energiakasutuse mõõtmist ei teostata.  (2) Mitme kasutusotstarbega hoone puhul esitatakse lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule selgitus, kuidas energiatõhususarv määrati ning kuidas käsitleti väiksemaid pindasid.  (3) Kui lokaalse taastuvenergia tootmise süsteemi paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav, esitatakse selle kohta vastavad selgitused.  (4) Energiatõhususe osas esitatakse tehnilisest, funktsionaalsusest ja majanduslikust teostatavusest lähtuvad soovitused või nõuded kasutada suure energiatõhususega tehnosüsteemi.  (5) Suure energiatõhususega tehnosüsteem on näiteks soojuspump, taastuvast energiaallikast toodetud energial põhinev detsentraliseeritud energiavarustussüsteem, elektri- ja soojusenergia koostootmise süsteem, kaug- ja lokaalkütte- või -jahutussüsteem, eriti kui see põhineb täielikult või osaliselt taastuvatest energiaallikatest toodetud energial.  (6) Energiatõhususe osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. Ehitusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt peab sisaldama teavet hoone arvutusliku energianõudluse rahuldamiseks vajaliku energia hulga kohta. | (4) Säte on kogu määruse temaatika vaatenurgast arusaamatu ja konteksti mitte sobiv. Kellele on see juhis või nõue ehitusloa taotlemise projektdokumentatsioonis adresseeritud? Ehitusloa andmist kaaluvale kohalikule omavalitsusele? Mida peaks kohalik omavalitsus selle juhise või nõude alusel tegema?  Kui õigusakti andja soovib kehtestada kohustuse kasutada hoonetes suure energiatõhususega tehnosüsteeme, siis tuleb seda teha ehitusseadustikus või muus eraldi õigusaktis, mis sätestab tehnilised nõuded ehitiste komponentidele.  (5) Säte on määruses kohatu. Miks ei ole näiteks paragrahvis 10 defineeritud, mis on „konstruktsioonid“? Säte sobiks ehitusseadustikku või muusse eraldi õigusakti, mis kehtestab tehnilised nõuded ehitiste komponentidele.  (6) Milleks on vajalik sellisel moel ette kirjutada teabe esitamise viisi? Arvestades energiatõhususe teabe temaatikat tekkib küsimus, kuidas võiks või peaks seda esitama graafilises esitusviisis?  (6) Miks on samasse sättesse kokku pandud vormistust käsitlev nõue ja sisulise teabe nõue? |
| **3. peatükk**  **Nõuded lammutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile** | Palun vaadata märkust peatüki 2 pealkirja kohta. |
| § 16. Nõuded lammutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile  (1) Ehitise osaliseks või täielikuks lammutamiseks koostatava ehitusprojekti koostamise lähtealuseks, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 ning käesoleva määruse paragrahvis 3 sätestatule, on olemasoleva situatsiooni kirjeldus ning pädeva asutuse ettekirjutused.  (2) Ehitise lammutamiseks koostatava ehitusprojekti eesmärk on anda teavet lammutatava ehitise või selle osa kohta, juhiseid lammutustööde ohutuks läbiviimiseks ning lammutamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks.  (3) Ehitusprojektis ehitise lammutamiseks antakse juhised ja lahendused tööde läbiviimiseks sellises täpsusastmes, et lammutustööd oleks võimalik ohutult ja keskkonnasäästlikult lõpule viia.  (4) Ehitusprojekt ehitise lammutamiseks peab sisaldama vähemalt järgmist:  1) lammutatava ehitise osade kirjeldus ja dateering;  2) tööde alasse jäävate ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ning muude säilitatavate elementide kaitsmise nõuded, viis ja ulatus;  3) lammutustööde tehnoloogia kirjeldus, lammutamise järjekord ja ohutud võtted tööde läbiviimiseks;  4) tehnosüsteemi, tehnovõrgu ja -rajatise lahtiühendamise tingimused ja kohad;  5) tarindite ja paigaldiste lahtiühendamise viisid ja kohad;  6) ehitise osade ajutise toestamise viisid;  7) lammutatavas ehitises leiduvad ohtlikku ainet sisaldavad materjalid, seadmed ja tooted, nende eeldatavad liigid, paiknemine, kogused ning nende ohutu ja liikide kaupa kogumise ja käitlemise nõuded, sealhulgas asbesti ja asbesti sisaldavate materjalide määramine, asbesti ja asbesti sisaldavate materjalide lammutamisel asbestikiudude leviku vältimise meetmed;  8) lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;  9) enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende taaskasutamiseks;  10) lammutamisega kaasnevad mõjud ja vastavad leevendusmeetmed, sealhulgas mõjud ümbritsevale keskkonnale, säilitatavatele tarinditele ja süsteemidele ning naaberehitistele;  11) eritingimused muinsuskaitse all oleva hoone lammutamise või osalise lammutamise puhul;  12) lammutamiseelne ehitises kasutatud toodete, materjalide ja jäätmete auditi (materjaliaudit) aruanne.  (5) Ehitusprojektis ehitise lammutamiseks määratakse olemasoleva tehnovõrgu ja -rajatise kaitsmise, nende lahtiühendamise või likvideerimise meetodid. Tehnovõrgu või -rajatise lahtiühendamise või likvideerimiseks tuleb koos ehitusprojektiga esitada tehnovõrgu ja -rajatise omaniku arvamus.  (6) Vajadusel koostatakse ehitise lammutamiseks lisaks ehitusprojektile ehitustööde organiseerimise kava.  (7) Ehitise ehitusprojekt ehitise püstitamiseks või muuks loakohustuslikuks tegevuseks võib sisaldada ka ehitusprojekti ehitise osaliseks või täielikuks lammutamiseks. Juhul kui lammutustööde läbiviimiseks on vajalik tehnovõrgu ja -rajatise ümbertõstmine või mõni muu ehitustöö, koostatakse selle kohta iseseisev ehitusprojekt. | §16 Palun vaadata märkust peatüki 2 pealkirja kohta.  (1) Kui õigusakt sätestab, et lähtealusena peab olema olemas situatsiooni kirjeldus, siis tekkib küsimus, kes selle koostab ja lammutamise projektlahendit kavandavale projekteerijale esitab?  (4)-1) Punkt nõuab lammutatava ehitise osade (võimalik, et silmas on peetud ka kogu ehitist) kuupäevastust. Kuidas sellest nõudest aru saada?  (4)-12) Kas määrusekavandi koostajad on kindlad, et ehitises kasutatud toodete ja materjalide auditit on võimalik lammutuse projektlahendi välja töötamise käigus koostada ning et tulemus on sisukas? See tähendab – koostada olukorras, kui lammutustöö ei ole alanud ning info ehitises sisalduvate materjalide ja ehitustoodete kohta ei ole täpne. Praktikas on tulnud juba aastaid hinnata lammutusjäätmete koguseid jäätmeliikide kaupa ning sellest praktikast on hästi teada, et enne lammutustöö tegemist on kogused vaid hinnanguline prognoos. Kui ehitusmaterjalide ja -toodete audit on vajalik, siis kas sisukat tulemust ei annaks selle koostamine hoopis paralleelselt lammutustööga?  (4)-12) Sätte kohaselt peab lammutamise eelne audit hõlmama ehitises kasutatud ehitusmaterjale ja -tooteid; samas ütleb säte, et audit peab hõlmama ka ehitises kasutatud jäätmeid. Kuidas seda mõista? Ehitiste ehitamiseks ei kasutata jäätmeid.  (6) Kuidas on see säte seotud ehitusõiguse andmise kaalumise ja pädeva asutuse tegevusega?  (7) Säte on keeleliselt kummaline: ehitise projektdokumentatsioon võib sisaldada ehitise teist projektdokumentatsiooni. Sellise regulatsiooni sõnastamisel tasuks teabe esitamise vormi asemel keskenduda teabele endale.  (7) „Iseseisvat ehitusprojekti“ on raske ette kujutada. Võiks kasutada väljendit „eraldi projekt“ või „eraldi projektlahend“. |
| **4. peatükk**  **Määruse rakendamine** |  |
| § 17. Rakendussätted  (1) Enne [●] ehitus- või kasutusloa taotlemisel esitatud ehitise ehitusprojekt peab vastama taotluse esitamisel kehtinud ehitusprojekti nõuetele.  (2) Enne [●] ehitus- või kasutusteatise esitamisel esitatud ehitusprojektile esitatavaid nõudeid hinnatakse vastavalt kehtivatele õigusnormidele. |  |

# VI Detailsed märkused määrusekavandi seletuskirja teksti kohta

Allpool on esile toodud vaid vahetult seletuskirja teksti käsitlevad märkused. Üldiseid ja struktuurseid puudusi kirjeldavad märkused on esitatud peatükis IV. Kuivõrd seletuskirja tekst on seotud määrusekavandi tekstiga, siis märkusi määruse-kavandi teksti kohta ei korrata.

| **Viide** | **Tsitaat** | **Märkused ja kommentaarid** |
| --- | --- | --- |
| Lk 1 | ... pidades silmas, et määrus on juhisena vajalik nii pädevatele asutustele loamenetluse läbiviimiseks kui ka erasektorile ja üksikisikutele, kes ehitusprojekti koostavad või tellivad. | Selgitus on eksitav, isegi väär. Määrus reguleerib, millist teavet ehitise projektlahendi kohta võib pädev asutus nõuda ehitusloa/kasutusloa andmise kaalumiseks. Ehitisi ei projekteerita ehitusloa taotlemiseks, ehitisi projekteeritakse ehitusprojekti ellu viimiseks ja selle pärast, et inimestel on ehitisi vaja. Ehitusloa/kasutusloa taotlemine on üks paralleelprotsess ehitusprojekti ellu viimise sees ning selle sisuks on juriidilise õiguse saamine ehitise ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks. |
| Lk 2 | Määruse reguleerimisala on piiritletud EhS-s sätestatud nõuetega (EhS §-d 11 – 14, 16). Teisisõnu peab ehitusprojekti alusel olema võimalik kontrollida EhS-s sätestatud nõuetele vastavust. | Seletuskirjas puudub oluline selgitus, et viidatud kontroll on võimalik ainult kasutusloa taotlemisel esitatava projektdokumentatsiooni alusel. Kasutusloa taotlemisel esitatav projektdokumentatsioon peab sisaldama ehitise valmis projektlahendi kirjeldust ja viidatud kontroll on võimalik. Ehitusloa taotlemisel esitatava projekt-dokumentatsiooni puhul on viidatud kontroll võimalik vaid osaliselt. |
| Lk 2 | Võrreldes kehtiva määrusega on eelnõu reguleerimisalast välja jäetud ehitusprojekti koostamise protsessi korraldust puudutav, sh meetodid ja töövõtted (nt kehtiva määruse § 2, § 5 lg 2, § 23, § 25 lg 6-7), kuna tegemist on eraõigusliku küsimusega, mis avalik-õiguslikule kontrollile ei allu ja reguleerimist ei vaja, va osas mis puudutab ohutust. | Kuidas mõjutab ehitise projekteerimise töökorraldus ehitise ohutust? Kaudselt kindlasti, kuid mitte sellisel tõendataval moel nagu ehitisele projekteeritavate konkreetsete arhitektuuriliste ja insenerlike lahenduste ohutus. |
| Lk 2 | Eelnõuga kaotatakse ära ka ehitusprojekti staadiumid, kuna ehitusprojekti staadiumid ei ühti EhS loamenetluste vajadustega. | Lause soodustab muudatuse väärat interpretatsiooni. Ehitise projekteerimise etappe ei kaotata ära ja vajadus nende järele ei kao kuhugile. Muudatuse sisuks on, et määrusekavandi kohaselt ei kehtesta õigusakti andja enam projekteerimistöö kohustuslikke etappe. Enam ei ole kohustust jagada väikese ehitusloakohustusliku kuuri projekteerimist mitmesse etappi, projekteerimistöö võib teha ühes etapis ja kohe lõpuni valmis. Projekteerimistöö jagamine etappidesse vastavalt projekteeritava ehitise keerukusele ja mastaabile oli ning on projekteerimistöö korraldamis ja eraõiguslike kokkulepete temaatika. Õigusakti andjal ei olnud ka seni põhjust sekkuda projekteerimistöö korraldamisse ja eraõiguslikesse küsimustesse, paraku seletuskirjast ei selgu, miks õigusakti andja seda seni siiski tegi. |
| Lk 9 | Ehitusprojekti osadeks jaotamise, samuti teabe esitlusviisi üle, otsustab pädev isik. Samasisulise ettepaneku tegi EKEL määruse kavandis. | Paraku on määrusekavandi koostajad projektdokumentatsiooni jaotised ette kirjutanud, peatükis 3. Lisaks vastuolule kavandi ja seletuskirja vahel on jaotiste ette kirjutamise põhjus ja vajadus arusaamatu.  Samasisulist ettepanekut sisaldas EKELi 2023. aasta ettepanek tõepoolest, kuid „ehitusala asjatundjate käsikiri“ ei kirjutanud ette projektdokumentatsiooni jaotisi, nii nagu seda teeb riigihanke raames koostatud määrusekavand. |
| Lk 2 | Lisaks on praktikas tekkinud väärarusaam, et tegu on kolme erineva ehitusprojektiga, kuigi valdkonnas nähakse ehitusprojekti kui protsessi ning staadiumid kirjeldavad protsessi vahetulemusi. | Ehitise projektdokumentatsioon ei ole protsess, dokumentatsioon on dokumentatsioon.  Staadiumid ei kirjelda protsessi vahetulemusi. Ehitise projekteerimise etappide töö tulemusi kirjeldavad etappide käigus koostatavad projektdokumentatsioonid. |
| Lk 2 | See tekitab praktikas halduskoormust, kuna teatisekohustuslike ehitiste puhul tuleb esitada samas mahus ehitusprojekt, mis ehitusloa taotlemisel, st vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekt. | Ehitusloa taotlemisel ei tule esitada eelprojekti nimelist projektdokumentatsiooni. Eelprojekti kui projektdokumentatsiooni eesmärgiks ei ole ehitusloa taotlemine. Jättes eelprojekti puudutava vea kõrvale – teatisekohustuslike ehitiste puhul ei tule esitada samas „mahus“ projektdokumentatsiooni nagu ehitusloa taotlemisel. Ehitise projekti mõõdupuuks ei ole maht. See on põhimõtteline viga, mis läbib õigusanalüüsi ja seletuskirja. |
| Lk 2 | Eelprojekti mahus ehitusprojekti nõudmine pikendab menetlust ja tekitab tarbetut bürokraatiat. | Tegemist on sisult väära selgitusega. |
| LK 2 | Lisaks eeltoodule on kehtivas määruses sätestatud nõuded vaid ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile, kuid kasutusteatisega esitatava ehitusprojekti staadium on jäetud lahtiseks. | Ei ole jäetud lahtiseks, ehitusseadustiku ja täna kehtiva määruse sätted koos panevad paika, et tuleb esitada ehitise valmis projektlahendit kirjeldav projektdokumentatsioon ehk tööprojekt. |
| Lk 2 | Teatisekohustustuslikke ehitiste määruse kohaldamisalast välja jätmine aitab saavutada ehitusteatise menetlusele seatud eesmärki ja muudab protsessi efektiivsemaks. | Tegemist on sedalaadi mõtteviisiga, et kui me ei oska probleemi lahendada, siis me vaikime probleemi lihtsalt maha. Kuidas aitab selline „lahendus“ kaasa selliste teatisekohustuslike ehitiste ohutuse saavutamisele, mis seni on hinnatud kõrge ohupotentsiaaliga ehitisteks? See tähendab ehitisi, mille puhul on ehitusteatise esitamisel nõutud ehitise projekt. |
| Lk 3 | Ehitusprojekti definitsioon kehtivas õiguses on dokumendikeskne – ehitusprojekt on projek-teerimise käigus koostatav dokument või dokumentide kogum.  Käesoleva määrusega soovitakse minna üle teabekesksele lähenemisele, kus ehitusprojekt ei ole dokument, vaid ehitise ja selle osade tehnilise lahenduse kohta käiv terviklik teave, mis võimaldab hinnata ehitise ja ehitamise ning vajadusel kasutamise ja korrashoiu nõuetelevastavust ning on aluseks ehitamisele. | Nii õigusanalüüsis kui ka seletuskirjas on viidatud „dokumendikesksusele“. Jääb mulje, et autorid samastavad sõnu „dokument“ ja „dokumenteerimine“ sõnaga „paber“, kirjutatakse ka „dokumendipõhisest mõtteviisist“. Võimalik, et see on omapärane kaasaega iseloomustav mõttemall, praktikas kohtame ka inimesi, kes peavad dokumendiks vaid paberile või faili kirjutatud teksti või tarkvara Microsoft Word faili.  Jääb küll selgusetuks, mida õigusanalüüsi ja seletuskirja koostajate arvates „dokumendid“ sisaldavad, kui need ei sisalda teavet ning kuidas toimub dokumenteerimine „teabekeskse lähenemise“ puhul. Dokumenteerimisena ei ole siinkohal silmas peetud mitte dokumendi koostamist vaid teabe sisulist ja taasesitatavas vormis talletamist: mida tehti, kes tegi, kes vastutab.  Näib nii, et õigusanalüüsi ja seletuskirja koostajate poolt kasutatavate sõnade „dokumendikesksus“ ning „teabekesksus“ taga ei ole muud, kui teabe esitamise erinevad vormid. Paraku ei ole selgitused ja põhjendused õnnestunud. |
| Lk 3 | Teisisõnu on ehitusprojekt teabekogum. Teabekogumis on ehitise, selle osade ja nende lahenduste kohta käivad andmed omavahel seostatud, struktureeritud ja saanud tähenduse. | Ehitise projekt ei ole siiski hulk andmeid vaid ehitise projektlahendi ja selle välja töötamise asjaolude kirjeldus. Ehitise projekt sisaldab muu hulgas ka andmeid. |
| Lk 3 | Seejuures on otsustava tähtsusega ehitusprojekti sisu, mitte vorm, sest just sisu on avaliku õigusliku kontrolli objekt – selle alusel otsustatakse, kas kavandatav ehitis on ohutu ja vastab nõuetele. Kehtivas õigusruumis on aga rõhk pandud ehitusprojekti kui dokumendi vormistamisele. Selle lähenemisega kaasnevad praktilised probleemid, mis põhjustavad menetluste venimist. | Seletuskiri väidab sisulise teabe tähtsustamist, aga määrusekavandi rõhk on jätkuvalt esitamise vormi reguleerimisel.  Probleem, et ehituslubade andmisega tegelevad asutused keskenduvad sisulise teabe kontrollimise asemel vormistuse kontrollimisele ei tulene mitte vormistuse nõuete olemasolust vaid nimetatud asutuste ehituserialase kompetentsuse kasinusest. Võrreldes ehituserialase sisuga on vormistust lihtne kontrollida. |
| Lk 3 | Muudatus ei tähenda, et edaspidi ei saaks ehitusprojekti esitada dokumendi vormis.  Loamenetluses peab olema võimalik menetleda erinevas vormis esitatud ehitusprojekte, sh peab üksikisikute vaates jääma alles võimalus esitada ehitusprojekt pabervormil. | Taas on keerukas mõista, mis on seletuskirja koostajate silmis „dokument“, tundub, et midagi, mis on füüsilisel paberil.  Projektdokumendid saavad tõepoolest olla trükitud paberile ja sellisena neid praktikas ka (lisaks nö elektroonilisele paberile) kasutatakse. Aga mis on „pabervorm“? |
| Lk 3 | 2. Ehitusprojektile esitatavate nõuete määrus peab õiguslikult sisustama ja viima ellu eelkõige EhS § 13 ja 14, sest need sätted annavad sisendi ja nõuded ehitusprojekti koostamisele, sh selles sisalduvale andmemahule. | Ehitise projektlahendi kirjeldust ei mõõdeta mahuühikutes, ega ka mitte massina, ruutmeetrites, elektroonilistes infoühikutes vms. |
| Lk 4 | Terviklikus ehitusprojektis esitatud eriosad (nt arhitektuur, üldosa, välisruum jne) on omavahel kooskõlas | Mille või kelle „eriosad“ need on? „Eriosad“ on ehitusalane släng, sellel sõnal ei ole definitsiooni. Slängis kasutatakse seda sõna tehnosüsteemide markeerimiseks. Üllatav on lugeda seletuskirjast, et arhitektuur on „eriosa“. |
| Lk 5 | Säte viitab, et ehitusprojekti alusel peab olema võimalik kontrollida ka ehitamisele (ja selle kasutamisele) esitatavaid nõudeid, st konkreetseid ette nähtud tegevusi, et ehitusprojekt muutuks reaalsuseks ja et selle tulem oleks päriselus kasutatav. | Selgitusest jääb arusaamatuks, mis on seletuskirja koostajate arusaama kohaselt „ehitusprojekt“. Kuidas on võimalik kontrollida ehitise projektlahendit kirjeldava dokumentatsiooni alusel ehitustööle (sh ehitustehnoloogiale) esitatavate nõuete täitmist? Lisaks peaks olema võimalik ka kontrollida ehitustöö kasutamisele (mida see tähendab?) esitatavate nõuete täitmist.  Ehitise projekt on teisisõnu ehitise projekt-dokumentatsioon. „Et ehitise projektdokumentatsioon muutuks reaalsuseks“? Kas sõna „ehitusprojekt“ on siin kasutatud hoopis õiges tähenduses? |
| Lk 5 | Nõude esitamise eesmärk on, et ehitusprojektiga esitataks andmed, mis on vajalikud kannete tegemiseks ehitisregistrisse. | Kuidas on võimalik andmeid esitada ehitise projektiga? Andmed sisalduvad projektis, projekt sisaldab andmeid. |
| Lk 5 | Lõikes 1 loetletakse kõik ehitusprojekti koostamise allikad lisaks EhS §-le 14. | Puudub ainult kõige olulisem – projekteerimise tellija lähteülesanne. |
| Lk 5 | Üldpõhimõte ehitusinseneeria valdkonnas on, et lahenduse väljatöötamisel peab arvestama olemasolevat olukorda ja sellega seotud ehitustehnilisi andmeid. Konstruktsiooni pole võimalik projekteerida ilma uuringuta. | Näib, et arhitektuuri puhul ei ole olemasoleva olukorraga ja ehitusuuringute tulemustega arvestamine vajalik. Ei ole õige üheselt ja kindlas kõneviisis väita, et ilma uuringuta ei ole ehitise projektlahendi välja töötamine võimalik, temaatika on oluliselt nüansirikkam ja konkreetsest olukorrast sõltuv. |
| Lk 5 | Hea tava kohaselt on eskiis aluseks ehitusprojekti koostamisel. Eskiis võimaldab enne projekteerimisprotsessi ja täpsema ehitusprojekti koostamist kaaluda ning võrrelda erinevaid lahendusi. See on tellija ja konsultantide koostöö tulemus, mille abil kooskõlastatakse visioon, hinnatakse tehnilist teostatavust ning ehituse maksumust. | Eskiisi etapp on täna Eestis levinud töökorralduses ehitise projekteerimise töö esimene etapp. Eskiisi etapis ehitise projekteerimise töö juba käib. Millise teise ehitise projekteerimistööle on see aluseks? |
| Lk 7 | Kuna uue määruse üks eesmärkidest oli liikuda dokumendikesksest lähenemisest eemale, vajavad ka vormistamise nõuded ulatuslikku muutmist. Paragrahvi aluseks on kehtiva määruse § 7, mida on muudetud ja täpsustatud. Eelnõuga jäetakse vormistamise nõuetest välja kõik sätted, mis reguleerivad ehitusprojekti paberdokumendina esitamist, nagu näiteks kehtiva määruse § 7 lg 1 (tiitelleht), lg 2 (iga leha kohustuslikud andmed), lg 3 (lehekülgede nummerdamise nõuded), lg 5 (köidete nummerdamine) ja lg 6 (dokumentide loetelu), lg 9 (tiitellehe allkirjastamise nõuded). Kuna ehitusprojekti vormistamisel jääb kehtima üldsäte, et selle võib siiski vormistada ka paberkandjal, saaks Kliimaministeerium paberkandjal esitatava ehitusprojekti vormistamise nõuded sätestada vastavas juhises. | Käsitlus on hämmingut tekitav. Ühest küljest tunduvad määrusekavandi ja seletuskirja koostajad siduvat omavahel sõnu „dokument“ ja „paber“. Teisest küljest tunduvad koostajad mitte teadvat, et täna on niiöelda elektrooniline paber (seletuskirjad, joonised, spetsifikatsioonid jm failidena) kõige levinum ja kasutatavam projektdokumentide vorm. Elektroonilise paberi taandumist ei paista praktikas kusagilt. Vormistus elektroonilise paberi puhul on väga sarnane vormistusele paberi korral. Ka projektdokumendid paberil ei ole jäänud kuhugile ajaloo hämarustesse, neid kasutatakse jätkuvalt. Kolmas aspekt – NB! ja tõsine probleem – on dokumenteerimise põhimõtete ning reeglistiku puudumine „teabekeskse“ lähenemise tuumaks oleva ehitise infomudeli puhul. |
| Lk 8 | Muud osad peavad vastavalt teabevaldkonnale kirjeldama projekteeritud lahendusi tekstiliselt, nagu seletuskiri või tabel (eelnõu § 4 lg 1 p 1). Muude osade all mõeldakse eelkõige eelnõu § 9 – 15. See on vajalik, andmaks edasi kavandatud tegevuse ja valitud lahenduse eesmärke, ning vähendades tõlgendamisriske. | Selgitus seletuskirjas on vastuolus määrusekavandiga. Real juhtudel nõutakse määrusekavandi paragrahvides 9-15 projektlahenduste kirjeldamist ka graafilises vormis. |
| Lk 8 | § 4 lg 1 p 1 loetelu rakendamine on alternatiivne. | Mida võiks kirja pandu tähendada? Kas on soovitud ütelda, et paragrahvi 4 lõike 1 punkt 1 annab teabe esitamise vormide võimalused ja alternatiivid? |
| Lk 8 | Praktikas ei ole välistatud, et ehitusprojekt sisaldab täiendavaid ehitise ehitamiseks vajalikke osasid, mida käesolev eelnõu ei reguleeri. See on vajalik andmaks edasi kavandatud tegevuse ja valitud lahenduse eesmärke ning vähendades tõlgendamisriske. | Kuidas mõista lõigu teist lauset? Ehitise ellu viimiseks tuleb projekteerida terviklik projektlahend. Ehitusloa andmise kaalumiseks tuleb pädevale asutusele esitada vaid osa terviklikust teabest, mis kirjeldab projektlahendit. |
| Lk 9 | Arvestades valdkonna tehnoloogilist arengut võib projekt olla esitatud ka teabemudelina | Paraku ei ole kogu ehitise projektlahendit kirjeldava teabe esitamine infomudeli abil võimalik, infomudel on ehitise projektina ebapiisav. |
| Lk 9 | See on oluline eelkõige vastutuse aspektist – ehitusprojektist peab olema selge, kas ja milliseid juhiseid ehitajale see sisaldab ning kes on neid andnud. | „Ehitise projektist peab olema selge, kas see sisaldab juhiseid ehitajale“ – seda peaks ju olema võimalik projektdokumentatsioonist lugeda. |
| Lk 9 | Ehitusprojekti osadeks jaotamise, samuti teabe esitlusviisi üle, otsustab pädev isik. | Määrusekavand ütleb midagi muud. Kavandis on kohustuslikud jaotised ette kirjutatud. |
| Lk 11 | Kehtivad allkirjastamise nõuded lähtuvad eeldusest, et ehitusprojekt on dokument ning näevad näiteks ette, et allkirjastatud peab olema ehitusprojekti tiitelleht. Kuna uue määruse üks eesmärkidest oli liikuda dokumendikesksest lähenemisest eemale, vajavad ka allkirjastamise nõuded muutmist. | Selgitus tekitab hämmingut.  Sekundaarse kommentaarina – määruse uusversiooni peamiseks eesmärgiks peaks olema seniste vigade parandamine ja määrusele kohase sisu loomine. |
| Lk 11 | Kehtestatakse nõue, et ehitusprojekti peab tervikuna, sh selle osad allkirjastama isik, kes vastutab tervikliku ehitusprojekti koostamise ja esitamise eest | Seletuskirjast ei selgu, milles seisneb vastutus – mille eest peab mainitud isik vastutama? Kogu projektlahendi sisulise kvaliteedi eest ta vastutada ei saa, sest sellist kvalifikatsiooni ei ole olemas. Mida tähendab „vastutab esitamise eest“? |
| Lk 12 | Määruse 2. peatükk nõuded ehitus- või kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile käsitleb, millistele nõuetele peab ehitusprojekt vastama, et seda saaks esitada ehitus- või kasutusloa taotlusega. Tegu on uue regulatsiooniga, mille loomine on tingitud otsusest loobuda ehitusprojekti staadiumitest (kehtiva määruse §-d 8 – 11). | Esitatud selgitus on väär. Täna kehtivas määruses nr 97 on peatükk 3 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile“.  Sellel teemal ei ole seost projekteerimistöö kohustuslike etappide kehtestamisest loobumisega õigusakti tasandil. |
| Lk 12 | Ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti uus regulatsioon kordab oma sisult eelprojektile kehtestatud nõudeid. Kuna ehitusprojekti staadiumite reguleerimisest on otsustatud loobuda, ei ole uues määruses võimalik viidata eelprojekti staadiumile. | Esitatud selgitus ja seostamine eelprojekti nimelise projektdokumentatsiooniga ei ole korrektne. Täna kehtivas määruses nr 97 on vastava sisuga peatükk 3 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile“. |
| Lk 12 | Eelnõu kohaselt on teabemaht piiritletud ehitusprojekti osadega, sest ühte universaalset kõikehõlmavat teabehulka pole võimalik määrata. | Kuidas on võimalik teabe hulka piiritleda projekt-dokumentatsiooni kohustuslike jaotistega? Kohustuslikud jaotised on küll määrusekavandis ette kirjutatud, kuid sisu ei ole mõõdetaval moel (näiteks minimaalse või maksimaalse sõnade arvuna) piiratud. Tundub, et seletuskirja koostajad ajavad segamini sõnade „sisu“ ja „maht“ tähenduse. |
| Lk 12 | Eelnõus jaguneb insener-tehniline osa omakorda konstruktsioonideks, sisekliimaks, välisvõrkudeks jne. | Määruse eelnõus oleks kohane kasutada erialast kirjakeelt. |
| Lk 13 | Lisaks peab ehitusprojektis olema välja toodud ehitise kvaliteet. Viimane peab vastama küsimusele, kuidas saavad esitatud nõuded täidetud. Näiteks, et tagada energiatõhusus, peab ehitise seina kvaliteet ehk näiteks soojusjuhtivus minimaalselt olema U 0.15 W/m²K. | Sõna „kvaliteet“ ehitusvaldkonnas selliselt ei sisustata. |
| Lk 13 | Ehitise kasutusiga on ajavahemik, mille vältel ehitis või selle osa on funktsionaalselt kasutatav. | Ehitiste projekteerimisel, eelkõige kandvate ja jäigastavate tarindite valdkonnas, kasutatakse mõistet „projekteeritud kasutusiga“. Projekteeritud kasutusiga on ajavahemik, mille jooksul projekteeritud tarind ja/või ehitise muu osa seisund ja tarbimisomadused arvestades keskkonda ning ettenähtud hooldustaset ei kahjustu ega vähene eeldatust rohkem. Projekteeritud kasutusea alusel valitakse materjalid ja kavandatakse (tarindus)lahendused. |
| Lk 14 | Lõikes 3 sätestatakse kohustus asjakohasel juhul kirjeldada ehitusprojektis ehitises kasutatava tehnoloogilise sisseseade, seadme või muu eripärase lahenduse mõõtmeid ja paiknemist (p 1), kasutamisest tulenevaid piiranguid (p 2) ning teenindamiseks ja transpordiks vajalik kuja või koridori (p 3). | Miks peaks see teave olema pädevale asutusele vajalik ehitusloa andmise kaalumisel? |
| Lk 14 | Näiteks on transpordiks vajalik kuja või koridor olulised eelkõige suuremahuliste ehitiste püstitamisel, mis koosnevad eriosadest ja mida pannakse kokku kohapeal (nt tuulikud tuuleparkides). | Mis „eriosad“ need on, millest ehitised koosnevad? Miks on need „eri-„? |
| Lk 12 | Ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti uus regulatsioon kordab oma sisult eelprojektile kehtestatud nõudeid. | Eelprojekti nimelisel projektdokumentatsioonil ei ole vahetut seost pädeva asutuse tegevustega ehitusloa taotluse menetlemisel. Eelprojekt kirjeldab projekteerimise tellijale projekteerimise eelprojekti etapis välja valitud projektlahenduste põhimõtteid, et tellija saaks otsustada, kas tema soovib kirjeldatud põhimõtete kohast ehitist ning kas ta soovib alustada detailset projekteerimist. Eelprojekti alusel on küll võimalik koostada ehitusloa taotlemise projektdokumentatsiooni, kuid eelprojekt ise on pädeva asutuse ja ehitusloa menetluse jaoks liiga põhjalik ning mahukas. |
| Lk 14 | Säte on kooskõlas ka ehitusprojekti standardis oleva loogika, mille kohaselt on juurdepääsetavuse küsimus lahendatud vastavas eriosas. | Kui seletuskirja koostajad on silmas pidanud Eesti standardit EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“, siis on nad paraku esitanud valeinfot – mingit sellist loogikat nimetatud standardis ei ole ega ole ka millegi või kellegi „eriosasid“. Standard annab lihtsalt soovituse/juhise arvestada ehitise projektlahenduste kavandamisel ligipääsetavusega ja puudega inimeste erivajadustega. |
| Lk 14 | Praktikas võib olla võimalik ehitis terviklikult valmis ehitada erinevate seni kehtinud ehitusprojekti (projekteerimise) staadiumite alusel. Tulenevalt eelnevast ei nähta kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile ette kindlat standardikohast ehitusprojekti staadiumi. | Praktikas võib olla võimalik ehitis valmis ehitada üldse ilma projektlahendi ja ehitise projektita – vähemalt on märkimisväärne hulk inimesi, kes nii usuvad. Seletuskirja koostajad näivad justkui ütlevat, et on täiesti aktsepteeritav ehitada ehitisi ilma valmis projektlahendi ja projektita. Seda arvatavasti ka ehitusloakohustulike ehitiste puhul. Tuleb endale aru anda, milles seisnevad sellise tegevuse ohud ja et ehitus on kõrge ohupotentsiaaliga tegevusvaldkond.  Täna kehtivad õigusaktid näevad ette, et ehitustööd tohib teha valmis projektlahendit kirjeldava projekt-dokumentatsiooni alusel ehk tööprojekti alusel. See ongi ainuke ja õige põhimõte. Paraku õigusaktide sõnastused on niivõrd puudulikud, et jätavad küllaga võimalusi manipuleerimiseks.  Siinkohal igaks juhuks veelkord seni Eestis tavapäraste projektdokumentatsioonide sisu tähendused:  (1) eskiis – ehitise projekteerimistöö on pooleli  (2) eelprojekt - projekteerimistöö on pooleli  (3) põhiprojekt - projekteerimistöö on pooleli  (4) tööprojekt - projekteerimistöö on valmis |
| Lk 14 | Projekteerimine on järkjärguline protsess, st üldiselt detailsemale liikumise teabe loomise protsess. | Projekteerimist ei ole korrektne defineerida kui „teabe loomise protsessi“. Vaatamata sellele, et projekteerimise tulemuseks on tõepoolest teave (ehitise projektlahendi ja selle välja töötamise asjaolude kohta), ei ole teabe loomine projekteerimise eesmärgiks. |
| Lk 14 | Kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab teavet samade ehitusprojekti osade kohta, mis esitati ehitusloa taotlemisel. | Korrektne oleks öelda: kasutusloa taotlemisel esitatav ehitise projekt peab sisaldama teavet nende samade projekteerimistemaatikate ja projekt-lahenduste kohta nagu ehitusloa taotlemisel esitatav projekt. |
| Lk 15 | Kokkuvõttes esitatakse kasutusloaga täpsustatud ehitusprojekt. | Selgitus ei ole korrektne. Kasutusloa taotlemisel esitatakse ehitise projekt (st projektdokumentatsioon), mis kirjeldab ehitise valmis projektlahendit. |
| Lk 15 | Kasutusloa taotlusega koos esitataksegi selline ehitusprojekt, mille järgi oli võimalik nõuetekohaselt ehitada. | Nõuete kohaselt on võimalik ehitada (st teha nõuete kohaselt ehitustööd) ka ehitise projekti alusel, mis ei kirjelda nõuetele vastavat projektlahendit. Seega määratlus on üles ehitatud valesti. Ehitise projekti sisuks on ehitise projektlahendi kirjeldus. Koos kasutusloa taotlusega tuleb esitada projekt-dokumentatsioon, mis kirjeldab valmis ja kõikidele nõuetele vastavat projektlahendit (mis omakorda oli aluseks ehitustöö tegemisel). Nõuetele vastav projektlahend koos nõuetekohaselt tehtud ehitustööga annavad tulemusena kokku nõuetele vastava ehitise. |
| Lk 15 | Lõikes 2 sätestatakse, milline teave peab olema esitatud kasutusloa taotlusega esitatava ehitusprojektiga. Sisuliselt piiritleb lõikes 2 sätestatu kasutusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti ulatuse. | Keerukas on saada aru, mida on peetud silmas „ehitusprojekti ulatusena“. Projektlahendil on küll ulatus – näiteks kui suurt maa-ala hõlmab projekteeritud välisruumi lahendus. |
| Lk 16 | Probleem on aga andmete esitamise vorm – andmed kasutatud materjalide ja toodete kohta on tänapäeval laiali erinevates „dokumentides“. Arvestades eelnõu eesmärgiga liikuda dokumendikesksest lähenemisest teabekesksele ja eesmärgiga tagada esitatavate andmete masinloetavus ning hõlbustada andmete analüüsi ja töötlemist, peab andmete kogumiseks looma vastava lahenduse. | Siin hakkab väljendi „teabekeskse lähenemise“ sisu ning arukas eesmärk paremini välja tulema. Paraku on fundamentaalne probleem – ehitise projektlahendi kirjeldus ei ole hulk andmeid, andmete hulgana ei ole võimalik kirjeldada kõike, mida on vaja projektlahendi puhul kirjeldada. Seega hulk andmeid on ehitise projektina ebapiisav. |
| Lk 16 | Lõike 3 kohaselt võib kasutusloa taotleja esitada ehitusprojekti enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui säte ette näeb. | Ehitustööd tohib teha, kui projektlahend on valmis projekteeritud ja on olemas valmis projektlahendit kirjeldav projektdokumentatsioon. Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada projektdokumentatsioon, mille alusel tehti ehitustöö. Pannes eelöeldu kokku – kasutusloa taotlejal on õigus esitada veel rohkem valmis projektlahend kui „valmis“?  Kuidas on „maht“ seotud täpsusega? |
| Lk 16 | Kasutusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti uus regulatsioon kordab oma sisult põhi- ja tööprojektile kehtestatud nõudeid.  Kuna ehitusprojekti staadiumite reguleerimisest on otsustatud loobuda, ei ole uues määruses võimalik viidata põhi- ja tööprojektile staadiumile. | Kuidas saab see korrata mõlema nõudeid? Kui on olemas põhiprojekti nimeline projektdokumentatsioon, siis on projekteerimistöö pooleli; kui on olemas tööprojekt, siis on projekteerimisetöö valmis.  Kui ei loobutaks ehitise projekteerimise kohustusliku töökorralduse nõudmisest määruses, kas siis võiks ütelda, et kasutusloa taotlemisel sobib esitada pooleli oleva projekteerimistöö vahetulemusi kajastav projektdokumentatsioon? |
| Lk 16 | Ehitusprojekti detailsus sõltub ehitatud ehitise keerukusest. | Kas ehitise projekti sisu (mh temaatikat ja detailsust) ei määra mitte kavandatava ehitise keerukus ning mastaap? Või on seletuskirja koostajad pidanud silmas hoopis rekonstrueerimist, mille puhul on ehitis enne projekteerima asumist tõepoolest olemas? |
| Lk 17 | Lõikes 5 sätestatakse, et kasutusloa taotlemisel võib esitatav ehitusprojekt sisaldada vaid graafilist teavet viidete ja märkustega ning tekstiline teave ei ole sel juhul vajalik. Tegu on kehtiva määruse § 6 lg-ga 3 ning selle sõnastust ei ole muudetud. Säte on mõeldud olukorraks, kus tegemist on pigem lihtsa ehitustegevusega, näiteks soojuspumba paigaldamine – kui joonisel saab ära näidata kõik vajalik teave selle ohutuses veendumiseks, pole seletuskirja tarvis. See aitab kaasa menetlusökonoomiale ja vähendab ehitusprojekti koostaja koormust.  ...  Kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt võib sisaldada üksnes graafilist teavet (kuna seletuskiri esitati ehitusloa juures), mis on esitatud viidete ja märkustena joonistel, kui see on piisavalt informatiivne, et hinnata eelnõu § 7 lg-s 2 toodud nõuete täitmist, nt võib see olla asjakohane hoonet teenindavate rajatiste puhul, kus varasemale seletuskirjale ei ole enam midagi lisada. | Tegemist on väärate selgitustega. Kui projekteerimise varasemates etappides esitati selgitused eraldi (näiteks A4 formaadis) seletuskirjana, kuid projekteerimise viimases etapis, kui projektlahend saab valmis ja vormistatakse projektdokumentatsioon ehitajale ehitusplatsil kasutamiseks (tänane „tööprojekt“), A4 formaati enam ei soovita, siis tuleb kogu teksti kujul info esitada joonistel. Ka kogu see info, mis oli projekteerimise varasemates etappides A4 formaadis seletuskirjas.  Lisaks – selgituste esitamine A4 formaadis seletuskirja kujul ei ole kohustuslik. Selgitused võivad olla projekteerimise esimestest etappidest alates teksti kujul joonistel. Esmatähtis on teave, seejärel tuleb selle esitamise vorm; olulised on selgitused, mitte „seletuskiri“ kui asi.  Kõikide selgituste tõstmine projekteerimise viimases etapis joonistele suurendab projekteerija töö hulka ja kardetavasti ei aita see kaasa ka „menetlusökonoomiale“. |
| Lk 17 | Ehitusloa taotlusega ehitusprojekti puhul tuleb projekteerijal valida määruses toodud ehitusprojekti eriosad. Ehitusloa taotluses esitatakse kõik asjakohased eriosad vähemalt seletuskirjas tekstilisena, erandina tuleb nt arhitektuuri osa puhul esitada ka joonised. | Mis osad on „ehitusprojekti eriosad“? Kuidas kirja pandut mõista? |
| Lk 17 | Uude määrusesse ei tule kehtivast määrusest muudatusprojekti menetluse regulatsioon | Mis on „muudatusprojekt“? Õigusanalüüsis on selgitatud, et „muudatusprojekt“ on väär erialane keelekasutus. Ometi seletuskirjas sellisest nähtusest kirjutatakse. |
| Lk 17 | Säte asendab varasema muudatusprojekti menetluse, kus ehitus- ja kasutusloa vahelisel ajal tuli mõningates kohalikes omavalitsustes läbi viia täiendav menetlus ehitusprojekti muutmiseks. | Sellised kohalikud protsessid on ka täna täiesti olemas ja kõikidele asjaosalistele oleks abi sisukalt läbi mõteldud regulatsioonist õigusaktis. |
| Lk 18 | Ehitusprojekti jagamine valdkondade kaupa või mõnel muul viisil otsustatakse tellija ja töövõtja vahelises kokkuleppes. | Samas on määrusekavandis projektdokumentatsiooni jaotised õigusakti jõuga ette kirjutatud. Kuidas selgitada vastuolu määrusekavandi ja seletuskirjas antud selgituste alusel? |
| Lk 18 | Ehitiste kasvava keerukuse, projekteerijate spetsialiseerumise ja kvalifikatsiooninõuete olukorras koosneb ehitusprojekt peaaegu alati mitmest valdkonnaspetsiifilisest jaotisest (köitest). | Köide on paberile iseloomulik sõna ja see ei ole ei jaotise, osa ega kataloogi sünonüüm. Samas on õigusanalüüsi, määrusekavandi ja seletuskirja koostajad väljendanud suhtumist paberil projekt-dokumentidesse kui millessegi arengut oluliselt takistavasse. |
| Lk 18 | Ehitusprojekti üldosas tuleb mh esitada selgitused ehitusprojekti osade ühitamise või jaotamise kohta. | Lause annab infot, et projektdokumentatsiooni jaotised on siiski ette kirjutatud. Kui nii ei oleks, siis piisaks ju juhisest kirjeldada projektdokumentatsiooni üldosas ehitise projekti ülesehitust. |
| Lk 18 | Ehitusprojektis peab olema selgelt välja toodud, mis on selle koostamise eesmärk. Teisisõnu tuleb selgesõnaliselt välja tuua mida ehitusprojektiga lahendatakse, näiteks kas tegemist on uue hoone rajamisega, olemasoleva rajatise ümber-ehitamisega või hoopis lammutamisega. | Tundub, et on selle lause kirjutamisel on saadud inspiratsiooni EKELi 2023. aasta „eriala asjatundjate käsikirjast“, kuid ei ole saadud aru nimetatud käsikirjas kirjeldatud ideestikust ja selle lause sisust. EKEL kirjutas: „Esitatakse projektdokumentatsiooni eesmärk – ehitusloa taotlemiseks, ehitustöö tegemiseks vm – ja projektdokumentatsiooni kasutamise piirangud.“ EKELi lause eesmärgiks on anda pädevale asutusele infot, kas koos ehitusloa taotlusega esitatud projektdokumentatsioon sisaldab ainult ehitusloa taotlemisel nõutud infot või rohkem. Ehitusluba saab taotleda ka ehitustöö tegemiseks ette nähtud (st valmis projektlahendit kirjeldava) projektdokumentatsiooni alusel, kuigi infot on selles ehitusloa taotlemise vaatenurgast liiga palju. |
| Lk 19 | Mõistete ehitise eluiga, kasutusiga või püsimisea erinevust iseloomustab järgmine näide. | Ehitiste kavandamisel on kasutusel „ehitise eluiga“ ja „projekteeritud kasutusiga“. Mis on „kasutusiga“ ning „püsimisiga“ ning kuidas neid kasutada ehitise projekteerimisel ja ehitusloa andmise kaalumisel ei oska arvata. |
| Lk 20 | Punkti 6 alusel esitatakse teave energiatõhususe nõuete kohaldamise kohta. Teisisõnu tuleb põhjendada, miks ehitusprojektis puudub energiatõhususe osa. | Mitte „miks projektist puudub energiatõhususe osa“ vaid miks ei ole projektlahendi välja töötamisel arvestatud energiatõhususe nõuetega. Oluline ei ole mitte mingi jaotise olemasolu või mitteolemasolu projektdokumentatsioonis vaid ehitise projektlahend ja selle koostamise asjaolud. |
| Lk 21 | Nõuete eesmärk on tagada, et ehitis on kõigile ligipääsetav, sealhulgas ratastoolis liikujatele, vaegnägijatele ja -kuulajatele jne. | Ehitis peaks olema ligipääsetav vast siiski vaegkuuljatele, st kuulmispuudega inimestele. |
| Lk 21 | Ligipääsetavus hõlmab sissepääse, liikumisteid ja koridore, lifte, tualettruume, tehnosüsteeme, parkimist jne. | Kuidas mõista selgitust, et ligipääsetavus peab hõlmama tehnosüsteeme? Mõnel erijuhul vast küll, aga enamasti ei ole ehitise kasutajatel asja näiteks ventilatsiooniseadmete, torustike, plafoonide juurde. |
| Lk 22 | Hooldamist võivad vajada ehitise erinevad osad. Sätte eesmärk on suunatud hooldamiseks vajalike abitarindite kirjelduse esitamisele, st kas arhitektuurse lahenduse hooldamiseks on vajalikud redelid, trepid vms. | Kuidas kujutada ette „arhitektuurse lahenduse“ hooldamist? Hooldada saab pindasid, materjale, seadmeid, ehitise komponente. |
| Lk 22 | Normatiivsed väärtused tuleb iga kord hoolikalt üle vaadata, sest nende järgimine on vajalik ohutuse tagamiseks. Näiteks lamekatuse lumekoormus tuleneb katusele kogunevast lumest, mille mass avaldab survet katusekonstruktsioonile. | Otseselt ei ole kirja pandus midagi valet, kuid lugeda midagi sellist õigusakti seletuskirjast, mille kasutajaskonnaks on ehitiste projekteerimise professionaalid, on üllatav. |
| Lk 25 | Nende teabenõuete selgem eristamine aitab projekteerijatel, järelevalvajatel ja ehitajatel paremini mõista nõudeid, vähendades vigade ja lisakulude riski. | Määrusekavandi teabenõuetega seotud osapoolteks on ehitise projekteerija ühelt poolt ja ehitusloa/kasutusloa andmist kaaluv ametnik teiselt poolt. Kuidas puutub nendesse teabenõuetesse järelevalve (arvatavasti on silmas peetud omaniku-järelevalvet) ja ehitustöö tegija? |
| Lk 25 | Ehitusprojekt peab sisaldama ka kütte- ja ventilatsioonisüsteemide ning sisekliima põhiliste seadmete, nagu näiteks katlad, ventilatsiooniagregaadi vms, toimimise põhimõtteid ja ligikaudseid võimsusi (p 4). Nt tuleb ventilatsiooniseadme puhul välja tuua, et see tõmbab ruumist välja sooja õhu ja toob asemele värske õhu õuest.  Gaasikatla osas võib välja tuua, et gaas põleb katlas, soojendades vett, mis juhitakse radiaatoritesse või põrandaküttesse jne. | Ei ole üksnes üllatav vaid ka pisut vigane – ventilatsioonipaigaldis eemaldab ruumist saastunud õhu; see, et kaasa läheb ka soojus on paratamatu kõrvalnähtus.  Selles ei ole tõepoolest midagi valet, et gaas põleb katlas. |
| Lk 26 | Gaasivarustuse osas tuleb ehitusprojektis täpsustada millist gaasi kasutatakse (p 1), nt maagaas, biometaan, vesinik jne. | Gaasivarustuse ja hoone gaasipaigaldise temaatikaks on varustamine küttegaasiga ning küttegaasi tarbivad seadmed. Vesinik on küll gaas, aga näha seda sellises kontekstis mainituna on üllatav. |
| Lk 27 | Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb selgitada, kas ehitis vajab tehnoloogilist vett (p 6). Tehnoloogiline vesi on põhjavesi, mis ei ole kasutuses olmeveena.  Tehnoloogilise vee kättesaadavus mõjutab projek-teeritud seadmete töökindlust, tootmisprotsesside efektiivsust ja kehtivate nõuete täitmist. | Siiamaani on tehnoloogiliseks veeks peetud toomis-või muude tehnoloogiliste protsesside jaoks vajalikku vett. Enamasti ei peeta tehnoloogiliseks veeks põhjavett, mis olmetarbimisest üle jääb. |
| Lk 30 | Alternatiivsed lahendused peavad olema kooskõlastatud võrguvaldajaga, sest nende antud tehnilistest tingimustest sõltub nt tehnorajatise asukoht, sh liitumine olemasoleva võrguga. | Kes või mis on „võrguvaldaja“? Õigusakti seletuskirjas ei ole kohane kasutada ehituserialast slängi. |
| Lk 31 | Samas tuleb tähele panna, et hoone ümber-ehitamisel, nt kandvate konstruktsioonide muutmisel ei ole puutumust välisruumiga, mistõttu võib selle osa jätta lahendamata. | Kirja pandust jääb mulje, et midagi oleks vaja siiski projekteerida, aga selle töö võib jätta tegemata? Korrektne oleks kirjutada, et kui projekteeritud ehitis või ehitise osa ei puutu välisruumi, siis ei ole ehitusloa taotlemisel vajalik esitada välisruumi käsitlevat projektdokumentatsiooni. Selliseks olukorraks on näiteks üksnes hoone sees tehtavad ümberehitused.  Ehitise kandvate ja jäigastavate tarindite ümberehitamine võib küll omada mõju ka ehitist ümbritsevale välisruumile. |
| Lk 34 | Lõikes 6 sätestatakse, et ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse energiatõhusust puudutavaid lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. Tegu on esitatavat teabemahtu piirava sättega. | Määrusekavandi koostajad on kirjutanud ette teabe esitusviisi (teksti kujul) ja seejärel selgitanud, et tegemist on teabe mahtu piirava ettekirjutusega. Millisel moel piirab soov saada infot teksti kujul selle kogust? Kui määrusekavandi koostajad soovivad piirata kogust, siis tuleks kehtestada piirang lehekülgede või sõnade arvule. Lisaks on üteldud „vähemalt“. Kõnealuse temaatika puhul ei kujuta graafilist teavet hästi ette. |
| Lk 35 | Kehtiva õiguse alusel ei ole olemasolevate ehitiste puhul võimalik lammutamise eelselt tekkivaid tooteid, materjale ja jäätmeid püstitatud eesmärgi tarbeks piisavalt kaardistada ei ehitusprojekti, ehitusdokumentatsiooni ega lammutusprojekti alusel. | Seletuskirja kirja pandust jääb mulje, et kehtiv õigus keelab olemasoleva ehitise ehitustooteid, −materjale ja -seadmeid uurida. Vast on korrektne siiski ütelda „ei kohusta“. |
| Lk 35 | Auditi aluseks on olemasolev dokumentatsioon ja teiste meetoditega kogutud andmed. | Millised võiksid olla „teised meetodid“? Küsimuse ajendiks on, kas materjaliauditi tegemine nn lammutus-projekti koostamise raames on tehnoloogiliselt realistlik? See tähendab – kas seda on võimalik koostada olukorras, kui lammutustöö ei ole alanud ning info ehitises sisalduvate materjalide ja ehitustoodete kohta ei ole täpne? Praktikas on tulnud juba aastaid hinnata lammutusjäätmete koguseid jäätmeliikide kaupa ning sellest praktikast on hästi teada, et enne lammutustöö tegemist on kogused vaid hinnanguline prognoos. Kui ehitusmaterjalide ja -toodete audit on vajalik, siis kas sisuka tulemuse saavutamiseks ei oleks mõistlik seda koostada paralleelselt lammutustööga? |
| Lk 37 | Eelnõus kasutatud mõisted on kooskõlas ehitusseadustiku terminoloogiaga. | Ehitussedustiku paragrahv 5 sisaldab definitsiooni, mille kohaselt „ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet“. Kuidas seadustiku koostajad seda tõlgendavad võib ainult oletada kuna projekteerimise käigus ei koostata dokumenti või dokumentide kogumit, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Projekteerimistöö väljundina koostatakse projektdokumentatsioon, mis kirjeldab ehitise projektlahendit ja selle välja töötamise asjaolusid. See on vaid osa teabest, mis on vajalik ehitamiseks.  Ehitusprojektile esitatavate nõuete lähtekohtade selgitamisel on ehitusprojekti määratlust veelgi arusaamatumaks aetud väites, et „ehitusprojektile esitatavate nõuete väljatöötamisel on lähtutud põhimõttest, mille kohaselt ehitusprojektile esitatavad nõuded sõltuvad ehitamise protsessist ja arvestavad ehitamise protsessist lähtuvate vajadustega.“ Seda võib tõlkida nii, et ehitisi ei projekteerita mitte selle pärast, et inimestel on ehitisi vaja vaid selle pärast, et ehitusettevõtetel oleks tööd. Ehitamise protsess, ehitustöö, on vahend ehitise projektlahendi ellu viimiseks, viimiseks materiaalsesse vormi. Nõuetele vastava ehitise saavutamise peamiseks eeltingimuseks on, et ehitise projektlahend vastab ehitisele esitata-vatele nõuetele. Ehitise projekt kirjeldab ehitise projektlahendit; ehitustöö abitarindeid ja ehitamise protsessi kirjeldavad teised ehitusprojekti (st ehituse arendusprojekti) ellu viimiseks vajalikud dokumendid. Ei saa pidada õigeks arvamust, et ehitise projektile esitatavad nõuded sõltuvad ehitamise protsessist, kuigi ehitise projektlahendi välja töötamisel tuleb ehitustehnoloogilisi võimalusi ja iseärasusi arvesse võtta. Vaatamata sellele, et ehitustöö on ehitise ellu viimise kõige silmatorkavam osa, ei ole ehitise teoks tegemise tuumaks mitte ehitamise protsess vaid ehitise projektlahend ja selle loomine. Kui ei ole projektlahendit, siis ei ole ka midagi ehitada. Projekteerimise ja ehitustöö omavahelisi suhteid ning rolle ei muuda see, kas ehitise projektlahend on üksnes kellegi peas (näiteks koduaias ehitamiseks) või on see niiöelda talletatud paberile.  Kuivõrd ehitusseadustiku paragrahvis 5 esitatud baasmõiste on vigane ja sisult arusaamatu, siis kuidas on võimalik väita, et määrusekavand on sellega kooskõlas? |
|  |  | Ehitusseadustikus on veel üks ohtliku sisuga säte, mis on otseselt seotud määruse nr 97 temaatikaga, paragrahvi 38 lõige 1: „Ehitusluba annab õiguse ehitada **ehitist**, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.“ Seega seadustik annab õiguse teha ehitustööd selle projektdokumentatsiooni alusel, mis esitati koos ehitusloa taotlusega. Kuivõrd ehitusloa taotlemisel ja andmisel võib ehitise projekteerimine olla alles pooleli (see on iseenesest õige põhimõte), siis tähendab viidatud säte, et seadustik kiidab heaks ehitustöö tegemise, kui projekteerimine on alles pooleli. Korrektne sõnastus oleks: „Ehitusluba annab õiguse ehitada **ehitise**, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitise projektile“. See tähendab – ehitusluba annab ehitusõiguse, aga mitte vaikimisi õiguse teha ehitustööd. Võimalik, et ehitusseadustiku autorid ei mõtestanud ehitusloa/ ehitusõiguse sisulist olemust enda jaoks lahti või ei mõistnud seda. |

# Lisa : Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu 2023. aasta ettepanekud määruse nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" uuendamiseks

Palun vaadata eraldi faili.