**Kliimaministri määruse**

**„Nõuded ehitusprojektile“**

**eelnõu seletuskiri**

1. Sissejuhatus

Ehitusprojektile esitatavad nõuded reguleerib ehitusseadustiku (EhS) § 13 lg-s 3 sätestatud volitusnormi alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrus nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292?leiaKehtiv)“ (edaspidi**kehtiv määrus**). Ehitiste ja ehitamisega seonduv õigusraamistik on muutunud või muutumas – ehitusprojektile esitatavad nõuded peavad toetama ehitise elukaare digitaliseerimist, kliimaeesmärkide täitmist, kvaliteetse ruumi põhimõtete rakendamist ja ringmajandust ehitussektoris. Kuna kehtiv määrus on tänaseks jõus olnud peaaegu kümme aastat, on vajalik see ajakohastada ning viia vastavusse rakenduspraktikaga.

Määruse eelnõuga kehtestatakse määruse uus terviktekst. Kokkuvõtlikult on eelnõus järgmised sisulised muudatused võrreldes kehtiva määrusega:

* ehitusprojekti mõiste täpsustus vastavalt EhS-le;
* reguleerimis- ja kohaldamisala muutmine;
* võrreldes kehtiva määrusega on eelnõust välja jäetud ehitusprojekti koostamise protsessi korraldust puudutav, sh meetodid ja töövõtted;
* ehitusprojekti vormistamise nõuete muutmine;
* ehitusprojekti staadiumitest loobumine;
* välisruumi osa lisamine ehitusprojekti koosseisu;
* tehnosüsteemide ja tehnovõrkude osade eraldamine.

Määruse eelnõu koostamisel võeti arvesse Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu (edaspidi **EKEL**) koostatud analüüsi määruse muutmiseks[[1]](#footnote-2) ning advokaadibüroo Sorainen ja Tallinna Tehnikaülikooli koostatud ehitusprojektile esitatavate nõuete õigusanalüüsi (viitenumber 274075), mille raames viidi läbi intervjuud kohalike omavalitsustega ja fookusgruppidega.

Määruse eelnõu (edaspidi **eelnõu**) ja seletuskirja koostamises osalesid: Kliimaministeeriumi (edaspidi **KliM**) [●], ... .

1. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 4 peatükist ja 17 paragrahvist.

Määruse 1. peatükis „Üldised nõuded“ sätestatakse määruse kohaldamis- ja reguleerimisala ning defineeritakse mõistena ehitusprojekt.

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.

Paragrahvi 1 esimeses lõikes täpsustatakse määruse **reguleerimisala**. Reguleerimisala sätestab määrusega normitavad küsimused, mis jagunevad formaalseteks (nt nõuded vormistusele ja esitamisele) ja materiaalseteks nõueteks (nõuded teabe sisule). 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. Lisaks tuuakse määruse reguleerimisalas välja, et selles reguleeritakse veel ehitusprojekti vormistamisele ja selle esitamisele esitatavaid nõudeid.

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. Eelnõuga kaotatakse ära ka ehitusprojekti staadiumid, kuna ehitusprojekti staadiumid ei ühti EhS loamenetluste vajadustega. Lisaks on praktikas tekkinud väärarusaam, et tegu on kolme erineva ehitusprojektiga, kuigi valdkonnas nähakse ehitusprojekti kui protsessi ning staadiumid kirjeldavad protsessi vahetulemusi.

Määruse eesmärk on hõlbustada avalik-õiguslikku kontrolli, millest tulenevalt ei ole samuti vajalik ehitusprojekti staadiumite sätestamine õigusaktiga. Pädev asutus sekkub ehitusprotsessi eelkõige loamenetluste raames ning õiguslikult on selgem regulatsioon, kus nähakse ette konkreetsed nõuded loa taotlusega esitatavale ehitusprojektile. Sellest lähtuvalt on eelnõuga sätestatud teabevaldkonnad, mis peavad asjakohasel juhul ehitus- või kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis olema hõlmatud. Asjakohaste sätete juures on selgitatud loa taotlusega esitatavale ehitusprojektile esitatavate nõuete seoseid ehitusprojekti staadiumite või kehtiva määrusega.

Paragrahvi 1 teises lõikes sätestatakse uus määruse **kohaldamisala**. Kohaldamisala näeb ette, millal tuleb määruse nõuetele vastav ehitusprojekt koostada ja esitada, kui tegevuseks on vajalik taotleda luba. Määrus kohaldub nii hoonetele kui ka rajatistele ning on mõeldud kohalduma üldnormina ka eriehitiste ehitusprojekti määrustele, mis tuleks õiguskorras vastavalt korrastada. Asjakohasel juhul tuuakse määruse tekstis välja, kui säte on mõeldud kohalduma üksnes hoonele (nt energiatõhususe nõuded).

Kehtiva korra kohaselt on määruse nõuetele vastava ehitusprojekti koostamine kohustuslik nii loa- ja teatisekohustuse kui ka olulise rekonstrueerimise puhul. Määrus ei eristata nõudeid teavitus- ja loakohustusliku ehitise ehitusprojektile. See tekitab praktikas halduskoormust, kuna teatisekohustuslike ehitiste puhul tuleb esitada samas mahus ehitusprojekt, mis ehitusloa taotlemisel, st vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekt. Selliselt on teatisemenetlus isikutele ja asutustele sageli sama koormav kui loamenetlus, kuigi teatisemenetluse eesmärk peaks olema vastupidine. Eelprojekti mahus ehitusprojekti nõudmine pikendab menetlust ja tekitab tarbetut bürokraatiat. Lisaks eeltoodule on kehtivas määruses sätestatud nõuded vaid ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile, kuid kasutusteatisega esitatava ehitusprojekti staadium on jäetud lahtiseks.

Määruse kohaldamisala muutmisega jäetakse teatisekohustustuslikud ehitised ja oluline rekonstrueerimine määruse kohaldamisalast välja. Määrus ei kohaldu ka vaba ehitustegevusele. Teatisekohustustuslikke ehitiste määruse kohaldamisalast välja jätmine aitab saavutada ehitusteatise menetlusele seatud eesmärki ja muudab protsessi efektiivsemaks. Pädeva asutuse kohustuseks siiski jääb kontrollida, kas ehitis või ehitamine on EhS nõuetega vastavuses, sh ohutu ja avaldab mõju teistele isikutele. See tähendab, et KOV peab lähtuma EhS § 36 lg-s 5 sätestatud tingimustest ja välistama analoogia korras EhS §-st 44 tulenevad tegevuse keelamise alused. Vastava teabe täpsem maht ja kogumise viis vajab täiendavat analüüsi, nt saab seda korraldada spetsiaalse vormi täitmise kaudu. Oluline rekonstrueerimine jäetakse määruse kohaldamisalast välja, sest see ei haaku EhS üldterminoloogiaga (vrdl ümberehitamine). Olulisele rekonstrueerimisele kui ümberehitamise erijuhule esitatavaid nõudeid reguleerib EhS § 63 lg 4.

Kohaldamisala on seotud ka EhS-s kehtestatud **ehitusprojekti mõistega.** Ehitusprojekti definitsioon kehtivas **õiguses** on dokumendikeskne – ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatav dokument või dokumentide kogum (vt EhS § 5, kehtiva määruse § 1 lg 1). Kehtiv mõiste on liiga kitsas ja jäänud ajale jalgu. 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. Eeltoodud teave moodustab kogumis ehitusprojekti. Teisisõnu on ehitusprojekt teabekogum. Teabekogumis on ehitise, selle osade ja nende lahenduste kohta käivad andmed omavahel seostatud, struktureeritud ja saanud tähenduse. Lähteandmed on ehitusprojekti koostamise raames töödeldud ja moodustavad terviku. 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.

Muudatus ei tähenda, et edaspidi ei saaks ehitusprojekti esitada dokumendi vormis. Muudatuse eesmärk on, et dokumendi vormi kõrval aktsepteeritaks samaväärselt ka teisi võimalikke esitamisvorme, nt mudel. Ühtlasi on muudatuse eesmärk vähendada ebaproportsionaalset menetluskulu dokumendi formaalsete vorminõuete, nt leheküljenumbrite kontrollimisele. Loamenetluses peab olema võimalik menetleda erinevas vormis esitatud ehitusprojekte, sh peab üksikisikute vaates jääma alles võimalus esitada ehitusprojekt pabervormil.

Eeltoodust tulenevalt tuleb edaspidi ehitusprojekti mõista kui projekteerimise käigus koostatavat teavet või teabekogumit olgu see (paber)dokumendi või infomudeli vormis. Sõnastuse muutmine toob selgemini esile ja rõhutab, et ehitusprojekti mõiste keskmes ja avaliku õigusliku kontrolli objekt on eelkõige sisu (teave) ja vorm on vahend teabevahetuse lihtsustamiseks osapoolte vahel.

**Eelnõu paragrahvis 2** sätestatakse **üldnõuded ehitusprojektis esitatavale teabele**. Kehtivas määruses ei ole teabele esitatavad nõuded kajastatud süstemaatiliselt, st neid leidub mitmes erinevas paragrahvis, mis teeb nende leidmise ja järgimise keerukamaks. Seetõttu on eelnõus kõik üldnõuded teabele koondatud ühte paragrahvi.

Lõikes 1 sätestatakse nõue, et ehitusprojekt peab sisaldama piisavat, arusaadavat ja õiget teavet kavandatava ehitise või ehitamise ja selle vastavuse kohta õigusaktide sätestatud nõuetele, sealhulgas planeeringutele (EhS § 14 lg 1 p 3, § 42 lg 1 ja § 54 lg 1) või projekteerimistingimustele (EhS § 26 lg 1, § 27 lg 1). Selline nõue tuleb EhS § 13 lg-dest 1 ja 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. Eeltoodud sätete kohaselt peab ehitusprojekti järgi olema võimalik ehitada, kontrollida ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust ning asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida (§ 13). Lisaks tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada EhS §-s 14 sätestatud lähteandmetega, nagu näiteks uuringud, planeeringud ja riskianalüüsid. Lõikega 1 rõhutatakse EhS § 13 ja 14 silmas pidades, et ehitusprojekt peab sisaldama sellises mahus ja vormis teavet, mis võimaldab täita ehitusprojektile seatud ülesannet.

Ehitusprojektis peab olema teave kavandatud ehitise sobivusest väljakujunenud keskkonda. Nõue tuleb EhS § 13 lõikest 1, mille kohaselt peab ehitusprojekt olema sealhulgas selline, et selle kohaselt ehitatav ehitis arvestaks ehitise sobivust. Ehitise sobivus tähendab, et ehitis tuleb projekteerida, arvestades asukoha eripära (näiteks hajaasustusega küla vs kõrghoonete piirkond kesklinnas), funktsionaalset (koolide ümbrusesse ei ole kohane rajada kasiinosid või elamupiirkonda kõrge müratasemega tootmist) ja esteetilist sobivust (rajatav hoone või ruum peab esteetilises mõttes ehk välimuse poolest sobituma ümbruskonda, mis ei tähenda ilmtingimata ümbritseva kopeerimist) ümbritsevasse ruumilisse konteksti.

See võimaldab projekteerimisel arvestada EhS § 14 lg-st 1 tulenevate lähteandmetega ning sobitada lahendus ette antud tingimustega. Säte ei võimalda muuta või täpsustada planeeringulisi lahendusi. Tegu on olemasoleva teabe pinnalt parima võimaliku lahenduse koostamise nõudega. Asukoha eripära tähendab näiteks ka vastava piirkonna teemaplaneeringut või head tava, kui see on piirkonnas välja kujunenud.[[2]](#footnote-3) Ka Riigikohus on tuletanud sobivuse põhimõtte EhS § 13 lg-st 1 selgitades, et teatud juhtudel võib kavandatav ehitis olla vastuolus EhS § 13 lg-st 1 tuleneva ehitise ümbruskonda sobivuse põhimõttega.[[3]](#footnote-4) Põhimõte viiakse selguse ja terviklikkuse huvides määruse tasandile.

Sobivuse hindamine tugineb eelnõu § 2 lg 1 teisele lausele, kus tuleb hinnata lahenduse vastavust planeeringutele. Tegu on ehitusprojekti määruse üldnõudega, mida võib käsitleda ka üldpõhimõttena. Sobivus on täpsemalt sätestatud ehitusprojektile osadele esitatavate nõuete § 8 lg 1 p-s 1, kus sobivuse põhimõttele vastavus tuleb anda edasi konkreetse ehitusprojekti üldteabe osas.

Lõikes 2 jääb ehitusprojekti teabe suhtes kehtima seni kehtinud põhimõte, et see peab olema loetav, vastuoludeta, ühiselt mõistetav ja erialaspetsialistidele arusaadav. Lisaks tuuakse esile, et ehitusprojekti koostamisel peavad kõik esitatud andmed olema omavahel seotud ja üksteist täiendavad, moodustades ühtse ja loogilise terviku. Täiendamisega rõhutatakse määruse tasandil EhS §-s 10 sätestatud asjatundlikkuse põhimõtet. See vajab väljatoomist, sest määrusest jäetakse välja kõik ehitusprojekti koostamise protsessi puudutavad eraõiguslikke suhteid reguleerivad sätted, mis ei oma avalik-õigusliku kontrolli vaates tähtsust.

Ehitusprojekti terviklikkuse nõue tähendab, et ehitusprojekt peab olema ühtne tervik, mis võtab konkreetse ehitise puhul arvesse kõiki olulisi aspekte alates ehitise asukohast, kasutusotstarbest ja tehnilistest nõuetest kuni keskkonna, ohutuse, sobivuse ehk esteetika ja lähteandmetest tulenevate nõueteni. Terviklik ehitusprojekt koosneb kõikidest asjakohastest osadest, mis on vajalikud ehitise valmisehitamiseks. Terviklikus ehitusprojektis esitatud eriosad (nt arhitektuur, üldosa, välisruum jne) on omavahel kooskõlas (nt tehnosüsteemide omavaheline kooskõla ja toimivus, tehnosüsteemide mõju konstruktsioonidele jne) ja nende omavaheline mõju ning kokkupuutepunktid selgelt välja toodud.

Lõikes 3 sätestatakse põhimõte, et ehitusprojekti juurde võib kuuluda asjakohaselt juhul ka **muu teave**, mis seondub ehitise, ehitamise, ehitise kasutamise ja korrashoiuga. Ehitusprojekti koosseis ei ole seega kinnine loetelu, vaid peab igal konkreetsel juhul kajastama kõiki kavandatud ehitise ja tegevusega seotud teabevaldkondasid. Ehitusprojekti juurde võib kuuluda ka hooldusjuhend. Juhul, kui ehitisse paigaldatud materjali, seadme või tootja poolt ette nähtud kasutamis- ja korrashoiunõuded omavad olulist tähendust oluliste avalike huvide tagamisel (nt ohutus), tuleks kaaluda nende välja toomist kasutusloa kõrvaltingimusena. Kõrvaltingimuste täitmiseks vajalikud tingimused võivad tuleneda hooldusjuhendist.

Lõikes 4 sätestatakse, milliseid küsimusi peab olema ehitusprojekti alusel võimalik hinnata lisaks vastavusele õigusaktidele ja planeeringutele. Tegu on osaliselt EKEL analüüsis esitatud ettepanekuga.

Tagamaks kavandatava tegevuse ohutust, vastavust nõuetele ja kvaliteetsele ruumiloomele, peab ehitusprojektist olema võimalik aru saada, kas kavandatav tegevus on valitud asukohas ja kujul elluviidav ning kas ja millised mõjud ümbritsevale keskkonnale tegevuse elluviimisega kaasnevad. Kavandatav tegevus käesoleva määruse kontekstis tähendab eelkõige ehitusprojekti (ehituse arendusprojekti) elluviimist kuni kasutusloa saamiseni.

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. Kuigi käesolev määrus ei sätesta nõudeid ehitamisele ehk protsessile, peab nõuetele vastavuse kontrolli teostamine olema võimalik EhS §-s 12 ja §-s 16 piiritletud ulatuses. St eelkõige peab saama loamenetluste kontekstis kontrollida ehitusprojekti elluviimise mõju kolmandate isikute õigustele (EhS § 12 lg 3) ning et ehitist oleks võimalik ohutult ja vastavalt kasutusotstarbele kasutada (EhS § 16 lg 2). Lisaks tähendab see, et "hea ehitustava" hõlmab ka kaalutlust, kas kavandatav ehitis sobitub ümbritsevasse keskkonda.[[4]](#footnote-5) Näiteks piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab vaadet naaberkinnistuilt ning võib seega vähendada naaberkinnistute väärtust ega ole kooskõlas hea tavaga.

Nõuetelevastavust peavad saama hinnata nii pädev asutus ja üksikisikud kui ka ehitusprojekti koostaja. See tähendab, et pädev isik peab vastava sätte alusel täitma EhS § 10 lg-st 2 tulenevast selgitamiskohustust, mis hõlmab info andmist oma tegevusega seonduvates küsimustes kui ka asjassepuutuvate isikute teavitamist asjaoludest, mis mõjutavad ehitise ohutust, selle vastavust nõuetele ja kasutamise otstarbele.

Mõju ümbritsevale keskkonnale tähendab, et ehitusprojekti koostamisel on mh arvestatud ka EhS § 12 lg-ga 3, kus ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Lisaks tähendab see, et "hea ehitustava" hõlmab ka kaalutlust, kas kavandatav ehitis sobitub ümbritsevasse keskkonda.[[5]](#footnote-6) Näiteks piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab vaadet naaberkinnistuilt ning võib seega vähendada naaberkinnistute väärtust ega ole kooskõlas hea tavaga.

Lõikesse 5 tuuakse üle kehtiva määruse § 3 lg 3, kus on samuti sätestatud nõue ehitise tehniliste andmete esitamise kohustuse kohta. Nõude esitamise eesmärk on, et ehitusprojektiga esitataks andmed, mis on vajalikud kannete tegemiseks ehitisregistrisse. St et ehitusprojektis sisalduks alati andmekoosseis, mida riik on pidanud vajalikuks EHR-s kajastada.

**Paragrahvis 3** sätestatakse ehitusprojekti **koostamisele esitatavad üldnõuded**. Lõikes 1 loetletakse kõik ehitusprojekti koostamise allikad lisaks EhS §-le 14. Need on õigusaktid, hea tava, sh standardid, tehnilised normid ja muud juhendmaterjalid, millest peab ehitusprojekti koostamisel lähtuma, sealhulgas ehitise eskiis- või tehnoloogiline projekt. Norm kordab osaliselt EhS-s sätestatud nõudeid, kuid lisab erinevalt seadustikust kohustuse järgida head tava ja tehnilisi norme. EhS § 14 lg 2 kohaselt tuleb lähtuda ka ehitusuuringutest. Üldpõhimõte ehitusinseneeria valdkonnas on, et lahenduse väljatöötamisel peab arvestama olemasolevat olukorda ja sellega seotud ehitustehnilisi andmeid. Konstruktsiooni pole võimalik projekteerida ilma uuringuta. Projekteerimine ei tohi baseeruda arvamisel, vaid teadmistel. See põhimõte tuleb sisse läbi EhS § 14 ja on täpsustatud seaduse mitmes §-s, näitkeks ehitusloa keeldumise alused.

Kehtiva määruse § 4 lg 2 p 2 kohaselt lähtutakse ehitusprojekti koostamisel muuhulgas standarditest. Standard on üheks võimaluseks EhS §-s 7 sätestatud hea tava sisustamisel. Ehitusvaldkonnas kehtiva hea tava põhimõtet sisustatakse praktikas läbi valdkonnas kehtivate standardite, sh on ehitusprojekti standardi jälgimine ehitusprojekti koostamisel praktikas juurdunud. Arvestades, et ehitus on niivõrd tehniline valdkond, kus on palju erinevaid nõudeid, mida ei ole nende rohkuse tõttu mõistlik ega ka võimalik õigusaktides sätestada, tuuakse määruse tasemel selgelt välja, et arvestada tuleb hea tavaga üldisemalt, mitte ainult standarditega. Hea tava ja/või tehniliste normide järgimise kohustus tuleneb ka kohtupraktikast, kui vastavad normid sisaldavad olulisi ohutusnõudeid. Seega peegeldab muudatus rakendus- ja kohtupraktikat luues täiendava selguse lähteandmete osas.

Juhendmaterjalide all võib mõista näiteks KliM antud juhendmaterjale ehitusprojekti vormistamiseks, aga ka teisi valdkondlikke juhendeid. Kirjeldused, eskiis- ja tehnoloogiline projekt on valdkondlikud mõisted, mis ei ole määruses defineeritud, sest ei kuulu otseselt määruse reguleerimisalasse. Ehitusprojekti standardis on eskiis (inglise keeles *concept design*) defineeritud kui arhitektuuri- või insenerivaldkonna kavand koos ruumilahenduse üldpõhimõtete ja selgitustega. Eskiis annab ülevaate kavandatava ehitise, selle osa või objekti ideest ning terviklahenduse üldpõhimõtetest. 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.

Tehnoloogiaprojekt on ehitusprojekt standardis defineeritud kui projektdokumentatsioon, milles kirjeldatakse kavandatud tehnoloogilisi protsesse, seadmeid, materjale ja tootmisega seotud korraldusi, näiteks toitlustus-, tootmis-, jäätmekäitlus- või ladustamisprotsesse. Lisaks esitatakse ehituslikud nõuded tehnoloogilisi paigaldisi sisaldavale ehitisele ning paigaldisi teenindavatele tehnosüsteemidele ja -võrkudele. Tehnoloogiaprojekt võib olla osa ehitusprojekti koostamise lähteinfost.

Tehnoloogiaprojekt ja eskiisprojekt kui ehitusprojekti koostamise alusmaterjalid või lähteandmed ei kuulu avalik-õiguslikult kontrollitava teabe hulka. Eskiis- ja tehnoloogilisest projektist lähtutakse vaid juhul, kui selline projekt koostatakse. Säte ei pane kohustust eskiis- või tehnoloogilist projekti koostada. Tegemist ei ole ehitusprojekti kohustuslike etappidega ega anna pädevale asutusele õigust eskiis- või tehnoloogilist projekti nõuda. Samas on ehitusprojekti hindamisel lähteandmete kontekstis oluline aru saada, miks on valitud teatud lahendus. Näiteks võib eskiisprojekt omada tähendust avaliku sektori poolt ehitatavate ehitiste puhul, kus kirjeldus või eskiisprojekt on riigihanke alusdokumendid ja seega projekteerijale siduvad lähteülesanded. Samuti võib eskiisprojekt olla näiteks detailplaneeringust tulenevate tingimuste tõlgendamise vahend, kus on proovitud leida parim ruumiline lahendus ja arvestada ehitise keskkonda sobivuse põhimõttega (EhS § 13 lg 1). Tehnoloogilise projekti olemasolu on samuti oluline, kui ehitusprojektis tuleb arvestada seadmetega, mis mõjutavad kavandatavaid lahendusi.

Veel on nimetatud sättesse toodud kehtiva määruse §-des 18 lg 3, 19 lg 3, 20 lg 3 ja 21 lg 3 nimetatud tehnovõrgu või -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused, sh liitumispunkti või lõpp-punkti (üldkasutatava elektroonilise side võrgu lõpp-punkt[[6]](#footnote-7) või juurdepääsupunkt[[7]](#footnote-8), mis ühendab nt kliendiliini juurdepääsuvõrguga) asukoht. Tegu on tingimustega, millest tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamisel. Seega on mõistlik tuua vastav nõue üldosasse n.-ö. sulgude ette. Tehnovõrgu või -rajatise tehnilised tingimused tuginevad EhS § 14 lg 1 p-s 4 nimetatud ehitise asukohaga seonduvatele avalik-õiguslikele kitsendustele ning EhS § 70 jj esitatud kaitsevööndiga ehitise kohta käivatele põhimõtetele ja nõuetele.

Lõikes 2 sätestatakse põhimõte, et kõik ehitusprojekti lahendused peavad omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks ehitist kasutada, hooldada ja korras hoida. Säte tugineb kehtiva määruse § 11 lg-le 2, kus on sätestatud, et tehnosüsteemide lahendused peavad omavahel sobituma. Samas kehtestab EhS § 11 lg 2 p 9 ehitise toimivust ja koostoimimisvõimet ning ühilduvust puudutava üldnõude. Seega on mõistlik kehtiva määruse põhimõtet üldistada ning kohaldada EhS alusel vastavat nõuet erinevatele ehitistele, mitte üksnes ehitise osadele. Arvestades, et määrus kohaldub ka erinevatele iseseisvatele rajatistele, võib põhimõtet kohaldada nt olukorras, kus on vajalik hinnata välisruumi või tehnorajatiste lahenduse kokkusobivust hoone ehitusprojektiga või välisruumis ehitatavate rajatiste omavahelist ühilduvust.

Oluline on tagada, et ehitusprojekti eriosades projekteeritud lahendused ei oleks päriselus omavahel vastuolus ega toimimise või kasutamise takistuseks. Ainult selle kaudu saab tagada ehitusprojekti terviklikkuse ja kavandatud tegevuse toimimise. Erinevalt § 2 lg 2 sätestatakse käesolevas lõikes põhimõte, et kõik väljaehitatud lahendused peavad olema hästi integreeritud, et tagada nende korrektne toimimine, koostöö ja hooldus. Lõige rõhutab, et projekteeritud lahenduste ehitamine ja nende hilisem kasutamine ei tohi teineteist segada ega ohustada. Väljaehitatud lahendusi peab olema võimalik ohutult ja mugavalt kasutada ja hooldada. Näiteks tuleks veenduda, et seadmete paigutus ei blokeeri hooldusluuke ega takista torude juurde pääsemist. Ka hooldus- või tehnosüsteemide ruumis asuvad ehitise osad ja seadmed peavad olema ligipääsetavad regulaarseks hoolduseks või remondiks nii, et sellega ei kaasneks ebamõistlik ajakulu või lisatööd.

**Paragrahvis 4** sätestatakse ehitusprojekti **vormistamisele esitatavad üldnõuded**. Kehtivas määruses on vormistamine reguleeritud liiga detailselt ja regulatsioon on (paber)dokumendikeskne. Selline lähenemine on aga üleliia piirav, et kasutada teabe esitamiseks teisi teabevorme. 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.

Lõikes 1 tuuakse välja, et ehitusprojekt peab koosnema **üldosast ja muudest osadest**. Ehitusprojektil on hea tava kohaselt üldosa, milles on selgitatud ja kirjeldatud lähtekohad, andmed, dokumendid ja kõik muud alused ning see, kuidas ehitusprojekt on jaotatud. See on vajalik ehitusprojekti mõistmise ja teabe leidmise lihtsustamiseks. Samuti aitab selline jaotamine valdkonna spetsialistidel keskenduda enda osadele, nõuetele ja tagada, et kõik on korrektselt projekteeritud ja dokumenteeritud. Selline jagamine on eriti oluline keerukate ehitusprojektide puhul.

Ehitusprojekti jagatakse osadeks vastavalt projekteeritava ehitise olemusele ja eripärale. 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.

§ 4 lg 1 p 1 loetelu rakendamine on alternatiivne. Konkreetsel kujul teabe, st tekstilise või graafilise osa kohustuslikkus, sh teabemudelis teksti või graafilise osa esitamine on näidatud ära vastavat ehitusprojekti osa käsitlevas sättes.

Ehitusprojekti vormistamisel jääb kehtima üldsäte, et selle võib vormistada ka paberkandjal. St ülalkirjeldatud graafiline või tekstiline teave võib olla esitatud ka paberkandjal. Tegu on haldusmenetluse seaduses (HMS) § 14 lg-s 1 sätestatud vormivabaduse nõudega, kus haldusmenetluse algatamiseks või haldusmenetluse käigus esitatakse haldusorganile avaldus (taotlus) vabas vormis. Kuigi seadusega võib taotluse esitamiseks ette näha kohustusliku vormi, st EHR kasutamise, siis peab ehitusvaldkonnas jätma võimaluse teatud isikute gruppidel suhelda pädeva asutusega ka paberil. Tegu on praktikas esinevate erandlike juhtudega, kus isikul puudub võimalus kasutada arvutit ning siseneda riiklikesse andmekogudesse. Elektrooniliste vahendite kasutamise võimatus ei tohi aga piirata isiku võimalust nt oma maale ehitada, st kasutada oma kinnisasja.

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.

Tabel 1 Kirjeldab Ehitusseadustiku, määruse ja hea tava puhul kasutatavate mõistete omavahelisi üldisemalt detailsemale ehk vertikaalseid seoseid. Samuti on tabelis näha mõistete ja kategooriate omavahelised seosed, kuid need ei ole alati üks-ühele.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **EHITIS** | **ROLLID** | **TEAVE** | **BIM** | **PROJEKTLAHENDUSE KIRJELDUSED, TASEMED JA VIISID** |
| **ÜLDISEM** | Ehitis | Projekteerimise juht | Ehitise kohta käiv teave | Teabemudel | Ehitusprojekt kui terviklik dokumentatsioon |
| **Üldisemalt detailsemale** | Ehitise osa | Valdkonna ehk kutsega isik või tema juhendamisel töötav projekteerija | Ehitise osa kohta käiv teave | Osamudel/ teemamudel | Ehitusprojekti osad / jaotised (elektrooniline)/ köited (paber) |
| Ehitise osa lahendus | Ehitise osa lahenduse kohta käiv teave | Andmeobjekt | Ehitusprojekti osade lahenduste kirjeldused / dokumendi liik (tekstilised, graafilised jne) |
| Ehitise osa lahenduse elemendid, komponendid ja liited | Ehitise osa lahenduse elementide, komponentide ja liidete kohta käiv teave | Andme element/ omadus/ parameeter | Dokumendi tüüp (seletuskiri, skeem, joonis, asendiplaan) |
| **DETALISEM** | Konkreetsed ehitusmaterjalid ja -tooted | Valitud ehitusmaterjalide ja -toodete teave | Dokumendi osa/leht |

Samuti peavad muud osad esitama graafilist teavet, nagu asendiplaan, tehnilised joonised, illustratsioonid, skeemid või graafikud (eelnõu § 4 lg 1 p 2). Tehniline joonis on inseneriteaduse, arhitektuuri, ehituse ja tootmisetehnika graafiline kirjakeel. Tehnilisel joonisel esitatakse ehitise kohta käivat teavet, lisaks muu objekti kuju, suurust ja asukohta iseloomustav informatsioon. Ehitusvaldkonna tehniliste jooniste koostamisel järgitakse kokkulepitud standardeid ja reegleid ehitise täpseks ja üheselt mõistetavaks kujutamiseks. Selleks kasutatakse standardseid jooni, sümboleid ja koode.

Illustratsioon on visuaalne kujutis, mis võib olla joonistus, maal, foto või muu graafiline esitus. Illustratsioonide kasutamise otstarve ehitusvaldkonnas on enamasti esteetiline või selgitav, aidates näiteks arhitektidele visuaalselt edastada ideid, lugusid või kontseptsioone. Illustratsioonid võivad olla vähem täpsed ja standardiseeritud kui tehnilised joonised. Need annavad visuaalse ülevaate kavandatud tegevusest, mis sealhulgas võimaldab hinnata tegevuse sobivust keskkonda ja paremini aru saada võimalikest mõjutustest kolmandatele isikutele. Graafiline teave aitab paremini mõista kavandatud tegevuse olemust ja kontrollida projekti erinevate osade kokkusobivust ning samuti maandab tõlgendamisriski.

Arvestades valdkonna tehnoloogilist arengut võib projekt olla esitatud ka teabemudelina (nt BIM, *Building Information Modeling,* p 3). Osamudel on näiteks konkreetse projekteerimise eriala või tegevusala vajadustest lähtuv mudel. Teemamudel on kindal teema (nt energiatarbimise modelleerimiseks) või valdkonna andmeid sisaldav mudel, mis keskendub kindlale aspektile, nt ehitamise ajaline kavandamine või mahtude hindamine. Koondmudel on erinevate osamudelite ja teemamudelite ühendamisel saadud terviklik mudel, mis võimaldab koordineerida ja hallata ehitusprojekti informatsiooni ühes kohas. Need toetavad projekti koostööd ja koordineerimist erinevate osapoolte vahel kogu ehitusprojekti elukaare vältel.

Ehitusprojekti esitamisel, sh ehitusteabe mudelina, tuleks kasutada avatud ja laialdaselt kättesaadavaid failiformaate, lähtuda ja kasutada rahvusvaheliselt tunnustatud ja avatud standarditest, näiteks IFC (*Industry Foundation Classes*). Ehitusteabe mudelis esitatud teave (nii geomeetria kui ka mitte-geomeetriaga seotud teave) peab olema korrektselt liigitatud, kasutades selleks õigeid modelleerimise vahendeid, ning esitatud üheselt arusaadavas masinloetavas vormingus. Ehitusteabe valdkonnamudelid (kindlaks kasutusotstarbeks kohandatud teemamudelid) peavad sobima kokku, olema ühildatavad ja vastuoludeta. See võimaldab integreerida kõik ehitusprojekti osad üheks digitaalset teavet koondavaks mudeliks, mille muutmine ja menetlemine on ressursitõhusam.

Lõikes 2 jääb kehtima kehtiva määruse § 4 lg-s 3 sätestatud põhimõte, et ehitusprojekti osasid võib omavahel ühildada või eraldada, et nad täiendaks üksteist, kuid ei raskendaks ehitusprojekti loetavust. Enamik ehitusprojektide probleeme on seostatavad puuduste või vigadega projektdokumentatsioonis. See juhtub mh seetõttu, et ehitusprojekti osad on eraldi projekteerimise valdkonnad, mille eest vastutavad eraldi isikud. Ehitusprojekti osade ühildamisel või eraldamisel on seega keskse tähendusega asjatundlikkuse põhimõtte rakendamine ja koostöökohustus. Koostajal tuleb ühildamisel või eraldamisel veenduda, et esitatava lahenduse eest vastutav pädev isik on tuvastatav. See on oluline eelkõige vastutuse aspektist – ehitusprojektist peab olema selge, kas ja milliseid juhiseid ehitajale see sisaldab ning kes on neid andnud.

Ehitusprojekti osadeks jaotamise, samuti teabe esitlusviisi üle, otsustab pädev isik. Samasisulise ettepaneku tegi EKEL määruse kavandis. Ehitusprojekti koostaja määrab ehitusprojekti koosseisu ja jagab teabe erialaspetsiifilisteks osadeks, lähtudes projekteeritava ehitise eripärast ning projektlahendi erialaspetsiifiliste osade (maastikuarhitektuur, erinevad tehnovõrgud, arhitektuur, kandvad ja jäigastavad tarindid, erinevad tehnosüsteemid, tuleohutus, akustika, muinsuskaitse jm) projekteerijatest. Tulenevalt ehitusprojekti komplekssusest võib ehitusprojekt koosneda ühest erialaspetsiifilisest osast või mitmetest osadest.

Pädev isik võib ehitusprojekti osasid ühitada, eeldusel et see ei raskenda projekti loetavust ning mõistetavust, teabe asukoht projektis ja konkreetse teabe eest vastutav pädev isik on arusaadavad. Projekti igale ühildatud või jagatud jaotisele kehtivad nõuded selliselt nagu eraldiseisvalt vormistatud jaotistele, sealhulgas nõuded allkirjastamisele. Ehitusprojekti osade ühitamisel lähtutakse esitatavast teabest, teabe esitamise arusaadavusest, kasutatavusest ning heast tavast.

Lõikes 3 sätestatakse üldised nõuded joonistele. Ehitusprojekti joonistel esitatakse objekt kahe- või kolmemõõtmelisena. Üldiseid nõudeid joonistele võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole.

Lõikes 4 sätestatakse nõue, et ehitusprojekti vormistamiseks elektrooniliselt või mudelina tuleb kasutada vabavaraga loetavat failiformaati.

Lõige 5 sätestab erinõude ehitusprojekti vormistamisele teabemudelis, kehtestades et teave peab olema korrektselt liigitatud, kasutades vastavaid modelleerimisvahendeid ja -vorminguid. Vastav tähendab nt, et kui mudelis kirjeldatakse seinaelementi, siis tuleb selleks kasutada seina modelleerimise töövahendit ja andmeklassi.

Lõikes 6 sätestatakse üldised nõuded seletuskirjale. Seletuskirjas peab sisalduma teave, millest ehitusprojekti või selle osa (teabevaldkonna) koostamisel on lähtutud. Võrreldes kehtiva määrusega lisatakse, et seletuskirjas esitatavad järeldused, nende saavutamiseks valitud lahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused peavad põhinema ehitusprojekti lähteandmetele. Seejuures võivad lähteandmed, näiteks planeeringutest tulenevate nõuete ja projektlahendis sisalduvate ehitise tehniliste andmete võrdlus, olla esitatud ka tabeli kujul (vt § 8 lg 1 p 4).

Seletuskirja üldosas (eelnõu § 8 lg 1 p 1) peab olema kirjeldatud ehitise sobivus arvestades asukoha eripära, funktsionaalset ja esteetilist sobivust ümbritsevasse ruumilisse konteksti. See võimaldab projekteerimisel arvestada EhS § 14 lg-st 1 tulenevate lähteandmetega ning sobitada lahendus ette antud tingimustega.[[8]](#footnote-9)

Ehitusprojekti seletuskirjas tuleb näiteks arhitektuuri- või maastikuarhitektuuri lahenduse kavandamise osas selgitada, kuidas ehitis või ehitamine arvestavad asukoha eripära ning funktsionaalselt ja esteetilist sobivust ümbritsevasse ruumilisse konteksti. Selline analüüs saab eelkõige tugineda EhS § 12 lg-le 2 ja § 14 lg 1 p-le 3, kus on sätestatud nõue, et ehitamine ja ehitusprojekt peavad vastama planeeringule või projekteerimistingimustele. Selgituste eesmärk on täpsemalt sisustada nt üld- või detailplaneeringust (ka teemaplaneeringust) või projekteerimistingimustest tulenevad ehitus- ja maakasutustingimused ning selgitada nendega arvestamist konkreetses ehitusprojektis. Selgitada ei tule ehitise tehnilisi andmeid, vaid planeeringutes sätestatud laialt sisustatavaid kvalitatiivseid nõudeid, nagu on hea elukeskkonna põhimõtte või ruumikvaliteedi kriteeriumite tagamise nõuded. Nt on maastikuarhitektuuri ja vertikaalplaneerimise lahenduse kavandamisel oluline selgitada, kas lahendused tuginevad planeeringutele ning arvestavad nendega, nt olukorras, kus üldplaneering piirab vertikaalplaneerimist teatud kõrgusest alates.

Lõikes 7 sätestatakse, et ehitusprojekti graafiline osa, sealhulgas selle koosseisus olev asendiplaan peab olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga. Graafiline osa esitatakse enamlevinud mõõtkavades. Tegu on kehtiva määruse § 11 lg-ga 1, kus on sätestatud nõuded asendiplaani, tehnovõrkude ja -rajatiste, teede, platside, logistika, haljastuse ja väikevormide lahenduste graafilisele esitamisele nõuded. Kuna määrusele on lisatud väliruumi osa, siis ei korrata käesolevas sättes enam asendiplaani sisulisi nõudeid. Säte on toodud eelnõu üldosasse, kuna tegu on teabe vormistamise üldnõudega. Sätet on täiendatud kehtiva määruse § 25 lg-ga 8, kus on sätestatud, et graafiline osa esitatakse enimlevinud mõõtkavades. Kuna tegu on graafilise osa üldise vormistamise nõudega, siis on see tõstetud üldosasse ning eemaldatud viide lammutamisele.

Lõikes 8 sätestatakse põhimõte, et ehitusprojekti osa võib sisaldada viited ehitusprojekti muudele osadele ja projektdokumentidele. Näiteks võib tehnosüsteemide osa viidata liitumispunktidega seoses tehnovõrkude ja -rajatiste osale, sest liitumispunkt on koht, kus tehnosüsteem ja tehnovõrk saavad kokku. Viidata võib nii tekstilisele kui ka graafilisele osale, näiteks joonistele või skeemidele. Tegu on kehtiva määruse § 22 lg-s 2 sätestatud põhimõttega, mida laiendatakse kõigi osade suhtes. Säte eesmärk on luua paindlikkus ja selgus ehitusprojekti koostajatele. Säte lisamisega väheneb vajadus korrata sama teavet mitmes kohas, muutes ehitusprojekti hoomatavamaks ja selgemaks. Ühtlasi aitab viitamine tagada, et erinevates osades kasutatakse ja lähtutakse samast teabest, vältides vastuolusid ja vigu. Seejuures on oluline tagada, et ehitusprojekt peab andma piisavat, arusaadavat ja õiget teavet kavandatava ehitise kohta (eelnõu § 2 lg 1) ja olema loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav (eelnõu § 2 lg 2).

Lõikes 9 sätestatakse, millised ehitusprojekti koostaja andmed peavad olema ehitusprojektist tuvastavad. Tegu on kehtiva määruse § 7 lg-s 1 punktides 4 – 7 sätestatud nõuetega ehitusprojekti vormistamisele. Nõuded ei ole sisuliselt muudetud. Määrus kohaldub ainult loakohustuslikele ehitistele. Majandus- ja kutsetegevuse raames on EhS § 24 lg 2 kohaselt loakohustusliku ehitusprojekti koostamiseks vajalik pädeva isiku kvalifikatsioon. Erandlikel juhtudel võib ehitus- või kasutusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostaja olla ehitise omanik (nn iseendale ehitamise põhimõte). Sellisel juhul jäetakse ehitusprojektis pädeva isiku kvalifikatsioon märkimata. Ehitusprojektist peab olema tuvastatav ehitusprojekti koostaja või kontrollija nimi (ja kvalifikatsioon). Juriidilise isiku puhul tuleb täpsustada ka registrikood, kontaktandmed ja majandustegevuse registreerimise number. Nõue tagab läbipaistvust ja kvaliteedi jälgitavust ning vajadusel võimaldab tuvastada, kes on pädev isik või ehitusprojekti koostamise või selle elluviimise eest vastutav omanik. Tegu on kehtiva määruse § 7 lg-s 1 p-des 4 – 7 sätestatud nõuetega ehitusprojekti vormistamisele. Nõuded ei ole sisuliselt muudetud.

Lõikes 10 sätestatakse, et ehitusprojekti vormistamisel juhindutakse asjakohasel juhul Kliimaministeeriumi veebilehel avaldatud juhisest. Tegu on kehtiva määruse § 7 lõikega 11 ja § 13 lõikega 5. Juhistega võib anda selgitusi käesolevas paragrahvis reguleeritud teemade kohta, et ühtlustada ehitusprojekti vormistamise nõudeid. Juhistega ei saa isikutele panna lisakohustusi seoses vormistamise vms nõuetega.

**Paragrahvis 5** sätestatakse ehitusprojekti allkirjastamisele esitatavad nõuded. 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.

Kehtestatakse nõue, et ehitusprojekti peab tervikuna, sh selle osad allkirjastama isik, kes vastutab tervikliku ehitusprojekti koostamise ja esitamise eest (lg 1, lg 2 p 2). Säilib nõue, et ehitusprojekti osa peab allkirjastama selle koostanud isik (lg 2 p 2; kehtiva määruse § 7 lg 4 ja 9). Sätte rakendamisel on oluline tähele panna, et see kohaldub nii majandus- ja kutsetegevuses kui ka iseendale ehitamisel. Majandus- ja kutsetegevuses kohaldub ehitusprojekti allkirjastamise regulatsioon läbivalt pädevale isikule. Iseendale ehitamise korral rakendub nimetatud regulatsioon (füüsilisest isikust) omanikule. Seega tuleb sõna „isik“ vastavas paragrahvis lugeda, arvestades ülaltoodud konteksti.

Lõigetes 3 ja 4 sätestatakse allkirjastamise erisused. 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. Ehitusprojekti igale ühitatud või jagatud osa allkirjastamisele kehtivad eraldiseisvalt vormistatud osa allkirjastamise nõuded. See tähendab, et isik allkirjastab iga ehitusprojekti osa, mis sisaldab tema kutsespetsiifilist teavet. Kui tegu on iseendale ehitamisega, siis piisab kogu ehitusprojekti allkirjastamisest omaniku poolt. Kui omanik on teatud erialaspetsiifilised osad tellinud pädevalt isikult, siis kohalduvad tellitud osadele majandus- ja kutsetegevusele sätestatud nõuded ehk pädev isik peab ehitusprojekti allkirjastama vastavalt oma kvalifikatsioonile.

Näiteks kui ühildatakse arhitektuur ja konstruktsioonid, allkirjastavad ühildatud osa mõlemad pädevad isikud või kui eraldatakse arhitektuuri ja sisearhitektuuri osad, allkirjastab vastavat osa vaid üks pädev isik, kellel on vajalik kvalifikatsioon. Kvalifikatsiooni tõendamise osas vaata täpsemalt ettevõtlus- ja tehnoloogiministri 23.11.2017 määrus nr 61 “Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine”.

**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). Paragrahvid 6 ja 7 on koostatud lähtudes kehtiva määruse paragrahvidest 13 – 14.

**Paragrahvis 6** sätestatakse **nõuded ehitusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile**. Lõikes 1 sätestatakse, milline teave peab olema esitatud ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojektiga. 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. Eelnõus koostamisel aga sooviti säilitada lähenemine, et ehitusloa andmisel hinnataks üksnes kavandatavate lahenduste põhimõtteid ega nõutaks detailsemat teavet.

Eelnõu kohaselt on teabemaht piiritletud ehitusprojekti osadega, sest ühte universaalset kõikehõlmavat teabehulka pole võimalik määrata. Seda eelkõige põhjusel, et ehitusprojektiga esitatav teabemaht ja selle piiritlemine võib sõltuda ehitise ja ehitamise liigist, kasutusotstarbest, ehitise ehitusalusest pindalast ja kõrgusest ning selle asukohast tulenevatest nõuetest. Ehitusprojektis esitatav teabemaht ja selle ülesehitus sõltub kavandatud ehitisest (vt § 8 lg 1 p 1 selgitus allpool). Kuna eelnõu kehtestab üldised nõuded ehitusprojektile ning ehitised on nii hooned kui rajatised, siis juhul, kui projekteeritaval rajatisel puuduvad mingid spetsiifilised tunnused (näiteks hoone tunnused: torujuhtmel puuduvad välispiirded), siis ka ehitusloa taotlemiseks esitataval ehitusprojektis seda osa ei kajastata.

Igal juhul tuleb ehitusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis esitada ehitise arhitektuuri- ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted (eelnõu § 6 lg 1 p 1). Sätte eesmärk on piiritleda, millises täpsusastmes tuleb esitada ehitusprojekti osade kohta käiv teave. Sätte eesmärk ei ole sisustada nt ehitusprojekti arhitektuuri või tehnosüsteemide osa sisunõudeid. Ehitusprojekti osa sisunõuded tulenevad vastavast erisättest, st §-dest 9 – 15. Erisätetest tuleneb ühtlasi see, kas ehitusloa taotlusega ehitusprojekt peab vastava osa kohta sisaldama nii tekstilist või ka graafilist teavet.

Ehitusprojekt jaguneb sisuliselt kaheks suuremaks kategooriaks, mis on arhitektuur ja insener-tehniline osa. Eelnõus jaguneb insener-tehniline osa omakorda konstruktsioonideks, sisekliimaks, välisvõrkudeks jne. Käesolevas eelnõus ei ole arhitektuuri osa jaotatud alajaotisteks. Arhitektuuri ja insener-tehnilise lahenduse põhimõtted tähendavad, et ehitusprojekti projektdokumentatsioonis kirjeldatakse lahenduste väljatöötamise aluseid, kontseptsiooni ja põhimõtteliste valikute otsuseid, millele kavandatav ehitis tugineb. See hõlmab arhitektuuri puhul nt kavandatava mahu sobitamist ümbritsevasse keskkonda, kontseptsiooni esitamist (vorm, maht, proportsioonid ja ruumiline lahendus), materjalide kasutuse kirjeldamist, viimistluse põhimõtete määramist, avatäiteid (aknad, uksed) jm.

Insener-tehnilise põhimõtted tähendavad, et asjakohasel juhul esitatakse nt ehitise kande- ja piirdetarindite (näiteks seinad, laed, vahelagede- ja katusekonstruktsioonid) valik, nende tööpõhimõtted ja kasutatavad materjalid; tehnosüsteemide (elektri, kütte, ventilatsiooni, elektroonilise side võrgu, vee-kanalisatsiooni, tulekustutuse, automaatika jne) valik ja põhimõttelised lahendused, sh tehnosüsteemide asukoht, toimivuse alused ning energiakasutuse efektiivsus.

Punktis 2 on reguleeritud kaks eraldi teabenõuet, mis on omavahel seotud, kuid on siiski erinevad. Esiteks peab ehitusprojekt sisaldama ehitisele ja selle osadele esitatud nõudeid, nt peab ehitis olema ohutu, vastupidav, ligipääsetav jne. 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.

Ehitise kvaliteet on funktsionaalsed ja toimivusega seotud minimaalsed nõuded ehk mida ehitis peab tegema/võimaldama ja kui hästi ta peab seda tegema. Näiteks kui ehitis peab hoidma sooja, siis kui kiiresti peab maha jahtunud hoone üles soojenema. Ehitamise kvaliteedi väljendus on näiteks tolerantsid, viimistletud pindade omadused (näiteks puhta betooni pind, värvitud pinnad) jne. Kasutamise kvaliteet viitab sellele, kui hästi ehitis täidab kasutaja kasutamise eesmärke. Samuti kas hoone on turvaline, võimaldab selle kasutamist ettenähtud viisil ja ajal.

Ehitise ja selle osaks oleva tehnosüsteemi kohta tuleb esitada piisav teave tehnosüsteemide põhimõtteliste lahenduste kohta (p 3). Kirjeldatavate lahenduste sisuline jaotus on esitatud ehitusprojekti osade kohta käivates sätetes. Nt kirjeldatakse ehitusprojektis süsteemide kasutusiga, toimimise põhimõtteid, põhiparameetreid (nt jahutussüsteemi arvutuslikke põhiparameetreid), materjale (nt torustiku materjal), seadmeid või nende liike (nt küttekeha liiki), paigutust, ruumivajadust (nt olulise ruumivajadusega tehnosüsteemid) või asukohta. Ehitise kasutusiga on ajavahemik, mille vältel ehitis või selle osa on funktsionaalselt kasutatav. Ehitusprojektis esitatud tehnosüsteemide teave peab olema sellise detailsusega, mis võimaldab pädeval asutusel hinnata projektlahenduse vastavust õigusaktidele, ohutus- ja tervisenõuetele.

Teave ehitise arvutusliku energianõudluse rahuldamiseks vajaliku energia hulga kohta (p 4) viitab EhS § 63 lg-le 1, kus eristatakse arvutuslikku ja mõõdetud energiahulka. Juhul kui tegemist on rajatisega, ei ole punktis 4 sätestatud teabe esitamine kohustuslik. Varasemalt oli sätestatud põhimõte, et ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti alusel peab olema võimalik määrata ehitise energiatõhusust ja orienteeruvat ehitusmaksumust. Kuna ehitatav ehitis peab vastama energiatõhususe nõuetele, seda asjaolu saab hinnata ehitusprojekti alusel ning ehitusloa andmiseks tuleb esitada energiamärgis, mille projekteeritavatele hoonetele väljastab projekteerimisettevõtja, on otstarbekas ka ehitise energiatõhususega seonduvat kajastada ehitusprojekti eraldi osas. Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole, kuna rakendusanalüüsis selles osas probleeme ei tuvastatud. Vastava teema reguleerimiseks kehtivad eriõigusaktid ning tegu on seega deklaratiivse sättega, mis juhib üksnes tähelepanu vastava teabe esitamise vajadusele ehitusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis ning säilitab järjepidevuse määruse varasemate redaktsioonidega.

Lõikes 2 on sätestatud võimalus esitada ehitusloa taotlusega ehitusprojekt taotleja enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui näeb ette käesolev paragrahv. Ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti mahtu kirjeldab käesoleva paragrahvi lõige 1, mis oma sisult vastab eelprojektile esitatavatele nõuetele. Lisaks antakse lõikes 2 juhis, et ehitusloa taotlemisega esitatavat ehitusprojekti tuleb hinnata vastavalt käesolevale paragrahvile. See tähendab, et ehitusloa taotlejalt ei tohi nõuda rohkem teavet, kui on sätestatud käesolevas paragrahvis.

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). Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole, tegu on kehtiva määruse § 8 lg-ga 6. Tegemist ei ole täismahulise tehnoloogilise projekti esitamise nõudega. Eskiis- ja tehnoloogilise projekti koostamise nõuet määrus ei sätesta (vt § 3 lg 1 p 4 selgitus). Asjakohasel juhul ehk kui see on ohutuse põhimõttest tulenevalt vajalik, esitatakse ehitusprojekti koosseisus siiski punktides 1-3 sätestatud andmed. Teisisõnu on see vajalik juhul, kui see tuleb ehitise või ehitamise keerukuse tulenevatest eripäradest (vt ka EhS § 42 lg 3 p 5).

Ehitised kavandatakse inimtegevuse toetamiseks, olgu selleks elamine, äritegevus või tootmine. Spetsiifiliste tegevuste, nagu tootmine või autoteenindus, puhul kaasnevad erivajadused ja -nõuded, mis eeldavad vastavate seadmete kasutamist. Sellistel juhtudel koostatakse enne ehitusprojekti tehnoloogiaprojekt, et määratleda, milliseid seadmeid ja tehnoloogiaid peab hoone mahutama ning kuidas neid kõige paremini integreerida. Näiteks on transpordiks vajalik kuja või koridor olulised eelkõige suuremahuliste ehitiste püstitamisel, mis koosnevad eriosadest ja mida pannakse kokku kohapeal (nt tuulikud tuuleparkides). Näiteks tuleb autotöökoja projekteerimisel arvestada spetsiifiliste seadmetega, nagu autotõstukid, rehvipingid ja diagnostikaseadmed, mis toetavad töökoja äritegevust. Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama muu seas nende seadmete paiknemise, mõõtmete ja energiavajadusega.

Lõikes 4 sätestatakse kohustus tuua asjakohasel juhul ehitusprojekti vastavas osas välja ehitise ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad puudega inimeste erivajadusi. Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole (kehtiva määruse § 8 lg 10, § 16 lg 1 p 7). Säte on kooskõlas ka ehitusprojekti standardis oleva loogika, mille kohaselt on juurdepääsetavuse küsimus lahendatud vastavas eriosas. Igal inimesel peab olema võimalik ehitist kasutada iseseisvalt ja ohutult. Säte eesmärk on tagada ehitise kasutamise võimalikkust ja ohutust kõigi inimeste poolt sõltumata nende erivajadustest (füüsilised, sensoorsed jm erivajadused). Praktikas ei ole ligipääsetavuse lahendused vajalikud ainult puuetega inimestele – tihti kasutavad neid ka vanemaealised, ajutise tervisekahjustusega inimesed ja väikelaste hooldajad (vanemad, lapsehoidjad jne). Seega tagavad ligipääsetavuse lahendused kasutusmugavust laiemale isikute ringile.

**Paragrahvis 7** sätestatakse nõuded **kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile**. Lõikes 1 sätestatakse, et kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis täpsustatakse ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti selliselt, et selle alusel oli võimalik ehitis terviklikult ja nõuetekohaselt valmis ehitada. Tegu on osaliselt kehtiva määruse § 10 lg 1 ja 3 sõnastusega. Nõuetele peab vastama nii ehitis kui ka ehitamine. 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.

Projekteerimine on järkjärguline protsess, st üldiselt detailsemale liikumise teabe loomise protsess. Selline järkjärguline ehitusprojekti arendamine on vajalik omanikule/ehituse tellijale riskide ja ressursside mõistlikuks haldamiseks ning pädevale asutusele halduskoormuse vähendamiseks. Kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt sisaldab teavet samade ehitusprojekti osade kohta, mis esitati ehitusloa taotlemisel. Kasutusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt erineb ehitusloa taotlemisel esitatavast projektis peamiselt kvalitatiivselt ehk see puudutab ehitise samu teabevaldkondasid, kuid on oma olemuselt detailsem.

Kasutusloa ehitusprojekti teave peab olema sellise täpsusega ja detailsusega, kus ehitusprojekti osad on lõpuni kooskõlas ning mille alusel on võimalik saada lõplik ülevaade projekteerimise alustest, kontrollida nõuetele vastavust, ehitada ja täita omanikujärelevalve ülesandeid. Kuid kasutusloa taotlemisel sisalduv ehitusprojekti teave ei tohi olla vastuolus ehitusloa taotlemisel esitatava teabega ehk kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt täpsustab ja detailiseerib ehitusloa taotlusega esitatavat ehitusprojekti, kuid ei muuda seda põhimõtteliselt (vt ka erisused lõikes 4).

Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada ehitusprojekt, mille alusel ehitati. Ehitada saab ainult valmis ehitusprojekti alusel. Konkreetse ehitusprojekti puhul hindab projekteerija, mis on piisav ehitusprojekti detailsus, et vastata käesoleva sätte nõuetele. Ehitusprojekti detailsus sõltub kavandatava ehitise olemusest ja keerukusest. Ehitusprojekt on valmis, kui on läbitud kõik projekteerimise vajalikud etapid ja kui on jõutud projektlahendini, mis on piisavalt detailne, et nõuetekohaselt ehitada. Võib esineda olukordi, kus kasutusloa taotlusega ehitusprojekt ei pruugi olla detailsem kui ehitusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt, nt võib see puudutada abihooneid või ehitisena paigaldatavaid ehitustooteid (mänguväljak).

Sisuliselt on valmis ja kontrollitud ehitusprojekt kooskõlas kõigi kehtivate nõuetega, sealhulgas EhS-s sätestatuga, ning sisaldab piisavalt detailset teavet, et võimaldada pädeval asutusel saada täielik ülevaade ehitamise aluseks olnud teabest ja normdokumentidest ning selle alusel koostatud ehitusdokumentidest (EhS § 52 lg 2 p 10). Ehitusprojekti ja selle alusel ehitamise nõuetelevastavuse kontroll on suunatud EhS §-s 55 sätestatud kasutusloa andmisest keeldumise aluste kontrollimisele pädeva asutuse poolt. Samuti peab selline ehitusprojekt sisaldama asjakohaseid erialaspetsiifilisi jaotisi, mis on omavahel kooskõlas ja üksikasjalikult kontrollitud.

Kokkuvõttes esitatakse kasutusloaga täpsustatud ehitusprojekt. Tegemist ei ole eraldiseisva ehitusprojekti liigi ega staadiumiga. Ehitusprojekt on arenev teabekogum, pärast ehitusloa saamist arendatakse sama teabekogumit edasi selliselt, et selle järgi oleks võimalik ehitis tervikuna välja ehitada. Kasutusloa taotlusega koos esitataksegi selline ehitusprojekt, mille järgi oli võimalik nõuetekohaselt ehitada.

Lõikes 2 sätestatakse, milline teave peab olema esitatud kasutusloa taotlusega esitatava ehitusprojektiga. Sisuliselt piiritleb lõikes 2 sätestatu kasutusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti ulatuse. Igal juhul ei saa pädev asutus nõuda taotlejalt detailsemat infot kui kehtiv õigus seda ette näeb. Esitatav teabemaht on piiritletud järgmiselt. Ehitusprojektis on esitatava teabe hierarhia järgmine:

1. arhitektuuri osa (eelnõu § 9)

a. arhitektuuri osa lahendus

(i) arhitektuuri osa lahenduste parameetrite kirjeldus

2. insener-tehniline osa (eelnõu §-d 10 - 15)

a. insener-tehnilise osade lahendus

(i) insener-tehniline osa lahenduste parameetrite kirjeldused.

Punktid 1 ja 3 – 4 tuginevad kehtivale määrusele (§ 10 lg-d 2, 4 ja 8; § 26 lg 3) ning neid sisuliselt ei muudeta. Kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis peavad olema esitatud kontrollitud ja omavahel kooskõlas olevad arhitektuuri ja insener-tehnilised lahendused. Säte rõhutab, et valitud lahendused peavad olema terviklikud. Lisaks peab olema selgelt määratletud, milliseid tehnoloogiaid, materjale või kujunduslahendusi kasutati, samuti on täpsustatud, mida tohib teha, et saavutada soovitud tulemus.

Punkt 2 tugineb kehtivale määrusele (§ 9 lg 6). Ehitusprojekt peab sisaldama oluliste arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste parameetrite (ehk omaduste) kirjeldust, et ehitaja saaks aru, kuidas ehitis peab välja nägema ja funktsioneerima, ning saaks selle vastavalt nõuetele valmis ehitada (p 2). Näiteks koolimaja ehitamise puhul peab arhitektuurilahendusest selguma, kus asuvad klassiruumid, koridorid, trepid, aknad, uksed, tualetid, spordisaal ning mis on nende mõõtmed, sisearhitektuuri puhul ka kujundus.

Ehitusprojektis peavad olema esitatud ka tehnilised tingimused, millele ehitusmaterjalid, tooted ja seadmed ning ehitise osad peavad vastama, tagamaks ohutust, kvaliteeti ja vastavust nõuetele (p 3). Tehnoloogiline piirang või tehniline näitaja iseloomustavad kirjeldatavaid parameetreid. näiteks võidakse välja tuua, millise tugevusklassiga peab olema vundamendis kasutatav betoon, millise tulepüsivuse klassiga peab olema katusematerjal või millise energiatõhususe klassiga peab olema kütteseade. Näiteks büroohoone puhul võib tehnoloogiline nõue olla, et energiatõhususe tagamiseks peavad aknad olema kolmekordse klaaspaketiga. Esteetiline nõue võib seisneda fassaadi värvis. Piiranguna saab käsitleda nt nõuet et hoone fassaad ei tohi olla klaasist.

Punktis 4 järgi peaksid uute ehitiste puhul andmed ehitises kasutatud toodete ja materjalide kohta olema olemas piisavas detailsusastmes ehitusprojektis ja ehitusdokumentides. Seega ei kehtestata võrreldes kehtiva määrusega uut nõuet. 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. Andmete kogumist on seejuures mõistlik ühildada just kasutusloa menetlusega, sest selle käigus esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitis ehitati ja olukorras, kus ehitis on juba valmis, võib lubada andmete jooksvat esitamist ehitamise käigus. Kehtiva määruse rakendusanalüüs näitas, et vastava lahenduse tarbeks tuleb kaaluda ehitamise dokumenteerimise digitaliseerimist või täpsustada kasutusloa taotluse, selle esitamise korra ja kasutusloa vorminõuded.

Lõike 3 kohaselt võib kasutusloa taotleja esitada ehitusprojekti enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui säte ette näeb. Pädev asutus annab ehitusprojektile hinnangu, lähtudes käesoleva paragrahvi nõuetest ehk miinimumnõuetest. 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. Eelnõu koostamisel aga sooviti säilitada lähenemine, et kasutusloa andmisel hinnataks valmis ehitusprojekti (EhS § 52 lg 3). Olemasolevat praktikat määrusega ei muudeta. Ehitusprojekti detailsus sõltub ehitatud ehitise keerukusest. Analoogselt ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti puhul tuleb hinnata, milliseid ehitusprojekti osasid on vajalik edasi arendada. Praktikas võib esineda olukordi, kus ehitusloa taotlusega esitatavat ehitusprojekti ei ole vajalik kasutusloa saamiseks täiendada, nt teatud rajatised või küttekoldeta abihooned.

Lõikes 4 sätestatakse, et kui ehitusprojekt näeb ette tüüplahenduse kasutamist, siis tuleb ehitusprojektis viidata konkreetsele tüüplahendusele ning vajadusel esitada tüüplahenduse kohta käiv teave ehitusprojekti koosseisus. Tegu on kehtiva määruse § 10 lg-ga 10 ning selle sõnastust ei ole muudetud. Tüüplahendus on eelnevalt projekteeritud ja standardiseeritud lahendus, mida saab korduvalt kasutada sarnaste projektide puhul ilma, et oleks vaja iga kord projekteerimist. Tüüplahendust saab vajadusel kohandada tegelikule olukorrale. See tähendab, et kui mingi osa kohta on välja töötatud tüüplahendus, mis on praktikas kasutusel, tuleks eelistada just seda lahendust ning vajadusel kohandada see tegelikule olukorrale, mitte hakata välja töötama iseseisvat lahendust, mille lõpptulemus võib olla sarnane või samaväärne sellele, mis tüüplahenduse puhul.

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.

Oluline on tähele panna, et tegu on erisättega, mis kohaldub üksnes kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile. 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. 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.

Lähtudes sellest, et kasutusloaga esitatava ehitusprojekti alusel peab olema võimalik ehitis terviklikult valmis ehitada, peab ka teave olema koostatud selliselt, et selle kasutamine ehitusplatsil oleks võimalikult mugav ja käepärane. Seega, kui kasutusloaga esitatavas ehitusprojektis antakse kogu vajalik informatsioon joonistel, ei ole seletuskirja, tabelite, graafikute ja muude lisaselgitusi andvate dokumentide esitamine kohustuslik ega isegi soovitatav.

Lõikes 6 sätestatakse kohustus esitada ehitusprojekti joonistel kõik vajalikud mõõdud ja koordinaadid, et neid saaks kasutada ehitustööde teostamiseks ja omanikujärelevalve tegemiseks. Tegu on kehtiva määruse § 11 lg-ga 3, sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole. Sätestatud kohustus tagab ehitamise õigsust ja kvaliteeti. Täpsed mõõdud ja koordinaadid tagavad, et ehitustööd tehakse vastavalt projekteeritud lahendusele; väheneb vea esinemise tõenäosus.

Lõige 7 sätestab nõuded ehitusprojektile, mida on võrreldes ehitusloa saanud ehitusprojektiga muudetud. Uude määrusesse ei tule kehtivast määrusest muudatusprojekti menetluse regulatsioon (ehk kehtiva määruse § 12). Kehtiva määruse rakendusanalüüs näitas, et ehitusprojekti muutmine eraldiseisva menetlusena (osades KOV-des) tekitab juurde täiendava menetlusastme. Uude määrusesse lisatakse ainult kehtiva määruse § 12 lg-d 7 ja 8, mille kohaselt tuleb anda informatsioon muudatuste tegemise põhjuste, uute lahenduste ning mõjude kohta, kuid sätte sõnastus jääb samaks. Säte asendab varasema muudatusprojekti menetluse, kus ehitus- ja kasutusloa vahelisel ajal tuli mõningates kohalikes omavalitsustes läbi viia täiendav menetlus[[9]](#footnote-10) ehitusprojekti muutmiseks. Võrreldes kehtiva regulatsiooniga on välja jäetud muudatusprojekti menetluse sisu ning arvamuse küsimise kohustus algse ehitusprojekti koostaja käest. Vastava sätte väljajätmine määrusest ei tähenda, et pooled ei võiks vastavat kohustust rakendada eraõiguslikes suhetes. Arvamuse küsimine esialgselt ehitusprojekti koostajalt puudutab eraõiguslikke suhteid, nt intellektuaalse omandi õigust ning see ei peaks olema avalik-õigusliku menetluse kontrolliesemes. Menetlusnõuetena tuleb järgida kasutusloa menetlusnõudeid.

Kui ehitusprojektis tehakse muudatus, peab seletuskirjast tulenema, miks on muudatus vajalik, milline on uus lahendus ja hinnang, kuidas muudatus mõjutab projekti (oluliselt, ebaoluliselt; p 1). Põhjalik seletuskiri aitab kõigil osapooltel muudatusest aru saada ja hinnata selle põhjendatust ning mõju. Lisaks tuleb esitada ajakohastatud ehitusprojekt ning lisandunud teabe loetelu (p 2). Loetelus kajastatakse lisatud, asendatud ja kehtivuse kaotanud ehitusprojekti koosseisus esitatavad dokumendid ehk projektdokumendid. See võimaldab saada selge ülevaate kehtivatest projektdokumentidest. Tegu on erisättega eelnõu § 7 lg-st 5, kus teabe võib esitada ainult joonistel. Muudetud ehitusprojekti (või selle osasid) tuleb tekstiliselt selgitada, kuna pelgalt joonistelt ei ole muudatuse põhjendused arusaadavad.

Ehitusprotsessi kestel tuleb oluliste muudatuste korral muuta ehitusluba (EhS § 46 lg 1). Vähemolulised muudatused, st kõik muud muudatused, mis ei ole käsitletud EhS § s 46 lg-s 1, tuleks esitada kasutusloa menetluses selle ehitusprojekti koosseisus, mille järgi ehitati. Need muudatused tuleks kanda EHRi ning menetluse kestel kaalutleda, kas neil võiks olla mõju kolmandate isikute õigustele või avalikule huvile. Ehitusprotsessi kestel muudatuste tegemiseks, mis omavad tähtust eraõiguslikes suhetes, nt korteriomandite moodustamiseks vajalikud materjalid, tuleks esitada andmete esitamise teatisega EHRi (ehitusregistri põhimääruse § 35).

**Määruse 3. peatükis sätestatakse detailsemad nõuded ehitusprojekti osadele**. Nagu eelnevalt kirjeldatud (vt § 4 ülal), peab ehitusprojektil olema üldosa. Ehitusprojekti jagamine valdkondade kaupa või mõnel muul viisil otsustatakse tellija ja töövõtja vahelises kokkuleppes. See sõltub ehitise olemusest ja eripäradest, näiteks rajatise puhul ei pruugi kõik osad olla vajalikud.

Ehitiste kasvava keerukuse, projekteerijate spetsialiseerumise ja kvalifikatsiooninõuete olukorras koosneb ehitusprojekt peaaegu alati mitmest valdkonnaspetsiifilisest jaotisest (köitest). Ehk tüüpiliselt on ehitise projekti koostajaid mitu. Ehitusprojekt jaguneb valdkonnaspetsiifilisteks osadeks, mille raames iga osa tegeleb teatud valdkonna tehniliste ja funktsionaalsete (kvaliteedi)nõuetega ning lahenduste loomise ja kirjeldamisega. Selline jaotamine aitab valdkonna spetsialistidel keskenduda enda osadele, nõuetele ja tagada, et kõik on korrektselt projekteeritud ja dokumenteeritud. Selline jagamine on eriti oluline keerukate ehitusprojektide puhul.

**Paragrahvis 8** sätestatakse detailsemad **nõuded ehitusprojektide osadele**. Lõikes 1 on reguleeritud nõuded ehitusprojekti üldteabele, mille esitamine on igal juhul kohustuslik. Tegemist on uue normiga, kehtiv määrus üldosa (üldteavet) ei nõua. Üldteave on ehitusprojekti tervikut kirjeldav teave, mille koostab projekteerimise tööd juhtinud isik. Üldosa on üldteavet koondav projektdokumentatsiooni osa (dokumendi peatükk või mudelile lisatud selgitused). Lähtudes heast praktikast, on EKEL samuti pakkunud välja ühisosa teabenõuded. Vastavat ettepanekut on määruse koostamisel arvestatud. Üldosa sisu on oma olemuslikult informatiivne ja kokkuvõtlik, see on suunatud teabe struktureerimisele ja edastamisele. Üldosast peab selguma, miks on ehitusprojekt teatud viisil üles ehitatud. Ehitusprojekti üldosas tuleb mh esitada selgitused ehitusprojekti osade ühitamise või jaotamise kohta. Lisaks tuleb selgitada ehitusprojekti koostamise aluseks olnud lähteandmetega arvestamist, st seoseid EhS §-dega 13 ja 14.

Lõike 1 punkti 1 kohaselt peab ehitusprojekt sisaldama ehitusprojektiga hõlmatud kinnisasja andmeid ja katastritunnust, olemasoleva situatsiooni lühikirjeldust, ehitusprojekti nimetust, tunnust või numbrit ning ehitusprojekti koostamise eesmärki, sealhulgas kavandatava ehitise kirjeldust ja sobivust ning selle kasutamise otstarvet, põhjendusi ja ulatust.

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 ümberehitamisega või hoopis lammutamisega. Ühtlasi peab olema kirjeldatud mida ehitis endast kujutab (mis see on). Ehitusprojektis peab olema selgitatud, mis tüüpi ehitis on kavandatud (nt elumaja, kontorhoone, tööstushoone, raudtee, tunnel vms) ning kuidas ja mis eesmärgil seda ehitist kavatsetakse kasutada (mis on funktsioon). Kui on selge mida ja mis otstarbeks ehitatakse, tuleb täiendavalt lühidalt selgitada ka konkreetse lahenduse valikut lähteandmetega arvestades (miks ta selline on ehk põhjendused). Kavandatava ehitise ulatus määratleb, milliseid töid tuleb ehitusprojekti elluviimisel teha (ehitusprojekti maht).

Ühtlasi aitab eeltoodu seada fookust ning piiritleda ehitusprojektis esitatavat teabemahtu ja kohaldatavaid nõudeid (kehtiv õigus, standardid). Näiteks kui ehitusprojekti eesmärk on mõne rajatise ehitamine, ei ole energiatõhususe osa vajalik ning lisaks käesolevale määrusele tuleb asjakohasel juhul järgida ka vastava erirajatise kohta käivat määrust. Kui eesmärk ei ole selgelt määratletud, ei pruugi ehitusprojekt anda piisavat, arusaadavat ja õiget teavet. Määramatusega võivad kaasneda vead ja arusaamatused, mis loovad ohtliku olukorda ja põhjustavad menetluse venimist.

Ehitusprojekt peab sisaldama ka teavet konkreetse kinnisasja kohta, millele ehitist kavandatakse, vältimaks ebamäärasust kavandatava ehitise asukoha kohta. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus peab andma ülevaadet olukorrast kinnisasjal, näiteks olemasolevatest hoonetest, maastikust, infrastruktuurist jne. See on vajalik, mõistmaks kas uue ehitise rajamine on võimalik. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus peaks hõlmama ka suuremat pilti, et oleks võimalik hinnata kas ja kuidas kavandatud ehitis sobitub olemasolevasse keskkonda.

Lisaks peab üldteave sisaldama selgitust ehitusprojekti ülesehituse ja koosseisu kohta (p 2) lähtuvalt punktis 1 esitatud lähteandmetest. Nimelt peab olema selge, mis eriosad on ehitusprojekti koosseisu lisatud ning kuidas ja miks on ehitusprojekt selliselt ülesehitatud. Seda eelkõige eesmärgiga anda lugejale juhis ehitusprojekti kui terviku lugemiseks, tagada selgus, terviklikkust ja kooskõla kehtiva õigusega ning võimalust esitatud teabes efektiivselt ja kiiresti orienteeruda, sh menetluse läbiviimisel. Selgelt määratletud struktuur võimaldab ka hinnata, kuidas muudatused ühes osas mõjutavad teisi osi.

Ehitusprojektis peab olema ka ehitise ja selle osa (tehnosüsteem), sealhulgas ajutise ehitise, kavandatav kasutusiga (p 3). Ehitise kavandatav kasutusiga on toodud eriosadest üldosasse (vrdl nt kehtiva määruse § 8 lg 7, § 16 lg 1 p 3) Ehitise projekteeritud kasutusiga määratakse projekteerimise käigus, võttes arvesse ehitise otstarvet, kasutustingimusi ja hooldusnõudeid. Kasutusea määramise puhul eeldatakse, et ehitis säilitab oma funktsionaalsuse, toimivuse ja ohutuse selle perioodi vältel, kui seda kasutatakse ja hooldatakse ettenähtud viisil.

Mõistete ehitise eluiga, kasutusiga või püsimisea erinevust iseloomustab järgmine näide. Hoone püstitamise hetkel peab investor silmas selle hoone kümneaastast kasutamist kinona. Kümne aasta pärast sulgeb omanik kino – seega on hoone kasutusiga läbi, kuid hoone on alles ja püsib. Loomulikult on võimalik, et mõne aja pärast algab hoone järgmine kasutusiga – selles avatakse kauplus ning paari aasta jooksul toimib see hoone kauplusena. Kuid kui hoone jääb pärast kino sulgemist hoolduseta, siis millalgi tekivad probleemid püsivusega – tekivad praod ning hoone võib muutuda varisemisohtlikuks. Seega lõpeb hoone püsivusiga, kuid ka nüüd on võimalik rekonstrueerimisega hoone püsivus taastada. Samas võib saabuda aga suvaline ajahetk, kui ehitist kas pole enam vaja või teada pole majanduslikult otstarbekas säilitada ning siis on võimalik tema eluiga/eksistents lammutamisega lõpetada.

Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise korral peab üldteave sisaldama kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetust ja kultuurimälestiste riiklikku registri numbrit ning muinsuskaitse eritingimuste ning projektlahendi võrdlust (p 4). Oluline on tagada, et ehitusprojektist oleks selgelt tuvastatav millisel kinnismälestise või muinsuskaitsealal kavandatav ehitis asuma hakkab. Ühtlasi peab olema selge kuidas on plaanis täita muinsuskaitse eritingimusi. Selleks saab esitada muinsuskaitse eritingimuste ning projektlahendi võrdlust tabelina või tekstiliselt.

Punktis 5 sätestatakse kohustus esitada planeeringutest või projekteerimistingimustest tulenevate nõuete ning ehitusprojekti võrdlus. Tegu on uue nõudega, mida ei ole kehtivas määruses. Ehitusprojektist peab selguma, kuidas on plaanis täita planeeringust või projekteerimistingimustest tulenevaid nõudeid, eelkõige EhS § 26 lg-s 4, § 27 lg-s 4 või PlanS § 126 lg-s 2 loetletud tingimusi. Selleks saab esitada vastavate nõuete ja kavandatava lahenduse võrdluse tabelina või tekstiliselt. See on oluline, kuna ehitusprojekti menetlev asutus peab mõistma, kas ja kuidas projekteerija on kavandatud lahendustes arvestanud kehtivate planeeringutega või projekteerimistingimustega. Planeeringud ja projekteerimistingimused sisaldavad sageli nõudeid, mis puudutavad hoonete asukohta, kõrgust, funktsiooni, keskkonnamõjusid ja teisi olulisi tegureid, ning nende nõuete täitmine on ehitusloa andmise eeldus. Kui ehitusprojektis on kirjas, kuidas on plaanis need nõuded täita, saab pädev asutus kiiresti kontrollida, kas kõigi nõuetega on arvestatud. See tagab sujuva, kiirema ja läbipaistvama menetluse, kuna ei pea eraldi küsima täiendavat teavet või selgitusi.

Punkti 6 alusel esitatakse teave energiatõhususe nõuete kohaldamise kohta Teisisõnu tuleb põhjendada, miks ehitusprojektis puudub energiatõhususe osa. Kirjeldus on vajalik, kuna energiatõhususe osa ehitusprojekti määruses ei kohaldu teatud hoonetele, näiteks ajutised hooned, miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud mälestisteks jne (EhS § 62 lõige 2).

Lõikes 2 sätestatakse, et ehitusprojekt koosneb järgnevates paragrahvides kirjeldatud osadest, mis sisaldab teavet, mille esitamise vajadus sõltub konkreetsest ehitisest ehk muude osade valik otsustatakse lõikest 1 lähtuvalt, st projekteerija otsustab asjakohaste eriosade koostamise. Ehitusprojekti osade kirjeldus kohaldub asjakohases detailsusastmes nii ehitus- kui ka kasutusloa menetluses. Esitatav teabemaht on kirjeldatud määruse § 6 lg 1 ja § 7 lg 1 juures.

**Paragrahvis 9** sätestatakse **nõuded ehitusprojekti arhitektuuri osale**. Kehtiv määrus ei erista arhitektuuri, sisearhitektuuri ja maastikuarhitektuuri. Uues määruses jääb kehtima sama lähenemine. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes on arhitektuuri osa täiendatud punktidega 7 – 10. Muus osas on tegu kehtiva määruse § 16 lg-ga 1 mille sõnastust on kohati täpsustatud.

Arhitektuuri osas tuleb lõike 1 p 1 kohaselt esitada ehitise arhitektuurilahendus (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 2). Arhitektuurilahendus kirjeldab kavandatava ehitise välimust, funktsionaalset ja esteetilist lahendust. See võimaldab kõigil osapooltel mõista, milline ehitis on kavandatud, sh hinnata ehitise sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Lisaks tuleb esitada ehitise põhitarindite kirjeldus koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja -seadmete äranäitamisega (p 2: kehtiva määruse § 16 lg 1 p 4). Põhitarindid on ehitise põhinõuete (EhS § 11) täitmise hindamiseks vajalikud tarindid: kandvad ja jäigastavad tarindid, välispiirded (katus, välisseinad, avatäited, sokkel, vundament) ja sisetarindid. Need moodustavad ehitise kandevstruktuuri ja määravad selle stabiilsuse, ohutuse ja vastupidavuse.

Ehitusprojektis peavad sisalduma ka arhitektuurinõuded hoone välispiiretele ja viimistluse kirjeldus (p 3; kehtiva määruse § 16 lg 1 p 5), sealhulgas välispiirete ja nende elementide õhumüra isolatsiooni parameetrid. Arhitektuurinõuded on funktsionaalseid nõuded, samuti nõuded välisilmele ja materjali valikule. Näiteks kui hästi peavad pinna olema viimistletud, millised ebatasasused on lubatud ja millised mitte, võime takistada väliskeskkonnast pärineva müra levikut ehitisse jne. Seejuures ei kuulu arhitektuurinõuete hulka planeeringutest tulenevad nõuded – need on lähteandmed.

Arhitektuuri osas peavad olema välja toodud ka piirdetarindite soojusjuhtivused, mürapidavused (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 6) ja muud ehitusfüüsikalised omadused, sealhulgas niiskusohutus ja õhupidavus (p 4). Piirdetarindi soojusjuhtivus määrab, kui tõhusalt suudab ehitise piirdetarind soojust hoida või juhtida. Mürapidavus määrab kuivõrd heli levib läbi ehitise piirete, st väliskeskkonnast ehitisse ja ehitisesiseselt ühest ruumist teise. Ehitusprojektis tuleb näidata ruumidevahelist mürapidavust ja selle tagamiseks kavandatud abinõud. Näiteks kortermaja puhul on eriti oluline korteritevaheline mürapidavus ja korteri siseselt magamistubade ja tualettruumide mürapidavus, et tagada kasutusmugavust ja privaatsust. Ehitusfüüsikalised näitajad on olulised ehitise funktsionaalseks, toimivuse ja ohutuse kavandamiseks. Ehitusfüüsikalised valikud mõjutavad muu hulgas energia tarbimist, mõju keskkonnale, sisekliimat, niiskusturvalisust, vastupidavust jne.

Arhitektuuri osas tuleb välja tuua nõuded ja nõuetele vastavust tagavad lahendused puudega inimeste erivajadustest tulenevate liikumisvõimaluste kindlustamiseks (p 5; kehtiva määruse § 16 lg 1 p 7). Nõuete eesmärk on tagada, et ehitis on kõigile ligipääsetav, sealhulgas ratastoolis liikujatele, vaegnägijatele ja -kuulajatele jne. Ligipääsetavus hõlmab sissepääse, liikumisteid ja koridore, lifte, tualettruume, tehnosüsteeme, parkimist jne. Näiteks peaks sissepääsu juures olema kaldtee; lift peaks sõitma igale korrusele ja lifti nupud sisaldama ka Braille kirja või heliteavitusi jne. Nõuded ja lahendused sõltuvad ehitise kasutusotstarbest ja eripärast – näiteks ei pruugi avalikkusele ligipääsmatu ehitis nagu kai või tunnel sisaldada puudega inimeste erivajadustest tulenevaid lahendusi.

Arhitektuuri osa peab sisaldama ka üldnõuded siseviimistlusele (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 8) koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja nende omaduste äranäitamisega (p 6). Nõude täitmise detailsusaste sõltub projekteerimise staadiumist ja taotletavast eesmärgist – ehitusloa taotlemisel ei pea teave olema liiga detailne, kasutusloa taotlusele lisatud projekt peab olema detailne (vt selles osas täpsemalt § 7 lg 1 p 4 selgitused).

Arhitektuuri osas tuleb kajastada ka insolatsiooni ja päikesekaitse lahendused, sealhulgas avatäidete soojusläbivus ja klaaspindade valgusläbivus ning üldnõuded ja valgustustehnilised parameetrid siseruumide valgustusele (p 7). Insolatsioon on ruumi paistev otsene päikesekiirgus ehk otsene päikesevalgus. Insolatsioon omab tähtust inimese tervise jaoks ning peab olema piisav. See mõjutab ka ehitise sisekliimat. Näiteks Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 3 lg 3 kohaselt tuleb eluruumis tagada piisav loomulik valgus. Määrus samas ei sisusta, milline on piisav loomulik valgus. Insolatsiooni nõuded ei ole õigusakti tasemel reguleeritud ning seda sisustatakse hea tava kaudu. Avalikustatud on „*Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend*“, mis järgib Eestis aastakümneid rakendamisel olnud ja hea tava hulka kuuluva standardi EVS 894:2008/A2:2015 põhimõtteid.

Vähemolulised ei ole ka päikesekaitse lahendused, mis aitavad reguleerida otsese päiksekiirguse mõju, et vältida liiga kõrget sisetemperatuuri. Päiksekaitse lahendustega arvestama jätmine või hiljemalt tuua vajadust täiendava tehnosüsteemi, nt jahutuse järele, et tagada mugav sisekliima. Sobivad päiksekaitse meetmed aitavad vähendada jahutusvajadust ja seeläbi ka energiakulusid.

Üldnõuded ja valgustustehnilised parameetrid siseruumide valgustusele. Siseruumide valgustuse üldnõuded ja põhimõtted erinevad sõltuvalt ruumi kasutusest. Näiteks võib elutoa valgustus olla pehmem ja valgustase madalam, kui kontoriruumides. Ehitusprojektis tuleb välja tuua valitud valgustuse lahendus. Valitud lahendus peab tagama ruumide kasutamise ohutust ning olla kasutaja jaoks visuaalselt mugav. Valgustustehniliste parameetrite hulka kuuluvad näiteks valgustustihedus, värvustemperatuur, heledus, ühtlus, värviesitus (vt eelnõu § 14 selgitusi).

Ehitusprojekti arhitektuuri osas tuuakse välja ka võimalikud negatiivsed mõjud, et hinnata, kuidas ehitis ja ehitustegevus võib mõjutada ümbritsevat keskkonda, ehitise struktuuri ja inimesi (p 8). Keskkonnamõjud võivad näiteks hõlmata õhusaastet, müra või valgustusmüra. Mõju kolmandatele isikutele tähendab, et ehitusprojekti elluviimine või ehitise kasutamine võib mõjutada naabruses elavaid inimesi (nt ligipääsu takistamine, elukeskkonna halvenemine, kinnisasja väärtuse vähenemine jne). Need riskid tuleb ehitusprojekti luues arvesse võtta ning näha ette lahendused riskide ennetamiseks ja leevendamiseks.

Arhitektuuri osas võib olla vajalik välja tuua hooldamise lahenduste kirjeldus koos vajalike abivahendite kirjeldusega. Hooldamise lahendus on ehitise ja selle osa hooldamiseks mõeldud meetod. 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.

Lõikes 2 sätestatakse arhitektuuri osale esitatavad vorminõuded – arhitektuuri- ja asjakohasel juhul sisearhitektuuri osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi tekstiliselt seletuskirjas. Tegu on osaliselt kehtiva määruse § 8 lg-ga 9 ja § 16 lg-ga 2, mille sisu ei muudeta. Graafilise teabe vormi – plaan, vaade või lõige – üle otsustab ehitusprojekti koostaja.

Lõikes 3 täpsustatakse, et ehitusloa taotlemisel tuleb graafiliselt esitada ehitise plaan, vaade ja vajalikud lõiked kuhu kantakse ruumide, tarindite, tehnosüsteemide ja seadmete asukohad ja fassaadi viimistlusmaterjalid. Tehnosüsteemide osas tuleb plaanil, vaatel või lõikel vajadusel esitada tehnoruumi ja/või šahti asukoht ja suurus. Säte selgitab, mida tuleb täpsemalt graafiliselt esitada, et piiritleda ehitusloa taotlusega esitatavat teavet.

**Paragrahvis 10 sätestatakse nõuded ehitusprojekti konstruktsioonide osale**. Konstruktsioonid on organiseeritud kogum ühendatud elemente, mis on projekteeritud koormuse kandmiseks ja piisava jäikuse tagamiseks. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes on konstruktsioonide osas tehtud muudatusi. Uuendatud nõuded on detailsemad, käsitledes muuhulgas ehitusgeoloogilisi olusid, kandeskeemi ja konstruktsioonide klassifikatsioone. Nende nõuete täpsustamine on vajalik, et tagada projekteeritavate hoonete ohutus, vastupidavus ja kvaliteet. Samuti aitavad detailsemad juhised pädeval asutusel ja projekteerijal paremini mõista, millist teavet tuleb esitada, vähendades nii vigade tekkimise võimalust ning parandades hoone ehitamise ja kasutamise turvalisust. Lisaks aitab see paremini hinnata keskkonnamõjusid ja vajadusel rakendada leevendusmeetmeid. Ühtlustatud nõuete eesmärk on ühtlasi lihtsustada järelevalvet, tõsta kvaliteeti ja anda kõigile osapooltele selgem arusaam, milline teave ehitusprojektis kajastuma peab.

Konstruktsioonide osas tuleb lõike 1 kohaselt esitada vähemalt ehitisele mõjuvate tuule-, lume-, kasutus- ja eritehnoloogiate koormuste normatiivsed väärtused, sealhulgas kandekonstruktsioonide valiku aluseks olevad koormused (p 1). 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. Lumekoormuse arvutamisel lähtutakse Eesti piirkondlikest normidest. Lamekatuste puhul võetakse lumekoormuse arvutamisel arvesse samuti kujutegurit, mis sõltub katuse kaldenurgast ja muudest teguritest.

Konstruktsioonide osas tuleks esitada ka ehitusgeoloogiliste olude kokkuvõte ja vundamendilahenduse üldine kirjeldus (p 2), kuna need mõjutavad otseselt hoone ohutust, stabiilsust ja püsivust. Ehitusgeoloogilised olud on maapinna geoloogilised omadused. Näiteks sõltub kinnisasja pinnasest, kui rasket ehitist saab sellele rajada. Kui pinnase omadustega ei arvestata, võib ehitis vajuda või variseda kokku. Erinevad pinnased vajavad seega erinevaid vundamenditüüpe. Kivisel või kaljusel pinnasel võib kaaluda madalvundamendi rajamist, kuna pinnas on kandev ja stabiilne. Savi- või turbapinnase puhul võib tarvis olla näiteks vaiade kasutamine, et saavutada vajalik kandevõime ja vältida ehitise vajumist.

Oluline on esitada ka ehitise kandeskeem ning kandvate ja jäigastavate tarindite põhilahendus (p 3). Ehitise kandeskeem kirjeldab kuidas hoone koormused kanduvad läbi erinevate konstruktsioonielementide vundamendini. Kandvad tarindid on ehitise konstruktsiooni osad, mis kannavad ja jaotavad hoone koormusi, nagu seinad, talad ja postid. Jäigastavad tarindid tagavad hoone stabiilsuse, takistades deformatsioone ja tagades konstruktsiooni jäikuse, näiteks diagonaalsed toed või jäigastavad raamid. Kandvate ja jäigastavate tarindite põhilahendus kirjeldab nende elementide tüüpe, materjale ja paigutust, mis tagavad hoone vajaliku kandevõime ja jäikuse. Nende esitamine projektis on oluline, et tagada hoone konstruktsioonide nõuetekohane toimimine ja vastupidavus.

Konstruktsioonide osa peab sisaldama ka tarindite töökindlusklassi, teostusklassi, järelvalvetaset, keskkonnaklasse ja üldiseid tolerantse (p 4). Tarindi töökindlusklass määrab konstruktsiooni usaldusväärsuse taseme, võttes arvesse võimalike riskide realiseerumise tagajärgi. Tarindi töökindlusklass määrab ehitise kandekonstruktsioonide usaldusväärsuse taseme, arvestades võimalike rikete tagajärgi. Standardi EVS-EN 1990:2002 kohaselt on töökindlusklassid jaotatud järgmiselt: madal töökindlusklass, mis sobib väiksemate hoonete või rajatiste puhul, kus rikete tagajärjed on minimaalsed; keskmine töökindlusklass, mis on tavaliselt määratud elu- või büroohoonetele, kus rikete tagajärjed võivad olla mõõdukad; kõrge töökindlusklass, mis on vajalik kriitiliste rajatiste puhul, kus rikete tagajärjed võivad olla tõsised, näiteks haiglad või suured avalikud hooned. Töökindlusklassi määramine sõltub hoone kasutusotstarbest ja võimalike rikete mõjust.

Tarindi teostusklass määratleb nõuded konstruktsiooni valmistamise ja paigaldamise kvaliteedile. Tarindi järelvalvetase määrab projekteerimise ja ehituse järelevalve ulatuse. Tarindi keskkonnaklass on määrab keskkonnatingimused, milles konstruktsioon peab vastu pidama. Näiteks raudbetoonkonstruktsioonide puhul võib keskkonnaklass olla mõõdukas niiskus, kõrge kloriidide sisaldus või külmumine ja sulamine märgades tingimustes. Tarindi üldine tolerants määrab lubatud mõõtmete hälbed konstruktsioonielementide valmistamisel ja paigaldamisel.

Konstruktsioonide osas peab olema selgelt välja toodud ka võimalikud negatiivsed mõjud keskkonnale, ehitisele ja kolmandatele isikutele koos kavandatud leevendusmeetmetega (p 5). Näiteks võib sügava vaivundamendi rajamisel tihedalt asustatud piirkonnas olla mõju keskkonnale müra ja vibratsiooni näol. Leevendusmeede antud olukorras oleks näiteks vähem müra ja vibratsiooni tekitavate paigaldusmeetodite kasutamine, müratõkke paigaldamine või tööde teostamine kindlates ajavahemikes.

Lõikes 2 sätestatakse konstruktsiooni osale esitatavad vorminõuded – konstruktsioonide osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

**Paragrahvis 11** sätestatakse **nõuded ehitusprojekti tehnosüsteemide osale**. Kehtivas määruses käsitletakse tehnosüsteeme ja -võrke koos. See ei ole korrektne, sest tehnosüsteemid ja tehnovõrgud on oma olemuselt erinevad. Tehnosüsteem on ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum koos vajalike konstruktsioonielementidega (EhS § 4 lg 5). Tehnosüsteemid asuvad ehitises või selle küljes. Tehnovõrgud ja -rajatised asuvad ehitisest väljas maapinnal, maapõues või õhuruumis. Need on nt kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, elektroonilise side või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised (AÕS § 158 lg 1).

Selguse loomiseks eraldatakse tehnosüsteemid ja tehnovõrgud eraldi paragrahvidesse. Selline jaotamine aitab valdkonna spetsialistidel keskenduda enda osadele, nõuetele ja tagada, et kõik on korrektselt projekteeritud ja dokumenteeritud. Selline jagamine on eriti oluline keerukate ehitusprojektide puhul.

Lõikes 1 sätestatakse, et tehnosüsteemide osas tuleb eelkõige välja tuua projekteeritud tehnosüsteemide loetelu. Projekteeritud tehnosüsteemid sõltuvad ehitise olemusest ja kasutusotstarbest, mistõttu kõiki eelnõu §-s 11 nimetatud tehnosüsteeme ei pruugita ehitusprojektis välja tuua. Nt kui hoonel puudub gaasiühendus, siis ei ole vaja vastavat osa ehitusprojektis käsitleda. Loetelu väljatoomine tehnosüsteemide osa alguses annab parema ülevaate millised tehnosüsteemid on ehitisse kavandatud.

Lõikes 1 p-des 1 – 5 sätestatakse üldised nõuded teabele tehnosüsteemide osas, mis kohaldavad kõigile ehitisse kavandatud tehnosüsteemidele. Tegu on kehtiva määruse §-de 18 – 21 üldistamise ja harmoniseerimisega, eesmärgiga tuua esile nõuded, mis on relevantsed iga tehnosüsteemi puhul. Iga tehnosüsteemi osas tuleb esitada üldine iseloomustus, lahendus ja põhimõtted (p 1) ning asukoht ja paiknemine (p 2). Sellise teabe väljatoomise eesmärk on anda ülevaade tehnosüsteemi integreerimisest ehitisse, sh kooskõlast arhitektuuri ja konstruktsioonide osadega, tagamaks tehnosüsteemide korrektne toimimine ja ohutus.

Lisaks tuleb asjakohasel juhul tehnosüsteemi puhul välja tuua energiatarbimise mõõtmise põhimõtted ja lahendused (p 3). Sätte alusel tuleb hinnata ehitise tehnosüsteemide ülevalpidamiseks kuluv energiat. Energiatarbimise hindamine võib, kuid ei pruugi olla seotud energiatõhususe nõuetega.

Tehnosüsteemide ohutuse tagamiseks peavad ehitusprojektis olema ka tehnosüsteemide ja seadmete tuleohutuse tagamise lahendused ja meetmed (p 4). Näiteks regulaarne hooldus, tulekindlate materjalidega seadmete kasutamine, tehnoruumidesse või šahtidesse tulekahjuandurite paigaldamine jne.

Iga tehnosüsteemi puhul tuleb ehitusprojektis välja tuua ka nende lubatud helirõhutasemed ja nende tagamise lahendused ehitises, kinnistul ja lähimate müratundlike alade juures (p 5). Tehnosüsteemi lubatud helirõhutase on maksimaalne müra tase, mida tehnosüsteem võib ehitises või väliskeskkonnas tekitada jäädes kehtiva õiguse piiresse. Lubatud helirõhutasemed erinevad sõltuvalt ehitise otstarbest ja ajavahemikust. Eestis on need reguleeritud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Helirõhutase on reeglina määratletud detsibellides ja tagab, et tehnosüsteemide tööst tulenev müra ei kahjusta inimeste tervist ega vähenda nende elukvaliteeti.

Lubatud helirõhutasemete välja toomine aitab tagada, et hoones, selle ümbruses ja naabruses paiknevatel aladel, eriti müratundlikel aladel oleks müra lubatud tasemel. Lisaks tasemetele tuleks ehitusprojektis selgelt välja tuua kuidas tagatakse helirõhutasemete püsimist normi piires. Helirõhutasemete tagamise lahendus võib hõlmata näiteks ventilatsiooniseadme paigutamist tehnoruumi, mis on akustiliselt isoleeritud või selliste ehitusmaterjalide ja toodete kasutamist, mis tõstavad seina- või laekonstruktsiooni heliisolatsioonivõimet.

Lõigetes 2 – 6 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded tehnosüsteemide kaupa. Kokku reguleerib määrus 5 tehnosüsteemi: kütte- ja ventilatsioon ning jahutus ja soojusvarustus (lg 2), gaasivarustus (lg 3), veevarustus ja kanalisatsioon (lg 4), elektripaigaldised (lg 5) ja elektroonilise side võrk (lg 6).

Lõikes 2 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded kütte- ja ventilatsiooni ning jahutuse ja soojusvarustuse tehnosüsteemide osas. Lõike aluseks on kehtiva määruse § 18 lg 1 punktid 1-7, mida on muudetud ja täpsustatud. Kehtiva määruse § 18 lg 1 p-d 1-3 on tõstetud lõikesse 1. Kehtiva määruse § 18 lg 1 p-d 4-6 on suuremas osas samaks jäänud ja on vaid kohati täpsustatud, näiteks lihtsustati keeleliselt p 4, mille aluseks on kehtiva regulatsiooni p 6. Kehtiva määrusega võrreldes on tehnosüsteemide osa täiendatud p-dega 1 ja 5 – 7. See on vajalik, et tagada tehnosüsteemide projektlahenduste kvaliteet, ohutus ja tõrgeteta toimimine. Nende teabenõuete selgem eristamine aitab projekteerijatel, järelevalvajatel ja ehitajatel paremini mõista nõudeid, vähendades vigade ja lisakulude riski.

Kütte- ja ventilatsiooni ning jahutuse ja soojusvarustuse osas tuleb ehitusprojektis esitada soojuse ja jahutuse tootmise viis, kasutatav kütus või tehnoloogia (p 1). Teisisõnu peab ehitusprojektist selguma kuidas tagatakse ehitise soojus ja jahutus. Näiteks kas soojust toodetakse tsentraalselt ja edastatakse ehitisse (kaugkütte) või asub ehitises soojuspump või katel. Ehitise soojuse ja jahutuse toomise viis sõltub selle kasutusotstarbest ja kehtivatest nõuetest. See nõue tagab seega tehnosüsteemi varustuskindlust ja sobivust teiste osadega.

Kütte-, ventilatsiooni-, jahutus- ja soojusvarustuse osas tuleb esitada hinnangulised energiavajadused ning hoonete puhul samuti energiatõhususe näitajad. Ehitise hinnanguline energiavajadus on prognoositud energia kogus, mida ehitis või selle osa vajab oma kavandatud funktsiooni täitmiseks ja toimivuse tagamiseks, hõlmates kütet, jahutust, ventilatsiooni, valgustust ja muid süsteeme. Energiatarbimise arvutamine projekteerimise käigus võimaldab valida sobivad tehnosüsteemid ja lahendused, mis tagavad hoone energiatõhususe. Energiatõhususe näitajad kirjeldavad hoone energiakasutuse efektiivsust, sealhulgas energiatõhususarvu ja energiamärgise klassi. Energiatõhususarv väljendab hoone aastast energiatarbimist köetava pinna ruutmeetri kohta ning energiamärgis annab teavet hoone energiatõhususe klassi kohta, mis võib alates A-st (kõige energiatõhusam) kuni H-ni (kõige vähem energiatõhus). Nende näitajate esitamine aitab hinnata, kas hoone vastab kehtivatele energiatõhususe nõuetele. Selles osas tuleb täpsustada ka valitud soojusallikas ehk kust vastav energia pärineb (p 3). Näiteks välisõhk, päike, veekogu jms. Nt võib soojuse tootmisviis olla päikesepaneel. Seejuures on valitud soojusallikas päike.

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. Lisaks toimimise põhimõttele tuleb välja tuua ka seadmete võimsused. Need sõltuvad hoone suurusest, soojustusest ja muudest tehnilistest andmetest.

Kütte- ja ventilatsiooni ning jahutuse ja soojusvarustuse osa peab sisaldama ka vastavate tehnosüsteemide mõju keskkonnale (p 5) ja arvutuslikke kliimaparameetreid (p 6). Tehnosüsteemi mõju keskkonnale on selle kasutamise ja töötamise käigus tekkiv mõju, mis hõlmab mõjusid, mis tekivad energia ja ressursside tarbimisest. Näiteks fossiilkütusel töötavad katlad või generaatorid tekitavad kasvuhoonegaase. Keskkonnamõjude vähendamiseks tuleb kasutada energiatõhusaid lahendusi, taastuvenergia allikaid jne. Tehnosüsteemi arvutuslikud kliimaparameetrid on projekteerimisel kasutatavad väliskeskkonna tingimused, mille alusel määratakse tehnosüsteemide töövõime ja vajalikud omadused. Näiteks välisõhu temperatuur, tuule kiirus ja suund, päiksekiirgus jne. Kliimaparameetrid tagavad, et süsteem suudab ehitises säilitada soovitud sisekliima olenemata väliskeskkonna muutustest.

Kütte- ja ventilatsiooni ning jahutuse ja soojusvarustuse osas tuleb välja tuua ka vastavate tehnosüsteemide soojuskoormused ja jahutusvõimsused (p 7). Tehnosüsteemi soojuskoormus on arvutuslik soojushulk, mida on vaja hoone või ruumi kütmiseks, et saavutada ja säilitada soovitud sisetemperatuur välisõhu madalaima arvestusliku temperatuuri juures. Tehnosüsteemi jahutusvõimsus on seadme või süsteemi võimekus eraldada ruumist või hoonest liigset soojust, et säilitada soovitud madalam sisetemperatuur.

Lõikes 3 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded gaasivarustuse osale. Lõike aluseks on kehtiva määruse § 19 lg 1 punktid 1-7, mida ei ole muudetud ega täpsustatud. Muudatused seonduvaid vaid esimese nö üldisema lõike loomisega, mistõttu on uus loetelu lühem (kehtiva määruse § 19 lg 1 punktid 1-2 ja 5-6 on tõstetud lõikesse 1, ülejäänud punktid jäävad lõikesse 3).

Gaasivarustuse osas tuleb ehitusprojektis täpsustada millist gaasi kasutatakse (p 1), nt maagaas, biometaan, vesinik jne. Samuti tuleb täpsustada mis rõhuga liigub gaas torustikus või seadmes, näiteks mis on gaasiboileri töörõhk (p 1). Töörõhu õige määramine on tähtis, vältimaks lekkeid ja tagamaks gaasi ohutu tarbimist.

Gaasivarustuse osast peab selguma ehitise ligikaudne gaasivajadus (p 2) ehk gaasikogus, mis on vajalik ehitise kavandatud funktsioonide täitmiseks, sh kütmiseks, sooja vee tootmiseks jne. See aitab valida sobiva seadme, sh võimsuse. Gaasivajadus sõltub ehitise suurusest, soojustusest, kasutajate/elanike arvust ja soovitud kliimatingimustest.

Gaasivarustuse osas peab sisalduma ruumide ventilatsiooni ja suitsuäratõmbe kirjeldus (p 3). See on vajalik, tagamaks ohutust – gaasiseadme töö käigus võib tekkida gaasilekkeid. Hästi toimiv ventilatsioon vähendab ohte, juhtides lekkinud gaasi ehitisest välja.

Lõikes 4 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni osas. Lõike aluseks on kehtiva määruse § 20 lg 1 punktid 1-12, mida on muudetud ja täpsustatud. Kehtiva määrusega võrreldes on osa täiendatud punktidega 8-9. Veevarustuse ja kanalisatsiooni nõuete täpsustamine on vajalik, et projekteerijad esitaksid teavet terviklikumalt ja ühtlasemalt. Samuti aitab see ennetada probleeme, näiteks ehituse etapis, järelevalve tegemisel ja tagada süsteemide ohutus ning toimivust pikas perspektiivis. Ühtlustatud nõuded aitavad otsustajatel paremini hinnata kavandatud lahenduste asjakohasust ja vastavust kehtivatele standarditele. Kehtiva määruse § 20 lg 1 punktid 1-4 ja 5 on tõstetud lõikesse 1, kehtiva määruse § 20 lg 1 punkt 7 on tehnovõrkude spetsiifiline ja tõstetakse üldloogikast lähtuvalt eraldi paragrahvi (vt § 12 all).

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb ehitusprojektis esitada nende vooluhulgad (p 1). Veevarustuse ja kanalisatsiooni vooluhulgad on veekogus, mis läbib torustikku teatud aja jooksul. Veevarustuse vooluhulk näitab vee mahtu, mis läbib torustiku või avatud kanali ristlõiget kindla ajaühiku jooksul ehk kui palju vett tarnitakse ehitisse. Kanalisatsiooni vooluhulk viitab reovee või sademevee mahule, mis läbib kanalisatsioonitorustiku ristlõiget kindla ajaühiku jooksul. Tavaliselt mõõdetakse seda liitrites sekundis (l/s) või kuupmeetrites sekundis (m³/s). Vooluhulga määramine on oluline kanalisatsioonisüsteemi projekteerimisel, et tagada torustike läbilaskevõime ja vältida võimalikke üleujutusi või süsteemi ülekoormust. Arvutamisel võetakse arvesse sanitaarseadmete normvooluhulkade summat ja nende kasutamise tõenäosust. Vooluhulkade esitamine aitab tagada, et ehitises on piisav veesurve ja äravool ning seadmed, nagu dušid, kraanid jne, töötavad optimaalselt.

Ehitusprojektist peab selguma ka vee ning reo- ja sademevee puhastamise vajadus (p 2). Teisisõnu tuleb hinnata ja kirjeldada, kas ja kuidas ehitises tekkiv vesi puhastatakse enne kanalisatsiooni või keskkonda juhtimist, et tegevus oleks kooskõlas kehtivate nõuetega. Näiteks kas ja kuidas tuleb puhastada reovett olukorras, kus ehitise kasutamisele on seatud vastav keskkonnatingimus, nt teatud tehased vms. Tegemist on keskkonna- ja tervisekaitse perspektiivist olulise teabega, mis aitab ennetada kahju tekkimist ja tagada nõuetele vastavust.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas kirjeldatakse puhastusseadmete ja veemõõdusõlme toimimisskeemi (p 3). Toimimisskeem näitab, kuidas vesi liigub läbi erinevate puhastusseadmete (nt filtrid, septik vms) ning kuidas veekulu mõõdetakse ja annab ülevaate vastavate süsteemide koostööst. Toimimisskeem tagab, et vee tarbimine on kontrollitud ja vesi on nõuetekohaselt puhastatud enne kanalisatsiooni või väliskeskkonna viimist.

Samuti tuuakse veevarustuse ja kanalisatsiooni osas välja reovee, drenaaži ja sademevee eesvoolud (p 4). Reovee eesvool on näiteks kanalisatsioonitorustik, drenaaži eesvool on näiteks kraav, sademevee eesvool on näiteks sademeveekanalisatsioon või biotiik. Eesvoolude selge reguleerimine aitab tagada liigse vee ohutu ärajuhtimise, keskkonnakaitset ja vastavust nõuetele.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb esitada sademevee vooluhulgad (p 5). Tegemist on hinnangulise veekogusega, mis tekib sademetest (vihm, lumi jne) ja voolab ehitiselt ära teatud aja jooksul. Vooluhulk määrab kui palju vett tuleb ära juhtida. Tegemist on olulise teabega, sest kliimamuutused suurendavad sademete intensiivsust ja sagedust. Kuna sademevee ärajuhtimine kipub projekteerimisel jääma teisejärguliseks (siit ka uputused), tuleks seda rohkem rõhutada. Vooluhulgaga arvestades valitakse ja projekteeritakse sobivaid tehnosüsteeme vältimaks üleujutusi ja säilitades seejuures sademevee süsteemi töövõime.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb selgitada, kas ehitis vajab tehnoloogilist vett (p 6). Tehnoloogiline vesi on põhjavesi, mis ei ole kasutuses olmeveena. Ehitis võib tehnoloogilist vett vajada spetsiifiliste teoloogiliste vajaduste katmiseks, nagu näiteks serverite jahutamine, auru tootmine vms. Reeglina asjakohane tootmisrajatiste puhul. Tehnoloogilise vee kättesaadavus mõjutab projekteeritud seadmete töökindlust, tootmisprotsesside efektiivsust ja kehtivate nõuete täitmist.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb ära näidata tehnoloogilise reovee kogus ja reostustase (p 7). Tehnoloogiline reovesi on tööstus- või tootmisprotsesside käigus tekkiv heitvesi. See on vajalik, vältimaks olukordi kus teadmatusest välja antud ehitusluba suure reostuskoormusega ehitisele, tekivad hiljem reovee puhastusrajatiste ülekoormusest probleemid.

Punktis 8 sätestatakse kohustus esitada kõnealuses osas sooja vee valmistamise moodus. Oluline on valida sobiv sooja vee valmistamise viis, arvestades ehitise suurust, energiaallikate kättesaadavust ja energiatõhususe nõudeid. Näiteks võib sooja tarbevee tootmiseks kasutada keskküttekatlaid, soojuspumpasid või päikeseküttesüsteeme. Teisisõnu tuleb ära näidata tehnoloogia või meetod, mida kasutatakse vee soojendamiseks ehitises. Valik sõltub ehitises suurusest, energiaallikate kättesaadavusest ja energiatõhususe nõuetest.

Punktis 9 sätestatakse kohustus esitada kanalisatsioonitorustiku väljaviikude asukohad. Väljaviik on torustiku osa, mille kaudu juhitakse ehitises tekkiv reovesi hoonest välja ja suunatakse kanalisatsioonisüsteemi. Nende täpsed asukohad peavad olema ehitusprojektis märgitud, et tagada torustiku korrektne paigaldus, vältida tõrkeid ja ummistusi ning tagada kooskõla teiste tehnosüsteemide ja kehtivate õigusaktidega. Näiteks tuleb kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel juhinduda heast tavast, nt standardist EVS 846 "Hoone kanalisatsioon", mis määrab nõuded torustike dimensioneerimisele ja paigaldamisele.

Lõikes 5 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded elektripaigaldiste osale. Lõike aluseks on kehtiva määruse § 21 lg 1 punktid 1-9, mida on muudetud ja täpsustatud. Kehtiva määrusega võrreldes on osa täiendatud punktidega 3-6. Elektripaigaldiste nõuete täpsustamine on vajalik, et tagada selgemad juhised ja parem arusaam kavandatavate süsteemide tehnilistest omadustest. See aitab projekteerijatel, järelevalvajatel ja ehitajatel vältida vigu ja suurendada ohutust, energiatõhusust ja kasutusmugavust. Ühtlasi aitab see luua terviklikuma pildi projekti ulatusest. Kehtiva määruse § 21 lg 1 punktid 1-6 ja 9 on tõstetud lõikesse 1, kehtiva määruse § 21 lg 1 punktist 8 on kustutatud šahtide ruumivajadus ja nimetatud tehnoruumide paiknemine, sest tegemist on üldisema teabega mida tuleb esitada lõike 1 raames.

Elektripaigaldiste osas tuleb ehitusprojektis esitada infoedastuse tehnilised üldandmed, süsteemide kirjeldused ja võimsuse vajadused (p 1). See tähendab, et tuleb kirjeldada kuidas toimub andmete ja signaalide edastamine ehitise elektri- ja sidevõrkudes ning millised tehnosüsteemid- ja lahendused on selleks valitud. See on vajalik elektripaigaldiste sujuvaks integreerimiseks teiste ehitises asuvate tehnosüsteemidega.

Tihti vajavad elektripaigaldised, nagu alajaam, peajaotla, varutoitegeneraator, eraldi ruumi ohutuse, töökindluse ja hoolduse tagamiseks (p 2). Ehitusprojektis tuleb selgitada, kas eraldi ruum on vajalik. Näiteks võivad suured elektriseadmed kuumeneda või põhjustada lühist. Kui need on paigutatud eraldi ruumi, vähendab see tulekahju leviku riski ja kaitseb teisi ehitise osi. Lisaks on tagab eraldi ruum võimalused elektripaigaldisele mugavalt pääseda hooldamise või remondi eesmärgil.

Punktis 3 sätestatakse kohustus ehitusprojektis välja tuua tugevvoolu hinnanguline vajalik tarbitav võimsus. Tugevvoolu võimsus viitab elektrisüsteemi või -seadme võimekusele edastada või tarbida elektrienergiat teatud ajaühikus ning mõõdetakse vattides (W) või kilovattides (kW). Ehitusprojektis hinnangulise tarbitava võimsuse määramine on oluline, et tagada elektrisüsteemi piisav võimekus kõigi seadmete ja süsteemide tõrgeteta toimimiseks. See hõlmab kõiki elektritarbijaid, sealhulgas valgustust, küttesüsteeme, ventilatsiooni ja muid seadmeid, mis vajavad elektrienergiat.

Punktis 4 sätestatakse kohustus lisada ehitusprojekti nõrkvoolu sideühenduste teave. Nõrkvoolu sideühenduste teave viitab informatsioonile, mis on seotud madalpinge elektrisüsteemide projekteerimise, paigaldamise ja hooldamisega, keskendudes eelkõige side- ja kommunikatsioonivõrkudele. Nõrkvoolusüsteemid hõlmavad erinevaid tehnilisi lahendusi, sealhulgas andmesidevõrke, telefonisüsteeme, turvasüsteeme (nagu videovalve ja läbipääsusüsteemid) ning tulekahjusignalisatsioonisüsteeme.

Elektripaigaldiste osas tuleb välja tuua erivajaduste tagamiseks mõeldud süsteemid ja lahendused (p 5). Erivajadus võib tuleneda tekkinud olukorrast (nt elektrikatkestus) või olla seotud kasutajate erivajadustega (nt vaegnägemine või -kuulmine). Ehitusprojektis tuleb selgitada, mis süsteemid ja kuidas tagavad erivajaduse puhul kasutusvõimalust. Näiteks kuulmispuudega inimeste helivõimendussüsteemid ja häiresignalisatsioon erivajadust arvestavates tualettruumides.

Punktis 6 sätestatakse kohustus esitada hooneautomaatikasüsteemide arhitektuurilahendus ja liidestamine teiste tehnosüsteemidega, tõhususe kvalifikatsioon ja jälgimise lahendused. Tuleb esitada teave süsteemi ulatuse, funktsioonide ja tõhususe klassifikatsiooni kohta, juhindudes nt standardist EVS-EN ISO 52120-1:2022[[10]](#footnote-11), mis näitab, kui hästi automaatikasüsteemid suudavad energiat säästa ja hoone toimimist optimeerida. Lisaks tuleb kirjeldada automaatikasüsteemi arhitektuuri, liidestamist teiste tehnosüsteemidega, kasutajaliideseid ning häirete ja alarmide haldust. Samuti tuleb esitada monitoorimis- ja hoolduslahendused ning selgitada, kuidas automaatika aitab saavutada energiatõhususe eesmärke. Monitoorimine hõlmab hoone tehnosüsteemide, nagu kütte-, ventilatsiooni- ja valgustussüsteemide, pidevat jälgimist ja andmete kogumist. See võimaldab tuvastada ebaefektiivsusi, optimeerida süsteemide tööd ning tagada energiatõhususe ja kasutusmugavuse. See tagab süsteemi läbimõeldud planeerimise, energiasäästu ning hoone mugava ja efektiivse toimimise.

Lõikes 6 sätestatakse nõuded elektroonilise side ehitisesisesele võrgule. Elektroonilise side võrk on defineeritud ESS § 2 p-s 2, mis muuhulgas on ka andmesidevõrk. EhS § 612 lg 3 defineerib mh ka hoonesisese füüsilise taristu, mis on lõppkasutaja asukohas olev füüsiline taristu, mis ühendab juurdepääsupunkti terminalseadme ühenduspunktiga. Olemasolevate ja potentsiaalsete elektroonilise side võrkude vajadustega arvestamine tähendab, et elektroonilise side võrke on mitmeid, st elektroonilise sideteenuse osutaja peab teenuse osutamiseks ehitama välja oma võrgu ega saa kasutada teiste elektroonilise sideteenuse osutajate võrke (eelnõu § 11 lg 6 p 1). Tehnoruumi ruumivajaduse puhul tuleb analoogselt elektripaigaldistega arvestada nt sidekapi paigutamise või selleks ehitatava eraldiseisva ruumiga, et oleks tagatud võrgu füüsiline turvalisus, kuid samas lihtsasti juurdepääsetavus hoolduseks või korrashoiuks (eelnõu § 11 lg 6 p 2). Lõppkasutajate ühenduste arvu näitamine on vajalik, et anda hinnang lõppkasutajate arvule ning selleks vajalikuks ruumivajaduseks, nt analoogselt antakse teiste tehnosüsteemide ehitamisel ette vooluhulk või pinge, mis on oluline lõppkasutajate vaates (eelnõu § 11 lg 6 p 2).

**Paragrahviga 12** sätestatakse **nõuded ehitusprojekti tehnovõrkude ja -rajatiste osale.** Kehtiva määrusega võrreldes on tegemist uue paragrahviga (vt põhjendused § 11 juures). Paragrahvi aluseks on kehiva määruse §-des 19 – 21 sätestatud nõuded tehnovõrkudele ja -rajatistele. Sättesse on lisatud elektroonilise side võrgu osa analoogselt ehitise tehnosüsteemide osaga. Tehnovõrgud ja -rajatised asuvad ehitisest väljas maapinnal, maapõues või õhuruumis. Need on näiteks kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised (AÕS § 158 lg 1).

Lõikes 1 sätestatakse nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste osale. Eelkõige esitatakse vastavas osas loetelu projekteeritavate tehnovõrkude ja -rajatiste kohta, mis on vajalikud kavandatava ehitise iseloomust tulenevalt. Sisuliselt tuleb esitada loetelu, mis annab ülevaate ehitisest väljapoole kavandatud tehnovõrkudest ja -rajatistest. Kõik lõike 1 sissejuhatavas lauses loetletud tehnovõrgud ja -rajatised ei pruugi olla iga ehitise puhul asjakohased ega vajalikud. Projekteerija lähtub selles osas kavandatava ehitise kasutusotstarbest. Elektrivarustuses jaoks vajalik tehnovõrk või -rajatis on näiteks elektriliin või alajaam. Kanalisatsioon üldmõistena võib hõlmata erinevaid süsteeme heitvee ja liigse vee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks, näiteks reovesi, sademevesi (sademetest (vihm, lumi) pärinev vesi), drenaaž (pinnase- ja põhjavee ärajuhtimise süsteem, mis aitab säilitada sobiva niiskustaseme pinnases ja kaitsta ehitisi niiskuskahjustuste eest). Erivõrk on võrk on muu võrk, mis ei ole lõikes 1 nimetatud, näiteks taastuv- ja päikeseenergia võrk.

Lõige 1 annab loetelu, millised tingimused tuleb ehitusprojektis esitada lisaks tehnovõrkude ja -rajatiste loetelule. Säte kordab osaliselt eelnõu § 11 lg 1. Analoogselt tehnosüsteemide sättega, tuleb ehitusprojektis kirjeldada neid rajatisi ja võrke, mis on kavandatava ehitise kasutusotstarbest tulenevalt vajalikud. Punktide 1 – 2 alusel tuleb kirjeldada tehnovõrgu või -rajatise lahendust ja põhimõtteid ning asukohta ja paiknemist. Punktid 1 – 2 on seotud punktiga 4, mille alusel tuleb ehitusprojektis esitada muud tingimused, mis seonduvad eelnõu §-s 11 loetletud ülesannete lahendamisega. Tehnosüsteemid ja tehnovõrgud või -rajatised toimivad lõppastmes koosmõjus ning seega tuleb ehitisest väljas asuvate rajatiste kavandamisel arvestada tehnosüsteemide kohta käivate ülesannete lahendustega. Nt veevarustuse ja kanalisatsiooni vooluhulkadega peab arvestama tehnosüsteemide ja -rajatiste projekteerimisel koosmõjus, kuna tehnosüsteem ei ole eraldiseisev autonoomne süsteem, vaid sõltub välisvõrkude lahendusest, sh liitumispunktile antud tingimustest.

Juhul, kui tehnilisi tingimusi ei ole võimalik täita, esitatakse alternatiivne tehniline lahendus ja vastavad selgitused (p 3). Tegu on uue punktiga. See on vajalik olukorras, kus projekteerimistööde tegemise käigus selguvad objektiivsed asjaolud, mistõttu pole võimalik tehnilisi tingimusi täita. Näiteks ruumipuudus, maa-alused takistused või keskkonnakaitselised piirangud. Sellisel juhul esitab projekteerija alternatiivsed lahendused koos selgitustega. Alternatiivsed lahendused peavad olema kooskõlastatud võrguvaldajaga, sest nende antud tehnilistest tingimustest sõltub nt tehnorajatise asukoht, sh liitumine olemasoleva võrguga. Alternatiivse lahenduse puhul tuleb ehitusprojektis tõenäoliselt teha muudatusi, mistõttu tuleks need küsimused lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Kui tegu on ehitus- ja kasutusloa vahelise etapiga, kus alternatiivse lahenduse vajadus selgub alles detailsema ehitusprojekti koostamisel, tuleb vastavad selgitused esitada kasutusloa taotlemisega esitatavas ehitusprojektis (vt ka eelnõu § 7 lg 7 selgitusi olulise muutmise kohta).

Samas osas esitatakse ka katendi taastamise plaan (p 5), juhul kui katendi tuleb tehnovõrkude ja – rajatiste ehitamise/paigaldamise järgselt korda teha, nt võib selline vajadus ilmneda kui hoonet laiendatakse ja olemasolevad tehnorajatised või -võrgud tuleb ümber ehitada. Katendi taastamise plaani koostamise vajadus sõltub ehitustegevuse olemusest, nt ei ole vajalik katendit taastada, kui selle asemele ehitatakse hoone, mille alla jäävad tehnorajatised. Plaan peab kirjeldama, kuidas taastatakse infrastruktuuri või maastiku endine olukord. Säte eesmärgiks on tagada vastavus kehtivatele nõuetele ja vähendada mõju liiklusele ja keskkonnale. Taastamise plaan peab sisaldama olulist teavet ohutuse tagamiseks ja kehtivatele nõuetele vastamiseks. Näiteks võib taastamise plaan sisaldada olemasoleva olukorra kirjeldust (võib viidata ka ehitusprojekti teistele osadele), vajalike tööde kirjeldust (millist tehnorajatist paigaldatakse), tööde järjekorda, liikluskorraldust tööde ajal jne.

Lõikes 2 sätestatakse tehnovõrkude ja -rajatiste osas esitatava teabe vorm – projekteeritud lahendusi kirjeldatakse nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Graafiliselt tuleb esitada olemasolevate, projekteeritud ja likvideeritavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad (asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaanil või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja -rajatise plaanil). Ehitise ehitusloa menetlemisel hinnatakse põhjalikumalt ehitise mõju seda ümbritsevale keskkonnale, näiteks millised tehnovõrgud, kus ja kuidas soovitakse liita ühtsesse tehnovõrkude süsteemi. See on ajalooliselt tinginud praktika, et välisruumi puudutavad osad lahendatakse detailsemalt, sest see võib puudutada kolmandate isikute õigusi või avalikke huve ja mõjutada muid välisruumiga seonduvaid lahendusi.

**Paragrahvis 13** sätestatakse **nõuded ehitusprojekti tuleohutuse osale.** Lõike 1 aluseks on kehiva määruse § 22 lõikes 1 sätestatud nõuded tuleohutusele, mida on täiendatud, täpsustatud ja muudetud. Kehtiva määruse § 22 lg 1 punktid 2 – 12 ja 14-15 (eelnõu punktid 1-11 ja 13-14) on jäänud samaks. Kehtiva määruse § 22 lg 1 p 1 teave on kaetud üldosas, mistõttu see punkt kustutatakse. Kehtiva määruse § 22 lg 1 punkti 13 täpsustakse nii, et esitada tuleb kõigi tehnosüsteemide tuleohutuse põhimõtteid, mitte ainult ventilatsiooni- ja kütteseadmete omad. See on oluline, sest ehitistes kasutatakse mitmesuguseid tehnosüsteeme, nagu elektrisüsteemid, veevarustus, kanalisatsioon ja gaasivarustus, mis otseselt mõjutavad tuleohutust. Näiteks elektrisüsteemi rike võib põhjustada tulekahju, kui ei ole rakendatud asjakohaseid tuleohutusmeetmeid. Ehk kõigi tehnosüsteemide tuleohutuspõhimõtete esitamine aitab tagada ehitise üldise tuleohutuse, vähendades tulekahju tekkimise riske ja võimaldades kaitsta inimelusid ning vara.

Kehtiva määrusega võrreldes on osa täiendatud p-dega 15 – 16 (uued punktid). Punktis 15 sätestatakse kohustus esitada tuleohutuse osas evakuatsioonivalgustuse ja töö jätkamise valgustuse lahenduste kirjeldus. Evakuatsioonivalgustus on vajalik, et tagada inimeste ohutu väljapääs hoonest kehvades nähtavustingimustes, aidates tuvastada väljapääsude asukohti ja valgustada teid ning takistusi. Avariivalgustus aitab elektrikatkestuse korral tagada nähtavuse ja võimaldab evakuatsiooni jätkumist ka tavapärase elektrivarustuse puudumisel. See teave on tarvis samuti vajalik tulekahju tõrjumiseks ja evakuatsiooni koordineerimiseks.

Punktis 16 sätestatakse kohustus esitada suluste ja lukustuse tüübid, automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga koostoimimise kirjeldus ja info tuletõkkeuste automaatse sulgumise tulekahjusignalisatsioonisüsteemi häire korral. Tuletõkkeuksed ja nende automaatne sulgumine on olulised tule leviku piiramiseks ja tulekolletega ruumide eraldamiseks. Evakuatsiooni korral peavad lukustused ja sulused kiirelt avatavad, et tagada inimeste ohutu pääsemine. Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem ja sulustuse integreerimine aitab koordineerida toiminguid, nagu tuletõkkeuste sulgemine ja väljapääsude avamine, tagades ehitise ohutuse.

Eelnõu § 13 lg 1 p 17 (kehtiva määruse § 22 lg 1 punkti 17) täpsustakse, tuues välja mis võib olla muu tuleohutuse seisukohalt oluline teave. Sättesse on lisatud näited, mis võib olla muu oluline teave tuleohutuse osa projekteerimisel, nt võivad omada tähtsust eriohtlikud ruumid, tuleohutusmärgid ja automaatikapaigaldised. Muud tuleohutust mõjutavad tegurid võivad tuleneda ehitise kasutusotstarbest ning määruses ei ole võimalik kõikide kasutusotstarvete lõikes tuua välja tuleohutusest tulenevaid erinõudeid. Päästeamet on koostanud erinevad juhendid[[11]](#footnote-12) ehitiste tuleohutusnõuete täitmiseks, mida saab arvestada ehitusprojekti koostamisel kui head tava, mis tagab ohutu ehitise ehitamise.

Lõikes 2 sätestatakse, et tuleohutuse osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Tegu on kehtiva määruse § 22 lõikega 3, mida ei ole muudetud. Lõikesse lisatakse selguse huvides, et tuleohutuse osas tuleb graafiliselt esitada vähemalt korruseplaanid ja lõiked, millel näidatakse käesoleva paragrahvi lõikes 1 punktides 3, 7, 9 ja 11 sätestatu. Viimane lause piirab ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti teabemahtu. Muud käesolevas paragrahvis loetletud teemad peavad olema lahendatud hiljemalt kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis.

**Paragrahvis 14** sätestatakse **nõuded välisruumi osale.** Kehtivas määruses kasutatakse läbisegi projekteerimisvaldkondi ja projektdokumentatsiooni liike (vrdl § 3, § 4 ja § 5). Väliruumi osasid kirjeldavate projekteerimisvaldkondade asemel kasutatakse asendiplaani mõistet. Projekteeritakse aga väliruumi osasid ja selle projektlahenduse üks väljendusvahend on asendiplaan (ehk joonise tüüp).

Kehtiva määrusega võrreldes on seega tegemist uue paragrahviga, mille vajadus on tingitud eeltoodust ja asjaolust, et välisruumi kohta käiv teave ei ole kehtivas määruses selgelt eristatud, mistõttu jääb ebaselgeks millist teavet ja mis mahus tuleb välisruumi osas ehitusprojektis esitada. Välisruumi osa lahendatakse sellisel juhul, kui kavandatavat ehitist puudutavad tingimused on seotud ka välisruumi, nt hoone püstitamisel on reeglina vajalik kavandada välisvõrgud, juurdepääsuteed ja viia ellu muud detailplaneeringut või projekteerimistingimustest tulenevad tingimused. Samas tuleb tähele panna, et hoone ümberehitamisel, nt kandvate konstruktsioonide muutmisel ei ole puutumust välisruumiga, mistõttu võib selle osa jätta lahendamata.

Lõikes 1 sätestatakse, millised teemasid tuleb kajastada välisruumi ehitusprojekti osa all. Ehitusprojekti standardi kohaselt on välisruum on väljapoole hoonete siseruumi jääv terviklik keskkond, mille moodustavad ehitised, loodus, kultuur ja sotsiaalne keskkond, sealhulgas hoonete siseruumist väljapoole jäävad maa-ala rajatised. Mõistet ei tooda määruse tasemele, kuna see on hoonekeskne. Määruse eelnõuga soovitakse lahendada ehitist ümbritseva ruumi ehitusprojekti koostamise küsimused, kuna praktikas vastavat maa-ala projekteeritakse ning see on oluline ehitusprojekti terviklikkuse vaates. Välisruumi osa lahendamine on oluline nii hoonete kui ka rajatiste kontekstis.

Kuigi rajatiste puhul ei ole tihtipeale võimalik eristada välis- ja siseruumi, on alltoodud küsimuste lahendamine oluline ka suuremate rajatiste, nt olulise avaliku huvi rajatiste nagu lauluväljak, staadion jne puhul, kus päästemeeskonna juurdepääs või ligipääsetavuse jne nõuded peavad olema samuti täidetud. Päästevaldkonna jaoks on nt oluline, kus asuvad tuleohutuse tagamiseks vajalikud rajatised, nt hüdrant.

Välisruumi osas esitatakse analoogselt teiste osadega välisruumi lahenduse kirjeldus. Selle kirjelduse esitamiseks valib projekteerija talle sobiva vormi, praktikas kasutatakse selleks graafilist vormi, st asendiplaani. Asendiplaanil tuleb näidata, kus asuvad välisruumis juurdepääsud, teed, valgustus, väikevormid jms rajatised. Väikevormide[[12]](#footnote-13) tähendus tuleneb valdkondlikust standardist ning tähendab näiteks linnamööblit, purskkaevu, skulptuure jms.

Välisruumi kujundamine on osa maastikuarhitektuuri lahendusest, seega tuleb käesolevat ehitusprojekti osa koostada koosmõjus arhitektuuri osaga. Arhitektuuri osa keskendub kavandatavale ehitisele ning välisruumi osa seda ehitist ümbritsevale ruumile. Maastik on inimese poolt kujundatud keskkond.

Maastikuarhitektuur ja vertikaalplaneerimine on mõlemad maastiku kujundamise osad, kuid neil on erinevad fookused ja eesmärgid. Maastikuarhitektuuriline lahendus hõlmab väliruumi terviklikku kujundamist, keskendudes esteetikale, funktsionaalsusele ja kasutusmugavusele. Selle raames planeeritakse haljastus, teede ja platside paigutus, väikevormid (nt pingid, valgustid), veekogud ning muud elemendid, mis loovad toimiva keskkonna.

Vertikaalplaneerimine keskendub maapinna kõrgussuhete ja kallete planeerimisele, et tagada nõuetekohane sademevee ärajuhtimine, vältida vee kogunemist soovimatutesse kohtadesse ning tagada teede ja platside sobiv kalle. Sademevee lahendusi kavandatakse tehnovõrkude ja -rajatiste osas, kuid lahendus peab olema kooskõlas välisruumi osaga, nt saab projekteerija otsustada nende osade ühitamise vajaduse. Vertikaalplaneerimisel, sh pinnase tõstmisel tuleb tagada, et sademevee äravool ei kahjustaks külgnevaid kinnisasju ning tehnovõrkude ja -rajatiste osas tuleb selleks ette näha konkreetsed rajatised, nt drenaaž vms. Vertikaalplaneerimine on oluline ka juurdepääsuteede, parkimiskohtade ja muude infrastruktuurielementide korrektseks paigutamiseks, et tagada nende funktsionaalsus ja ohutus.

Maastikuarhitektuuri lahenduse osa võib olla vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimine tähendab eelkõige olemasoleva maapinna kõrguse (sügavuse) muutmist. Vertikaalplaneerimise kohta käiva teabe esitamine on oluline, kuna see võib mõjutada ümbritsevaid isikuid, nt olukorras kus sademeveed valguvad tõstetud pinnasega kinnisasjalt naabri kinnisasjale. Vertikaalplaneerimise puhul tuleb arvestada ka kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega, kuna seal võivad olla sätestatud piirangud vertikaalplaneerimiseks.

Välisruumi oluline osa on veel teed ja liikluslahendused. Nende kavandamisest võib sõltuda külgnevate kinnisasjade juurdepääsude tagamine, mistõttu tuleb loa taotlusega esitada vastava teema lahendus ning pädev asutus peab uurima, kas kavandatav lahendus võiks mõjutada nt naabrite võimalusi oma kinnistule ligipääsuks.

Maa-ala valgustuse lahenduste osas esitatakse tekitatava valgustuse visualiseering, täpsustades valgustustihedust, värvsustemperatuuri, heledust, ühtlust ja värviesitust. Valgustuse kohta käiva teabe esitamine võib olla oluline, kuna see võib samuti mõjutada naaberkinnisasjade elanikke, nt valgusreostuse tõttu.

Valgustustihedus: Näitab, kui palju valgusvoogu langeb pinnaühikule, mõõdetuna luksides (lx). Värvustemperatuur: Väljendab valgusallika valguse värvust, mõõdetuna kelvinites (K). Madal värvustemperatuur (alla 3300 K) annab sooja valguse, kõrge (üle 5300 K) aga külma valguse mulje.

Heledus: Iseloomustab, kui eredana pind või valgusallikas inimsilmale paistab, mõõdetuna kandelates ruutmeetri kohta (cd/m²). Näiteks LCD-arvutikuvari heledus võib olla kuni 500 cd/m².

Ühtlus: Viitab valgustuse ühtlusele pinnal, sageli väljendatud valgustustiheduste suhte kaudu. Värviesitus: Näitab, kui hästi valgusallikas võimaldab eristada objektide värve võrreldes loomuliku valgusega, mõõdetuna indeksiga (Ra). Maksimaalne väärtus 100 vastab loomulikule värviesitusele; kõrgem CRI väärtus tähendab paremat värviedastust.

Lõige 2 sätestab, et välisruumi osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Teemade graafiliselt esitamine on vajalik nt külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitsmiseks.

**Paragrahvis 15** sätestatakse **energiatõhususe osale esitatavad nõuded**. Energiatõhususe osa ehitusprojektis kordab osaliselt energiamärgisel esitatavat informatsiooni, mistõttu peab esitatav informatsioon vastama energiatõhususe eriosale EhS-s ja vastavatele valdkonna määrustele. Ehitusprojektis on teabe esitamine vajalik, et terviklikult oleksid leitavad tekstilised selgitused projekteeritud lahenduse kohta, mh et oleks selgitatud energiatõhususe osa seoseid teiste projekteerimisvaldkondadega.

Lõike 1 alus on kehiva määruse §-s 23 sätestatud nõuded, mida on täiendatud, täpsustatud ja muudetud. Kehtiva määrusega võrreldes on osa täiendatud punktidega 1, 4 - 7). Need teabenõuded ühtlustavad ehitusprojektile esitatavaid nõudeid energiatõhusust puudutavates õigusaktides esitatud nõuetega. Näiteks hoone kasutusotstarve mängib olulist rolli energiatarbimise arvutuste algandmete määramisel ja eeldatavate lõpptulemuste määramisel. Punktid 2 ja 3 aluseks on kehtiva määruse § 23 lõige 1 ja see on jäänud samaks.

Punkti 4 on täpsustatud viisil, et ehitusprojekti koostamisel tuleb esitada teave hoone eri kasutusotstarvete kohta, millest energiaarvutuses lähtuti. Esitatakse hoone eri kasutusotstarvete jaotuse kohta, millest lähtuti energiaarvutuses, kuna kasutusotstarbest tulenevalt võivad lähtekohad olla erinevad. Kui konkreetse kasutusotstarbega hoonele ei kehti energiatõhususe nõuded, esitatakse selgitused ning sarnase kasutusotstarbega hoone näitel.

Punkt 5 tugineb energiatõhususe miinimumnõuete määruse § 2 lg-le 4, kus on sätestatud, et madala temperatuuriga pind käesoleva määruse tähenduses on sisekliima tagamisega ruumide netopind, mille kütmise seadeväärtus on oluliselt madalam kui lisas 1 „Ventilatsiooni välisõhu vooluhulgale ja energiaarvutuses kasutatavate ruumitemperatuuride seadeväärtustele kehtivad nõuded” (edaspidi lisa 1) sätestatud väärtus. Ehitusprojektis kirjeldatakse, kuidas arvestatakse vastavate pindadega energiatõhususe arvutamisel. Punktis 6 kohaselt esitatakse loetelu energiatõhusust oluliselt mõjutavatest energiaarvestitega tehnosüsteemidest, mis projekteeriti hoonele ja varustati energiaarvestitega, ning teave nende süsteemide kohta, millele energiakasutuse mõõtmine ei ole ette nähtud. Punkt 7 kohaselt tuleb esitada loetelu nendest tehnosüsteemidest, mille energiakasutuse mõõtmist ei teostata.

Lõikes 2 sätestatakse täiendav kohustus selgitada energiatõhususarvu määramise kujunemist ja väiksemate pindade käsitlemise põhimõtteid mitme kasutusotstarbega hoone puhul. Tegemist on uue sättega, mis on tingitud sellest, et sageli kavandatakse ja ehitatakse mitme kasutusotstarbega ehitisi (näiteks korterelamu esimese korruse poepinnaga), mille puhul peab arvutuse koostaja tegema eeldusi ja valikuid ning neid tuleb selgitada. Mitme kasutusotstarbega hoone puhul, kus erinevad osad täidavad erinevaid funktsioone (nt elamu ja äripinnad samas hoones), tuleb energiatõhususarvu määramisel arvestada iga osa eraldi. Energiatõhususarv tuleb määrata neile hoone osadele, mille köetav pindala ületab 10% kogu hoone köetavast pinnast. Kasutusotstarbed, mille pindala on väiksem kui 10% hoone köetavast pinnast, liidetakse funktsionaalselt sarnase kasutusotstarbega osadele. Seega tuleb esitada selgitus, kuidas energiatõhususarv arvutati, ning kuidas käsitleti väiksemaid pindasid, et tagada arvutuste läbipaistvus ja vastavus kehtivatele nõuetele.

Lõikes 3 sätestatakse kohustus tuua selgelt välja seda kui lokaalse taastuvenergia tootmise süsteemi paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav. Tegemist on uue sättega, mille vajadus on tingitud näiteks sellest, kui ehitatav hoone asub varjutatud kohas ja paneeli arvutuslik toodang on vähem kui 70 % teoreetilisest varjestamata olukorrast, siis ei ole lokaalse taastuvenergia tootmise süsteemi paigaldamine majanduslikult mõistlik. Säte tugineb hoone energiatõhususe miinimumnõuete määruse[[13]](#footnote-14) §-le 8, kus on sätestatud, et kui päikeseenergiasüsteemi paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav, siis peab hoone energiatõhususarv ilma lokaalselt toodetud taastuvelektrienergiat arvestamata vastama määruse § 4 lg-s 2 sätestatud nõuetele. Andmed päikeseenergiasüsteemi paigaldamise majandusliku põhjendamatuse või tehnilise mitteteostatavuse kohta esitatakse ehitusloa taotlusele või ehitusteatisele lisatud ehitusprojekti energiatõhususe osas.

Lõike 4 ja 5 näol on tegu kehtiva määruse § 23 lg-dega 3 ja 4, mida ei ole muudetud. Nende lõigetega sätestatakse nõue selgitada välja olulise energiatarbega tehnosüsteemi paigaldamise otstarbekus. Selgitamise vajadus tuli Euroopa Komisjoni põhjendatud arvamusest asjas nr 2012/0345, mis puudutas Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (ELT L 153, 18.06.2010, lk 13–35) ülevõtmist. Komisjon leidis, et Eesti õigusaktides ei käsitleta alternatiivsete suure tõhususega süsteemide kasutamise edendamist. Nimetatud direktiivi artikli 7 viienda lõigu paremaks ülevõtmiseks lisatakse määruse § 26 lõige 3. Lisatav lõige on mõeldud eelkõige suunava juhisena, et juba projekteerimise faasis kaaluda energiatõhusaid lahendusi ning sedasi vähendada tulevikus tarbitavat energiakogust. Täienduse kohaselt tuleb ehitusprojekti energiatõhususe osas kajastada projekteerimisettevõtja soovitused suure energiatõhususega tehnosüsteemide kasutamiseks. Sättes on toodud suure energiatõhususega tehnosüsteemide näidisloetelu, mis on esitatud direktiivi 2010/31/EL art 6 lõikes 1.

Lõikes 6 sätestatakse, et ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse energiatõhusust puudutavaid lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. Tegu on esitatavat teabemahtu piirava sättega.

**Paragrahvi 16** lõikes 1 sätestatakse **lähtealused ehitise lammutamiseks mõeldud ehitusprojekti koostamiseks**. Nendeks on EhS § 14 lõikes 1 sätestatud nõuded, eelnõu paragrahvis 3 sätestatud nõuded, olemasoleva situatsiooni kirjeldus ning pädeva asutuse ettekirjutused. Lisaks kehtivas määruses sätestatule lisatakse eelnõuga lähtealuste hulka viide eelnõu paragrahvile 3 (ehitusprojekti koostamisele esitatavad üldnõuded) ning jäetakse välja tellija lähteülesanne, ehitusuuring ja pädeva asutuse korraldused. Viimased on kaetud EhS ja ehitusprojekti ja selle koostamise üldnõuetega.

Lõikes 2 sätestatakse lammutamiseks koostatava ehitusprojekti eesmärk. Kui ehitusprojekti eesmärk on suunatud ehitise valmimisele, siis lammutusprojekti eesmärk on anda ehitist lammutavale ehitusettevõtjale teavet lammutatava ehitise või selle osa kohta, juhiseid lammutustööde ohutuks läbiviimiseks ning lammutamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks. Teabe adressaadiks on nii avalik võim, kui ka lammutamisega tegelev ettevõte. Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole, kuna rakendusanalüüsis selles osas probleeme ei tuvastatud.

Lõikes 3 sätestatakse esitatava info täpsusaste. Ehitusprojektis sisalduvad juhised ja lahendused tööde läbiviimiseks peavad võimaldama lammutustöid ohutult ja keskkonnasäästlikult lõpule viia. Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole, kuna rakendusanalüüsis selles osas probleeme ei tuvastatud.

Lõikes 4 sätestatakse ehitusprojekti minimaalsed teabevaldkonnad. Lammutusprojekti osades kirjeldatakse olemasoleva ehitise ja selle tehnovõrkude või – rajatistega seonduvaid tingimusi eesmärgiga vältida nende kahjustamist. Olemasolevate tingimuste kirjeldamisele kohaldub ehitusprojekti üldosa säte, mille kohaselt peab projekteerija andma hinnangu lammutusprojekti osade ja ülesannete lahendamise ulatusele. Nt võib kolmandate isikute õiguste kaitse vaates olla oluline hinnata, mis on mõju võrgu või rajatise lahtiühendamisele ja liitumispunkti asukoha muutmisele.

Kehtiva määrusega võrreldes lisatakse eelnõuga punkt 10, mille kohaselt peab ehitusprojekt ehitise lammutamiseks sisaldama ka materjaliauditit. Materjaliauditikohustuslikud on kõik ehitusloakohustuslikud tegevused, mille käigus ehitis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult, sh ehitise osaline ümberehitamine või renoveerimine mille käigus tekib potentsiaalseid materjale, tooteid või jäätmeid.

Punkti lisatakse seoses riigi ja EL eesmärgiga ja sooviga minna üle ringmajanduslikele majandusmudelitele. Ehitusprojekti regulatsioon peab hõlbustama ehitusmaterjalide ja toodete taaskasutamist ja ringlusessevõtu. Toodete ja materjalide säästev kasutamine on võimalik vaid siis, kui materjalide ja toodete kohta on piisavalt andmeid. 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. Samas läheb järgnevate kümnendite jooksul lammutamisele *ca* 4500 nõukogude ajal ehitatud korterelamut. Kahjuks on enamuse nende kohta teave EHR-s ja arhiivides puudulik või ei ole püstitatud eesmärgi täitmiseks piisav. Sellest tulenevalt sätestatakse eelnõus kohustus esitada ehitusprojektiga koos materjaliauditi aruanne.

Materjaliaudit on lammutamise eelselt läbiviidav protsess eesmärgiga kaardistada ehitises või selle osas kasutusel olevad materjalid, tooted ja elemendid ning nende üldine seisukord ning koostada selle pinnalt aruanne. Auditi läbiviimine annab sisendi ka hindamaks ja planeerimaks lammutustöid või demonteerimist. Tegemist ei ole ehitise auditiga EhS § 18 mõttes. Seejuures on oluline märkida, et auditi raames annab pädev isik välja esmase hinnangu materjali seisukorra osas, mitte lõplikku hinnangu materjali põhiomaduste ja ohutuse osas, kuna see sõltub kasutatava materjali olemusest ja tulevasest kasutusotstarbest või kavandatava ehitise kasutusotstarbest, kus materjale soovitakse kasutada.

Auditi aluseks on olemasolev dokumentatsioon ja teiste meetoditega kogutud andmed. Ehitise materjaliauditile ja aruandele esitatavad täpsemad nõuded, sh vorminõuded, meetodid ja lähtealused kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega. Määrusega on võimalik täpsustada materjali ja -tooterühmade kaupa auditi metoodika (nt olemasoleva dokumentatsiooni analüüs, vaatlus ja uuringud või ainult uuringud), meetodi (nt visuaalkontroll, kasutuskontroll, dokumentatsiooni kontroll), materjalauditi läbiviijale esitatavad kvalifikatsiooninõuded[[14]](#footnote-15) jne.

Lisatav nõue on kooskõlas EhS-s sätestatud jätkusuutliku arengu soodustamise (EhS § 1), keskkonnasäästlikkuse (EhS § 9) ja loodusvarade säästava kasutamise (EhS § 11 lg 2 p 7) põhimõtetega ning viib need määruse tasemel ellu.

Välja pakutud lahenduste elluviimine eeldab paralleelset infrastruktuuri loomist (nt vajalikud IT lahendused, mis toetaksid kogutud materjalide realiseerimist; infrastruktuur ehitusmaterjalide hoidmiseks ja säilitamiseks). Vastasel juhul ei täida täiendavate andmete kogumine ja materjaliauditi kohustus lõppeesmärki, vaid tekitab ebavajalikku halduskoormust juurde. Oluline on märkida, et uute ehitiste puhul pole materjaliaudit vajalik, kuna kehtiva õiguse kohaselt peaksid andmed ehitises kasutatud toodete ja materjalide kohta olemas olema piisavas detailsusastmes ehitusprojektis ja ehitusdokumentides. Nende paremaks kogumiseks ja haldamiseks tuleb muuta teisi õigusakte.

Lõikes 5 sätestatakse kohustus määrata ehitusprojektis meetodid tehnovõrgu ja -rajatise kaitsmiseks, nende lahtiühendamiseks või likvideerimiseks. Tehnovõrgu või -rajatise lahtiühendamise või likvideerimiseks tuleb koos ehitusprojektiga esitada ka tehnovõrgu ja -rajatise omaniku arvamus. See on oluline tagamaks tehnovõrgu või -rajatise kaudu osutatava teenuse, nt kütte, veevarustuse või elektroonilise side stabiilsust. Kaitsevööndiga ehitise omaniku kaasamine ning arvamuse küsimine tuleneb ka EhS §-st 70.

Lõikes 6 sätestatakse kohustus esitada vajadusel koos ehitusprojektiga ka ehitustööde organiseerimise kava. Organiseerimise kavas antakse juhised ehitusobjekti maa-ala ohutuks, majanduslikult efektiivseks ja säästlikuks kasutamiseks ning ehitustoodete ning seadmete ohutuks ja efektiivseks montaažiks lähtuvalt tegelikest võimalustest ja piirangutest ehitustööde läbiviimisel. Ehitistööde organiseerimise kava ei ole ehitusprojekt. Ehitustööde organiseerimise kava koostamise lähtealuseks on koostatud ehitusprojekt, materjaliaudit, tööohutuse alased nõuded, kasutatavate ehitusmasinate ja seadmete tehnilised andmed ja paiknemisest tulenevad eritingimused ning ehitustööde kavandatav ajaline kestus ja ehitusplatsi logistika, sealhulgas liikluskorraldust, kui seda teemat ei ole käsitletud tööohutuse kavas. Tööohutuse kava täitmise üle teostatakse järelevalvet, mistõttu on selle olemasolu ehitusprotsessis vajalik.

Lõikes 7 sätestatakse, et ehitise osalisel lammutamisel võib ehitusprojekt ehitise püstitamiseks või muuks loakohustuslikuks tegevuseks sisaldada ka ehitusprojekti ehitise lammutamiseks. Juhul kui lammutustööde läbiviimiseks on vajalik tehnovõrgu ja -rajatise ümbertõstmine või mõni muu ehitustöö, koostatakse selle kohta iseseisev ehitusprojekt. Sätet võrreldes kehtiva määrusega muudetud ei ole, kuna rakendusanalüüsis selles osas probleeme ei tuvastatud. Sätte mõte on eristada kahte olukorda – esimesel juhul lammutatakse samas asukohas ehitis ja selle asemele rajatakse uus. Teisel juhul võib olla lammutamise läbiviimiseks vajalik tõsta ümber eemal asuvaid tehnovõrke- või rajatisi ning siis tuleb vastava töö tegemiseks koostada eraldiseisev ehitusprojekt. Nt puudutab see tehnovõrkude ja -rajatiste mõjusid kaugemal asuvatele sõlmedele, alajaamadele või naaberkinnisasjadele olulisi ühendusi.

**Eelnõu 6. peatükk** näeb ette rakendussätted.

Eelnõu § 17 lg 1 on analoogne kehtiva määruse rakendussättega. Eesmärk on reguleerida olukorda, kus ehitus- või kasutusloa taotlus on esitatud enne käesoleva määruse jõustumist. Sellises olukorras hinnatakse varem esitatud loa taotluse vastavust esitamise ajal kehtivatele nõuetele, et mitte põhjustada olukorda, kus isikud peavad loa saamiseks hakkama ehitusprojekte viima vastavusse uue regulatsiooniga.

Lõige 2 reguleerib ehitus- või kasutusteatisega esitatavate ehitusprojektide hindamist. Kuna teatisekohustuslikele ehitistele ei rakendata enam käesolevat määrust, siis on esitatud rakendussäte, mille kohaselt hinnatakse esitatud ehitusprojekte vastavalt kehtivatele õigusnormidele. St teatisekohustuslike ehitiste osas tehakse leevendus ehitusprojekti sisulise kontrollimise vaates ning lubatakse asuda ehitama vormidele esitatud andmete olemasolul.

1. **Terminoloogia**

Eelnõus kasutatud mõisted on kooskõlas ehitusseadustiku terminoloogiaga.

1. **Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiividega 2018/2002 ja 2012/27/EL, milles käsitletakse energiatõhusust.

1. **Määruse mõjud**

Määrus on olemasolevat ja rakendusanalüüsis tuvastatud praktikat ülevõttev õigusakt, mis muudab oluliselt seni kehtinud korda.

Kohaldamis- ja reguleerimisala muutmisel on majanduslikud ja töökorralduslikud mõjud. Kohaldamisala kitsendamisel on oluline majanduslik mõju – kaob ära ehitusprojekti koostamise kohustus teatisekohustuslikele ehitistele, mistõttu väheneb vastavate tellimuste arv projekteerijate perspektiivist, kuid samas ka ehitamise kulu eraisiku perspektiivist. Kohaldamisala kitsendamisega vähenevad halduskoormus ja avaliku sektori kulud. Kohaldamisala kitsendamine ei tähenda, et teavituskohustuslik ehitamine ei ole enam pädeva asutuse huviorbiidis. Ebasoovitavate mõjude riski vähendamiseks tuleb eraldi luua vormid ja sätestada minimaalne andmemaht. Vastavad vormid tuleb aga ajakohastada, mis tõstab avaliku sektori töökoormust

Ehitusprojekti koostamise protsessi korralduse määrusest välja jätmisel tekib suurem selgus avalik-õigusliku kontrolli ulatuses. Pädev asutus ei kontrolli juba praegu ehitusprojekti koostajate omavahelist koostööd, kuna tegemist on eraõigusliku küsimusega. Selgem õiguslik regulatsioon peaks soosima kiiremaid protsesse.

Ehitusprojekti staadiumite välja jätmisel on vähene mõju ettevõtete tegevusele, kuna staadiume kasutatakse tellija töömahu piiritlemiseks eraõiguslikes suhtes. Mõju on vähene, sest staadiumid on sätestatud ka ehitusprojekti standardis ning pooltel on võimalik tellija/töövõtja töömahu piiritlemiseks neile siiski viidata. Pädevatele asutustele mõju ei kaasne, sest nemad hindavad ehitusprojekti, lähtudes üldjoontes varem kehtinud nõuetest ning see põhimõte jääb samaks. St ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti kirjeldus vastab üldjoontes eelprojekti staadiumile ning kasutusloa taotlusega esitatav ehitusprojekt peab kajastama ehitusprojekti valmis lahendust.

Ehitusprojekti muutmist reguleeriva sätte (§ 12) kaotamisel on töökorralduslikud mõjud. Pädev asutus ei pea mistahes projektis tehtud muudatusi eraldi menetlema, vaid saab seda teha kasutusloa menetluses, kus muudatusi hinnatakse niikuinii. Kokkuvõttes peaks see soosima kiiremaid protsesse ja vähendama halduskoormust. Vastava muudatuse elluviimiseks tuleb hinnata, kas väheoluliste, kuid isikute jaoks vajalike muudatuste menetlemine saab toimuda andmete esitamise taotluse alusel.

Teabekesksele lähenemisele üleminekul on mõju pädevate asutuste töökorraldusele ja majanduslik mõju nii erasektoris, kui ka avalikus sektoris. 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. See peaks soosima kiiremaid protsesse ja vähendama menetlusaega. Selliselt on muudatusel ka majanduslik mõju, sest mõlemas sektoris kulub ehitusprojekti ettevalmistamisele ja menetlemisele vähem ressurssi.

Tehnorajatiste ja -võrkude ning välisruumi osa lisandumine uue määruse nõuete hulka on olemuselt määruse vastavusse viimine valdkonna praktikaga. Tehnorajatised ja -võrgud on juba kehtivas määruses esitatud, kuid osana tehnosüsteemidest, mis ei ole korrektne. Samuti välisruumi nõuete esitamine määruses ei muuda sisuliselt tänast olukorda, sest see teave tuleb asjakohasel juhul esitada juba täna. Eeldatavasti selline ühtlustamine lihtsustab projekteerimise töö teostamist, hindamist ja kontrollimist, kuna osapooltel on selgem arusaam teabenõuetest vastavates valdkondades.

Materjalauditi kohustuse kehtestamisel on majanduslik ja töökorralduslik mõju. Materjalauditi näol on tegemist lisakohustusega, mida eraisik peab täitma ning kaasneva lisakuluga. Majanduslik mõju on proportsionaalne võrreldes tekkivate materjalide mahuga – kasutatud materjalidest ülevaate loomisel ja eluliste eelduste täitmisel tekib vastav turg ning eraettevõttel tekib võimalus materjale ja tooteid kasutusele võtta. Pikas perspektiivis ja ka püstitatud eesmärgiga – vähendada aastaks 2028 ehitus- ja lammutusjäätmete teket 10% võrra ning suunata 40% tekkivatest ehitus- ja lammutusjäätmetest ringlusse – arvestades on see soodsam, sisuliselt investeering tulevikku (sääst tuleb sellest, et uusi e kallimaid materjale on vaja osta vähem).

1. **Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud**

[●]

1. **Määruse jõustumine**

Määrus jõustub [●]

1. **Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks kõigile ministeeriumidele ja omavalitsuste keskliitudele läbi elektroonilise eelnõude infosüsteemi (EIS).

Eelnõu saadeti arvamuse avaldamiseks koostööpartneritele.

|  |  |
| --- | --- |
| [●] | [●] |
| taristuminister | kantsler |

1. Kliimaministeeriumi kodulehekülg: [●] [↑](#footnote-ref-2)
2. Analüüs „Ehitusseadustiku täiendamine ruumikvaliteedi põhimõtetega ehitusprojekti koostamisel ja ehitusprojektile esitatavate nõuete määruse täiendamine“ [↑](#footnote-ref-3)
3. Vt RKHKo 26.04.2024, 3-21-459, p 21; RKHKo 25.11.2019, 3-17-1930, p 15 kolmas lõik. [↑](#footnote-ref-4)
4. RKHKo, 28.03.2012, 3-3-1-4-12, p 23. [↑](#footnote-ref-5)
5. [↑](#footnote-ref-6)
6. Elektroonilise side seadus (ESS) - § 2 p 70. [↑](#footnote-ref-7)
7. EhS § 612 lg 3. [↑](#footnote-ref-8)
8. Analüüs „Ehitusseadustiku täiendamine ruumikvaliteedi põhimõtetega ehitusprojekti koostamisel ja ehitusprojektile esitatavate nõuete määruse täiendamine“. [↑](#footnote-ref-9)
9. Vrdl nt Tallinna linna ehitusmäärus § 35. - RT IV, 09.03.2013, 42. [↑](#footnote-ref-10)
10. Energy performance of buildings - Contribution of building automation, controls and building management - Part 1: General framework and procedures (ISO 52120-1:2021, Corrected version 2022-09). Internetis: <https://www.evs.ee/en/evs-en-iso-52120-1-2022>. [↑](#footnote-ref-11)
11. Päästeameti juhendid projekteerijale/ehitajale/arhitektile: <https://www.rescue.ee/et/projekteerija-ehitaja-arhitekt>. [↑](#footnote-ref-12)
12. Vt nt <https://www.ehitusgiid.ee/rajatis/vaikevorm>. [↑](#footnote-ref-13)
13. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. - RT I, 15.11.2024, 6. [↑](#footnote-ref-14)
14. Ehitustehnilise haridusega isik. [↑](#footnote-ref-15)