

Nõuded ehitusprojektile

Määrus kehtestatakse ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel.

1. peatükk Üldised nõuded

§ 1. Määruse kohaldamis- ja reguleerimisala

(1) Käesolev määrus sätestab vähimad nõuded projekteerimise käigus koostatavale teabekogumile (edaspidi ehitusprojekt), selle vormistamisele, esitamisele ja säilitamisele.

(2) Käesoleva määruse nõuetele vastav ehitusprojekt tuleb koostada ja esitada:

- 1) kui ehitise ehitamiseks on nõutud ehitusluba;
- 2) kui ehitusteatisega koos tuleb esitada ehitusprojekt;
- 3) kui ehitise kasutamiseks on nõutud kasutusluba;
- 4) kui kasutusteatisega tuleb esitada ehitusprojekt.

(3) Lõikes 2 nimetatata juhtudel kohaldatakse ehitusprojektile käesolevast määrusest vaid säilitamise nõudeid ning ehitusprojekt koostatakse üksnes mahus, mis võimaldab ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust tuvastada mõistliku pingutuse ja kuluga.

Paragrahvi 1 lõikes 1 täpsustatakse määruse reguleerimisala. Reguleerimisala sätestab määrusega normitavad küsimused, mis jagunevad formaalseteks (nt nõuded vormistusele, esitamisele ja säilitamisele) ja materiaalsed nõueteks (nõuded teabe sisule). Reguleerimisala sättes rõhutatakse, et tegemist on ehitusprojektile esitatavate vähimate nõuetega ehk nõuetega, mis on vajalikud pädevale asutusele talle määratud ülesannete täitmiseks. Ehituse heast tavast tulenevalt võib ehitise projekteerimisel olla sõltuvalt ehitise keerukusest märksa enam olulisi komponente, kuid kõige reguleerimine ei saa olla avalikes huvides.

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. Nii ehitusseadustikus kui ka käesoleva määruses minnakse üle teabekeskele 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. 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.

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

Eeltoodust tulenevalt tuleb edaspidi ehitusprojekti mõista kui projekteerimise käigus koostatavat 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.

Paragrahvi **1 lõikes 2** sätestatakse määruse kohaldamisala. Kohaldamisala näeb ette, millal tuleb määruse nõuetele vastav ehitusprojekt koostada ja esitada. Üldjuhul kohaldatakse määrust, kui tegevuseks on vajalik taotleda ehitus- või kasutusluba või ehitus- või kasutusteatisega koos esitada ehitusprojekt (va **lõikes 3** sätestatud juhul). Määrus kohaldub nii hoonetele kui ka rajatistele ning on mõeldud kohalduma üldnormina ka eriehitiste ehitusprojekti määrustele¹, mis tuleks õiguskorras vastavalt korrastada.

Määruse kohaldamisala muutmisega jäetakse oluline rekonstrueerimine määruse kohaldamisalast välja, sest määruse nõuetele vastav ehitusprojekt tuleb ehitusloa taotlemise või ehitusteatisega ja ehitusprojekti esitamise kohustusega ümberehitamise korral esitada sõltumata sellest, kas tegu on olulise rekonstrueerimisega või mitte. Olulisele rekonstrueerimisele kui ümberehitamise erijuhule esitatavaid nõudeid reguleerib **EhS § 63 lg 4**.

Lõige 3 põhineb EhS § 12 lg 1 ning § 13 lg 1 ja 2, mille kohaselt tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid ning muuhulgas peab olema võimalik ehitusprojektist tuvastada ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust. See tähendab, et sisuliselt peab ehitusprojekt olema olema iga ehitise kohta. EhS põhimõtted ja põhinõuded kehtivad igale EhS-ga reguleeritud tegevusele. Seega saab EhS **§-st 12** tuletada, et ehitusprojekt peab olema olema ka juhul, kui ehitamiseks ei ole nõutud teatist ja ehitusprojekti või luba ehk nn vabaehituse korral. Selline projekt ei pea aga vastama käesoleva määruse nõuetele, kuid see peab olema koostatud mahus, mis võimaldab vajadusel ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust tuvastada mõistliku pingutuse ja kuluga. Praktikas võib tõstatuda küsimus sellise ehitusprojekti detailsusastmest. Näiteks võib piisata alla 20 m² ehitisealuse pinnaga aiamaja püstitamiseks vaid tootjapoolsetest paigaldusjoonistest mida saab käsitleda konkreetset juhul ehitusprojektina. **Lõikes 3** nimetatud ehitusprojektile kohaldub käesoleva määruse nõuetest vaid selle säilitamisele esitatavad nõuded. Ehitusprojekti, mida ehitisregistrile esitama ei pea, peab ehitise omanik säilitama 10 aastat arvestatuna ehitise valmimisest.

§ 2. Ehitusprojekti esitatava teabe üldnõuded

(1) Ehitusprojekt peab andma piisavat ja õiget teavet kavandatava ehitise või ehitamise ja selle vastavuse kohta õigusaktides sätestatud nõuetele.

(2) Ehitusprojekti esitatav teave peab olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav. Ehitusprojekti esitatav teave täiendab üksteist ja moodustab terviku.

(3) Ehitusprojektiga koos esitatakse asjakohasel juhul muu teave, mis seondub ehitise, ehitamise, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, sealhulgas ehitise hooldusjuhend.

(4) Ehitusprojekti alusel peab olema võimalik hinnata:

1) kavandatava lahenduse elluviidavust ehitusprojekti käsitatud asukohas ja kujul;

2) lahenduse sobivust ümbritsevasse ruumi ning vastavust üldplaneeringule, detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ning asjakohasel juhul riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule;

¹ Vt nt kultuuriministri 13.06.2019 määris nr 27 „Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord“, mille § 1 lg 2 kohaselt lähtutakse projekti koostamisel majandus- ja taristuministri 17. aprilli 2015. a määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, arvestades käesolevast määrusest tulenevaid erisusi.

3) ehitusprojekti elluviimisega kaasnevaid mõjusid ümbritsevale keskkonnale, sealhulgas olemasolevatele ehitistele.

(5) Ehitusprojekt peab sisaldama ehitise tehnilisi andmeid, mis on nõutud:

1) ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel;

2) kasutusloa taotlemisel või kasutusteatise esitamisel.

Eelnõu **paragrahvis 2** sätestatakse üldnõuded ehitusprojekti 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 ja õiget teavet kavandatava ehitise või ehitamise ja selle vastavuse kohta õigusaktide sätestatud nõuetele. Ehitusprojektile esitatavate nõuete määruks 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.

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 määruks tasandil **EhS §-s 10** sätestatud asjatundlikkuse põhimõtet. See vajab väljatoomist, sest määruks 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 ja lähteandmetest tulenevate nõueteeni. Ehitusprojekt koosneb kõikidest käesoleva määruses nimetatud osadest, mis on kavandatava ehitise kohta asjakohased. Ehitusprojekti esitatud osad (nt arhitektuur, üldosa, välisruum jne) on omavahel kooskõlas (nt tehnosüsteemide omavaheline kooskõla ja toimivus, tehnosüsteemide mõju konstruktsioonidele jne).

Lõikes 3 sätestatakse põhimõte, et ehitusprojektiiga koos esitatakse asjakohasel 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 kasutamise- ja korrashoiunõuded omavad olulist tähendust oluliste avalike huvide tagamisel (nt ohutus), tuleks kaaluda nende välja toomist kasutusloa kõrvaltingimusena. Määruks „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“ **§ 12 lg 2** kohaselt koostatakse hooldusjuhend lähtudes ehitusprojekti, ehitusprojektiiga seonduvalt koostatud hooldusjuhendist ning ehitamisel saadud teabest. Seega saab hooldusjuhendi esitamine toimuda ennekõike kasutusõiguse taotlemisel. Kui ehitusprojektiiga esitatakse hooldusjuhend, esitatakse see eraldi ehitusprojekti osana.

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

Punkti 1 kohaselt tagamaks kavandatava tegevuse ohutust, vastavust nõuetele ja kvaliteetsetele ruumiloometele, peab ehitusprojekti olema võimalik aru saada, kas kavandatav tegevus on valitud asukohas ja kujul elluviidav ning kas ja millised mõjud ümbritsevale keskkonnale tegevuse elluviimisega kaasnevad. Ehitusprojekti kajastatakse kas konkreetset ehitist on võimalik konkreetses asukohas võimalik valmis ehitada ja et see oleks päriselus kasutatav. Kuigi käesolev määruks 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). Ka Riigikohus on varasemalt asunud seisukohale, et ehitusloa andmine, kui ehitist ei ole tõenäoliselt võimalik õiguslikult või tehniliselt kasutada või ei ole see majanduslikult otstarbekas, on iseenesest ebaseaduslik.²

Lõike 4 punkti 2 kohaselt peab ehitusprojekti alusel saama hinnata lahenduse sobivust ümbritsevasse ruumi (EhS § 13). EhS § 13 lg 1¹ nimetatud juhtudel tuleb ehitise sobivuse hindamisel arvestada lisaks ka konteksti, asukoha eripära, funktsionaalset ja esteetilist sobivust ümbritsevasse ruumi.³ 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 vaid on olemasoleva teabe pinnalt parima võimaliku lahenduse koostamise nõudega. 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.

Lisaks peab sätte kohaselt saama hinnata vastavust üldplaneeringule, detailplaneeringule, projekteerimistingimustele ning asjakohasel juhul riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule sealhulgas planeeringutele (EhS § 14, § 42 ja § 54) või projekteerimistingimustele (EhS § 26, § 27). 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. Lõike 4 punktis 3 sätestatud mõju ümbritsevale keskkonnale tähendab, et ehitusprojekti koostamisel on mh arvestatud ka EhS § 9 tuleneva keskkonnasäästlikkuse põhimõttega, § 11 lg 2 punktidega 6, 7 ja 8¹ ning EhS § 12 lg-ga 3, kus ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

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 ehitusprojektis on kajastatud andmed, mis on vajalikud kannete tegemiseks ehitisregistrisse (st, et ehitusprojektist on leitavad alati andmekoosseis, mida riik on pidanud vajalikuks EHR-s kajastada).

§ 3. Ehitusprojekti koostamisele esitatavad üldnõuded

(1) Ehitusprojekti koostamisel lähtutakse, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 sätestatule:

- 1) muudest kohalduvatest õigusaktidest;
 - 2) heast tavast, sealhulgas tehnilistest normidest ja standarditest;
 - 3) ehitusuuringutest;
 - 4) tehnilistest tingimustest, kirjeldustest ja muudest lähteandmetest, mille kasutamises on kokku lepitud, sealhulgas ehitise eskiis- või tehnoloogilisest projektist.
- (2) Ehitusprojekti lahendused peavad omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks ehitist kasutada, hooldada ja korras hoida.

Lõike 1 punktides 1-3 loetletakse ehitusprojekti koostamise allikad lisaks EhS §-le 14. Need on õigusaktid, hea tava, sh standardid, tehnilised normid ja muud juhendmaterjalid, millest peab

² RKHKo, 20.10.2005, 3-3-1-33-05, p 9.

³ EhS jt seaduste muutmise seaduse eelnõu 743SE.

ehitusprojekti koostamisel lähtuma, sealhulgas ehitise eskiis- või tehnoloogiline projekt. Norm kordab osaliselt EhS-s sätestatud nõudeid, kuid lisab erinevalt seadustikust kohustuse järgida tehnilisi norme.

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.

EhS § 14 lg 2 kohaselt tuleb lähtuda ka ehitusuuringutest. Üldpõhimõte ehitusinseneria valdkonnas on, et lahenduse väljatöötamisel peab arvestama olemasolevat olukorda ja sellega seotud ehitustehnilisi andmeid. Projekteerimine ei tohi baseeruda arvamusel, vaid teadmistel. See põhimõte tuleb sisse läbi EhS § 14 ja on täpsustatud seaduse mitmes §-s, näitkeks ehitusloa keeldumise alused.

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-punkt⁴ või juurdepääsupunkt⁵, mis ühendab nt kliendiliini juurdepääsuvõrguga) asukoht. Tegu on tingimustega, millest tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamisel. Seega on mõistlik tuua vastav nõue käesoleva määruse üldosa sättesse 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.

Kirjeldused, eskiis- ja tehnoloogiline projekt on valdkondlikud mõisted, mis ei ole määrukses 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. 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 tootlustus-, 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 projekti koostajale siduvad lähteülesanded. Samuti võib eskiisprojekt olla näiteks detailplaneeringust tulenevate tingimuste tõlgendamise vahend, kus on proovitud leida parim ruumiline lahendus ja arvestada ehitise sobivuse põhimõttega (EhS § 13 lg 1 ja 1'). Tehnoloogilise projekti olemasolu võib olla samuti oluline, kui ehitusprojektiis tuleb arvestada seadmetega, mis mõjutavad kavandatavaid lahendusi.

⁴ Elektroonilise side seadus (ESS) - § 2 p 70.

⁵ EhS § 61² lg 3.

Lõikes 2 sätestatakse põhimõte, et ehitusprojekti erinevates osades projekteeritud lahendused ei oleks päriselus omavahel vastuolus ega toimimise või kasutamise takistuseks. 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 koostöövõimet 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.

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 jms 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.

§ 4. Ehitusprojekti vormistamisele esitatavad üldnõuded

(1) Ehitusprojekt koosneb üldosast ja muudest osadest, mis:

- 1) kirjeldavad projekteeritud lahendusi tekstiliselt, nagu on seletuskiri või tabelid;
- 2) esitavad graafilist teavet, nagu on asendiplaan, joonised, illustratsioonid, skeemid või graafikud;
- 3) on esitatud teabemudelitena, nagu koond-, osa- või teemamudelina.

(2) Vajadusel võib erinevaid ehitusprojekti osasid omavahel ühitada või eraldada selliselt, et need täiendaksid üksteist, kuid ei raskendaks ehitusprojekti loetavust.

(3) Ehitusprojekti graafilises osas esitatakse objekt kahe- või kolmemõõtmelisena.

(4) Ehitusprojekti vormistamiseks kasutatakse üldkättesaadavat vabavaraga loetavat failiformaati, mille abil on ehitusprojekt terviklikult nähtav ja teabe nägemiseks ei ole vaja omada spetsiifilisi oskusi tarkvara kasutamiseks.

(5) Ehitusprojekti vormistamisel teabemudelina peab teave olema korrektselt liigitatud, kasutades vastavaid modelleerimisvahendeid ja -vorminguid.

(6) Ehitusprojekti seletuskirjas esitatakse ehitusprojekti lähteandmetele põhinevad järeldused, nende saavutamiseks valitud lahenduse kirjeldus ning asjakohasel juhul valiku põhjendused. Ehitusprojekti seletuskirjas tuuakse ära teave, millest ehitusprojekti või selle osa koostamisel on lähtutud.

(7) Ehitusprojekti graafiline osa, eelkõige selle koosseisus olev asendiplaan peab olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult Eesti geodeetilise süsteemiga. Graafiline osa esitatakse enamlevinud mõõtkavades.

(8) Ehitusprojekti osa võib koosneda viidetest ehitusprojekti muudele osadele, kui vastava osa kohta käiv teave kajastub ehitusprojekti muudes osades.

(9) Ehitusprojektis märgitakse ehitusprojekti ja asjakohasel juhul selle osa:

- 1) koostaja või koostamist kontrollinud isiku nimi;
- 2) koostaja kvalifikatsioon, kui selle tõendamine on nõutud;
- 3) juriidilisest isikust ehitusprojekti koostaja puhul registrikood, kontaktandmed ja majandustegevuse registreerimise number.

(10) Ehitusprojekti üldosa peab sisaldama teavet ehitusprojekti ülesehituse kohta ning ehitusprojekti üldosa ning muud osad peavad sisaldama ehitusprojekti nimetust või tunnust.

(11) Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel, sealhulgas vormistamisel teabemudelina, juhindutakse täiendavalt **ehitisregistri veebilehel** avaldatud juhisest.

Paragrahv 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 lehe kohustuslikud andmed), lg 3 (lehekülgede nummerdamise nõuded), lg 5 (köidete nummerdamine) ja lg 6 (dokumentide loetelu), lg 9 (tiitellehe allkirjastamise nõuded).

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 muudeks osadeks vastavalt projekteeritava ehitise olemusele ja eripärale. See on vajalik, andmaks edasi kavandatud tegevuse ja valitud lahenduse eesmäärke, ning vähendades tõlgendamisriske.

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

Ehitusprojekti vormistamisel jääb kehtima põhimõte, 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 eesmäärke ning vähendades tõlgendamisriske.

Samuti esitatakse vajadusel ehitusprojekti osades teave graafiliselt, 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 kokkulepituid 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 tõlgendamisrisiki.

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, tuleb 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. Ehitusprojekti esitamisel teabemudelina tuleb lähtuda **käesoleva paragrahvi 4 lõikes 11** viidatud juhendmaterjalidest.

Lõikes 2 jääb kehtima kehtiva määruse § 4 lg-s 3 sätestatud põhimõte, et ehitusprojekti muid osasid võib omavahel ühildada või eraldada, et nad täiendaks üksteist, kuid ei raskendaks ehitusprojekti loetavust. See tähendab, et ehitusprojekti üldosa on alati kohustuslik ning ühitada või jagada saab vajadusel määruse § 9-15 sätestatud ehitusprojekti osasid. 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. Ehitusprojekti ühildamisel või eraldamisel tuleb 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 esitusviisi üle, otsustab projekti koostaja. Samasisulise ettepaneku tegi EKEL määruse kavandis. Vajadusel jagatakse ehitusprojekt erialaspetsiifilisteks osadeks, lähtudes projekteeritava ehitise eripärast ning projektlahendi erialaspetsiifiliste osade (maastikuarhitektuur, erinevad tehnovõrgud, arhitektuur, kandvad ja jäigastavad tarindid, erinevad tehnosüsteemid, tuleohutus, akustika, muinsuskaitse jm) koostajatest. Tulenevalt ehitusprojekti kompleksisusest võib ehitusprojekt koosneda ühest erialaspetsiifilisest osast või mitmetest osadest.

Lõikes 3 sätestatakse üldised nõuded graafilisele osale. Ehitusprojekti graafilises osas 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. Muuhulgas on see vajalik, et pädevad asutused ei peaks loamenetluse läbiviimiseks soetama litsentse tasuliste programmide kasutamiseks.

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

Lõikes 7 sätestatakse, et ehitusprojekti graafiline osa, sealhulgas selle koosseisus olev asendiplaan peab olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult Eesti 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 ja haljastuse 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 emaldatud viide lammutamisele.

Lõikes 8 sätestatakse põhimõtte, et ehitusprojekti osa võib sisaldada viited ehitusprojekti muudele osadele. 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. Majandus- ja kutsetegevuse raames on EhS § 24 lg 2 kohaselt loakohustusliku ehitusprojekti koostamiseks vajalik pädeva isiku kvalifikatsioon ära tõendada vastava pädevustunnistuse või kutsega. Erandlikel juhtudel võib ehitus- või kasutusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostaja olla ehitise omanik (nn iseendale ehitamise põhimõte). Sellisel juhul jäetakse ehitusprojektis selle koostaja ehk pädeva isiku kvalifikatsioon märkimata. Ehitusprojektist peab olema tuvastatav ehitusprojekti koostaja või kontrollija nimi ja koostaja kvalifikatsioon, kui selle tõendamine on nõutud. 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. Säte tugineb kehtiva määruse § 7 lg-s 1 p-des 4 – 7 sätestatud nõuetele.

Lõikes 10 sätestatakse ehitusprojektile minimaalsed vormistuslikud nõuded, millega toetatakse määruse § 2 lg 1 sätestatud nõude täitmist, mille kohaselt peab ehitusprojekt andma mh arusaadavat teavet kavandatava ehitise või ehitamise ja selle vastavuse kohta õigusaktides. Määruse eelnõu ettevalmistamisel korraldatud kaasamisüritusel ei pooldanud sektori osapooled ehitusprojekti vormistusnõuete detailset reguleerimist, kuid oluliseks peeti elementaarsete vormistusnõuete kehtestamist, millega tagatakse ehitusprojekti loetavus ja arusaadavus. Ennekõike peab olema mõistetav, kuidas on ehitusprojekt ning selle osad üles ehitatud (nt sisukord) ning ehitusprojektist peab tulenema selle nimi või tunnus, sh peab olema arusaadav, millise projekti versiooniga on tegu.

Lõikes 11 sätestatakse, et ehitusprojekti vormistamisel teabemudelina ning digitaalsel esitamisel juhindutakse ehitisregistri veebilehel avaldatud juhiseist. 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. Kuivõrd ehitusprojekti vormistamine ja esitamine teabemudelina on loamenetluste kontekstis uus ja pidevalt arenev valdkond, ei ole selle detailne reguleerimine määruse tasandil otstarbekas. Juhistega ei saa isikutele panna selliseid lisakohustusi seoses vormistamise vms nõuetega, mis ei ole taandatavad õigusaktide nõuetele.

§ 5. Ehitusprojekti allkirjastamisele esitatavad nõuded

(1) Allkirjaga kinnitatakse, et järgitud on ehitusprojektile ja selle koostamisele esitatavaid nõudeid. Ehitusprojekti allkirjastab ehitusprojekti või selle osa koostanud või selle koostamist kontrollinud isik.

(2) Kui ehitusprojekti koostamisel osaleb mitu isikut, määratakse projekteerimist juhtiv isik. Projekteerimist juhtiva isiku ülesandeks on tagada ehitusprojekti osade kokkusobivus ja koostoimimine.

(3) Ehitusprojekti allkirjastab:

1) projekteerimist juhtinud isik kogu ehitusprojektis esitatud teabe osas;

2) ehitusprojekti erialaspetsiifilise osa koostanud või koostamist kontrollinud isik vastava osa osas.

(4) 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.

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.

Lõikes 1 rõhutatakse, et allkirjaga kinnitatakse ehitusprojekti vastavust ehitusprojektile ja selle koostamisele esitatavatele nõuetele. See tähendab, et ehitusprojekti koostamisel tuleb muuhulgas järgida **EhS § 13 ja § 14 ning §-des 23-25** sätestatud nõudeid.

Lõikes 2 sätestatakse projekteerimist juhtinud isiku määramise kohustus, kui ehitusprojekti koostamisel osaleb mitu isikut. Ennekõike on see tingitud valdkondlikust pädevuse jaotustest ning kutsete sisust. Seetõttu on oluline määrata isik, kelle ülesandeks on tagada ehitusprojekti osade kokkusobivus ning koostoimimine. Kes projekteerimist juhtivaks isikuks määratakse, on töökorralduslik küsimus, mis käesoleva määruse reguleerimisalasse ei kuulu. Sättega rõhutatakse **EhS § 10** sätestatud asjatundlikkuse põhimõtte järgimise olulisust ja kohustuslikkust.

Lõikes 3 kehtestatakse nõue, et ehitusprojekti peab tervikuna, sh selle osad, allkirjastama isik, kes vastutab ehitusprojektile ja selle koostamisele esitatavate nõuete täitmise eest (**lg 1, lg 3 p 1**). Säilib nõue, et ehitusprojekti osa peab allkirjastama selle koostanud isik (**lg 3 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. Seega on regulatsiooni eesmärgiks ennekõike anda pädevale asutusele võimalus kontrollida, kas tõendatud kvalifikatsiooniga isikud on ehitusprojekti koostamisel kaasatud. Isiku kvalifikatsiooni ulatus tuleneb kutseeaduse kohasest kutsest või muu õigusakti kohase pädevustunnistuse sisust. Iseendale ehitamise korral rakendub nimetatud regulatsioon (füüsilisest isikust) omanikule. Seega tuleb sõna „isik“ vastavas paragrahvis lugeda, arvestades ülaltoodud konteksti.

Lõikes 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. 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.

Sama põhimõtte kohaldub ehitusprojekti igale ühitatud või jagatud osa allkirjastamisele. 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".

2. peatükk

Nõuded ehitus- või kasutusloa taotlusega ning ehitus- või kasutusteatisega esitatavale ehitusprojektile

Määruse 2. peatükk „Nõuded ehitus- või kasutusloa taotlusega ning ehitus- või kasutusteatisega esitatavale ehitusprojektile“ käsitleb, millistele nõuetele peab ehitusprojekt vastama, et seda saaks esitada EhS lisades sätestatud juhtudel ehitus- või kasutusloa taotlusega või ehitus- või kasutusteatisega. Määruse ettevalmistamisel korraldatud kaasamisüritustel toetati ideed sätestada määruses ehitus- ja kasutusõiguse saamisel esitatava ehitusprojekti nõuded jättes määruse tasandil reguleerimata ehitusprojekti põhiprojekti arengujärk. Kaasamisüritusel saadud tagasiside kohaselt on osa sektorist harjunud oma töös lähtuma ehitusprojekti arengujärkudest, mistõttu otsustati ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti arengujärgu määratlemisel lähtuda jätkuvalt eelprojekti mõistest. Sõltuvalt ehitise keerukusest võib praktikas olla võimalik ehitise terviklikult valmis ehitada erinevate ehitusprojekti arengujärkude (staadiumite) alusel. Tulenevalt eelnevast ei nähta kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile ette kindlat standardikohast ehitusprojekti arengujärku, vaid kasutusloataotlusega esitatav ehitusprojekt peab olema sellises arengujärgus, mille alusel on ehitise võimalik terviklikult ja nõuetekohaselt valmis ehitada.

Sedasi ei hälbi käesoleva määruse sisu EVS standardist. Juhul kui ehitusprojekti põhi- või tööprojekti arengujärk on vajalik pooltevaheliste tsiviilõigussuhete õigusselguse tagamiseks, on pooltel endiselt võimalik lähtuda EVS standardist.

§ 6. Nõuded ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile

(1) Ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatakse kavandatava lahenduse ehitusprojekt vähemalt eelprojekti mahus, mis sisaldab:

- 1) arhitektuuri lahenduste põhimõtted;
- 2) insener-tehniliste lahenduste põhimõtteid;
- 3) üldiseid nõudeid ehitise, ehitamise ja kasutamise kvaliteedile ja ehitise ohutule kasutamisele;
- 4) võimalikke negatiivsed mõjusid keskkonnale, ehitisele ja kolmandatele isikutele koos kavandatud leevendusmeetmetega.

(2) Vajaduse korral esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui on sätestatud käesolevas paragrahvis. Olenemata esitatud ehitusprojekti arengujärgust, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes eelprojekti mahust.

(3) Ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatavas ehitusprojektis kirjeldatakse asjakohasel juhul ehitises kasutatava tehnoloogilise sisseseade, seadme või muu eripärase lahenduse:

- 1) mõõtmeid ja paiknemist;
- 2) kasutamisest tulenevaid piiranguid;
- 3) teenindamiseks vajalikku kuja või koridori.

(4) Kui ehitisele kohalduvad ligipääsetavuse nõuded, tuuakse ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatavas ehitusprojektis välja ehitise ligipääsetavuse lahendused tekstiliselt.

(5) Ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatavas ehitusprojekti üldosas tuuakse välja, kuidas on lahenduse kavandamisel arvestatud ehitise sobivuse nõudega.

(6) Kui esitatakse taotlus ehitusloaga kinnitatud või ehitusteatisega heakskiidetud ehitusprojekti muutmiseks ning muudatuse ulatusest tulenevalt ei pea esitama uut ehitusloa taotlust või ehitusteatisi, siis järgitakse ehitusprojekti tehtud muudatuse esitamisel § 8 toodud erisusi.

Paragrahvis 6 sätestatakse nõuded ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile. **Lõikes 1** sätestatakse, milline teave ja millises mahus peab olema ehitusõiguse saamiseks koostatud ehitusprojekti esitatud. Kavandatava lahenduse ulatus määratleb, milliseid töid tuleb ehitusprojekti elluviimisel teha (ehitusprojekti maht). See tähendab, et ehitusprojekti esitatakse teave ehitise või selle osa kohta, mis on ehitustöödega hõlmatud. Näiteks hoone katusekatte vahetamiseks esitatava projekti sisu (nt katusekatte vastavus planeeringuga ning katusekonstruktsiooni sobivus valitud katusekattega, soojustuskiht jms) on oluliselt piiratum kui tervikuna uue ehitise püstitamisel. Katusekatte vahetamiseks koostatavas ehitusprojekti ei pea kajastama seda teavet (nt tehnovõrkude olemasolu ja nende nõuetele vastavus), mis ei ole konkreetselt katusekatte vahetamisega seotud. Ka uue hoone püstitamiseks esitatavas ehitusprojekti ei pea kajastama ehitise, mis ei ole uue hoone nõuetekohaseks ehitamiseks ja kasutamiseks vajalikud. Regulatsioon kordab oma sisult eelprojektile kehtestatud nõudeid. Eelnõu koostamisel säilitati lähenemine, et ehitusõiguse 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 ehitusprojekti esitatav teabemaht ja selle piiritlemine võib sõltuda ehitise ja ehitamise liigist, kasutusotstarbest, ehitise ehitusalusest pindalast ja kõrgusest ning selle asukohast tulenevatest nõuetest. Ehitusprojekti esitatav teabemaht ja selle ülesehitus sõltub kavandatud ehitisest (vt määruse § 7 seletuskiri). 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 ehitusõiguse saamiseks esitataval ehitusprojekti seda osa ei kajastata.

Igal juhul tuleb ehitusloa taotlusega esitatavas ehitusprojekti esitada ehitise arhitektuuri- ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted (eelnõu § 6 lg 1 p 1 ja 2). Sätete eesmärk on piiritleda, millises täpsusastmes tuleb esitada ehitusprojekti osade kohta käiv teave. Sätete 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 taotluse või ehitusteatisega esitatav ehitusprojekt peab vastava osa kohta sisaldama nii tekstilist või ka graafilist teavet.

Punktide 1 ja 2 kohaselt jaguneb ehitusprojekt sisuliselt kaheks suuremaks kategooriaks, mis on arhitektuur ja insener-tehniline osa. Eelnõus jaguneb insener-tehniline osa omakorda konstruktsioonideks, sisekliimaks, välisvõrkudeks jne. Käesolevas eelnõus on arhitektuuri osa jaotatud arhitektuuri ja sisearhitektuuri ning välisruumi ja maastikuarhitektuuri alajaotisteks. Arhitektuuri ja insener-tehnilise lahenduse põhimõtted tähendavad, et ehitusprojekti kirjeldatakse lahenduste väljatöötamise aluseid, kontseptsiooni ja põhimõtteliste valikute otsuseid, millele kavandatakse ehitise 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 lahenduste põhimõtted tähendavad, et asjakohasel juhul esitatakse nt ehitise kande- ja piirdetarindite (näiteks seinad, laed, vahelagede- ja katusekonstruktsioonid) valik, nende toimimine ja kasutatavad materjalid. Tehnosüsteemide (elektri, kütte, ventilatsiooni, elektroonilise side võrgu, vee-kanalisatsiooni, tulekustutuse, automaatika jne) kohta tuleb esitada piisav teave tehnosüsteemide põhimõtteliste lahenduste kohta. Kirjeldatavate lahenduste sisuline jaotus on esitatud ehitusprojekti osade kohta käivates sätetes. Nt kirjeldatakse ehitusprojekti süsteemide kasutamisega, toimimise põhimõtteid, põhiparameetreid (nt jahutussüsteemi arvutuslikke põhiparameetreid), energiakasutuse efektiivsust, materjale (nt torustiku materjal), seadmeid või nende liike (nt küttekeha liiki), paigutust, ruumivajadust (nt olulise ruumivajadusega tehnosüsteemid) või asukohta.

Punktis 3 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 ehitise olema ohutu, vastupidav, jne. Lisaks peab ehitusprojekti olema välja toodud ehitise kvaliteet. Viimane peab

vastama küsimusele, kuidas saavad esitatud nõuded täidetud. Ehitise kvaliteet on funktsionaalsed ja toimivusega seotud minimaalsed nõuded ehk mida ehitist peab tegema/võimaldama ja kui hästi ta peab seda tegema. Ehitamise kvaliteedi väljendus on näiteks tolerantsid, viimistletud pindade omadused (näiteks puhta betooni pind, värvitud pinnad) jne. Kasutamise kvaliteet viitab sellele, kui hästi ehitist täidab kasutaja kasutamise eesmärgi. Samuti kas hoone on turvaline, võimaldab selle kasutamist ettenähtud viisil ja ajal.

Punktis 4 on sätestatud kohustus tuua ehitusprojektis välja ka võimalikud negatiivsed mõjud, et hinnata, kuidas ehitist ja ehitustegevus võib mõjutada ümbritsevat keskkonda, ehitise struktuuri ja inimesi. Keskkonnamõjud võivad näiteks hõlmata õhusaastet, müra või valgustumüra. 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. 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 on sätestatud võimalus esitada ehitusprojekt taotleja enda valitud täpsusastmes, kuid mitte väiksemas mahus, kui näeb ette käesolev paragrahv. Ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti mahtu kirjeldab käesoleva paragrahvi **lõige 1**. Lisaks antakse **lõikes 2** juhis, et ehitusprojekti tuleb hinnata vastavalt käesolevale paragrahvile. See tähendab, et ehitusõiguse taotlejalt ei tohi nõuda rohkem teavet, kui on sätestatud käesolevas paragrahvis. Koosmõju **lõikega 1** jääb kehtima põhimõte, et pädev asutus annab ehitusprojektile hinnangu lähtudes eelprojekti arengujärgust ka juhul, kui ehitusprojekt on sellest detailsem.

Lõikes 3 sätestatakse kohustus asjakohasel juhul kirjeldada ehitusprojektis ehitises kasutatava tehnoloogilise sisseseade, seadme või muu eripärase lahenduse mõtmeid 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, näiteks tootmine või autoteenindus, puhul kaasnevad erivajadused ja -nõuded, mis eeldavad vastavate seadmete kasutamist. 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 ehitusprojekti vastavas osas välja ehitise ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused juhul, kui ehitisele kohalduvad ligipääsetavuse nõuded. 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.

Lõikes 5 sätestatakse kohustus kajastada ehitusloataotlusega esitatavas ehitusprojekti seletuskirjaks, kuidas on ehitise kavandamisel arvestatud ehitise sobivusega. Nõude täitmisel tuleb lähtuda ennekõike EhS **§ 13 lg 1 ja 1¹** nõuetest. Nõue ei tähenda, et muidu ehitisele ja ehitamisele kohalduvad üldpõhimõtteid ja -nõudeid ei peaks kohaldama. Sättega tagatakse, et projekteeritud lahendused oleksid läbimõeldud ning realiseeruks olemasoleva teabe pinnalt parim võimalik lahendus.

Lõike 6 kohaselt on ehitusprojekti muutmise võimalik kui muudatuste ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea esitama uut ehitusloa taotlust või ehitusteatisi. Seega tuleb muudatuste ulatusele nii ehitusloa kui ka -teatise puhul anda hinnang vastavalt EhS §-le 46. Kui muudatuse tulemusena muutuvad ehitise olulised tingimused oluliselt, tuleb pädeval asutusel kaaluda ehitusloa kehtetuks tunnistamist või tuleb isikul esitada uus ehitusteatis.

Muudel juhtudel võib tulenevalt tegelikust situatsioonist ehitusplatsil ja täiendavalt ilmnenu asjaoludest tekkida ehitustööde käigus vajadus esialgse ehitusprojektiga võrreldes alternatiivsete meetodite ja lahenduste kasutamiseks. Selline asendus ei muuda ehitusprojektis kajastatud ebaõigeks või ebatäpseks, vaid ehitustööde käigus tehakse muudatustest huvitatud osapoole soovi kohaselt midagi teisiti. Samuti saab ehitusprojekti muudatustega lahendada operatiivselt üleskerkinud ehitustehnilisi probleeme ja mittevastavusi tegelikule olukorrale (näiteks ehitise ümberehitamisel).

Kui taotleja soovib ehitusprojekti muudatusele pädeva asutuse kinnitust enne kasutusloa taotlemist, on pädeval asutusel võimalik ehitusprojekti muudatus kinnitada haldusaktiga (ehitusloa muutmise). Haldusakti muutmisele ja kehtetuks tunnistamisele kohalduvad haldusmenetluse seaduse vastavad sätted (§ 64 jj). Juhul, kui esitatakse taotlus haldusakti muutmiseks muul alusel, kui on sätestatud haldusmenetluse seaduse §-s 44, on pädeval asutusel kaalutusõigus nii menetluse uuendamise kui ka haldusakti muutmise osas.⁶ Erinevalt ehitusloast on ehitusteatise esitamine oma olemuselt halduse toiming (vt nt RKHKo 3-17-1859/34). Seega ei ole võimalik teatist ehk halduse toimingut kui sellist muuta. Kui ehitusteatise ja ehitusprojekti esitamise kohustusega ehitise ehitusprojekti muudatusele soovitakse pädeva asutuse kinnitust enne kasutusteatise esitamist, peaks pädev asutus ehitusteatise lähtudes ehitusprojekti muudatusest uuesti läbi vaatama. Ehitusprojekti muudatuste kohta, mille eelduseks ei ole ehitusseadustikus nimetatud pädeva asutuse läbi viidavad menetlused, saab andmed esitada läbi ehitisregistri andmete esitamise teatisega igal ajal.

§ 7. Nõuded kasutusloa taotlusega või kasutusteatisega esitatavale ehitusprojektile

(1) Kasutusloa taotlusega või kasutusteatisega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitise ehitati. Esitatav ehitusprojekt peab olema detailsusastmes, mille alusel oli võimalik ehitise terviklikult ja nõuetekohaselt valmis ehitada.

(2) Kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mis sisaldab:

1) kontrollitud ja omavahel kooskõlas olevaid arhitektuuri- ja insener-tehnilisi lahendusi ning kõiki olulisi tehnilised nõudeid ehitustootele, -materjalile ja -seadmele, ehitisele ja selle osadele;

2) ehitise oluliste arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste parameetrite kirjeldust graafiliselt või mudeli ja tehniliste kirjelduste kogumina sellisel tasemel, mis annab selged ja üheselt mõistetavad tehnilised lahendused ning võimaldab nõuetekohaselt ehitada;

3) lõplikult täpsustatud tehnoloogilisi või esteetilisi eelistusi ja piiranguid;

4) ehitustoote, -materjali ja -seadme tehnilisi näitajaid ning vajadusel juhiseid nende seadistamiseks ja hooldusele esitatavad üldnõudeid seletuskirjas või ehitusprojektiga koos esitatud hooldusjuhendis.

(3) Kui ehitusprojekt näeb ette tüüplahenduse kasutamist, siis tuleb ehitusprojektis viidata konkreetsele tüüplahendusele ning vajadusel esitada tüüplahenduse kohta käiv teave ehitusprojekti koosseisus.

⁶ Haldusmenetluse käsiraamat, lk 369-372.

(4) Kui kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis esitatakse kogu ehitamiseks vajalik informatsioon mudelis või graafiliselt viidete ja märkustena, ei ole seletuskirja, tabelite, graafikute ja muude lisaselgitusi andvate dokumentide või teabe esitamine kohustuslik.

(5) Kasutusloa taotlemisel esitatud ehitusprojektis peab projekteeritud lahenduse geomeetria olema mõõtmega ja/või koordinaatidega kirjeldatud määral, mis võimaldas ehitada kui ka omanikujärelevalvet teostada.

(6) Kui kasutusloa taotlusega või kasutusteatisega esitatakse projekt, mida on võrreldes ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatud projektiga muudetud ning muudatuse ulatusest tulenevalt ei esine kasutusloa andmisest keeldumise aluseid, siis tuleb ehitusprojektis tehtud muudatuse kajastamisel järgida lisaks § 8 toodud erisusi.

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 ehitise terviklikult ja nõuetekohaselt valmis ehitada. Tegu on osaliselt kehtiva määruse § 10 lg 1 ja 3 sõnastusega. Nõuetele peab vastama nii ehitise kui ka ehitamine. Praktikast võib olla võimalik ehitise terviklikult valmis ehitada erinevate ehitusprojekti arengujärgkude (staadiumite) alusel. Ka kehtiva ehitusseadustiku redaktsiooni seletuskirja kohaselt võib anda ehitusloa eelprojekti staadiumis olevale ehitusprojektile, kuid kasutusloa andmisel tuleb anda tulenevalt ehitise keerukusest kas põhi- või tööprojekti alusel. Pädev asutus peab kasutusloa andmisel kasutama oma kaalutusõigust ning veenduma, et esitatud ehitusprojekt on piisav, et tulevikus oleks võimalik kontrollida erinevate nõuete täitmist⁷. Seega antakse sõltuvalt ehitise keerukusest ehitisele kasutusõigus kas eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis juba täna. Sealjuures ei ole sisuliselt tähtis projekti staadium vaid asjaolu, et ehitusprojekt oleks valmis, st selle kohaselt oleks pädeval isikul võimalik nõuetekohaselt ehitada ning ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida.

Tulenevalt eelnevast ei nähta käesoleva määrusega teadlikult ette kasutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile kohustuslikku standardkohast 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.

Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada ehitusprojekt, mille alusel ehitati. Ehitada saab ainult valmis ehitusprojekti alusel. Konkreetse ehitusprojekti puhul hindab projekti koostaja, mis on piisav ehitusprojekti detailsus, et vastata käesoleva sätte nõuetele. Ehitusprojekti detailsus sõltub kavandatava ehitise olemusest ja keerukusest, sh konkreetsest kasutusotstarbest tulenevatest nõuetest. 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 abihooned 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

⁷ SE 555 seletuskiri, lk 98.

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 taotluse või kasutusteatisega 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 ehitistervikuna välja ehitada. Kasutusloa taotlusega koos esitataksegi selline ehitusprojekt, mille järgi oli võimalik nõuetekohaselt ehitada ja sealjuures ei ole määrav, kas EVS standardi kohaselt on tegu ehitusprojektiga eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis.

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.

Punkti 1 kohaselt peavad kasutusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis 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 ehitistervik peab välja nägema ja funktsioneerima, ning saaks selle vastavalt nõuetele valmis ehitada. Näiteks koolimaja ehitamise puhul peab arhitektuurilahendusest selguma, kus asuvad klassiruumid, koridorid, trepid, aknad, ukсед, tualetid, spordisaal ning mis on nende mõõtmed, sisearhitektuuri puhul ka kujundus.

Punkti 3 kohaselt peavad ehitusprojektis olema esitatud ka tingimused, millele ehitusmaterjalid, tooted ja seadmed ning ehitise osad peavad vastama, tagamaks ohutust, kvaliteeti ja vastavust nõuetele. 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 küttesead. Näiteks hoone puhul võib tehnoloogiline nõue olla, et energiatõhususe tagamiseks peavad aknad olema kolmekordse klaaspaketiga. Esteetiline nõue võib seisneda kohustuses viia aknad fassaadiga tasapinda (nt sageli miljööladel). Piiranguna saab käsitleda nt nõuet, et hoone fassaad ei tohi olla klaasist.

Punkti 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. Küll aga tuleb silmas pidada, et kui ehitisele laieneb varjendi rajamise kohustus, siis tuleb vajalikus mahus näidata ära varjendis olevate tehnosüsteemide (ventilatsioon, kütte, veevarustus, elekter) kasutamine koos varjendis oleva muu varustuse eesmärgipärase ja ohutu kasutusega.

Lõikes 3 sätestatakse, et kui ehitusprojekt näeb ette tüüplahenduse kasutamist, siis tuleb ehitusprojektis viidata konkreetsele tüüplahendusele ning vajadusel esitada tüüplahenduse kohta käiv teave ehitusprojekti koosseisus. Teggu 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, võib 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 4 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, kui joonisel või mudelis saab ära näidata kõik vajalik teave selle ohutuses veendumiseks, pole seletuskirja tarvis.** See aitab kaasa menetlusökoonomiale 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 projekti koostajal 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 või mudelis, 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 ehitist terviklikult valmis ehitada, peab ka teave olema koostatud selliselt, et selle kasutamine ehitusplatsil oleks võimalikult mugav ja käepärane. Seega, kui kasutusloaga esitatavas ehitusprojekti antakse kogu vajalik informatsioon joonistel, ei ole seletuskirja, tabelite, graafikute ja muude lisaselgitusi andvate dokumentide esitamine kohustuslik.

Lõikes 5 sätestatakse kohustus esitada ehitusprojekti joonistel või mudelis 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.

Lõike 7 kohaselt on muudetud ehitusprojekti kooskõlastamine kasutusloa andmisel või kasutusteatisel heakskiitmisel võimalik juhul, kui ei esine kasutusloa andmisest keeldumise aluseid, sh kui muudatuse ulatusest tulenevalt ei ole algatatud ehitusloa kehtetuks tunnistamise menetlust. Ka kasutusteatisel täiendaval kontrollil kontrollitakse kasutusloa andmisest keeldumise aluste esinemist (EhS § 48 lg 6). Kui muudatuse tulemusena muutuvad ehitise olulised tingimused oluliselt, tuleb pädeval asutusel lisaks kaaluda ehitusloa kehtetuks tunnistamist või tuleb isikul esitada uus ehitusteatis, st selliseid muudatusi ei ole võimalik kasutusõiguse andmisega nn seadustada.

§ 8. Ehitusprojekti muutmine

- (1) Ehitusprojekti muutmisel lähtutakse muudetava ehitusprojekti osale kohalduvatest nõuetest.
- (2) Ehitusprojekti juurde koostatakse seletuskiri, milles selgitatakse muudatuse tegemise põhjuseid, lisatakse lahendus koos põhjenduste ja selgitustega ning muudatuse tegemisest tulenevad võimalikud mõjud.
- (3) Ehitusprojekti graafilises osas eristatakse tehtud muudatused arusaadavalt ehitusloa saanud või ehitusteatisega heakskiidetud ehitusprojekti kajastatud lahendusest.

Ehitusprojekti muutmise sätted ei loo uut menetlusliiki. Taotlus on isiku tahteavaldus, mis on suunatud sellele, et haldusorgan midagi teeks: sooritaks toimingut või annaks haldusakti⁸. Valdavalt on ehitusprojekti muudatuse esitamise näol taotlusega vaadata ehitusteatisel lähtudes muudatuse ulatusest uuesti läbi (toiming) või muuta ehitusloa resolutsiooni osaks olevat ehitusprojekti (haldusakti). Menetluslike erisuste kohta ehitusprojekti muudatuse kinnitamisel või heakskiitmisel vaata paragrahvide 6 ja 7 seletuskirjast. Käesolevas paragrahvis sätestatakse lisanõuded ehitusprojekti muutmise vormistamisele.

Lõike 1 kohaselt kohalduvad ehitusprojekti muutmisele täpselt samasugused nõuded, nagu muudetavale ehitusprojekti osale. See hõlmab muuhulgas nii ehitusprojektile, selle koostamisele kui ka ehitusprojekti

⁸ Haldusmenetluse käsiraamat, lk 127.

koostava isiku pädevusele esitatavaid nõudeid, sealjuures peab muudatus olema sellises detailsusastmes, nagu on muudetav ehitusprojekti osa.

Lõikes 2 ja 3 esitatakse nõuded ehitusprojekti muudatuse vormistamisele. Ehitusprojekti muudatuse vormistamisel peab olema täpselt ja arusaadavalt selge millisel põhjusel muudatus tehakse, mis on muudatuse ulatus ja selle mõjud. Ehitusprojekti muudatus peab olema ehitusprojekti selgelt eristatav, see tähendab, et muudatuse kohta tuleb koostada eraldi seletuskiri ning ehitusprojekti graafilises osas tuleb muudatus võrreldes esialgse lahendusega selgelt ja üheselt mõistetavalt tähistada.

3. peatükk

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 iga hoone ja rajatise puhul ei pruugi kõik osad olla vajalikud.

Ehitiste kasvava keerukuse, projekti koostajate spetsialiseerumise ja kvalifikatsiooninõuete olukorras koosneb ehitusprojekt peaaegu alati mitmest valdkonnaspetsiifilisest jaotisest. 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.

§ 9. Ehitusprojekti osad

(1) Ehitusprojekt koosneb ehitusprojekti üldosast, kus esitatakse:

- 1) ehitusprojektiga hõlmatud kinnistu andmed, ehitise asukoha andmed, olemasoleva situatsiooni lühikirjeldus, ehitusprojekti nimetus, tunnus või number ning ehitusprojekti koostamise eesmärk, sealhulgas kavandatava või lammutatava ehitise kirjeldus ja sobivus, selle kasutamise otstarve, põhjendused ja ulatus;
- 2) selgitus ehitusprojekti ülesehituse ja koosseisu kohta;
- 3) ehitise ja selle osa, sealhulgas tehnosüsteemi ja ajutise ehitise, kavandatav kasutusiga;
- 4) planeeringute või projekteerimistingimuste ning ehitusprojekti esitatud lahenduse võrdlus;
- 5) kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise korral kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetus ja kultuurimälestiste riiklikku registri number ning muinsuskaitse eritingimuste ning ehitusprojekti võrdlus;
- 6) teave energiatõhususe nõuete kohaldamise kohta, sealhulgas kas tegemist on hoone olulise rekonstrueerimisega.

(2) Ehitusprojekt koosneb asjakohasel juhul paragrahvides **9 – 15** sätestatud osadest ja nendes nõutud teabest **lähtudes käesoleva määruse § 6 või § 7 sätestatud teabe mahust.**

Paragrahvis 9 sätestatakse detailsemad nõuded ehitusprojektide osadele.

Lõikes 1 on reguleeritud nõuded ehitusprojekti üldosale, mille esitamine on igal juhul kohustuslik. Tegemist on uue normiga, kehtiv määrus üldosa (üldteavet) ei nõua. Üldteave on ehitusprojekti tervikut kirjeldav teave. 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. 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 (nt 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 ehitise endast kujutab (mis see on). Ehitusprojektis peab olema selgitatud, mis tüüpi ehitise on kavandatud (nt elumaja, kontorhoone, tööstushoone, raudtee, tunnel vms) ning kuidas ja mis eesmärgil seda ehitist kavandatakse kasutada (mis on funktsioon). Kui on selge mida ja mis otstarbeks ehitatakse, tuleb täiendavalt lühidalt selgitada ka konkreetse lahenduse valikut lähteandmetega arvestades (miks selline valik ehk põhjendused). Kavandatava ehitamise 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 üldjuhul vajalik. 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 või 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 ehitise sobitub olemasolevasse keskkonda.

Punkti 2 kohaselt peab üldosa sisaldama selgitust ehitusprojekti ülesehituse ja koosseisu kohta 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 juhised 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.

Punkti 3 kohaselt peab ehitusprojektis olema ka ehitise ja selle osa (sh tehnosüsteem), sealhulgas ajutise ehitise, kavandatav kasutusiga. Ehitise kavandatav kasutusiga on toodud eriosadest üldosasse (vrld 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 ehitise säilitab oma funktsionaalsuse, toimivuse ja ohutuse selle perioodi vältel, kui seda kasutatakse ja hooldatakse ettenähtud viisil.

Mõistete ehitise eluiga, kasutusiga või püsimisiga erinevust iseloomustab järgmine näide. Hoone püstitamise hetkel peab omanik 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 hoone püsivusega – hoone amortiseerub, nt võivad tekkida praod ning hoone võib muutuda varisemisohtlikuks. Seega lõpeb hoone püsivusiga, kuid ka nüüd on võimalik rekonstrueerimisega hoone püsivus taastada. Samas võib saabuda aga ajahetk, kui ehitist kas pole enam vaja või pole majanduslikult otstarbekas säilitada ning siis on võimalik ehitise eluiga/eksistents lammutamisega lõpetada.

Punktis 4 sätestatakse kohustus esitada planeeringutest või projekteerimistingimustest tulenevate nõuete ning ehitusprojekti võrdlus. Tegu on uue nõudega, mida ei ole kehtivas määruses. Ehitusprojekti 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 (nt tabelina või tekstiliselt). See on oluline, kuna ehitusprojekti menetlev asutus peab mõistma, kas ja kuidas projekti koostaja 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. Tingimusel, et see ei halvenda projektlahendi võrdluse arusaadavust ja ülevaatlikust, võib võrdluses viidata ka muudele ehitusprojekti osadele eesmärgiga vältida ehitusprojekti sisu kordust.

Punkti 5 kohaselt peab kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise korral üldosa sisaldama kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetust ja kultuurimälestiste riiklikku registri numbrit ning muinsuskaitse eritingimuste ning projektlahendi võrdlust. Oluline on tagada, et ehitusprojektist oleks selgelt tuvastatav millise kinnismälestisega on tegu või millisel muinsuskaitsealal kavandatav ehitis asuma hakkab. Ühtlasi peab olema selge kuidas on plaanis täita muinsuskaitse eritingimusi. Näiteks saab selleks esitada muinsuskaitse eritingimuste ning projektlahendi võrdluse tabelina või tekstiliselt. Tingimusel, et see ei halvenda projektlahendi võrdluse arusaadavust ja ülevaatlikust, võib võrdluses viidata ka muudele ehitusprojekti osadele eesmärgiga vältida ehitusprojekti sisu kordust.

Punkti 6 alusel esitatakse teave energiatõhususe nõuete kohaldamise kohta, sh kas ehitamise näol on tegemist olulise rekonstrueerimisega. Teisisõnu tuleb kokkuvõtlikult kirjeldada, miks teatud energiatõhususe nõuded konkreetsel juhul ei kohaldu. Kirjeldus on vajalik, kuna energiatõhususe osa ehitusprojekti määruses ei kohaldu või kohalduvad erisustega teatud hoonetele, näiteks ajutised hooned, miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnustatud mälestisteks jne. Detailsem teave energiatõhususe nõuete täitmise osas esitatakse vastavas ehitusprojekti eriosas.

Lõikes 2 sätestatakse, et ehitusprojekt koosneb järgnevatel paragrahvides kirjeldatud osadest, mis sisaldab teavet, mille esitamise vajadus sõltub konkreetsest ehitisest ehk muude osade valik otsustatakse **lõikest 1 lähtuvalt**, st projekti koostaja otsustab asjakohaste eriosade koostamise ja selles sisalduva teabe ulatuse. Ehitusprojekti osade kirjeldus kohaldub asjakohases detailsusastmes nii ehitus- kui ka kasutusõiguse andmisel.

Määruse eelnõu ettevalmistamisel korraldatud kaasamisüritustel juhiti tähelepanu, et ka ehitusprojekti osade sisu loetelu ei peaks olema sõnastatud imperatiivsena. Ehitus- ja kasutusõiguse andmisel esitatav teabemaht on piiratud määruse §-des 6 ning 7 ja lisaks on konkreetse ehitusprojekti osa juures määratletud ehitusloa taotlusega ning ehitusteatisega esitatav teave.

Seega peab **§-des 9-15** sätestatud ehitusprojekti osade teabest esitama selle, mis konkreetse ehitise puhul on asjakohane. Näiteks ei tule arhitektuuri osas hinnata piirdetarindite soojusjuhtivust, kui ehitatakse sisekliima tagamiseta abihoonet.

Kasutusõiguse andmisel on kontrolliese ühtlasi piiratud ehitusõigusega. Näiteks peab **EhS § 54 lõike 1** kohaselt ehitisele, millele kasutusloa antakse, vastama õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale. Viidatud sätte eesmärk on piiritleda kasutusloa andmise kontrolliese. See tähendab, mida peab haldusorgan kontrollima kasutusloa taotluse saamisel. Kasutusloa kontrolliese on piiratud ehitusloa kontrolliesemega.

§ 10. Nõuded arhitektuuri osale

(1) Arhitektuuri ning sisearhitektuuri osas esitatakse:

1) arhitektuurilahenduse kirjeldus;

- 2) ehitise põhitarindite kirjeldus koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja -seadmete äranäitamisega;
- 3) arhitektuurinõuded hoone välispiiretele ja viimistluse kirjeldus;
- 4) piirdetarindite soojusjuhtivused ja muud ehitusfüüsikalised omadused, sealhulgas niiskusohutus ja õhupidavus;
- 5) piirdetarindite õhumüra isolatsiooni ning ruumidevahelise heliisolatsiooni parameetrid;
- 6) nõuded ja nõuetele vastavust tagavad lahendused ligipäätavuse kindlustamiseks;
- 7) nõuded siseviimistlusele koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja nende omaduste äranäitamisega.
- 8) insolatsiooni ja päikesekaitse lahendused, sealhulgas avatäidete soojuslähivus ja klaaspindade valguslähivus ning nõuded ja valgustustehnilised parameetrid siseruumide valgustusele;
- 9) hooldamise lahendused koos vajalike abivahendite kirjeldusega.

(2) Ehitusteatisega esitatavas ehitusprojektis esitatakse käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1, 2 ja 8 nõutud teave tekstiliselt ja graafiliselt esitatakse ehitise vaated, kuhu kantakse fassaadi viimistlusmaterjalid.

(3) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse arhitektuuri ning asjakohasel juhul sisearhitektuuri osas projekteeritud lahendusi tekstiliselt ja graafiliselt esitatakse ehitise plaan, vaated ja vajalikud lõiked, kuhu kantakse ruumide, tarindite, tehnosüsteemide ja seadmete asukohad ja fassaadi viimistlusmaterjalid.

Paragrahvis 10 sätestatakse nõuded ehitusprojekti arhitektuuri ja sisearhitektuuri osale.

Punkti 1 kohaselt esitatakse arhitektuuri osas 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. Sisearhitektuuri lahenduste kirjeldus on ennekõike asjakohane juhul, kui see on vajalik ehitise, ehitamise või selle kasutamisele esitatud nõuetele vastavuse tõendamiseks (nt ligipäätavuse tagamisega seotud lahendused).

Punkti 2 kohaselt esitatakse ehitise põhitarindite kirjeldus koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja -seadmete äranäitamisega (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. Lisaks näitab sisetarindite paigutus ruumijaotust.

Punkti 3 kohaselt sisaldab ehitusprojekt ka arhitektuurinõudeid hoone välispiiretele ja viimistluse kirjeldust (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 5). Arhitektuurinõuded on funktsionaalseid nõuded, samuti nõuded välisilmele ja materjali valikule. Seejuures ei kuulu arhitektuurinõuete hulka planeeringutest tulenevad nõuded – need on lähteandmed.

Punkti 4 kohaselt tuuakse arhitektuuri osas välja ka piirdetarindite soojusjuhtivused ja muud ehitusfüüsikalised omadused, sealhulgas niiskusohutus ja õhupidavus. Piirdetarindi soojusjuhtivus määrab, kui tõhusalt suudab ehitise piirdetarind soojust hoida või juhtida. Ehitusfüüsikalised näitajad on olulised ehitise funktsionaalseks, toimivuse ja ohutuse kavandamiseks. Ehitusfüüsikalised valikud mõjutavad muu hulgas energia tarbimist, mõju keskkonnale, sisekliimat, niiskusturvalisust, vastupidavust jne.

Punkti 5 näol on kehtiva määruse § 16 lg 1 p 6 tuleneva nõude edasiarendusega. Mürapidavus määrab kuivõrd heli levib läbi ehitise piirete, st väliskeskkonnast ehitisse ja ehitisesiseselt ühest ruumist teise

Punkti 5 kohaselt kajastatakse ehitusprojektis piirdetarindite võimet takistada väliskeskkonnast

pärineva müra levikut ehitisse ning ka 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. Eriti oluline on täheldada, et linnalises keskkonnas, milles tänavamüra ületab lubatud välisõhu norme, et ole ilmtingimata uute elamute ehitamine keelatud, vaid teatud juhtudel võib olla vajalik tagada täiendavaid müra tõkestavaid meetmeid, et tagada müranormi vastavus elamu siseruumis.

Punkti 6 kohaselt tuuakse arhitektuuri osas välja nõuded ja nõuetele vastavust tagavad lahendused ligipääsetavuse tagamiseks (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 7). Nõuete eesmärk on tagada, et ehitis on kõigile ligipääsetav, sealhulgas väikelastele ja väikelastega liikuvatele vanematele, vanemaealistele isikutele, ratastoolis liikujatele, vaegnägijatele ja -kuulajatele jne. Ligipääsetavuse nõuded lähtuvad inimese elukaarest. Ligipääsetavus hõlmab nt sissepääse, liikumisteid ja koridore, lifte, tualettruume, tehnosüsteeme, parkimist jne. Täpsemad nõuded ligipääsetavusele on kehtestatud eraldi määrusega.

Punkti 7 kohaselt sisaldab arhitektuuri osa ka nõudeid siseviimistlusele (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 8) koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja nende omaduste äranäitamise ja 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).

Punkti 8 kohaselt kajastatakse arhitektuuri osas ka insolatsiooni ja päikesekaitse lahendusi, sealhulgas avatäidete soojuslähivus ja klaaspindade valguslähivus ning nõuded ja valgustustehnilised parameetrid siseruumide valgustusele. Insolatsioon on ruumi paistev otsene päikesekiirgus ehk otsene päikesevalgus. Insolatsioon omab tähtsust 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 ehituse hea tava kaudu, mida on võimalik sisustada näiteks erinevate valdkondlike standardite või juhenditega.

Vähemolulised ei ole ka päikesekaitse lahendused, mis aitavad reguleerida otsese päikesekiirguse mõju, et vältida liiga kõrget sisetemperatuuri. Päikesekaitse lahendustega arvestama jätmise võib hiljem tuua vajaduse täiendava tehnosüsteemi jaoks, nt jahutuse järele, et tagada mugav sisekliima. Sobivad päikesekaitse meetmed aitavad vähendada jahutusvajadust ja seeläbi ka energiakulusid. Eeltooduga arvestamise kohustus on tuletatav ka Ehs § 9 sätestatud keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

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).

Punkti 9 kohaselt võib arhitektuuri osas 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 olukorras, kui ehitusteatisega koos tuleb esitada ehitusprojekt. Ehitusteatis ja ehitusprojekti kohustuse korral nähakse ette oluliselt väiksem teabenõude maht, kui ehitusloakohustuse puhul. Eeltoodu ei tähenda, et ehitisele ja ehitamisele kohalduvad nõuded ei rakenduks vaid seda, et pädev asutus ei pea ilmtingimata kõikide nõuete täitmist sedavõrd põhjalikult kontrollima. Üldistatult on ehitusõiguse andmisel pädeva asutuse peamiseks kohustuseks hinnata planeeringulistele nõuetele vastavust, isikute ja avalike huvide riive ulatust ning isiku pädevusele esitatud nõuete täitmist. Vastutus ehitise ja ehitamise nõuetele vastavuse eest jääb siiski ennekõike hoone omanikule (EhS § 19). Sätte eesmärgiks on tagada esialgset ehitusteatiselise regulatsiooni eesmärki, milleks on võimaldada lihtsamaid ja kiiremaid menetlusi. Säte võtab arvesse, et sageli ei ole ehitusteatiselise kohustusega ehitised või ehitamine oma olemuselt üleliia suure ohupotentsiaaliga, mistõttu on lihtsustatud menetus põhjendatud.

Lõikes 3 sätestatakse arhitektuuri osale esitatavad nõuded olukorras, kus ehitamiseks on nõutud ehitusluba. 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, lõige või mudel – üle otsustab ehitusprojekti koostaja. Ehitusloa taotlemisel tuleb graafiliselt esitada ehitise plaan, vaade ja vajalikud lõiked kuhu kantakse ruumide, tarindite, tehnosüsteemide ja seadmete asukohad ja fassaadi viimistlusmaterjalid. Säte selgitab, mida tuleb täpsemalt graafiliselt esitada, et piiritleda ehitusloa taotlusega esitatavat teavet.

§ 11. Välisruumi ja maastikuarhitektuuri osa

(1) Välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas esitatakse järgmine teave:

- 1) välisruumi ja maastikuarhitektuuri lahenduse kirjeldus;
- 2) välisruumi juurdepääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad ligipääsetavuse nõuetega;
- 3) välisruumi kavandatavate rajatiste arhitektuur, asukoht, materjalid ja värvitoonid;
- 4) haljastuse kirjeldus, projekteeritud haljastuse lahendus ja asendusistutuse vajadus, maht ja põhjendused;
- 5) katendi kandevõime ning katendi taastamise lahendus;
- 6) teed, liikluslahendused ja parkimiskorraldus;
- 7) vertikaalplaneerimise lahendus;
- 8) maa-ala valgustuse lahendus.

(2) Ehitusteatisega esitatavas ehitusprojektis esitatakse käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1 ja 6 ja 7 nõutud teave nii tekstiliselt kui ka graafiliselt.

(3) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt kui ka graafiliselt.

Paragrahvis 11 sätestatakse nõuded välisruumi ja maastikuarhitektuuri osale.

Kehtivas määruses kasutatakse läbisegi projekteerimisvaldkondi ja projektdokumentatsiooni liike (vrdl § 3, § 4 ja § 5). Välisruumi osasid kirjeldavate projekteerimisvaldkondade asemel kasutatakse asendiplaani mõistet. Projekteeritakse aga välisruumi 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 ja maastikuarhitektuuri 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 pruugi olla puutumust välisruumiga, mistõttu võib selle osa jätta lahendamata.

Lõikes 1 sätestatakse, millised teemasid tuleb kajastada välisruumi ja maastikuarhitektuuri ehitusprojekti osa all. Ehitusprojekti standardi kohaselt on välisruum 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.

Punkti 1 kohaselt esitatakse välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas analoogselt teiste osadega lahenduse kirjeldus. Selle kirjelduse esitamiseks valib projekti koostaja talle sobiva vormi, praktikas kasutatakse selleks graafilist vormi, st asendiplaani. Asendiplaanil tuleb näidata, kus asuvad välisruumis juurdepääsud, teed, valgustus jms rajatised. Välisruumi kujundamine on osa maastikuarhitektuuri lahendusest. Arhitektuuri osa keskendub kavandatavale ehitisele ning välisruumi ja maastikuarhitektuuri osa seda ehitist ümbritsevale ruumile.

Punkti 2 kohaselt tuuakse välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas välja juurdepääsu lahendused, mis arvestavad ligipääsetavuse nõuetega (kehtiva määruse § 16 lg 1 p 7). Nõuete eesmärk on tagada, et välisruum on kõigile ligipääsetav, sealhulgas väikelastele ja väikelastega liikuvatele vanematele, vanemaealistele isikutele, ratastoolis liikujatele, vaegnägijatele ja -kuulajatele jne. Ligipääsetavuse nõuded lähtuvad inimese elukaarest. Ligipääsetavus hõlmab nt kergliiklusteid, ligipääsuteid ehitisele, parkimist jne. Täpsemad nõuded ligipääsetavusele on kehtestatud vastava määrusega.

Punktide 3-5 kohaselt tuleb välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas lahendada välisruumi kavandatavate rajatiste ning katendite ja haljastuse küsimused. Maastikuarhitektuuriline lahendus hõlmab välisruumi terviklikku kujundamist, keskendudes esteetikale, funktsionaalsusele ja kasutusmugavusele. Selle raames planeeritakse haljastus, teede ja platside paigutus, veekogud ning muud elemendid, mis loovad toimiva keskkonna. Katendite taastamise ja kandevõime küsimus on mh oluline näiteks ehitist teenindava transpordi ning päästeautode ligipääsu vaates.

Punkti 6 kohaselt on 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. Lisaks esitatakse maa-ala parkimismatüüvi, projekteeritud autoparkimiskohtade arv (koos arvutuskäiguga), asjakohasel juhul ka jalgrataste parkimiskohtade arv (koos arvutuskäiguga). Energiatõhususe nõuetest tulenevad autode parkimiskohtade nõuded (laadimistaristu) ja nõuded jalgrattaparklatele kajastatakse energiatoõhususe osas.

Punkti 7 kohaselt esitatakse välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas vertikaalplaneerimise lahendus. Maastikuarhitektuur ja vertikaalplaneerimine on mõlemad maastiku kujundamise osad, kuid neil on erinevad fookused ja eesmärgid. 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 projekti koostaja 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 konkreetset rajatist, nt drenaaž vms (nt olukorras kus sademeveed valguvad tõstetud pinnasega kinnisasjalt naabri kinnisasjal). Vertikaalplaneerimine on oluline ka juurdepääsuteede, parkimiskohtade ja muude infrastruktuurielementide korrektseks paigutamiseks, et tagada nende funktsionaalsus ja ohutus. Vertikaalplaneerimise puhul tuleb arvestada ka kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega, kuna seal võivad olla sätestatud piirangud vertikaalplaneerimiseks.

Punkti 8 kohaselt esitatakse maa-ala valgustuse lahenduste osas tekitatava valgustuse visualiseering, täpsustades valgustustihedust, värvsüsteemtemperatuuri, heledust, ühtlust ja värviesitust. Valgustuse kohta käiva teabe esitamine võib olla oluline, kuna see võib samuti mõjutada naaberkinnisasjade elanikke, nt valgusreostuse tõttu.

Lõikes 2 piiritletakse sarnaselt arhitektuuri osale ehitusteatisega esitatava ehitusprojekti teabenõuete mahtu. Täpsemaid põhjendusi vaata § 9 lg 2 seletuskirjast.

Lõige 3 sätestab, et välisruumi ja maastikuarhitektuuri osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel.

§ 12. Nõuded konstruktsioonide osale

(1) Ehitusprojekti konstruktsioonide osas esitatakse järgnev:

1) ehitisele mõjuvate tuule-, lume-, kasus- ja eritehnoloogiliste koormuste normatiivsed väärtused, sealhulgas kandekonstruktsioonide lahenduse aluseks olevad koormused;

2) ehitusgeoloogiliste olude ja vundamendilahenduse kirjeldus;

3) ehitise kandeskeemi ning kandvate ja jäigastavate tarindite ning asjakohasel juhul varjendi rajamise nõude täitmise lahendus;

4) tarindite töökindlusklass, teostusklass, järelevalvetase, keskkonnaklassid ja tolerantsid.

(2) Ehitusteatisega esitatavas ehitusprojekti kirjeldatakse käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 3 nõutud teave vähemalt tekstiliselt.

(3) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse konstruktsioonide osas projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt. Vajaduse korral kirjeldatakse konstruktsioonide tüübid ja kandeskeemid graafiliselt tekstilise osa lisana.

Paragrahvis 12 sätestatakse nõuded ehitusprojekti konstruktsioonide osale. Konstruktsioonid on organiseeritud kogum ühendatud elemente, mis on projekteeritud koormuse kandmiseks ja piisava jääkuse tagamiseks. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes on konstruktsioonide osas tehtud muudatusi. Uuendatud nõuded on detailsemad, käsitledes muuhulgas ehitusgeoloogilisi olusid, kandeskeemi ja konstruktsioonide klassifikatsiooni. Nende nõuete täpsustamine on vajalik, et tagada projekteeritavate hoonete ohutus, vastupidavus ja kvaliteet. Samuti aitavad detailsemad juhised pädeval asutusel ja projekti koostajal 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 ehitusprojekti kajastuma peab.

Punkti 1 kohaselt esitatakse konstruktsioonide osas vähemalt ehitisele mõjuvate tuule-, lume-, kasus- ja eritehnoloogiate koormuste normatiivsed väärtused, sealhulgas kandekonstruktsioonide valiku aluseks olevad koormused. Normatiivsed väärtused tuleb iga kord hoolikalt üle vaadata, sest nende järgimine on vajalik ohutuse tagamiseks.

Punkti 2 kohaselt tuleks konstruktsioonide osas esitada ka ehitusgeoloogiliste olude kokkuvõte ja vundamendilahenduse kirjeldus, 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 ehitist vajuda või variseda kokku. Erinevad pinnased vajavad seega erinevaid vundamenditüüpe.

Punkti 3 kohaselt on oluline esitada ka ehitise kandeskeemi ning kandvate ja jäigastavate tarindite lahendus. Ehitise kandeskeem kirjeldab kuidas hoone koormused kanduvad läbi erinevate konstruktsioonelementide 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 jääkuse, näiteks diagonaalsed toed või jäigastavad raamid. Kandvate ja jäigastavate tarindite lahendus kirjeldab nende elementide tüüpe, materjale ja paigutust, mis tagavad hoone vajaliku kandevõime ja jääkuse. Nende esitamine projektis on oluline, et tagada hoone konstruktsioonide nõuetekohane toimimine ja vastupidavus. Juhul, kui ehitisele kohalduvad varjendi rajamise nõuded, tuleb konstruktsiooni osas ära näidata, kuidas on tagatud vastava ruumiosa vastavus varjendite rajamisele esitatavatele nõuetele. Silmas tuleb ka pidada, et varjendile rakenduvad avatäidete (uksed, luugid, aknad) osas erinõudmised, mis samuti peavad projektis kajastuma.

Punkti 4 kohaselt sisaldab konstruktsioonide osa ka tarindite töökindlusklassi, teostusklassi, järelvalvetaset, keskkonnaklasse ja tolerantse. Tarindi töökindlusklass määrab konstruktsiooni usaldusväärsuse taseme, võttes arvesse võimalike riskide realiseerumise tagajärgi.

Lõikes 2 piiritletakse ehitusteatisega esitatava ehitusprojekti teabenõuete mahtu. Täpsemaid põhjendusi vaata § 9 lg 2 seletuskirjast.

Lõikes 3 sätestatakse konstruktsiooni osale esitatavad vorminõuded – konstruktsioonide osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. Konstruktsioonide tüüpe ja kandeskeeme võib kajastada graafilises osas tekstilise osa lisana juhul, kui see aitab ehitusprojekti paremini mõista. Ehitusteatisel esitamisel või ehitusloa taotlemisel ei ole konstruktsioonide osa graafiline kujutamine ilmingimata vajalik, kuna konstruktsioonide joonised on reeglina sedavõrd detailsed ning ehitusprojekti nõuetele vastavust saab pädev asutus hinnata tekstilise seletuskirja alusel.

§ 13. Tehnosüsteemide osa

(1) Ehitusprojekti tehnosüsteemide osas esitatakse projekteeritud tehnosüsteemide loetelu ja iga tehnosüsteemi kohta eraldi:

- 1) tehnosüsteemi iseloomustus, tööpõhimõtted ja lahendus;
- 2) tehnosüsteemi paiknemine hoones, sealhulgas tehnoruumide ja šahtide vajadus, paiknemine ja suurus;
- 3) tehnosüsteemi energiatarbimise mõõtmise põhimõtted ja lahendused;
- 4) tehnosüsteemi tekitatud müra helirõhutase ning lubatud helirõhutaseme tagamise lahendused ehitises, kinnistul ja lähimate müratundlike alade juures;
- 5) asjakohasel juhul ehitise tehnosüsteemi vastavus varjendi rajamisele esitatavatele nõuetele.

Paragrahvis 13 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 konstruktsioonelementidega (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 13 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 kohaldatakse kõigile ehitisse kavandatud tehnosüsteemidele. Tegu on kehtiva määruse §-de 18–21 üldistamise ja harmoneerimisega, eesmärgiga tuua esile nõuded, mis on relevantset igas tehnosüsteemi puhul. Iga tehnosüsteemi osas tuleb esitada selle iseloomustus, tööpõhimõtted ja lahendus (p 1). Sisuliselt vastatakse tehnosüsteemi iseloomustuse kirjelduse all küsimusele, mis tüüpi süsteemiga on tegu (nt

lihtsustatult mehaaniline sissepuhke-väljatõmbeventilatsioon soojustagastusega). Tehnosüsteemi põhimõtte all kirjeldatakse ennekõike selle tööpõhimõtet (jätkates ventilatsioonisüsteemi näidet, näiteks lihtsustatult CO₂-anduri põhine juhtimine). Lahenduse all mõeldakse konkreetset ehituslikku lahendust (jätkates eelneva näitega, näiteks lihtsustatult seadme osad üksteiseasetatuna üksteise peale ruumikokkuhoiu mõttes). Tehnosüsteemide osas tuleb plaanil, vaatel või lõikel vajadusel esitada ka tehnoruumi ja/või šahti asukoht ja suurus (p 2). Tehnosüsteemi paiknemise osas tuleb ehitusprojekti väljast tuua selle asukoht hoones ning ruumivajadus, sh võib teatud juhtudel nõuded ruumivajadusele tuleneda muudest õigusaktidest. Sellise teabe väljatoomise eesmärk on anda ülevaade tehnosüsteemi integreerimisest ehitisse, sh kooskõlast arhitektuuri ja konstruktsioonide osadega, tagamaks tehnosüsteemide korrektne toimimine ja ohutus.

Punkti 3 kohaselt tuleb tehnosüsteemi osas välja tuua selle energiatarbimise mõõtmise põhimõtted ja lahendused. Energiatarbimise hindamine võib, kuid ei pruugi olla seotud energiatõhususe nõuetega.

Punkti 4 kohaselt tuuakse iga tehnosüsteemi puhul ehitusprojekti väljast selle helirõhutase ja lubatud helirõhu tagamise lahendused ehitises, kinnistul ja lähimate müratundlike alade juures. Tehnosüsteemi lubatud helirõhutase on maksimaalne müra tase, mida tehnosüsteem võib ehitises või väliskeskkonnas tekitada jäädes kehtiva õiguse piiresse. Lubatud helirõhutased erinevad sõltuvalt ehitise otstarbest ja ajavahemikust. Käesoleval hetkel on hoones sees leviva müra reguleeritud sotsiaalministri 17.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“. Välisõhus leviva müra regulatsioon 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 ehitusprojekti selgelt välja tuua, kuidas tagatakse helirõhutasemete püsimine normi piires. Helirõhutasemete tagamise lahendus võib hõlmata näiteks ventilatsiooniseadme paigutamist tehnoruumi, mis on akustiliselt isoleeritud, või selliste ehitismaterjalide ja -toodete kasutamist, mis tõstavad sein- või laekonstruktsiooni heliisolatsioonivõimet.

Punkti 5 kohaselt tuleb varjendi nõude kohaldumisel näidata ära, kuidas on tehnosüsteemide rajamisel arvestatud varjendi rajamisele esitatud nõuetega, nt tulenevad nimetatud nõuetest täiendavad nõuded hoone veevarustusele ning ventilatsioonile. Varjendiks rajatud hoone osale antakse tavapärasel kasutuses mõni muu otstarve, seega tuleb erinevate tehnosüsteemide puhul nende näidata vastavus nii hoone tavapärasel kasutuses kui olukorras, kus varjend võetakse kasutusele varjendina.

(2) Ehitusprojekti kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseosas, soojus- ja külmavarustuse osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule:

- 1) kütte ja jahutuse tootmise viis, sealhulgas valitud soojusallikas, jahutusseade või -süsteem ning kasutatav kütus, energiaallikas või tehnoloogia;
- 2) hoone arvutuslikud kütte- ja jahutuskoormused;
- 3) süsteemide ja põhiliste seadmete, nagu näiteks katla, ventilatsiooniagregaadi vms, energiatõhususe näitajad ja ligikaudsed võimsused;
- 4) arvutuslikud kliimaparameetrid.

Lõikes 2 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuse tehnosüsteemide osas ning soojus- ja külmavarustuse kohta. Lõike aluseks on kehtiva määruse § 18 lg 1 punktid 1-7, mida on muudetud ja täpsustatud.

Punkti 1 kohaselt tuleb ehitusprojekti kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuse osas ning soojus- ja külmavarustuse kohta esitada kütte ja jahutuse tootmise viis, kasutatav kütus, energiaallikas või tehnoloogia või tehnoloogia. Teisisõnu peab ehitusprojekti selguma, millega on kavas toota või tagada ehitise kütte ja jahutus. Näiteks kas soojust toodetakse tsentraalselt ja edastatakse ehitisse (kaugküite)

või asub ehitises soojuspump või katel, millega toodetakse soojust lokaalselt. Ehitise kütte ja jahutuse toomise viis sõltub selle kasutusotstarbest ja kehtivatest nõuetest. See nõue tagab seega tehnosüsteemi varustuskindluse ja sobivuse teiste osadega.

Punkti 2 kohaselt tuleb esitada hoone arvutuslikud kütte- ja jahutuskoormused. Ehitise arvutuslike kütte- ja jahutuskoormuste alusel määratakse prognoositud energia kogus, mida ehitise või selle osa vajab oma kavandatud funktsiooni täitmiseks ja toimivuse tagamiseks. Kütte- ja jahutuskoormuse määratlemisel saab ehitisele kavandada sobiva võimsusega tehnosüsteemid. 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. Need sõltuvad hoone suurusest, soojustusest ja muudest tehnilistest andmetest.

Punkti 3 kohaselt peab ehitusprojekt sisaldama ka kütte- ja ventilatsioonisüsteemide ning sisekliima tagamiseks vajalike põhiliste seadmete, nagu näiteks katlad, ventilatsioonisüsteemid vms, ligikaudseid võimsusi ning energiatõhususe näitajaid. 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 pörandaküttesse jne. Lisaks toimimise põhimõttele tuleb välja tuua ka seadmete võimsused (nt soojuskoormus või jahutusvõimsus). Energiatõhususe näitajad kirjeldavad hoone energiakasutuse efektiivsust, sealhulgas energiatõhususarvu ja energiamärgise klassi. Energiatõhususarv väljendab hoone aastast energiatarbimist toatemperatuuriga pinna ruutmeetri kohta, energiamärgis annab teavet hoone energiatõhususe klassi kohta ning tõendab vastavust kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele. Nende näitajate esitamine aitab hinnata, kas hoone vastab kehtivatele energiatõhususe nõuetele (kasutegur, soojustegur (COP/SCOP/SPF), erienegiatarve (SEFP), soojustagastuse temperatuuri suhtarv vms).

Punkti 4 kohaselt peab kütte- ja ventilatsiooni ning jahutuse ja soojusvarustuse osa sisaldama ka vastavate tehnosüsteemide mõju keskkonnale ja arvutuslike kliimaparametreid. Tehnosüsteemi arvutuslikud kliimaparametrid on projekteerimisel kasutatavad väliskeskkonna tingimused, mille alusel määratakse tehnosüsteemide tööviisi ja vajalikud omadused. Näiteks välisõhu temperatuur, tuule kiirus ja suund, päiksekiirgus jne. Tehnosüsteemi mõju keskkonnale on selle kasutamise ja töötamise käigus tekkiv mõju, mis hõlmab mõjusid, mis tekivad energia ja ressurside tarbimisest. Näiteks fossiilkütusel töötavad katlad või generaatorid tekitavad kütuse põletamisel kasvuhoonegaase. Keskkonnamõjude vähendamiseks tuleb kasutada energiatõhusaid lahendusi, taastuvenergiaallikaid jne.

(3) Ehitusprojekti gaasipaigaldise osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule:

- 1) kasutatav gaas, töörõhk;
- 2) ehitise ligikaudne gaasivajadus;
- 3) ruumide ventilatsiooni ja suitsuäratõmbe sobivus gaasipaigaldisele.

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 nõude 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).

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

Punkti 2 kohaselt peab gaasivarustuse osast selguma ehitise ligikaudne gaasivajadus 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 suurusel, soojusest, kasutajate/elanike arvust ja soovitud kliimatingimustest.

Punkti 3 kohaselt peab gaasivarustuse osas sisalduma ruumide ventilatsiooni ja suitsuäratõmbe sobivus gaasipaigaldisele. Sageli eeldab gaasipaigaldis teatud suuruse või õhuvooluga ruumi. See on vajalik, tagamaks ohutust – gaasiseadme töö käigus võib tekkida gaasi- või vingugaasilekkeid. Praktikast on esinenud mitmeid raskete tagajärgedega õnnetusi, mis on tingitud gaasipaigaldise ebapiisavast põlemisgaaside ärajuhtimisest. Hästi toimiv ventilatsioon vähendab ohte, juhtides lekkinud gaasid ehitisest välja.

(4) Ehitusprojekti veevarustuse- ja kanalisatsioonipaigaldise osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule vähemalt:

- 1) veevarustuse ja kanalisatsiooni vooluhulgad;
- 2) vee ning reo- ja sademevee puhastamise vajadus;
- 3) puhastusseadmete ja veemõõdusõlme toimimisskeemi kirjeldus;
- 4) sademevee vooluhulgad;
- 5) sooja vee valmistamise moodus;
- 6) kanalisatsioonitorustiku väljaviikude asukohad;
- 7) tehnoloogilise vee vajadus ehitises;
- 8) tehnoloogilise reovee kogus ja reostustase.

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 5 ja 6. Veevarustuse ja kanalisatsiooni nõuete täpsustamine on vajalik, et projekti koostajad esitaksid teavet terviklikumalt ja ühtlasemalt. Samuti aitab see ennetada probleeme, näiteks ehitise etapis, järelevalve tegemisel ja tagada süsteemide ohutus ning toimivust pikas perspektiivis. Ühtlustatud nõuded aitavad otsustajatel paremini hinnata kavandatud lahenduste asjakohasust ja vastavust kehtivatele standarditele.

Punktis 1 sätestatakse kohustus esitada ehitusprojekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osas nende vooluhulgad. Vooluhulga määramine on oluline kanalisatsioonisüsteemi projekteerimisel, et tagada torustike läbilaskevõime ja vältida võimalikke ülejookse 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.

Punkti 2 kohaselt peab ehitusprojekti selguma ka vee ning reo- ja sademevee puhastamise vajadus. 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.

Punkti 3 kohaselt kirjeldatakse veevarustuse ja kanalisatsiooni osas puhastusseadmete ja veemõõdusõlme toimimisskeemi. 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.

Punkti 4 kohaselt tuleb veevarustuse ja kanalisatsiooni osas esitada sademevee vooluhulgad. Tegemist on hinnangulise veekogusega, mis tekib sademetest (vihm, lumi jne) ja voolab ehitisel läbi torustiku/vihmaveesüsteemi 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.

Punktis 5 sätestatakse kohustus esitada 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 6 sätestatakse kohustus esitada kanalisatsioonitorustiku väljaviikude asukohad. Väljaviik on torustiku osa, mille kaudu juhatakse 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.

Punkti 7 kohaselt tuleb veevarustuse ja kanalisatsiooni osas selgitada, kas ehitis vajab tehnoloogilist vett. Tehnoloogiline vesi on vesi, mis ei ole kasutuses olmeveena. Ehitis võib tehnoloogilist vett vajada spetsiifiliste teoloogiliste vajaduste katmiseks, nagu näiteks serverite jahutamine, auru tootmine vms. Reeglina on see asjakohane näiteks tehase- või tootmishoonete puhul. Tehnoloogilise vee kättesaadavus mõjutab projekteeritud seadmete töökindlust, tootmisprotsesside efektiivsust ja kehtivate nõuete täitmist.

Punkti 8 kohaselt tuleb veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ära näidata tehnoloogilise reovee kogus ja reostustase. Tehnoloogiline reovesi on tööstus- või tootmisprotsesside käigus tekkiv heitvesi. See on vajalik, vältimaks olukordi kus teadmatusel välja antud ehitusluba suure reostuskoormusega ehitisele, tekivad probleemid reovee ärajuhtimisega.

(5) Ehitusprojekti tugevvoolu (madal-, kesk- ja kõrgepinge) elektripaigaldiste osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule:

- 1) tugevvoolu hinnanguline vajalik tarbitav võimsus;
- 2) tehnoruumide nagu alajaama, peajaotla, varutoitegeneraatori ja muude tehnoseadmete või -süsteemide ruumivajadus.

Lõikes 5 sätestatakse spetsiifilisemad nõuded elektripaigaldiste tugevvoolu osale. Tugevvoolu elektripaigaldiste all tuleb mõista madal-, kesk- ja kõrgepinge elektripaigaldisi. Nõuded nõrkvoolu ehk madalpingesüsteemide osa sisule sätestatakse eraldi lõigetes. Tehnosüsteemide jaotus tervikuna on loodud arvestades tehnosüsteemide liike ja nendele kohalduvaid kutsenõudeid. Kui varasemalt kehtinud pädevussüsteem eristas tugevvoolu ja nõrkvoolu tööde teostajale esitatavaid nõudeid, siis uuele kutsesüsteemile üleminekul seatakse kutsenõue vaid tugevvoolu tööde teostajale. Seega on põhjendatud tugev- ja nõrkvoolusüsteemide osa sisunõuete kehtestamine eraldi lõigetes. Üldsättest on tugevvoolu elektripaigaldiste osas ennekõike oluline välja tuua süsteemi iseloomustus (**näiteks ...**), tööpõhimõtted (**näiteks ...**), lahendus (**näiteks ...**) ning selle paiknemine hoones.

Lõike 5 punkti 1 kohaselt 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.

Lõike 5 punkti 2 kohaselt tuleb ehitusprojektis välja tuua elektripaigaldiste ruumivajadus. Elektripaigaldised, nagu alajaam, peajaotla, varutoitegeneraator, vajavad sageli eraldi ruumi ohutuse, töökindluse ja hoolduse tagamiseks. Ehitusprojektis tuleb selgitada, kas eraldi ruum on vajalik (nt

kohustuslik eraldi tuletõkketsoon). 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 tagab eraldi ruum võimalused elektripaigaldisele mugavalt pääseda hooldamise või remondi eesmärgil.

(6) Ehitusprojekti nõrkvoolu, sealhulgas sidepaigaldise, osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule:

1) ehitise side-peajaotla kohta teave, mis võimaldab hinnata võimalust ehitise ühendamiseks ühiskasutatava sidevõrguga;

2) olemasolevate ja potentsiaalsete elektroonilise side võrkude vajadused;

3) tehnoruumi või jaotuskoha tehnoseadmete ruumivajadus;

4) lõppkasutajate ühenduste arv;

5) nõrkvoolu sideühenduste teave;

6) erivajaduste tagamiseks mõeldud süsteemid ja lahendused.

Kui varasemalt kehtinud pädevussüsteem eristas tugevoolu ja nõrkvoolu tööde teostajale esitatavaid nõudeid, siis uuele kutsesüsteemile üleminekul seatakse kutsenõue vaid tugevoolu tööde teostajale. Seega on põhjendatud tugev- ja nõrkvoolusüsteemide osa sisunõuete kehtestamine eraldi lõigetes. Sidepaigaldiste osas on detailsema teabe nõudmine põhjendatud, kuivõrd sidevaldkonnale tulevad täiendavad nõuded ka otsekohalduvatest Euroopa Liidu õigusaktidest. Üldsättest on nõrkvoolu osas ennekõike oluline välja tuua süsteemi iseloomustus (näiteks...), tööpõhimõtted (näiteks...), lahendus (näiteks...) ning selle paiknemine hoones.

Punktides 1-4 sätestatakse nõuded ehitusprojekti side osa sisule. 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 sidevõrkude 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. 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. 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.

Punktis 5 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. Lisaks peab silmas pidama, et varjendiks rajatud hoone osasse tuleb tagada nii antennipistikuga FM-raadiote vajalik vastuvõtmislahendus kui ka tehniline valmidus andme- ja telefoniside kasutamiseks.

Punkti 6 kohaselt tuleb ehitusprojekti väljast tuua erivajaduste tagamiseks mõeldud süsteemid ja lahendused. Erivajadus võib tuleneda tekkinud olukorrast (nt tulekahju, elektrikatkestus jms) või olla seotud kasutajate erivajadustega (nt vaegnägemine või -kuulmine). Ehitusprojekti tuleb selgitada, mis süsteemid ja kuidas tagavad erivajaduse puhul kasutusvõimalust.

(7) Ehitusprojekti hooneautomaatikapaigaldise osas esitatakse lisaks lõikes 1 toodule:

1) teave ehitise seisundi parameetrite ja tehnosüsteemide monitoorimise ning juhtimise võimaluste kohta, mis on hooneautomaatikasüsteemile projekteeritud ja mis aitavad tagada ehitise energiatõhusa ning säästliku kasutamise;

2) tehnosüsteemide omavaheline liidestamine.

Hooneautomaatika kuulub väikepinge ehk nõrkvoolu paigaldiste hulka, kuid moodustab praktikas valdavalt omaette ehitusprojekti osa. Seega on ehitusprojekti hooneautomaatika osa sisunõuded sätestatud eraldi lõikena. Üldsättest on ehitusautomaatika osas ennekõike oluline välja tuua süsteemi iseloomustus (näiteks...), tööpõhimõtted (näiteks...), lahendus (näiteks...) ning selle paiknemine hoones.

Punktides 1 ja 2 sätestatakse kohustus esitada teave, milliseid ehitise seisundi parameetreid (nt temperatuur, niiskus, CO₂ tase) hooneautomaatikasüsteem monitoorib ning milliseid tehnosüsteeme ja seadmeid (nt kütte-, elektri- ja ventilatsioonisüsteem, sh katlad, konditsioneerid jms) on võimalik läbi automaatika juhtida. 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 ning tagab süsteemi läbimõeldud planeerimise, energiasäästu ning hoone mugava ja efektiivse toimimise. Ühtlasi tuleb kirjeldada, kuidas on hooneautomaatikapaigaldisega tagatud tehnosüsteemide omavaheline liidestamine. Sealjuures tuleb kirjeldada kasutajaliideseid ning häirete ja alarmide haldust.

Hooneautomaatika üheks peamiseks eesmärgiks on tagada ehitise energiatõhus ja säästlik kasutamine (nt standardist EVS-EN ISO 52120-1:2022⁹ juhindudes saab ära näidata, kui hästi automaatikasüsteemid suudavad energiat säästa ja hoone toimimist optimeerida). Hooneautomaatikapaigaldis peaks võimaldama tuvastada ebaefektiivsusi, optimeerida süsteemide tööd ning tagada energiatõhusus ja kasutusmugavus.

(8) Ehitusteatisega esitatavas ehitusprojekti esitatakse iga tehnosüsteemi osas käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1, 2 ja 4 ning asjakohasel juhul lõigetes 2-5, lõike 6 punktides X ja X ning lõikes 7 toodud teave.

§ 14. Tehnovõrkude ja -rajatiste osa

(1) Elektrivarustuse, nõrkvoolusüsteemide, elektroonilise side võrgu, gaasivarustuse, veevarustuse, kanalisatsiooni (reovee-, sademevee- ja dreanažisüsteemid), kaugkütte ja -jahutuse võrkude ning muude võrkude (tehnovõrgud ja -rajatised) osas esitatakse projekteeritud tehnovõrkude ja -rajatiste loetelu ja iga tehnovõrgu ja -rajatise kohta eraldi vähemalt:

1) iseloomustus, tööpõhimõtted ja lahendus;

2) asukoht ning kaitsevööndi ulatus;

3) tehniliste tingimuste olemasolul kavandatud tehnilise lahenduse vastavus tehniliste tingimustele;

4) muud tingimused, mis seonduvad paragrahvis 13 loetletud ülesannete lahendamiseks;

5) katendi taastamise plaan.

⁹ 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>.

(2) Tehnovõrkude ja -rajatiste osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt kui ka graafiliselt. Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaanil või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja -rajatise plaanil esitatakse olemasolevate, projekteeritud ja likvideeritavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning kaitsevööndi olemasolul selle ulatus.

Paragrahviga 14 sätestatakse nõuded ehitusprojekti tehnovõrkude ja -rajatiste osale. Kehtiva määrusega võrreldes on tegemist uue paragrahviga (vt **põhjendused § 13 juures**). Paragrahvi aluseks on kehtiva 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 surveadmetik 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 sisesejuhatavas lauses loetletud tehnovõrgud ja -rajatised ei pruugi olla iga ehitise puhul asjakohased ega vajalikud. Projekti koostaja 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), дренаaz (pinnase- ja põhjavee ärajuhtimise süsteem, mis aitab säilitada sobiva niiskustaseme pinnases ja kaitsta ehitisi niiskuskahjustuste eest). Näiteks tuuakse veevarustuse ja kanalisatsiooni osas välja reovee, дренаazi ja sademevee eesvoolud. Reovee eesvool on näiteks kanalisatsioonitorustik, дренаazi eesvool on näiteks kraav, sademevee eesvool on näiteks sademeveekanalisatsioon või biotiik. Eesvoolude selge reguleerimine aitab tagada liigse vee ohutu ärajuhtimise, keskkonnakaitset ja vastavust nõuetele.

Lõige 1 annab loetelu, millised tingimused tuleb ehitusprojekti esitada lisaks tehnovõrkude ja -rajatiste loetelule. Säte kordab osaliselt eelnõu **§ 13 lg 1**. Analoogselt tehnosüsteemide sättega, tuleb ehitusprojekti kirjeldada neid rajatise ja võrke, mis on kavandatava ehitise kasutusotstarbest tulenevalt vajalikud.

Punktide 1 – 2 alusel tuleb sarnaselt tehnosüsteemide osas esitada tehnovõrgu või -rajatise iseloomustus, lahendus ja põhimõtted ning kirjeldada asukohta ja kaitsevööndi ulatust. Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrgu iseloomustuse, põhimõtete ja lahenduse kirjeldamisel vastata küsimustele, mis tüüpi võrguga on tegu (nt survetoru), kuidas see töötab (nt ühisveevärk või puurkaev/kohtkäätlusüsteem) ja milline on konkreetne kasutatav lahendus (kui sügaval, millise kaldega jne). Kui tehnovõrgul on kaitsevöönd või kaitsevöönd tekib tehnovõrgu rajamise tulemusena, tuleb ära näidata ka kaitsevööndi ulatus.

Punkti 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti ära näidata tehnilise lahenduse vastavus tehniliste tingimustele juhul, kui tehnilised tingimused on olemas. Selleks võib esitada tehniliste tingimuste ning projektlahendi võrdluse tabelina või tekstiliselt. Tingimusel, et see ei halvenda projektlahendi võrdluse arusaadavust ja ülevaatlikust, võib võrdluses viidata ka muudele ehitusprojekti osadele eesmärgiga vältida ehitusprojekti sisu kordust.

Punkt 4 on seotud punktidega 1 ja 2, mille alusel tuleb ehitusprojekti esitada muud tingimused, mis seonduvad eelnõu **§-s 13 (tehnosüsteemid)** 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 hoone 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.

Punkti 5 kohaselt esitatakse samas osas ka katendi taastamise plaan, juhul kui katend tuleb tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise/paigaldamise järgselt korda teha, nt võib selline vajadus ilmnedagi 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 tehno rajatised. Plaan peab kirjeldama, kuidas taastatakse infrastruktuuri või maastiku endine olukord. Sätte 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 tehno rajatist paigaldatakse), tööde järjekorda, liikluskorraldust tööde ajal jne.

Lõikes 2 sätestatakse tehno võrkude ja -rajatiste osas esitatava teabe vorm – projekteeritud lahendusi kirjeldatakse nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Graafiliselt tuleb esitada olemasolevate, projekteeritud ja likvideeritavate tehno võrkude ja -rajatiste asukohad ja kaitsevööndi ulatus (asendiplaanil, tehno võrkude ja -rajatiste koondplaani või vajadusel eraldi tehno võrgu ja -rajatise plaanil). Ehitise ehitusloa menetlemisel hinnatakse põhjalikumalt ehitise mõju seda ümbritsevatele keskkonnale, näiteks millised tehno võrgud, kus ja kuidas soovitakse liita ühtsesse tehno võrkude 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.

§ 15. Tuleohutuse osa

(1) Ehitusprojekti tuleohutuse osas esitatakse vähemalt:

- 1) ehitise tuleohutusklass ja tulekaitsetase;
- 2) ehitise tuleohutuskuja, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide ning tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad ja eripõlemiskoormus;
- 3) ehitise jagunemine tuletõkkeseksioonideks ning konstruktsioonide tulepüsivust ja ehitustoodete ja -materjalide tuletundlikkust iseloomustavad näitajad;
- 5) hoones viibivate inimeste arvu piirangud evakuatsioonialade kaupa;
- 6) jagunemine suitsueemaldustsoonideks ja suitsueemalduse põhimõtted; korruseplaanidel näidatakse suitsueemaldamise jaoks kavandatud aknad ja luugid;
- 7) asendiplaan ja situatsiooniskeem koos nii projekteeritud kui ka tuleohutust mõjutavate olemasolevate ehitiste, teede ja tuletõrje veevõtukohtadega äranäitamisega;
- 8) päästetehnika ja -meeskonna juurde- ja sissepääs ehitisele ning evakuatsiooni- ja hädaväljapääsudele;
- 9) tulemüüride ja tuletõkkeseksioone moodustavate konstruktsioonide, sealhulgas tuletõkkeuste, avatäidete ning oluliste läbiviikude asukohad joonistel ja nende tulepüsivusajad;
- 10) evakuatsioonilahendus, sealhulgas evakueeruvate inimeste arv, evakuatsiooniteede laius ja vajadusel arvutus, trepikodade iseloomustus, evakuatsiooniväljapääsud ja nendel kasutatavad sulused; korruseplaanidel näidatakse evakuatsioonivõimalused, välja arvatud elamutes ja eluhoonetes, mis ei ole kõrghooned;
- 11) pääsud keldrisse, põõningule, katusele;
- 12) tehnosüsteemide tuleohutuse põhimõtted;
- 13) ehitisse ettenähtud tuleohutuspaigaldiste loetelu, kavandatav kasutusiga ja paigaldusviisi lühikirjeldus;

14) ehitise välise tulekustutusvee minimaalne veevooluhulk, selle tagamise lahendus ja väljaspool ühisveevärki asuva tuletõrje veevõtukohta korrashoiu kirjeldus, kui tulekustutusvee tagamine lahendatakse olemasoleva tuletõrje veevõtukohaga;

15) hädavalgustuse lahenduste kirjeldus;

17) muud tuleohutust mõjutavad tegurid ja tuleohutusabinõud ehitises, nagu näiteks eriohtlikud ruumid, varjendid, tuleohutusmärgid ja automaatikapaigaldised;

(X) Ehitusteatisega esitatavas ehitusprojektis esitatakse käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides X ja X nõutud teave.

(2) Ehitusloa taotlemisel kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt kui ka graafiliselt, kus esitatakse graafiliselt vähemalt korruseplaanid ja lõiked, millel näidatakse käesoleva paragrahvi lõikes 1 punktides 3, 7, 8, 9, 10 ja 11 sätestatu.

Paragrahvis 15 sätestatakse nõuded ehitusprojekti tuleohutuse osale.

Lõike 1 aluseks on kehiva määruse § 22 lõikes 1 sätestatud nõuded tuleohutusele, mida on täiendatud, täpsustatud ja muudetud.

Punkti 1 kohaselt esitatakse tuleohutuse osas ehitise tuleohutusklass ja tulekaitsetase. Tuleohutusklassid on sätestatud siseministri määrmuses „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hooned jaotatakse tuleohutusklassidesse lähtuvalt tuleohutusest. Tuleohuklass ja tulekaitsetase määratakse vastava standardi või projekteerimismisnormi alusel, millest on projekteerimisel lähtutud.

Punkti 2 kohaselt esitatakse ehitusprojektis ehitise tuleohutuskujad, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide ning tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad ja eripõlemiskoormus. Kuja, tulepüsivuse ja eripõlemiskoormuse mõisted on sisustatud siseministri määrmuse „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-des 6, 7 ja 22.

Punkti 3 kohaselt...

Lõikes 2 sätestatakse, et tuleohutuse osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt, näiteks seletuskirjas, kui ka graafiliselt, näiteks joonistel. Tegemine on kehiva 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, 8, 9, 10 ja 11 sätestatu. Viimane lause piirab ehitusloa taotlusega esitatava ehitusprojekti teabemahtu. Muud käesolevas paragrahvis loetletud teemad peavad olema lahendatud hiljemalt kasutusõiguse saamiseks esitatud taotlusega esitatavas ehitusprojektis.

§ 16. Energiatõhususe osa

(1) Kui püstitatakse või rekonstrueeritakse oluliselt hoonet, millele on kehtestatud energiatarbimise nõuded, esitatakse ehitusprojekti energiatarbimise osas järgnevad energiatarbimise lähteandmed:

1) energiatarbimise nõuetele vastavuse tõendamise meetod, lihtsustatud meetodi puhul lisatakse ka meetodi valiku põhjendus;

2) teave, mis on vajalik energiatarbimise teostamiseks;

3) teave hoone kasutamise otstarbe või otstarvete kohta, millest energiatarbimises lähtuti, sealhulgas teave, kuidas käsitleti kasutamise otstarbeid, mille pind on väiksem kui 10 protsenti hoone toatemperatuuriga pinnast;

4) madala temperatuuriga pindade loetelu ja suurus;

5) kultuuripärandi hoone puhul esitatakse kaalutlus, milliseid energiatõhususe parendamise meetmete rakendamist ehitusprojekti koostamisel kaaluti ning milliseid meetmeid rakendatakse;

6) loetelu hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavatest energiaarvestitega tehnosüsteemidest, ning teave nende tehnosüsteemide kohta, mille energiakasutuse mõõtmine ei ole ette nähtud.

(2) Ehitusprojekti energiatõhususe osas esitatakse teave, kuidas on täidetud kestliku liikuvuse taristu nõudeid ning juhul kui nõuete täitmisel on kohaldatud leevendusi, teave leevenduste kohaldamise osas.

(3) Ehitusprojekti energiatõhususe osas esitatakse vastavad selgitused, kui hoone püstitamisel ei ole lokaalse päikeseenergiasüsteemi või sellest osa paigaldamine majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav.

(4) Energiatõhususe osas esitatakse tehnilisest, funktsionaalsusest ja majanduslikust teostatavusest lähtuvad soovitused või nõuded kasutada suure tõhususega süsteemi.

(5) Suure tõhususega süsteem võib olla näiteks soojuspump, taastuvast energiaallikast toodetud energial põhinev detsentraliseeritud energiavarustusüsteem, elektri- ja soojusenergia koostootmise süsteem, kaug- ja lokaalkütte- või -jahutusüsteem, eriti kui see põhineb täielikult või osaliselt taastuvatest energiaallikatest toodetud energial.

(6) Ehitusprojekti energiatõhususe osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt.

Paragrahv 16 sätestatakse ehitusprojekti energiatõhususe osale esitatavad nõuded. Ehitusprojekti on teabe esitamine vajalik, et terviklikult oleksid leitavad tekstilised selgitused projekteeritud lahenduse kohta, mh et oleks selgitatud energiatõhususe osa seoseid teiste projekteerimisvaldkondadega. Säte on sõnastatud lähtuvalt energiamärgise koostamiseks vajalike lähteandmete esitamise kohustusest, kuivõrd energiaarvutus teostatakse lisaks energiatõhususe regulatsioonis toodud vaikeväärtustele ka ehitusprojekti esitatud teabe pinnalt.

Lõige 1 on sõnastatud lähtuvalt **EhS §-s 62** sätestatud hoone energiatõhususe nõuete kohaldamisalast. **Lõike 1** kohaselt peab energiatõhususe osas antav teave võimaldama koostada energiaarvutusel põhinevat energiamärgist. Määruse eelnõu ettevalmistamisel korraldatud kaasamisüritusel avaldati arvamust, et ehitusprojekti energiatõhususe osa sõnastamisel tuleks lähtuda andmete mitmekordse esitamise keelu põhimõttest. Seega on võrreldes kehtiva määrusega sätest eemaldatud teave, mida tuleb ehitisregistrile esitada energiamärgise koostamisel ning mis on kajastatud energiamärgisel või selle lisades. Näiteks ei ole vaja ehitusprojekti eraldi välja tuua teavet energiaarvutuse tulemuste kohta, sest see teave on energiamärgisel kajastatud.

Lõike 1 punkti 1 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada teave hoone energiatõhususe nõuetele vastavuse tõendamise meetodi kohta, lihtsustatud meetodi puhul lisatakse ka meetodi valiku põhjendus. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ **§ 15 lg 3** kohaselt määratakse energiatõhususarv lihtsustatud tõendamismeetodi või arvutusliku tõendamismeetodi abil. Juhud, millal on lihtsustatud tõendamismeetodi kasutamine lubatud, on sätestatud sama määruse **§-s 17**. Näiteks võib lihtsustatud tõendamismeetodit kasutada, kui hoone kasutamise otstarbeks on väikeelamu. Lihtsustatud tõendamismeetod on energiatõhususarvu määramisel loodud erand. Juhul kui erandi kohaldamise nõuded on täidetud, saab energiatõhususarvu

määramiseks kasutada Kliimaministeeriumi veebilehel avaldatud energiatõhususarvu kalkulaatorit¹⁰. Igal teisel juhul määratakse energiatõhususarv vastavalt energiatõhususe regulatsioonis sätestatud nõuetele (majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“; ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrus nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“).

Lõike 1 punkti 2 tuleb energiatõhususe osas esitada teave, mis on vajalik energiaarvutuse teostamiseks hoone tüüpilisel kasutusel. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“ § 2 lõike 2 punkti 11 kohaselt mõeldakse hoone tüüpilise kasutuse all selle tavapärasest kasutusest energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse tõendamisel, mille kindlaksmääramisel võetakse arvesse hoone kasutamise otstarvet, välis- ja sisekliimat, hoone ja tehnosüsteemi kasutusaega ning vabasoojust.

Lõike 1 punkti 3 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada teave hoone kasutamise otstarbe või otstarvete kohta, millest energiaarvutuses lähtuti, sealhulgas teave, kuidas käsitleti kasutamise otstarbeid, mille pind on väiksem kui 10 protsenti hoone toatemperatuuriga pinnast. Seega tuleb ehitusprojekti selgitada väiksemate pindade käsitlemise põhimõtteid mitme kasutamise otstarbega hoone puhul. Võrreldes kehtiva määrusega on tegemist uue sättega, mis on tingitud sellest, et sageli kavandatakse ja ehitatakse mitme kasutamise otstarbega ehitisi (näiteks korterelamu, mille esimesel korrusel on äripinnad), mille puhul tuleb teha eeldusi ja valikuid ning neid tuleb selgitada. Mitme kasutamise otstarbega hoone puhul, kus erinevad osad täidavad erinevaid funktsioone (nt elamu ja äripinnad samas hoones), tuleb energiatõhususarvu määramisel arvestada iga osa eraldi. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 1 lõike 6 kohaselt tuleb energiatõhususarv määrata igale hoone kasutamise otstarbele, mille toatemperatuuriga pind ületab 10% kogu hoone toatemperatuuriga pinnast. Kasutamise otstarbed, mille pindala on väiksem kui 10% hoone toatemperatuuriga pinnast, arvestatakse hoone funktsionaalselt sarnase kasutamise otstarbe koosseisu.

Lõike 1 punkti 4 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada teave hoone madala temperatuuriga pindade ja nende suuruse osas. Punkt tugineb ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 2 lõikele 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“ sätestatud väärtus. Teave on vajalik energiaarvutuse tegemiseks.

Lõike 1 punkti 5 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada teave kaalutluste osas, milliseid energiatõhususe parendamise meetmete rakendamist kultuuriväärtuslike hoonete puhul ehitusprojekti koostamisel kaaluti ning milliseid meetmeid rakendatakse. Mõiste „kultuuripärandi hoone“ on sisustatud EhS §-s 62 lõikes 3. Siia alla kuuluvad nt miljöölal paiknevad hooned kui ka kinnismälestised. Tegemist on teabenõudega, mis on otseselt seotud hoonete energiatõhususe direktiivist¹¹ tulenevate nõuete ülevõtmisega. Kui direktiivi eelmise versiooni kohaselt oli liikmesriikidel võimalik kohaldada kultuuriväärtuslike hoonete suhtes erandit energiatõhususe miinimumnõuete rakendamisel, siis direktiivi uusversiooni kohaselt liikmesriikidel seda võimalust endisel kujul ei ole. Direktiivi uusversiooni artikli 5 lõike 2 kohaselt on liikmesriikidel võimalus kohaldada energiatõhususe miinimumnõudeid leevendustega riiklikul, piirkondlikul või kohalikul tasandil ametlikult kaitse all olevatele hoonetele kui osana määratletud keskkonnast või oma erilise arhitektuurse või ajaloolise väärtuse tõttu, kus teatud energiatõhususe miinimumnõuded täitmise muudaks vastuvõetamatult nende eripära või välimust.

¹⁰ Väikeelamu energiatõhususarvu kalkulaator 01.06.2025. Kliimaministeeriumi veebileht: <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/energiatõhusus-ja-keskkonnasaast/hoone-energiatõhususe-tooriistad>

¹¹ EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2024/1275, 24. aprill 2024, hoonete energiatõhususe kohta.

Seega on ehitusprojekti koostaja ülesanne ja eesmärk hoone energiatõhusust parandavate meetmete seast leida tehniliselt ja majanduslikult teostatavad lahendused, mis ühtviisi säilitavad hoone kultuuriväärtuse ja parandavad hoone energiatõhusust. Veendumaks, et leevendusega kohaldamisel on alternatiivseid lahendusi kaalutud, tuleb hoone ehitusprojektis esitada analüüs, millest nähtub, milliseid võimalusi kaaluti, millised ja mis põhjendusel valiti rakendamiseks ning milles selgitatakse valitud meetmete vastavust leevenduse kriteeriumitele.

Lõike 1 punkti 6 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada loetelu hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavatest tehnosüsteemidest, mis projekteeriti hoonetele ja varustati energiaarvestitega, ning teave nende tehnosüsteemide kohta, millele energiakasutuse mõõtmine ei ole ette nähtud. Energiaarvestite paigaldamine on vajalik selleks, et hoone energiakasutust oleks võimalik jälgida ja andmete alusel optimeerida. Lisaks sellele on mõõdetud andmete alusel võimalik hoone tegelik energiatarve viia vastavusse tüüpilise kasutusega. Näiteks ei nõuta ettevõtjus- ja infotehnoloogiaministri määruse „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ kohaselt eraldi energiakasutuse mõõtmist pliidikubu, väljatõmbekapi, ukseavamismootori ja välipistikupesa (paikneb väljaspool hoonet, näiteks fassaadil) puhul. Tegu on energiatarvititega, mille energiakasutusega ei ole tüüpilise kasutuse puhul arvestatud. Samas on vastavate tarvitute energiatarve väga madal ja nende energiatarbe mõõtmiseks tehtud kulutused ei oleks majanduslikult põhjendatud.

Lõike 2 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada teave, kuidas on täidetud kestliku liikuvuse taristu nõudeid ning juhul kui on kohaldatud erandeid, teave erandite kohaldamise osas. Sätte sisu võrreldes kehtiva määrusega ei muutu, kuid ajakohastatud on mõistekasutust lähtudes hoonete energiatõhususe direktiivist¹². Elektriauto laadimistaristu nõuete täitmisel tuleb lähtuda kehtivatest EhS ja EhSRS sätetest.

Lõike 3 kohaselt tuleb energiatõhususe osas esitada selgitused, kui lokaalse päikeseenergiasüsteemi või sellest osa paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav. Selgituste andmisel tuleb lähtuda ettevõtjus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ §-s 8 sätetatud nõuetest.

Lõikeid 4 ja 5 on ajakohastatud vastavalt hoonete energiatõhususe direktiivile¹³. Viidatud direktiivi artikli 8 punkti 3 kohaselt soodustavad liikmesriigid oluliselt rekonstrueeritavate hoonete puhul alternatiivsete, suure tõhususega süsteemide kasutamist, kui see on tehniliselt, funktsionaalselt ja majanduslikult teostatav.

Varasem nõue tulenes 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. Kehtivad lõiked olid kehtestatud nimetatud direktiivi artikli 7 viienda lõigu paremaks ülevõtmiseks. Säte on mõeldud eelkõige suunava juhisenä, et juba projekteerimise faasis kaaluda energiatõhusaid lahendusi ning sedasi vähendada tulevikus tarbitavat energiakogust. Täienduse kohaselt tuleb ehitusprojekti energiatõhususe osas kajastada projekteerimisettevõtja soovitusel suure energiatõhususega süsteemide kasutamiseks. Sättes on toodud suure energiatõhususega tehnosüsteemide näidisloetelu, mis oli esitatud direktiivi 2010/31/EL art 6 lõikes 1, kuid mida kehtiv hoonete energiatõhususe direktiiv¹⁴ ei sisalda.

Lõikes 6 sätestatakse, et energiatõhusust puudutavaid lahendusi kirjeldatakse ehitusteatise ja ehitusloa taotlusega esitatud ehitusprojektis vähemalt tekstiliselt seletuskirjas. Tegu on esitatavat teabemahtu piirava sättega ehk energiatõhususe teabe graafiline esitamine ehitusteatise ja ehitusloa taotlusega esitatavas ehitusprojektis ei ole nõutud.

¹² EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2024/1275, 24. aprill 2024, hoonete energiatõhususe kohta.

¹³ EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2024/1275, 24. aprill 2024, hoonete energiatõhususe kohta.

¹⁴ EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2024/1275, 24. aprill 2024, hoonete energiatõhususe kohta.

3. peatükk

Nõuded lammutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile

§ 17. Nõuded lammutusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile

(1) Ehitise osaliseks või täielikuks lammutamiseks koostatava ehitusprojekti koostamise lähtealuseks, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 ning käesoleva määruse paragrahvis 3 sätestatule, on olemasoleva situatsiooni kirjeldus ning pädeva asutuse ettekirjutused.

(2) Ehitise lammutamiseks koostatava ehitusprojekti eesmärk on anda teavet lammutatava ehitise või selle osa kohta, juhiseid lammutustööde ohutuks läbiviimiseks ning lammutamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks.

(3) Ehitusprojektis ehitise lammutamiseks antakse juhised ja lahendused tööde läbiviimiseks sellises täpsusastmes, et lammutustööd oleks võimalik ohutult ja keskkonnasäästlikult lõpule viia.

(4) Ehitusprojekt ehitise lammutamiseks peab sisaldama vähemalt:

1) lammutatava ehitise või ehitise lammutatava osa kirjeldus ja dateering;

2) tööde alasse jäävate ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ning muude säilitatavate elementide kaitsmise nõuded, viis ja ulatus;

3) tehnosüsteemi, tehnovõrgu ja -rajatise lahtiühendamise tingimused ja kohad;

4) lammutustööde tehnoloogia kirjeldus, lammutamise järjekord ja ohutud võtted tööde läbiviimiseks ning lammutamisest tingitud negatiivsete mõjude leevendamiseks;

5) tarindite lahtiühendamise viisid ja kohad;

6) ehitise osade ajutise toetamise viisid;

7) katendi ja haljastuse taastamise plaan;

8) lammutatavas ehitises kasutatud korduskasutusse suunatavate materjalide, seadmete ja toodete eeldatavad kogused liikide kaupa ning nende liigiti kogumise ja korduskasutusse suunamise viis;

9) ehitise lammutamisel tekkivate jäätmete eeldatavad kogused jäätmeliikide kaupa ning nende liigiti kogumise ja edasise käitlemise korraldus;

10) enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende kordus- või taaskasutamiseks;

11) kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise korral kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetus ja kultuurimälestiste riiklikku registri number ning hoone lammutamiseks või osaliseks lammutamiseks antud muinsuskaitse eritingimuste ning ehitusprojekti võrdlus.

(6) Ehitise ehitusprojekt ehitise püstitamiseks või muuks loakohustuslikuks tegevuseks võib sisaldada ka ehitusprojekti ehitise osaliseks või täielikuks lammutamiseks. Juhul kui lammutustööde läbiviimiseks on vajalik tehnovõrgu ja -rajatise ümbertõstmise või mõni muu ehitustöö, koostatakse selle kohta iseseisev ehitusprojekt.

Paragrahvi 17 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 ettevõtte. 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.

Lõike 4 loetelus sätestatakse ehitusprojekti minimaalsed teabevaldkonnad.

Punkti 1 kohaselt lisatakse ehitusprojektile lammutatava ehitise või osalise lammutamise korral lammutatava ehitise osa kirjeldus ja dateering ehk püstitamise aeg. Lammutatava ehitise või selle osa kirjeldamine ja püstitamise aja määramine on vajalik ühelt poolt tööde kavandamise seisukohast (ehitises kasutatud materjalid, võimalik reostus, ohutud töövõtted jms), kuid teisalt on teatud ajal ehitatud ehitiste lammutamisele seatud ehituspärandi säilitamise eesmärgil täiendavad nõuded (vt nt p 10).

Punktide 2 ja 3 kohaselt kirjeldatakse lammutusprojekti osades olemasoleva ehitise ja selle tehnovõrkude, –rajatiste või haljastusega seonduvaid tingimusi eesmärgiga vältida nende kahjustamist. Olemasolevate tingimuste kirjeldamisele kohaldub ehitusprojekti üldosa säte, mille kohaselt peab projekti koostaja 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.

Punkti 4 kohaselt kirjeldatakse lammutusprojektis lammutamisel kasutatavat tehnoloogiat ja tööde järjekorda eesmärgiga tagada tööde ohutu teostamine nii isikute kui ka keskkonna vaates. Näiteks tuleb ehitusprojektis käsitleda ohtliku ainet sisaldavate jäätmete (nt asbest) käitlemisel tarvitusele võetavaid lisameetmeid.

Punkti 5 kohaselt kirjeldatakse lammutusprojektis tarindite lahtiühendamise viisi ja kohtasid. Tarindite lahtiühendamise viisi ja koha määramine muutub eriti oluliseks ehitise lammutamisel tekkivate materjalide ja toodete korduskasutuse ja ringlussevõtu kavandamisel. Ka uuenenud ehitustoodete määrus¹⁵ tõstab esile keskkonnanõuete olulisust, nähes ette võimaluse kehtestada ühtlustatud tehnilistes spetsifikatsioonides keskkonnanõuded, mis muu hulgas käsitlevad eri materjalide või ainete eraldatavust ja taaskasutatavust demonteerimisel või ringlussevõtul ning teabe esitamist selle kohta, milliseid tooteid või nende osi on võimalik pärast ehitisest eelmaldamist korduskasutada (korduskasutatavus) ja mil määral. Lisaks on tarindite lahtiühendamise viisi määramine oluline lammutustööde ohutuse tagamiseks.

Punkti 6 kohaselt kirjeldatakse lammutusprojektis ehitise ajutise toestamise viisi. See on ennekõike vajalik ehitise lammutamise ohutuse tagamiseks, sh ehitise osalise lammutamise korral. Teatud juhtudel võib olla vajalik ette näha ka naaberhoone toestamise vajadus, nt kui lammutataval hoonel on naaberhoonega ühine piirdekonstruktsioon.

Punkti 7 kohaselt nähakse lammutusprojektis ette katendi ja haljastuse taastamise plaan. Selle vajalikkus võib ennekõike ilmneda teealuse tehnovõrgu lammutamisel või juhul, kui lammutatud ehitise asemele uut ehitist ei kavandata.

¹⁵ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus 2024/3110 millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustusreeglid ja tunnistatakse kehtetuks määrus (EL) nr 305/2011

Punkti 8 kohaselt tuleb lammutusprojektis esitada info selle kohta, millised lammutatavas ehitises kasutatud materjalid, seadmed ja tooted on kavas suunata korduskasutusse, milline on nende eeldatav kogus liikide kaupa, kuidas toimub nende liigiti kogumine lammutusobjektil ja kuidas on kavas korraldada nende korduskasutusse suunamine (nt üle andmine korduskasutuskeskuse, digitaalsete platvormide kasutamine vms).

Korduskasutus on mis tahes toiming, mille käigus tooteid või tootekomponente, mis ei ole jäätmed, kasutatakse uuesti nende esialgsel otstarbel. Ehitise lammutamise kontekstis on korduskasutus selline tegevus, kus ehitiselt eemaldatud kasutuskõlblikke materjale, seadmeid või tooteid kasutatakse uuesti nende esialgsel otstarbel (nt ust uksena, katuseplaati katuseplaadina, puidust tala ehitusmaterjalina ehitus- või renoveerimistööde käigus jne). Korduskasutus ei ole taaskasutus¹⁶.

Punkti 9 on ajakohastatud ehitise lammutamisel tekkivate jäätmete lammutusprojektis kajastamise korda. Lammutusprojektis tuleb esitada info ehitise lammutamisel tekkivate jäätmeliikide ja nende eeldatavate koguste kohta. Samuti tuleb kirjeldada, kuidas toimub lammutusobjektil jäätmete liigiti kogumine (sh milliseid jäätmeid liigiti kogutakse, kus ja kuidas neid ladustatakse jne) ning kuidas on korraldatud jäätmete edasine käitlus. Suurim erinevus võrreldes kehtiva määrusega on viite puudumine ohtlike aineid sisaldavatele materjalidele ning asbesti sisaldavate materjalide lammutamisel asbestikiudude leviku vältimise meetmetele. Lammutusprojektis tuleb esitada info kõigi ehitise lammutamisel tekkivate jäätmete kohta sõltumata sellest, kas tegemist on tava- või ohtlike jäätmetega. Jäätmete liigitamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 14.12.2015 määrusest nr 70 „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu“ ja jäätmete kohta info esitamisel tuleb kasutada määruse lisas olevas jäätmenimistus toodud jäätmekoode ja jäätmete nimetusi. Ohtlikud jäätmed on jäätmenimistus tähistatud tärniga, samuti on jäätmenimistus eraldi koodid asbesti sisaldavatele isolatsioonimaterjalidele ja ehitusmaterjalidele. Asbestitöödega seonduvat reguleerib Vabariigi Valitsuse 11.10.2007 määrus nr 224 „Asbestitööle esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“. Viidatud määruse kohaselt peab töandja koostama enne lammutustöö või asbesti eemaldustöö alustamist kirjaliku töökava, mis peab muuhulgas sisaldama asbesti või asbesti sisaldavate materjalide asukohti ja eeldatavat kogust lammutatavas objektis (asbestikaardistus) ning asbestitolmu leviku takistamiseks rakendatavaid meetmeid, mistõttu ei ole nõuete dubleerimine käesolevas määruses asjakohane.

Punkti 10 kohaselt tuleb enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta esitada andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende kordus- või taaskasutamiseks. Enne 1940. aastat ehitatud hooneid on Eesti ehituspärandi seas säilinud märkimisväärselt vähem kui hilisemaid. Need on reeglina püstitatud käsitööna, mitte masstootmise tulemusena, mistõttu leidub neis hoonetes suure tõenäosusega kordus- või taaskasutatavaid materjale (uksed, aknad, ehituspalgid, ahjud, põrandalauad jms). Suure tõenäosusega leidub nende hoonete hulgas ka arhitektuurselt väärtuslikke hooneid, mida ei pruugi olla otstarbekas või võimalik säilitada ei riikliku ega kohaliku tasandi piirangutega, kuid millest on oluline säilitada arhiiviväärtusega teave (sageli ei ole algseid ehitusprojekte säilinud). Seda on otstarbekas teha ehitusprojekti koosseisus, tuues ära harilikust enam andmeid. See on vajalik vahend Eesti ehituspärandi säilitamisel vähemalt arhiivimaterjalina ning samuti aitab see edendada hoonetes leiduvate materjalide ja detailide kordus- ja taaskasutamist. Olemasolevate materjalide ja detailide uuesti kasutusse suunamine võimaldab hoida olemasolevaid ressursse kauem ringluses ning vähendada seeläbi esmase toorme kasutamist ja jäätmeteket saades sealjuures autentsema tulemuse andes nii võimaluse väärtustada ka ehituspärandit.

Punkti 11 kohaselt tuleb ehitusprojektis esitada vastavus muinsuskaitse all või muinsuskaitsealal asuva oleva hoone lammutamiseks või osaliseks lammutamiseks antud eritingimustele või -nõuetele. Muinsuskaitsealal või muinsuskaitsealusel hoonel on tööde teostamiseks vajalik muinsuskaitseameti tööde tegemise luba, tegevuskava või muinsuskaitse eritingimused. Seega tuleb ehitusprojektis kajastada, kuidas on lammutustööde teostamisel nimetatud nõudeid arvesse võetud.

¹⁶ Taaskasutus on koondnimetus sellistele jäätmetega tehtavatele toimingutele, mille eesmärk on jäätmete kasutamine kasulikul otstarbel selliselt, et need asendavad muid materjale (nt betoonijäätmete purustamine ja kasutamine maa-alade täitmisel või uute ehitustoodete valmistamisel, puidujäätmete purustamine ja kasutamine katlamajades kütusena jne).

Lõikes 6 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 ümbertõstmise (ümberehitamine) 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 rajatise ning siis tuleb vastava töö tegemiseks koostada eraldiseisev ehitusprojekt. Nt puudutab see tehnovõrkude ja -rajatiste mõjusid kaugemal asuvatele sõlmedele, alajaamadele või naaberkiinnisajadele olulisi ühendusi.

4. peatükk

Ehitusprojekti säilitamine

§ 18. Ehitusprojekti säilitamine

(1) Ehitusprojekti, mida ehitisregistrile ei esitata, säilitab ehitise omanik 10 aastat arvestatuna ehitise valmimisest.

(2) Ehitusprojekti säilitamisele ehitisregistris sätestab nõuded ehitisregistri põhimäärus.

Määruse §-s 17 sätestatakse nõuded ehitusprojekti säilitamisele. Ehitisregistrile esitatava projekti säilitamisele esitatavad nõuded sätestatakse ehitisregistri põhimääruses ning neid nõudeid käesolevas määruses ei korrata. Seega on käesoleva sätte eesmärgiks seada ehitise omanikule kohustus säilitada ehitusprojekti, mida ehitisregistrile ei esitata, teatud ajaperioodi jooksul. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lg 1-3 kohaselt on ehitise puuduse tõttu nõuete täitmise tähtaeg 10 aastat, kui isik on oma kohustusi rikkunud tahtlikult. Seega on omanikul kohustus ehitusprojekti, mida ehitisregistrile ei esitata, säilitada vähemalt 10 aastat.

5. peatükk

Määruse rakendamine

§ 19. Rakendussätted

(1) Enne [●] ehitus- või kasutusloa taotlemisel esitatud ehitise ehitusprojekt peab vastama taotluse esitamisel kehtinud ehitusprojekti nõuetele.

(2) Enne [●] ehitus- või kasutusteate esitamisel esitatud ehitusprojektile esitatavaid nõudeid hinnatakse vastavalt kehtivatele õigusnormidele.