

Kaili Tamm

EHITAMISE DOKUMENTEERIMISEST



KOOLITUSPROGRAMMI VÄLJATÖÖTAJA: EESTI ARHITEKTUURIKESKUS
TELLIJA: REGIONAAL- JA PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

Programmi elluviimist kaasrahastab Euroopa Liit



Millal ehitamine dokumenteerida?

Ehitamine dokumenteeritakse kui:

1. ehitamiseks on nõutud **ehitusluba**;
2. ehitamiseks tuleb esitada koos **ehitusteatisega** esitada **ehitusprojekt**

(EhS Lisa1);

1. ehitise kasutamiseks on nõutud **kasutusluba**;
2. ehitise kasutamiseks tuleb koos **kasutusteatisega** esitada **ehitusprojekt** (EhS Lisa 2).

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 3, vastu võetud 14.02.2020 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded".



Luba või teatis?

Lähtuda tuleb:

1. ehitamise puhul (ka lammutamine on ehitamine) EhS Lisa 1
2. kasutusse lubamiseks EhS Lisa 2.

Hea abimees on "Ehitusgiid"

<https://www.ehitusgiid.ee/>

Lisaks KOV kodulehed:

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koduleht: <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/sisukaart>

Tartu linna KOV koduleht: <https://www.tartu.ee/et/ehitamisest>

Andmete esitamise teatis (AET)

Kui ehitise andmed on aegunud, puudulikud või valed, saab neid parandada andmete esitamise teatise abil.

Andmete esitamise teatisega kantakse ehtisregistrisse:

- andmed, millel on õiguslik alus ehitamiseks või kasutamiseks.

Õigusliku alusega dokumentideks saavad olla näiteks kohaliku omavalitsuse arhiivis või muus seonduvas arhiivis(näiteks rahvusarhiivis) olevad dokumendid.

- vabaehitus ehk need ehitustegevused, mida ei käsitle ehitusseadustiku [§ 4](#).

!!! Enne 1999. aasta 1. aprilli ehitatud tehno rajatised loetakse õiguspäraselt ehitatuks, olenemata nende kohta käivate andmete puudumisest või puudulikkusest ehtisregistris. Ehitamise aeg tuleb tõendada õiguslike dokumentidega (n. arhiividokumendid).



Dokumendid AET juurde

- **Hoone skeem**, kus on näidatud ruumi asukoht ehitises.
- Vastavast arhiivist saadud terve **korruse plaan** või **inventariseerimisjoonis**, millele näidatud andmete muutmise teatisega esitav ruum.
- Muudetud ruumiplaneeringu korral esitada ruumiplaan koos eksplikatsiooniga ehk **mõõdistusprojekt/-joonis** koos tiitellehe ja seletuskirjaga.
- **Juhul kui seinu on lammutatud**, lisada seletuskirja vastutava spetsialisti kinnitus, et lammutatud ei ole hoone kande- ega jäigastavaid seinu.

NB! Enne AET esitamist on vaja kontrollida, kas

- ehitisel on olemas kasutusluba.
- on eelnevalt paigaldatud, muudetatud või lammutatud tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet.



Ehitise seadustamine

Enne ehitusseadustiku jõustumist 01.07.2015 õigusliku aluseta püstitatud, laiendatud (juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamine) või ümberehitatud/rekonstrueeritud ehitised jagatakse kahte kategooriasse:

1. Enne 2003. aasta 1. jaanuari ehitatud ehitis.

Ehitis peab vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele. Ehitise ohutust hinnatakse ehitamise ajal kehtinud nõuete kohaselt.

2. Pärast 01.01.2003 ning enne 01.07.2015 ehitatud ehitis.

Ehitis peab vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ning vastama detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele.

Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks **ehitusprojekt**. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise **audit**. Ehitise audit asendab loa- või teavitusmenetluses ehitusprojekti. Ehitise auditi tulemusel peab olema võimalik kanda ehitise olulisemad tehnilised andmed ehitisregistrisse.

Allikas: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koduleht <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/ehitise-seadustamine>



Ehitusprojekti muutmine

Ehitusprojekti on võimalik muuta juhul, kui ehitusloale kantud ehitise tehnilised andmed muutuvad maksimaalselt 10–15%.

Kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti muuta, siis tuleb koostada ehitusprojekti muudatus vastavalt määruse [„Nõuded ehitusprojektile“ §-le 12.](#)

Kasutusotstarbe muutmine

Kasutusotstarbe muutmiseks tuleb esitada www.ehr.ee menetlemiseks **kasutusteatis** kasutusotstarbe muutmiseks.

Kahjuks alati ei ole ehitise osa võimalik kasutada nõuete ja taotletava kasutusotstarbe kohaselt.

Juhul kui kasutusotstarbe muutmine on võimalik, kuid kehtestatud nõuete täitmiseks on vajalik teha [loa- või ehitusteatisekohustuslikke ehitustöid](#), tuleb esitada läbi ehitisregistri **ehitusteatis ja ehitusprojekt**.

Kasutusotstarbe muutmine äriruumidest eluruumideks

- Ruum vastama Majandus- ja taristuministri määrusega nr 85, vastu võetud 02.07.2015 "Eluruumile kehtestatavad nõuded" kehtestatud nõuetele, seahulgas tõendatud piisav otsese päikeseekiirguse kestvus;
- Korteril peab olema parkimiskoha normidele vastav arv parkimiskohti või parkimiskoht.
- Juhul, kui ruumis soovitakse teha ka ümberehitus- või restaureerimistöid, tuleb kindlasti kooskõlastada eelnevalt KOV.

Allikas: Tallinna Linnalaneerimise Ameti koduleht

<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/kasutusotstarbe-muutmine>

Kasutusotstarbe muutmine eluruumist äriruumiks

- Arvutada uuesti nõutavate parkimiskohtade arv, lähtudes ehitise uuest kasutusotstarbest ja parkimiskohtade arvu normidest.
- Sõltuvalt kavandatud tööde mahust võib olla vajalik koostada restaureerimistööde tegevuskava või ehitusprojekt.

Allikas: Tallinna Linnalaneerimise Ameti koduleht

<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/kasutusotstarbe-muutmine>

Näited olulisematest ja huvitavamatest praktikatest



Kaili Tamm

Ehitamise dokumenteerimisest

24. aprill

RUUMILOOME KOOLITUSPROGRAMM 2025



1Partner kinnisvaragrupp

1Partner on Baltimaade juhtiv kinnisvaragrupp, mille esindused asuvad Tallinnas, Tartus, Riias ja Vilniuses. 1Partner pakub kinnisvara vahenduse, hindamise, ehituse, arenduse, halduse ja investeringute juhtimise teenust. Oleme pika ajalooga tuntud ja usaldusväärne koostööpartner nii era- kui äriklientidele.

- Lahenduse saab nii era- kui ka äriklient
- Meid iseloomustavad kiirus, kvaliteet ja mõõdukas hind
- Meie missiooniks on pakkuda kinnisvaraalast kompleksteenust ületades klientide ootusi

Vahendamine – ost, müük, üür

Meie abiga saab kinnisvara müüa või anda üürile kiirelt ja kasumlikult. Samuti aitame kliendil leida sobivat objekti nii ostmiseks kui üürimiseks.

Kasutame efektiivseid turundusstrateegiaid ja –kanaleid.

Hindamine

Juhul kui soovite oma varale hindamisteenust laenutagatiseks, ettevõtte varade hindamisel või mõnel muul juhul, aitavad Teid meie kogenud spetsialistid.

Meid aktsepteerivad kõik suuremad kommertspangad ning meie atesteeritud hindajad on kantud riiklikku kohtuekspertide nimekirja.

Arendamine

1Partner Arendus on spetsialiseerunud kinnisvara arendustegevusele ja klientide kinnisvaraportfelli juhtimisele.

Teenuse raames koostatakse kinnisvara investeerimispaketid ideest lahenduseni ning teenindatakse eksisteerivaid arendusprojekte.

Ehitamine

1Partner Ehitus on ehituse peatöövõtu firma. Viime tõrgeteta läbi kogu arendus-ehitusprotsessi alates hoonete projekteerimisest, ehitamisest kuni halduse korraldamiseni.

Vastutame kõikide töövõtuga seotud kohustuste täitmise eest ning korraldame tööd vastavalt Teie vajadustele kas peatöövõtja, projektijuhi või partnerina.

Haldamine

Pakume kinnisvara haldamist täislahendusena nii mõne korteriga elamutele kui ka mahukamatele elu-, äri- ja tootmishoonetele.

Meil töötavad oma ala kutsetunnistusega spetsialistid, kes mõistlikult majandades oskavad leida parimad lahendused Teie kinnisvara probleemidele.

Investeeringute juhtimine

1Partner Advisory on tunnustatud kinnisvara-investeeringute nõustamisega tegelev ettevõtte. Pakume klientidele muu hulgas tehingute nõustamist, vara hindamist, strateegilist nõustamist ning varahaldust.

1Partner Advisory on JLL Alliance Partner Baltikumis ja kuulub Regulated by RICS võrgustikku.

Täna!

Küsimused meilile kaili@audium.ee või kaili.tamm@1partner.ee

