



# Hoonete tehnilise seisukorra hindamine biokahjustuste seisukohast

**Hooned  
Hoonetüübid  
Kasutamisetapid**

Kärt Hindriksoo, Kaarel Sahk

## Õpingud:

- 2005 – 2010 Eesti Maaülikool, maaehitus, tehnikateaduste magister  
magistritöö teema „Ehitiste tehnilise seisukorra hindamise juhend“  
2000 – 2003 Nõo Reaalgümnaasium

## Töö:

- 03.2010 – Jyrr Invest OÜ, ehituskonsultant  
12.2009 – ehitusekspertiiside tegemine koostöös riiklikult  
tunnustatud eksperdi ehitusinsener Kaarel Sahk'iga  
varasemalt: Arkopro OÜ, projekteerija  
Inseneribüroo Tandem OÜ, konstruktor  
Tartu Vallavalitsus, vallaarhitekti assistent

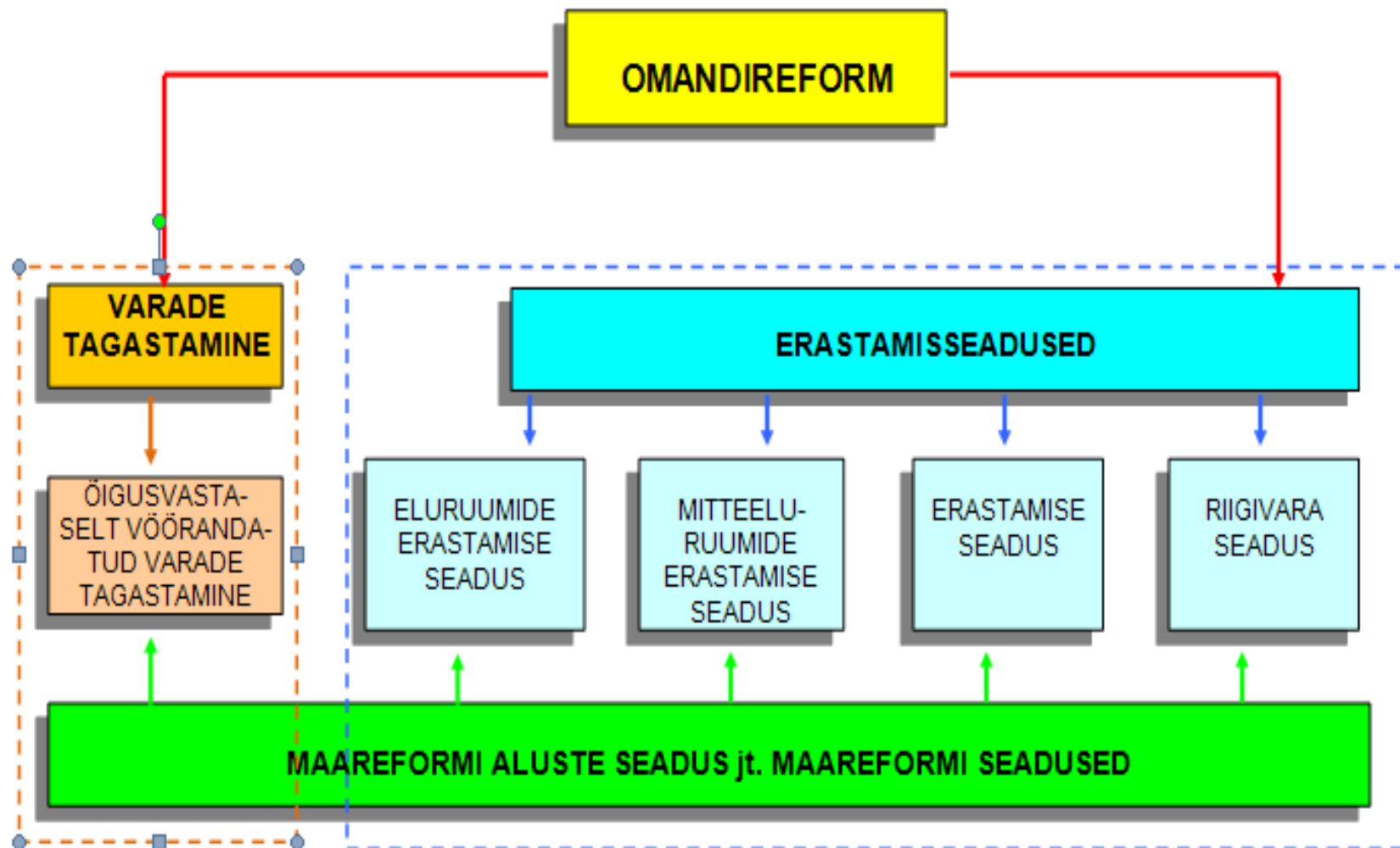
## Koolitused:

- 11.2011 – FIDIC lepingute tingimused, Addenda OÜ  
10.2011 – Ehitusjuht III täiendkoolitus, Ehituettevõtjate Liit  
04.2011 – PHPP (Passive House Planning Package) programm, PassiveHouse OÜ  
11.2010 – Meeskonnatöö koolitus, Meeskonnakoolitus & Arendus OÜ  
04.2010 – Ehitusjärelvalve A ja O: Vastutus ja garantiid, Äri-info OÜ



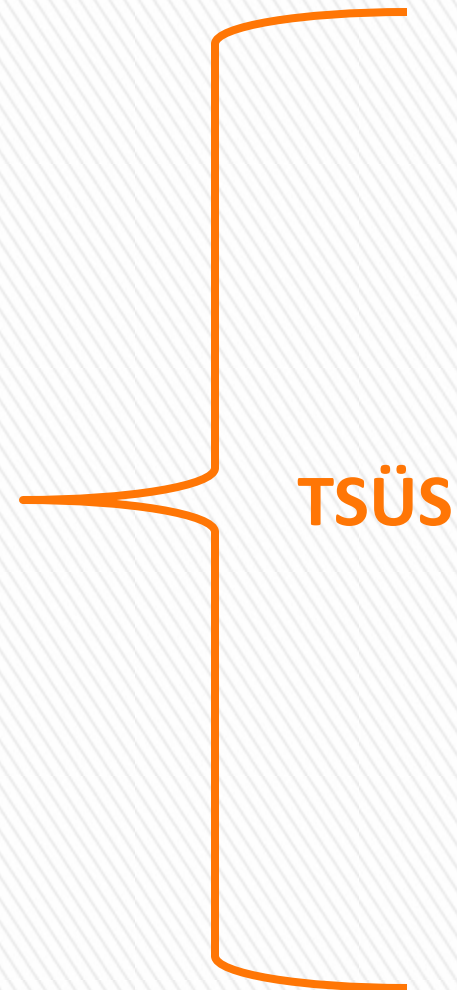
# Hoone

# Kehtiva seadusandluse algus:

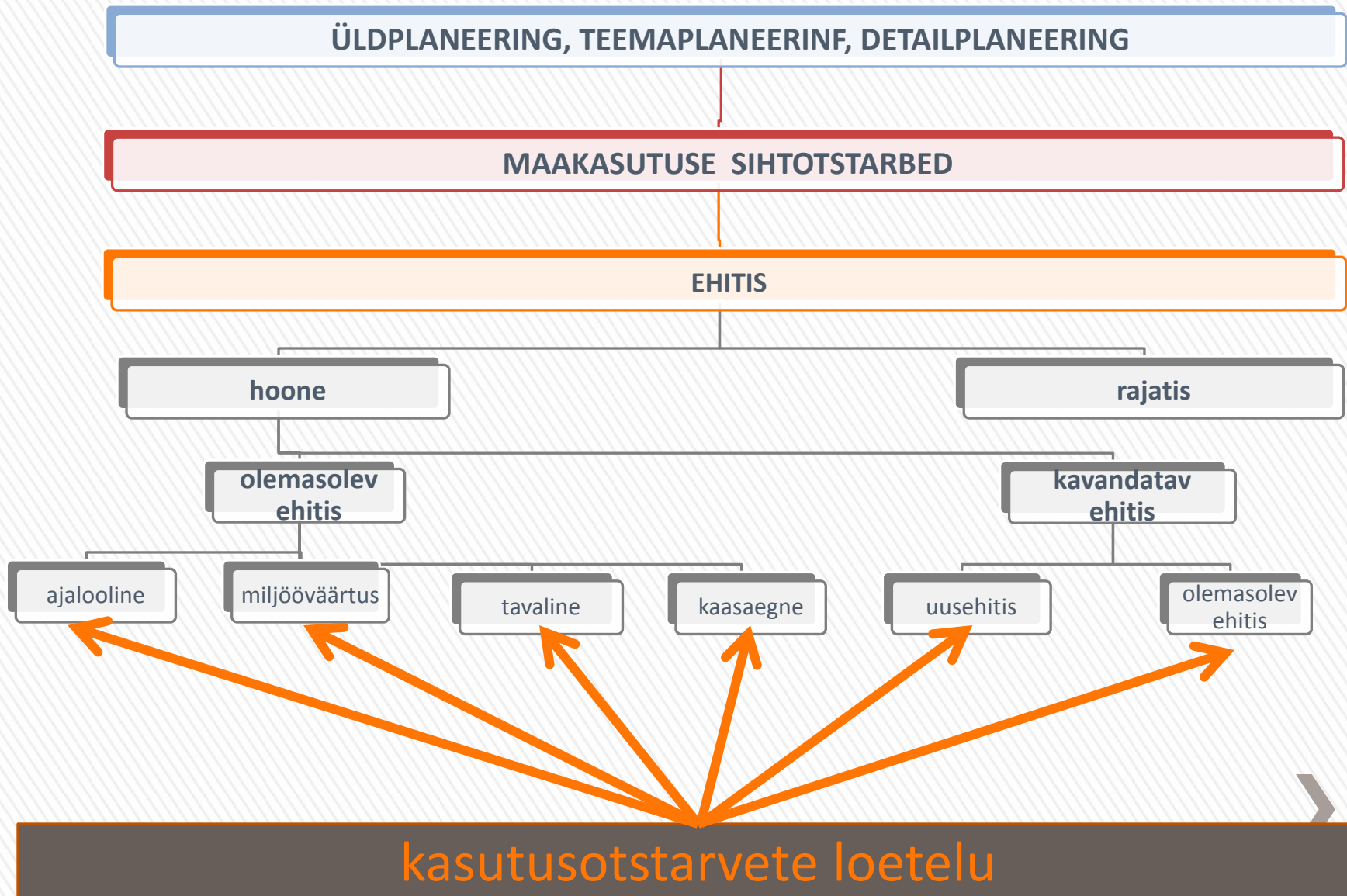


# Ehitiste õigusruum

- » ORAS
- » Maareformi seadused
- » AÕS
- » PES
- » PS & EhS
- » EhS rakendusmäärused
- » MkS
- » LkS



# Ehitiste ruum



# Ehitis

## EhS § 2. Ehitis, projekteerimine ja ehitamine

- » Ehitis - aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi
- » Jagunevad hooneteks ja rajatisteks
- » Hoone - väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis
- » Uus mõiste *sisekliima tagamisega hoone*
- » Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone.





# Väikeehitis

## EhS § 15. Väikeehitis

- » kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühel kinnistul asuv ehitis
- » projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni 5m
- » puudub avalikkusele suunatud funktsioon
- » kirjalik nõusolek 20-60 m<sup>2</sup>
- » Mis asi on väikeehitis pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>?





# Ajutine ehitis

## § 15<sup>1</sup>. Ajutine ehitis

- » Piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui 5 aastaks ehitatud ehitis
- » KOV määrab ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas

## § 61. Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku ettekirjutus

- » Ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb ehitise omanikule või ehitist ehitavale isikule ettekirjutuse, kui:
- ehitamise käigus ei peeta kinni detailplaneeringust või projekteerimistingimustest või ehitusprojektist või KOV kirjalikust nõusolekust
  - ehitatakse ehitusloata või KOV kirjaliku nõusolekuta
  - ehitist ei kasutata selleks ettenähtud otstarbel või
  - ehitisel puudub kasutusluba või
  - ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale
  - ehitis ei vasta ehitisele ettenähtud nõuetele;
  - DP kohustusega alal ei ole ehitise omanik kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitanud kohalikku omavalitsust.

# Ebaseaduslik ehitis

## » Planeerimine ja projekteerimine

- DP eiramine ehitamise käigus ei peeta kinni detailplaneeringust
- Projekteerimistingimuste eiramine
- Ehitusprojekti tingimuste eiramine

## » Ehitusõiguse loomine

- KOV kirjalikust nõusoleku mittejälgimine
- Ehitusloa puudumine

## » KOV kirjaliku nõusoleku puudumine

## » Kasutusõigus

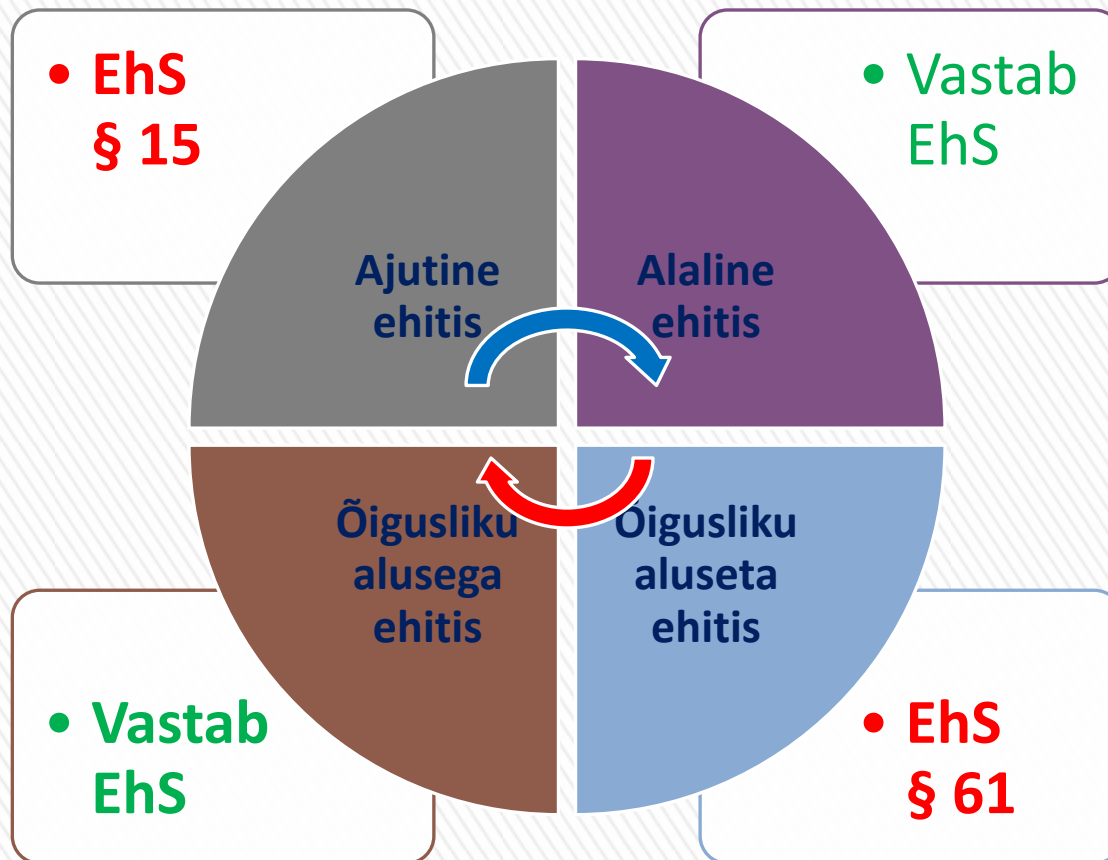
- ehitist ei kasutata selleks ettenähtud otstarbel
- ehitisel puudub kasutusluba
- ehitis on ohtlik inimese elule, tervisele või varale
- keskkonnale
- ehitis ei vasta ehitisele ettenähtud nõuetele

## » detailplaneeringu kohustusega alal ei ole ehitise omanik kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitanud kohalikku omavalitsust.



# Hoonete jagunemine

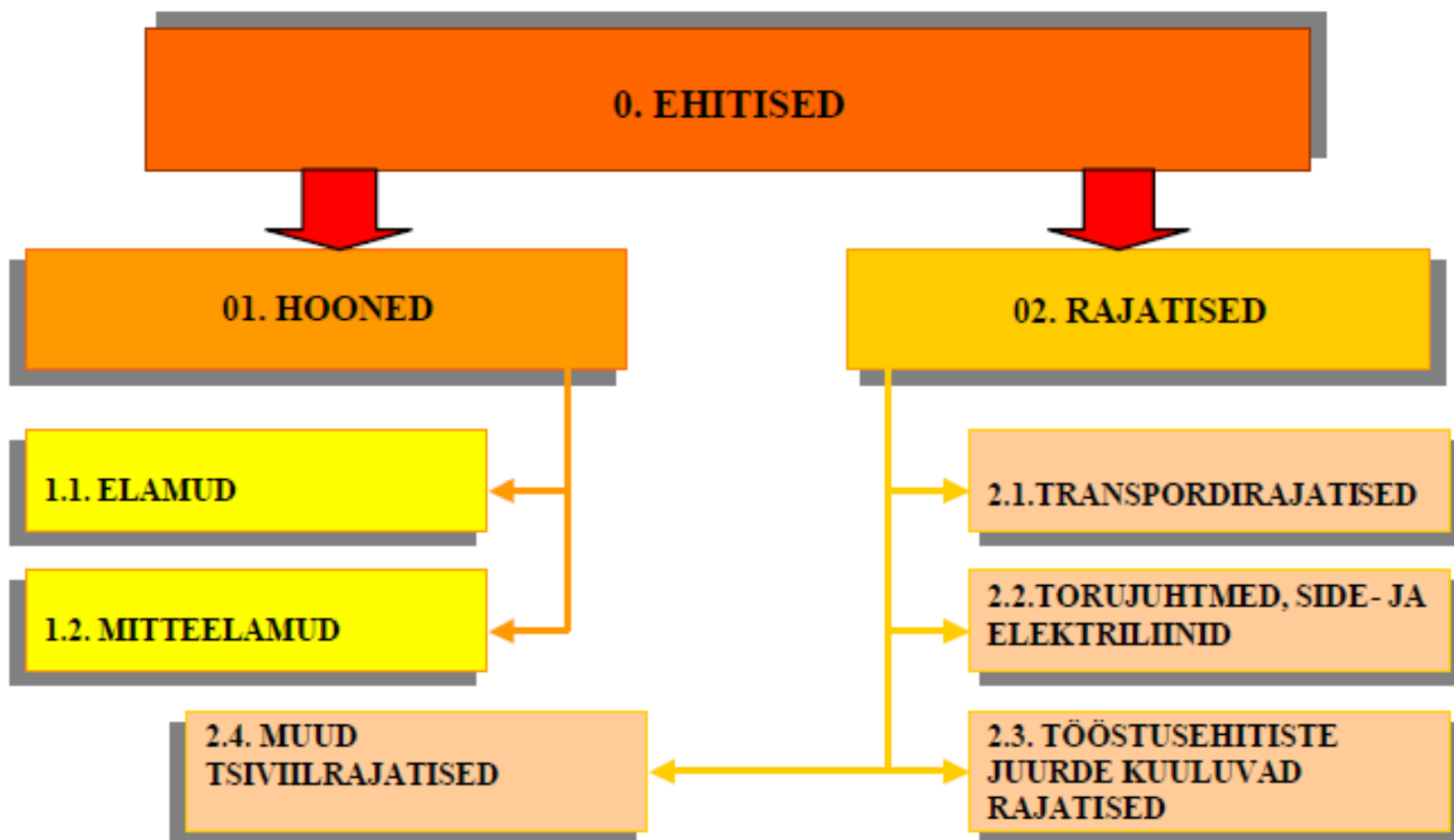
Hoone või rajatis EhS §2



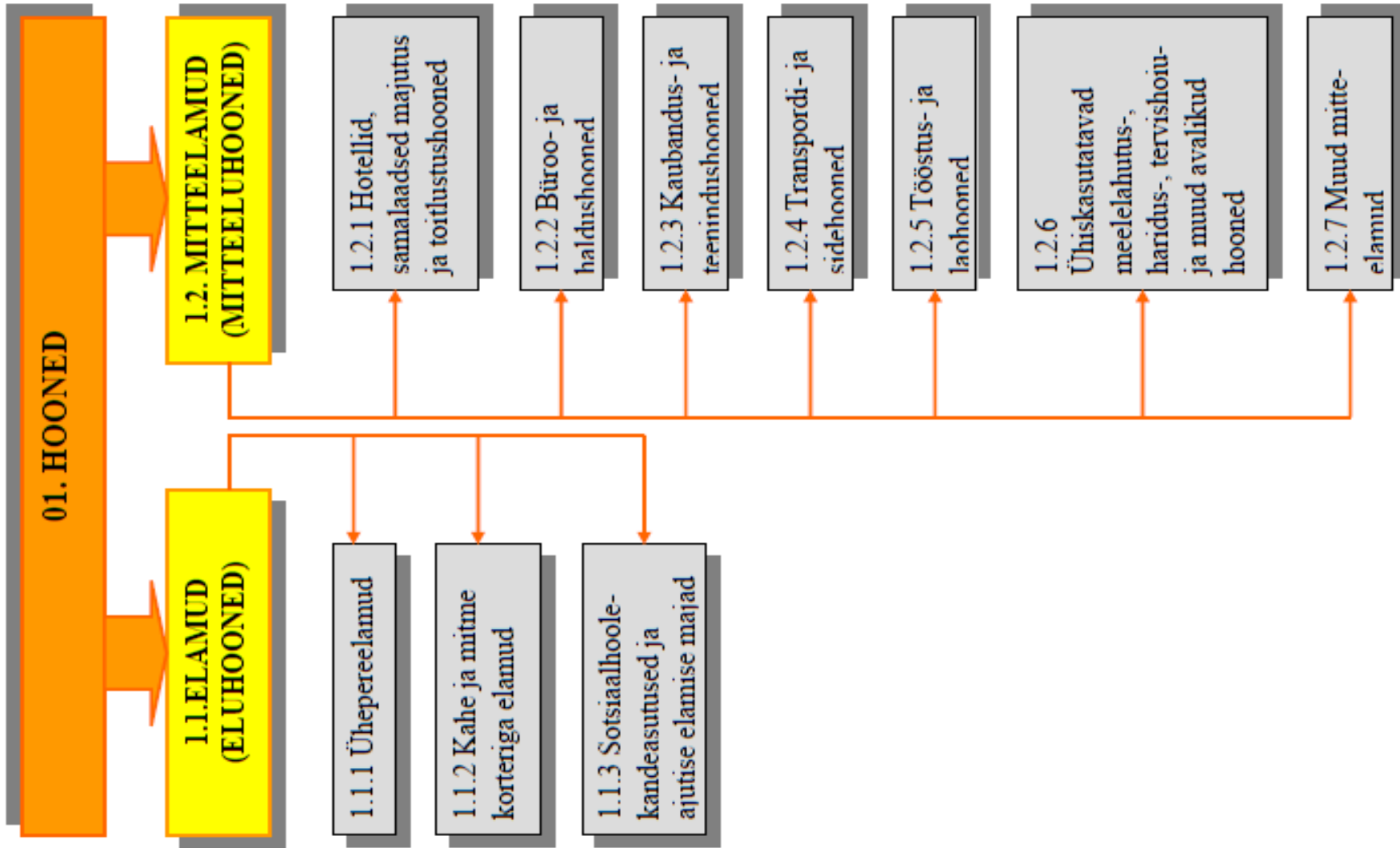
# Hoonetüübid

# Siit sai alguse EhS liigendus

## EHITISTE LIIGITUS (*Classification of Types of Constructions*) ALUSEL



# Algne lähenemine hoonetele





# Katastriüksuse sihtotstarvete liigid

- » Elamumaa (001; E)
- » Ärimaa (002; Ä)
- » Tootmismaa (003; T)
- » Veekogudemaa (006; V)
- » Transpordimaa (007; L)
- » Jäätmeholdla maa (008; J)
- » Riigikaitsemaa (009; R)
- » Kaitsealune maa (010; H)
- » Maatulundusmaa (011; M)
- » Sihtsotstarbeta maa (012; S)
- » Mäetööstusmaa (013; Mt)
- » Turbatööstusmaa (014; Tt)
- » Sotsiaalmaa
  - Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh)
  - Üldkasutatav maa (017; Üm)

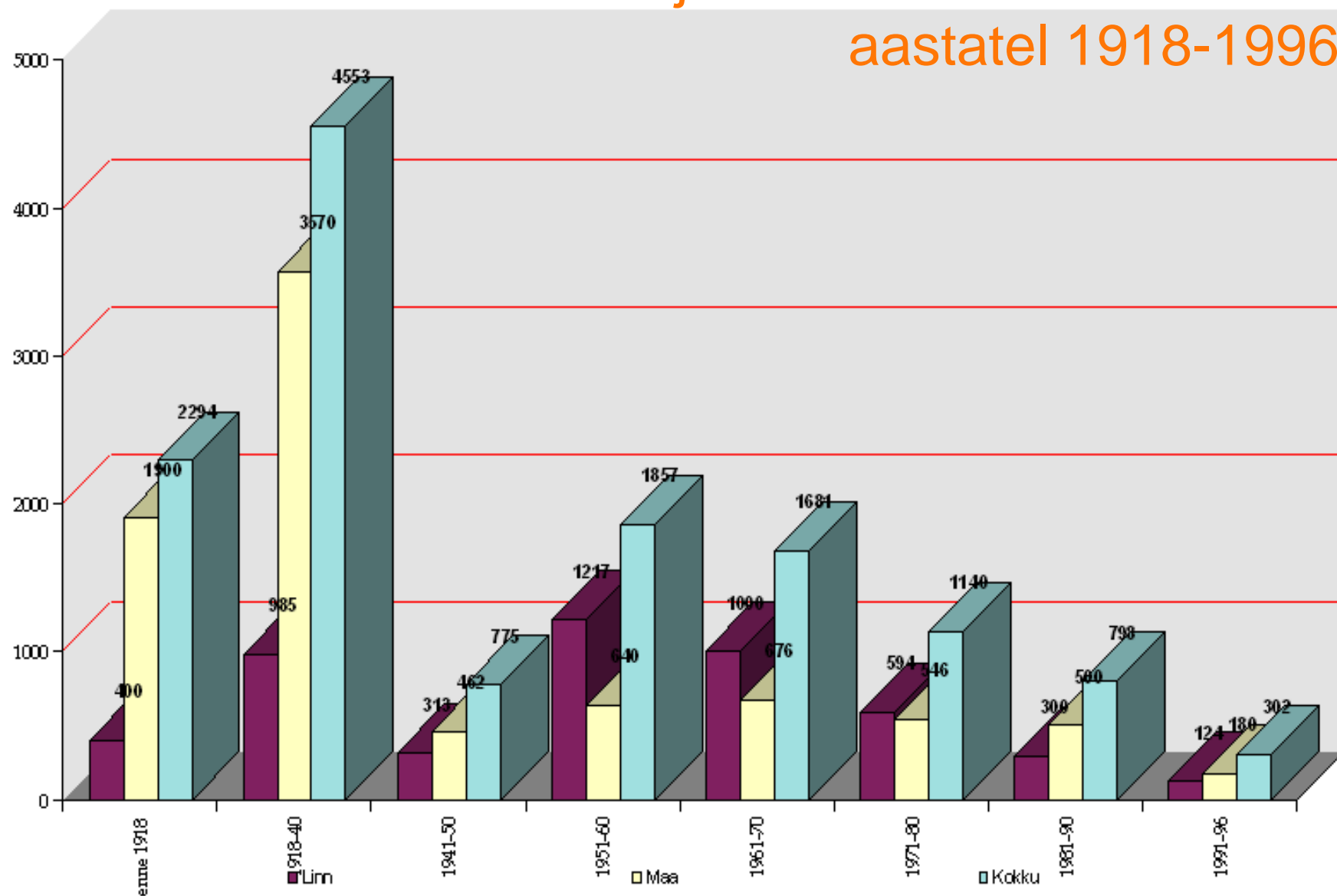


# Elamumaa

- » Väikeelamumaa (EE)
- » Korruselamumaa (EK)
- » Eluasemekohtade maa (Eak)
- » Aiandus- ja suvilakruntide maa (Ak ja Sk)
- » Ühistute maa (Aü ja Sü)
- » Aiandus- või suvilaühistute üldmaa (Aak või Sak)



# Maa ja linnaehituse dünaamika aastatel 1918-1996



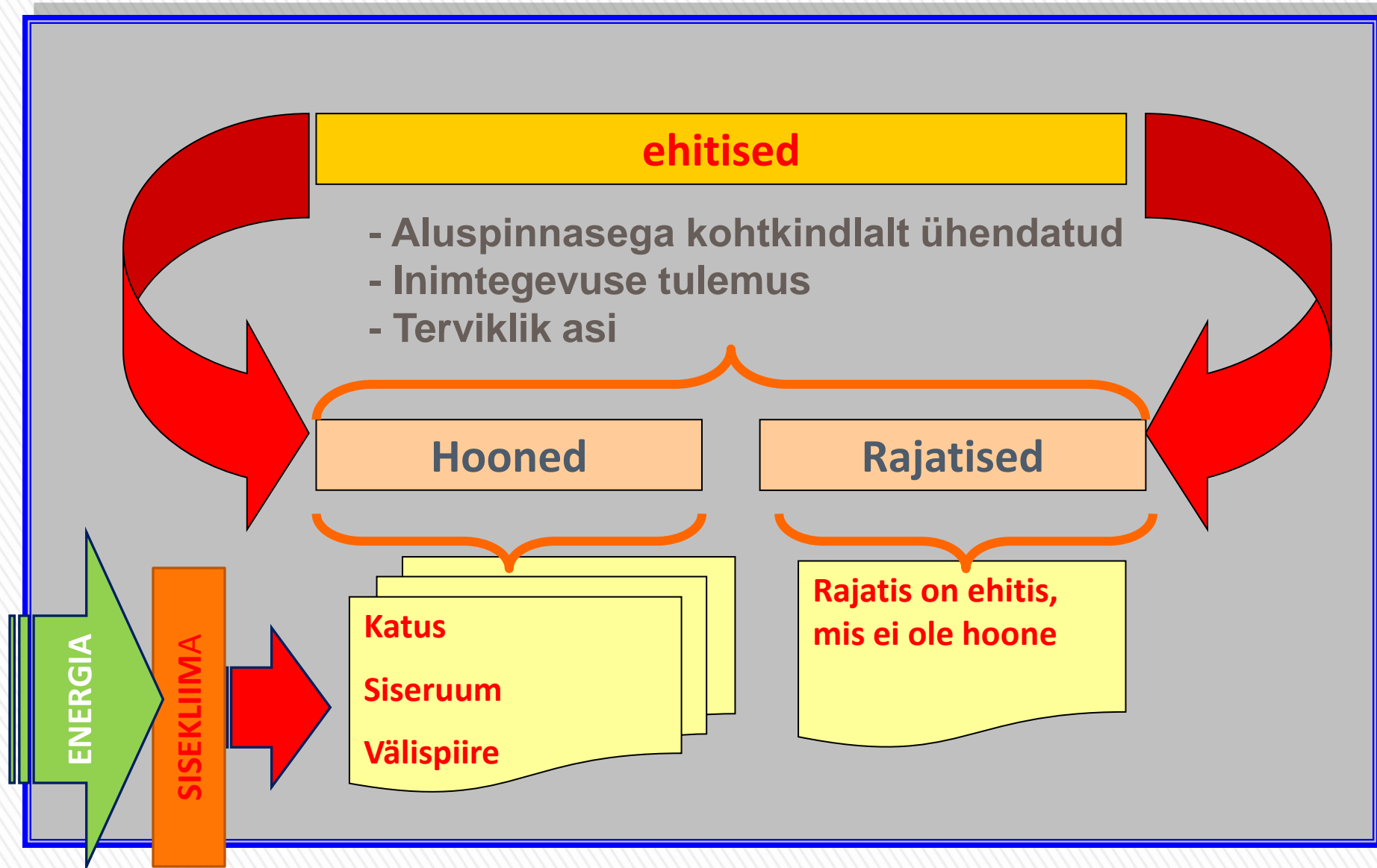
# Veel liigendusi

EhS §12 lg4

- üksikelamu,
  - suvila,
  - aiamaja,
  - taluhoone,
  - väikeehitise
- » enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatut.



# Veelkord – ehitis on ...



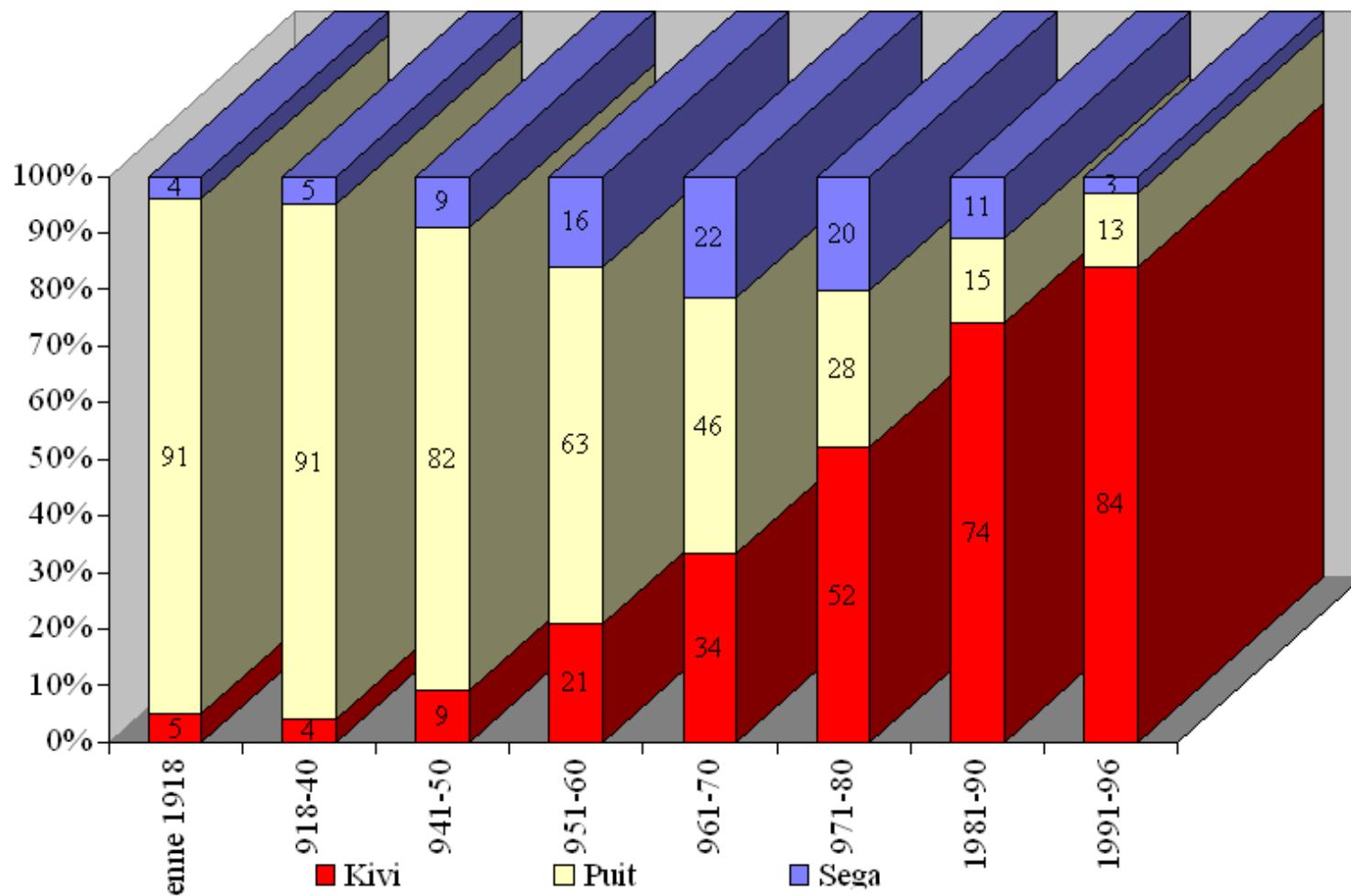
# Hoonetüüp – konstruktsiooni järgi

## » KONSTRUKTSIOONI JÄRGI

- Puit
- Kivi (tellis)
- Betoon
- Segakonstruktsioon



# Kiviehitus vs puitehitus





# Hoonetüüp - kasutuse järgi

## » AJALINE KRITEERIUM

- Alalise kasutusega hooned
- Ajutise kasutusega hooned


## » KASUTAJA KRITEERIUM

- Omaniku kasutuses olevad hooned
- Üürniku kasutuses olevad hooned

# Hoonetüüp – kasutuse järgi

## » AJALINE KRITEERIUM

- Ajaloolised hooned
- Miljööväärtuslikud hooned
- Vanemad hooned
- Kaasaegsed hooned



säilivuse , kvaliteedi  
ja ehitusaja  
klassifikatsioon

# Kasutusotstarbed

# Ehitise kasutusotstarvete loetelu

- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 **Ehitise kasutamise otstarvete loetelu** Määrus kehtestatakse Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297) § 26 lõike 5 alusel
- » Meid huvitab **ehitise tehnilise seisukorra hindamise** aspektist:
  - Kas projektis ettenähtud kasutusotstarve vastab kasutusloas fikseeritud kasutusotstarbele?
  - Kas selline fikseeritud kasutusotstarve vastab detailplaneeringuga sätestatule?

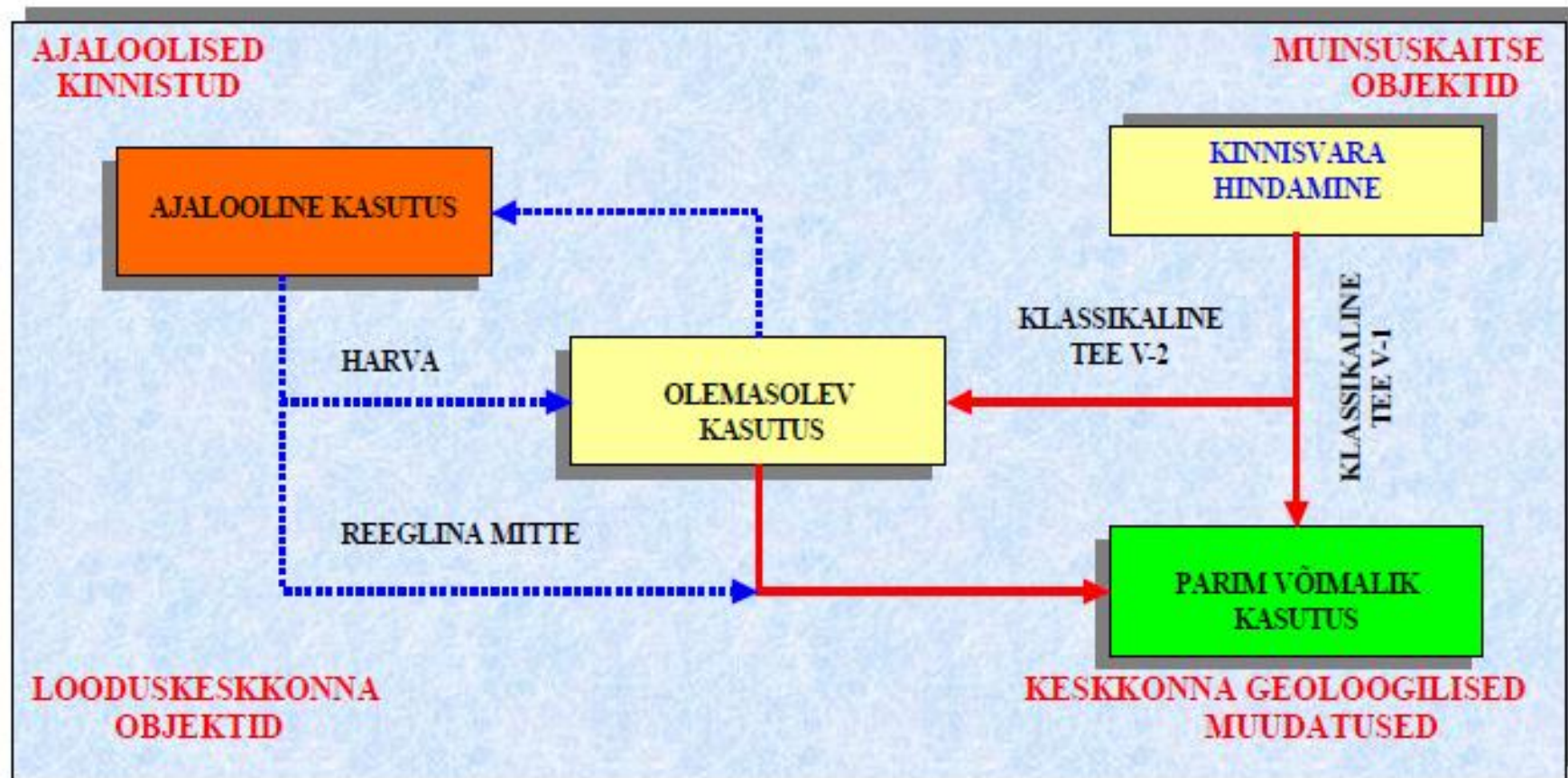
# Kuidas seda kõike näeb seadus

11000	ELAMUD
11100	Ühe korteriga elamud, välja arvatud elamute juurde kuuluvad majapidamis- abihooned (12744)
11101	Üksikelamu
11102	Ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt)
11103	Suvila, aiamaja
11200	Kahe ja mitme korteriga elamud
11210	Kahe korteriga elamud
11211	Kaksikelamu
11212	Muu kahe korteriga elamu
11220	Kolme ja enama korteriga elamud
11221	Ridaelamu
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu

11300	Hoolekandenasutuste ja ühiselamute hooned
11310	Hoolekandenasutuste hooned
11311	Päevakeskus
11312	Tugikodu
11313	Varjupaik
11314	Lastekodu
11315	Noortekodu
11316	Üldhooldekodu
11317	Koolkodu
11318	Sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus
11319	Erihooldekodu
11320	Ühiselamud
11321	Ühiselamu üliõpilastele või õpilastele
11322	Ühiselamu teistele sotsiaalsetele gruppidele

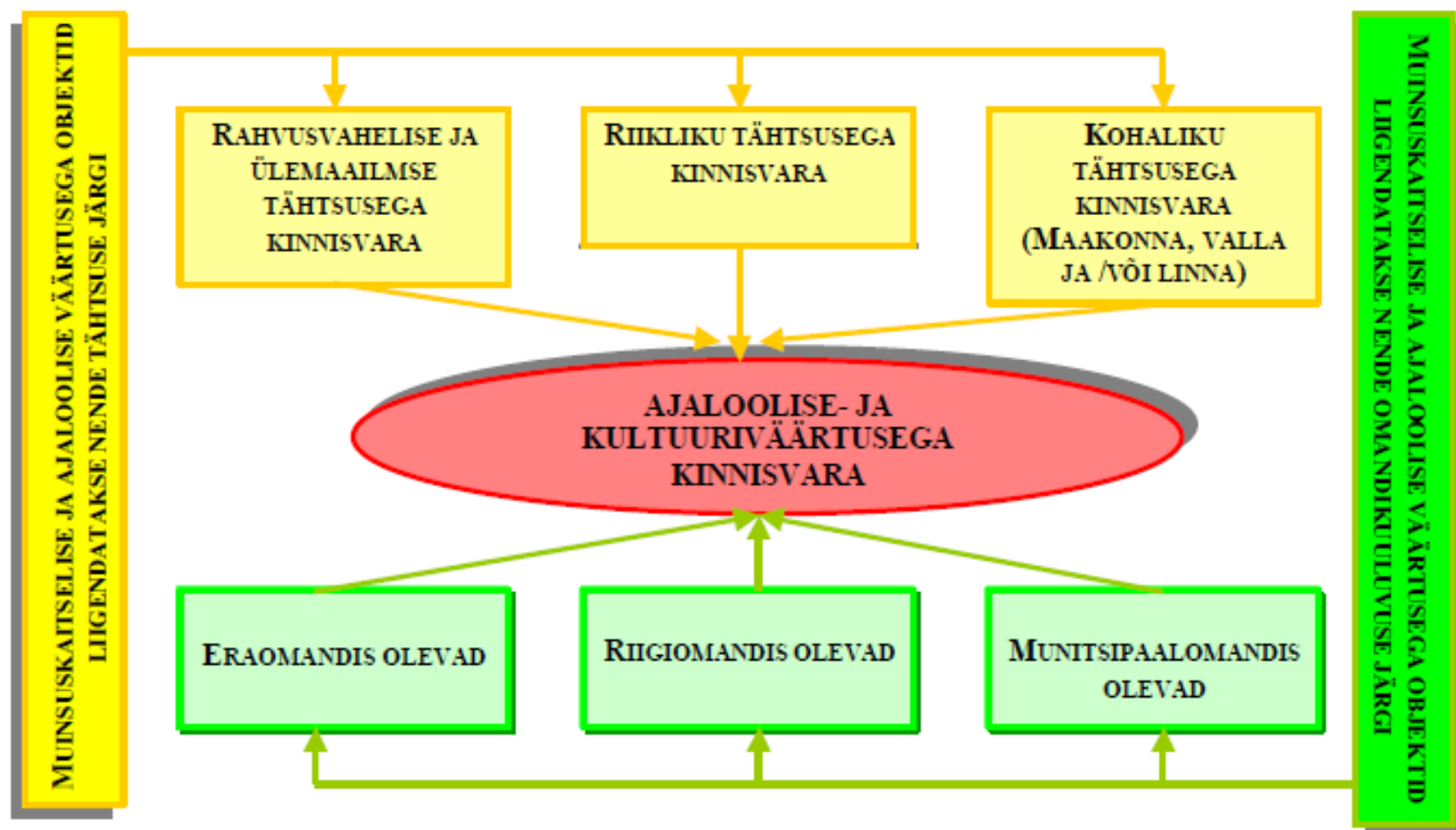


# Esialgne lähenemine kaitsealusele ehitisele

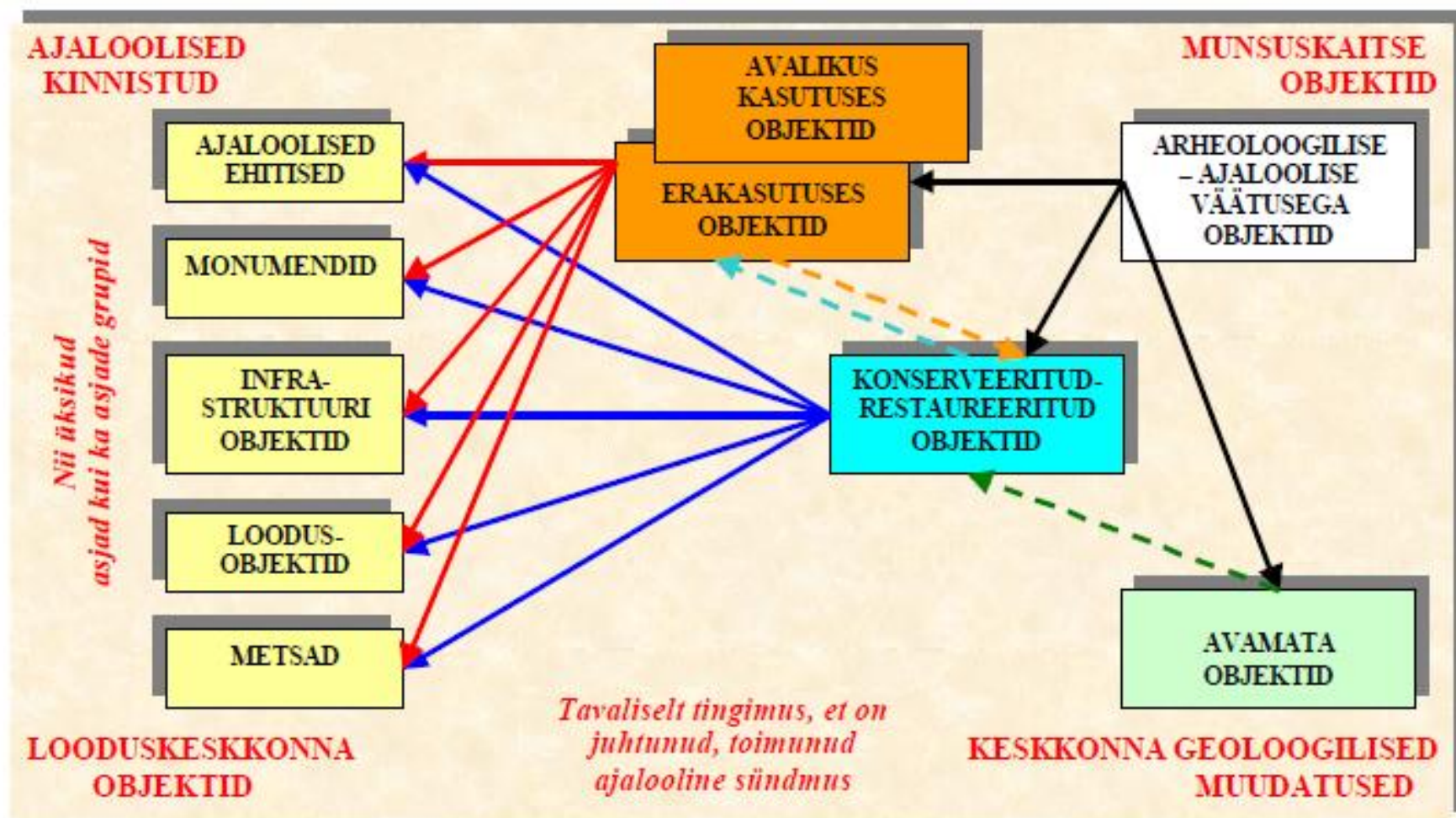




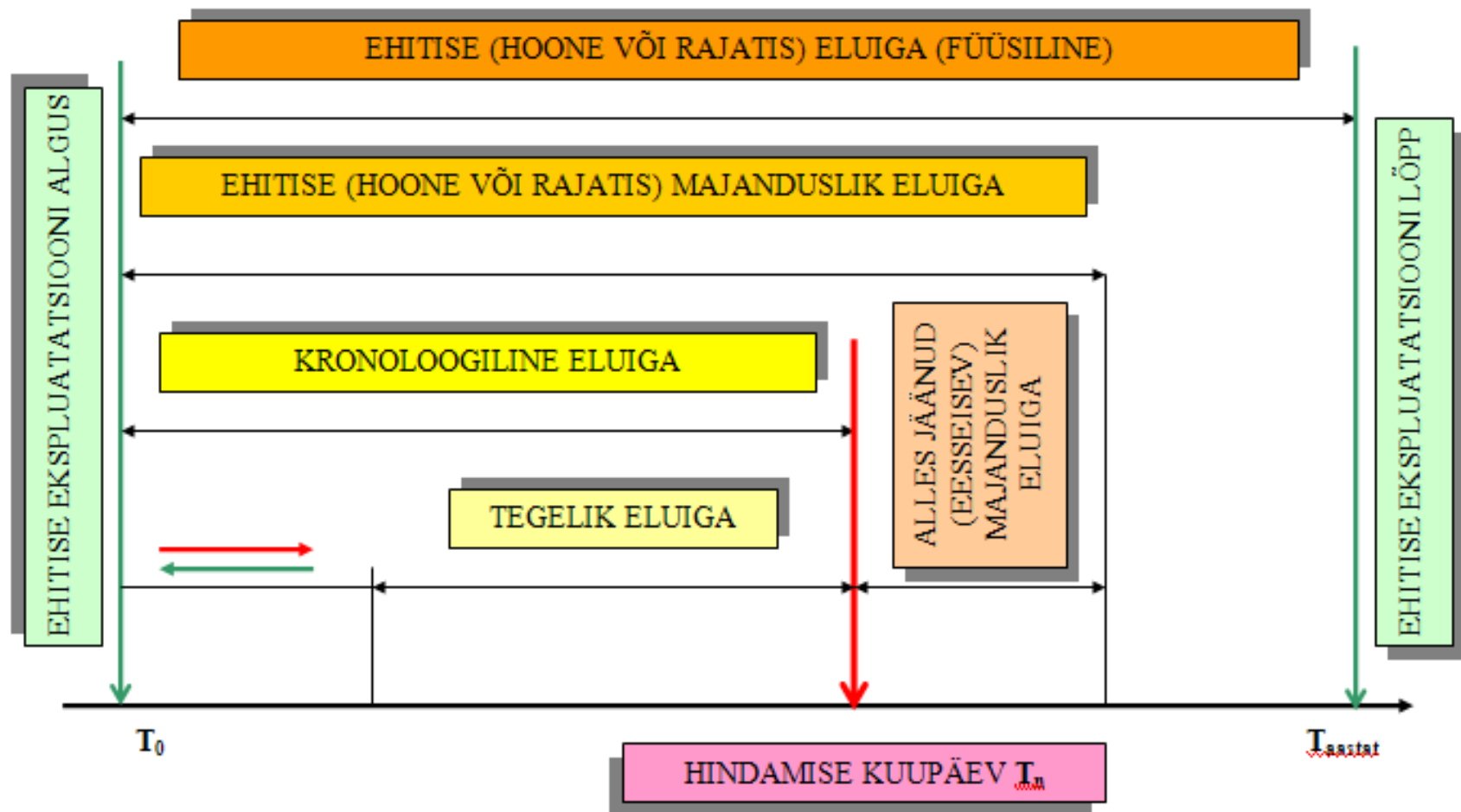
# Tähendus ja omand



# Veel veidi erinev lähenemine



# Kas enne või pärast ajaloolisuse indikatsiooni?



# Patoloogiate kirjeldamine

Toiming	Inimene	Ehitis
Kutseline spetsialist	X	X
Koduvisiit	X	X
Ambulatoorne	X	X?
Anamnees	X	X
Prekliiniline	X	X

# Patoloogiaste kirjeldamine

Toiming	Inimene	Ehitis
Uuring	X	X
Röntgen	X	X
Proovide võtmine	X	X
Proovide analüüs	X	X
Kliiniline	X	X?

# Patoloogiate kirjeldamine

Toiming	Inimene	Ehitis
Laboratoorne uuring	X	X
Operatsioon	X	X
Proteesimine	X	X
Ettepanekud	X	X
Taastusravi	X	X
Sanatoorne	X	X?



# Patoloogiaste kirjeldamine

Toiming	Inimene	Ehitis
<b>Eksperthõukogu</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Maksumus</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Siirdamine</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Vaktsineerimine</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Vanadekodu</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Surm</b>	<b>matused</b>	<b>lammutamine</b>



# Kes on kes ja mis on mis?

## » expert

> c.1374, from L. *expertus*, pp. of *experiri* "to try, test" (see [experience](#)). The n. sense of "person wise through experience" existed 15c., reappeared 1825. *Expertise* (1868) is from Fr. *expertise* "expert appraisal, expert's report."

## » condition

> c.1315, from O.Fr. *condition*, from L. *condicionem* (nom. *condicio*) "agreement, situation," from *condicere* "to speak with, talk together," from *com-* "together" + *dicere* "to speak" (see [diction](#)). Evolution of meaning through "stipulation, condition," to "situation, mode of being." The verb meaning "to bring to a desired condition" is from 1850

# Kes on kes ja mis on mis? (02)

- » [experience \(n.\)](#)
- » late 14c., "observation as the source of knowledge; actual observation; an event which has affected one," from O.Fr. *esperience* (13c.) "experiment, proof, experience," from L. *experientia* "knowledge gained by repeated trials," from *experientem* (nom. *experiens*), prp. of *experiri* "to try, test," from *ex-* "out of" (see [ex-](#)) + *peritus* "experienced, tested," from PIE base *\*per-* "to lead, pass over" (see [peril](#)). Meaning "state of having done something and gotten handy at it" is from late 15c

# Veel õiguslikkusest

- » ETSH ese on ehitis
- » Kuna ehitis on asi, siis selles kontekstis ka ehitise kui asja päraldised
- » Kuna asi on ka asjaõigus, siis on ka need ETSH esemed
- » Samuti muud juriidilised aspektid, milledest tuleneb ehitise kui asja tekkepõhisus

# Veel õiguslikkusest

## » §54. Kinnisasja osad

- » (1) Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised,...
- » (2) Kinnisasja osaks ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- » (3) Asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitis muutub maatüki oluliseks osaks.
- » (4) Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.



# Veel õiguslikkusest

## §55. Ehitise osad

(1) Ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.

(2) Ehitisega mööduvaks otstarbeks ühendatud asi ei ole ehitise osa.

## §58. Dokumendid päraldisena

Asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised.





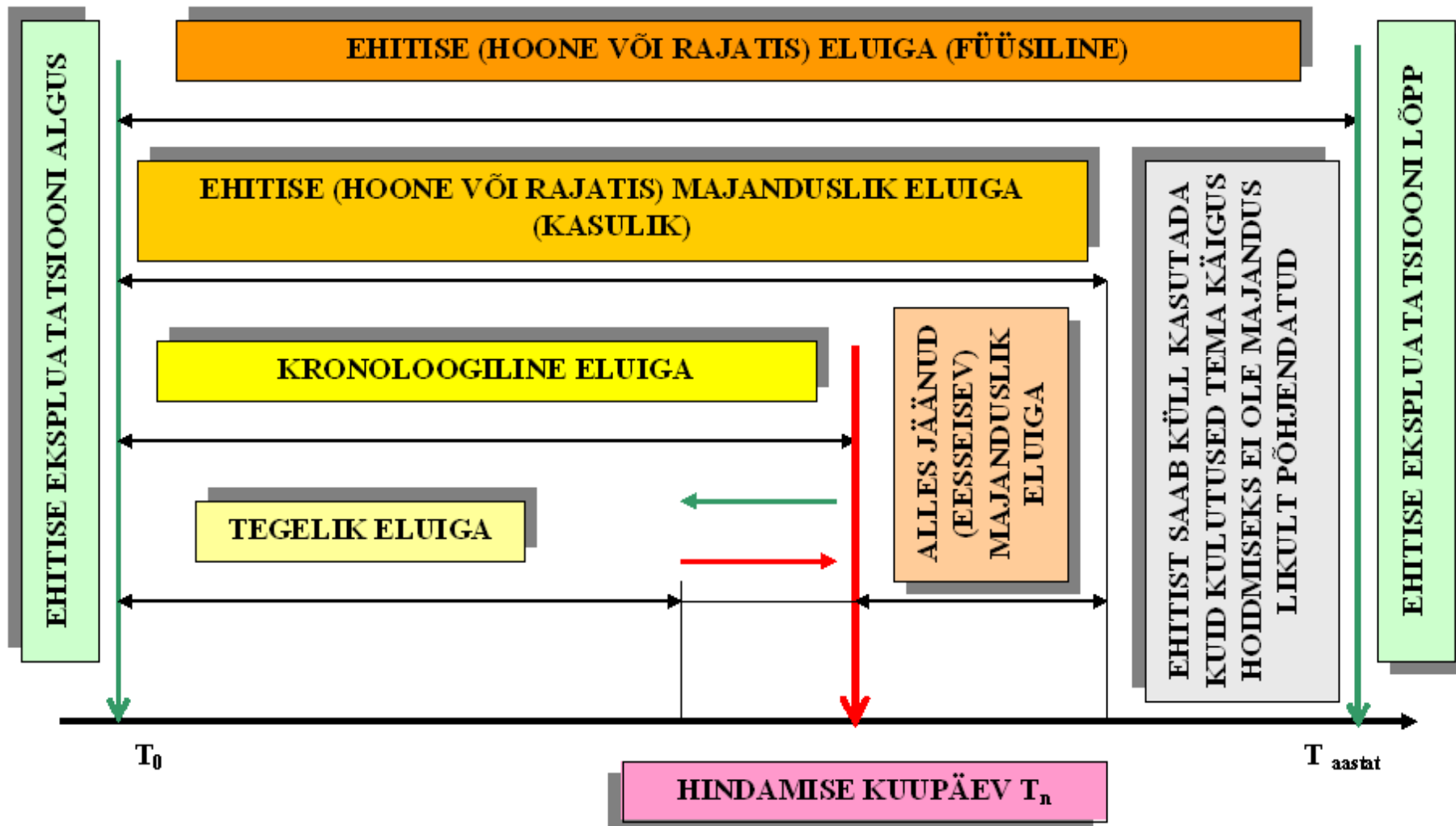
# Veel õiguslikkusest

## §63. Kulutused

- » Esemele tehtud kulutused on:
  - 1) vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest;
  - 2) kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse;
  - 3) toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu



# Ehitise eluiga





# Kulum ehitise jaotus eluea jooksul

