



Hoonete tehnilise
seisukorra hindamine
biokahjustuste seisukohast

Ülevaatuste juriidika

Kärt Hindriksoo

Kaarel Sahk

Kas ka probleemi allikas?

- » Ehitusprojekti ekspertiis **546** ettevõttjat
- » Ehitise ekspertiis **631** ettevõttjat
- » Omaniku järelevalve teostajad
- » Energiaaudiitorid jne
- » Ehitusettevõttjad **2581** ettevõttjat

Elukaar ja ekspertiis

ELUKAARE RISKI

PÕHIKOMPONENDID

Keskkond ja kvaliteet

Ohutus ja tervishoid

Lammutamine

Kasutamine
parendamine

Ehitamine

Vajaduste
selgitamine

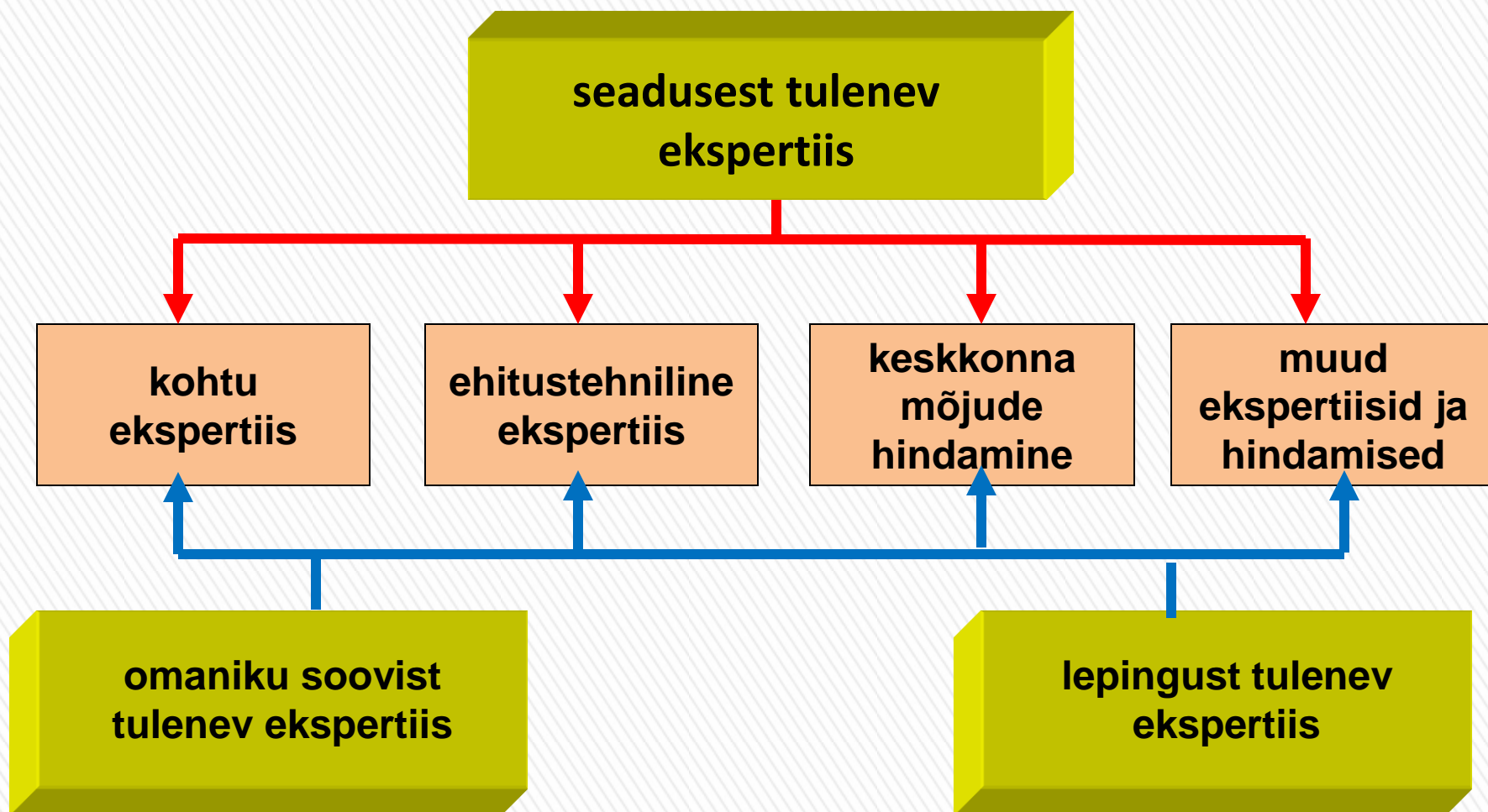
Kavandamine
planeerimine

Projekteerimine

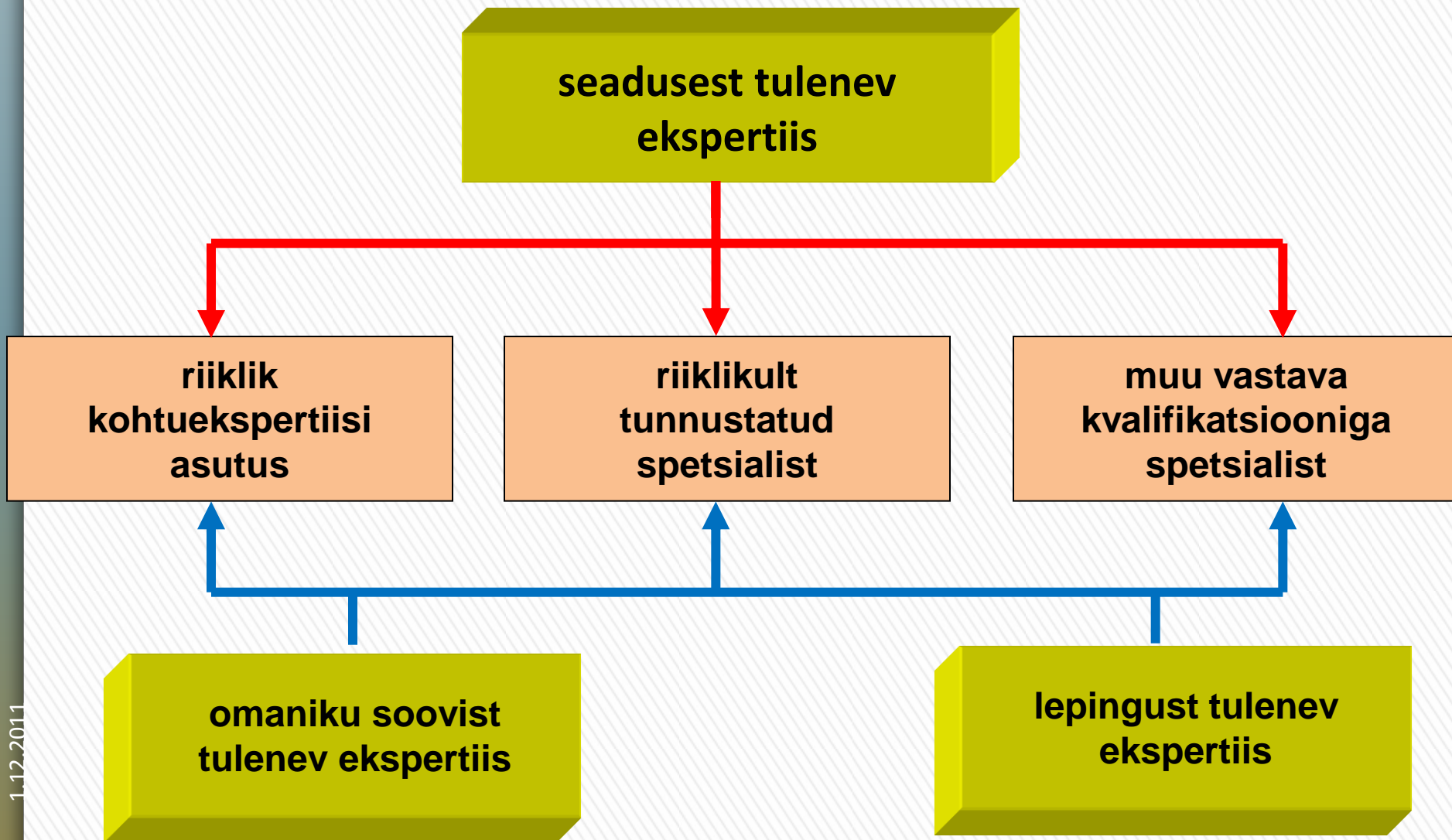
ETSH
hindamine



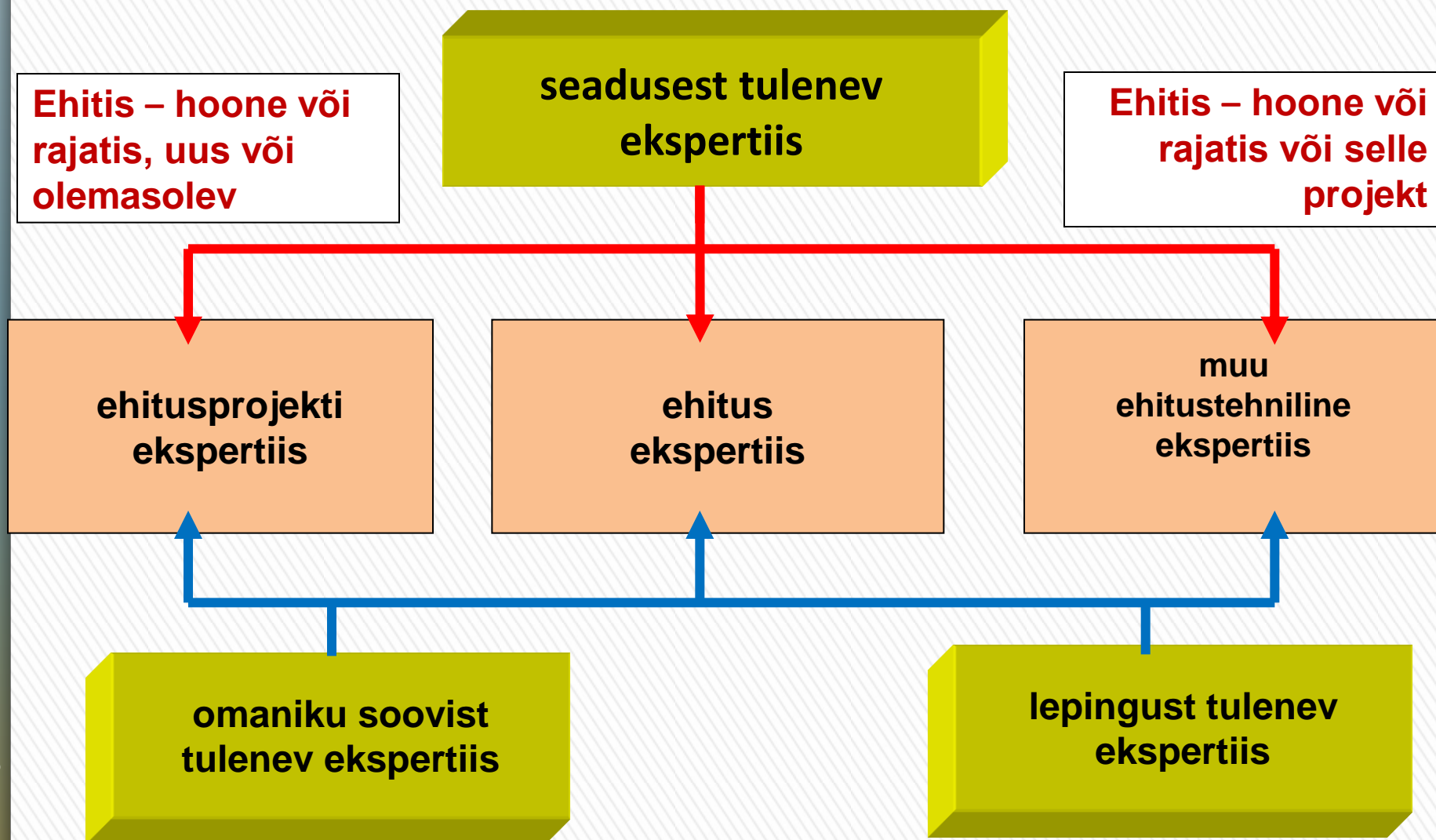
Ekspertiis v.s. seadus



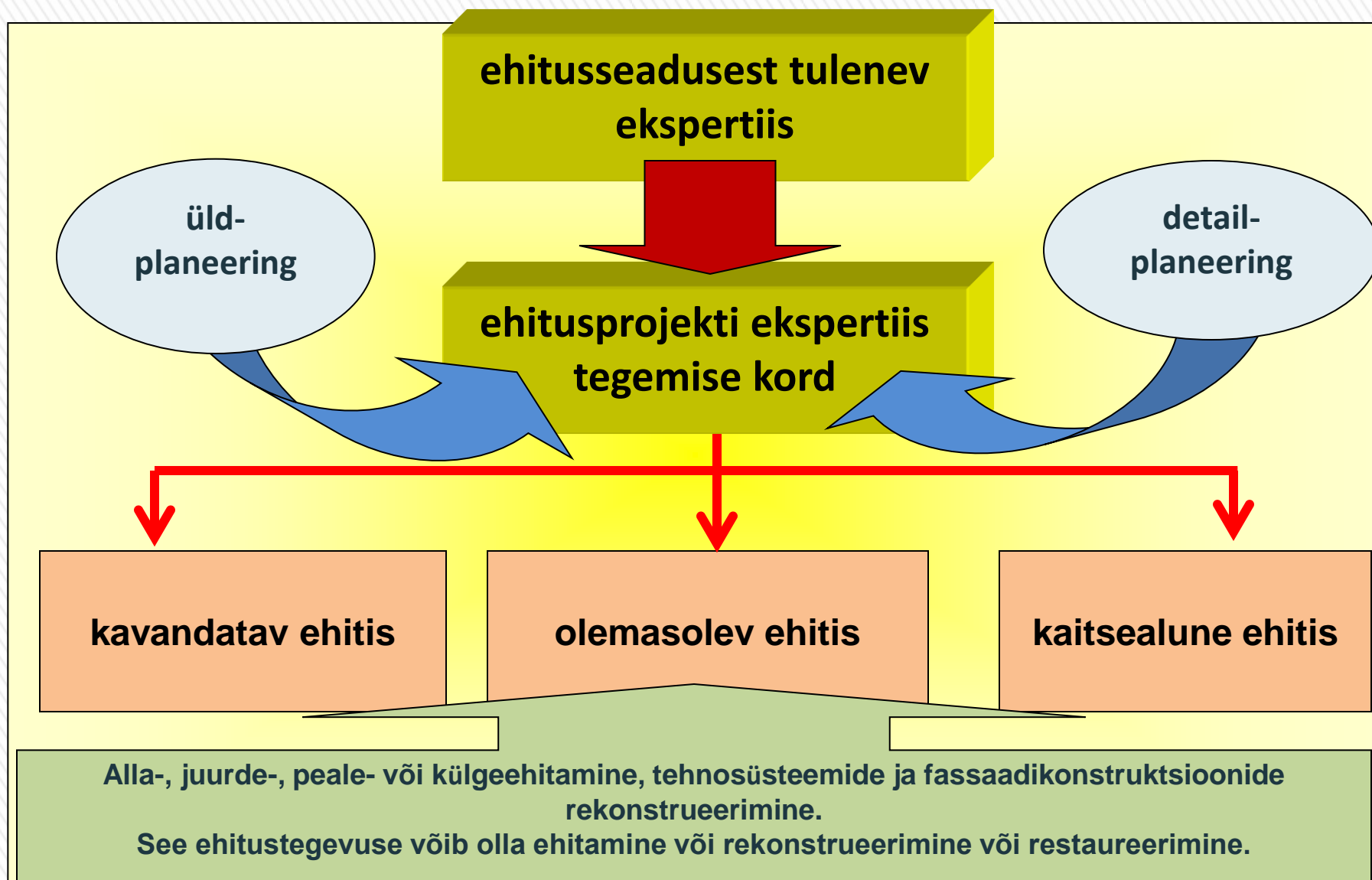
Kohtuekspertiisi ruum



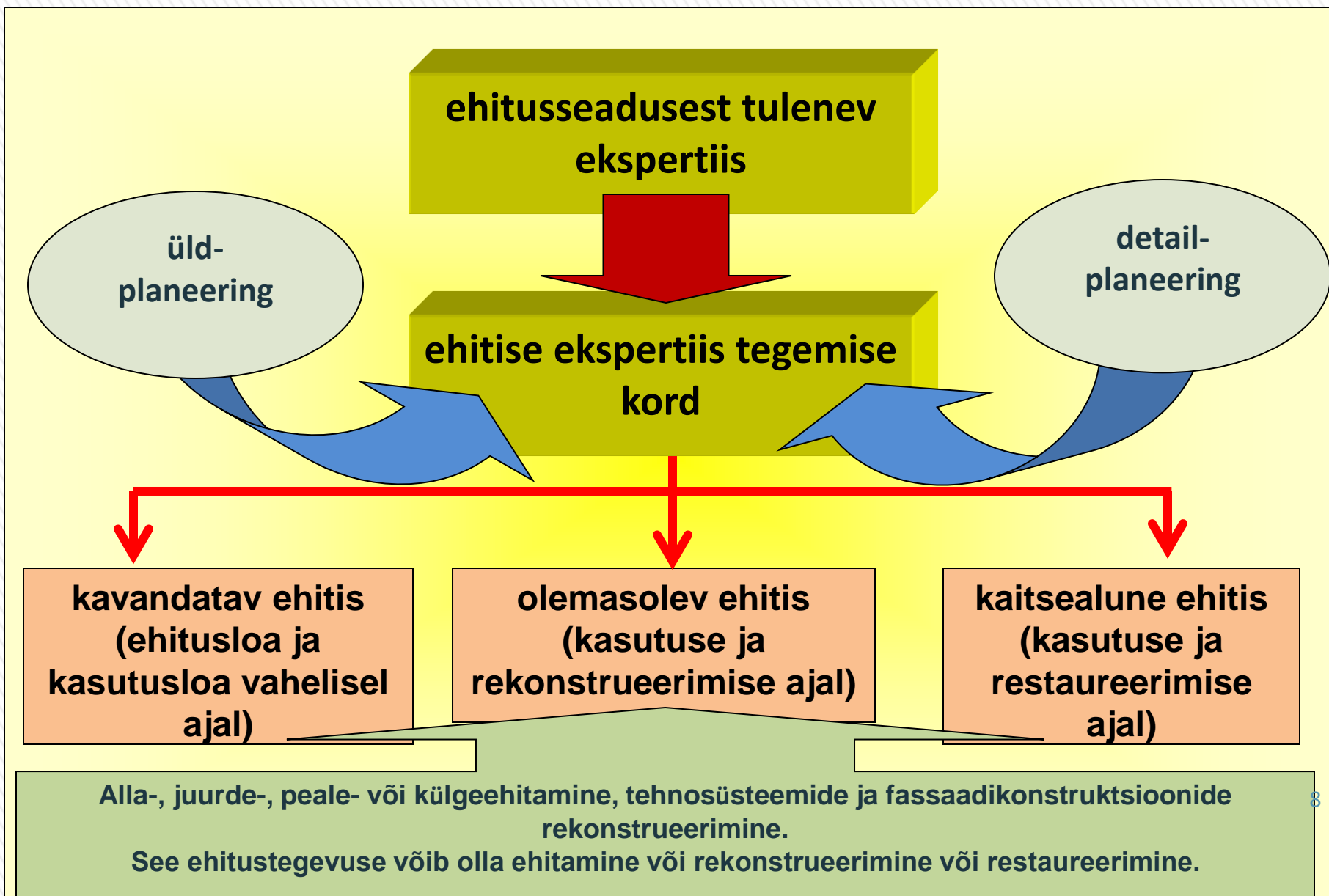
Ehitise tehnilise ekspertiisi ruum

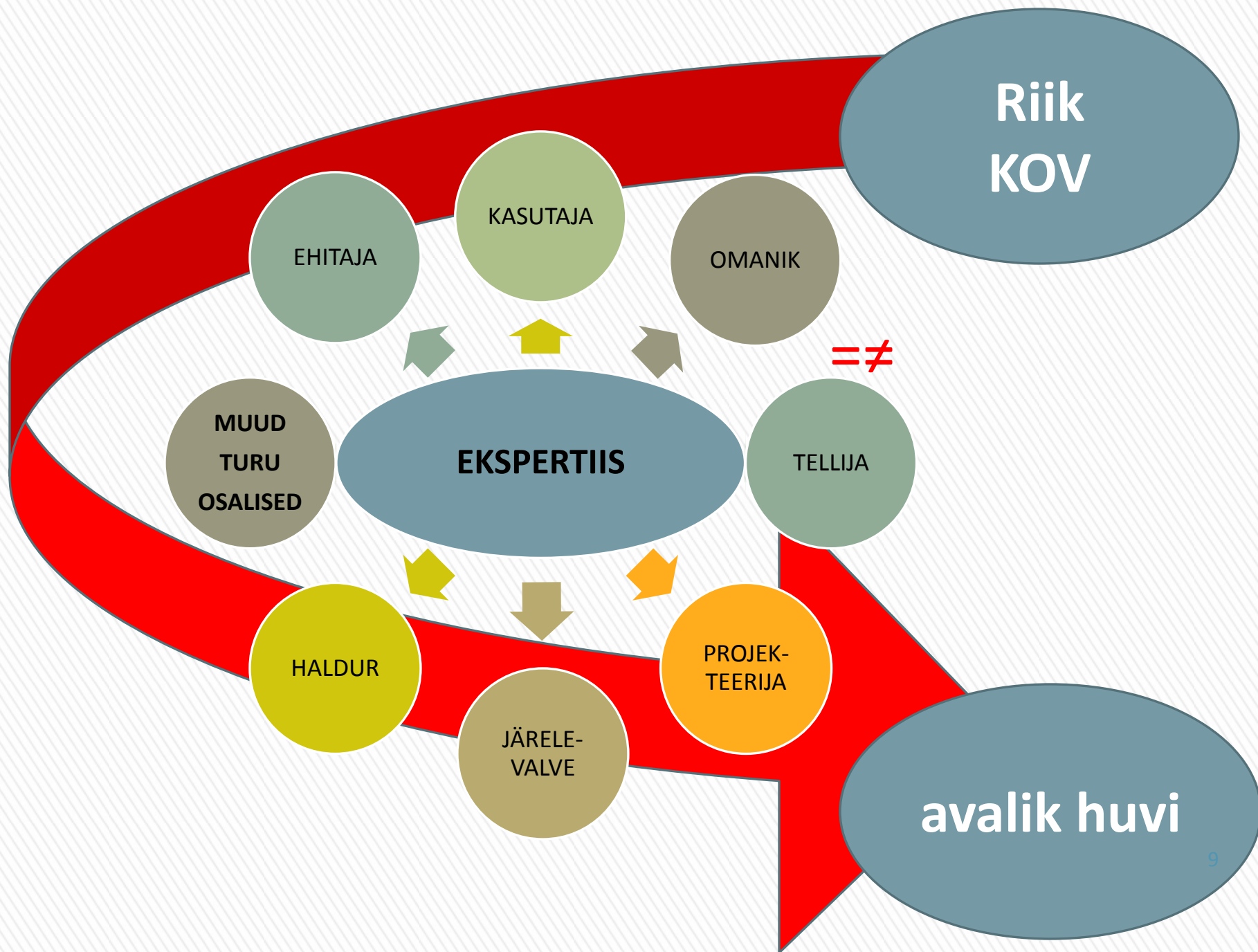


Ehitusprojekti ekspertiis



Ehitise ekspertiis





Fundamentaalus

» Parafraseerides põhiseadust:

**Kui ei ole määratud seadustega
(õigusaktidega), siis juhindutakse
valdkonna heast tavast
ja standarditest.**



Millised õigusaktid?

- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. detsembri 2002. a määrus nr 70 *Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile.*
- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2002. a määrus nr 30 *Ehituse omanikujärelevalve kord*
- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2002. a määrus nr 29 *Ehitusprojekti ekspertiisi tegemise kord*
- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. detsembri 2002. a määrus nr 75 *Nõuded ehitise kasutusloa taotlemisel esitatavale ehitise mõõdistusprojektile*



Nõuded ehitusloa taotlemisel

- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri
27. detsembri 2002. a määrus nr 70

**Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale
ehitusprojektile.**

- » EVS 865:1:2006 Hoone ehitusprojekti kirjeldus.
Osa1: Eelprojekti seletuskiri



Muudatused

- » **Omanikujärelevalve tegemise kord.** Vastu võetud 25.01.2011 nr 7. Määrus kehtestatakse „[Ehitusseaduse](#)” § 30 lõike 8 alusel.
- » **Nõuded ehitusprojektile**
Majandus- ja kommunikatsiooniministri
17. septembri 2010. a määrus nr 67
- » ...



- » Kuidas see seondub
EVS 811-2006, EVS 865-1:2006 ja EVS 865-2:2006
esitatuga?
- » Staadiumid siinjuures veelkord
 - Eelprojekt
 - Põhiprojekt
 - Tööprojekt
- » Lisaks veel ka mõiste – “tootejoonised”
- » Lisaks veel ka mõiste – “sisearhitektuuri projekt”
- » Lisaks veel ka mõiste – “lammutusprojekt”
- » **EVS 811-2011 - TÖÖS**

» Oluline on see, et rekonstrueerimise korral oleks olemas:

- ***Mõõdistusprojekt***
- ***Geodeetilise mõõdistuse andmed (projekt)***
- ***Ehitise ekspertiisi andmed***
- ***Olemasoleva ehitise varasemad TJ-sed ja ümberehituse TJ-sed***



Järelevalve?

- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2002. a määrus nr 30 **Ehituse omanikujärelevalve kord.**
- » **Ehitise tehnilise seisukorra hindamise** aspektist:
 - *Teadmine, et vähemalt üks isik on meile avaneva seisukorra eest vastutav*
 - *Et läbi selle vastutuse on tagatud projekteerija ja ehitaja pädevus*
 - *Et kõik muudatused ehitise kvaliteedis ja kvantiteedis on järelevalve kooskõlastatud*
 - *Et kõik sellised muutvad tegevused on dokumenteeritud*

Mõõdistusprojektist

- » Mõõdistusprojekt – kasutusluba, ETSH jm
- » ETSH – mõõdistada reeglina iga ekspertiisi käigus
- » Mõõdistatakse kas
 - Üksikuid konstruktsiooni elemente
 - Üksikuid ehitise osasid
 - Ehitist tervikuna
- » **Kes mõõdistab ja millist instrumenti kasutab?**
- » ETSH hindamine - mõõdistusprojekti konstruktiivne ja tuleohutuse osa
- » Esitatakse need andmed ja mõõdistusprojekti osad, mis asjakohased, mida otstarbekas ja võimalik määrata.
- » Need tulemused peavad koos esialgse projektiga moodustama vastavuse ehitamise tulemusena tekkinud ehitisega.
- » **Joonis – peab vastama joonisele esitatavatele nõuetele nii sisu kui koostaja kontekstis**

Projekti ekspertiis

- » Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2002. a määrus nr 29

Ehitusprojekti ekspertiisi tegemise kord

- » **Ehitise tehnilise seisukorra hindamise aspektist:**
 - Kas projekt allutati ekspertiisile?
 - Kes teostas ekspertiisi?
 - Millised on ekspertiisi tulemused?
 - Milline oli projekti ekspertiisi teostamise staadium?
 - Kuidas olid kaasatud projekti koostaja ja omaniku järelevalve?
- » **NB! määruse §3. Ehitusprojektile ei või ekspertiisi teha sama ehitusprojekti koostanud või kontrollinud isik!**



Mõningad logismid

» Seisukorra hinnang ~ ekspertiis

☞ hindamine, hinnangu andmine

» Ekspertiis ≠ kohtuekspertiis

» Ekspertiisi seisukoht ≠ kohtuekspertiisi tulemus
tulemus ≠ kohtu seisukoht asjas

» Ekspertiisi seisukoht = seisukorra hinnang

» Samasuste kirjeldamine, sh ETSH

Kasulik teada:

- » Ekspertiisi määramine
- » Eksperdi määramine
- » Kordusekspertiis
- » Ekspert v.s. eriala spetsialist
 - ✎ iga ekspert ei ole veel ekspert
- » Ekspertiisi leping ja maksumus
 - ✎ tegemist on tavalise teenusega



Kasulik teada:

- » Kuidas tekkivad küsimused ekspertiisi teostamiseks?
- » Hea tava – pea eksperdiga eelnevalt nõu
- » Vastus “ei vasta” on ka vastu
- » Tee küsimused lihtsaks
- » Vastata saab ainult sellele, mida küsiti
- » Ekspert võib ise esitada endale küsimuse, kui see aitab kaasa asjade selgitamisele - eksperdi vabadus pole piiratud
- » Eraldi problemaatika moodustavad täiendavad küsimused ja esinemine kohtus
- » Eksperdi tegevus *ex ante* ja *ex post*
 - NB! *de facto*, eelkõige aga *de jure* tegutsemine enne määramist välistab määramise kohtu määrusega eksperdiks
- » Kaasatud isik ja eriteadmistega spetsialist
 - NB! ei pea olema riiklikku tunnustust



Veel ekspertiisist:

- » Ühtegi ekspertiisi ei tohiks teha *in situ* - ülevaatuseta
- » Individuaalne
- » Kollektiivne
 - 2 liiget, 3 liiget
 - suurem tööühm
- » Kollektiivne v.s. individuaalne töö
 - Kes vastutab?
 - Kes allkirjastab?

Oluline!

- » Ekspertiisi hind (töö maksumus teostamise mõttes) ei tohiks olla korrelatsioonis ekspertiisi eseme väärtusega
- » Ekspertiisi hind ei tohiks olla korrelatsioonis ekspertiisi eseme kahjustuse ajaldatud väärtusega
- » Iga ehitise ekspertiis, veelgi enam kohtuekspertiis on seotud väärtusega

NB! Hagi hind \neq = ekspertiis tulemi väärtusmääranguga

Uitmõtteid ekspertiisist – kas eksisteerib vajadus eristada

- » Ekspertiisi registreerimine, st kutse v.s. MTR seotuna akadeemilise haridusega.
- » Ekspertiisi kallutatus, objektiivsus sõltub ekspertiisi LÜ-st
- » Eraldi ekspertiis ehk töö on ekspertiisi küsimustiku vormistamine (LÜ)
- » Seos teiste standarditega, sh EVS 875, EVS 865, EVS 811, EVS 807, EVS 907 st paiknemine kavandmaise ja kasutamise ajateljel v.s. standardid.

- » ETSH ja loogilised tagasisidemed, siinjuures *in side & out side*, see tagab transparentsuse ja piisava deklaratiivsuse
- » ETSH huvipooled ja seotud isikud on advokaadid, notarid, arhitektid, kinnisvara maaklerid, kinnisvara hindajad, kinnisvara haldajad, audiitorid, raamatupidajad,
- » ETSH huvipooled on eraõiguslikud ja avalikuõiguslikud isikud.
- » ETSH toimingud on reaalsed ja hüpoteetilised(?)

- » ETSH & ülevaatuse teostamine v.s. ehituse ajatelge. tsükkel, st *ex ante* ja *ex post*, millega võrreldes?
- » ETSH – demontaaž, lammutamine v.s. konstruktsiooni avamine ja sulgemine. Kes sanktsioneerib & mis see maksab?
- » Maksumus ikka EVS 885 järgi. Avamine = $f(\text{avamise maksumus} = \text{hind})$
- » ETSH kolm stsenaariumi, st optimistlik, konservatiivne ja pessimistlik, teisisõnu alternatiivide valik. Arvestada laiendatud piireseisundit,
- » ETSH & uuringud, järeldused, siit parendused, maksumus & tasuvus

- » ETSH kulude liigendamine v.s. tavapraktika,; juhinduma peaks EVS 885-st?!
- » MK eesmärk on erilise väärtuse säilitamine, mis ei ole standardne väärtus. Mida sellisel juhul teha puidu kahjuritega, hallitusega, vajumistega jne.
- » ETSH & huvide konfrontatsioon, omanik v.s. avalik huvi
- » ETSH eetilised regulatsioonid, nt Hea Ehitustava, Ehitusinseneri koodeks jne – siit inseneeria filosoofilised alused. Ehituskoodeks kui üldmõiste (Hammurabi)

- » Üldplaneering
- » Teemaplaneering
- » Detailplaneering
- » Eritingimused & ajalooline õiend
- » MK lisatingimused, *ex ante* ehitusluba - st leiud, avamised jms
- » Ehitusprojekt
- » Ehituse täitevdokumendid
- » Vaatluse tulemused v.s. arhiivi dokumendid;
NB! 99 aastat v.s. eluiga
- » Tellija info ehk informaalne informatsioon – siit intervjuu mõistes ja mõttes

Kaasatud spetsialistid- seos ekspertiisiga

- » Poolt ja vastu
- » Ekspertiisi abi roll ja vastutus
- » Omanikuga seotud osalejad on, lähtuvalt ehituse tellija/projektijuhi instituudist
 - *rahastajad*
 - *maksumuskonsultandid*
 - *juristid — advokaadid*
 - *kinnisvara arendamise konsultandid*

Omanikuga seotud osapooled – seos ekspertiisiga

» Omanikuga seotud osalejad on,
lähtuvalt ehituse ehitise haldusjuhi
instituudist

- *ehitise ja ruumide kasutajad*
- *hooldustööde töövõtjad*
- *avariitööde lokaliseerijad*
- *kommunikatsiooni süsteemide teenindajad*



Projekteerijad - seos ekspertiisiga

» Projekteerimisega seotud osalejad on:

- *arhitektuurne projekteerija*
- *ehituslik projekteerija*
- *tehnosüsteemide projekteerija*
- *funktsionaalse osa projekteerija*
- *töömahtude ja ehituskulude arvutajad*
- *sisearhitektid*
- *maastikuarhitektid*
- *eritööde projekteerijad*
- *erinevad konsultandid*



Kes ehitavad/ehitased – seos ekspertiisiga

» Ehitamisega seotud osalejad

- peatöövõtja
- alltöövõtjad
- otsetöövõtjad
- materjalide tarnijad
- omanikujärelevalve
- kindlustusfirmad
- transpordi firmad
- ehitusmasinaid, seadmeid ja – mehhanisme rentivad firmad
- töökaitse inspeksioon
- tehnilise järelevalve inspeksioon
- garantiifirmad



Kolmas pool – seos ekspertiisiga

» Ühiskonna huve või seadusest tulenevalt ehitusprojektiga seotud kolmandad osapooled

- *omavalitsus*
- *naaberkinnistute omanikud*
- *järelevalve ametid ja inspektsioonid*
- *eriala- ja ametiliidud*



Ekspertiisi korraldus

EHITISE TEHNILISE SEISUKORRA HINDAMINE

IN SITU

KAMERAALNE

VISUAALNE

TEHNILINE

ANALÜÜTILINE

LABORATOORNE

konstruktsioone
avamata

konstruktsioone
avades

konstruktsioone
purustades

konstruktsioone
purustamata

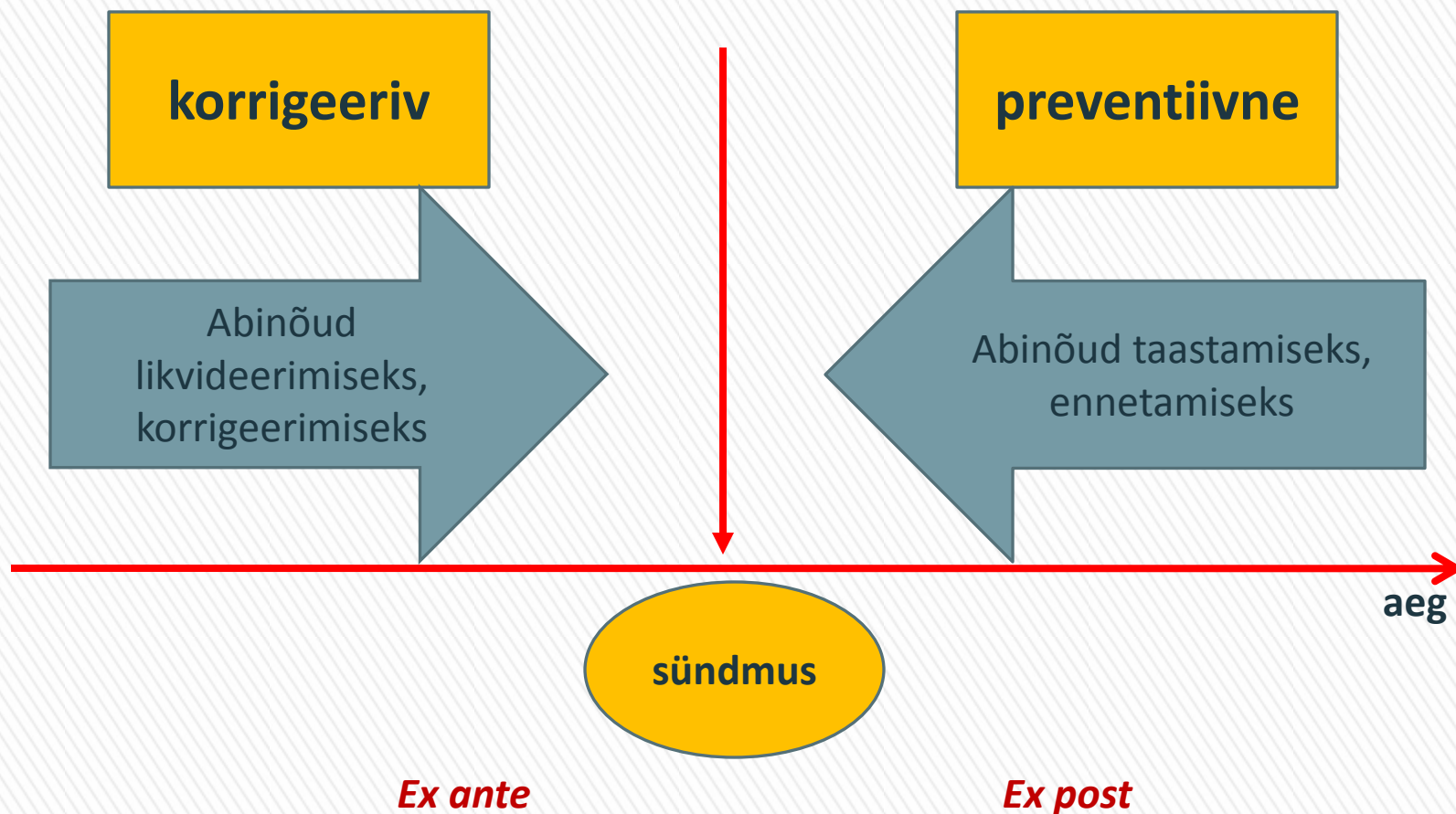
ex post

ex ante

praktiline

teoreetiline

Ekspertiisi ajatelg



Tulemus, eesmärk ja ETSH rakendamine

Tegevus

MAINTENANCE- hooldus, korrashoid

PROAKTIIVNE - planeeritud

REAKTIIVNE - planeerimata

Preventiivne

Korrigeeriv

Korrigeeriv

Erakorraline

Plaaniline
remont

Olukorda
arvestav
remont

Taastav,
perioodiline
remont

Erakorraline
remont

Rutiinne

Harva esinev

Tsükliline

Mittetsükliline



Tulemus

