Tarbijakaitse ja
Tehnilise Järelevalve
Amet

Hoone konstruktsioonide ohutus ja auditeerimine

Kati Tamtik
Ehitus- ja raudteeosakonna
juhataja

Miks sellest üldse rääkida?

Ehitiste ohutuse printsiip

Ehitusseadustik (EhS) § 8. Ohutuse põhimõte

Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist.

EhS § 11. Ehitisele esitatavad nõuded

(1) Ehitis peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu.

EhS § 16. Ehitise kasutamisele ja korrashoiule esitatavad nõuded

(1) Ehitise olemasolu vältel tuleb tagada selle ohutu seisund ja kui asjakohane, siis ka visuaalne korrasolek.

Ehitiste eluiga – kui pikk see on?

Igal ehitisel on oma projekteeritud eluiga. Nt nõukogudeaegsetel paneelelamutel see oli tavapäraselt 50 aastat. Kui vana on teie hoone?

Projekteeritud eluea möödudes:

- kas ehitise korrashoiu on panustatud piisavalt, et on tagatud selle ohutu kasutamine ka edaspidi

või

- on vaja teostada terviklik renoveerimine.

- Kas hoone on üldse funktsionaalselt sobiv (energiatõhusus, ruumiplaneering, ligipääsetavus)?

Ehitise konstruktsioonide audit

Kuidas me teame, et ehitis on ohutu?

Ehitusseadustik (EhS) § 18. Ehitise audit

(1) Ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. Eristatakse kasutuseelset, korralist ja erakorralist ehitise auditit.

Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord".

Ehitise erakorralist auditit tehakse ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse hindamiseks või vajadusel enne ehitusprojekti koostamist olemasoleva ehitise kohta eelhinnangu saamiseks.

Millal tellida erakorraline audit?

1) On toimunud õnnetusjuhtum või avarii (varing, läbivajumine vms)
2) Hoonele on tekkinud praod ja ei ole teada nende tekkepõhjus ning nende poolt põhjustatud potentsiaalne oht.
3) Hoones on teostatud ebaseaduslikke ümberehitustöid.
4) On tekkinud kahtlus hoone seisukorra ohutuses ja nõuetele vastavuses.
5) Planeeritakse hoone renoveerimist.
6) …
7) Sest TTJA on teinud teile selleks ettekirjutuse

Kellelt selle tellima peaks?

Diplomeeritud ehitusinsener tase 7

Volitatud ehitusinsener tase 8

spetsialiseerumine: hoonete ehitus

kompetentsid: ehitise audit

Auditi tegijal peab olema kehtiv kutsetunnistus, mis lubab tal teostada ehitise auditit. Samuti peab olema MTR-i registreering (kuigi informatiivse sisuga).

Kontrolli siit: kutseregister.ee/kutsed

Kust ma leian auditi tegija?

Google.ee või mõni teine otsingumootor.

Küsi infot teistelt ühistutelt.

Eestis ei ole ühtset avalikku nimekirja, kus on loetletud kõik ehitise auditi tegijad.

Miks me peame konstruktsioonide ohutusele tähelepanu pöörama?

Ehitise ohutuse eest vastutab omanik

EhS § 19. Omaniku kohustused

(1) Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama:

1) ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele;

2) ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise;

3) et vahetult tema korraldusel tehtavat ja käesoleva seadustikuga reguleeritud tööd teeb töö eripärale vastavate ning piisavate teadmiste ja oskustega (edaspidi kvalifikatsioon) isik;

4) ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse;

5) seaduses sätestatud juhul omanikujärelevalve.

Aga korterelamus? Mis on korteriühistu roll?

Kaasomandi puhul jaguneb omaniku vastutus võrselt kõigile omanikele (omanikud vastutavad ühiselt).

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.

Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut (ja vastutab ainult talle delegeeritud ülesannete täitmise piires).

Kui juhtub avarii või õnnetus, mis sellele järgneda võib?

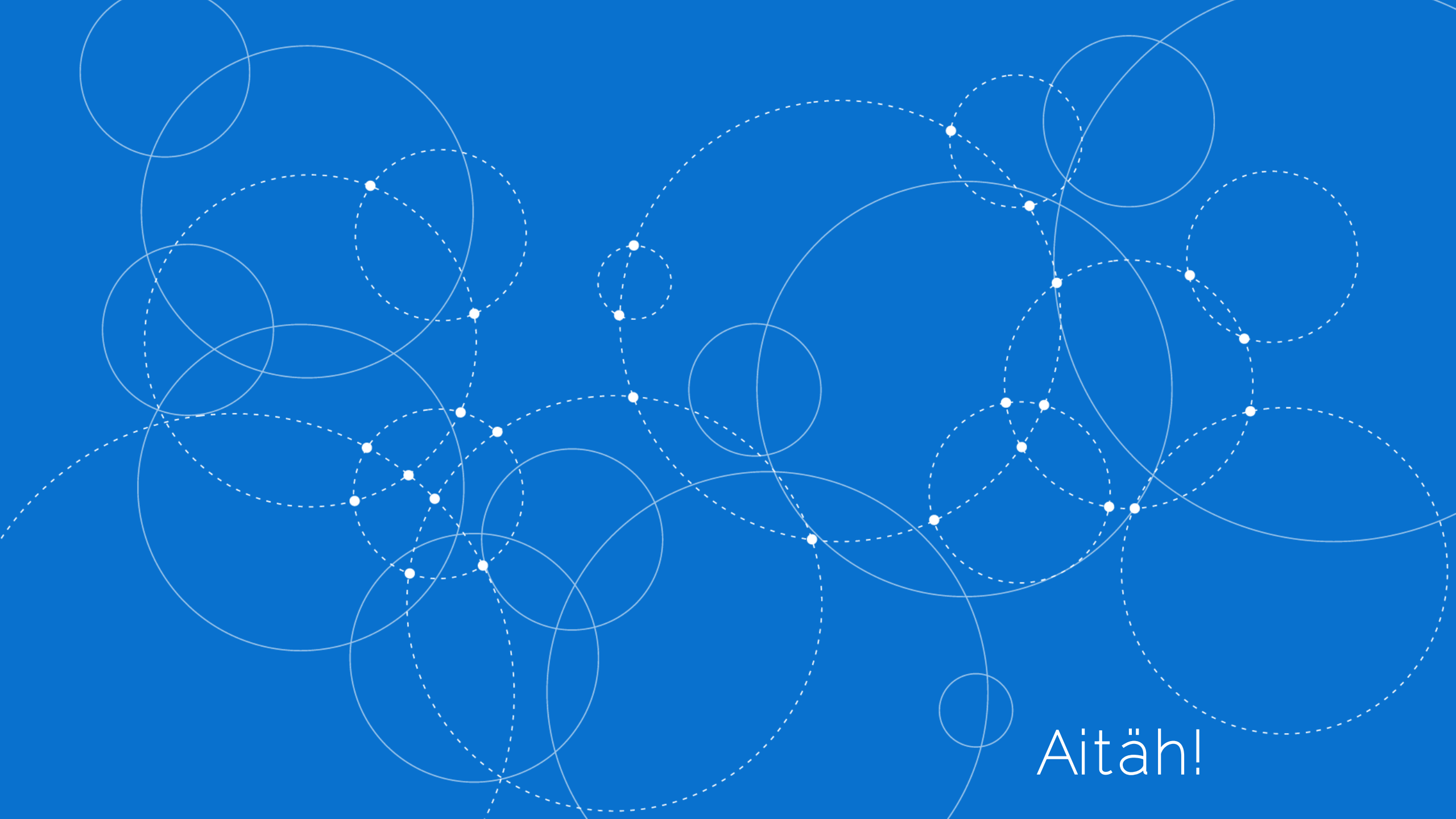
EhS § 134. Ehitisele esitatavate nõuete rikkumine

(1) Ehitisele esitatavate nõuete rikkumise eest, kui see toob kaasa ehitatud või ehitamisel olevast ehitisest lähtuva ohu varale või keskkonnale, – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 32 000 eurot.

Raske kehavigastuse või surma põhjustamine toob kaasa karistamise kriminaalkorras.

Talv on tulekul – hoiame katused jää- ja lumevabad!


Aitäh!