

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Majandus- ja taristuminister
määrus
algtekst-terviktekst
06.07.2015
Hetkel kehtiv
RT I, 03.07.2015, 27

Omanikujärelevalve tegemise kord

Vastu võetud 02.07.2015 nr 80

Määrus kehtestatakse [ehitusseadustiku](#) § 20 lõike 5 alusel.

§ 1. Määruse reguleerimisala

- (1) Määrusega kehtestatakse vähimad nõuded ehitamise üle asjatundliku järelevalve tegemisel.
- (2) Käesoleva määruse nõudeid kohaldatakse:
 - 1) kui ehitamiseks on nõutud ehitusluba;
 - 2) kui ehitusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
 - 3) kui kasutusloa taotlemisel on nõutud ehitusprojekt;
 - 4) kui kasutusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisas 2 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
 - 5) ehitise olulisel rekonstrueerimisel.
- (3) Käesoleva määruse nõudeid ei kohaldata elamut teenindava sisekliima tagamiseta hoone, mille ehitusalune pind on kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, omanikujärelevalvele.

§ 2. Omanikujärelevalve korraldamine

- (1) Omanikujärelevalvet tehakse vähemalt ehitise kasutusteatis esitamiseni või kasutusloa saamiseni või tee puhul selle vastuvõtmiseni ning vähemalt õigusaktides sätestatud mahus.
- (2) Mitme omanikujärelevalve tegija kaasamisel peab omanik kirjalikult määrama igatüpe järelevalve valdkonna ja ulatuse ning teavitama sellest ehitise ehitajat.
- (3) Omanikujärelevalve tegija peab kinnitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis omanikule oma sõltumatust isikutest, kelle tegevuse üle ta järelevalvet teeb.
- (4) Omanikujärelevalve tegija peab omanikku teavitama ilmnenuid asjaoludest, mis võivad mõjutada tema sõltumatust omanikujärelevalve tegemisel.
- (5) Omanikujärelevalvet tegev ettevõtja peab omanikule ja ehitajale edastama selle konkreetse ehitise või objekti omanikujärelevalve tegemise eest vastutava pädeva isiku andmed.
- (6) Kui omanikujärelevalve tegijal puudub mingis osas pädevus järelevalve tegemiseks, peab ta sellest kohe teavitama omanikku.
- (7) Omanikujärelevalve tegija peab teavitama omanikku järelevalve tegemiseks kaasatud isikust.

§ 3. Lähtealused omanikujärelevalve tegijale

- (1) Omanikujärelevalve tegija lähtub oma tegevuses:
 - 1) õigusaktidest, eelkõige ehitus- ja projekteerimisvaldkonna õigusaktidest;
 - 2) ehitusteatisest või -loast;
 - 3) ehitamise aluseks olevast ehitusprojektist;
 - 4) ehitusprojektis ning omaniku ja ehitaja vahelisest lepingust, sealhulgas lepingus ehitise kvaliteeti määratlevatest standarditest ja juhendmaterjalidest;
 - 5) heast projekteerimis-, ehitus- ja omanikujärelevalve tavast;
 - 6) ehitusuuringu andmetest;
 - 7) ehitusprojekti ekspertiisist;
 - 8) ehitusprojekti kooskõlastusest, arvamustest ja märkustest.
- (2) Omanik peab omanikujärelevalve tegijale kättesaadavaks tegema või edastama vähemalt järgmised dokumendid:

- 1) ehitusluba koos selle andmise aluseks olnud ehitusprojektiga või ehitusteatis ja ehitusprojekt juhul, kui ehitusteatisega koos tuli ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
- 2) ehitamise aluseks olev ehitusprojekt;
- 3) ehitaja ja omaniku vaheline leping;
- 4) ehitusuuringu tulemus selle olemasolul;
- 5) ehitusprojekti ekspertiisi aruanne selle olemasolul;
- 6) ehitusprojekti kooskõlastused, arvamusd ja märkused.

(3) Juhul kui omanikujärelevalve tegija ei nõustu digitaalses vormingus ehitusprojekti kättesaadavaks tegemisega, siis tagab ehitaja omanikujärelevalve tegijale ehitusplatsil paber kandjal sobivas formaadis ehitusprojekti ja kehtivate jooniste loetelu kättesaadavuse.

§ 4. Omanikujärelevalve tegija ülesanded

(1) Omanikujärelevalve tegija koostab koostöös omanikuga ülesannete täitmiseks järelevalveprotseduuride programmi või kvaliteedi tagamise plaani, mis peab vähemalt sisaldama:

- 1) ehitamise ja materjali kvaliteedi kontrollimise protseduure, sealhulgas kontrollitavate tööde kirjeldusi, kontrolli sagedusi, võimalikke katsetusi või mõõdistusi;
- 2) ehitamise puudustest teavitamise ja nende kõrvaldamise protseduure.

(2) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud ülesannete täitmisel kontrollima:

- 1) enne ehitamise alustamist ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti vastavust ehitusloa saamise aluseks olnud ehitusprojektile või ehitusteatisega koos esitatud ehitusprojektile, kui ehitusteatisega koos tuli ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
- 2) ehitusprojekti nõuetele vastavust, mille käigus tehakse kindlaks ehitusprojekti terviklikkus ning kas ehitusprojekti järgi on võimalik ehitise nõuetekohasust hinnata ja ehitist ehitada;
- 3) kas omanik on esitanud pädevale asutusele ehitamise alustamise teatise;
- 4) ehitamise ajal ehitamise nõuetele vastavust;
- 5) ehitatava ehitise või selle osa ehitusprojektile ning ehitaja ja omaniku vahelises lepingus kokkulepitud tingimustele ja kvaliteedile vastavust, sealhulgas hoolikalt kontrollima veatundlikku ehitise osa, mille ebaõige teostus võib põhjustada ohtu, suurendada energiatarvet, muuta oluliselt akustikat või vähendada ehitise eluiga;
- 6) ehitisse püsivalt paigaldatava ehitustoote ja -materjali ning seadme dokumentatsiooni nõuetekohasust ning esitatud dokumentide alusel ehitustoote ja -materjali ning seadme nõuetekohasust ja ehitusprojektile vastavust. Juhul kui ehitusprojekti on tooted või seadmed konkreetselt määrata või puuduvad neile nõuded, nõuab omanikujärelevalve tegija ehitajalt kasutuskoohasuse nõuetele vastavuse tõendamist ja ehitusprojekti koostajaga kooskõlastamist;
- 7) ehitusdokumentide nõuetekohast ja õigeaegset koostamist ja nõuda nende esitamist, täiendamist või parandamist;
- 8) ehitatava ehitise ja selle asukoha maaüksuse korrashoidu, ümbruskonna ohutust, sealhulgas ohutust kolmandatele isikutele;
- 9) ehitamise, ehitise ning selle asukoha maaüksuse keskkonnaohutust;
- 10) kaetava töö vastavust ehitusprojektile ja kaetava töö kohta koostatud dokumentatsiooni nõuetekohasust;
- 11) ettekirjutuse täitmist;
- 12) ehitise geodeetilise mahaäärkimise akti olemasolu;
- 13) ehitamise kvaliteeti ja vastavust ehituslepingule.

(3) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud ülesannete täitmisel hindama:

- 1) reaalse geotehniliste või vundeerimistingimuste vastavust ehitusprojekti koostamise aluseks olnud pinnaseandmetele või ehitusuuringu andmetele;
- 2) ehitise geodeetilist mahaäärkimist;
- 3) esitatud teostusjooniste vastavust nõuetele, tegelikkusele ja ehitusprojektile;
- 4) ehitise valmidusastet ning osalema ehitise või selle osa üleandmisel.

(4) Omanikujärelevalve tegija teeb ettepanekuid täiendavate mõõtmiste, katsetuste ja ekspertiiside tegemiseks ning teostab nende järelevalvet, eelkõige hindamaks ehitamise kvaliteeti või ehitise nõuetekohasust.

(5) Tee ehitamisel on omanikujärelevalve tegija, lisaks käesoleva paragrahvi lõigetes 1–4 sätestatule, kohustatud:

- 1) kontrollima kasutatava pinnase vastavust tee ehitusprojektile ja kvaliteedinõuetele ning võtma täiendava pinnase ja ehitustoote kontrollproovi, kui on tekkinud kahtlus pinnase või ehitustoote nõuetekohasuses või laboratoorse katse tulemuse õigsuses, seejuures teavitades ehitajat piisavalt ette kontrolliproovi võtmise ajast ja kohast;
- 2) kontrollima nõutud laboratoorse katseprotokolli olemasolu, sealhulgas selle koostamist ja esitamist kokkulepitud või õigusaktides sätestatud tähtaegadel. Samuti kontrollima ja andma kirjaliku hinnangu omanikule laborikatse või mõõtmise kõrvalekalde lubatavuse kohta;
- 3) kontrollima kasutatud ehitustoote- või -materjali mahu vastavust tee ehitusprojektile;
- 4) asjakohasel juhul korraldama või teostama enne kaetava töö vastuvõtmist kontrollmõõtmise;
- 5) kontrollima visuaalselt liikluskorralduse ja liikluskorraldusvahendi paigaldamise nõuetekohasust ja vastavust tee ehitusprojektile;
- 6) kontrollima tee hooldus- ja kasutusjuhendi olemasolu ja vastavust nõuetele.

(6) Omanikujärelevalve tegija ülesandeks ei ole ehitusprojektis esitatud arhitektuurilise või tehnilise lahenduse sobilikkuse hindamine, kuid omanikujärelevalve tegijal on õigus teha ettepanekuid ehitusprojektis esitatud lahenduste muutmiseks.

§ 5. Teavitamine

(1) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud teada saamisest sobival viisil viivitamata teavitama omanikku ja ehitajat vähemalt järgmisest asjaolust:

- 1) ehitusprojekt ei vasta ehitusseadustikus sätestatud nõudele, eelkõige ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud määruses sätestatud ehitusprojektile esitatavate nõuetele;
- 2) ehitamise aluseks olev ehitusprojekt ei vasta ehitusloa aluseks olevale või ehitusteatisele lisatud ehitusprojektile juhul, kui selle esitamine on ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt nõutav;
- 3) ehitusloa andmiseks pädevale asutusele ei ole esitatud teatist ehitamise alustamise kohta;
- 4) puudub nõuetekohane ehitustööde organiseerimise kava juhul, kui ehitustööde organiseerimise kava olemasolu on nõutud;
- 5) ehitamine ei vasta ehitusprojektile;
- 6) kasutatav ehitustoode ja -materjal või ehitisse püsivalt paigaldatav seade ei vasta ehitusprojektile või nõuetele;
- 7) ehitustööd tehakse ohtlikult või rikutakse tööohutuse nõudeid;
- 8) ehitatav ehitise või ehitusplats on inimestele ohtlik;
- 9) ehitusplatsi keskkond on saastatud või ehitamine saastab keskkonda;
- 10) ehitustoote ja -materjali või ehitustehnoloogia kasutamine võib põhjustada ehitise nõuetele mittevastavuse;
- 11) tööohutuse nõude võimalik rikkumine;
- 12) muudest olulisest asjaolust, mis võib mõjutada ehitamise või ehitise nõuetekohasust, eelkõige kui selline asjaolu on ettenähtud omaniku ja ehitaja vahelises lepingus.

(2) Muudest asjaoludest, mis ohustavad või rikuvad omanikujärelevalve tegijale teadaolevalt omaniku õigusi ehitatava ehitise või maaüksuse suhtes, või puudustest, mis ilmnevad käesoleva määruse § 4 lõikes 2 sätestatud ülesannete täitmisel, on omanikujärelevalve tegija kohustatud omanikku kirjalikult teavitama kahe tööpäeva jooksul alates ajast, millal omanikujärelevalve tegija vastavatest asjaoludest teada sai.

(3) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud esimesel võimalusel teavitama pädevat asutust ehitamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist, mis võib või on põhjustanud kehavigastusi või materiaalselt kahju.

(4) Omanikujärelevalve tegija teeb ehitustööde päevikusse käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 ettenähtud teavitamise kohta kande.

§ 6. Omanikujärelevalve tegija õigused

(1) Omanikujärelevalve tegijal on õigus nõuda, sellest omanikku ja ehitajat teavitades:

- 1) ehitusprojekti õigusaktides sätestatud nõuetega vastavusse viimist, eelkõige ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud määruses sätestatud ehitusprojektile esitatavate nõuetele;
- 2) ehitajalt ehitustoote ja -materjali või seadme nõuetekohasust kinnitavat dokumenti ning hooldus- ja kasutusjuhendit;
- 3) ehitaja poolt kasutatud ehitustoote ja -materjali ja püsivalt paigaldatava seadme asendamist, kui see ei vasta ehitusprojektile või kehtestatud nõuetele;
- 4) ehitajalt nõuetele, ehitusprojektile või omaniku ja ehitaja vahel sõlmitud lepingule mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
- 5) ehitamise peatamist avariiohu tekkimise, õigusaktides, eelkõige ehitusalastes õigusaktides, sätestatud nõuete rikkumise, ehitusloa või ehitusteatise ja selle kontrolli kohta koostatud haldusaktis kehtestatud tingimuste täitmata jätmise ja ehitusprojektile mittevastava ehitamise korral;
- 6) ehitajalt ehitamise nõuetekohasust ja õigeaegset dokumenteerimist.

(2) Tee ehitamisel on omanikujärelevalve tegijal õigus viivitamata peatada osaliselt või täielikult tee ehitamine juhul, kui ehitaja ei ole kaetavat tööd vastuvõtmiseks esitanud või kui omanikujärelevalve tegija ei ole andnud luba kaetavale tööle järgneva töö tegemiseks.

(3) Omanikujärelevalve tegija esitab oma nõuded ehitajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kahe tööpäeva jooksul nõude esitamise alusest teadasaamise päevast arvates, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhul.

(4) Ehitusdokumendi, millega nõustumine omanikujärelevalve tegija poolt on nõutud, allkirjastamisest keeldumist peab omanikujärelevalve tegija põhjendama kirjalikult.

(5) Tee ehitamisel on omanikujärelevalve tegijal õigus, lisaks käesoleva paragrahvi lõigetes 1–4 sätestatule:

- 1) kontrollida ehituslepingus kokku lepitud tähtaegadest kinnipidamist ning vajadusel teha ettepanek ehituslepingu lõpetamiseks;
- 2) ohu korral peatada töö.

Kristen Michal
Majandus- ja taristuminister

Merike Saks
Kantsler