

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

Majandus- ja taristuminister
määrus
terviktekst
08.07.2023
Hetkel kehtiv
RT I, 05.07.2023, 292

Nõuded ehitusprojektile¹

Vastu võetud 17.07.2015 nr 97

[RT I, 18.07.2015, 7](#)

jõustumine 21.07.2015

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
19.02.2021	RT I, 26.02.2021, 3	01.03.2021
22.06.2023	RT I, 05.07.2023, 7	08.07.2023

Määrus kehtestatakse [ehitusseadustiku](#) § 13 lõike 3 alusel.

1. peatükk Üldised nõuded

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesolev määrus sätestab nõuded projekteerimise käigus koostatavale dokumendile või dokumentide kogumile (edaspidi *ehitusprojekt*).

(2) Käesoleva määruse nõuetele vastav ehitusprojekt tuleb koostada:

- 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) Riigikaitse tee ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku § 91 lõikes 1 nimetatud tee ehitusprojektile esitatavatele nõuetele.

(4) Käesoleva määrusega ei sätestata nõudeid järgmiste ehitiste ehitusprojektile:

- 1) ehitusseadustiku § 91 lõikes 1 nimetatud tee;
- 2) elamut teenindav sisekliima tagamiseta hoone, mille ehitisealune pind on kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m.

§ 2. Üldnõuded ehitusprojektile ja ehitusprojekti koostamisele

(1) Ehitusprojekt peab olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav.

(2) [Kehtetu -[RT I, 26.02.2021, 3](#)- jõust. 01.03.2021]

(3) Kui ehitusprojekti koostamisel osaleb mitu ehitusprojekti koostavat isikut, peab olema määratud ehitusprojekti terviklikkuse ja ehitusprojekti osade kokkusobivuse eest vastutav isik (edaspidi *peaprojekteerija*).

(4) Kui ehitusprojekti koostab üks isik, siis eeldatakse, et peaprojekteerija on ehitusprojekti koostanud juriidilise isiku või ettevõtja poolt määratud pädev isik, kes vastutab konkreetse ehitusprojekti eest. Kui ehitusprojekti koostab ainult üks füüsiline isik, siis käsitatakse teda peaprojekteerijana.

(5) Peaprojekterija korraldab ehitusprojekti koostamisel osalevate isikute koostööd, et tagada projektlahenduste ratsionaalsus, ehitusprojekti osade kokkusobivus, ehitise osade koostoimimine, energiamärgise andmine ja hooldusjuhendi koostamine.

§ 3. Ehitusprojekt

(1) Ehitusprojekt koosneb:

- 1) projekteeritud lahendusi kirjeldavatest tekstilistest projektdokumentidest, nagu seletuskiri, tabelid;
- 2) graafilistest projektdokumentidest, nagu tehnilised joonised, illustratsioonid, skeemid, graafikud;
- 3) muudest asjakohastest dokumentidest.

(2) Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend.

(3) Ehitusprojekt peab sisaldama ehitise tehnilisi andmeid, mis on nõutud:

- 1) ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel;
- 2) kasutusloa taotlemisel või kasutusteatise esitamisel.

§ 4. Ehitusprojekti osad

(1) Konkreetsest ehitisest tulenevalt sisaldab ehitusprojekt üldjuhul järgmisi osi vastavas täpsusastmes:

- 1) asendiplaan;
- 2) arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur;
- 3) konstruktsioonid;
- 4) tehnosüsteemid, nagu küte- ja ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus, gaasivarustus, veevarustus- ja kanalisatsioon;
- 5) elektripaigaldised (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);
- 6) tuleohutus;
- 7) energiatõhusus;
- 8) asjakohasel juhul ehitise eripärast tulenev osa.

(2) Ehitusprojekti osad koostamisel lähtutakse:

- 1) õigusaktidest;
- 2) standarditest;
- 3) tehnilistest, projekteerimis- või muudest normidest;
- 4) kirjeldustest, mille kasutamises on kokku lepitud.

(3) Vajadusel võib erinevaid ehitusprojekti osi omavahel ühildada või eraldada selliselt, et need täiendaksid üksteist, kuid ei raskendaks ehitusprojekti loetavust.

(4) Ehitusprojekti seletuskirjas tuuakse ära teave, millest ehitusprojekti või selle osa koostamisel on lähtutud, tulenevalt käesoleva paragrahvi lõikes 2 toodud loetelust.

(5) Ehitusprojekti seletuskirjas peab sisalduma teave, kuidas ehitusprojekti koostaja korraldas koostöö teiste ehitusprojekti koostamisel osalenud isikutega ja võimalike ehitamisel osalevate isikutega ning teave, kuidas peab olema korraldatud ehitusprojekti koostaja edasine koostöö teiste ehitusprojekti koostamisel ja võimalike ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitamise ratsionaalsus ning ehitusprojekti osade kokkusobivus ja ehitise osade koostoimimine.

§ 5. Ehitusprojekti staadiumid

(1) Ehitusprojekti staadiumiteks on eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt.

(2) Ehitusprojekti staadiumis kajastatud projektlahendused esitatakse tellijale kooskõlastamiseks.

(3) Eelnevas ehitusprojekti staadiumis koostatud ja tellijaga kooskõlastatud ehitusprojekt on koos võimalike lisatingimustega siduvaks lähteülesandeks järgneva ehitusprojekti staadiumi koostamiseks.

§ 6. Ehitusprojekti dokumendid

(1) Ehitusprojekti iga käesoleva määruse § 4 lõikes 1 nimetatud osa koosneb käesoleva määruse § 3 lõikes 1 nimetatud dokumentidest vastavas staadiumis. Ehitusprojekti dokumendid täiendavad üksteist ja moodustavad terviku.

(2) Vastuolude esinemisel sama staadiumi erinevate ehitusprojekti dokumentide vahel lähtutakse kõigepealt seletuskirjast, seejärel joonistest ja seejärel muudest ehitusprojekti sisalduvatest dokumentidest.

(3) Kui tööprojekti staadiumis esitatakse kogu vajalik informatsioon joonistel viidete ja märkustena, ei ole seletuskirja, tabelite, graafikute ja muude lisaselgitusi andvate dokumentide esitamine kohustuslik. Kui seletuskirja ei esitata, lähtutakse vastuolude esinemisel kõigepealt joonistest ja seejärel muudest ehitusprojekti sisalduvatest dokumentidest.

§ 7. Üldised nõuded vormistamisele

- (1) Kõik ehitusprojekti osade dokumentide köited tuleb varustada tiitellehega, millel esitatakse:
- 1) ehitusprojekti nimetus ning tunnus või number;
 - 2) ehitusprojektil kajastatud ehitise aadress või aadressid;
 - 3) kinnismälestise või muinsuskaitseala nimetus ja kultuurimälestiste riiklikku registri number, selle olemasolul;
 - 4) kui ehitusprojekti koostas üks isik, siis ehitusprojekti koostaja nimi, füüsilisest isikust koostaja puhul ka tema kvalifikatsioon; juriidilisest isikust ehitusprojekti koostaja puhul, ka registrikood, kontaktandmed, teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number ja konkreetse ehitusprojekti eest vastutava isiku nimi ning andmed tema kvalifikatsiooni kohta;
 - 5) kui ehitusprojekti koostas mitu isikut, siis peaprojekteerija nimi, kontaktandmed, registrikood ja teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number, ning peaprojekteerija poolt nimetatud konkreetse projekti eest vastutava isiku andmed;
 - 6) ehitusprojekti osa koostanud isiku nimi, aadress, kontaktandmed, registrikood ja teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number;
 - 7) konkreetse ehitusprojekti osa koostamise eest vastutava isiku andmed, sealhulgas andmed kvalifikatsiooni kohta;
 - 8) ehitusprojekti valmimise kuupäev;
 - 9) koostatud lahendusversiooni järjekorra tähis, kui samas staadiumis on projekteeritud mitu erinevat lahendust või tehtud muudatusi;
 - 10) [kehtetu -RT I, 26.02.2021, 3- jõust. 01.03.2021]
 - 11) ehitusprojekti staadiumi ja/või tehnilise dokumendi nimetus.
- (2) Ehitusprojekti iga leht, sealhulgas seletuskiri, joonis, tabel, graafik ja muu selline, tuleb varustada vähemalt järgmiste andmetega:
- 1) ehitusprojekti nimetus ning tunnus või number;
 - 2) ehitusprojektil kajastatud ehitise aadress või aadressid;
 - 3) ehitusprojekti koostaja nimi;
 - 4) ehitusprojekti koostamise kuupäev;
 - 5) ehitusprojekti dokumendi tunnus või number;
 - 6) koostatud ehitusprojekti versiooni järjekorra tähis ja kuupäev, kui samas staadiumis on projekteeritud mitu erinevat lahendust või tehtud muudatusi;
 - 7) ehitusprojekti staadiumi ja/või tehnilise dokumendi nimetus;
 - 8) konkreetse ehitusprojekti osa või dokumendi koostamise eest vastutava isiku nimi ja allkiri;
 - 9) lehekülje number juhul, kui dokument koosneb rohkem kui ühest lehest.
- (3) Lehekülgede nummerdamisel märgitakse kõigepealt lehekülje number ja seejärel lehekülgede arv dokumendis (seletuskirjas, tabelis, graafikus).
- (4) Mitmel leheküljel koostatud ja nummerdatud ehitusprojekti dokumendi korral võib allkirjastada ka ainult konkreetse ehitusprojekti osa eest vastutava isiku nimega varustatud lehe.
- (5) Kui ehitusprojekti staadium koosneb rohkem kui ühest köitest, siis märgitakse igale köitele ehitusprojekti osa nimi ja köite number ja lisatakse igale köitele tiitellehe järgi ehitusprojekti koosseis, kus on kirjeldatud projekti struktuur: projekti osade nimetused, köidete numbrid, vastutavad pädevad isikud.
- (6) Ehitusprojekt peab olema varustatud projektdokumentide ja muude ehitusprojekti koosseisu kuuluvate dokumentide loeteluga. Kui ehitusprojekti osad on eraldi köidetes, peab dokumentide loeteluga olema varustatud iga projektiosa köide.
- (7) Ehitusprojekti seletuskirjas peab olema nimetatud ehitusprojekti või iga selle osa koostamise eest vastutava isiku nimi ning ehitusprojekti või selle osa koostamises osalenud füüsiliste isikute nimed.
- (8) Ehitusprojekti joonistel esitatakse objekt kahe- või kolmemõõtmelisena. Ehitusprojektile võib lisada virtuaalseid mudelid või ruumilisi makette.
- (9) Ehitusprojekti tiitelleht peab olema allkirjastatud peaprojekteerija või konkreetse ehitusprojekti koostamise eest vastutava isiku poolt. Ehitusprojekti dokument peab olema allkirjastatud selle koostaja ja konkreetse ehitusprojekti või selle osa eest vastutava isiku poolt.
- (10) Juhul kui ehitise ehitamiseks on nõutud ehitusluba, siis käesolevas paragrahvis nimetatud vastutavaks isikuks on vastutav pädev isik.
- (11) Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel juhendatakse täiendavalt Kliimaministeeriumi veebilehel avaldatud juhiseist.
[RT I, 05.07.2023, 7- jõust. 08.07.2023]

2. peatükk Ehitusprojekti staadiumid

§ 8. Üldised nõuded eelprojektile

(1) Eelprojekt on ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahendus ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted, mida tellija kooskõlastuse korral detailiseeritakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

(2) Eelprojekti koostamise lähtealuseks, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 sätestatule, on tellija esitatud lähteülesanne, ehitusuuring ning vajadusel ehitise eskiis või tehnoloogiline projekt või mõlemad.

(3) Eelprojekti staadiumis analüüsitakse erinevate arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste sobivust ja ökonoomsust ning valitakse projekteeritava ehitise jaoks kõige sobivamad.

(4) Eelprojekt peab andma piisavat, arusaadavat ja õiget teavet kavandatava ehitise ja selle vastavuse kohta õigusaktides sätestatud nõuetele.

(5) Eelprojekt peab võimaldama määrata ehitise energiatõhusust ja orienteeruvat ehitusmaksumust.

(6) Eelprojekti kirjeldatakse asjakohasel juhul ehitises kasutatava tehnoloogilise sisseseade, seadme või muu eripärase lahenduse:

- 1) mõõtmeid ja paiknemist;
- 2) kasutamisest tulenevaid piiranguid;
- 3) teenindamiseks ja transpordiks vajalik kuja või koridori.

(7) Eelprojekt peab sisaldama andmeid ehitise ja selle osaks oleva tehnosüsteemi kavandatud kasutuse kohta.

(8) Eelprojekti staadiumis kehtestatakse üldised nõuded ehitise kvaliteedile ja lahendatakse ehitise ohutu kasutamise küsimused.

(9) Kavandatava ehitise asendiplaaniline ja arhitektuurilahendus ning tuleohutuse osa esitatakse eelprojekti tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel. Sisearhitektuuri-, maastikuarhitektuurilahendused ja insener-tehnilised lahendused peavad olema kirjeldatud vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

(10) Eelprojekti seletuskirjas tuuakse asjakohasel juhul eraldi peatükina välja ehitise ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad puudega inimeste erivajadusi.

§ 9. Üldised nõuded põhiprojektile

(1) Põhiprojekt on ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste ning kvaliteedi kirjeldus täpsusega, mis võimaldab määrata ehitise eelarvelist maksumust, korraldada ehitushanget ja koostada ehitamiseks hinnapakkumust.

(2) Põhiprojekti koostamise lähtealuseks on käesoleva määruse § 8 lõikes 2 sätestatu ja eelprojekt selle olemasolul.

(3) Põhiprojekti staadiumis arendatakse edasi eelprojekti staadiumis välja valitud lahendusi ja töötatakse välja ehitise põhilahendused selliselt, et ehitusprojekti osad oleksid omavahelises kooskõlas ja süsteemselt seotud.

(4) Põhiprojekti esitatakse arhitektuurilahendused ja insener-tehnilised lahendused ning kõik olulised tehnilised nõuded ehitustootele, -materjalile ja -seadmele, ehitisele ja selle osadele. Esitatud lahendused peavad olema kontrollitud ja omavahel kooskõlas.

(5) Põhiprojekt sisaldab kasutatava ehitustoote, -materjali ja -seadme ja tehnilisi näitajaid ja nendele esitatavaid nõudeid. Ehitustoote, -materjali ja -seadme tootjat või valmistajat üldjuhul ei nimetata.

(6) Põhiprojekti sisalduv ehitise oluliste arhitektuurilahenduste ja tehniliste parameetrite kirjeldus esitatakse jooniste ja tehniliste kirjelduste kogumina sellisel tasemel, mis annab selged ja üheselt mõistetavad tehnilised lahendused.

(7) Asjakohasel juhul kajastatakse ehitise osadele või ehitises kasutatavatele ehitustootele, -materjalile ja -seadmele kasutusele ja hooldusele esitatavad üldnõuded põhiprojekti seletuskirjas või kasutus- ja hooldusjuhendis.

§ 10. Üldised nõuded tööprojektile

(1) Tööprojekt on ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste ning kvaliteedi kirjeldus täpsusega, mis võimaldab nõuetekohaselt ehitada ning koostada teisi ehitamisega seonduvaid dokumente, mille olemasolu peetakse vajalikuks.

(2) Tööprojekti koostamise lähtealuseks on, lisaks käesoleva määruse § 8 lõikes 2 sätestatule, eelnevalt koostatud ehitusprojekti staadiumid ning teave ehitustoote, -materjali ja -seadme kohta, lõplikult täpsustatud tehnoloogilised või esteetilised eelistused ja piirangud.

(3) Tööprojekti täpsustatakse eelprojekti ja põhiprojekti lahendusi selliselt, et pärast ehitustööde organiseerimise kava, tootejooniste ja muude ehitamisega seonduvate dokumentide koostamist, juhul kui nende koostamine on ehitustööde jaoks vajalik ja nõutud, oleks võimalik ehitist terviklikult valmis ehitada.

(4) Tööprojekti esitatud arhitektuurilahendused ja insener-tehnilised lahendused ning kõik olulised tehnilised nõuded ehitustootetele, -materjalile ja -seadmele, ehitisele ja selle osadele peavad olema kontrollitud ja omavahel kooskõlas.

(5) Tööprojekti joonis esitatakse mõõtkavas ja formaadis, mis võimaldab selle mugavat kasutamist ehitusplatsil.

(6) Märkused ja lisanõuded esitatakse võimalusel joonistel ja võimalusel selliselt, et mitme projektdokumendi üheaegne jälgimine ei oleks vajalik.

(7) Tööprojekti koostamisel eeldatakse, et ehitamisel kasutatakse väljaõppinud ja kogemustega tööjõudu pädeva isiku juhendamisel.

(8) Tööprojekti esitatakse kasutatava ehitustoote, -materjali ja -seadme mark ja selle tootja või valmistaja ning antakse vajadusel juhised nende seadistamiseks.

(9) Juhul kui lõplikku sõlme lahendust ei ole võimalik lähteandmete ebapiisavuse tõttu esitada, esitatakse sõlme eeldatav tehniline lahendus koos viitega, milliseid näitajaid ja kelle poolt tuleb täpsustada ehitamise käigus pärast sõlme avamist ja enne ehitamise jätkamist.

(10) Kui ehitusprojekt näeb ette tüüplahenduse kasutamist, siis tuleb tööprojekti viidata konkreetsele tüüplahendusele ning vajadusel esitada tüüplahenduse kohta käiv teave tööprojekti koosseisus.

§ 11. Lisanõuded eel-, põhi- või tööprojekti koosseisus esitatavale lahendusele

(1) Eel-, põhi- või tööprojekti koosseisus olev asendiplaan, tehnovõrkude ja -rajatiste, teede, platside, logistika, haljastuse ja väikevormide lahendus peab olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga.

(2) Esitatud tehnosüsteemide lahendused ja nende paiknemine peavad olema võrreldud ja omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks teha nende hooldust ja remonti.

(3) Tööprojekti joonistel peab projekteeritud lahenduse geomeetria olema mõõtmetega ja/või koordinaatidega kirjeldatud määral, mis võimaldab joonist vahetult kasutada nii ehitamiseks kui ka omanikujärelevalve tegemiseks.

§ 12. Ehitusprojekti muutmine

(1) Käesolevat paragrahvi kohaldatakse üksnes sellisele ehitusprojekti muudatustele, mille puhul muudatuse ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea taotlema uut ehitusluba või esitama uut ehitusteatist.

(2) Ehitusprojekti muudatus peab sobima ehitisega ja muudetava ehitusprojektiga.

(3) Muudetud ehitusprojekti esitatakse tehniline lahendus, mis võrreldes algse ehitusprojektiga võimaldab kasutada alternatiivset ehitustoodet, -materjali ja -seadet, tehnosüsteemi, ehitise tehnilist lahendust või parandada ehitusprojekti vigu ja ebatäpsusi.

(4) Juhul kui ehitusprojekti muudatuste koostaja ei ole ehitusprojekti koostaja, siis tuleb esitada ehitusprojekti muudatus vähemalt arvamuse avaldamiseks ka esialgse ehitusprojekti koostajale.

(5) Ehitusprojekti muudatus peab vastama sama staadiumi nõuetele, millele peab vastama muudetav ehitusprojekti osa.

(6) Ehitusprojekti muudatus lisatakse vastava ehitusprojekti osa juurde.

(7) Ehitusprojekti muudatuse kohta koostatakse seletuskiri, milles selgitatakse muudatuse tegemise põhjuseid, esitatakse uus lahendus koos põhjenduste ja selgitustega ning muudatuse tegemisest tulenevad võimalikud mõjud.

(8) Ehitusprojekti muudatuse tõttu lisandunud projektdokumentidega koos esitatakse kehtivate projektdokumentide loetelu, mille kajastatakse lisaks algsetele projektdokumentidele ka lisatud, asendatud ja kehtivuse kaotanud projektdokumendid, võimaldamaks saada selget ülevaadet kehtivatest projektdokumentidest.

3. peatükk

Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile

§ 13. Ehitusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt

- (1) Ehitusloa taotlemisel esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud staadiumis.
- (2) Olenemata esitatud ehitusprojekti staadiumist, annab pädev asutus ehitusprojektile hinnangu lähtudes eelprojektile esitatavatest ja käesoleva peatüki nõuetest.
- (3) Ehitusprojekt peab sisaldama ehitisregistrile esitatavaid ehitise tehnilisi andmeid.
- (4) Ehitusprojekt esitatakse paber kandjal kahes eksemplaris või digitaalselt.
- (5) Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel juhendatakse täiendavalt Kliimaministeriumi veebilehel avaldatud juhiseist.
[RT I, 05.07.2023, 7- jõust. 08.07.2023]

§ 14. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osad

- (1) Ehitusloa taotlemisel esitatavas ehitusprojekti esitatakse ehitise kohta need andmed ja ehitusprojekti osad, mis on asjakohased ja mida on otstarbekas ja võimalik määrata.
- (2) Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:
 - 1) asendiplaan;
 - 2) arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;
 - 3) konstruktsioonid;
 - 4) kütte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;
 - 5) gaasivarustus;
 - 6) veevarustus ja kanalisatsioon;
 - 7) elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);
 - 8) tuleohutus;
 - 9) energiatõhusus;
 - 10) muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid.
- (3) Ehitise ümberehitamise korral sisaldab ehitusprojekt vajadusel lisaks käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud andmetele ja osadele olemasoleva ehitise mõõdistusprojekti ja olemasoleva ehitise auditi andmeid.

§ 15. Asendiplaan

- (1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti asendiplaani osas joonised, mis kajastavad ehitise paiknemist krundil ja krundi heakorda, liikluskorraldust, heakorraldust, katendite ja haljastuse lahendusi või plaani, vertikaalplaneerimise lahendusi, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaani või muud sellist, mis on kohane ja vajalik. Joonised võib ühendada, kui see ei halvenda jooniste loetavust ja selgust.
- (2) Asendiplaanil kajastatav lahendus peab olema esitatud nii tasapinnaliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga.

§ 16. Arhitektuuri osa

- (1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse arhitektuuri- ja asjakohasel juhul sisearhitektuuri ja maastikuarhitektuuri osas vähemalt:
 - 1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimisnormide, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
 - 2) ehitise arhitektuurilahendus;
 - 3) ehitise kavandatav kasutusiga;
 - 4) ehitise põhitarindite kirjeldus koos põhiliste ehitustoodete, -materjalide ja -seadmete äranäitamisega;
 - 5) arhitektuurinõuded hoone välispiiretele ja viimistluse kirjeldus;
 - 6) piirdekonstruktsioonide soojusjuhtivused ja mürapidavused;
 - 7) nõuded ja nõuetele vastavust tagavad lahendused puudega inimeste erivajadustest tulenevate liikumisvõimaluste kindlustamiseks;
 - 8) üldnõuded siseviimistlusele.

(2) Arhitektuuri- ja asjakohasel juhul sisearhitektuuri osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi tekstiliselt seletuskirjas ning graafiliselt plaanidel, vaadetel ja lõigetel.

§ 17. Konstruksioonide osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti konstruksioonide osas vähemalt järgnev:
1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimismuudatuste, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
2) normatiivsed kasuskoormused;
3) ehitise kande- ja jäigastavate konstruksioonide üldine kirjeldus, põhielementide paiknemine ja iseloomustavad näitajad;
4) vundamendilahenduse üldine kirjeldus.

(2) Konstruksioonide osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

§ 18. Kütte, ventilatsiooni, jahutuse ja soojusvarustuse osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti kütte- ja ventilatsiooniosas ning jahutuse ja soojusvarustuse osas vähemalt:
1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimismuudatuste, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
2) tehnosüsteemi kavandatav kasutusiga;
3) kütte, jahutuse ja ventilatsiooni üldpõhimõtted ja üldine iseloomustus;
4) hoone ligikaudne energiavajadus;
5) valitud soojusallikas;
6) kütte- ja ventilatsioonisüsteemide põhiliste seadmete, nagu näiteks katlad, ventilatsiooniagregaadi vms, toimimise põhimõtted, ligikaudsed võimsused ja paiknemine;
7) tehnoruumide ja šahtide vajadus, paiknemine ja suurus.

(2) Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaanil või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja -rajatis plaanil esitatakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

(3) Ehitusprojekti kütteseadmete juurde lisatakse tehnovõrgu- või rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused.

(4) Kütte- ja ventilatsiooniosas ning jahutuse ja soojusvarustuse osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

§ 19. Gaasivarustuse osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti gaasivarustuse osas vähemalt:
1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimismuudatuste, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
2) tehnosüsteemi kavandatav kasutusiga;
3) kasutatav gaas, töö rõhk;
4) ehitise ligikaudne gaasivajadus;
5) gaasipaigaldise iseloomustus ning gaasikatelde ja teiste gaasiseadmete paiknemine;
6) gaasivõrguga liitumispunkt;
7) ruumide ventilatsiooni ja suitsuäratõmbe kirjeldus.

(2) Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaanil või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja rajatiseplaanil esitatakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

(3) Ehitusprojekti gaasivarustuse osa juurde lisatakse tehnovõrgu ja -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused.

(4) Gaasivarustuse osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

§ 20. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osas vähemalt:
1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimismuudatuste, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
2) veevarustuse ja kanalisatsiooni põhimõtted, torustike ja olulisemate vett tarvitavate või kanaliseerimist vajavate seadmete paiknemine;
3) tehnosüsteemi kavandatav kasutusiga;
4) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumispunkt;
5) veevarustuse ja kanalisatsiooni vooluhulgad;
6) vee ning reo- ja sademevee puhastamise vajadus;

- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste, puhastusseadmete ja veemõõdusõlme paiknemise kirjeldus;
- 8) reovee, dreenaži ja sademevee eesvoolud;
- 9) sademevee vooluhulgad;
- 10) tehnoloogilise vee vajadus ehitises;
- 11) tehnoloogilise reovee kogus ja reostustase;
- 12) tehnoruumide ja šahtide vajadus, paiknemine ja suurus.

(2) Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaani või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja rajatiseplaani esitatakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

(3) Ehitusprojekti veevarustuse ja kanalisatsiooniosa juurde lisatakse tehnovõrgu ja -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused.

(4) Veevarustuse ja kanalisatsiooniosas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

§ 21. Elektripaigaldiste osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti elektripaigaldiste (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldise) osas vähemalt:

- 1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimisnormide, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
- 2) tehnosüsteemi kavandatud kasutusiga;
- 3) elektrisüsteemide (valgustus- ja jõuseadmed, infoedastus- ja turvasüsteemid, sealhulgas telefonside, andmeside, antennisüsteem, helindus, audio-videosüsteem, tulekahjusignalisatsioon, valvesignalisatsioon, videovalve, läbipääsusüsteem, erisüsteem vms) olemasolu ja põhimõtted;
- 4) elektri- ja sidevõrguga liitumispunktid;
- 5) elektri jõu ja valgustuse osa põhimõttelised lahendused;
- 6) hooneautomaatika ja tuleohutussüsteemide automaatika põhimõttelised lahendused;
- 7) infoedastuse tehnilised üldandmed, süsteemide kirjeldused ja võimsuse vajadused;
- 8) tehnoruumide nagu alajaama, peajaotla, varutoitegeneraatori ruumi ning šahtide ruumivajadus ja paiknemine;
- 9) põhiliste kaabliteede paiknemine.

(2) Asendiplaanil, tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaani või vajadusel eraldi tehnovõrgu ja -rajatise plaanil esitatakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

(3) Ehitusprojekti elektripaigaldiste osa juurde lisatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikult saadud tehnilised tingimused.

(4) Elektripaigaldiste osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi vähemalt tekstiliselt seletuskirjas.

§ 22. Tuleohutuse osa

(1) Ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti tuleohutuse osas vähemalt:

- 1) projekteerimisel aluseks võetud ja projekteerimisel järgitud tehniliste ja projekteerimisnormide, standardite ning juhendmaterjalide loetelu;
- 2) ehitise tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve;
- 3) ehitise tuleohutuskujuga, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide ning tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad ja eripõlemiskoormus;
- 4) ehitise tuleohuklass ja tulekaitsetase;
- 5) ehitise jagunemine tuletõkkesektsioonideks ning konstruktsioonide tulepüsivust ja ehitustoodete ja -materjalide tulekindlikkust iseloomustavad näitajad;
- 6) hoones viibivate inimeste arvu piirangud evakuatsioonialade kaupa;
- 7) jagunemine suitsutsoonideks ja suitsueemalduse põhimõtted; korruseplaanidel näidatakse suitsueemaldamise jaoks kavandatud aknad ja luugid;
- 8) asendiplaan ja situatsiooniskeem koos nii projekteeritud kui ka tuleohutust mõjutavate olemasolevate ehitiste, teede ja tuletõrje veevõtukohtadega äranäitamiseks;
- 9) päästemeeskonna juurde- ja sissepääs ehitisele ning hoone evakuatsiooni- ja hädaväljapääsudele;
- 10) tulemüüride ja tuletõkkesektsioonide moodustavate konstruktsioonide, sealhulgas tuletõkkeuste, avatäidete ning oluliste läbiviikude asukohad joonistel ja nende tulepüsivusajad;
- 11) evakuatsioonilahendus, sealhulgas evakueeruvate inimeste arv, evakuatsiooniteede laius ja vajadusel arvutus, trepikodade iseloomustus, evakuatsiooniväljapääsud ja nendel kasutatavad sulused; korruseplaanidel näidatakse evakuatsioonivõimalused, välja arvatud elamutes ja eluhoonetes, mis ei ole kõrghooned;
- 12) pääsud keldrisse, põõningule, katusele;
- 13) ventilatsiooni- ja kütteseadmete tuleohutuse põhimõtted;
- 14) ehitise ettenähtud tuleohutuspaigaldiste loetelu, kavandatud kasutusiga ja paigaldusviisi lühikirjeldus;
- 15) ehitise välise tulekustutusvee minimaalne veevooluhulk, selle tagamise lahendus ja väljaspool ühisveevärki asuva tuletõrje veevõtukohta korrashoiu kirjeldus, kui tulekustutusvee tagamine lahendatakse olemasoleva tuletõrje veevõtukohtaga;

[RT I, 26.02.2021, 3- jõust. 01.03.2021]

- 16) muud tuleohutust mõjutavad tegurid ja tuleohutusabinõud ehitises.

(2) Ehitusprojekti tuleohutuse osa võib koosneda viidetest ehitusprojekti muudele osadele ja projektdokumentidele, nagu näiteks joonistele või skeemidele, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 toodud andmed kajastuvad ehitusprojekti muudes osades.

(3) Tuleohutuse osas kirjeldatakse projekteeritud lahendusi nii tekstiliselt seletuskirjas kui ka graafiliselt joonistel.

§ 23. Energiatõhususe osa

(1) Kui püstitatakse või rekonstrueeritakse oluliselt hoonet, millele on kehtestatud energiatõhususe nõuded, esitatakse ehitusprojekti energiatarvuse osas energiaarvutuse lähteandmed ja energiaarvutuse tulemused.

(2) Nõutava energiamärgise andmise korraldab peaprojekteerija.

(3) Energiatõhususe osas esitatakse tehnilisest, funktsionaalsusest ja majanduslikust teostatavusest lähtuvad soovitusel või nõuded kasutada suure energiatarvusega tehnosüsteemi.

(4) Suure energiatarvusega tehnosüsteem on näiteks soojuspump, taastuvast energiaallikast toodetud energial põhinev detsentraliseeritud energiavarustusüsteem, elektri- ja soojusenergia koostootmise süsteem, kaug- ja lokaalkütte- või -jahutusüsteem, eriti kui see põhineb täielikult või osaliselt taastuvatest energiaallikatest toodetud energial.

§ 24. Nõuded ehitusteatisega esitamisele koos esitavale ehitusprojektile

Kui ehitusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt, peab esitavat ehitusprojekt vastama käesolevas peatükis sätestatud ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti nõuetele.

4. peatükk

Nõuded ehitusprojektile ehitise lammutamiseks

§ 25. Ehitusprojekt ehitise lammutamiseks

(1) Ehitise osaliseks või täielikuks lammutamiseks koostatava ehitusprojekti koostamise lähtealuseks, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 sätestatule on tellija esitav lähteülesanne, ehitusuuring, olemasoleva situatsiooni kirjeldus, huvitatud isikute seisukohad ning pädeva asutuse korraldused ja ettekirjutused.

(2) Ehitise lammutamiseks koostatava ehitusprojekti eesmärk on anda ehitist lammutavale ehitusettevõtjale teavet lammutatava ehitise või selle osa kohta, juhiseid lammutustööde ohutuks läbiviimiseks ning lammutamisel tekkivate jäätmekäitlemiseks.

(3) Ehitusprojekt ehitise lammutamiseks peab sisaldama piisavat teavet lammutustegevuse ulatuse kohta, et hinnata lammutamisega kaasnevaid mõjusid ja anda ehitusloa või anda hinnang ehitustegevusele, mille kohta tuleb esitada ehitusteatis.

(4) Ehitusprojekti ehitise lammutamiseks antakse juhised ja lahendused tööde läbiviimiseks sellises täpsusastmes (staadiumis), et ehitusettevõtja suudab tööd ehitusprojekti järgides ning väljaõppinud ja kogemustega töötajate kasutades pädeva inseneritehnilise personali juhendamisel ohutult ja keskkonnasäästlikult lõpule viia.

(5) Ehitise lammutamiseks ehitusloa taotlemisel või ehitusteatisega koos esitav ehitusprojekt peab sisaldama vähemalt järgmist:

- 1) lammutatava ehitise osade kirjeldus ja dateering;
- 2) tööde alasse jäävate ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ning muude säilitatavate elementide kaitsmise nõuded, viis ja ulatus;
- 3) lammutustööde tehnoloogia kirjeldus, lammutamise järjekord ja ohutud võtted tööde läbiviimiseks;
- 4) tehnovõrgu ja -rajatise lahtiühendamise tingimused ja kohad;
- 5) vajadusel tarindite ja paigaldiste lahtiühendamise viisid ja kohad;
- 6) vajadusel ehitise osade ajutise toetamise viisid;
- 7) lammutatavas ehitises leiduvad ohtlikud ained sisalduvad materjalid, seadmed ja tooted, nende eeldatavad liigid, paiknemine, kogused ning nende ohutu ja liikide kaupa kogumise ja käitlemise nõuded, sealhulgas asbesti ja asbesti sisalduvate materjalide määramine, asbesti ja asbesti sisalduvate materjalide lammutamisel asbestikiudude leviku vältimise meetmed;
- 8) lammutamisel tekkivate jäätmekäitlemiseks vajalikud kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;
- 9) enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende taaskasutamiseks.

(6) Ehitusprojektis ehitise lammutamiseks määratakse olemasoleva tehnovõrgu ja -rajatise kaitsmise, nende lahtiühendamise või likvideerimise meetodid. Tehnovõrgu või -rajatise lahtiühendamise või likvideerimise meetodid kooskõlastatakse tehnovõrgu ja -rajatise omanikuga.

(7) Vajadusel koostatakse ehitise lammutamiseks lisaks ehitusprojektile ehitustööde organiseerimise kava.

(8) Graafiline osa (joonised) ehitusprojektist ehitise lammutamiseks esitatakse enamlevinud mõõtkavades.

(9) Ehitise osalisel lammutamisel võib ehitusprojekt ehitise püstitamiseks sisaldada ka ehitusprojekti ehitise lammutamiseks. Juhul kui lammutustööde läbiviimiseks on vajalik tehnovõrgu ja -rajatise ümbertõstmise või mõni muu ehitustöö, koostatakse selle kohta iseseisev ehitusprojekt.

5. peatükk

Nõuded kasutamise ja korrashoiu teavet sisaldavale dokumendile

§ 26. Nõuded ehitise kasutus- ja hooldusjuhendile

(1) Asjakohasel juhul tuleb koostada ehitusprojekti staadiumist lähtuv ehitise kasutus- ja hooldusjuhend (edaspidi *hooldusjuhend*).

(2) Koostatav hooldusjuhend peab sisaldama üldisi nõudeid ehitise kasutusele ja hooldusele ning teavet, kuidas korraldada edasine koostöö teiste ehitusprojekti koostamisel ja võimalike ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitise valmimisel nõuetele vastava hooldusjuhendi olemasolu.

(3) Hooldusjuhendis esitatud nõuded ehitise, selle osade, ehitustoote, -materjali ja seadme ning tehnosüsteemi ja seadme ning muu sellise kasutamiseks ning hooldamiseks ei või olla põhjendamatult rohkem piiravad või koormavad, kui selle ehitustoote, -materjali või seadme ja muu sarnase tootja poolt esitavad nõuded.

(4) Asjakohasel juhul sisaldab hooldusjuhend teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta, sealhulgas ehitise auditi toimingute ja auditi sageduse kohta.

(5) Ehitise hooldusjuhendi asjakohasust peab ehitusprojekti koostaja koos ehitajaga hindama ja vajadusel uuendama ehitusprojekti muutmisel, vahetult pärast ehitise valmimist ning ehitise garantiiperioodi lõppedes.

6. peatükk

Määruse rakendamine

§ 27. Rakendussätted

(1) Enne 2015. aasta 1. juulit ehitusloa taotlemisel esitatud ehitise ehitusprojekt peab vastama taotluse esitamisel kehtinud ehitusprojekti nõuetele.

(2) Juhul kui ehitusprojekti koostamist on alustatud enne käesoleva määruse jõustumist, ei ole kuni 2016. aasta 1. juulini nõutud käesoleva määruse § 2 lõike 3 järgimine.

¹Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (ELT L 153, 18.06.2010, lk 13–35).