

Väljaandja:	Majandus- ja taristuminister
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	23.10.2020
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT I, 20.10.2020, 4

Ehitise auditi tegemise kord

Vastu võetud 12.10.2020 nr 61

Määrus kehtestatakse [ehitusseadustiku](#) § 18 lõike 5 alusel.

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Määrus sätestab nõuded ehitise auditile, sealhulgas nõuded ehitise auditi aruandele, auditi meetodid, samuti korralise ja erakorralise auditi juhud ja sageduse ning auditi aruande esitamise korra.

(2) Määrust ei kohaldata tee auditile.

§ 2. Ehitise auditi eesmärk ja meetodid

(1) Ehitise auditi käigus kontrollitakse ehitist kui tervikut või ehitise osa või ehitamise nõuetele vastavust. Kui ehitisel on kahjustused, mis takistavad ehitise kasutusotstarbele vastavat kasutamist või ehitis on kahjustuste tõttu ohtlik, hinnatakse ning kirjeldatakse nende ulatust ja kahjustuste kõrvaldamise võimalust ning meetmeid ehitise nõuetele vastavusse viimiseks.

(2) Ehitise audit hõlmab vähemalt järgmisi meetodeid:

- 1) visuaalkontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitis vastab ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja antakse hinnang ehitise tehnilisele seisukorrale;
- 2) kasutuskontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud viisil on võimalik, ohutu ja vastab kasutamise otstarbele;
- 3) dokumentatsiooni kontroll, mille käigus kontrollitakse auditi objektiks oleva ehitisele või selle osale õigusaktides nõutud dokumentatsiooni olemasolu ja nõuetekohasust.

(3) Kui ehitise auditit tegeval isikul (edaspidi *auditi tegija*) tekib põhjendatud kahtlus ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse osas või ei ole võimalik seda lõikes 2 sätestatud meetodeid kasutades hinnata, informeerib auditi tegija auditi tellijat täiendavate kontrolltegevuste vajalikkusest ning kokkuleppel auditi tellijaga teeb täiendava kontrolli, mille käigus:

- 1) avatakse ehitise kandekonstruktsioon, piirdetarind või tehnosüsteem;
- 2) teostatakse ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrolliks vajalikke mõõtmisi;
- 3) edastatakse proov laborisse analüüsiks;
- 4) kasutatakse muid vajalikke meetmeid ehitise või ehitamise nõuetele vastavuses veendumiseks.

(4) Kui auditi tegija ei pea vajalikuks täiendava kontrolli tegemist või auditi eesmärkide saavutamiseks vajalike kontrollide läbiviimine on takistatud, põhjendab auditi tegija seda auditi aruande kokkuvõtlikus hinnangus.

§ 3. Ehitise auditi lähtealused

(1) Ehitise auditi tegemisel lähtutakse eelkõige järgnevatest nõuetest, andmetest ja dokumentidest nende olemasolul:

- 1) ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded;
- 2) projekteerimistingimused ja kehtestatud planeering;
- 3) ehitusprojekt ja selle ekspertiisi aruanne;
- 4) ehitise ehitusdokumendid, sh teostusjoonised;
- 5) ehitusmaterjali, toote ja seadme kasutusjuhend või nõuded;
- 6) ehitusuuring;
- 7) varasem audit.

(2) Auditi tegemisel arvestatakse lisaks muud dokumenti või allikat, mida auditi tegija peab usaldusväärseks ning mis aitab ehitise seisukorrale hinnangu andmisele kaasa.

§ 4. Auditi tegija kohustused

(1) Auditi tegija selgitab tellijale enne auditi tegemist auditi tegemise põhimõtteid, meetodeid, liike ning andmete ja dokumentide vajadust.

(2) Enne auditi tegemist määrab auditi tegija koos tellijaga auditi eesmärgi, meetodi, mahu ja liigi, arvestades ehitise seisukorda ja pädeva asutuse juhiseid nende olemasolul.

(3) Auditi tegija on kohustatud kaasama pädeva isiku auditi koostamisse juhul, kui auditi tegijal puudub pädevus auditi teatava osa koostamiseks.

§ 5. Auditi tulemus

(1) Auditi tegija koostab auditi läbiviimise järel ehitise auditi aruande.

(2) Aruandes esitatakse järgmises järjekorras:

- 1) paragrahvi 4 lõikes 2 toodud informatsioon;
- 2) auditi tegija ja auditi tegemises osalenud pädeva isiku nimi, kvalifikatsioon ja kutsetunnistuse number;
- 3) auditeeritava ehitise ehitamise oluliste kuupäevade ja ehitise tehniliste andmete kirjeldus;
- 4) andmete olemasolul ehitise projekteerinud ja ehitanud isiku nimi ja kvalifikatsioon;
- 5) teostatud visuaalkontrolli kuupäev;
- 6) auditi tegemisel kasutatud meetodid ja nende alusel antud põhjendatud hinnang ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kohta;
- 7) õigusaktis nõutud muud andmed;
- 8) kokkuvõtlik ja üheselt arusaadav hinnang ehitisele lähtuvalt auditi eesmärgist;
- 9) ehitise nõuetele mittevastavuse korral ettepanekud ehitise nõuetele vastavusse viimiseks;
- 10) dokumentide ja allikate, millele hinnangu andmisel tugineti, loetelu.

(3) Kui auditi tegija avastab auditi käigus ehitises või ehitamise dokumentides puuduse, mille väljaselgitamine ei olnud antud auditi esemeks, kajastab ta puuduse lõike 2 punktis 8 nimetatud aruande osas.

(4) Ehitusprojekti asendava hoone auditi korral lisatakse auditi aruandele eelprojekti mahus arhitektuuri vaated, korruse plaanid ja üldlõiked ning rajatise auditi korral plaaniline lahendus ja iseloomulikud lõiked või pikiprofilid.

§ 6. Auditi aruande vorminõuded ja allkirjastamine

(1) Ehitise auditi aruande koostatakse vastuoludeta, terviklikult ning üheselt mõistetavalt.

(2) Ehitise auditi aruannet täiendatakse foto või graafilise materjaliga, kui see suurendab auditi terviklikkust ja üheselt mõistetavust.

(3) Ehitise auditi aruande tiitellehel esitatakse:

- 1) auditi liik, nimetus ja number;
- 2) auditi objektiks oleva ehitise aadress;
- 3) ehitise auditi teinud pädeva isiku nimi, e-maili aadress, kontakttelefoni number, isikukood, kvalifikatsioon ja kutsetunnistuse number;
- 4) auditi koostanud ettevõtja nimi, registrikood, kontaktandmed, tema pädev isik ning kaasatud pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon.

(4) Auditi aruande iga lehekülge tuleb varustada järgmiste andmetega:

- 1) auditi liik, nimetus ja number;
- 2) auditi objektiks oleva ehitise aadress;
- 3) lehekülje number ja lehekülgede arv dokumendis.

(5) Kui audit koosneb mitmest erineva pädeva isiku koostatud osast, kajastab auditi tegija nende osade olemasolu auditi aruandes.

(6) Auditi aruande allkirjastab selle koostanud ettevõtja volitatud esindaja ning auditi ja selle iga osa teinud pädev isik.

(7) Ehitise auditi aruande vormistatakse digitaalselt ja § 9 lõikes 1 sätestatud juhul masinloetaval kujul. Aruande lisad või lähteallikad ei pea olema masinloetaval kujul. Ehitise auditi aruande digitaalsel vormistusel lähtutakse ehitusseadustiku § 15 lõike 5 punkti 1 alusel kehtestatud määruuses esitatud nõuetest digitaalsele ehitusdokumendile.

§ 7. Ehitise korralise auditi juhud ja sagedus

Ehitise korralise auditi juhud ja sagedus võivad tuleneda:

- 1) õigusaktist;
- 2) kasutusloa või ehitusseadustiku § 48 lõikes 6 sätestatud haldusakti kõrvaltingimustest;
- 3) hooldusjuhendist;

4) eelnevast auditi aruandest.

§ 8. Ehitise erakorralise auditi juhud

Ehitise erakorraline audit tehakse:

- 1) õnnetusjuhtumi, avarii, tehnosüsteemi rikke või muu ehitise või ehitise osa nõuetele mittevastavuse põhjuse tuvastamiseks;
- 2) ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse hindamiseks või vajadusel enne ehitusprojekti koostamist olemasoleva ehitise kohta eelhinnangu saamiseks;
- 3) ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 28 lõikes 6 või § 29 lõikes 6 toodud ehitusprojekti asendamiseks;
- 4) ehitusdokumentide asendamiseks, kui ehitusdokumendid on puudulikud määral, mis takistab pädeval asutusel andmast hinnangut kasutusloa menetluses või kasutusteatise kontrollimisel.

§ 9. Auditi ehitisregistrile esitamine ja säilitamine

- (1) Auditi aruanne esitatakse ehitisregistrile elektroonselt.
- (2) Ehitise omanik või auditi tellija säilitab auditi aruannet vähemalt seitse aastat.

§ 10. Rakendussätted

Auditile, mida alustati enne käesoleva määruse jõustumist, kohaldatakse auditi alustamise hetkel kehtinud auditile esitatavaid nõudeid, välja arvatud juhul, kui selle aruanne esitatakse ehitisregistrile pärast 2021. aasta 30. juunit. Kui käesolevas määruses on auditile esitatavad nõudeid auditi alustamise hetkel kehtinud õigusega võrreldes leevendatud, lähtutakse käesolevast määrusest.

§ 11. Määruse kehtetuks tunnistamine

Majandus- ja taristuministri 24. septembri 2015. a määrus nr 116 „Ehitise auditi tegemise kord” tunnistatakse kehtetuks.

Taavi Aas
Majandus- ja taristuminister

Ando Leppiman
Kantsler