

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Jõustumise kp:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
09.01.2013  
RT I, 25.05.2012, 5

Välja kuulutanud  
Vabariigi President  
21.05.2012 otsus nr 86

# Ehitusseaduse, korteriühistuseaduse, korteriomandiseaduse ja hooneühistuseaduse muutmise seadus

Vastu võetud 02.05.2012

## § 1. Ehitusseadusemuutmine

Ehitusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 2 pealkiri muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

„§ 2. Terminid”;

2)paragrahvi 2 lõige 8 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

„(8) Ehitise rekonstrueerimine on ehitisepiirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.”;

3)paragrahvi 2täiendatakselõikega 8<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(8<sup>1</sup>) Oluline rekonstrueerimine onselline rekonstrueerimine, mille puhul on hoone piirdekonstruktsioonide muutmise ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamisega või välispiirete ja tehnosüsteemide või nende osade muutmise või tehnosüsteemi tervikliku asendamisega seotudkulud suuremad kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoonekeskmisest ehitusmaksumusest.”;

4)paragrahvi 2täiendatakselõigetega 11 ja 12 järgmises sõnastuses:

„(11) Oluliseenergiatarbega tehnosüsteem käesoleva seaduse tähenduses on küttesüsteem, vee soojendamisesüsteem, õhu jahutamise süsteem ja ventilatsioonisüsteem ning nende kombinatsioon.

(12) Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate või ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonetekasutamise otstarbest ja arvestades tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergiakasutuselevõtuks hoonetes. Energiatõhususe miinimumnõuded võivad hõlmata kateistele tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid, kui süsteemide talitluse tõttu suurenebhoone energiavajadus olulisel määral.”;

5)paragrahvi 3 lõige 7 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

„(7) Ehitise välispiirde ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama ehitises tarbitavaenergia hulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone välispiirde ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende koostoimel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuetäitmine.”;

6)paragrahvi 3 lõike 7<sup>1</sup> punkt 1 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

„1) üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule hoonestusalale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud kultuurimälestisteks, mis asuvad muinsuskaitsealal muinsuskaitse seadusealusel või mis kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja ning mille olemust võib välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt.”;

7) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 7<sup>2</sup>muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(7<sup>2</sup>) Käesoleva seaduse § 2 lõikes 12 sätestatud energiatõhususe miinimumnõuded ja arvvaartused sisekliima tagamisega uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.”;

8) paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 7<sup>3</sup> järgmises sõnastuses:

„(7<sup>3</sup>) Hoonete energiatõhususe arvutamismetoodika, tehnosüsteemidele esitatavad nõuded ning hoonetes taastuvenergiakasutuselevõtu tingimused kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister määrusega.”;

9) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Energiamärgis on dokument, mis antakse projekteeritava või olemasoleva sisekliima tagamisega hoone kohta ja mille eesmärk on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus võitegelik energiatarbimine, ning vajaduse korral tõendada hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgisele lisatakse soovitusid hoone energiatõhususe parandamiseks, välja arvatud juhul, kui selliseks parandamiseks puudub mõistlik võimalus.”;

10) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 1 täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Ettevõtja, kes annab energiämärgise, kannab energiämärgise andmed üksnes elektrooniliselt riiklikusse ehitisregistrisse.”;

11) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Energiämärgise kehtivusaeg on kümme aastat. Hiljem antud energiämärgis tunnistab varem samale ehitisele või ehitise osale antud energiämärgise kehtetuks.”;

12) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Vabariigi Valitsus kehtestab loetelu suurterahvahulkade kogunemisega seotud üle 500-ruutmeetrise kasuliku pinnagasisekliima tagamisega hoonete liikidest, mille puhul on nõutav energiämärgise olemasolu. Energiämärgis tuleb nimetatud hoonetes paigaldada külastajate jaoks nähtavale kohale.”;

13) paragrahvi 3<sup>1</sup>lõige 5 täiendatakse lõikega 5<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(5<sup>1</sup>) Sisekliima tagamisega hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 500 ruutmeetrit kasulikku pinda, ning alates 2015. aasta 9. juulist hoonetes, milles riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit kasulikku pinda, tuleb energiämärgis paigaldada külastajate jaoks nähtavale kohale.”;

14) paragrahvi 3<sup>2</sup>lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Projekteerimisettevõtja annab energiämärgise sisekliima tagamisega hoone kui terviku kohta selle püstitamisel või laiendamisel, kui laiendatava osa piirdekonstruktsioonide, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide ning tehnosüsteemide maksumus on suurem kui üks neljandik laiendatava hoonega samaväärse hooneehitismaksumusest, või olulisel rekonstrueerimisel.”;

15) paragrahvi 3<sup>2</sup>lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Hoone eraldi kasutatavale osale võib andaiseseisva energiämärgise, kui hoones puudub ühine küttesüsteem.”;

16) paragrahvi 3<sup>2</sup>lõiked 5 ja 6 tunnistatakse kehtetuks;

17) paragrahvi 3<sup>2</sup>lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(7) Sisekliima tagamisega hoone või selle eraldikasutatava osa üürileandja või müüja võimaldab hoone või selle osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel lepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiämärgise katutvuda. Sisekliima tagamisega hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eestvõõrandamise või kasutusse andmise kuulutus peab kohustusliku teabena sisaldama energiämärgise andmetest vähemalt energiatõhususarvu või kaalutud energiaerikasutust ja sellele vastavat klassi.”;

18) paragrahvi 3<sup>3</sup> pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 3<sup>3</sup>. Soojus- ja jahutusseadmete registreerimine ja nende energiatõhusa talitluse tagamine”;

19)paragrahvi 3<sup>3</sup>lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kui sisekliima tagamisega hoone või hoone kütte-või jahutussüsteemi ehitamisel on nõutav ehitusprojekt, peab:

- 1) projekteerijanõustama ehitiseomanikku kuumaveekatla, soojuspumba ja jahutusseadme (edaspidi *soojus- ja jahutusseadme*) valikul, asendamisel ning tehnosüsteemi muudemuudatuste ja võimalike lahenduste puhul, et hinnata soojus- ja jahutusseadmeenergiatõhusust ja kohast võimsust;
- 2) ettevõtja, kes paigaldab soojus- ja jahutusseadme, registreerima riiklikus ehitisregistrispaigaldatud soojus- ja jahutusseadme tehnilised andmed, kui soojusseadme nimivõimsus on suurem kui 20 kilovatti ning jahutusseadme nimivõimsus on suurem kui 12 kilovatti.”;

20)paragrahvi 3<sup>3</sup>täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Kui sisekliimatagamisega hoone või hoone kütte- ja jahutussüsteemi ehitamisel ei ole ehitusprojekt nõutav, peab ettevõtja, kes levitab või paigaldab soojus- ja jahutusseadme:

- 1) nõustamaehitise omanikku soojus- ja jahutusseadme valikul ja asendamisel ning tehnosüsteemimuude muudatuste ja võimalike lahenduste puhul, et hinnata soojus- ja jahutusseadme energiatõhusust ja kohast võimsust;
- 2) registreerimariiklikus ehitisregistris paigaldatud soojus- ja jahutusseadme tehnilised andmed, kui soojusseadme nimivõimsus on suurem kui 20 kilovatti ning jahutusseadmenimivõimsus on suurem kui 12 kilovatti.”;

21)paragrahvi 3<sup>3</sup>lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Registreeritavate soojus- ja jahutusseadmetetäpse määratluse ja andmete loetelu ning andmete edastamise korra kehtestabmajandus- ja kommunikatsiooniminister määrusega.”;

22)paragrahvi 3<sup>3</sup>lõiked 3–5 tunnistataksekehtetuks;

23)paragrahvi 29 lõike 2 punkt 6 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„6) tagama sisekliima tagamisega hoone või selleosa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel energiamärgise olemasolu, kui energiamärgis on nõutav, ning võimaldama sellega tutvuda;”;

24)paragrahvi 34 lõiget 1 täiendatakse punktiga 6<sup>2</sup>järgmises sõnastuses:

„6<sup>2</sup>) ehitamisetulemusena ei vasta valminud ehitise ehitusloa väljastamise ajal kehtinud energiatõhususemiinimumnõuetele või”;

25)paragrahvi 38<sup>1</sup>lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Elamute energiaauditi aruande vorminõuded ja väljastamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister määrusega.”;

26)paragrahvi 53<sup>1</sup>punkt 3 tunnistatakse kehtetuks;

27)paragrahvi 62 täiendatakse lõikega 1<sup>2</sup>järgmises sõnastuses:

„(1<sup>2</sup>) Tehnilise Järelevalve Ametkontrollib juhuvalikut kasutades statistiliselt olulise protsendi ulatuses aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavust. Kontrollimine hõlmab:

- 1) hooneenergiapärgise andmise aluseks olnud sisendandmete ja pärgisele kantud tulemuste kehtivuse kontrolli;
- 2) sisendandmete ja energiapärgisele kantud tulemuste, sealhulgas energiatõhususe parandamiseks esitatud soovituste asjakohasuse kontrolli;
- 3) hooneenergiapärgise andmise aluseks olnud sisendandmete täielikku kontrolli ja pärgisele kantud tulemuste, sealhulgas energiavajaduse vähendamiseks esitatud soovituste asjakohasuse täielikku kontrolli, ning võimaluse korral hoone külastust, et kontrollida energiapärgisele kantud andmete ja asjaomase hoone vastavust.”;

28)paragrahv 68<sup>3</sup>muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 68<sup>3</sup>. Soojus- ja jahutusseadme registreerimata jätmise

Soojus- ja jahutusseadme paigaldamisel soojus- ja jahutusseadmeriiklikus ehitisregistris registreerimata jätmise eest – karistatakse rahaträhviga kuni 1600 eurot.”;

29)seadust täiendatakse §-dega 69<sup>1</sup>–69<sup>3</sup>järgmises sõnastuses:

**„§ 69<sup>1</sup>. Energiamärgisepuudumine hoone ja selle eraldi kasutatava osa tasulisel võõrandamisel jakasutusse andmisel**

(1) Hoone või selleeraldi kasutatava osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisel energiamärgisepuudumise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 150 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kuiselle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1600 eurot.

**§ 69<sup>2</sup>. Energiamärgise andmete kajastamisega ja energiamärgise kohta valeandmete esitamisega seoses tehtud ettekirjutusetäitmata jätmine**

(1) Olemasoleva energiamärgise andmete kuulutus avaldamata jätmisega või kuulutus energiamärgise kohta teadvalt valeandmeteesitamisega seoses tehtud ettekirjutuse täitmata jätmise eest hoone või selleeraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamisel või kasutusse andmisel – karistatakse rahatrahviga kuni 50 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kuiselle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 500 eurot.

**§ 69<sup>3</sup>. Energiamärgises ja energiaauditi aruandesteadvalt valeandmete esitamine**

(1) Projekteerija, energiamärgise väljastaja või energiaaudiitori poolt energiamärgises või energiaauditi aruandes teadvalt valeandmete esitamise eest tegelikkusele mittevastava energiaklassi saavutamiseesmärgil – karistatakse rahatrahviga kuni 150 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1600 eurot.”;

30)paragrahvi 70 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Käesoleva seaduse §-des 65–69<sup>3</sup> sätestatud väärtegade kohaldatakse karistusseadustiku üldosa ja väärtemenetluse seadustiku sätteid.”;

31)paragrahvi 70 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Käesoleva seaduse §-des 65–69<sup>3</sup> sätestatud väärtegade kohtuväline menetleja on oma pädevuse kohaselt linna- või vallavalitsus ja Tehnilise Järelevalve Amet.”;

32)paragrahvi 72<sup>1</sup> lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Hoone olulise rekonstrueerimise käigus tuleb tehnilise, funktsionaalse ja majandusliku teostatavuse piires energiakasutusetõhusust suurendada nii, et see vastaks energiatõhususe miinimumnõuetele.”;

33)paragrahvi 72<sup>1</sup> lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Ehitamise oluliseks või muuks rekonstrueerimiseks või laiendamiseks liigitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister määrusega.”;

34)paragrahvi 72<sup>1</sup> täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Kui sisekliimatagamisega hoone laiendamisel on laiendatava osa piirdekonstruktsioonide, kandejälgastavate konstruktsioonide ning tehnosüsteemide maksumus suurem kui üks neljandik laiendatava hoonega samaväärse hoone ehitusmaksumusest, peab laiendatav hoone tervikuna vastama energiatõhususe miinimumnõuetele.”;

35)paragrahvi 72<sup>2</sup> täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Kui ehitisekasutusluba väljastatakse sisekliima tagamisega hoonetele, mille ehituslubaväljastati enne 2009. aasta 1. jaanuari, ei nõuta kasutusloa väljastamisel energiamärgist.”;

36)paragrahvi 72<sup>2</sup> täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Kui sisekliima tagamisega hoone energiamärgis on antud enne 2013. aasta 9. jaanuari paberil, annab sisekliima tagamisega hoone või selleeraldi kasutatava osa võõrandaja energiamärgise üle asja omandajale

võivõimaldab hoone või selle osa tasulisel võõrandamisel või kasutusse andmisellepingu sõlmimisest huvitatud isikul energiamärgisega tutvuda.”;

**37)**paragrahvi 102 täiendatakse lõikega 8 järgmises sõnastuses:

„(8) Käesoleva seaduse 2013. aasta 8. jaanuarinikehtinud redaktsiooni § 3 lõike 7, § 3<sup>3</sup>lõike 1 ja § 72<sup>1</sup>lõike 1 sätteid kohaldatakse sisekliima tagamisega hoonete suhtes, milles eiasu riigi- või kohaliku omavalitsuse asutused, kuni 2013. aasta 8. juulini.”;

**38)**seaduse normitehniline märkus muudetakse järgmiselt:

„<sup>1</sup>Nõukogu direktiiv 1989/106/EMÜ ehitustooteidpuudutavate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta (EÜT L 40,11.02.1989, lk 12–26), muudetud direktiiviga 93/68/EMÜ (EÜT L 220, 30.08.1993, lk 1–22);  
EuroopaParlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ ehitiste energiatõhususe kohta (EÜTL 1, 04.01.2003, lk 65–71), muudetud direktiiviga 2010/31/EL (ELT L 153, 18.06.2010, lk 13–35);  
EuroopaParlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/28/EÜ taastuvatest energiaallikatesttoodetud energia kasutamise edendamise kohta ning direktiivide 2001/77/EÜ ja 2003/30/EÜ muutmise ja hilisema kehtetuks tunnistamise kohta (ELT L 108, 29.04.2010, lk 355).”

## **§ 2. Korterühistuseaduse muutmine**

Korterühistuseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)**paragrahvi 15<sup>2</sup>tekst muudetakse järgmiselt:

„Hoonele tellib energiamärgise korteriühistu juhatusomal algatusel või vähemalt ühe korteriühistu liikme nõudmisel ühe kuu jooksulnõude esitamisest arvates.”;

**2)**paragrahv 19 tunnistatakse kehtetuks.

## **§3. Korteriomandiseaduse muutmine**

Korteriomandiseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)**paragrahvi 15 lõige 8 muudetakse ja sõnastataksejärgmiselt:

„(8) Hoonele tellib energiamärgise valitseja omalalgatusel või vähemalt ühe korteriomaniku nõudmisel ühe kuu jooksul nõudeesitamisest arvates.”;

**2)**paragrahvi 31 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks.

## **§4. Hooneühistuseaduse muutmine**

Hooneühistuseaduse § 15 lõige 3muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Hoonele tellib energiamärgise hooneühistujuhatas omal algatusel või vähemalt ühe hooneühistu liikme nõudmisel ühe kuujoosul nõude esitamisest arvates.”

## **§5. Seaduse jõustumine**

(1) Käesolev seadus jõustub 2013. aasta 9. jaanuaril.

(2) Käesoleva seaduse § 1punkt 35 jõustub kümnendal päeval pärast seaduseavaldamist Riigi Teatajas.

Ene Ergma  
Riigikogu esimees