

Väljaandja:	Majandus- ja taristuminister
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	28.09.2015
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	22.10.2020
Avaldamismärge:	RT I, 25.09.2015, 9

Ehitise auditi tegemise kord

Vastu võetud 24.09.2015 nr 116

Määrus kehtestatakse [ehitusseadustiku](#) § 18 lõike 5 ja § 60 lõike 5 alusel.

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesolev 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) Käesolevat määrust ei kohaldata ehitusseadustiku § 91 lõikes 1 nimetatud tee auditile.

§ 2. Ehitise audit

(1) Ehitise auditi käigus kontrollitakse ehitist kui tervikut või ehitise osa koosmõjus ehitise kui tervikuga vastavalt ehitise auditi lähteülesandele.

(2) Ehitise auditi tellija (edaspidi *tellij*) tagab vajalikud tingimused ehitise auditiks, sealhulgas teeb ehitise auditi tegijale kättesaadavaks ehitise auditiks vajalikud dokumendid ja andmed ning tagab juurdepääsu ehitisele ja selle osadele.

(3) Ehitise auditi lähteülesande koostab tellija, asjakohasel juhul koostöös auditit tegeva isikuga. Asjakohasel juhul nähakse lähteülesandes lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatule ette ehitise kohta muu hinnangu andmine.

(4) Ehitise auditi meetodid ja mahu määrab auditi tegija, lähtudes parimast praktikast, auditeeritavale ehitisele esitatavatest nõuetest, ehitise eeldatavast seisukorrast, ehitise tehnilistest andmetest ja lähteülesandest.

(5) Ehitise auditi tegija selgitab tellijale tema nõudmisel enne ehitise auditi tegemist auditi tegemise põhimõtteid, meetodeid ning seda, milliseid dokumente ja andmeid on auditiks vaja.

(6) Ehitise audit hõlmab vähemalt järgmisi meetodeid:

- 1) visuaalkontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitist vastab selle ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja on tehniliselt korras, ning vajadusel tuvastatakse ehitise tehnilised andmed;
- 2) kasutuskontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud otstarbel ja viisil on ohutu;
- 3) dokumentatsiooni kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas.

(7) Juhul kui auditi tegijal tekib auditit tehes kahtlus ehitise nõuetele vastavuses või dokumentatsioonist kajastatu õigsuses osas, võib ta teha mõtmiisi, uuringuid ja katsetusi, mille abil tehakse kindlaks, kas ehitist ja selle osad vastavad esitatud nõuetele.

§ 3. Ehitise auditit tegeva isiku teavituskohustus

(1) Ehitise auditit tegev isik esitab tellijale kirjalikult taasesitatavas vormis kinnituse, et ta vastab ehitusseadustiku § 18 lõigetes 3 ja 4 sätestatud nõuetele.

(2) Ehitise auditit tegev isik teavitab tellijat ilmnenud asjaoludest, mis võivad mõjutada tema sõltumatust auditit tegemisel.

(3) Ehitise auditit tegev isik edastab tellijale konkreetse ehitise auditi eest vastutava pädeva isiku andmed.

(4) Kui ehitise auditit tegeval isikul puudub mingis osas pädevus auditit tegemiseks, teavitab ta koheselt sellest tellijat.

§ 4. Ehitise auditi lähtealused

(1) Ehitise auditi tegemisel lähtutakse eelkõige järgnevatest andmetest ja dokumentidest:

- 1) ehitusuuringu andmed;
- 2) ehitisele ja selle osale esitatud nõuded;
- 3) ehitusprojekt ja asjakohasel juhul ehitusprojekti ekspertiis;
- 4) ehitise ehitisdokumendid;
- 5) ehitisse paigaldatud ehitusmaterjalidele, -toodetele ja -seadmetele esitatud nõuded;
- 6) asjakohased standardid;
- 7) ehitamise ja projekteerimise hea tava;
- 8) ehitise auditi lähteülesanne;
- 9) varasemalt koostatud ehitise auditi aruanne selle olemasolu korral.

(2) Auditi tegija võib arvestada ehitise omaniku või kasutaja poolt korraldatud ehitise tehnilise seisukorra hindamiseks tehtud katsetusi, uuringuid ja mõõtmisi, eelkõige kui need on usaldusväärsed ja jälgitavad.

(3) Ehitise auditi tegeval isikul on õigus nõuda tellijalt lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud andmetele ja dokumentidele täiendavaid asjakohaseid andmeid või dokumente.

§ 5. Ehitise auditi tulemus

(1) Ehitise auditi tulemusena koostatakse ehitise auditi aruanne.

(2) Ehitise auditi aruandes esitatakse:

- 1) konkreetse ehitise auditi eest vastutava pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon ning ehitise või selle osa auditi tegemises osalenud füüsiliste isikute nimed;
- 2) ehitise auditi objektiks oleva ehitise paikvaatluse või toimingute tegemise kuupäevad;
- 3) ehitise ja selle põhiliste tehniliste lahenduste lühiiseloostus;
- 4) ehitise ehitusprojekti koostanud isiku 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 vastutanud isiku nimi ning tema kvalifikatsioon;
- 5) ehitise ehitanud isiku nimi, füüsilisest isikust ehitaja puhul ka tema kvalifikatsioon; juriidilisest isikust ehitaja puhul, ka registrikood, kontaktandmed, teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number ja konkreetse ehitise ehitamise eest vastutanud isiku nimi ning andmed tema kvalifikatsiooni kohta;
- 6) hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste põhjendatuse kohta;
- 7) hinnang ehitise nõuetele vastavuse kohta;
- 8) hinnang ehitise ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutuse kohta;
- 9) kokkuvõtlik üheselt mõistetav üldine hinnang ehitisele;
- 10) õigusaktides nõutud muud andmed;
- 11) asjakohasel juhul ettepanekud ehitise ümberehitamiseks, lammutamiseks või muuks selliseks tegevuseks.

(3) Mahuka auditi korral esitatakse ehitise erinevate osade kohta käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 6, 7 ja 8 nimetatud hinnang ning ehitusprojekti kui terviku kohta käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 9 nimetatud üldine hinnang ja punktis 11 nimetatud ettepanekud.

§ 6. Nõuded ehitise auditi aruande vormistusele

(1) Ehitise auditi aruanne on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav.

(2) Ehitise auditi aruande loetavuse ja arusaadavuse tagamiseks esitatakse aruande koosseisus asjakohased fotod või graafiline materjal.

(3) Ehitise auditi aruande tiitellehel esitatakse:

- 1) töö nimetus ja number või tunnus;
- 2) ehitise auditi objektiks oleva ehitise aadress või aadressid;
- 3) ehitise auditi teinud isiku nimi, kontaktandmed, registri- või isikukood ja olemasolul majandustegevuse registri teavituse number;
- 4) ehitise auditi aruande allkirjastamise kuupäev;
- 5) ehitise auditi tellija nimi ja kontaktandmed;
- 6) ehitise auditi teinud isiku poolt konkreetse ehitise auditi eest vastutavaks määratud pädeva isiku nimi ning kaasatud isiku nimi.

(4) Ehitise auditi aruande iga leht, tuleb varustada järgmiste andmetega:

- 1) töö nimetus ja number või tunnus;
- 2) ehitise auditi objektiks oleva ehitise aadress;
- 3) ehitise auditi teinud isiku nimi;
- 4) konkreetse ehitise auditi eest vastutavaks määratud pädeva isiku nimi;
- 5) ehitise auditi aruande allkirjastamise kuupäev;
- 6) lehekülje number ja lehekülgede arv dokumendis.

(5) Ehitise auditi aruande iga lehe allkirjastab konkreetse ehitise auditi eest vastutav pädev isik.

(6) Ehitise auditi aruande digitaalsel vormistusel lähtutakse ehitusseadustiku § 15 lõike 5 punkti 1 alusel kehtestatud määruses esitatud nõuetest digitaalsele ehitusdokumendile.

§ 7. Ehitise korralise auditi juhud ja sagedus

Ehitise korraline audit tehakse lähtuvalt ehitise hooldusjuhendis sätestatust.

§ 8. Ehitise erakorralise auditi juhud

Ehitise erakorraline audit tuleb teha viivitamata, kui ehitise omanik on teada saanud asjaolust, mille tõttu on võimalik, et ehitis ei vasta nõuetele ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamine on ohtlik.

§ 9. Ehitisregistrile ehitise auditi aruande esitamine

Ehitise auditi aruanne esitatakse ehitisregistrile elektrooniliselt 10 päeva jooksul pärast auditi valmimist.

§ 10. Ehitise auditi andmete säilitamine

Ehitise auditit tegev isik peab säilitama täies ulatuses kõiki ehitise auditi tegemisega seotud dokumente ja andmeid (auditi dokumentatsiooni) vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni.

§ 11. Määruse rakendamine

(1) Enne 2015. aasta 1. juulit alustatud ehitise ekspertiis (audit) loetakse nõuetele vastavaks, kui see vastab ekspertiisi alustamise hetkel kehtinud ehitise ekspertiisi tegemise korrale.

(2) Kuni 2016. aasta 31. märtsini ei kohaldata käesoleva määruse § 9 ja ehitise auditi aruanne esitatakse 10 päeva jooksul pärast valmimist elektrooniliselt ehitise asukoha kohaliku omavalitsuse üksusele.

(3) Käesoleva määruse kohaselt enne 2016. aasta 1. aprilli koostatud ehitise auditi aruanne, mis on esitatud kohaliku omavalitsuse üksusele, tuleb pärast 2016. aasta 1. aprilli, kuid hiljemalt 2017. aasta 1. aprillil, esitada ka ehitisregistrile.

Kristen Michal
Majandus- ja taristuminister

Merike Saks
Kantsler