

Väljaandja:	Majandus- ja kommunikatsiooniminister
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	31.01.2011
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	30.06.2015
Avaldamismärge:	RT I, 28.01.2011, 2

## Omanikujärelevalve tegemise kord

Vastu võetud 25.01.2011 nr 7

Määrus kehtestatakse „Ehitusseaduse” § 30 lõike 8 alusel.

### § 1. Määruse reguleerimisala ja omanikujärelevalve tegemise eesmärk

(1) Määrus reguleerib omanikujärelevalve tegemist avaliku huvi ja ehitise omaniku erahuvi kaitsmiseks ning ehitise omaniku ehitustehniliseks nõustamiseks.

(2) Omanikujärelevalve tegemise eesmärk on tagada:

- 1) ehitusprojektkohane ehitamine;
- 2) ehitamise tehniliste dokumentide koostamine;
- 3) ehitustööde nõuetekohane kvaliteet;
- 4) nõuetekohane ehitamine.

### § 2. Omanikujärelevalve teenuse korraldamine

(1) Enne ehitamise alustamist määrab ehitise omanik omanikujärelevalve tegija.

(2) Omanikujärelevalvet tehakse vähemalt ehitamise alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni.

(3) Omanikujärelevalvet tehakse õigusaktide ja omanikujärelevalve tegijaga sõlmitud lepingus sätestatud mahus.

(4) Kui ehitamisel on kaasatud rohkem kui üks omanikujärelevalve tegija, peab ehitise omanik kirjalikult määrama nende vastutusvaldkonnad ja -ulatuse ning sellest teavitama kõiki antud ehitusobjekti ehitamisega seotud isikuid.

### § 3. Omanikujärelevalve tegemine

(1) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud osutama teenust asjatundlikult ja erapooletult, olles sõltumatu muuhulgas ehitise projekteerijast, ehitajast, ehitisele paigaldatavate ehitustoodete hankijatest ning valmistajatest.

(2) Omanikujärelevalve tegemist juhib ja esitab omanikujärelevalve tegija nimel seisukohti „Ehitusseaduse” § 47 lõigetes 1 ja 2 sätestatud nõuetele vastav omanikujärelevalve tegevusala vastutav spetsialist (edaspidi *omanikujärelevalve vastutav spetsialist*).

(3) Toiminguteks, milleks käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud vastutaval spetsialistil pädevus puudub, kaasab omanikujärelevalve tegija vastava pädevusega teisi omanikujärelevalve vastutavaid spetsialiste.

### § 4. Omanikujärelevalve tegija tegevuse lähtealused

(1) Omanikujärelevalve tegija lähtub oma tegevuses:

- 1) ehitus- ja projekteerimisalastest õigusaktidest;
- 2) ehitusloast või „Ehitusseaduse” §-s 16 sätestatud kirjalikust nõusolekust;
- 3) ehitamise aluseks olevast ehitusprojektist, seejuures kontrollides selle vastavust ehitusloa aluseks olnud ehitusprojektile;
- 4) omaniku ja projekteerija ning omaniku ja ehitusettevõtja vahelistes lepingutes määratletud standarditest ja muudest juhendmaterjalidest;
- 5) heast projekteerimis- ja ehitustavast;
- 6) ehitusuuringute tulemustest nende olemasolul;
- 7) ehitusprojektile teostatud ekspertiiside aruannetest nende olemasolul;
- 8) ehitusprojektile antud kooskõlastustest ja märkustest nende olemasolul;
- 9) ehitusettevõtja ja omaniku vahelisest lepingu ehitustehnilisest osast.

- (2) Ehitise omanik peab omanikujärelevalve tegijale edastama vähemalt järgmised dokumendid:
- 1) ehitamise aluseks olev ehitusprojekt;
  - 2) ehitusuuringute tulemused nende olemasolul;
  - 3) ehitusprojektile teostatud ekspertiiside aruanded nende olemasolul;
  - 4) ehitusluba koos selle väljastamise aluseks olnud ehitusprojektiga või „Ehitusseaduse” §-s 16 sätestatud kirjalik nõusolek;
  - 5) ehitusprojektile antud kooskõlastused ja märkused nende olemasolul;
  - 6) ehitusettevõtja ja omaniku vahelise lepingu ehitustehniline osa.

## § 5. Omanikujärelevalve tegija ülesanded

(1) Omanikujärelevalve tegija koostab oma ülesannete tegemiseks järelevalveprotseduuride programmi.

(2) Omanikujärelevalve tegija ülesanded:

- 1) ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontroll, mille käigus tehakse kindlaks ehitusprojekti terviklikkus, sealhulgas ehitusprojekti vastavus „Ehitusseaduse” § 18 lõike 3 nõuetele;
- 2) hoone mahamärkimisega seotud geodeetiliste tööde hindamine;
- 3) reaalsete vundeerimistingimuste võrdlemine ehitusprojekti koostamise aluseks olnud pinnaseandmetega või geotehniliste uuringute andmetega;
- 4) ehitatava ehitise ja selle osade ehitusprojektile ning ehitusettevõtja ja ehitise omaniku vahel kokkulepitud tingimustele ja kvaliteedile vastavuse kontroll;
- 5) ehitisse püsivalt paigaldatavate ehitustoodete, sealhulgas püsivalt paigaldatavate seadmete, ehitusprojektile vastavuse kontroll esitatud dokumentide alusel;
- 6) kasutatavaid ehitustooteid ja püsivalt paigaldatavate seadmete iseloomustava dokumentatsiooni olemasolu kontroll;
- 7) ehitustööde kvaliteedi hinnangute, mõõtmiste, katsetuste ja ekspertiiside teostamiseks ettepanekute tegemine ning nende järelevalve;
- 8) ehitamise tehniliste dokumentide nõuetekohase ja õigeaegse täitmise kontroll ja vajadusel nende esitamise, täiendamise või parandamise nõudmine;
- 9) esitatud teostusjooniste tegelikkusele vastavuse hindamine;
- 10) ehitatava ehitise ja selle asukoha maaüksuse korrashoiu kontroll;
- 11) ehitatava ehitise ja selle asukoha maaüksuse ümbruskonna ohutuse, sealhulgas kolmandatele isikutele, kontroll;
- 12) keskkonnaohutuse kontroll;
- 13) osalemine ehitustööde või selle osade üleandmisel-vastuvõtmisel ning selle põhjal hinnangu andmine ehitise valmidusastmest;
- 14) kaetavate tööde ja ehitise osade ülevaatus, ehitusprojektile vastavuse kontroll ning dokumentatsiooni kontroll;
- 15) tööohutuse nõuete rikkumise tuvastamisel või kahtluse korral märkuste tegemine;
- 16) esimesel võimalusel Tehnilise Järelevalve Ameti teavitamine, kui seda ei ole teinud ehitusettevõtja või ehitise omanik, ehitise ehitamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist, mis tulenes ehitise või ehitamise nõuetele mittevastavusest ning kui see on põhjustanud inimvigastusi või materiaalset kahju või võib neid põhjustada;
- 17) tehtud ettekirjutuste täitmise kontroll.

(3) Omanikujärelevalve tegija ülesandeks ei ole ehitusprojekti esitatud arhitektuuriliste või tehnilise lahenduse sobilikkuse hindamine, kuid omanikujärelevalve tegijal on õigus teha ettepanekuid ehitusprojekti esitatud lahenduste suhtes, tehes koostööd ehitusprojekti koostajaga.

## § 6. Teavitamine

(1) Omanikujärelevalve tegija on kohustatud viivitamatult teavitama ehitise omanikku ja ehitusettevõtjat pärast järgmiste asjaolude temale teatavaks saamist:

- 1) ehitusprojekti ilmnenu mittevastavus „Ehitusseaduse” § 18 lõike 3 nõuetele;
- 2) ehitamisel ilmnenu mittevastavus ehitusprojektile;
- 3) ehitamisel kasutatavate ehitustoodete ja ehitisse püsivalt paigaldatavate seadmete mittevastavus nõuetele või ehitusprojektile;
- 4) teostatavate ehitustööde ohtlikkus;
- 5) ehitatava ehitise ja ehitusplatsi ohtlikkus;
- 6) ehitamisest tingitud keskkonna saastatus ehitusplatsil;
- 7) ehitamisest tingitud keskkonna saastamine;
- 8) tõenäoliselt tekkida võiv ehitise nõuetele mittevastavus, mis võib tuleneda ehitustoodetest või ehitustehnoloogiast;
- 9) ehitamise aluseks oleva ehitusprojekti mittevastavus ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektile.

(2) Muudest asjaoludest, mis ohustavad või rikuvad omanikujärelevalve tegijale teadaolevalt ehitise omaniku õigusi ehitatava ehitise või maaüksuse suhtes, või puudustest, mis ilmnevad käesoleva määruse § 5 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) Teavitamine peab toimuma operatiivselt ning omanikujärelevalve vastutav spetsialist teeb ehitustööde päevikusse sellekohase sissekande.

## **§ 7. Omanikujärelevalve tegija õigused**

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

- 1) ehitusprojekti koostajalt ehitusprojekti õigusaktides kehtestatud nõuetega vastavusse viimist;
- 2) ehitusettevõtjalt kasutatud ehitustoodete ja paigaldatud seadmete vastavusdeklaratsioonide ja/või -sertifikaatide (tunnistuste) ja muude vajalike dokumentide, nagu näiteks garantiikirjad, hooldus- või kasutusjuhendid, originaalide või koopiate esitamist;
- 3) ehitusettevõtja poolt kasutatud ehitustoote ja püsivalt paigaldatavate seadmete asendamist, kui need ei vasta ehitusprojektile ja kehtestatud nõuetele;
- 4) ehitusettevõtjalt nõuetele, ehitusprojektile või ehitise omaniku ja ehitusettevõtja vahel sõlmitud lepingule mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
- 5) ehitustööde peatamist avariiohu tekkimise, ehitusalastes õigusaktides sätestatud nõuete rikkumise, ehitusloa või kirjaliku nõusoleku tingimuste täitmata jätmise ja ehitusprojektile mittevastava ehitamise korral;
- 6) ehitusettevõtjalt ehitamise nõuetekohast ja õigeaegset dokumenteerimist.

(2) Omanikujärelevalve tegija esitab oma nõuded ehitusettevõtjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kahe tööpäeva jooksul nõude esitamise alusest teadasaamise päevast arvates.

(3) Omanikujärelevalve tegijale allkirjastamiseks esitatud ehitamise tehniliste dokumentide, millega tutvumine või nõustumine omanikujärelevalve tegija poolt on vajalik, sisuga mittenõustumise korral põhjendab omanikujärelevalve tegija allkirjastamisest keeldumist kirjalikult.

## **§ 8. Määruse kehtetuks tunnistamine**

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2002. a määrus nr 30 „Ehituse omanikujärelevalve kord” (RTL 2002, 144, 2108) tunnistatakse kehtetuks.

Juhan Parts  
Minister

Marika Priske  
Kantsler