

Ülevaade protsessist

Uuendatud 4. november 2024

| | Tegevus: | Eesmärk: | Eeldatav tulemus: | Hinnanguline ajakulu: |
|---|--|--|--|---|
| 1 | SOOVIDE JA VÕIMALUSTE KAARDISTAMINE | Omanik kaardistab oma soovid ja vajadused: ruumiplaneering, pesu- ja tualettruumi ehitamine, juurdeehitused, küttekulu vähendamine, ruumide õhuvahetuse tagamine, jne. Rahastusvõimaluste kaardistamine. | Omaniku soovid ja võimalused on läbi mõeldud. Esmase protsessi kirjeldus, järgmised sammud, suunised. | Vastavalt vajadusele |
| 2 | ESKIISI KOOSTAMINE SOOVIDE VISUALISEERIMISEKS | Omaniku soovide visuaalne läbimõtlemine ja vajaduste / võimaluste täpsustamine. Tavaliselt koostatakse lihtsas vormis joonised ja vabas vormis selgitav tekst selle juurde (kuna joonised pole esialgu eriti detailsed). | Omanik on saanud osapoolte (KOV, MKA) arvamused eskiisile ja suunised MET koostamise ja projekteerimisega jätkamiseks. | 1-2 kuud? |
| 3 | MUINSUSKAITSEAMET ANNAB ERITINGIMUSED | Muinsuskaitsete piirangute ja võimaluste kaardistamine lähtuvalt omaniku soovidest. Muinsuskaitse eritingimused on lähteülesanne projekteerijale. | MKA annab omanikule METi. Väärtuslikud detailid ja hoone osad kaardistatud. | Tavaliselt 1 kuu |
| 4 | PROJEKTEERIMINE | Plaanitud lahenduse ehitamiseks vajaliku dokumentatsiooni koostamine etappide kaupa vastavalt tööde ulatusele. | Nõutud mahus ehitusprojekt on valmis ehitusregistri kaudu menetluse edastamiseks | Keskmiselt 6 kuud kuni 1 aasta |
| 5 | KOOSKÖLASTAMISED EHITUSTEATISELE / - LOALE | Koostatud projekti esitamine ehitusregistrisse kooskõlastamiseks, kus kaasatakse menetlusesse vajalikud osapooled (KOV ametnikud, MKA, PA, võrguettevõtjad, naabrid). Peale võimalikke täpsustusi saadakse luba ehitamise alustamiseks. | Omanik saab kooskõlastuse ehitusteatisele või ehitusloale sõltuvalt tööde mahust. | 1-2 kuud, sõltuvalt projekti kvaliteedist |
| 6 | EHITAJA LEIDMINE JA RENOVEERIMINE | Ehitaja(te) valimine, omaniku järelevalve ja muinsuskaitse järelevalve kaasamine. Hoone projektijärgsete lammutus- ja ehitustööde teostamine ning tehnosüsteemide seadistamine. Omaniku roll on töid jälgida ja vajadusel lahendada ülesse kerkinud probleeme. | Hoone on renoveeritud vastavalt kehtivatele nõuetele ning projektile. Ehitustööde kvaliteedi kontroll on tagatud vastava järelevalve poolt. Muudatused on dokumenteeritud. | 1-3 aastat või kauem olenevalt tööde ulatusest ja tempost |
| 7 | KASUTUSTEATISE / - LOA SAAMISEKS DOKUMENTIDE ESITAMINE | Ehitatud hoone dokumentatsiooni koondamine ehitusregistrisse esitamiseks ja kinnitamiseks pädevatele osapooltele (KOV, PA). Vajadusel ehitusauditi koostamine, toetuse aruandlus ja muinsuskaitsele järelevalve aruande koostamine. | Kasutusteatis või kasutusluba ehitusregistrist. Heaks kiidetud muinsuskaitsele järelevalve aruanne. Kinnitatud toetuse aruandlus. | 1-2 kuud, sõltuvalt dokumentatsiooni kvaliteedist |
| 8 | ELAMU JÄRJEPIDEV HOOLDAMINE | Vastavalt projekti koosseisus olevale hooldusjuhendile ja muudele hoonega seotud kasutusjuhistele hoone järjepidev hooldamine. Mh seadusega nõutud hooldus nagu korstnapühkimine ja elektrisüsteemide kontroll. | Püsivalt korras ja ohutu kodu. | Kuni järgmise põhjaliku uuendamiseni |

Legend

| |
|---------------------------|
| Omaniku ülesanne |
| Kohalik omavalitsus (KOV) |
| Muinsuskaitseamet (MKA) |
| Projekteerija |
| Ehitaja ja järelevalve |
| Uuringu(te) tegija(d) |
| Lisainfo |
| Tulemus |

- Sobiv koht energia-tõhususe parandamise võimaluste kaalumiseks
- Tasuline tellitav teenus, millega omanik peab finantsiliselt arvestama
- Tasuta teenus või nõustamine

Hanke või töövõtu tüüpskeem

| |
|---|
| Lähteülesande koostamine |
| Vajaliku töövõtja otsimine |
| Pakkumuste võtmine |
| Pakkumuste võrdlemine, vajadusel töö täpsustamine |
| Pakkumuste alusel töövõtja valik ja lepingu sõlmimine |
| Tellitud töö JÄLGIMINE* |
| Töö vastuvõtmine või kinnitamine |

* Jälgimist on rõhutatud, kuna see on sageli omaniku poolt tegemata jäänud. Jälgida tuleb tööde kvaliteeti, vastavust omanike soovidele, projektile, erinevatele paigaldusjuhistele jms dokumentidele. Isegi kui järelevalve on kaasatud on omaniku poolne vaatnurk ja täiendav kontroll oluline.

Lühendid

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| MKA - muinsuskaitseamet | MET - muinsuskaitse eritingimused |
| KOV - kohalik omavalitsus | EhS - ehitusseadustik |
| PA - päästeamet | |

HANKE SKEEM



Hoone omanikul on oluline läbi mõelda:

- millist tulemust soovitakse saada ja
- millised on tulemuse saavutamiseks vajalikud (minimaalsed) sammud.

Kuna iga maja on erinev ja omanike soovid ja võimekused väga varieeruvad, siis pole võimalik välja tuua minimaalset võimalikku programmi. Ideaalprogramm hõlmab kõigi etappide läbimist ja erinevate spetsialistide kaasamist protsessi.

Renoveerimine

Termin **renoveerimine** tuleneb ladinakeelsest sõnast *renovo*: korda seadma, uueks tegema, uuendama, taastama; või *renovatio*: taastamine, uuendamine, tagasipöördumine. Selle alla kuulub ehitise või selle osade korrastamine, taastamine ja uuendamine. Renoveerimise eesmärgiks on elamu kohandamine tänapäeva vajadustest lähtuvalt.

Ehitise renoveerimine võib sisaldada ka tehnosüsteemide olulist rekonstrueerimist. Tulenevalt tehnoloogia arengust ja uutest teadmistest võidakse paremaks toimimiseks kasutada uusi lahendusi.

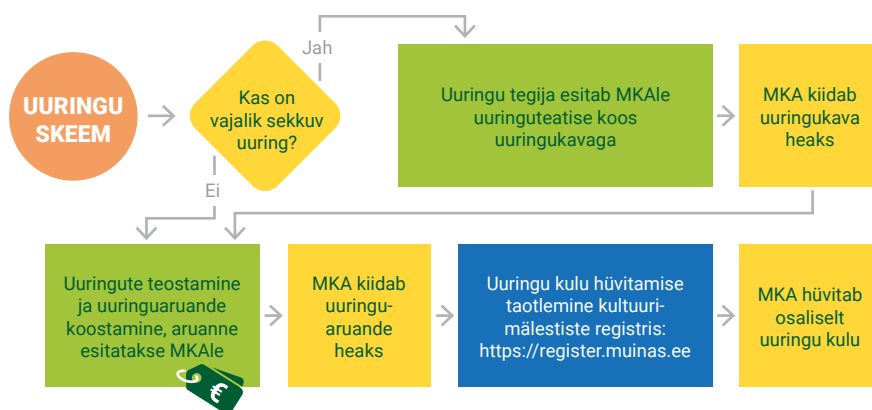
Tähelepanu tuleb pöörata kõigile ehitisele esitatavatele olulistele nõuetele: mehaaniline tugevus ja stabiilsus, tuleohutus, hügieenilisus, tervise- ja keskkonnohutus, kasutusohutus, mürakaitse, energiasääst ja energiatõhusus, jätkusuutlikkus, esteetilised ja arhitektuurialalised väärtused. Esmatähtis on elamu **ohutuse** (kandevõime, tule-, kasutus-, keskkonnohutus jne) ja **tervisliku sisekliima** (piisav õhuvahetus, niiskuskahjustuste vältimine, sobiv temperatuur ja niiskus jne) tagamine.

Renoveerimise võib sisaldada:

- conserveerimist;
- restaureerimist;
- kapitaalremonti;
- rekonstrueerimist;
- uuendamist;
- juurdeehitust (laiendamist);
- osalist lammutamist.

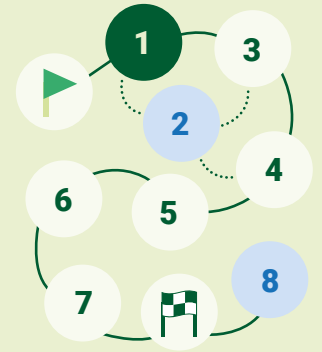
Seotud osapooled

| | |
|--------------------------------|---|
| KOV ametnik | Sõltuvalt omavalituse struktuurist ja konkreetsest küsimusest: vallaarhitekt, ehituslubade menetleja, planeerija, jt |
| Muinsuskaitseameti nõunik | MKA maakonnanõunike kontaktid ja halduspartnerid |
| Omanikujärelevalve | Tagab ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve, ehitusloakohustusliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. Vt täpsemaid nõudeid Omanikujärelevalve tegemise kord |
| Muinsuskaitsealine järelevalve | Tagab ehitise nõuetekohase conserveerimise, restaureerimise või ehitamise. Ülesanded: 1. hinnata ja kontrollida tehtava töö vastavust; 2. nõustada mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanikku ja töö teostajat töö käigus sobiva metoodika ning materjalivaliku, detailide ja tarindite säilitamise, tööde käigu, samuti uuringu või ekspertiisi küsimustes; 3. teavitada ametit töö käigus tekkinud probleemidest või rikkumisest. Vt täpsemaid nõudeid: Muinsuskaitsealase järelevalve dokumenteerimise ja läbiviimisega seotud kulu hüvitamise ning kinnismälestisel ja vallasmälestisel tehtud tööde dokumenteerimise kord |
| Omanik | Peab tagama ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidele tulenevatele nõuetele (EhS § 19): 1. ehitise vastavuse planeeringule või projekteerimistingimustele; 2. ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise; 3. et vahetult tema korraldusel tehtavat tööd teeb töö eripärale vastavate ning piisavate teadmiste ja oskustega isik; 4. ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse; 5. seaduses sätestatud juhul omanikujärelevalve. |



1

Soovide ja võimaluste kaardistamine



Eesmärk:

Omanik kaardistab oma soovid ja vajadused: ruumiplaneering, pesu- ja tualettruumi ehitamine, juurdeehitused, küttekulu vähendamine, ruumide õhuvahetuse tagamine, jne. Rahastusvõimaluste kaardistamine. Konsulteerides spetsialistide ja ametnikega täpsustada soove lähtuvalt hoone seisukorrast ja võimalikest piirangutest.

Seotud osapooled:

- Korterühistu või eramu omanik lähteülesande koostajana
- Soovitav on kaasata pädev konsultant kogu renoveerimisprotsessi juhtima
- KOV arhitekt või ehitusspetsialist, muinsuskaitseameti maakonna nõunik
- Erinevad spetsialistid: finantsnõustaja, energiaaudiitor, ehitusinsener- konsultant

Vajalikud tegevused:

Omaniku (maja) vajaduste kaardistamine:

- küttekulu vähendamine;
- ruumiplaneeringu muutmine;
- pesu- ja tualettruumi ehitamine;
- juurdeehituse vajadus;
- ruumide õhuvahetuse tagamine jne



Omaniku (maja) võimaluste kaardistamine, mh rahastusvõimalused

Olemasoleva info kaardistamine ja vajadusel alusandmete tellimine: hoone seisukorra välja selgitamine, mõõdistamine, geoalus

KOV-i ametnikuga konsulteerimine:

- üldplaneeringust või detailplaneeringust tulenevad ehitustingimused;
- kas vaja projekteerimistingimusi;
- KOV nõustab projekteerijat energiatõhusate lahenduste osas;
- nõustamine KOV-i toetuste osas;
- naaberkinnistute omanikega koosõlastamise vajaduse välja selgitamine;
- dokumentatsiooni vajadus ehitusseadustiku alusel

MKA maakonnanõunikuga konsulteerimine:

- nõustamine tööde ulatuse välja selgitamiseks ja lahenduste leidmiseks
- kas plaanitud töid saab teostada ehitusprojekti või tegevuskava alusel ning kas tegevuse jaoks on vajalik MET-i taotlemine.
- kas tööde tegemiseks on vaja MKAlt saada luba või esitada teatis
- nõustamine MKA toetusmeetmete osas

Rahastusvõimaluste kaalumise ja tingimustega tutvumine:

- käimasolevad ja avatavad toetusvoorud;
- laenuvõimekuse uurimine

Omaniku soovid ja võimalused on läbi mõeldud. Esmase protsessi kirjeldus, järgmised sammud, suunised

Riskid:

Laiendamise soov üle 33% eeldab pikemat aega vajalike dokumentide vormistamiseks

Puudub piisav remondifond või ei soovita remondifondi makset tõsta

Korterühistu liikmed ei saa eesmärkides kokkuleppele

Suhtlemisraskused ametnikuga või ei leia ametnikku, kes oskaks nõu anda

Naabrist tingitud takistused renoveerimisel, kaevetööd naaberkrundil, segav kõrghaljastus naaberkrundil vms.

Laenuvõimekus on tervikrenoveerimiseks liiga madal ja tuleb kaaluda etappide kaupa ehitamist

Toetusmeetmete tingimused ei võimalda toetust taotleda või puuduvad sobivad avatud voorud või puudub teadmine, millal järgmine sobiv voor avaneb

Viited ja abimaterjal:

Ehitusgiid ehitamisel teejuhiks

MKA maakonnanõunike kontaktid ja halduspartnerid

Korteriomandi- ja korteriühituseadus

Maa-ameti planeeringute kaart ja otsing

BuildEST projekti raames tehtud uuringud ja kahjustuste veakaardid

Toetused:

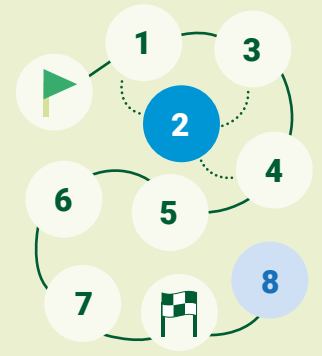
- MKA mälestiste restaureerimise toetus
- Kredexi kaudu riigi toetus renoveerimiseks (tervik, osaline)
- KOP (kohaliku omaalgatuse programm)
- Linnade toetused restaureerimiseks, mh "Fassaadid korda!", "Hoovid korda!" jms
- Hajaasustuse programm vee- ja kanalisatsiooni uuendamiseks
- Ühekordsed toetused, nt "ahjutoetus" jms

Lühendid

- MKA - muinsuskaitseamet
- KOV - kohalik omavalitsus
- MET - muinsuskaitse eritingimused

2

Eskiisi koostamine soovide visualiseerimiseks (soovituslik)



Eesmärk:

omaniku soovide visuaalne läbimõtlemine ja vajaduste/võimaluste täpsustamine. Tavaliselt koostatakse lihtsas vormis joonised ja vabas vormis selgitav tekst selle juurde (kuna joonised pole esialgu eriti detailsed).

Seotud osapooled:

- Omanik/tellijaja ja soovi korral arhitekt koostajana
- KOV ja MKA kinnitajana (üldiselt ei kooskõlastata)

Vajalikud tegevused:

Eskiisi joonistab omanik ise või tellib arhitektilt. Eskiisi alusel jätkatakse hiljem projekteerimist.

Vaja läbi mõelda:

- piirdekonstruktsioon
- tehnosüsteemid
- mahu/planeeringu muudatused
- energiatõhususe võimalused (kui konsultant)



KOV ametnikuga eskiislahenduse sobivuse üle arutamine ja eskiisi täiendamine

MKA esmase hinnangu küsimine soovitud muudatustele

Omanik on saanud osapoolte (KOV, MKA) arvamused eskiisile ja suunised jätkamiseks. Läbi on räägitud ehituslike muudatuste ulatus, võimalused ja vajadused ning omanik saab kokkulepitud suunas jätkata.

Riskid:

Korterühistu liikmed ei saa eesmärkides kokkuleppele

Eskiislahenduses selgub, et nõutud energiatõhususe meetmeid on keerukas või kallis rakendada. Samuti võivad energiatõhususe standardlahendused olla vastuolus väärtuslike detailide säilitamise võimalustega.

KOV esitab lisanõudeid, mis muudavad ehituse plaanitud oluliselt kallimaks

Omaniku soovid on MKA-le vastuvõetamatud ning lähteülesannet tuleb korrigeerida

Viited ja abimaterjal:

Korteriomandi- ja korterühistuseadus

Lühendid

MKA - muinsuskaitseamet
KOV - kohalik omavalitsus

Erinevad eskiisi näited:



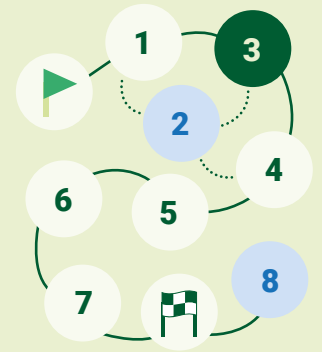
Omaniku joonistus värvipliaatsitega.



Arhitekti 3D vaade hoonest.

3

Muinsuskaitse annab eritingimused



Eesmärk:

Muinsuskaitse eritingimused määravad muinsuskaitse väärtused projekteeritava hoonel ning säilitamist vääriavad struktuurid ja detailid. Eritingimustes antakse hinnang kavandatavatele muudatustele ja kaalutakse nende sobivust kaitsealusel objektil. Samuti sätestatakse eritingimustega uuringud, mis tuleb täiendada enne ehitamist läbi viia. Eritingimused koostatakse dialoogis mälestise või muinsuskaitseala hoone omanikuga, et need arvestaksid omaniku soove hoone kasutamisel ja arendamisel.

Muinsuskaitse eritingimustega määratakse:

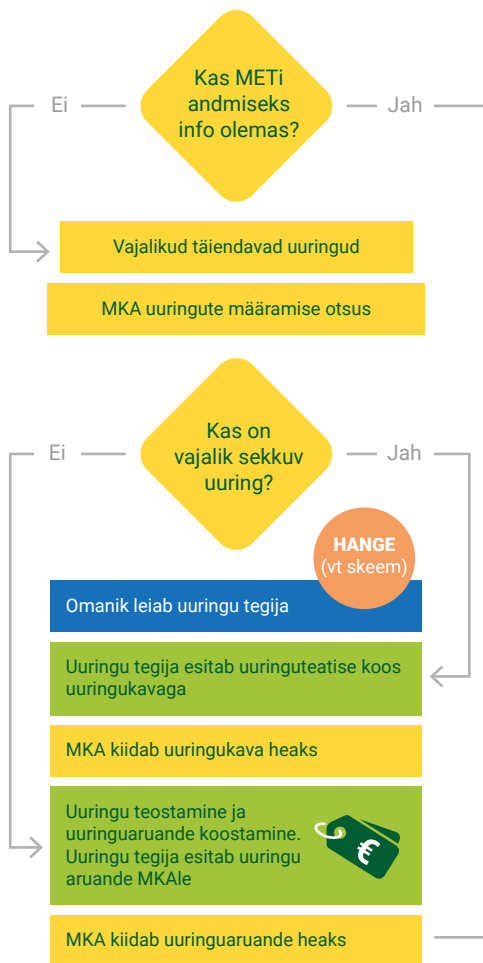
- konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja/või muude tööde tegemise nõuded;
- nõuded ehitusprojektile, sealhulgas ehitusprojekti staadium;
- vajalikud uuringud enne ehitusprojekti koostamist või tööde tegemise ajal, ning nende eesmärk ja ulatus;
- muinsuskaitse järelevalve teostamise vajadus;
- tööde dokumenteerimise kohustus, kui muinsuskaitse järelevalvet ei määrata;
- nõuded töö teostaja ja muinsuskaitse järelevalve teostaja kvalifikatsioonile.

Seotud osapooled:

- Muinsuskaitseamet koostajana
- Omanik püstib ülesande ja kinnitab või täpsustab pakutud lahendust
- Vajadusel uuringute läbiviijad

Vajalikud tegevused:

Omanik esitab MET taotluse Kultuurimälestiste registris: <https://register.muinas.ee>



Riskid:

Nõutud uuringute tegijaid ei leia või nendel on pikk järjekord ja uuringute läbiviimine võtab kaua aega

Koostatud MET on liiga detailne või liiga üldine ja hakkab piirama projekteerimisel

MET piirangute tõttu tuleb lähteülesanne ringi teha

Väärtuslike detailide tõttu ei saa rakendada kõiki soovitud energiatõhususe meetmeid.

Hoone energiatõhususe parandamise võimalusi pole (piisavalt) kaalutud ning tingimuste koostamisel arvestatud, seega piiravad antud tingimused rakendatavaid energiatõhususe meetmeid.

Uuringute läbiviimine tähendab lisakulu, millega polnud eelnevalt arvestatud

Viited ja abimaterjal:

Uuringu liigid, uuringu tegemise ja sellega seotud kulu hüvitamise kord ning uuringuteatise vorminõuded ja teatise esitamise kord

Uuringu liigid on järgmised:

1. arhiivi- ja bibliograafiauring;
2. ehitusuuring;
3. viimistluskihtide uuring;
4. mõõdistamine;
5. ehitise tarindite uuring;
6. pargi või kalmistu uuring ja puistu dendroloogiline inventeerimine;
7. arheoloogiline uuring;
8. allveearheoloogiline uuring;
9. materjaliuuring ja loodusteadlik analüüs;
10. ekspertis.

3. 5. 7. Kõige levinumad

Sekkuv uuring - füüsiliselt muudetakse mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise materjali, mis võib kaasa tuua mälestise või ehitise muutmise. Näiteks ehitise tarindite uuring, mille käigus avatakse konstruktsioone, et selgitada välja kahjustuste ulatus.

Arheoloogilised uuringud on sekkuvad uuringud:

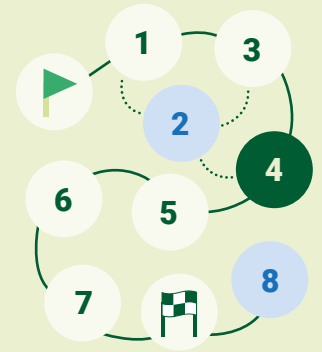
- leired ja eeluuringud,
- arheoloogiline jälgimine ning kaevamine.

Lühendid

MKA - muinsuskaitseamet
MET - muinsuskaitse eritingimused

4

Projekteerimine arhitekti ja inseneride poolt



Eesmärk:

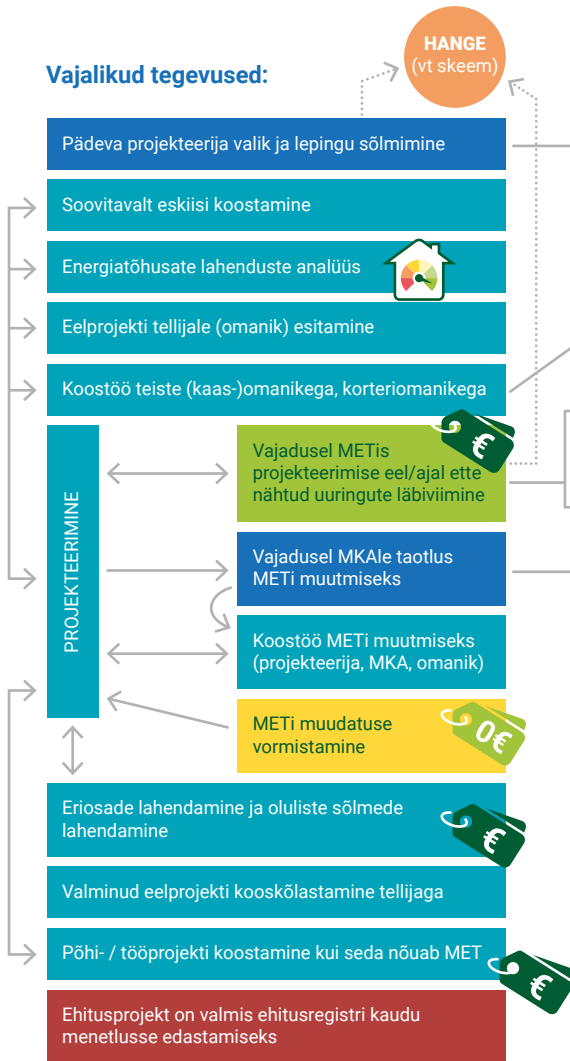
Plaanitud lahenduse ehitamiseks vajaliku dokumentatsiooni koostamine etappide kaupa vastavalt tööde ulatusele. Kui MET nõuab kooskõlastamiseks põhiprojekti, siis võib eelprojekti staadiumi vormistamise vahele jätta ja kohe põhiprojekti tasemel dokumentatsiooni koostada. Tervikrenoveerimine tähendab enamasti arhitektuurse lahenduse koostamist arhitekti poolt ja eriosade projekteerimist.

Projekti osad: asendiplaan; arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur; konstruktsioonid; tehnosüsteemid (küte- ja ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus, gaasivarustus, veevarustus- ja kanalisatsioon); elektripaigaldised (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis); tuleohutus; energiatõhusus; jt

Seotud osapooled:

- Arhitektuurse projekti koostaja ja eriosade projektide koostajad
- Omanik suunab projekteerimist vastavalt oma soovidele

Vajalikud tegevused:



Riskid:

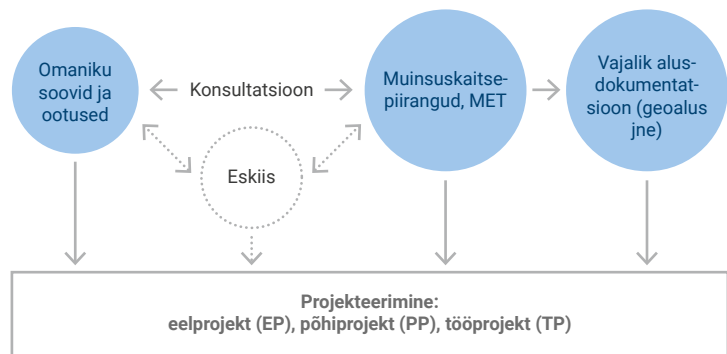
- Ei leia sobiva pädevusega projekteerijaid või nende järjekorrad on pikad
- Tehnoseadmed vajavad lisaruumi, mis eeldab juurdeehituse kavandamist
- Korteriühistu liikmed ei saa eesmärkides kokkuleppele
- Nõutud uuringute tegijaid ei leia või nendel on pikk järjekord ja uuringute läbiviimine võtab kaua aega
- Uuringute läbiviimine tähendab lisakulu, millega teatise esitamise kord polnud eelnevalt arvestatud
- Energiatõhususe saavutamise tüüplahendused pole muinsuskaitsele sobivad või tekib vastuolu MET- iga - vajalik MET muutmine
- Projekteerimise käigus tehtud esmane eelarvestus ületab finantsvõimekust, vajalik projekti lihtsustada või etappideks jagada.
- PA ja MKA nõuded on vastuolus ja PA nõuded tingivad täiendava ajakulu konsulteerimisele ja projekteerimisele

Viited ja abimaterjal:

- Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisealdamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord
- RT: Nõuded ehitusprojektile
- Uuringu liigid, uuringu tegemise ja sellega seotud kulu hüvitamise kord ning uuringuteatise vorminõuded ja teatise esitamise kord
- MKM: Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendid
- Eluruumile esitatavad nõuded
- Päästeamet: Tuleohutusnõuded

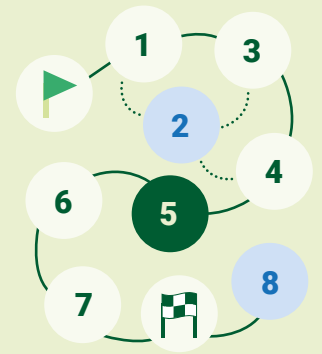
Lühendid

MKA - muinsuskaitseamet
 MET - muinsuskaitse eritingimused
 PA - päästeamet



5

Kooskõlastamised ehitusteatisel/- loale



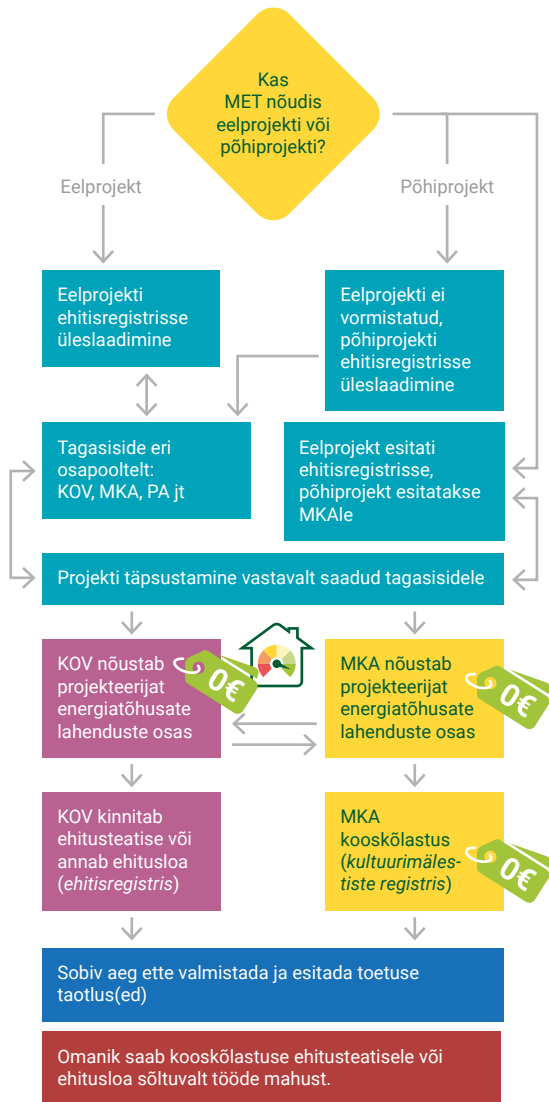
Eesmärk:

Koostatud projekti esitamine ehitisregistrisse kooskõlastamiseks, kus kaasatakse menetlusse vajalikud osapooled (KOV ametnikud, MKA, PA, võrguettevõtjad, naabrid). Peale võimalikke täpsustusi saadakse luba ehitamise alustamiseks.

Seotud osapooled:

- Arhitektuurse projekti koostaja ja eriosade projektide koostajad
- Omanik kaasatakse aruteludesse märkuste lahendamisel
- Ehitusluba või - teatist menetlevad KOV, MKA, PA ja vajadusel teised ametid

Vajalikud tegevused:



Riskid:

Ei leia sobiva pädevusega projekteerijaid või nende järjekorrad on pikad

PA ja MKA nõuded on vastuolus ja PA nõuded tingivad täiendava ajakulu konsulteerimisele ja projekteerimisele.

Pikalt kestnud projekteerimise tõttu on:

- vahepeal nõuded dokumentatsioonile muutunud ning projekti tuleb täiendada;
- kaasomanikud/korteriomanikud tülli läinud ja ei ole enam ühist arusaamist tööde vajalikkusest ning tööd jäävad seisma.

Viited ja abimaterjal:

Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord

RT: Teatiste, ehitus- ja kasutusloa ja nende taotluste vorminõuded ning teatiste ja taotluste esitamise kord

Päästeamet: Ehitusprojekti kooskõlastamine

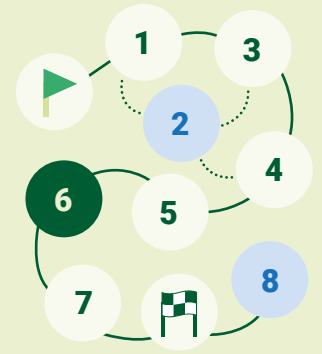
Ehitisregistri kasutusjuhendid

Lühendid

- MKA - muinsuskaitseamet
- KOV - kohalik omavalitsus
- PA - päästeamet
- MET - muinsuskaitse eritingimused

6

Ehitaja leidmine ja elamu renoveerimine



Eesmärk:

Ehitaja(te) valimine, omaniku järelevalve ja muinsuskaitse järelevalve kaasamine. Hoone projektijärgsete lammutus- ja ehitustööde teostamine ning tehnosüsteemide seadistamine. Omaniku roll on töid jälgida ja vajadusel lahendada ülesse kerkinud probleeme.

Seotud osapooled:

- Ehitaja (vajadusel peatöövõtja ja alltöövõtjad) tööde teostajana, vt pädevuse nõuded [EhS § 24](#)
- Omanikujärelevalve tagab ehitise ehitamise üle asjatundliku järelevalve, vt nõuded [EhS § 20](#)
- Vajadusel (kui MET nõuab) muinsuskaitse järelevalve tööde kvaliteedi tagajana, vt [MuKS § 55](#)
- Omanik jälgib tööde käiku ja tagab vastavalt lepingule tööde eest tasumise, vt kohustusi [EhS § 19](#)
- Tööinspeksioon võib kontrollida tööohutust objektil ja maksuamet töötajate lepinguid

Vajalikud paralleelsed tegevused:



Riskid:

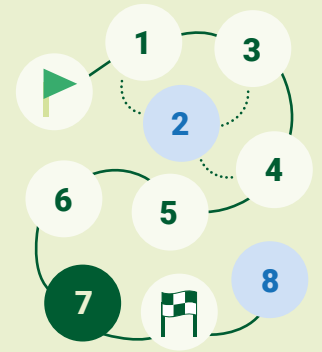
- Ei leia sobiva pädevusega ehitajaid või nende järjekorrad on pikad
- Ehitushinnad võivad erinevatel põhjustel tõusta
- Ehitusmaterjalide tarneprobleemid, vajadus materjale asendada
- Ehitus- ja projekteerimisvead võivad tingida tööde ümber tegemist
- Muinsuskaitse järelevalve ei käi piisavalt sageli objektil ja/või ei lahenda jooksivaid restaureerimise küsimusi
- Ootamatud avastused võivad uuringuvajaduse või täiendava projekteerimisvajaduse tõttu ehitusprotsessi venitada.

Viited ja abimaterjal:

- RT: Omanikujärelevalve tegemise kord
- RT: Muinsuskaitse järelevalve dokumenteerimise ja läbiviimisega seotud kulu hüvitamise ning kinnismälestisel ja vallasmälestisel tehtud tööde dokumenteerimise kord
- RT: Uuringu liigid, uuringu tegemise ja sellega seotud kulu hüvitamise kord ning uuringuteatise vorminõuded ja teatise esitamise kord
- RT: Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded

7

Kasutusteatise/-loa saamiseks dokumentide esitamine



Eesmärk:

Ehitatud hoone dokumentatsiooni koondamine ehitisregistrisse esitamiseks ja kinnitamiseks pädevatele osapooltele (KOV, PA). Vajadusel ehitusauditiite koostamine, toetuse aruandlus ja muinsuskaitse järelevalve aruande koostamine.

Seotud osapooled:

- Ehitaja tagab piisava tööde dokumentatsiooni (ehituspäevikud, kaetud tööde aktid, tehnoseadmete dokumentatsiooni, jm ehituse käigus tekkivad dokumendid)
- Vajadusel omanik kogub vajaliku dokumentatsiooni
- MKA, KOV, PA ja vajadusel teised ametid kontrollivad teostusdokumentatsiooni ja kooskõlastavad selle
- Kui muinsuskaitse järelevalve on määratud, esitab too restaureerimistöde aruande MKA- le
- Kui teostati MKA määratud uuringuid, siis uuringuaruannete esitamine ja hüvitise taotlemine MKA- lt

Vajalikud tegevused:

HANGE
(vt skeem)

- Ehitisregistris taotluse esitamine (kasutusteatis või kasutusluba)
- Vajadusel dokumentatsiooni täpsustamine vastavalt tagasisidele
- Vajadusel teostusjooniste koostamine
- Vajadusel koostöö muudatusprojekti koostamiseks (MKA, KOV, PA)
- Vajadusel ehitusauditi ja/või küttekollete auditi tellimine
- KOV annab kasutusteatise/- loa
- Muinsuskaitse järelevalve aruande esitamine ja täiendamine
- MKA kiidab muinsuskaitse aruande heaks
- Kui kasutati toetust, siis toetuse aruandluse koostamine
- Muinsuskaitse järelevalve kulude osalise hüvitamise taotlemine kultuurimälestiste registris: <https://register.muinas.ee>
- MKA hüvitab osaliselt muinsuskaitse järelevalve kulud
- Ehitus vastab nõuetele, vajalikes muudatustes on osapooltega kokku lepitud. Maja dokumentatsioon on korras (vajalik ka kindlustamisel, omaniku vahetusel jms). Rahalised kohustused on kõigi osapoolte vahel täidetud

Riskid:

- Ehituse käigus on töid tehtud projektist erinevalt, mis tähendab aega teostusjooniste koostamiseks
- Algse projekti autor võib keelduda muudatuste vormistamisest, siis tuleb vormistamiseks teine arhitekt leida. Võib tekkida autoriõiguse vastuluu.
- PA leiab töodes puuduseid, mis tuleb ringi ehitada
- Puudulik ehitusaegne dokumentatsioon võib põhjustada viivitusi ja täiendavaid kulusid kasutusteatise/- loa saamisel. Võib tekkida ehitusauditi vajadus.

Viited ja abimaterjal:

Muinsuskaitse järelevalve dokumenteerimise ja läbiviimisega seotud kulu hüvitamise ning kinnismälestisel ja vallasmälestisel tehtud tööde dokumenteerimise kord

Lühendid

- MKA - muinsuskaitseamet
- KOV - kohalik omavalitsus
- PA - päästeamet

8

Elamu järjepidev hooldamine

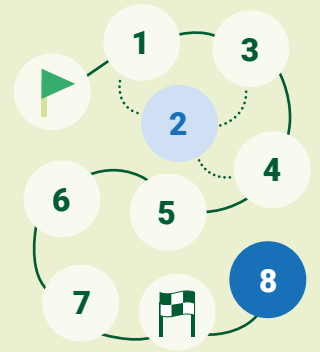
Eesmärk:

Vastavalt projekti koosseisu olevale hooldusjuhendile ja muudele hoonega seotud kasutusjuhiste hoone järjepidev hooldamine. Muuhulgas seadusega nõutud hooldus nagu korstnapühkimine ja elektrisüsteemide kontroll.

Hooldamine on järjepidev tegevus mälestise või muinsuskaitseala ehitise korrashoidmiseks. **Remontimine** on tegevus mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise seisundi parandamiseks, millega ei muudeta mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise ilmet, konstruktsiooni, mahtusid ega detaile ning mille puhul kasutatakse algupäraseid materjale.

Seotud osapooled:

- Omanik vastutab elamu hooldamise eest
- Vajadusel kaasatakse ehitusettevõtjad remontitööde teostamiseks
- Tehnosüsteemide, sh automaatika, pädevad hooldajad teostavad regulaarseid hoolduseid, nt korstnapühkija, soojuspumba hooldaja või ventilatsioonisüsteemi puhastaja



Vajalikud tegevused:

Hooldamine ja remontimine on osa omaniku igapäevases tegevuses, mis ei vaja MKA luba

Enne töödega alustamist soovitavalt konsulteerida MKA maakonna nõunikuga

Remontimisel tuleb kasutada hoonela ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimalusel traditsioonilisi tööviise ja tehnoloogiaid

Lubatud ei ole ilme muutmine ega ajalooliste osade asendamine, katmine või algselt asukohalt eemaldamine

Juhul, kui tegemist ei ole hoolduse või remondiga, tuleb koostada tegevuskava või projekt ja taotleda MKAlt tööde tegemise luba või teha teatis

Riskid:

Remontitöö tegijad ei valda sobivaid tööviise või ei kasuta aluspinnaga sobivaid viimistlusmaterjale

Oskamatu remontitöö võib kiiresti lagunema hakata ning põhjustada suurema renoveerimisvajaduse

Kiireloomuliste tööde (nt purunenud vihmaveesüsteem) edasilükkamine põhjustab kahjustuse kiiremat arengut ning hüppeliselt suurenevat remondikulu

Tavapärased hooldustööd:

1. Koristamine (pindade puhastamine, prügi utiliseerimine, jne)
2. Haljastuse hooldus (muru niitmine, puude võra piiramine, riisumine)
3. Viimistluse hooldus (pesemine, värvimine, õlitamine)
4. Vihmaveesüsteemide puhastus ja vihmavee hoonest eemale juhtimine: veerennde (nt betoonist vihmaveepüüdjad ja -rennde) paigaldamine vihmaveetorude suudmete alla.
5. Avatäidete tihendite vahetus
6. Küttesüsteemide ja korstnate puhastus, automaatika kontroll
7. Ventilatsioonifiltrite vahetus

Viited ja abimaterjal:

MKA: [Hooldus- ja remontitööd](#)

[Ehitusgiid on teejuhi ehitamisel](#)

Tavapärased remontitööd (ei vaja MKA luba):

1. Üksikute katkiste katusekivide ja katusekatte amortiseerunud osade asendamine sama materjaliga;
2. Avariilukorras katuse lappimine ajutise kattega või ajutiste katusekatete paigaldamine olemasolevat katusekatet eemaldamata;
3. Katuse harjaladade või -pleki vahetamine;
4. Mittekandvate katusekonstruktsioonide parandamine;
5. Korstnate ja korstnapitside remont sama tüüpi kiviga, katteplekkide paigaldamine või asendamine olemasoleva originaaldetaili või olemasoleva MKA kooskõlastatud tööjoonise alusel.
6. Üksikute vundamenti- ja soklikivide asendamine sama tüüpi kiviga ja vuukimine sama tüüpi krohviseguga;
7. Kandekonstruktsioonide toetamine ja avariilukorra likvideerimiseks vajalike abitarindite paigaldamine;
8. Krohviparanduste tegemine olemasolevaga sama tüüpi krohviga; "Sama tüüpi" tähendab, et lubikrohviga krohvitud vanal majal võib teha krohviparandusi ainult lubikrohviga. Eelneva kooskõlastuseta on keelatud vana krohvi eemaldamine nii interjööris kui eksterjööris! Kui tundub, et krohv on ohtlikult lahti, tuleb edasise tegevuse osas pidada nõu maakonna muinsuskaitsealade osakonnaga;
9. Puitdetailide hooldusvärvimine olemasolevaga sama tüüpi värvidega seejuures värvitooni muutmata ja varasemaid värvikihte eemaldamata;
10. Akende kittimine linaõlikihiga ja katkiste aknalaaside vahetamine;
11. Varem tapetseeritud siseseinte tapetseerimine olemasolevaid viimistluskihte eemaldamata;
12. Siseseinte värvimine olemasolevaga sama tüüpi värvidega varasemaid värvikihte eemaldamata;
13. Põrandate hooldusvärvimine varasemaid värvikihte eemaldamata, lakkimine ja õlitamine;
14. Vihmaveesüsteemide amortiseerunud osade asendamine ning puuduvate osade valmistamine ja paigaldamine olemasoleva originaaldetaili alusel. Enne käsitööde valmistamist dekoreeritud vihmaveelehitrite remonti konsulteerida maakonna muinsuskaitsealade osakonnaga;
15. Akna veelaaua ja/või veepleki asendamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
16. Sokli kattelaaua vahetamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
17. Ahjude ja pliitide remontimine. Enne ahjude ja pliitide remontimist pidada nõu pottsepa või korstnapühkijaga. Kui osutub vajalikuks küttekoldeid või korstnalagru tervikuna lahti võtta ja ümber laduda, tuleb alati eelnevalt konsulteerida maakonna muinsuskaitsealade osakonnaga;
18. Hoonesiseste tehnosüsteemide remontimine, kui sellega ei kaasne ehituslikke muudatusi ning mälestisele või muinsuskaitsealal paiknevale hoonela ei paigaldata selle ilmet muutvaid seadmeid.

5. 8. 14. 17. Pea nõu MKA maakonnanõunikuga!