

# Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit - (EKKL)

## EKKL talvefoorumi seminar

Korrashoiu õigusloome ja standardite teema  
sissejuhatus

Jüri Kröönström  
tegevjuht

Tallinna büroo

11314, Tallinn, Pärnu mnt 141

Tel. 6617998, fax 6617999

E-mail: [info@ekkliit.ee](mailto:info@ekkliit.ee)

[www.ekkliit.ee](http://www.ekkliit.ee)



# Õigusloome ja standardite arendamisest

- ◆ **KrtS** (korteriomandi ja korteriühistuseadus):
  - JUM andmetel **KrtS** muutmist lähiajal kavas ei ole.
- ◆ **EHS** (ehitusseadustik):
  - Võimalik EHS muutmine 2023
  - Praegu käimas EHS digitaliseerimise uuring (küsitlused ja intervjuud)
  - Uuringu tulemused tulevad MKM-st välja september 2020
  - Uuringu järel 2021 EHS muutuste väljatöötamise kavatsus ja eelnõu koostamine kuni 2022
  - Uuringu järel tuleb samuti otsustamisele kas ja kuidas on vajalik **eraldi hooldusjuhendite koostamise määrus (koostamine okt 2020 – juuni 2021)**
  - **EVS ja EKKL koostöös tuleb aprill 2020 – aprill 2021 koostamisele hooldusjuhendite teemaline standardi EVS 807 lisa E.**

Käesoleval ajal on aktuaalne sõnastada hooldusjuhendite standardi sisu ning märts – aprill kokku panna hooldusjuhendite standardi koostamise töörühm – **kuulame teema ettekandeid ja töötame homses töötoas!**





# Ehitusseadustiku § 17

## § 17. Hooldusjuhend

(1) Hooldusjuhendis sisalduvad ehitisse paigutatud materjali, seadme või toote tootja poolt ettenähtud kasutamise- ja korrashoiunõuded, arvestades ehitise kasutamisega seonduvat eripära. Hooldusjuhend võib sisaldada ka teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja ehitise korrashoiuks vajalikku muud teavet.

(2) Hooldusjuhendi koostab ehitise projekteerinud, ehitanud või muu selleks pädev isik. Kui ehitises tehakse muudatusi, tuleb vajaduse korral hooldusjuhendit muuta.

(3) Kui õigusaktis ei ole sätestatud teisiti, ei ole hooldusjuhendi olemasolu kohustuslik. Hooldusjuhendi olemasolu või hooldusjuhendis sätestatud toimingute ja nõuete järgimine ei välista omaniku vastutust ehitisest tulenevate ohtude korral.

(4) Hooldusjuhend tuleb esitada elektrooniliselt ehitisregistrile ning õigusaktis sätestatud juhul ka muule registrile või pädevale asutusele.

(5) Valdkonna eest vastutav ministervõib määrusega kehtestada nõuded hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele, samuti määrata juhud, millal hooldusjuhend on nõutav.



# 2020 hooldusjuhendite teema korda ja lukku

*Ettekanded:*

*Miguel Ortega* – KV Service juhatuse  
liige



*Mait Raig* – Tartu LV linnavarade  
osakonna teenistuse juhataja



## HOOLDUJUHENDILE ESITATAVAD NÕUDED, nende tulenemine seadusandlusest, EVS 807:2016 ning Heast Tavast

### Mis?


- ◆ Hooldusjuhend (maintenance manual) on tehnilised juhendid hooldusspetsialistidele selleks, et tagada asja ettenähtud toimimine selle tehniliste spetsifikatsioonide ja ohutustingimuste järgi;

### Miks?

- ◆ Ehitamisel kasutatud materjalid eeldavad kasutusajal kasutus- ja hooldusjuhendites ettenähtud korrashoiutegevuste järgimist koos kaasnevate kulude tegemisega;
- ◆ Ehitise dokumentatsiooni koostamine – tellija koostöös haldusspetsialistiga koostab täieliku ehitise dokumentatsiooni kausta, mis järgib selles standardis soovitatut struktuuri ja vorme (vt lisa D). Sellised dokumendid on muu hulgas ehitise projektdokumendid, seisundi aktid, kasutus- ja hooldusjuhendid jt asjakohased dokumendid.
- ◆ Hooldusjuhend on ette nähtud hooldajale (korrashoidu tagavale spetsialistile) otstarbeka tehnoloogia, hooldustööde põhjendatud toimumissageduse kavandamiseks ja kasutatavate puhastusvahendite valikuks;
- ◆ Paljud garantiid ja kindlustustingimused lähtuvad eeldusest, et vara omanik teeb hooldust kõikides positsioonides hooldusjuhenditest lähtudes. Üha enam sagenevad vaidlused ehitajatega selle üle, et garantii ei kehti, kuivõrd hooldust ei ole nõuetekohaselt tehtud.








**Majandus- ja taristuministri 04.09.2015. a määrus nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ KOHUSTUSLIK:**

**Eesmärk:**

- ◆ Hooldusjuhendist juhindudes peab olema võimalik mõistliku kulu ja pingutusega ehitist kasutada, tuvastada ehitise ja selle osade omadused ning nende säilitamiseks vajalik tegevus kogu ehitise kasutusea ajal.
- ◆ Hooldusjuhendis esitatud nõuded ehitise, selle osade, ehitustoote, -materjali ja -seadme ning tehnosüsteemi ja -seadme ning muu sellise kasutamiseks ning hooldamiseks ei või olla põhjendamatult rohkem piiravad või koormavad, kui selle seadme, ehitusmaterjali või -toote ja muu sarnase tootja poolt esitatud nõuded.
- ◆ Hooldusjuhend peab sisaldama Omanikule, Haldajale, Kasutajale juhiseid ehitise ja selle osade, kasutatud ehitustoodete, -materjalide ning -seadmete kohta:
- ◆ Õigeks, sihipäraseks ja säästlikuks kasutamiseks ning vajadusel utiliseerimiseks või hävitamiseks;
- ◆ Säilimise, korrashoiu ja hoolduse korraldamise aluspõhimõtete, eesmärkide ning ülesannete kohta;
- ◆ Võimalikeks avariilukordadeks või õnnetusjuhtumiteks;



Majandus- ja taristuministri 04.09.2015. a määrus nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ KOHUSTUSLIK:

*Nõuded sisule/vormistamisele:*

Hooldusjuhendites peab olema kirjeldatud:

- ◆ **Olulised piirangud** ehitise ja selle osa, tehnosüsteemi, seadme ja muu sellise **kasutamisele**;
- ◆ Ehitise ja selle osade, tehnosüsteemide seadmete ja muu sellise kavandatud **kasutusaega**;
- ◆ **Tööde** loetelu ehitise säilitamiseks või kahjustuste ennetamiseks ning nende soovitatav **välj**;
- ◆ Andmed ehitise kavandatud energiavajaduse, sealhulgas soojus- ja elektrienergia vajaduse kohta ja juhiseid energiakulu optimeerimiseks;
- ◆ Juhised vee- ja energiatarbimise jälgimiseks;
- ◆ Ehitise osade, süsteemide, seadmete ja muu sellise **ülevaatus**, **hoolduse** ja **heakorra juhendid**;
- ◆ Ehitise asukohast või muudest asjaoludest tingitud **erinõuded**.
- ◆ Hooldusjuhend peab olema allkirjastatud töö tegija konkreetse ehitise eest vastutav pädev isik või seadmetöökspert kompetentne isik ning muu asjaomane isik.

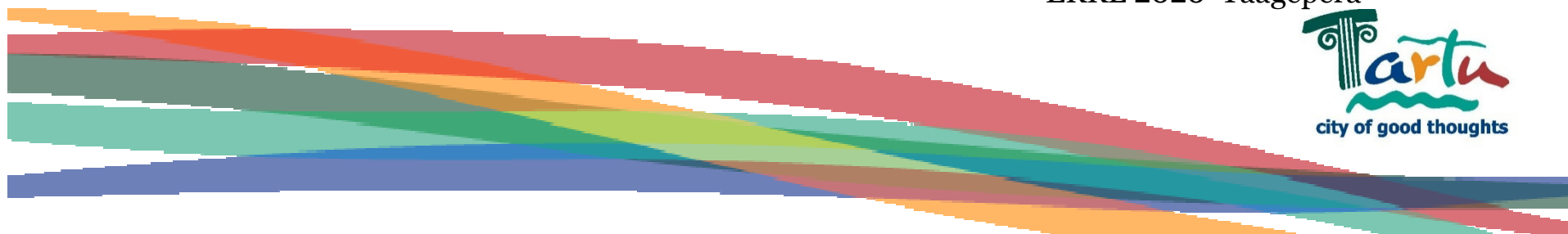
**Hooldusjuhend peab olema eestikeelne (riigikeel).**



# Hooldusjuhenditest

Mait Raig

EKKL 2020 Taagepera





# Nõuded ehitusprojektile\*

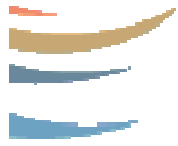
5. peatükk Nõuded kasutamise ja korrashoiu teavet sisaldavale dokumendile

§ 9. Üldised nõuded põhiprojektile

7) Asjakohasel juhul kajastatakse ehitise osadele või ehitises kasutatavatele ehitustoote, -materjali ja -seadme kasutusele ja hooldusele esitatavad üldnõuded **põhiprojekti seletuskirjas või kasutus- ja hooldusjuhendis.**

*Mõistlik põhiprojekti seletuskirjas ära näidata, et need kajastatakse kasutatavate materjalide ja seadmete kasutus- ja hooldusjuhendites.*

\*Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97



## *Nõuded ehitusprojektile*

**§ 26** Nõuded ehitise kasutus- ja hooldusjuhendile

(1) **Asjakohasel juhul** tuleb koostada ehitusprojekti staadiumist lähtuv **ehitise** kasutus- ja hooldusjuhend (edaspidi *hooldusjuhend*).

- *Mida tähendab asjakohasel juhul ?*
- *Küsimust tekitab ka **ehitise** kasutus- ja hooldusjuhend.*

# Ehitusseadustik

## § 15 Ehitamise dokumenteerimine

(1) Õigusaktis sätestatud juhul tuleb ehitamine dokumenteerida. Ehitamine tuleb alati dokumenteerida, kui ehitamiseks on nõutav ehitusluba. **Ehitamise dokumenteerib ehitav isik.**

(2) Ehitamist kajastavad dokumendid (edaspidi *ehitusdokumendid*) peavad võimaldama saada ehitise kasutamiseks (**korrashoiuks???**) ning selle kontrollimiseks asjakohast teavet ehitisest ja ehitamisest, sealhulgas ehitamisel kasutatud ehitustoodetest ja -materjalidest.

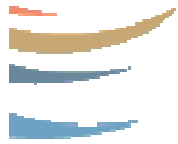




**§15 (3) Ehitusdokumendid on eelkõige:**

- 1) teostusjoonised;
- 2) ehituspäevik;
- 3) kaetud tööde akt;
- 4) töökoosolekute protokollid;
- 5) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete seadistus- ja katseprotokollid, **paigaldus-, hooldus- ja kasutusjuhendid.**

*Ehitamise dokumenteerib **ehitav isik** ja esitab tellijale muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete seadistus- ja katseprotokollid, paigaldus-, **hooldus- ja kasutusjuhendid.***



## § 17 Hooldusjuhend

(1) Hooldusjuhendis sisalduvad ehitisse paigutatud materjali, seadme või toote tootja poolt ettenähtud kasutamise- ja korrashoiunõuded, arvestades ehitise kasutamisega seonduvat eripära. Hooldusjuhend võib sisaldada ka teavet ehitise auditi kohustuslikkuse kohta ja ehitise korrashoiuks vajalikku muud teavet.

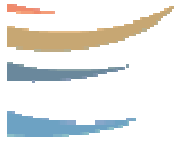
(2) **Hooldusjuhendi koostab ehitise projekteerinud, ehitanud või muu selleks pädev isik.** Kui ehitises tehakse muudatusi, tuleb vajaduse korral hooldusjuhendit muuta.

*Millise pädevusega isik ?*

## *Probleemid*

- Tihti puudub tellijal ( ka ehitajal) kompetents hinnata hooldusjuhendite sobivust
- Keegi ei süüvi esitavatesse hooldusjuhenditesse ( ehitaja, omanikujärelevalve ega ka tellijal)
- Esitavad hooldusjuhendid pole asjakohased (kasutusjuhend pole hooldusjuhend )
- Hooldusjuhendite nime all esitatakse ka toodete reklaamlehti
- Ehitaja või seadmete/materjalide müüja koostab ise hooldusjuhendid, mis ei vasta nn hooldusjuhendi nõuetele
- Esitatud hooldusjuhendid ei võimalda teostada hooldust (ebapiisav kirjeldus, võõrkeelne vms)\*
- Garantiaajal poeb ehitaja ebapiisava hoolduse taha
- Esitatud erinevate toodete sertifikaatide õigsust on keeruline kontrollida





<b>Hooldusjuhend</b>					
Nõrkvoolusüsteemid					
Nimetus	Tüüp/Mudel	Kontroll	Hooldus	Tarnija	Tootja
Suitsuandurid	GNS-166	1xnädalas	1xaastas	G4S	GNS
Video kaamera	IPC-HFW4431SP-0280B	Visuaalne	2xaastas	G4S	Dahua
Video salvesti	NVR-4216	Visuaalne	2xaastas	G4S	Dahua
Läbipääs	ASC1204B	Visuaalne	1xaastas	G4S	Dahua
InvaWC	800-series	Visuaalne	Hooldusvaba	G4S	C-TEC

## Mida teha ?

- Koostöö Eesti Ehitusettevõtjate Liiduga
- Vajadusel muudatused/täpsustused seadusandluses
- Omanikujärelevalve kompetentsuse tõstmine ehitaja poolt esitatavate ehitusdokumentide hindamisel (filter ehitaja ja tellija vahel)
- Kaasata hoone haldaja/hooldaja juba projekteerimise ja ehitamise faasis
- Vajadusel hooldusjuhendite sisu/vormi vms täiendav määratlemine EVS 807 standardis
- Tellijate ja korrashoidjate teadlikkuse tõstmine BIM FM

Projekteerimine

BIM



Ehitamine

BIM



Kinnisvara korrashoid

BIM FM





Täna tähelepanu eest  
ja kohtumisteni hooldusjuhendite ja BIM FM  
teemalistel aruteludel.