

Ümberehituse liigid korterelamutes

Birgit Pikk

TLPA ehituslubade talituse ehitusprojektide peaspetsialist

ÜMBEREHITUSE MÕISTE

- Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu.
- Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:
 - 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
 - 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
 - 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;

EHITAMINE

- Ehitusseadustiku lisas 1 on sätestatud, millistel juhtudel on vajalik esitada ametile ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus või ehitusteatis.
- Loa-või teatamiskohustusliku ehitustegevuse puhul tuleb ehitusluba või -teatis ning pärast tööde teostamist kasutusluba või -teatis ja dokumendid esitada riiklikkusse ehitisregistrisse www.ehr.ee
- Ehitusteatise puhul ei pea ehitusprojekti koostama kvalifikatsiooninõuetega isik.

ÜMBEREHITUSTÖÖD KORTERIS

- Kandvatesse konstruktsioonidesse avade planeerimisel konsulteerida eelnevalt erialaselt pädeva spetsialistiga (nt. ehitusinsener).
- Korter moodustab reeglina omaette tuletõkkesektsiooni. Korteri siseseinte, ruumide ümberplaneerimisega tuleohutus üldjuhul ei muutu.
- Korteriühistu teavitamine (millal ehitustöid tehakse, praht, müra)

KORTERI LAIENDAMINE PÖÖNINGULE VÕI KELDRISSE

- Korterite laiendamine pööningule või keldrisse kvalifitseerub ümberehitamisena.
- Pööningule või keldrisse eluruumide ehitamisel tuleb arvestada eluruumide nõuetega.
- Tagatud peab olema ohutus, sisekliima, loomulik valgus
- Keldrisse ei ole üldjuhul soovitatav eluruumide ehitada (sisekliima tagamine on keeruline).
- Eelnevalt võib konsulteerida Päästeametiga (tuleohutus) ja pädeva ehitusinseneriga (selgub, kas ja millistel tingimustel ning kuhu on trepiavade rajamine võimalik).

TEHNOSÜSTEEMI MUUTMINE, päikesepaneelide paigaldamine

- Päikesepaneelide paigaldamisel leiad põhjaliku juhendi

Tallinna kodulehelt <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid>

- Projektis on oluline lahendada:

- 1) linnaruumiline sobivus;
- 2) hoone kandevõime;
- 3) elektri osa;
- 4) tuleohutus

TEHNOSÜSTEEMI MUUTMINE, soojuspumba paigaldamine

- Õhksoojuspumba paigaldamisel leiad põhjaliku juhendi Tallinna kodulehelt <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/ohksoojuspumba-paigaldamine>
- Projektis on oluline lahendada:
 - 1) linnaruumiline sobivus (soojuspumba välisosade paiknemine, tänavalt vaade);
 - 2) müra nõuetekohasus nii öised kui ka päevased;
- Arvestada ehitise asukohaga seonduvate kitsendustega ja planeeringutega, sh asjakohasel juhul kultuurimälestistele ja/või miljööväärtuslikele ehitistele kehtestatud nõuetega.
- Eelistame soojuspumpade paigaldamist hoone katusele või maapinnale.

KORTERELAMU ÜMBEREHITAMINE

- Korterhoone soojustamine
- Pööningu välja ehitamine, kui ei toimu hoone laiendamist
- Rõdude/lodžade kinni ehitamine/klaasimine
- Lifti ehitamine, kui hoones lifti ei ole olnud
- Projekteerimistingimused ja detailplaneering ei ole vajalikud
- Vali ehitusprojekti koostajaks asjatundlik projekteerija

EHITUSLOA VÕI EHITUSTEATISE KOHUSTUSETA EHITUSTEGEVUS

- Katusekatte või fassaadi materjali vahetamine samaväärsega, nt plekk uue plekiga või krohv uue krohviga (ilma soojustuseta)
- Fassaadi värvimine
- Hoonesisese küttesüsteemi ja soojussõlme ning tarbevee- ja kanalisatsioonisüsteemi asendamine (kui ei muutu hoone välisilme)
- Hoonesisesed elektritööd
- Mittekandvate siseseinte lammutamine ja ehitamine
- Köögi tõstmine elutuppa
- Ehitamine peab vastama kõigile asjakohastele, sh ohutuse ja planeeringuliste nõuetele
- Jälgida naabriõigusi
- Andmete esitamise teatis registri andmete muutmiseks

EHITUSPROJEKT

- Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid (Ehitusseadustik § 12 lg 1)
- Ehitusprojekt peab olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav.
- Projekti koostamiseks soovitame pöörduda pädeva projekteerija poole.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest (õigusaktid, standardid)
- Ehitusloa või ehitusteate kohustuseta ehitustegevuse puhul ei pea ehitusprojekt vastama määruse „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele

EBASEADUSLIKUD ÜMBEREHITAMISED

Ebaseaduslike ehitustööde seadustamiseks leiab põhjaliku juhendi Tallinna kodulehelt <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/ehitise-seadustamine>

- Loa-või teatamiskohustuslikud ebaseaduslikud ümberehitamised tuleb seadustada.

1. Enne 2003. aasta 1. jaanuari tehtud ehitustööd

Ehitis peab vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele. Ehitise ohutust hinnatakse ehitamise ajal kehtinud nõuete kohaselt.

2. Pärast 01.01.2003 ning enne 01.07.2015 tehtud ehitustööd.

Ehitis peab vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ning vastama detail- ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele.

Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit.

3. Pärast 01.07.2015 tehtud ehitustööd

Esitada nõuetekohane ehitusluba või –teatis ning ehitusprojekt läbi Ehitisregistri.

MENETLUSPROTSESS

- Ehitusprojekt ning ehitusluba või -teatis tuleb esitada läbi riikliku ehitisregistri www.ehr.ee.
- Menetluse kaastakse erinevad ametid vastavalt projektis kavandatud ehitustöödele.
- Ehitisregistri kaudu kaasame menetluse korteriühistu (korteriühistu kohustus on teavitada korteriomannikke).
- Korteriomannikel on võimalus esitada arvamus ehitusprojekti kohta. Nõusolekut ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Ametil vaja.
- Korrektselt esitatud ehitusprojekt kiirendab menetlusprotsessi.
- Ehitusseadustiku § 37 kohaselt võib ehitusteatisel alusel ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusteatisest või täiendavate nõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates. Kui kahe aasta jooksul ei jõuta ehitustöödega lõpuni, tuleb esitada uus ehitusteatis ja nõuetekohane ehitusprojekt.

TÄNAN!