

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI TALLINNA KOLLEDŽ

Kinnisvara haldamine

Remo Kuldmäe, 084136

**Tehnohoolduse ja remonttöö eristamine hoone hooldustööde
hankimisel ja korraldamisel**

Lõputöö

Juhendaja: **Martin Kõiv**

Tallinn 2016

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. TEHNOHOOLDUST JA REMONTTÖID REGULEERIVAD HEAD TAVAD JA KOKKULEPPED.....	5
1.1. Kohaliku omavalitsuse määrused	6
1.1.1. Tallinna linna heakorra eeskirjad	7
1.1.2. Ehitusmäärus	8
1.2. Kinnisvara korrashoiusektoris kehtivad tavad	9
1.3. Ehitusseadustik.....	13
1.4. Planeerimisseadus.....	15
1.5. Seadme ohutuse seadus.....	16
1.6. Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded	18
1.7. Järeldused tehnohooldust ja remonttöid reguleerivatest headest tavadest ja kokkulepet kohta.....	19
2. REMONTTÖÖDE JA TEHNOHOOLDUSE ERISTAMINE ANALÜÜSIDES RIIGI KINNISVARA AS POOLT JUURTUTATUD TEHNOHOOLDUSE TEHNILINE KIRJELDUS EVS 807:2010 STANDARDIGA	21
2.1. Tehnohooldus	21
2.2. Remonttööd ehk renoveerimistööd.....	27
2.3. Tehnohooldus ja „remonttööde“ eristamine	28
KOKKUVÕTE.....	37
VIIDATUD KIRJANDUS.....	39
SUMMARY	40

SISSEJUHATUS

Kinnisvara on isikule kuuluvad kinnisasjad ning nendega seotud rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused, mille objektiks on kinnisasjad (1). Hoonete korrashoidu reguleerib Eesti Vabariigis kompleksne seaduste pakett. Alustades planeerimisseadusest ja ehitusseadusest, mis kehtestavad reeglid hoonete projekteerimiseks, ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, kasutamiseks aga ka lammutamiseks.

Lisaks seadustele puudutab olulisel määral hoonete korrahoidu ka terve hulk kohaliku omavalitsuse poolt vastu võetud määruseid.

Sõltumata tegutsemisvaldkonnast on kinnisvara korrashoiuvaldkonda reguleerivate õigusaktide tundmine äärmiselt oluline. Nende tundmine aitab orienteeruda ning lahendada tööalaselt üleskerkivaid küsimusi juriidiliselt korrektselt rahalist ressursi säästes.

Lõputöö autor on valinud lõputöö teemaks „Tehnohoolduse ja remonttöö eristamine hoone hooldustööde hankimisel ja korraldamisel”, võttes eesmärgiks analüüsida remonttööde ja hooldustööde eristamist kõrvutades Riigi Kinnisvara AS poolt juurutatud tehnohoolduse tehnilist kirjeldust ning võrrelda seda kinnisvara korrashoid kinnisvarakeskkonna korraldamine EVS 807:2010 Eesti standardiga.

Lõputöö koostaja on valinud eelnimetatud teema, et läbi selle koostamise kinnistada oma teadmisi remonttööde ja hooldustööde vahet tegemisel ning tuua välja probleeme, mis esinevad igapäevaselt kinnisvara korrashoiu antud valdkonnas.

Käesolev lõputöö on jaotatud kaheks osaks, millest esimeses peatub autor kinnisvara tehnilist korrashoidu reguleerivatel headel tavadel ja kokkulepetel ning teises analüüsib remonttööde ja tehnohoolduse eristamist kõrvutades Riigi Kinnisvara AS poolt juurutatud tehnohoolduse tehnilist kirjeldust EVS 807:2010 standardiga.

Käesoleva lõputöö ülesanneteks on:

- Kirjeldada ja analüüsida olemasolevaid kinnisvarakorrashoiualaseid olulisemaid õigusakte ja praktikas rakendatavaid tavasid hoonete korrashoiu seisukohast lähtudes;
- Võrrelda Riigi Kinnisvara poolt juurutatud tehnohoolduse tehnilist kirjeldust EVS 807:2010 standardiga.
- Selgitada välja, millisel juhul muutub tehnohooldus remonttööks ja millisel juhul mitte.

1. TEHNOHOOLDUST JA REMONTTÖID REGULEERIVAD HEAD TAVAD JA KOKKULEPPED

Kinnisvara korrashoidu reguleerivaid head tavasid ja kokkuleppeid on võimalik liigitada kahte moodi:

1. Allikapõhiselt.
2. Reguleeritava õigussuhte järgi.

Allikapõhiselt liigituvad korrashoidu reguleerivad õigusaktid neljaks grupiks:

1. Seadused

Seadused võetakse vastu Riigikogu poolt, ning nendega kujundatakse riigipoolne korrashoiuvaldkonna üldine raamistik: omandiõigus, kaasomanikevahelised suhted, kaasomanike õigused, kohustused, korrashoiukulude jagamine jne.

2. Kohaliku omavalitsuse määrused

Kui seadustega antakse hoonete valitsemisele üldine raamistik, siis kohaliku omavalitsuse määrustega sisustatakse seadusega kehtestatud raamistik konkreetsemalt. Samas on igal kohalikul omavalitsusel eraldi küllaltki suur vabadus valida millisel määral ta soovib korrashoiuküsimustesse sekkuda.

Kõige olulisemad kohaliku omavalitsuse määrused, mis hoonete korrashoiuküsimusi reguleerivad on ehitusmäärus ja heakorraeeskirjad.

3. Kaasomanike vahelised kokkulepped

Hoonete kaasomand ja selle valitsemine kuulub eraõiguse valdkonda, kus kehtib seaduse dispositiivsuse põhimõte. See põhimõte tähendab, et hooneomanikel on võimalik sõlmida üksteise suhtes siduvaid kokkuleppeid seaduse regulatsioonist erinevalt. Keelatud on üksnes sellised kokkulepped, mis seadus sõna sõnalt keelab või mis on vastuolus ühiskonnas kehtivate kõlblus või eetikanormidega.

4. Hoone korrashoiusektoris kehtivad tavad

Hoonete korrashoiusektori ühetaolise käitumise rakendamise olulisemaks valdkonna väljaandeks on kinnisvara korrashoiu standard EVS 807:2010.

Kuigi kinnisvara korrashoiusektoris kehtivad tavad ei ole automaatselt siduvad kõikidele valdkonnas tegutsevatele osapooltele, omavad need siiski olulist rolli hoonete korrahoiu korraldamisel. Nii näiteks on kehtivas praktikas küllaltki sagedane nähtus, kui kinnisvara korrashoiulepingutes viidatakse antud valdkonna standardile (2)

1.1. Kohaliku omavalitsuse määrused

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse §-st 6 on kohalikele omavalitsustele antud väga suur võim korraldada iseseisvalt oma territooriumil väga suurt hulka teenuseid.

Omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas sotsiaalteenuseid, -toetusi ja muud sotsiaalabi, eakate hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla ja linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita (3).

Omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada antud vallas või linnas koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvikoolide, raamatukogude, rahvamajade, muuseumide, spordibaaside, turva- ja hooldekodude, tervishoiuasutuste ning teiste kohalike asutuste ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses. Nimetatud asutuste osas võidakse seadusega ette näha teatud kulude katmist kas riigieelarvest või muudest allikatest(3).

Oma ülesannete täitmist reguleerib kohalik omavalitsus määrustega. Eesti kõige suuremaks kohalikuks omavalitsuseks on Tallinn, kelle olulisemad kinnisvara korrashoidu puudutavad määrused on:

- Heakorraeeskirjad;
- Ehitusmäärus.

1.1.1. Tallinna linna heakorra eeskirjad

Tallinna linna heakorra eeskirjad on kohustuslikuks täitmiseks mitte üksnes Tallinna linna territooriumil kinnisvara omavatel isikutel vaid kõigile siin viibivatele ja tegutsevatele isikutele.

Tallinna linna heakorraeeskirja § 5 sätestab kinnistu ja ehitise omaniku kohustused heakorra tagamisel, mille kohaselt on kinnistu ja ehitise omanik on kohustatud:

Kinnistu ja ehitise omanik on kohustatud:

- 1) hoidma korras oma kinnistu ja kinnistu piirdeaia, kinnistu piirides asuvad mängu- ja spordiväljakud, pesukuivatuskohad, vaibakloppimispuud jmt rajatised, rakendama meetmeid talle kuuluva kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks ning vältima kinnistult pori ja prahi ning tolmu kandumist sõidu- ja kõnniteele;
- 2) hoidma korras hoone fassaadi ja selle elemendid, st fassaadielemendid peavad olema terved, nõuete- ja projektikohaselt värvitud ning vastama kinnitatud ehitusprojektile. Hoone fassaadile ei ole lubatud paigaldada elemente või tehnilisi seadmeid, mis ei vasta kinnitatud ehitusprojektile; kõrvaldama ehitiste seintelt või piiretelt omavoliliselt paigaldatud kuulutused, teated ja reklaami ning kirjutised, kritseldused, grafiti jms;
- 3) teostama heakorratöid kinnistuga või ehitisega külgneval puhastusalal;
- 4) puhastama maa-aluse tehnovõrgu kaevu luugi ja resti ning sademeveeneelu, kui eelnimetatu jääb tema puhastusalale või kinnistu piiresse;
- 5) tegema umbrohutõrjet, niitma üle 15 cm kõrguse muru ja rohu, v.a loodusliku alusmetsa alt, pügama heki ning korraldama selliste põõsa- ja puuokste kärpimist, mis kasvavad väljapoole kinnistu piire ja varjavad liikluskorraldusvahendit või takistavad jalakäijate või sõidukite liiklust;
- 6) tagama vastavalt hoonete ja korterite numeratsioonile linnavalitsuse kehtestatud korras õige numbrimärgi olemasolu hoonel või kinnistule sissepääsul ja selle nähtavuse üldkasutatavalt teelt ka pimedal ajal;
- 7) tagama heitvee ja fekaalide kogumismahuti korrasoleku, veepidavuse, hermeetilise sulgumise, õigeaegse tühjendamise ja ümbruse hooldamise;

8) omama heitvee äravedu ja kogumismahuti tühjendamist (purgimist) tõendavat dokumentatsiooni;

9) kõrvaldama ehitiselt lume, jääpurikad, varisemisohtlikud kivid, plaadid jms ning tagama ohu korral ja ohu kõrvaldamise tööde ajal tänaval ja kõnniteel ohutu liiklemise, piirates ohuala ajutise piirdeaiaga ning paigaldades nähtavale kohale infotahvli, millele on märgitud ohu liik, ohu likvideerimise eest vastutava isiku nimi ja telefon, töö algus- ja lõpptähtaeg. Piirdeaed paigaldatakse viisil, mis tagab selle püsivuse. Piirdeaia ja infotahvli paigaldamine ei vabasta käesolevas sättes nimetatud ohu kõrvaldamise kohustusest. Ohu kõrvaldamise töö tehakse avariitööna, teatades sellest linna infotelefonile 1345. Pärast töö lõpetamist peab heakorrastama ümbruse.

10) tagama akende ja keldri valgusšahtide puhtuse ning puhastustööde ajal tänaval ohutu liiklemise, piirates tööde teostamise koha ajutise piirdeaiaga. Piirdeaed paigaldatakse viisil, mis tagab selle püsivuse;

11) kasutusel mitteoleva ehitise omanik on kohustatud tagama ehitise ja sinna juurde kuuluva krundi heakorra ning vältima hoone varisemisohtlikkust, sulgema sissepääsud hoonesse ja krundile;

12) Tallinna vanalinna muinsuskaitsealale ning kinnismälestisele võib tehnilise seadme (kliimaseade, turvakaamera, antenn, valjuhääldi vms) paigaldada ainult kultuuriväärtuste ameti kooskõlastuse alusel.

13) vältima kinnistult, sealhulgas kinnistult, millel osutatakse tasulist parkimisteenust, pori ja prahi kandumist kõnni- ja sõiduteele ning naaberkinnistule (4).

Kinnistu reostamisel või risustamisel on reostaja või risustaja kohustatud selle puhastama. Kui reostajat või risustajat ei ole võimalik kindlaks teha, peab ala korrastama selle omanik.

Samuti määrab määrus, et puu väljaarvatud eraomandis oleval kinnistul kasvava viljapuu, raieks ja hoolduslõikuseks tuleb taotleda luba Tallinna Linnavolikogu kehtestatud korras.

1.1.2. Ehitismäärus

Tallinna linna ehitismääruse eesmärk on planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamiseks Tallinna linna siseste ülesannete jaotuse ja tähtaegade määramine planeerimis-

ja ehitusvaldkonna korraldamisel, samuti kohalikke olusid arvestades linna või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste hea tava ja reeglite seadmine (5).

Kinnisvara korrashoiu seisukohalt on ehitusmäärus oluliseks allikaks määruse järgmised peatükid, mis seab nõuded:

- Planeerimise korraldamine
- Nõuded ehitistele
- Ajutise ehitise ehitamise kord ja alad
- Nõuded ehitusprojektile
- Nõuded ehitamisele

Samuti korraldab sama määrus Tallinnas:

- Riikliku järeelvalvet
- Ehitusseadustiku kohased eriehitistele määratud nõuded
- Seab kitsendused ehitustegevusele kinnismälestistele ja muinsuskaitsealal olevatel hoonetele/rajatistele.

1.2. Kinnisvara korrashoiusektoris kehtivad tavad

Kinnisvara korrashoiusektoris kehtivate heade tavade loojateks ja kujundajateks on korrashoiusektori kinnisvarahaldus ja hooldusettevõtted.

Üks või teine tegevusmuster leiab teiste osaliste poolt järgimist ning muutub laialdaselt kasutatavaks, sõltub eelkõige sellest, kui suur on turuosalise mõju kinnisvarakorrashoiu valdkonnale. Arvestades kinnisvara korrashoiusektori suurt killustatust ei ole reaalne, et üks turuosaline eraldi suudab oma tegevusega piisaval hulgal teisi turuosalisi ennast järgima mõjutada, mistõttu sõltub ühtsete käitumistavade tekkimine peamiselt turuosalisi ühendavate erialaliitude sellesuunalisest tegevusest (6).

Kõige olulisemaks tavade kujundajaks kinnisvara korrashoiusektoris Eestis on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (edaspidi EKHHL) on asutatud 16. novembril 1995.a. Liidu põhikirjaliseks eesmärgiks on üleriigiliselt korraldada kinnisvara haldamise ja hooldamisega tegelevate juriidiliste isikute ja füüsilisest isikust ettevõtjate ühistegevust ning esindada omaliikmete ühiseid huve. EKHHL annab nõu hoonete omanikele oma vara juhtimiseks, loodab kõigile pakkuda ajakohast informatsiooni kinnisvaratöö alustest, terminoloogiast ja arengutest. Kinnisvaratöö sisu on viimastel aastatel seoses omandisuhete muutumisega tugevasti arenenud. Seetõttu võib kinnisvaras mitte hästi orienteeruval tarbijal olla raskusi üksikute mõistete ja seoste tabamisega. EKHHL püüab anda vajalikud selgitused (7).

Hea kinnisvarakorrashoiu valitseja on omaniku esmane konsultant kinnisvaratöö kõigis küsimustes. Kinnisvaratöö eeldab erinevate huvigruppide (omanikud, üürnikud, hooldajad, vahendajad, investeerijad jne.) head koostööd ning tuleks arvestada kõigi huvigruppide ootuseid.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu käsitluse kohaselt on kinnisvara haldamine kas juriidilisel õigusel või lepingulisest kohustusest tulenev vastutus kinnisvara jätkuva olemasolu eest, tagades hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamise seotud protsesside juhtimise ja kirjeldamise (dokumenteerimise).

Haldamise oluline tunnus on, et tegemist on administratiivsete tegevustega, mida teeb kas omanik ise või tema poolt selleks volitatud isik.

Haldustegevuste põhitunnusteks on, et kõigi nende tegevuste:

- Põhiline kulu seondub halduri poolt haldamiseks kulutatud vajaliku ajakuluga;
- Tulemuseks on vormikohaselt dokumenteeritud ja tähtaegselt tehtud otsus, sisukohavõtt ning hinnang.

Seega on tegevuste kompleksi „kinnisvara haldamine“ koondatud eranditult vaid sellised tegevused, mis on seotud nii dokumentide haldamisega (nende ettevalmistamine, koostölastamine, hankimine) või kinnisvara objektiga seotud osapoolte tegevuste koordineerimisega ehk kinnisvarakeskkonna juhtimisega.

Kinnisvara haldamine on kas juriidilisest õigustest või lepingulisest kohustusest tulenev vastutus kinnisvara jätkuva olemasolu eest, tagades hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise kaudu kinnisvara kasutamise seotud protsesside juhtimise ja kirjeldamise (dokumenteerimise).

Haldamise oluline tunnus on see, et tegemist on ikkagi administratiivse tegevusega, mida teeb kas omanik ise või tema poolt selleks volitatud isik (haldur).

Tegemist on kinnisvarakeskkonna juhtimisega.

Kinnisvara haldamise põhieesmärkideks on kinnisvara :

- **füüsiline säilitamine** – tegevused selleks, et kinnistu ning sellel paiknevad ehitised vastaksid projektidokumentidele ega muutuks ohtlikuks nii kasutajatele kui ka kolmandatele isikutele;
- **juriidiline säilitamine** - tegevus selleks, et kinnistu omanikule/omanikele ei tekiks sanktsioone ega ka lisakohustusi seoses sellega, et õigusaktidest või lepingutest tulenevaid kohustusi täidetakse ebaprofessionaalselt (või jäetakse hoopis täitmata);
- **majanduslik säilitamine** – sisaldab kõiki tegevusi selleks, et hallatava kinnisvaraga seonduvad rahavood oleksid omanikule/omanikele vastuvõetavad: kasumile orienteeritud kinnisvara puhul tuleb tagada ettenähtud kasum, eelarveliste kinnistuste puhul tagada kulude vastavus eelarvele ning elamute puhul peale kõige muu tagada eluaseme kättesaadavus elanikele mõistlike kuludega (8).

Kinnisvara haldamise teenus peab sisaldama iga EKHHL'i poolt sertifitseeritava firma (juriidilise isiku) jaoks vähemalt järgmisi tegevusi (st., et kõnealune firma peab olema võimeline osutama loetletud teenuseid, seda erineval kvaliteeditasemel ning mahus), mida võib tinglikult jaotada järgmisse kolme põhivaldkonda (kohandatud korterelamute jaoks):

1. Kinnisvara strateegiline haldamine:

- kinnistu hooldusraamatu pidamine (koostamine, täiendamine, juhindumine)
- eelseivate perioodide hooldustööde graafikute koostamine koos töökirjeldustega
- kinnisvara säilitamiseks ja kasutamiseks vajalike lepingute ettevalmistamine ja sõlmimine
- (omaniku) järelevalve kinnistu (ehitis ja selle konstruktsioonid, tehnosüsteemid, krunt koos haljastuse ja seal paiknevate rajatistega) tehnilise seisundi ja seal toimivate tegevuste üle

2. Kinnisvara operatiiv-tehniline haldamine

- kinnistu regulaarse ülevaatusse korraldamine
- järelevalve kinnistul hooldustöid tegevate firmade üle
- turvalisuse meetmete tagamine kinnistul
- kõigi võimalike tehnosüsteemide avariide operatiivse lokaliseerimise korraldamine
- pakkumiskonkursside korraldamine hooldustööde tegemiseks
- (volituste olemasolul) hooldustööde lepingute sõlmimine ja nende täitmise kontrollimine
- kommunaalteenuste ostmine või vahendamisel lepingute sõlmimine ja nende täitmise korraldamine
- korterelamute (ühistute) tellimisel tehtavate väikeremontide ja viimistlustööde korraldamine ning kaasneva järelevalve tagamine

3. Kinnisvara administratiivne haldamine

- kinnistu kohta käivate tehniliste dokumentide olemasolu tagamine, süstematiseerimine ja säilitamine
- kinnistu kohta käivate finantsdokumentide olemasolu tagamine, süstematiseerimine ja säilitamine
- finantsmajandusliku ja muu (statistilise) aruandluse koostamine ja esitamine
- eluruumide haldamisel elanikele kõigi seadusest tulenevate ning nendele ettenähtud sotsiaalabi ja juriidiliste teenuste osutamine (vahendamine)
- muud võimalikud korralduslikud tegevused, mis on halduslepinguga ette nähtud ning mis tulenevad õigusaktidest kui kinnisvaraomaniku kohustused (9).

1.3 Ehitusseadustik

Ehitusseadustiku § 2 lõige 1 kohaselt kohaldatakse ehitisele, selle kavandamisele ning ehitamisele, kasutamisele ja korrashoiule niivõrd, kuivõrd seda ei ole reguleeritud muu seadusega, ratifitseeritud rahvusvahelise lepinguga või Euroopa Liidu õigusaktiga (10)

Olulisteks hoonete valitsemist puudutavateks seadusesäteteks ehitusseadustikus on § 3, 4, 5 ja 6 kus on toodud ehitise, ehitamine, ehitusprojekt ja ehitise korrashoiu mõisted, mille kohaselt on:

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on **hoone või rajatis** (10).

Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega (10).

Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet (10).

Ehitise korrashoid hõlmab toiminguid, mille eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitis säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab ehitise kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele (10).

Põhimõtted ja põhinõuded ehitisele võetakse kokku § 2 :

Hea tava: ehitis tuleb projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt. Head tava tuleb järgida ka muus käesoleva seadustikuga reguleeritud tegevuses (10).

Ohutuse põhimõte : Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist (10).

Keskkonnasäästlikkuse põhimõte : Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, sealhulgas tuleb ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid (10).

Asjatundlikkuse põhimõte :

1. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab isik täitma hoolekohustust, et tagada oma tegevuses ohutus, nõuete arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine. Asjatundlikkuse eelduseks on tegevuse eripärale vastavad teadmised ja oskused.
2. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik täitma selgitamiskohustust. Selgitamiskohustus hõlmab nii info andmist oma tegevusega seonduvates küsimustes kui ka asjassepuutuvate isikute teavitamist asjaoludest, mis mõjutavad ehitise ohutust, selle vastavust nõuetele ja kasutamise otstarbele.
3. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel osalevate isikutega, et tagada ehitamise ratsionaalsus ning ehitusprojekti osade kokkusobivus ja ehitise osade koostoimimine (10).

Ehitusseadustiku §-s 11 kohaselt esitatakse ehitisele järgmised nõuded .

Ehitisele esitatavad nõuded :

1. Ehitis peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu.

2. Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad asjakohasel juhul:

- 1) mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust;
- 2) tuleohutust;
- 3) hügieeni, tervist ja keskkonda;
- 4) kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitisest inimeste evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning operatiivkaarti;
- 5) kaitset müra eest;
- 6) energiasäästlikkust ja -tõhusust;
- 7) loodusvarade säästvat kasutamist;
- 8) puudega inimeste erivajadusi;
- 9) ehitise toimivust ja koostoimimisvõimet ning ühilduvust;
- 10) kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrashoiunõudeid;
- 11) ehitise ja selle asukoha märgistamist.

3. Ehitisele esitatavate nõuete sisustamisel järgitakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ (ELT L 88, 04.04.2011, lk 5–43), I lisas sätestatud olulisi nõudeid (10).

1.4. Planeerimisseadus

Planeerimisseaduse eesmärk § 1 lõige 1 kohaselt on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Planeerimise mõiste annab planeerimisseaduse § 3 lõige 1 ja 2, mille kohaselt on planeering on konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering koosneb

planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Olulisemad paragrahvid planeerimisseaduses hoonete planeerimisalase tegevuse korraldamiseks on:

§ 4. Planeerimisalase tegevuse korraldaja lõige 1

Planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium või muu valitsusasutus, maavanem või kohaliku omavalitsuse üksus (11).

Planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanded on:

- 1) maa-alale vastavate planeeringute olemasolu tagamine;
- 2) planeeringu koostamise korraldamine;
- 3) planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine;
- 4) planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine;
- 5) planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine;
- 6) kehtestatud planeeringu järgimine, ülevaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist (11)

1.5. Seadme ohutuse seadus

Seadme ohutuse seadus on vastu võetud 18.02.2015. Seaduse eesmärk on tagada seadmete ja nendega seotud protsesside ohutus.

§ 4 lõike 1 kohaselt tuleb tagada seadme kasutamisel ja seadmetööl inimese elu ja tervise, asja ning keskkonna ohutus. Ohutuse tagamiseks tuleb rakendada vajalikke abinõusid ohu ennetamiseks, väljaselgitamiseks, tõrjumiseks ja kõrvaldamiseks ning õnnetusjuhtumi korral negatiivsete tagajärgede vähendamiseks (12).

Kui seadmete ohutus õigusaktis ei ole sätestatud täpseid nõudeid rakendatava abinõu kohta eeldatakse, et abinõu vastab heale inseneritavale, kui seda soovitatakse Eesti, Euroopa või rahvusvahelises standardis.

Seadme võib kasutusel võtmise määrab Seadme õhtus seadus § 5.

Seadme võib kasutusele võtta, kui:

- 1) see vastab nõuetele, on tehniliselt korras ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamiseks ohutu, sealhulgas on varustatud kasutamiseks vajalike töökindlate ja -korras juhtimis-, kontroll- ja kaitseseadistega;
- 2) see on paigaldatud kasutamiskohale ja seadistatud nii, et seadmest lähtuv oht on minimaalne ning seadme kasutamine, korrashoid ja kontrollimine ei ole takistatud;
- 3) ettenähtud juhul on tehtud audit, mille järeldusotsuse kohaselt on seade tehniliselt korras ja seadme ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamine on ohutu (12).

Seal juures tuleb märkida, et seade on kasutusele võetud hetkest, kui seda hakatakse ettenähtud otstarbel ja viisil kasutama. Seadet tuleb kasutada ettenähtud otstarbel ja viisil, järgides seadme kasutusele võtmisele kehtestatud nõudeid.

Seadme kasutamisel tuleb tagada, et:

- 1) seadme nõuetekohaseks kasutamiseks ja korrashoiuks on loodud vajalikud tingimused, sealhulgas on olemas asjakohane teave, mis on seadmega kokku puutuvatele isikutele teatavaks tehtud ja kättesaadav;
- 2) seadme kasutamine peatatakse, kui ilmneb vahetu oht;
- 3) seadme vahetu kasutaja on seadme kasutamiseks kompetentne või ta tegutseb kompetentse isiku juhendamise ja kontrolli all;
- 4) seadme kasutamise ja korrashoiu (käidu) nõudeid täidetakse;
- 5) ettenähtud juhtudel on määratud seadme kasutamise nõuete täitmist korraldav isik (edaspidi kasutamise järelevaataja);
- 6) ettenähtud juhul on tehtud audit, mille järeldusotsuse kohaselt on seade tehniliselt korras ja seadme ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamine on ohutu (12).

Seadmetöö eest vastutav isik tagab, et seadmetööd vahetult tegev isik on tehtavateks töödeks kompetentne või tegutseb kompetentse isiku kontrolli ja juhendamise all ning seejuures tuleb

kindlasti märkida, et töid teostaval isikul on võimalik oma ülesandeid täita nõuetekohaselt ja ohutult.

Tehniline kontroll antud seaduse tähenduses on selgitatud § 8.

Audit

(1) Audit käesoleva seaduse tähenduses on tehniline kontroll, mille eesmärk on tuvastada seadme tehniline korrasolek ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutus ning võimalikud olulised puudused.

(2) Auditit tegev isik peab olema sõltumatu, kompetentne ja tagama auditi ühetaolisuse ja usaldusväärsuse.

(3) Auditit tegija peab olema auditi toiminguteks akrediteeritud inspekteerimisasutusena akrediteerimisasutuse poolt, kes vastab Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EÜ) nr 765/2008. nõuetele (12).

1.6. Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded

Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded on vastu võetud 27.02.2015.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/33/EL kohaselt peavad liftid ja lifti ohutusseadised turule laskmisel ja kasutusele võtmisel vastama direktiivis sätestatud nõuetele.

Lifti ja selle ohutusseadise nõuetele vastavust tuleb tõendada direktiivis 2014/33/EL nõutud nõuetele vastamist.

Lifti kabiini liikumistsooni ala- ja ülaosas peab olema vaba ruum, mis välistab kabiini ülemises või alumises piirasendis muljumisohu. Kui vaba ruumi olemasolu ei ole võimalik tagada, tuleb võimalik muljumisohu välistada teisi kohaseid abinõusid rakendades (13).

1.7. Järeldused tehnohooldust ja remonttöid reguleerivatest headest tavadest ja kokkulepet kohta

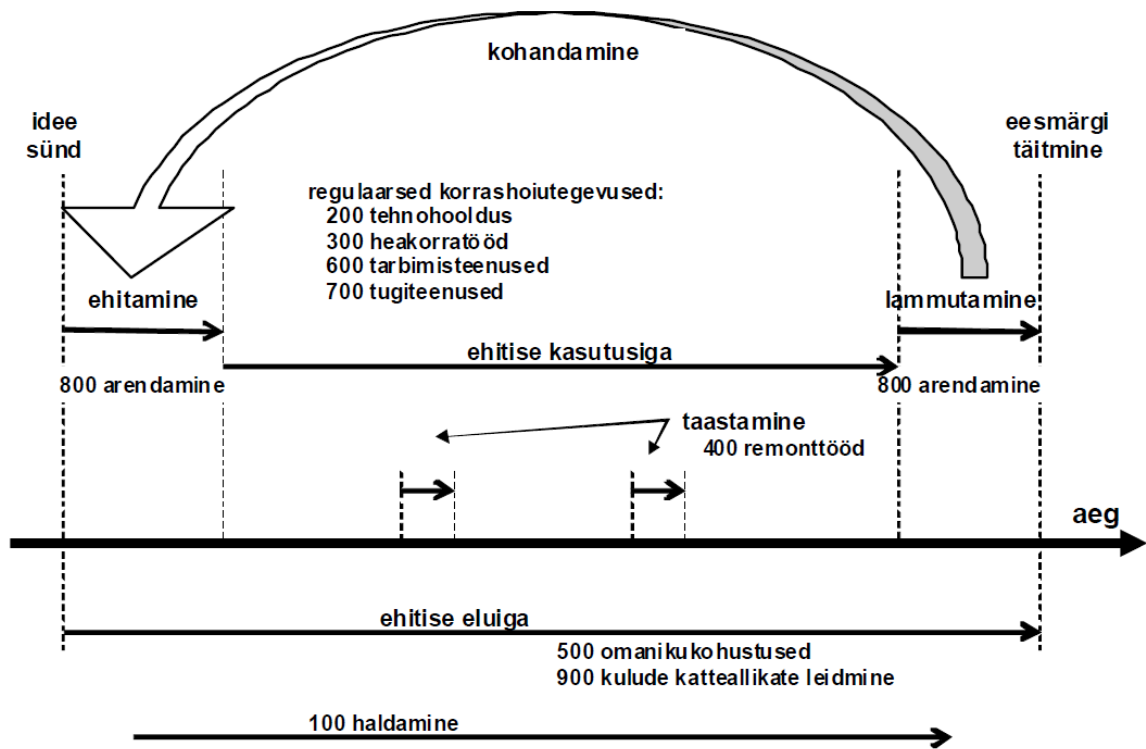
Kui vaadelda reguleerivaid häid tavasid ja kokkuleppeid tehnohoolduse ja remonttööde seisukohalt siis antud kompleks tegevused reguleerivad hoonete tehnilist korrashoidu lõputöö autori arvates piisavalt hästi. Lisaks juriidilise tausta ja haridusega isikutele on antud head tavad ja kokkulepped arusaadavad ka kõigile teistele, kes antud valdkonnas töötavad alustades hooldustehnikust, kuni ehitusjuhini välja.

Autor soovib välja tuua antud valdkonda reguleerivate heade tavade ja kokkulepete killustatuse probleemi, mis võib teatud juhtudel segadust rohkem tekitada, kui asi seda väärt on.

Nimelt tuleb järgida paralleelselt kolme või enam seaduse sätteid korraga ühe tegevuse jooksul, mis kindlasti alamaastme töötajatel, kelle pole piisavalt juriidilist haridust võib tekitada suuri probleeme, mis hiljem lähevad hooldusfirmal kalliks maksma. Näiteks tuleb remonttööde puhul jälgida paralleelselt ehitusseadustiku, kui ka planeerimisseadustiku.

Autor on arvamusel, et mõistlik oleks need regulatsioonid panna ühte seadustiku. Näiteks ehitiste planeerimise kui ehitamise enda regulatsioon võiks olla ühes seaduses.

Eeltoodud probleemile vaatamata tuleb siiski tõdeda, et käesolevas peatükis toodud seadused, head tavad, kokkulepped, seadustele tuginevad kohaliku omavalitsuse määrused ja kinisvara korrashoiusektoris väljakujunenud käitumistavad reguleerivad hoonete tehnilist korrashoidu ammendavalt.



Joonis 1 . Ehitise eluea ja kasutusea seosed korrashoiutegevustega (14).

2. REMONTTÖÖDE JA TEHNOHOOLDUSE ERISTAMINE ANALÜÜSIDES RIIGI KINNISVARA AS POOLT JUURTUTATUD TEHNOHOOLDUSE TEHNILINE KIRJELDUS EVS 807:2010 STANDARDIGA

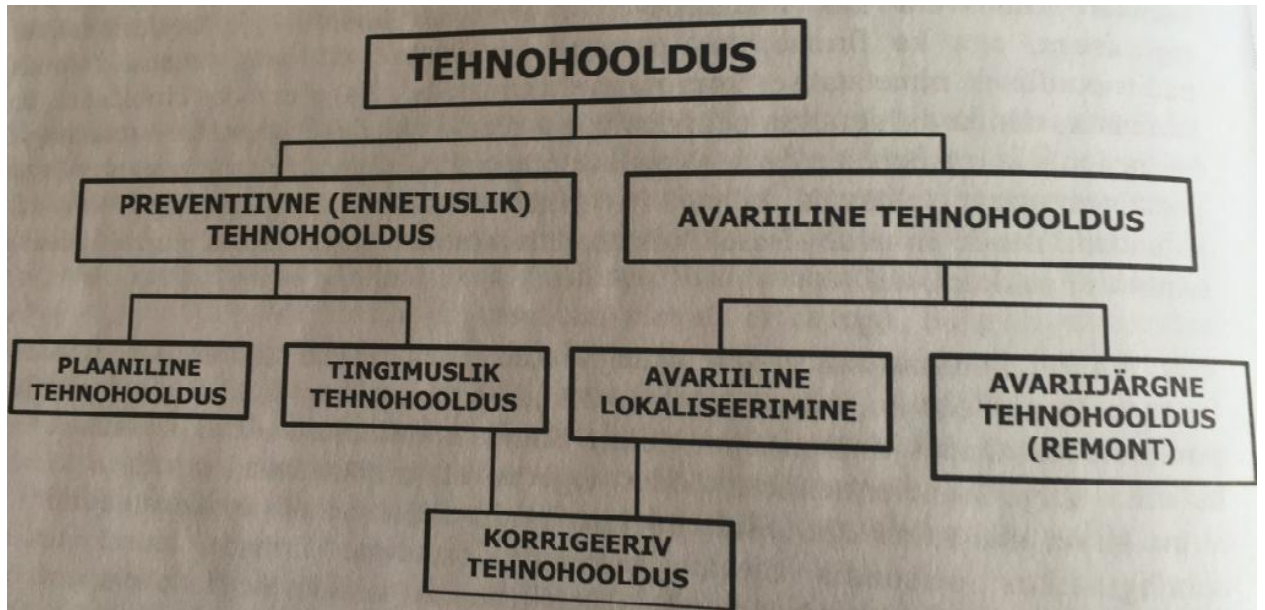
Käesolevas teemas käsitleb autor Riigi Kinnisvara AS poolt juurutatud tehnohoolduse tehnilist kirjeldust ning võrdleb kirjeldust EVS 807:2010 standardiga, et välja selgitada remonttööde ja tehnohoolduse eristamine.

2.2. Tehnohooldus

Tehnohooldus on tegevused ja tööd selleks, et füüsiliselt säilitada krundil olevaid ehitisi (hooneid ja rajatisi), tagades tervikuna nende ning nende üksikute tarindite ja ehitistes paiknevate tehnosüsteemide seisundi vastavuse ettenähtud nõuetele omaniku poolt selleks võimaldatud vahenditega. Tehnohoolduse eesmärk väljendub selles, et iga ehitis peab selle kasutamiseks vastuvõtmisel ning kasutuses oleku jooksul pidevalt vastama õigusaktides toodud põhinõuetele:

- mehaaniline tugevus ja püsivus;
- tuleohutus;
- hügieenilisus, tervislikkus ja keskkonnaohutus;
- kasutusohutus;
- piisav mürakaitse;
- energiasäästlikkus ja soojusisolatsiooni piisavus.

Kui tehnohoolduse tegemiseks sõlmitavates lepingutes pole määratletud teisiti (14).



Joonis 2 Tehnohoolduse mõiste ja sisu (15).

Tehnohooldusteenuste eesmärgiks on tagada Hoonetes hooldatavate süsteemide, tarindite ja seadmete energiasäästlik, eesmärgipärane, ilma häireteta töö ja operatiivne mittevastavuste kõrvaldamine ning kliendi rahulolu. Lepingu objektiks olevate Hoonete krundil asuvate rajatiste, põhitarindite ja siseruumides tehtavatele tehnohooldustöödele tuleb tagada vastavus ettenähtud nõuetele kogu lepingu perioodil. Seejuures peavad olema täidetud järgmised põhinõuded:

- Mehaaniline tugevus ja püsivus, so. stabiilsus
- Tuleohutus
- Hügieenilisus, tervislikkus ja keskkonnaohutus
- Kasutusohutus
- Mürakaitse
- Tervisekaitse
- Energiasäästlikkus (16)

Järgnevalt on kirjeldus tehnohoolduse mõistele läbi kahe erineva organisatsiooni Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) ja EVS 807:2010 silmade. Tehnohoolduse mõiste arusaamine ja kasutamine on kinnisvara korrashoius tegutsevatele inimestel mõistetav.

Autori arvates on EVS 807:2010 käsitus tehnohoolduse mõistele, et tegevused ja tööd peavad füüsiliselt säilitama krundil olevaid ehitisi (hooneid ja rajatisi) omaniku poolt selleks võimaldatud vahenditega ning kasutusperioodi vältel peab süsteem pidevalt vastama õigusaktides toodud põhinõuetele.

RKAS käsitleb sama mõistet omakorda juba, kui tehnohoolduseteenustena. Põhi eesmärgina on tagada hoonete hooldatavate süsteemide, tarindite ja seadmete energiasäästlik, eesmärgipärane, ilma häireteta töö ja operatiivne mittevastavuste kõrvaldamine ning kliendi rahulolu ja samas peab süsteem vastama nõuetele kogu lepingu perioodil.

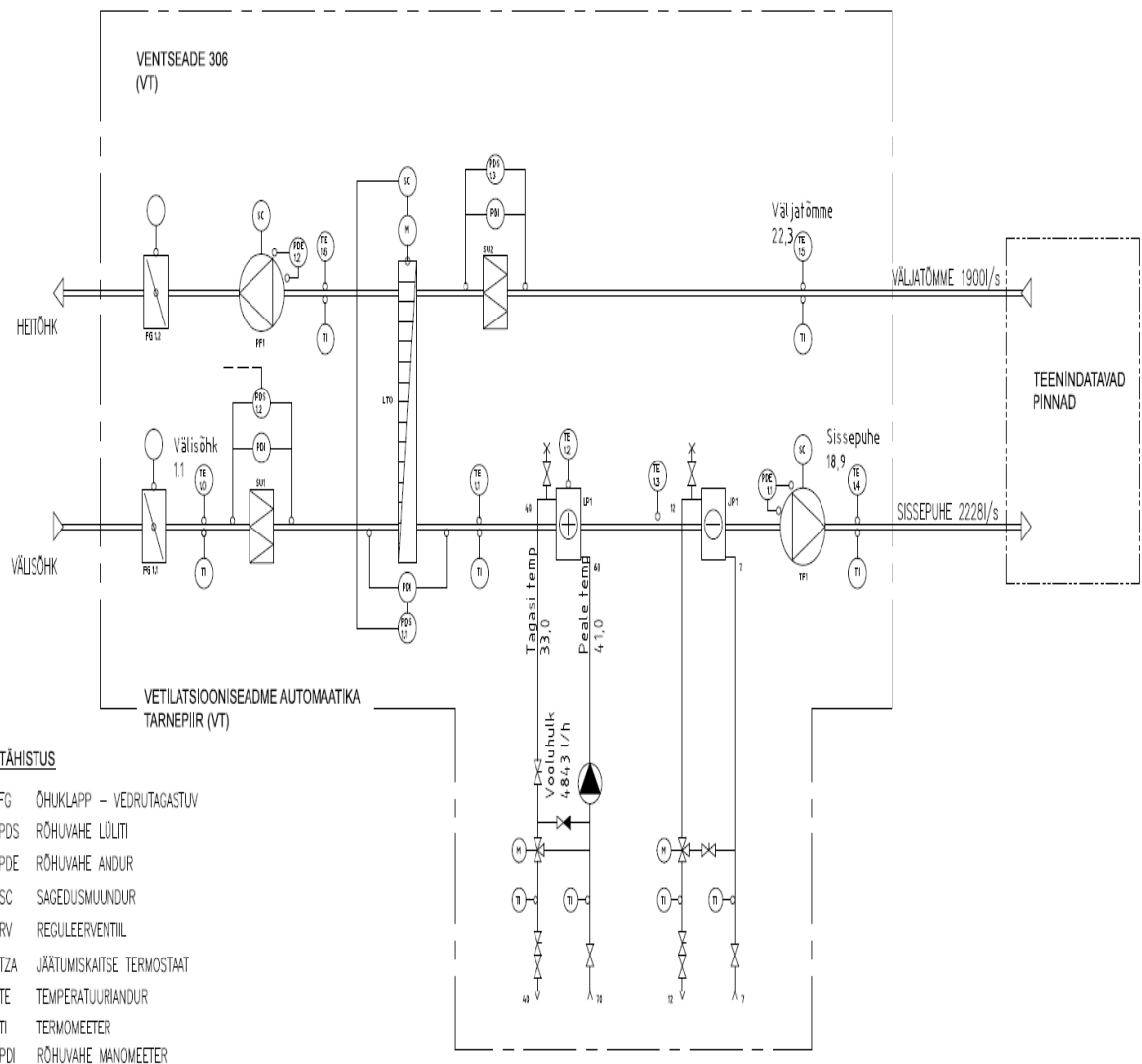
Põhinõuded on mõlema organisatsioonil ühed ja samad. Põhinõueteks loetakse, et tarindid/tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

Autori arvates on EVS 807:2010 eesmärk fookuseeritud ehitise füüsilise säilitamisele, et kogu kasutusperioodil tarindid/tehnorajatised ei muutuks ohtlikus kolmandatele isikutele ja vastaks õigusaktides toodud põhinõuetele. See omakorda tähendab omanikule pidevalt lisakulusid tehnohoolduse näol ning muudab tarindite/tehnorajatisi muutmise energiasäästlikumaks väga kulukaks. Odavam/säästlikum on uus hoone ehitada või paigaldada uus tehnosüsteem.

RKAS peamine põhi eesmärk on kliendi rahulolu ja energiasääst. Autori arvates on tänast majandusolukorda arvestades see ainuõige lähenemine. Kliendil on odavam teha ühekordne investeering ehk paigaldada/ehitada uus energiasäästlik hoone/tehnorajatis, kui sama asja füüsiliselt säilitada.

Näitena saab töö autor välja tuua Tallinnas, Rävåla pst. 5 asuvat ärihoonet, kus on mehaaniline õhuvahetusseade.

Autori kasutuses on büroohoone, Rävåla pst 5 ventilatsioonisüsteemide 306 TK/PK ja 307 TK/PK üldõhuhulkade, õhutemperatuuride, küttesõlme vooluhulkade ja vee temperatuuri mõõtmiste tulemused.



Joonis 2 . Ventilatsiooniseadmete 306 ja 307 põhimõtteskeem

Mõõtmiseks kasutati järgmisi mõõtevahendeid:

- Õhuparameetrite mõõtur: VelociCalc Air Velocity Meter 9565-P, S/N:9565P1405017
- Diferentsiaalrõhumõõtja TA CMI S/N: 05390081; 05390082

Ventilatsioonisüsteem	Õhuhulgad		Õhutemperatuurid				Veevooluhulgad		Kütteevee temperatuurid	
	Sissepuhe [l/s]	Väljatõmme [l/s]	Õhuvõtt [°C]	Sissepuhe [°C]	Väljatõmme [°C]	Väljavise [°C]	Primaarring [l/h]	Sekundaarring [l/h]	Pealevool* [°C]	Tagastuv* [°C]
306 TK/PK	2228	1900	1,1	18,9	22,3	7	**	4843	41	33
307 TK/PK	4695	3895	0,7	20,6	22,2	10,5	14910	14590	45	32

*temperatuurid mõõdetud küttesõlme paigaldatud termomeetritega

**vooluhulka ei saanud mõõta, kuna tasakaalustusventiilil puudusid mõõteotsad

Tabel 1. AMECON OÜ, Mõõtmistulemused büroohoones Rävåla pst 5.

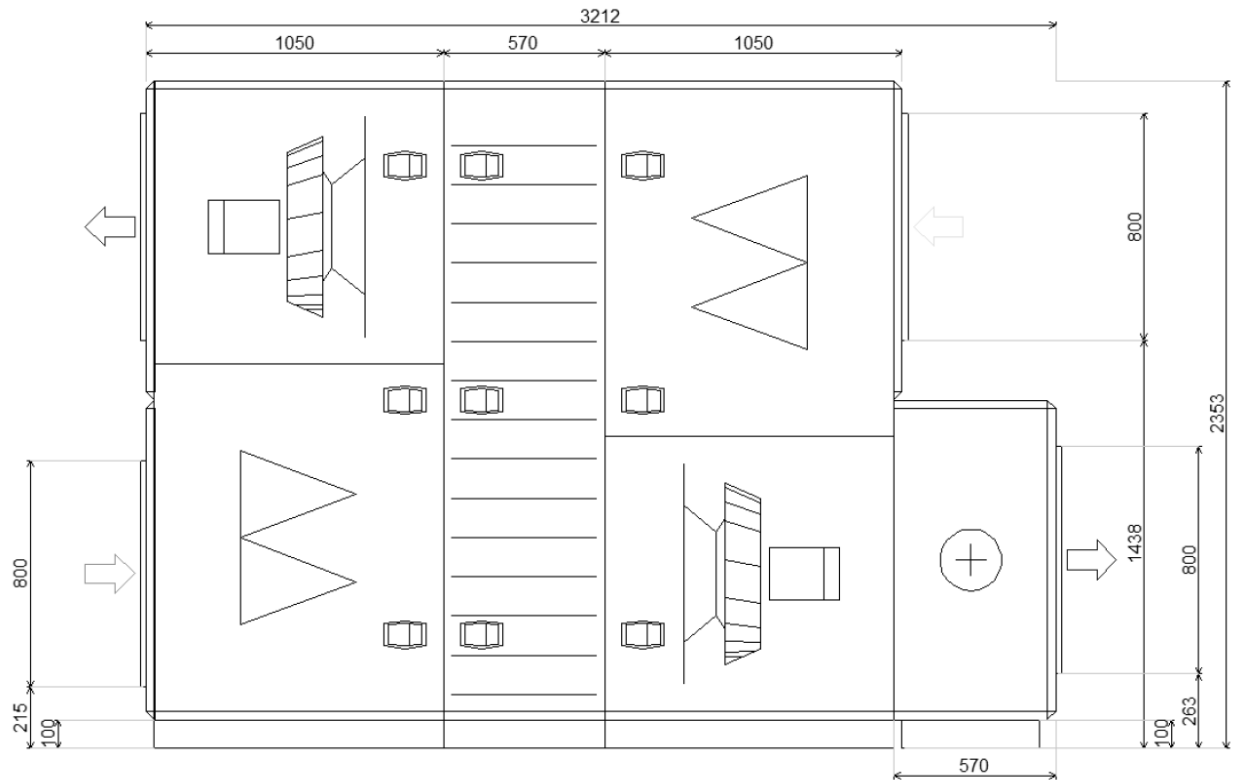
Seadmete energiakulu tunnis on vastavalt : Seade 306 - 4.0 kW ja 307- 11.0 kw.

Autori kasutuses on Swegon Eesti OÜ poolt koostatud pakkumine uutele mehaanilistele õhuvahetusseadmetele ja ventilatsiooniseadmetele. Pakkumise koostamise aluseks oli eelpool mainitud olemasoleva olukorra mõõtetulemused. Milleks olid siis sissepuhutava ning väljatõmmatava õhu õhukogused, õhutemperatuurid (välisõhu temperatuur, hoonesse sissepuhutav ning hoonest väljatõmmatav ja seadmest väljavisatav õhutemperatuur), küttekalorifeeri soojuskandja ehk vee vooluhulk ning temperatuurid (kalorifeerist tagastuv ning pealeminev vee temperatuur).

Vastavalt Swegon Eesti OÜ poolt koostatud pakkumisele soovitatakse olemasoleva mehaanilise õhuvahetusseadme 306 asemele paigalda GOLD Wing+, kus on arvestatud eelpool mainitud olemasolevate ventilatsiooniseadmete mõõtmistulemusi ja parameetreid.

Ventilatsiooniseadmele nr 306 pakutakse välja GOLD Wing+ seadet, mis vastab Eurovent energiatõhususklassile A. Selle seadme muudab energiasäästlikuks uus tehnoloogiline otseühendusega regulaator EC mootor. Pakkumise on koostanud Swegon Eesti OÜ.

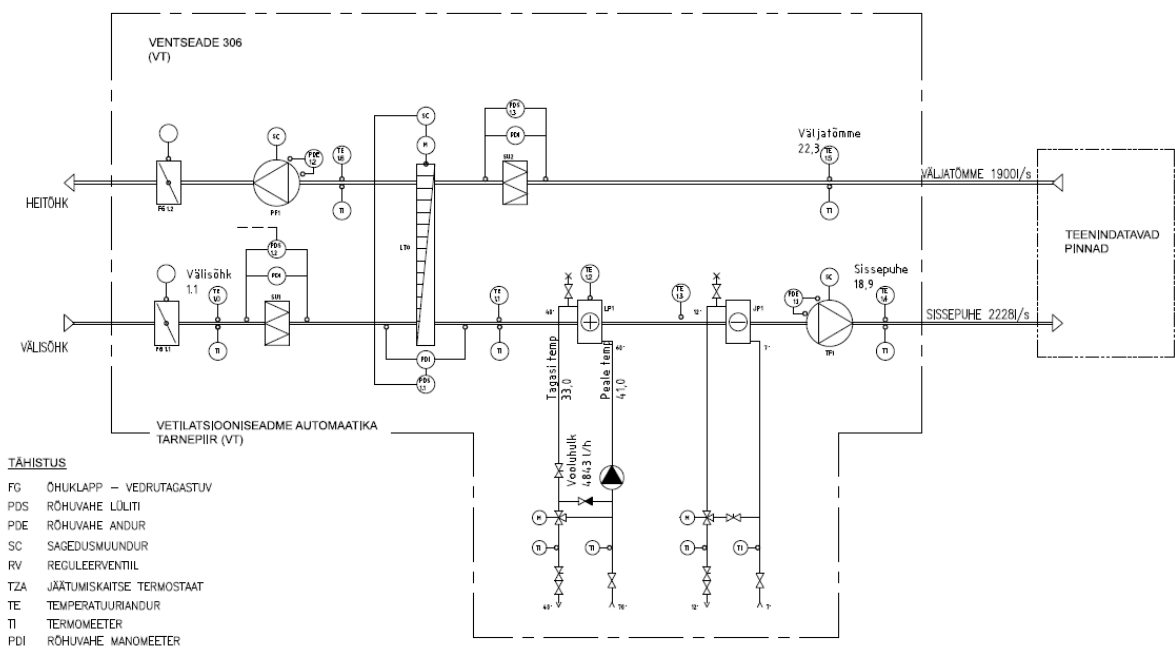
Ventilatsiooniseadmele nr 307 pakutaks välja GOLD-50-E-RX, mis samuti vastab Eurovent energiatõhususklassile A.



Joonis 3 . GOLD-50-E-RX põhimõtteskeem

Seadmete energiakulu tunnis on vastavalt : Seade 306 - 2.07 kW(Puhas filter: 1.93 kW).
ja 307 - 4.43 kW(Puhas filter: 4.13 kW).

Selle näite puhul tahab autor tõestada väidet, et majanduslikult on otstarbekas teha ühekordne investeering, kui seadmeid füüsiliselt säilitada. Antud näite puhul on pelgalt elektrienergia kulu kõrvutades kokkuhoid 8.5 kW tunnis, jättes siin juures võrdlemata muud tegurid, mis energiasäästu veelgi suurendavad.



Joonis 4 . Ventilatsiooniseadme GOLD Wing+ põhimõtteskeem.

2.2. Remonttööd ehk renoveerimistööd

Renoveerimine - olemasoleva hoone, tema tarindite ja/või ruumide taastamine (s.o remont) esialgsel kujul koos tarindite või tehnosüsteemide põhiparameetrite säilitamisega; hoone mahulised ja pinna põhiparameetrid ei muutu; hoone säilitab põhiliselt oma kasutusotstarbe (16).

Renoveerimistööde põhiline eesmärk on ehitusjärgse olukorra taastamine. Paraku ei saa märkimata jätta, et tehnoloogia areng toimub väga kiiresti. Sellest tulenevalt ei saa rääkida ainult renoveerimisest üksi, mille eesmärk on põhiparameetrite säilitamine.

Olukorrast tulenevalt tuleks kasutusele võtta EVS 807:2010 välja toodud järgmised mõisted:

- Taastusremont (mille jaoks kogutakse regulaarselt remondifondi)
- Kohaldusremont (mis, on vajadustest tulenev, s.o projektipõhine)

Nende kahe mõiste eristamine praktikas on keerukas, kuna üldjuhul teostatakse neid töid komplekselt.

Renoveerimistöde tegemine kinnistul sisaldab töid, mida ei kirjeldata tehnohoolduse, heakorratööde ja arendamise all.

Renoveerimistööd kasutusea jooksul (remonttööd)

Autori ettepanek oleks kasutada edaspidi õigeid termineid/mõisteid tööde kirjeldamisel. Igapäevastel kasutuses olev mõiste remonttööd on käibefraas ning mõistlik oleks kasutada asju õigete nimedega. Autori arvates on EVS 807:2010 kirjeldatud „Remonttööde“ mõiste väga hästi sõnastatud ning edaspidi võiks „remonttööde“ asemel kasutada mõistet Renoveerimistööd.

2.3. Tehnohooldus ja „remonttööde“ eristamine

Käesoleva lõputöö põhieesmärk on autoril välja selgitada, millisel juhul muutub tehnohooldus renoveerimistööks (remonttööks) ja millisel juhul mitte. Eelnevates alateemades selgitas autor tehnohoolduse ja renoveerimistöode (remonttööd) mõisteid. Käesoleva alateemaga soovib autor selgitada välja piirid, millisel juhul muutub tehnohooldus renoveerimistööks (remonttööks).

RKAS seletuskiri hooldus ja renoveerimistöode (remonttööde) vahelise piiri osas on järgnev:

Riigihanke dokumendis Tehniline kirjeldus üldosa punkt „Üldpõhimõtted“ sätestab järgnevad tingimused:

a) tehnohooldusteenuste (EVS 807 mõistes komplekstegevuse kood 200, edaspidi Standardi mõistes kood 200) eesmärgi, milleks on tagada:

- hoonete hooldatavate süsteemide, tarindite ja seadmete energiasäästlik, eesmärgipärane ilma häireteta töö;
- operatiivne mittevastavuste kõrvaldamine;
- kliendi rahulolu.

b) hooldustööde (Standardi mõistes kood 200) tasumise põhimõtte ning mittevastavuste lahendamise korra: Määratletud on mittevastavuste seisundid (avarii, rike, puudus), nende likvideerimise aeg alates teadasaamisest ja tasustamine (sh. täiendavad summad püsitasule, mis tasutakse reservi arvelt) vastavalt Tehnilise kirjelduse Üldosa, Tabel 1, lk 2.

Määratletud on ka ülevaatus käigus avastatud mittevastavuste lahendamine ja remonttööde vajadusest teavitamine ning hinnapakumiste esitamine (lk 3 ja lk 4).

Kommentaar: Remonttööde teostamine ei ole teenuse sisu, vaid töövõtjal on kohustus korralise ülevaatus või ennetusliku hoolduse raames teavitada Tellijat hooldataval objektil remonttööde vajadusest. Vastavalt töövõtjalt saadud infole peab haldur järgima RKASi protseduure ja teostama vajalikud tegevused remonttööde elluviimiseks.

c) Remonttöödeks loetavate tööde (Standardi mõistes kood 400) loetelu:

- maa-ala hoonestamist ettevalmistavad meetmed koos omandi või kasutusõigust tõendavate dokumentide vormistamisega;
- ehitamiseks vajalikud tegevused, mille teostamiseks on nõutav projekti koostamine;
- tehnoseadmete või nende osade paigaldamisega (va. ennetusliku hoolduse kulumaterjalid - näiteks, kuid mitte ainult; ventilatsioonifiltrid, veefiltrid, ventilatsioonirihmad, pehmendussoolad, kruvid, poldid, õlid, tüüblid jne) seotud tegevused (sh. toed, kinnitused, armatuurid, isolatsioon, tõkked, vooderdised, viimistlus, samuti paigaldavatele tehnoseadmetele mõõte-, juhtimis- ja reguleerimisseadmete paigaldamisega seotud tööd).
- projektis ettenähtud mahus krundipealsete rajatiste loomiseks vajalikud tegevused.

Kommentaar: Antud punkti loetelu tõlgendamine Standardi 200 komplekstegevuste alla ei ole asjakohane, kuna remonttööd on Standardi mõistes komplekstegevus 400 ja antud lühiloetelu on refereeritud Standardist (Standardi Lisa A, komplekstegevuse 400 selgitus). Tehnilise kirjelduse üldosas toodud refereering kehtib olukordadele, mis ei ole käsitletavad avarii, rikke või puudusena vaid tegemist on projektis ette nähtud mahus ja kvaliteediga ehitus- ja montaažitööde teostamisega (17).

EVS 807:2010 käsitus tehnohooldus ja renoveerimistööde(remonttööde) vahelise piiri osas on järgnev:

Renoveerimistööde tegemine kinnistul sisaldab töid, mida ei kirjeldata tehnohoolduse (200), heakorratööde (300) ja arendamise (800) all.

Kõiki käesolevasse komplekstegevusse kuuluvaid tegevusi eristab tehnohooldusest eelkõige see, et igal sellisel projektil on algus ja lõpp ning unikaalselt elluviidav sisu, s.o töökirjeldus. Käesoleva komplekstegevuse korraldamisel tuleb lähtuda kehtivatest ehituskulude liigitamise eeskirjadest, mistõttu tuleb lähtuda vastavates õigusaktides ettenähtud põhimõtetest ja protseduuridest.

Renoveerimistöode (remonttööde) puhul on sisuliselt tegemist (väikesemahuliste) ehitusprojektidega, st tegemist on alati ühekordselt kavandatavate ning elluviidavate projektilaadsete tegevustega. Seetõttu on igati otstarbekas, et tööde korraldamisel ja arvepidamisel lähtutakse üldjuhul ehitamisega seotud õigusaktidest ning kehtivast ehituskulude liigitamise standardist (18).

PhD Madis Kaing annab enda kirjutatud raamatus „Kinnisvara alused“ järgmise seletuse komplekstegevustele tehnohooldus(200) ja renoveerimistöodele vahelise piiri(400):

Kinnisvara hooldamine tähendab tegevusi, millega tagatakse ehitise konstruktiivelementide ja tehnosüsteemide või krundi või selle juurde kuuluvate rajatiste (töö) korrasolek, s.o korrashoid - hooldatava kinnisvara või selle üksikute osade säilimine ja vastavus kehtivatele nõuetele, mis on sätestatud õigusaktides, kehtivates ehitusnormides, projektdokumentides ning hoolduslepingu objektiks olevate tehnosüsteemide kasutus- ning hooldusjuhendites.

200 – Ehitiste ja tehnosüsteemide tehniline hooldamine (tehnohooldus) on regulaarne ja reglementeeritud sisuga (töökirjeldusega) tööde kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada kinnistul paiknevad ehitised (hooned, nende tarindid ja hoonetes paiknevad tehnosüsteemid, ning rajatised) ettenähtud seisundis(se), enamasti oluliselt parandamata ja muutmata korras hoitava objekti kasutusotstarvet. Seega on tehnohoolduse puhul põhiliseks märksõnaks „säilitamine“.

400- Ehitus-, rekonstrueerimis- ja renoveerimistöode tegemine on ühekordne ja unikaalne projekti juhtimisel põhinev tegevuste kompleks selleks, et kas purunemisest ja/või kulumisest tulenevalt või kasutaja soovidest tulenevalt täidetakse ja /või uuendatakse olemasolevaid tarindeid ning tehnosüsteeme üldjuhul kinnisvara kasutaja muutunud nõudmiste või vajaduste rahuldamiseks (19).

Vaadeldes ja kõrvutades neid kolme seisukohti tehnohoolduse ja renoveerimistöode(remonttööde) vahelise piiri osas on autor arvamusel, et PhD Madis Kaing annab kõige parema selgituse, kus jookseb tehnohoolduse ja renoveerimistöode(remonttööde) piir - tehnohoolduse põhieesmärk on „säilitamine“, renoveerimistöode(remonttööde)

põhieesmärk on ühekordne ja unikaalne projekti juhtimisel põhinev tegevuste kompleks, mis täiendatakse või uuendatakse olemasolevaid tarindeid/tehnosüsteem üldjuhul kinnisvara omaniku/kasutaja muutnud nõudmistele või vajaduste rahuldamiseks.

Arvestades hoonete/tehnosüsteemide keskmist vanust Eestis (keskmiselt 10-30aasta vanused) tuleks tegeleda peaaesjalikult renoveerimistöödega, mitte seada peaesmärgiks olemasolevate tarindite/tehnosüsteemide „säilitamist“.

Autor nõustub, et uuendatud tarindeid/tehnosüsteeme tuleb samuti vastavalt hooldusjuhendile hooldada, kuid lähtudes enda kogemusele on hoolduskulud sellisel juhul kuni 50% odavamad, kui „säilitada“ 10-30a. tarindeid/tehnosüsteeme.

Tuues näiteid reaalsest elust siis tehnohoolduse ja renoveerimistööde(remonttööde) vahel, saaks autori arvates liigitada järgmised enamlevinud tegevused kinnisvara tehnohoolduse alla :

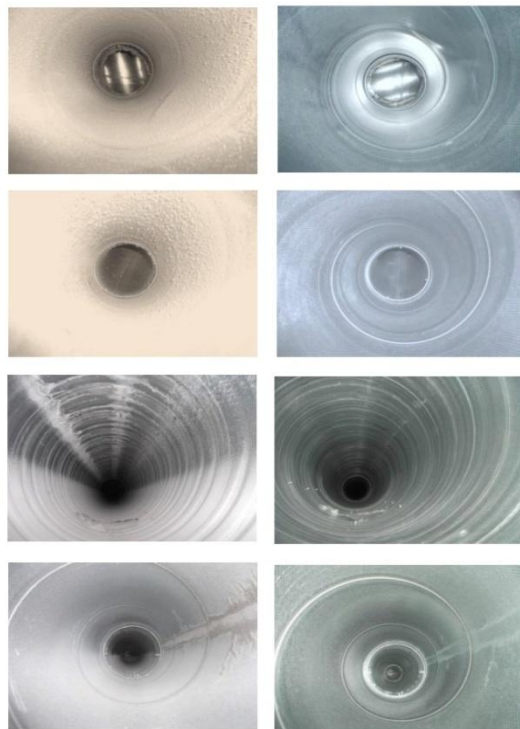
1. akende tihendi vahetus;
2. vee-, küttesüsteemi mudafiltri vahetus,
3. purunenud elektripistiku vahetus,
4. küttesüsteemi sulgkraani vahetus,
5. küttesüsteemi 3-tee ventiili vahetus jms



Pilt 1. Uksetihendite osaline vahetus ja ukse reguleerimine.

Akt nr. 1802

Pildid enne ja pärast puhastustööde teostamist



Pilt 2. Ventilatsioonisüsteemide ja rasvakanalite puhastus.



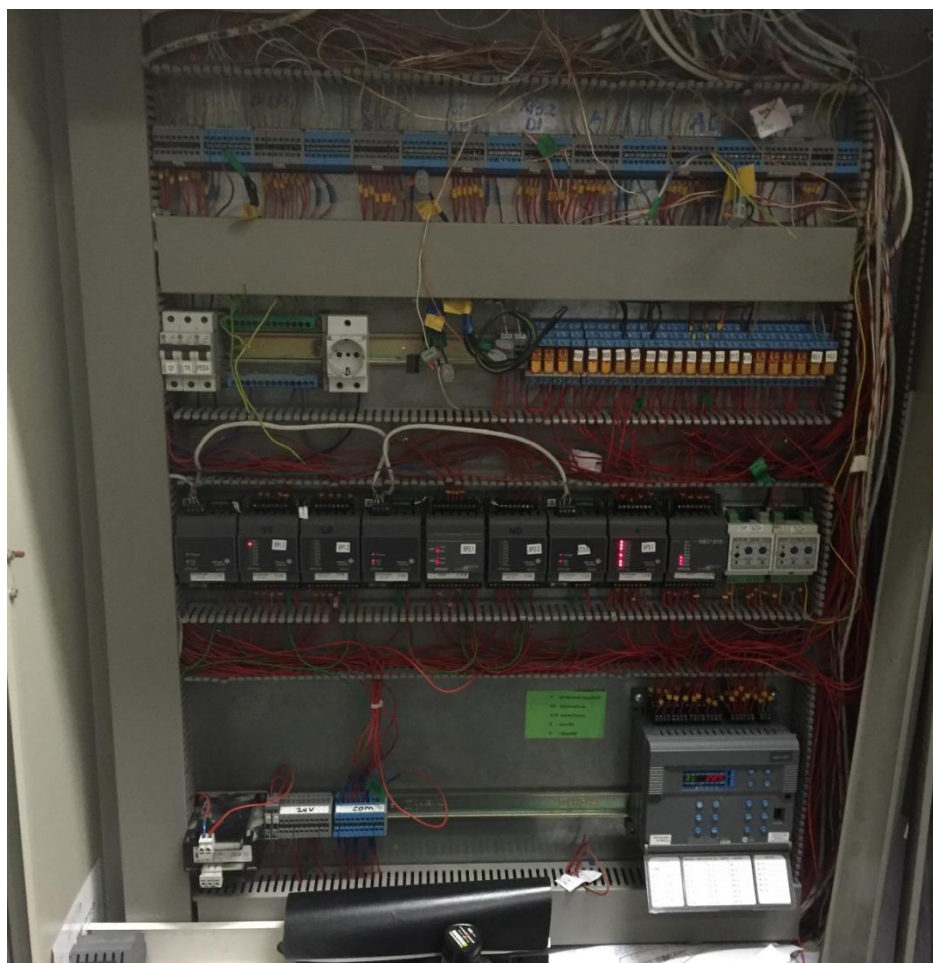
Pilt 3. Soojussõlmes korrodeerunud ühendus.

Renoveerimistöde (remonttööde) alla liigitaks autor järgmised enamlevinud tegevused kinnisvara hoolduses:

1. Akende vahetus,
2. küttesüsteemi tasakaalustamine, küttesüsteemis radiaatori vahetus



Pilt 4. Ventilatsioonisüsteemi renoveerimistööd



Pilt 5. Hoone automaatikakilbi renoveerimistööd.

KOKKUVÕTE

Käesolev lõputöö, teemal „Tehnohoolduse ja remonttöö eristamine hoone hooldustööde hankimisel ja korraldamisel”, eesmärgiks on tuua välja „remonttööde“ ja hooldustööde eristamise kõrvutades Riigi Kinnisvara AS poolt juurutatud tehnohoolduse tehnilist kirjeldust ning võrrelda seda kinnisvara korrashoid kinnisvarakeskkonna korraldamine EVS 807:2010 Eesti standardiga.

Heade tavade ja kokkulepete komplekstegevused reguleerivad hoonete tehnilist korrashoidu piisavalt hästi ning on kõigile lisaks juriidilise haridusega isikutele piisavalt hästi arusaadavad ka nendele, kes ei oma vastavat ettevalmistust.

Esmapilgul võib tunduda, et kinnisvara korrashoidu reguleerivad õigusaktid, head tavad ja kokkulepped on terviklikud ning suures osas välja kujunenud.

Lähtudes enda erialastes praktikates haldus ettevõttes jõudis autor siiski järeldusele, et mitmeski osas vajavad meie seadused täiendamist.

Kui vaadelda reguleerivaid häid tavasid ja kokkuleppeid tehnohoolduse ja remonttööde seisukohalt siis antud kompleks tegevused reguleerivad hoonete tehnilist korrashoidu lõputöö autori arvates piisavalt hästi. Lisaks juriidilise tausta ja haridusega isikutele on antud head tavad ja kokkulepped arusaadavad ka kõigile teistele, kes antud valdkonnas töötavad alustades hooldustehnikust, kuni ehitusjuhini välja.

Autor soovib välja tuua antud valdkonda reguleerivate heade tavade ja kokkulepete killustatuse probleemi, mis võib teatud juhtudel segadust rohkem tekitada, kui asi seda väärt on.

Autor on arvamusel, et mõistlik oleks need regulatsioonid panna ühte seadustiku. Näiteks ehitiste planeerimise kui ehitamise enda regulatsioon võiks olla ühes seaduses.

Autori põhieesmärk antud lõputöös oli välja selgitada renoveerimistöde ja tehnohoolduse käsitlemine ja nende vaheline piir.

Tehnohooldust ja renoveerimistöde(remonttööde) põhiline erinevus seisneb selles, et Tehnohoolduse puhul on fookus seatud objekti säilitamisele, kuid renoveerimistööd on ühekordsed, unikaalsed projektid objektile, millel alati on töö algus ja lõpp.

Autor teeb ettepaneku, et edaspidi kasutataks õigeid termineid/mõisteid tööde kirjeldamisel hangetes/lepingutes/hinnapäringutel nii riigisektoris kui erasektoris.

VIIDATUD KIRJANDUS

1. Madis Kaing. (2011). Kinnisvara alused. Tartu. 142lk
2. G.Kaugeranna. (2010). Korterialamute kaasomandi korrashoiu regulatiivne keskkond. (Lõputöö). TTÜ Tallinna Kolledž. Tallinn. 61 lk.
3. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus 01.jaanuarist 2016. // RT I, 30.12.2015, 82.
4. Tallinna linna heakorra eeskiri 22.juunist 2006. // RT IV, 04.03.2016, 37
5. Tallinna linna ehitusmääruse 6.septembrist 2012. // RT IV, 10.02.2016, 25.
6. G.Kaugeranna. (2010). Korterialamute kaasomandi korrashoiu regulatiivne keskkond. (Lõputöö). TTÜ Tallinna Kolledž. Tallinn. 61 lk.
7. Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu kodulehekül. <http://www.ekhhl.ee>
8. Madis Kaing. (2011). Kinnisvara alused. Tartu. 142lk
9. G.Kaugeranna. (2010). Korterialamute kaasomandi korrashoiu regulatiivne keskkond. (Lõputöö). TTÜ Tallinna Kolledž. Tallinn. 61 lk.
10. Ehitusseadustik¹ 05.märtsist 2015. // RT I, 05.03.2015, 1
11. Planeerimisseadus 28.jaanuarist 2015. // RT I 26.02.2015, 3
12. Seadme ohutuse seadus 18. veebruarist 2015. // RT I, 23.03.2015, 4.
13. Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded 27.vebruarist 2015. // RT I, 18.03.2016, 3.
14. Eesti Standardikeskus kodulehekül. <https://www.evs.ee/tooted/evs-807-2010>
15. EKHHHL MTÜ. (2008). Kinnisvara-hooldaja käsiraamat. Tallinn. 204lk
16. Riigi Kinnisvara AS kodulehekül. http://www.rkas.ee/files/Tehnohoolduse_tehniline_kirjeldus_Yldosa_032016.pdf
17. Eesti Standardikeskus kodulehekül. <https://www.evs.ee/tooted/evs-807-2010>
18. Madis Kaing. (2011). Kinnisvara alused. Tartu. 142lk

SUMMARY

THE DIFFERENTIATION OF TECHNICAL MAINTENANCE FROM REPAIR WORKS UPON PROCUREMENT AND ORGANIZATION OF BUILDING MAINTENANCE WORKS

Remo Kuldmäe

Author's diploma thesis contains forty one pages and is originally written in Estonian.

The aim of this diploma thesis written on the topic "The differentiation of technical maintenance from repair works upon procurement and organization of building maintenance works" is to highlight the differentiation of "repair works" from maintenance by collating the technical specification of maintenance introduced by State Real Estate of Estonia (*Riigi Kinnisvara AS*) and compare it to the Estonian standard EVS 807:2010 "Maintenance of facilities. Provision of facilities management services".

Complex activities of good practices and agreements regulate the technical maintenance of buildings sufficiently well and, in addition to persons with legal education, are sufficiently understandable also to those who do not have appropriate qualifications.

At first glance it may seem that the legislation regulating the maintenance of facilities, good practices and agreements are comprehensive and have largely developed.

However, on the basis of his professional practice in the management company, the author has reached a conclusion that our laws have to be amended with respect to quite several aspects.

If we look at regulating good practices and agreements in terms of technical maintenance and repair works, the aforementioned complex activities regulate the technical maintenance of buildings sufficiently well in the author's opinion. In addition to persons with legal education and legal background, the good practices and agreements in question are understandable also to all other persons working in this area starting from a maintenance technician and ending with a construction manager.

The author wishes to point out the problem concerning the fragmentation of good practices and agreements regulating this area which in certain cases may cause more confusion than is worthwhile.

The author is of the opinion that it would be reasonable to put these regulations into one code. For example, the regulation concerning both the planning and construction of buildings could be included in one law.

The author's main objective in this diploma thesis was to find out the approach to renovation works and technical maintenance and the dividing line between them.

The main difference between technical maintenance and renovation works (repair works) lies in the fact that in case of technical maintenance the focus has been set on the preservation of an object but renovation works are non-recurrent and unique projects on objects which always have the beginning and end.

The author proposes to use correct terms/definitions in the future in describing the works in procurements/contracts/in price inquiries both in the public sector and the private sector.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: ...Remo Kuldmäe 30. mai 2016.....
(Eesnimi Perenimi, 13. jaanuar 2015)

Üliõpilaskood: ...084136.....

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: ...Martin Kõiv 30. mai 2016.....
(Eesnimi Perenimi, 13. jaanuar 2015)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” 2016

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....
(nimi, allkiri)