Eesti Ehitusettevõtjate Liidu seisukohad ja selgitused avatäidete paigaldamise osas

Küsimus	Seisukoht ja selgitus
Ehitamise mõiste	
• Kas avatäidete paigaldamist olemasolevasse avasse (ilma kandekonstruktsioone muutmata) käsitletakse ehitusseadustiku mõistes ehitamisena?	• Ehitusseadustiku kohaselt on **avatäidete paigaldamine olemasolevasse ehituslikku avasse hõlmatud ehitamise mõistega.** • Tegemist on nn **vabaehitusliku ehitustegevusega**, millele kohalduvad seaduse üldised nõuded (hoolsuskohustus, ohutus, asjatundlikkus jms). Juhul kui avatäidete paigaldamine toimub ehitusloa alusel toimuva ehitustegevuse raames, kohalduvad täiendavad nõuded, sh dokumenteerimiskohustus. • Vabaehituslikku ehitustegevust (sh avatäidete paigaldamist) ei käsitleta eraldiseisvalt reguleeritud ehk loakohustusliku ehitustegevusena, kui tegevus ei hõlma ehitise piirde-, kande- ega tugikonstruktsioonide ehitamist või muutmist (v.a. ehitusloa alusel ehitamisel).
MTR kohustus ja pädevusnõuded	
• Kas avatäidete paigaldajal lasub kohustus esitada majandustegevuse teade majandustegevuse registris (MTR)? • Kas tööde teostajale (pädevale isikule) rakenduvad seadusest tulenevad kutsenõuded?	• **Vabaehituslik ehitustegevus (sh avatäidete paigaldamine) ei kuulu reguleeritud ehitustegevuste hulka, mistõttu puudub ettevõtjal kohustus esitada MTR-i teade. Samuti puudub sellise teate esitamise võimalus, kuna see tegevusala ei ole MTR-is registreeritav.** • Kuna tegemist ei ole eraldiseisvalt reguleeritud tegevusega, ei kohaldu ettevõtja pädevale isikule seadusest tulenevat kutsenõuet. Küll aga võivad töövõtulepingu pooled sellises nõudes omavahel kokku leppida. • Kui töövõtulepingus ei ole MTR-i registreeringu ega kutsetunnistuse nõuet kokku lepitud, ei saa vabaehituslike tööde (sh avatäidete paigaldamise) üleandmisel, vastuvõtmisel ega akteerimisel nende nõuete puudumisele tugineda.
Dokumenteerimine ja kaetud tööde aktid	
• Kuidas tuleb dokumenteerida vabaehituslikku tegevust? • Kellel on õigus sellisel juhul kaetud tööde akte allkirjastada?	• Avatäidete paigaldamisel kehtivad seaduses ettenähtud juhtudel (nt ehitus- või kasutusloa nõude korral) dokumenteerimise nõuded ja kaetud tööde akti koostamise kohustus. • Seadusest ei tulene piirangut, et vabaehituslike ehitustööde kaetud tööde akte tohiks allkirjastada üksnes vastavat kutsekvalifikatsiooni omav isik või MTR-i registreeringut omav ettevõtja. • Vabaehituslike tööde puhul hindab ettevõtja ise, milline töötaja on piisavalt asjatundlik vastavate ehitustööde tegemiseks, ning selle ettevõtja pädev isik allkirjastab kaetud tööde aktid oma töölõigu kohta.

Näide: Avatäidete paigaldamine ehitusloakohustuslikule hoonele

Kuigi avatäidete paigaldamine ise on vabategevus, tuleb ehitustegevus dokumenteerida, kui ehitise ehitamiseks on nõutud ehitusluba.

Sellistel ehitusloakohustuslikel objektidel teostatavate vabaehituslike tööde (nagu akende ja uste paigaldus) puhul laieneb kaetud tööde aktide koostamise kohustus ka avatäidete paigaldamisele.

Hoolimata hoone üldisest ehitusloa nõudest hinnatakse MTR-i ja kutsekvalifikatsiooni vajadust paigaldaja vahetult tehtavate tööde põhjal.

Seega puudub avatäite paigaldajal kohustus omada MTR registreeringut ning aktide allkirjastajalt ei nõuta kutsetunnistust juhul, kui sama ettevõtja ei ole kogu ehitusloakohustusliku tegevuse läbiviija (peatöövõtja).

Aktid allkirjastab paigaldava ettevõtja enda määratud pädev isik ning peatöövõtja, omanik või järelevalve ei saa nõuda kõrgemaid kvalifikatsiooninõudeid, kui neid polnud lepingus kokku lepitud.

Täiendavad selgitused

1. Avatäite paigaldamine kui ehitamine

Ehitusseadustiku (EhS) § 4 lõike 1 järgi on ehitamine muu hulgas ehitise paigaldamine ning muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsikalised omadused. Seetõttu on avatäite paigaldamine või vahetamine üldmõistena ehitamine. See aga ei tähenda iseenesest, et tegemist oleks ehitusloakohustusliku või eraldiseisvalt reguleeritud tegevusega.

EhS § 4 lõike 3 kohaselt on ümberehitamine eelkõige hoone piirdekonstruktsioonide muutmine, kuid samaväärsete üksikosade vahetamist ei käsitleta ümberehitamisena. Seega tuleb töö ulatust hinnata juhtumipõhiselt: kande-, jäigastavate või muude konstruktsioonide muutmine võib anda tööle teistsuguse õigusliku tähenduse. Loa- ja teatamiskohustus sõltub eeskätt EhS lisast 1 ning konkreetsest ehituslikust lahendusest.

2. MTR-i teade ja kutsekvalifikatsioon

EhS § 25 lõike 1 punkt 1 seob majandustegevuse teate esitamise MTR-is ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise tegevusalaga. MKM 15.12.2021 selgituse kohaselt tuleb hinnata ettevõtja vahetult tehtavate tööde sisu, mitte üksnes seda, kas objektil tervikuna kehtib ehitusloa nõue.

EhS § 22 lõiked 1–3 nõuavad, et ettevõtja oleks töö tegemiseks pädev ja tagaks piisava kvalifikatsiooniga isikute tegutsemise. EhS § 23 lõige 6 sätestab, et kui seaduses ei ole tegevusalale kvalifikatsiooninõuet ega selle tõendamise viisi ette nähtud, hindab sobivust omanik või tellija (ettevõtja puhul) ning ettevõtja (oma töötaja või töövõtja puhul). EhS § 24 lõigetes 1–2 on loetletud tegevusalad, millel peab pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Kutsetunnistuse puudumine ei vabasta ettevõtjat asjatundlikkuse ja ohutuse nõuete täitmisest, kuid kutsetunnistus ei ole automaatselt nõutav tegevusalal, millele seadus sellist tõendamisnõuet ei sea.

3. Dokumenteerimine ja kaetud tööde akt

EhS § 15 lõike 1 järgi tuleb ehitamine dokumenteerida igal juhul, kui ehitamiseks on nõutud ehitusluba. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on kaetud tööde akt üks ehitusdokumentidest. Majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määruse nr 3 § 1 lõige 2 täpsustab dokumenteerimise juhtusid ning § 1 lõige 3 näeb muudel juhtudel ette dokumenteerimise vähemalt mahus, mis võimaldab nõuetele vastavust mõistliku pingutuse ja kuluga tuvastada.

Määruse nr 3 § 7 käsitleb kaetud tööde akti ning nimetab avatäite paigaldamise ja tihendamise dokumenteeritava tööna. Määruse § 13 lõike 2 kohaselt allkirjastavad kaetud tööde akti ehitustöö tegija ja omanikujärelevalve tegija pädev isik. Lõike 1 järgi kinnitab allkiri, et töö tegemisel on järgitud asjatundlikkuse põhimõtet. Allkirjastamisnõue ei asenda eraldi õiguslikku alust MTR-i teate või kutsetunnistuse nõudmiseks. Nende nõuete kohaldatavust tuleb hinnata EhS §§ 23–25 ning konkreetse töö ja lepingutingimuste alusel.

4. Töövõtulepingu tähendus

Töövõtulepingus võib kokku leppida täiendavaid nõudeid, mis on põhjendatud töö eripäraga – näiteks kindla kvalifikatsiooni, pädeva isiku või dokumentide allkirjastamise korra osas. Kui õigusaktist ega lepingust sellist nõuet ei tulene, tuleb töö üleandmisel, vastuvõtmisel ja akteerimisel nõude esitamise alus eraldi põhjendada. MKM 15.12.2021 selgituse kohaselt ei saa vabaehituslike tööde puhul pärast lepingu sõlmimist ettevõtjale ühepoolselt kehtestada kõrgemaid pädevus- või kvalifikatsiooninõudeid, kui need ei tulene seadusest ega ole lepingus kokku lepitud.

Allikad

- Ehitusseadustik: § 4, § 10, § 15 ning §§ 22–25; lisa 1.
- Majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määrus nr 3 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded”: § 1, § 7 ja § 13.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 15.12.2021 selgitus nr 15-2/2021/7513-1 „Selgitus seoses majandustegevusteadete ja kutsekvalifikatsioonidega”.

16.09.2026