



Nõuded ehitise ligipääsetavusele 2026

Kaido-Allan Lainurm, Kliimaministeerium



Ehitusseadustik

§ 11. 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:

/.../

8) puudega inimeste erivajadusi *

(4) Valdkonna eest vastutav minister võib määrusega täpsustada ehitisele esitatavaid nõudeid.

* NB! Sõnastust on kavas muuta lähtudes ligipääsetavuse laiast vaatest: § 11 lg 2 punkt 8 tunnistatakse kehtetuks ning punkt 4 sõnastatakse „4) kasutamise ohutust ja ligipääsetavust;“ (sarnaselt muutub ka EhS § 130 lg 3 punkt 7)



Nõuded ehitusprojektile

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 8 lg 10:

Eelprojekti seletuskirjas tuuakse asjakohasel juhul eraldi peatükina välja ehitise ligipääsetavuse ja kasutamise lahendused, mis arvestavad puudega inimeste erivajadusi.

Tegu ei ole formaalse viitega uksepaku kõrgusele ja invatualeti olemasolule!

Seletuskirjast peab omanik, ehitaja, OJV, KOV, riikliku järelevalve asutus jne lugema välja enda jaoks vajaliku informatsiooni.

SK-d koostades saab ka arhitekt või insener enda jaoks lahti mõtestada asjad, mis on „kusagil olemas“.

NB: Ka ehitusprojekti nõuded on muutmisel. Muuhulgas täpsustatakse ligipääsetavusega seonduvat.



Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm

VVTP 2023-2027 p. 9.1.14. Avalik ruum peab olema ligipääsetav kõigile Eesti elanikele ning elukeskkonna kujundamisel tuleb lähtuda ligipääsetavuse rakkerühma soovitudest.

- Ehitisi puudutava õigusliku raamistiku ajakohastamise ettepanekud
- Analüüs ja ettepanekud ehitiste ligipääsetavuse märgise kasutuselevõtuks ja sidumiseks loamenetlusprotsessiga ehitisregistris
- Juhendid olemasolevate, sh ajalooliste hoonete ja ehitismälestiste ligipääsetavuse parandamiseks

Kehtiv koalitsioonileping: Looma ajakohased ja bürokraatiat vähendavad ehitusnõuded, mis keskenduvad ligipääsetavusele, energiatõhususele ja tavanaruumi uuele standardile ning lihtsustavad ehitusloa menetlusi.

Kehtiv VVTP: Ehitiste ligipääsetavuse määruse uuendamine (2027, I kv.)



Eelnõu eesmärk

Fookus liigub puudega inimestelt kogu elanikkonnale:

§ 1. Määruse eesmärk

Määrusega kehtestatakse nõuded ehitise ligipääsetavusele eesmärgiga tagada kogu elanikkonnale võrdsed võimalused ehitiste kasutamisel.

(senikehtivas määruses 28 on kehtestatud puudega inimeste erivajadusi arvestades nõuded ehitisele, eesmärgiga tagada puudega inimeste takistuseta ehitise kasutamine.)



Kohaldamisala täpsustub

§ 2. Määruse kohaldamisala

(1) Määrusega kehtestatakse ligipääsetavuse nõuded käesolevas paragrahvis nimetatud ehitiste püstitamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, samuti kasutusotstarbe muutmisel, kui peale kasutusotstarbe muutmist kuulub ehitis käesolevas paragrahvis määratud kohaldamisalasse. Ehitise laiendamisel, ümberehitamisel või kasutusotstarbe osalisel muutmisel kohalduvad käesoleva määruse nõuded laiendatavale, ümberehitatavale või muudetava kasutusotstarbega osale.



Kohaldamisalas olevad hooned

(2) Määrus kohaldub järgmistele elamutele:

- 1) kolme või enama korteriga elamud, välja arvatud ridaelamud;*
- 2) hoolekandeesutuste hooned;*
- 3) ühiselamud.*

(3) Määrus kohaldub järgmistele mitteelamutele:

- 1) majutus- ja toitlustushooned;*
 - 2) büroohooned;*
 - 3) kaubandus- ja teenindushooned;*
 - 4) terminalid ja parkimismajad;*
 - 5) meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned;*
 - 6) muud mitteelamud, kui neis osutatakse teenuseid.*
-



Kohaldamisalas olevad rajatised

(4) Määrus kohaldub järgmistele rajatistele, kui need on avalikus kasutuses või seotud teenuse osutamisega:

- 1) asulasisesed avalikult kasutatavad teed ja avalikkusele ligipääsetavad erateed;*
 - 2) raudteerajatised, sealhulgas raudteeülekäigukohad, ulatuses, mis ei ole reguleeritud muude õigusaktidega;*
 - 3) silla, estakaadi või tunneli osa, mis on kasutamiseks jalakäijatele;*
 - 4) sadamakaid;*
 - 5) spordi- ja puhkerajatised;*
 - 6) muud avaliku kasutusotstarbega rajatised.*
-



Uue elamu ligipääsetav korter (§ 14)

- (3) Käesoleva määruse kohaldamisalasse jääva püstitatava elamu korteritest vähemalt kümme protsenti, kuid mitte vähem kui üks korter, peavad vastama järgmistele nõuetele:
- 1) korteri elu-, töö- ja magamistoas, köögis ning vähemalt ühes pesemis- ja tualettruumis peab olema tagatud vaba pöörde läbimõõt vähemalt 1500 millimeetrit;
 - 2) pesu- ja tualettruumide tehnosüsteemide paigutus peab tagama, et ruum oleks kergesti muudetav ligipääsetavaks vastavalt kasutaja individuaalsetele vajadustele;
 - 3) korteri juurde kuuluvatesse abiruumidesse, samuti korteri juurde kuuluvale rõdule, lodžale või terrassile peab olema tagatud võimalus paigaldada lävepaku tasandus või kaldtee;
 - 4) korteri sisekoridoride laius peab olema vähemalt 1000 millimeetrit.
- (4) Kui lift või muu samaväärne lahendus puudub, peavad käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud korterid paiknema hoone esimesel korrusel.
-



Erandid 1/2 (§ 3)

- (1) Määrus kohaldub üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule hoonestusalale jääva, väärtusliku üksikobjektina määratletud, ehitismälestiseks või ehitisest ajaloomälestiseks tunnistatud, muinsuskaitsealal asuva või UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud alal asuvale ehitisele osas, mis ei ole vastuolus muudest õigusaktidest tulenevate nõuetega.
- (2) Kui laiendatava, ümberehitatava või muudetava kasutusotstarbega ehitisega seotud asjaolu või nõue, sealhulgas kinnisasjaga seotud asjaolu, ehitise arhitektuurne või konstruktsiooniline lahendus, või nõude täitmisega kaasnev ebaproportsionaalne majanduslik koormus ei võimalda määrust ümberehitatavale, laiendatavale või muudetava kasutusotstarbega ehitise osale kohaldada, peab ehitusprojekti koosseisus sellele osale välja pakkuma muu asjakohase lahenduse kooskõlas käesoleva määruse §-s 1 sätestatud eesmärgiga. Asjakohase lahenduse puudumise korral tuleb esitada kaalutletud põhjendused, miks ei ole võimalik määruse nõuet osaliselt või terves ulatuses tagada.
-



Erandid 2/2

- (3) Käesolevat määrust ei kohaldata hoonele, mille ehitisealune pind on kuni 20 ruutmeetrit ja kõrgus kuni 5 meetrit.*
 - (4) Hoonele, mille ehitisealune pind on 20–60 ruutmeetrit ja kõrgus kuni 5 meetrit, ei kohaldata käesoleva määruse §-s 18 sätestatud nõudeid.*
 - (5) Käesolevat määrust ei kohaldata § 2 lõike 4 punktides 5 ja 6 nimetatud rajatise puhul, kui selle asukoht või kasutusotstarve ei võimalda ligipääsetavuse nõudeid kohaldada.*
-



Lifti nõue jääb eluruumi nõuete määrusesse

Liftinõue elamule on toodud määruses nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“. Muudatus jõustus 2018.a augustis, millega toodi nõue 5. korruselt ---> 4. korrusele.

Eelnõus korruste teemat ei puudutata, kuid §-is 8 täpsustatakse nõudeid liftile (senikehtivas määruses on viide ligipääsetava lifti standardile 81-70).

Rakkerühma, MKM-i ja puuetega inimeste organisatsioonide ettepanek tuua liftinõue kolmanda korruse juurde. 2022. Riigikantselei tellimusel korterelamu ligipääsetavuse miinimumkriteeriumite analüüs: lifti hind 1-3% ehitusmaksumusest.

Sektori hinnang: Nõue suurendab korteri **omahinda 5,4%**, **müügihinda 6%** (keskmine eluruum kallineb ca 16 000 eurot) ja **kommunaalkulusid 13%**. 4-korruselise maja puhul on 25% majast ilma liftita kättesaadav (esimene korrus) ja sektori hinnangul puudus vajadus tõsta see 33,3 % peale.

Hoone **kasulik pind väheneb minimaalselt 4 m²** korruse kohta (või tänu kõrguse piirangule terve korruse võrra), mis tõstaks m² müügihinda ja igakuiseid hoolduskulusid. Majanduskeskkond hetkel ei soosi kallima kinnisvara soetamist ega arendamist.



Kokkuvõte

Eelnõuga ajakohastatakse miinimumnõudeid, lähtudes rakkerühma soovitustest ja sektori (sh arhitektid, ehitajad, arendajad) tagasisidest.

- muutus struktuur; eemaldati mittevajalikud nõuded; täpsustus kohaldamisala; lisandus elamute osa

Võetakse aluseks kvaliteetse elukeskkonna ja universaalse disaini põhimõtted, jäädes mõistlikult paindlikuks ning vältides bürokraatiat ja halduskoormust.

- kõigile sobilik; väärtused vahemikega; väiksemad ehitised/ruumid/pinnad ei ole nõuetega hõlmatud; ei reguleeri materjali, vaid vaatab eesmärki; olemasolevatele ehitistele on loodud erandid

Eemaldatud on sätted, mis ei kuulu EhS-i kohaldamisalasse.

- peatuste infoplaanid, postkastid jms



Aitäh!

kaido-allan.lainurm@kliimaministeerium.ee