

# Detailne ehitusprojekt säästab närve

Ehitushinnad on viimase kolme-nelja aasta madalaimad ja kvaliteetsete ehitusettevõtete vahel on hea valik. Samas ei ole tark ehitaja ja ausad materjalid ainus, mis tagavad hea tulemuse – kõik algab läbimõeldud ehitusprojektist.

Korraliku ja kõiki ehituse etappe hõlmava ehitusprojekti valmimine hõlmab kindlaid staadiume, mis loovad põhja nii täpsele hinnapakumisele kui ka oodatud lõpptulemusele. Kuna ehitusprojekti aluseks olev Eesti standard on soovituslik, siis tasub projekti tellimisel arusaamatuste ärahoidmiseks projekteerimise staadiumid arhitekti või projekteerimisbürooga läbi arutada.

## Vaid eelprojektist ehituseks ei piisa

Ehitusprojektile ehitusloa saamiseks vajalikud tingimused määrab majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus, mis tähendab põhimõtteliselt projekteerimist eelprojekti staadiumisse. Tihti peale tellibki omanik teadmatusest ainult eelprojekti, sest rohkem ei nõud. Reaalselt moodustab see kogu vajalikust projekteerimise maksumusest ainult 20–30%.

Tegemist on tõesti ainult eelprojektiga ehk paljud detailid on lahendatud põhimõtteliselt või seletuskirja tasemel. Ehitusturul on tänapäeval saadaval sadu erinevaid materjale ja kümneid

## ÄP TASUB TEADA

### Ehitusprojektile mitu staadiumit:

- ▶ 1. Eskiisprojekt – ehituseaduses määramata, kuid sageli kasutatav, omaniku esmane visioon
- ▶ 2. Eelprojekt – sisaldab arhitektuurse osa põhiplaane, maja vaateid ja lõiget ning arhitektuurse ja eriosade seletust
- ▶ 3. Põhiprojekt – sisaldab kõikide, s.h eriosade plaane, lahendatud sõlmi
- ▶ 4. Tööprojekt – sisaldab tööjooniseid

sarnaste sõlmede lahendusi, seega on ehitajal eelprojekti järgi väga keeruline ehitada ja omanikujärelevalvel praktiliselt võimatu kontrollida.

Olenemata ehitaja ja omanikujärelevalve kõrgest tasemest ei suuda tõenäoliselt kumbki ehitusprotsessi vältel kõiki puuduliku projekteerimisprotsessi vajakajäämisi vältida.

Eramu ehitamiseks on vaja arhitektuurset ja eriosade põhiprojekti (sõltuvalt eramu tehnilise lahenduse keerukusest vajadusel ka tööprojekti staadiumis), konstruktiiv-

- ▶ 5. Sisekujunduse projekt. Ära unusta projekti seletuskirjas tuleohutust

### Ehitusprojektid jagunevad omakorda:

- ▶ 1. Arhitektuurne projekt
- ▶ 2. Konstruktiivne projekt
- ▶ 3. Küte- ja ventilatsioon
- ▶ 4. Vesi ja kanalisatsioon
- ▶ 5. Elektri- ja nõrkvoolupaigaldiste osa, s.h automaatika, andmeside, läbipääsu- ja helindussüsteemid jms
- ▶ 6. Spetsiifilised lisaprojektid

se osa tööprojekti ja sisekujunduse eelprojekti. Ja mitut muud detailset plaani.

### Veendu projektide kokkusobivuses

Juhul kui projekti osad on tellitud erinevatest büroodest, näiteks arhitektuurne osa on tellitud arhitektilt ja konstruktiivsed ning eriosad tehnilistest büroodest, tasub kindlasti endal või omanikujärelevalvel kontrollida, et detailid omavahel sobivad. Näiteks veenduda, et kanalisatsioonitorud ei oleks keset ruume ja eriosad sobiks



kokku – kanalisatsioonitoru ei ole ventilatsioonitorudega samal kõrgusel risti jne.

Hilisema aja- ja närvikulu ärahoidmiseks tasub lahendused üle vaadata ka ühest büroost tellides – sageli võetakse eriosade lahendused tehnilistest büroodest ja pädeva projektijuhil puudumisel jääb projekti kontrollimine puudulikuks.

### Hinnapakumine põhineb ehitusprojektile

Pärast ehitusprojekti valmimist tasub ehituse hinnapakumised võtta mitmest firmast, kuid mitte alati eelistada pimesi kõige odavamat pakumist.

Hinnapakumise küsimine on mõistlik koostada kas ise või omanikujärelevalve abiga ning lisada sellele tööde loetelu ning parimal juhul ka mahutabel. Hinnapakumise küsimine peaks sisaldama põhiandmeid tellija ja hoone kohta, kuhu, mida ja millal soovitakse ehitatada.

Tööde loetelu on mõistlik lasta koostada omanikujärelevalve spetsialistil, kellel on omavahel võrreldavate töödega eelnev kogemus. Tööde loetelus peavad olema mõist-