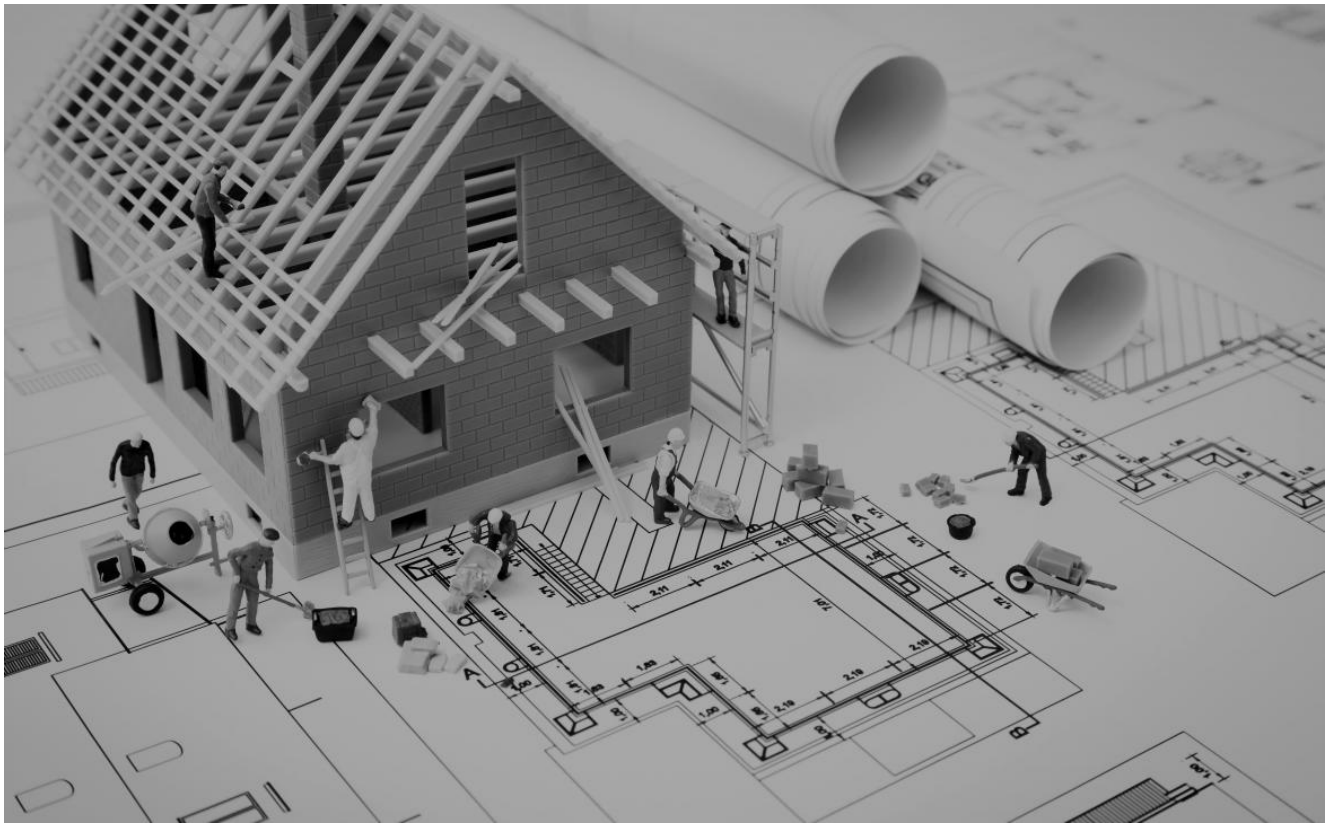
Hoone rohemärgis: kaasaegsed väärtused ja õiguslikud aspektid

Euroopa Liidu rohelise kokkuleppe eesmärgiks on muuta liit nüüdisaegseks, ressursitõhusaks ja konkurentsivõimeliseks majanduseks. Seda soovitakse saavutada reformidega, mis toetavad rohepööret. Ehitussektoril on nendes reformides kanda oluline roll. Euroopa roheleppe ühe kasuna nähakse renoveeritud ja energiatõhusaid hooneid. Energiatõhusalt ja ressursse säästvalt on ehitamist tunnustatud juba varem, kuid nüüd on üha nähtavamaks muutunud ehitistele nn rohemärgise andmine.



Mis on rohemärgis?

Eestis on tuntuimad hoonetele antavad sertifikaadid BREEAM ja LEED, kuid hoonete vastamine taolistele sertifikaatidele on vabatahtlik. Ühiskondlik surve muudab hoonete sertifitseerimise aga üha populaarsemaks. Arendusprojektid, mida soovitakse rahastada laenurahaga, peavad järjest tihemini seadma eesmärgiks valminud hoone sertifitseerimise, kuna ka laenuraha on muutumas rohelisemaks. Arvestades, et hoone elueaks loetakse 50 aastat, on valminud ehitise mõju ümbritsevale keskkonnale pikaajaline. Kuna sertifitseerimine viib tavaliselt hoone elukaare kogukulud väiksemaks, siis pole mõju omanikule ainult mainekujunduslik.

Rohemärgis ei ole pelgalt tunnustus energiatõhusale hoonele. Isegi kui hoone vastab riigi poolt seatud energiatõhususe nõuetele, ei ole see koheselt piisav mõne rahvusvahelise sertifikaadi saamiseks. Samuti ei piisa rohemärgise saamiseks ainult õigest materjalivalikust või tublist ehitusmehest. Rohemärgise saamiseks on vaja täita rahvusvaheliselt tuntud ja laiemale metoodikale tuginevaid kriteeriume, mille täitmist kontrollitakse sertifitseerimisega. Sertifitseerimist saab taotleda nii uuele kui ka renoveeritavale hoonele ja mõnedel juhtudel ka interjööridele. Kuna erinevate rohemärgiste saamiseks tuleb täita erinevaid kriteeriume peab hoone omanik teema endale võimalikult vara selgeks tegema. Oluline on teadvustada, et valminud ehitisele sertifikaadi saamine on täiendav nõue nii projekteerimise kui ehitamise protsessis.

Kas rohemärgise olemasolu või puudumine võib mõjutada kasutusloa väljastamist?

Sertifitseerimise edukas läbimine ei ole kindlasti sama oluline kui hoonele kasutusloa saamine. Rohemärgis kinnitab, et hoone vastab keskkonnasäästlikkuse teatud tingimustele. Kasutusloa saamine kinnitab ehitise ohutust ja vastavust ehitusprojektile. Rohemärgise puudumine ei ole kehtiva Ehitusseadustiku kohaselt kasutusloa andmisest keeldumise aluseks.

Rohemärgise nõue ehitushanke läbiviimisel ja ehituse töövõtulepingu sõlmimisel

Sertifitseerimise protsess algab piltlikult juba hoone hankeprotsessis, kus tuleb seada eesmärgiks sertifikaadile vastavus. Kuna rohemärgise saamiseks vajalike tingimuste ja tehniliste lahenduste hindamine algab juba projekteerimisel, peaks ehitamise või projekteerimise pakkuja juba teadma, mis teda ees ootab ja millist kompetentsi on töö nõuetekohaseks tegemiseks vaja.

Tellija jaoks võib rohemärgise saamist takistava puuduse likvideerimine osutuda äärmiselt kulukaks või suisa võimatuks. Seega tasub ehituse ja projekteerimise töövõtulepingutes rohemärgise saamise eesmärk avaldada ja määrata töövõtjale vastavad kohustused, sest siis saab tellija nõuda ka nende tingimuste täitmist. Sertifitseerimises põrumine oleks sellisel juhul lepingu rikkumine, mis võimaldaks tellijal oma õigusi maksma panna.

Eesti praktika

Ärikinnisvara puhul aitab hoone vastamine sertifikaadile võimalikule üürnikule või investorile kinnitada, et hoone ei ole lihtsalt kvaliteetselt püstitatud. Teadlikum lähenemine ehitatavale hoonele, sealjuures arvestamine, kuidas hoone valminuna toimib ja milline on hoone elukaar, aitab paremini ette näha haldamisega kaasnevat ja hinnata tulevikus tekkivaid kulukohti. See aga loob võimalused täpsemateks ja selgemateks kokkulepeteks hoone kasutajatega. Tavapäraselt hinnatakse enamike rohemärgiste andmisel hoonete sisekliimat, mistõttu saab sertifitseeritud hoone kasutaja tõenäoliselt parema töö- või elukeskkonna. Viimane on palju olulisem, kui üürileandja kõlavad sõnad premium või A-klassi kinnisvarast.

Seega on oluline rohemärgise saamise eesmärki hoone rajamisel võimalikult vara teadvustada, teha selle saamine ülesandeks nii projekteerijale kui ehitajale ning tagada selle eesmärgi saavutamine ka juriidiliselt.

RAIMO KLESMENT
JURIST

(+372) 66 76 440
RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE