



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti  
tuleviku heaks

# LIGIPÄÄSETAVUSE RAKKERÜHM

## Elukondliku kinnisvara Lõpparuanne

**Tellijä:** Riigikantselei,  
esindaja Keit Parts

**Autor:** Simo Ilomets

Tallinn 2020

# SISUKORD

Sissejuhatus .....	3
Elamufondi ligipääsetavuse kujunemisest .....	4
Peamised probleemid enne 1993. aastat ehitatud elukondliku kinnisvara puhul tüüp korterelamute näitel .....	4
Pääs hooneni.....	4
Liikumine hoones .....	5
Liikumine korteris .....	6
Muu.....	6
Peamised probleemid pärast 1993. aastat ehitatud olemasoleva kinnisvara puhul .....	6
Peamised probleemid uue projekteeritava kinnisvara puhul.....	7
Ettepanekud .....	8
Olemasolevad hooned .....	8
Uus projekteeritav kinnisvara .....	9
LISA 1 - Ligipääsetavuse miinimumnõuded, teostatavus ja lahendused olemasoleva elukondliku kinnisvara tervikrekonstrueerimisel <sup>1</sup> .....	10
Lisa 2 - Ligipääsetavuse nõuded olemasoleva elukondliku kinnisvara rekonstrueerimisel.....	11
Lisa 3 - Ligipääsetavuse nõuded projekteeritava uue elukondliku kinnisvara puhul.....	13

## SISSEJUHATUS

Ligipääsetavuse rakkerühm alustas Vabariigi Valitsuse otsusel tööd aastal 2019 ning rakkerühma tööd koordineerib Riigikantselei. Rakkerühmas on seitse teemagrupperi, milledest käesolev aruanne keskendub elukondlikule kinnisvarale. Ettepanek käesoleva aruande koostajale vedada elukondliku kinnisvara teemagrupperi tööd tehti aasta 2020 alguses ning enam kui poole aasta jooksul leidsid aset nii olukorra kaardistamine, arutelud, koosolekud kui ka raporteerimine ning ettepanekute kooskõlastamine.

Teemagrupperi töösse olid kaasatud huvigrupid, ministeeriumid ja spetsialistid. Soovin siinkohal tänada kõiki osalejaid panuse eest: Õiguskantsleri büroo (Juta Saarevet), Tallinna linn (Mihkel Tõkke), Rahandusministeerium (Andres Levald), Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium (Raiko Puustusmaa, Ivo Jaanisoo, Liisi Pajuste, Kaie Kunst, Jüri Rass), Sotsiaalministeerium (Rait Kuuse, Liina Kanter, Agnes Einman), Novarc Group AS (Vallo Goroško), Eesti Pimedate Liit (Jakob Rosin), Eesti Korterühistute Liit (Urmas Mardi, Anu Sarnet), Eesti Ehituskonsultantsiooniettevõtete Liit (Johann-Aksel Tarbe), Eesti Vaegkuuljate Liit (Urmas Vasemägi, Sirje Haavel), Astangu Kutser rehabilitatsiooni Keskus (Kadri Joost), Siseministeerium (Mari Tikan), Eesti Pensionäride Ühenduste Liit (Eino Pihlak), MTÜ Ligipääsetavuse Foorum (Kristo Priks, Villu Urban, Valeri Falkenberg, Artur Räpp, Jüri Järve), Eesti Puuetega Inimeste Koda (Meelis Joost), Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (Kati Tamtik, Kaido-Allan Lainurm), Maastikuarhitektide Liit (Silver Riisalo), Eesti Kunstiakadeemia (Toomas Tammis), Riigikantselei (Daniel Kotsjuba), MTÜ Kuldne Liiga (Aimar Altosaar), Arhitektide Liit (Katrin Koov, Andro Mänd), Eesti Kinnisvarafirmade Liit (Tõnis Rüütel), Eesti Ehitusinseneride Liit (Heiki Meos), Astlanda Ehitus OÜ (Kajar Kruus), Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (Kaupo Kuusik), Tartu Ülikool (Tiit Tammaru), Juntson Haldus OÜ (Jüri Juntson), Sotsiaalkindlustusamet (Tiina Korjus), Eesti Liikumispuudega Inimeste Liit (Lili Tiri), Tallinna Tehnikakõrgkool (Leena Paap). Ilma Teie antud sisendi, aruteludel ja koosolekutel osalemise ning ettepanekuteta ei oleks teemagrupperi töö olnud võimalik. Usun, et tehtud töö aitab olulisel määral muuta tänast elamufondi paremini ligipääsetavaks ning kaasava disaini põhimõtete järgimine ja täiendavad ligipääsetavuse nõuded uute hoonete projekteerimisel tagavad kvaliteetsema ehitatud keskkonna kogu Eesti elanikkonnale tulevikus.

Elukondliku kinnisvarana all peetakse käesolevas aruandes silmas hooneid, mis liigituvad elamute alla vastavalt majandus- ja taristuministri määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisale (tähistatuna koodiga 11101...11322). Kuigi elamute ligipääsetavus on ajas paranenud, on valdav osa Eesti vanenevast elamufondist kehvasti ligipääsetav ning kahetsusväärset projektieritakse ja ehitatakse endiselt mitteligipääsetavaid uusehitisi – sellest tuleneb nii käesoleva teemagrupperi tööle keskendumise vajadus kitsamalt kui ka kogu rakkerühma ellukutsumise põhjus laiemalt. Uusehitisena projekteeritava elukondliku kinnisvara osas on ligipääsetavus ehitusseadustiku, ehitusvaldkonna määruste, standardite, juhendmaterjalide jms osas alareguleeritud peamiselt seetõttu, et erinevalt avalikkusele suunatud hoonetest ligipääsetavuse nõuded elukondliku kinnisvarale sisuliselt puuduvad (ainsaks sisuliseks nõudeks on lifti olemasolu nelja- ja enamakorruselistes eluhoonetes).

Käesolev elukondliku kinnisvara teemagrupperi aruanne on ligipääsetavuse rakkerühma koosseisus osa tervikust, millel on suurim puutumus riikliku korralduse ning teede taristu teemagrupperidega. Rakkerühmas käsitletakse ligipääsetavuse ehk kaasava disaini arvestamist keskpikas (kuni aastani 2035) ning pikas tervikvaates, arvestades kõikide inimestega läbi kogu elukaare, s.h. võimalikke (eri)vajadusi. Käesolev elukondliku kinnisvara lõppraport esitab ettepanekuid ning nõudeid, mida on kavas enne seadusandlusesse rakendamist täiendavalt analüüsida. Raporti koostamise ajal reguleerib antud valdkonda osaliselt (avalikkusele suunatud hoonete kaudu) Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“. Seega tuleks raportis esitatud nõuete ja ettepanekute rakendamist käsitleda koos nimetatud määruse uuendamisega.

Tööd finantseeritakse Euroopa Liidu Sotsiaalfondist rahastatud ühtekuuluvusfondide 2014-2020 rakenduskava prioriteetse suuna 12 „Haldusvõimekus“ meetmest 12.2 „Poliitikakujundamise kvaliteedi arendamine“.

# ELAMUFONDI LIGIPÄÄSETAVUSE KUJUNEMISEST

Peamise osa Eesti elukondlikust kinnisvarast moodustavad korterelamud, milles elab ligikaudu kaks kolmandikku Eesti elanikest, kusjuures 82% korteritest on eraomandis<sup>1</sup>. Nõukogude Liidu perioodil ehitatud elamufondi puhul oli esmatähtis kasvava elanikkonna elamispinna vajaduse rahuldamine. Elamufondis domineerivate tellistest ning raudbetoon-suurpaneelidest korterelamute puhul kasutati ehitamise kiirendamiseks ja unifitseerimiseks sarnaste lahendustega tüüpseeriaid. Ligipääsetavusele erilist tähelepanu tol ajal ei pööratud ning kortermajadele on iseloomulikud suhteliselt väikesed ruumid ja kitsad ukseavad, vähe abiruume, madalad laed. Arvukad viiekorruselised tellisest ja raudbetoon-suurpaneelidest korterelamud projekteeriti ja ehitati tolle aja regulatsioonide kohaselt ilma liftita. Samuti on esimene korrus maapinna suhtes üldiselt poole korruse võrra tõstetud, pakkumaks paremat turvalisust esimese korruse elanikele ning võimaldamaks akendega sokli- või keldrikorruse ehitamist. Autostumisest tulenevalt on tänapäeval hoonete juures ebapiisavalt parkimiskohti. Elanike võimalike erivajadustega ei ole piisavalt arvestatud ka hoone lähiümbruses (prügimaja, kõnniteed, valgustus, istumise võimalused, rekreatsiooniala jms). Võttes arvesse tüüpseeria kortermajade ehituslikke lahendusi ja nende levikut võib öelda, et märkimisväärne ligipääsetavuse parandamise potentsiaal on hinnanguliselt poolel olemasolevast elamufondist. Kuna vananevaid kortermaju tuleb kaasaja nõuetele ja ootustele vastavaks, samuti energiatõhususe ja sisekliima parandamiseks renoveerida igal juhul<sup>2</sup>, oleks mõistlik tervikrenoveerimise käigus parandada ka nende ligipääsetavust. See põhimõte on kooskõlas ka Tallinna Tehnikaülikooli poolt aastal 2020 koostatud „Hoonete pikaajalise rekonstrueerimise strateegiaga“, mille peatükis 11.2 on nimetatud ligipääsetavuse parandamine strateegia koostamisse kaasatud sidusrühmade olulise ettepanekuna. Samuti on Eesti osalusel Euroopa Arhitektide Nõukogu poolt heaks kiidetud Davosi deklaratsioon, mis kutsub üles looma Euroopas kvaliteetset, terviklikku ning funktsionaalset ehitatud keskkonda.

## PEAMISED PROBLEEMID ENNE 1993. AASTAT E HITATUD ELUKONDLIKU KINNISVARA PUHUL TÜÜPKORTERELAMUTE NÄITEL

Probleemide kaardistamisel on keskendutud tüüpsetele korterelamutele, kuna need moodustavad enamiku olemasolevast elamufondist, samuti võib pidada tüüpilisteks ning korduvateks olemasoleva elamufondi ligipääsetavuse kitsaskohti. Hoonete renoveerimist võetakse KredExi toetusmeetmete abil ette üha suuremas mahus, kuid renoveerimistööd on siiani olnud ebaproportsionaalselt energiasäästu kesksed. Viimastel aastatel on märgata positiivset tendentsi, et lisaks sisekliima nõuetele vastavusse viimisele on hakatud tähelepanu pöörama lisaks ohutuse tagamisele ka hoone kasutusea pikendamisele, esteetikale, hoone ümbruse korrastamisele koos parkimisprobleemi leevendamisega jne, kuid enim arenguruumi on elukeskkonna kvaliteedi tõstmise, lisaväärtuse loomise ning ligipääsetavuse parandamise osas. Eelnevast tulenevalt juhib käesolev aruanne tähelepanu tervikrenoveerimise vajadusele, kus hoone kasutusiga pikendades viiakse see ühe jätkusuutliku investeeringu käigus vastavusse hoonele esitatavate nõuetele, s.h. ligipääsetavuse nõuetega mahus ja viisil, mis on mõistlik ning annab lisainvesteeringu suuruse kohta hea tulemuse.

Järgnevalt on esitatud olukorra kaardistamise tulemused, lähtuvalt ligipääsetavuse elementide loogilisest järgnevusest inimese liikumise teekonna alusel.

### Pääs hooneni

- Hoonet ümbritsev väline ruum ei ole siseruumiga funktsionaalselt seotud. See tähendab näiteks, et ligipääs hoone juurde pole tagatud, puudub ühendustee rekreatsioonialaga ja/või jalgteed, hoovi

<sup>1</sup> Statistikaamet, 2016. [www.stat.ee](http://www.stat.ee)

<sup>2</sup> S. Ilomets, Renovation Need and Performance of Envelopes of Concrete Apartment Buildings in Estonia, (Eesti raudbetoon suurpaneelilamute piirdetarindite renoveerimisvajadus ja toimivus) Doctoral thesis of Tallinn University of Technology, 2017

inventar ei ole sobilik kõigile, puuduvad taktiilsed juhtteed peasissepääsuni ning pääs prügikastide/ pakendikonteinerite juurde ei ole kõikidele tagatud või ei arvesta prügimajad ja konteinerid erivajadusega inimeste liikumisega. Parkimiskohti kortermaja ümber on ebapiisavalt ning invakohad kas puuduvad või on sissepääsust kaugel. Parkimiskohtade ja hoone vahel eksisteerivad kõrged äärekivid ja ebatasased kõnniteed. Viited on vaegnägijate jaoks kehvasti ligipääsetavad/loetavad ning välise ruumi valgustus kohati ebapiisav.

- Peasissepääsu ees puuduvad kaldteed, käsipuud ja piirded, mis võimaldaks ajutise või püsiva liikumiskasutusega, aga ka lapsevankriga inimesel mugavalt ja ohutult välisukse juurde jõuda. Varikatus välisukse kohal reeglina kas puudub või on see liiga kitsas, samuti liiga väike manööverdamisruum ukse ees muudab sisenemise või fonoluku kasutamise vihmade ilma korral ebamugavaks eelkõige ratastoolis või lapsevankriga kasutaja jaoks. Trepiastmete ja/või fonoluku kontrasttähistus ei arvesta nägemise erivajadusega kasutajaid nagu ka puuetundlik (samuti mittekombatav) fonolukk.
- Kehvasti ligipääsetavad/halvasti loetavad/ebapiisavalt valgustatud viited, sissepääs, infotahvlid, maja ja korteri numbrid ei ole mugavalt kasutatavad vaegnägijatele nagu ka mittekombatavad ja puuetundlikud fonoluku nupud. Tavapärased fonolukud peasissepääsu juures (või esikus) ei ole kuulmislangusega inimestele sobilikud kui on tarvis läbi fonoluku suhelda. Liiga kõrgel paiknev fonolukk ja/või raskesti avanev välisukse ei arvesta väikelaste, vanurite ja ratastooli kasutajatega. Metallvõrgust kaldtee või vale suurusega poriresti ribad põhjustavad liikumise abivahendi (kepp, kark, abiraam jms) kiilumist ribide vahele.

## Liikumine hoones

- Kõige suuremaks olemasoleva, enne 1993. aastat ehitatud elukondliku kinnisvara ligipääsetavuse probleemiks võib pidada lifti puudumist viiekorruselistes tüüpkortermajades. Suurimaks probleemiks võib seda nimetada põhjusel, et tüüpseeria kortermajad on väga levinud ning kulutõhusad lahendused probleemi lahendamiseks sisuliselt puuduvad. Seda põhjusel, et hoonete sees puudub liftile vajalik ruum ning lifti lisamine on võimalik ainult maja välisküljele, kus see tuleks aga lisada iga püstaku juurde. See tähendab, et ehituslikud kulud on ebaproportsionaalsed võrreldes ligipääsetavusest kasusaavate elanike arvuga.
- Lifti olemasolul on liftikabiinid liikumise abivahendi (nt ratastool, rulaator, lapsevanker) jaoks liiga väikesed ja lifti sissepääs liiga kitsas. Lifti olemasolul puudub kõneväljund vaegkuulja ja/või punktkirjas/taktiilsed liftinupud vaegnägija jaoks. Puuetundlikud nupud nii lifti kutsunginuppudena kui ka lifti sees on probleemiks vaegnägijatele. Kui vaegkuulja peaks lifti kinni jääma, siis ei pruugi ta kuulda, mida lifti teeninduskeskusest vastatakse.
- Välisuksest sisse pääsedes jõuab inimene väiksesse tuulekotta, mille sisemine uks avaneb evakuaatsiooni nõuetest tulenevalt tuulekotta, jättes kahe ukse vahele ebapiisavalt ruumi liikumise abivahendit kasutava või lapsevankriga inimese jaoks.
- Hoone sees esineb väikeseid ja kitsaid esikuid, trepikodasid ja trepimademeid. Koridorid ja ukse valgusavad laiusel alla 800-900 mm on liiga kitsad ratastooli kasutajale või karkudega liikujale ning lapsevankriga inimesele (s.h. arvestades kahe lapse käru). Hoones olevad künnised, lävepakud, astmed, süvendid (nt poriresti süvend) või kõrge harjasmatt on takistuseks liikumise erivajaduse puhul nagu ka ebapiisav ruum ratastooli manööverdamiseks.
- Trepikodade/koridoride ebapiisav valgustus ning kehv akustika häirivad vastavalt vaegnägijat ning vaegkuuljat.
- Trepiastmed või poolkorruse kõrgune trepimarss peasissepääsu ja lifti alumise tasapinna vahel on probleem paljudes kortermajades peamiselt ratastooli kasutajatele, aga ka teistele liikumise erivajadusega kasutajatele. Teatud kortermajade puhul on tagatud pääs 1. korrusele, aga mitte kõrgemale. Tihti puudub vaegnägija vajadusi arvestav treppide kontrasttähistus. Trepi käsipuu võiks mugavamaks liikumiseks olla trepi mõlemal pool, kuid on valdavalt ainult ühel pool ning teise käsipuu lisamine vähendaks evakuaatsioonitee laiust.
- Väljaspool korterit elamu üldalade osas on kelder ja panipaigad raskesti ligipääsetavad ratastooli kasutajale või väga keerulise ligipääsuga (lapsevankrile, jalgrattale). Panipaiku napib, mistõttu ladustatakse asju üldkasutatavates koridorides ja trepikodades, korterite esikutes, kuurides, rõdudel ja mujal selleks mitte-ettenähtud kohtades. Samuti on ebapiisavalt pinda korteris/koridoris/trepikojas invarolleriga ja/või (elektrilise) ratastooli parkimiseks.

## Liikumine korteris

- Korterisisesed liikumisteed on normaallaiusega ratastooliga läbimiseks liiga kitsad ja pöörderaadiused väikesed, sanitaarruumid väikesed ja kitsa uksega, korterisisesed uksed liiga kitsad. Ruumid on kaasaja kontekstis liiga väikesed ning väike WVC ja väike vannituba üldiselt eraldi. Liikumisraskusega kasutaja vajadusi ei arvesta vannitoas olev vann või alusega dušš, samuti tasapinna erinevus >2 cm sanitaarruumide ja ülejäänud korteri vahel;
- Tavapärasel kõrgusel akende käepidemed ning tavapärased köögid ei ole sobilikud ratastooli kasutajale;
- Mugavat pääsu rõdule või terrassile takistab lisaks kitsale uksele ka rõdu ukse all olev tüüpiline künnis ning kui rõdule ka pääseks, on need ebamugavalt kitsad;
- Korterite ümberehitamine (seinte eemaldamine, avade tegemine) ja/või ühendamine on ehituslikult problemaatiline, aga teatud juhtudel võimalik.

## Muu

- Hoone ja inimeste ohutuse, s.h. evakuatsiooni tagamine ei ole samaväärne uusehitistega ning muudatuste tegemine on pahatihti komplitseeritud (tehniliselt teostamatu või keerukas teostata, kasutusmugavust või esteetikat riivav). Korterite uksed ei ole valdavalt tuletõkkeuksed ning sisetarindid ei pruugi vastata tuleohutuse kriteeriumitele. Teatud juhtudel avanevad korterite uksed trepikojas evakuatsiooniteele ning kõrgemate hoonete puhul on riskiteguriks ülemiste korruste korterite uste avanemine välja kuna trepikoja ülerõhk surub külma välisõhu perioodil ukse kinni;
- Samuti võib pidada üldiseks probleemiks inimeste madalat teadlikkust ning soovi nõudeid rakendada või oma elukeskkonda parandada - levinud on arvamus, et tavalist erivajaduseta täiskasvanut see teema lähiajal ei puuduta. Madal on teadlikkus ja teavitamine (vähene avalik diskussioon, ebapiisav käsitus meedias), mistõttu ei ole levinud arusaam, et ligipääsetavus ei ole ainult erivajadustega inimesi või lapsevankritega vanemaid puudutav teema, vaid kogu vananeva elanikkonna teema, seega meie kõigi probleem. Kinnisvara on osalt amortiseerunud, mistõttu on küsitav renoveerimise mõtekus koos ligipääsetavuse parandamisega kehvast seisukorras või perspektiivitus asukohas hoonete puhul. Samuti eksisteerivad õigusalsed probleemid (omandisuhted, otsuste tegemine korteriühistus olemasolevate õigusaktide raames ja korteriühistute toimimist puudutav regulatsioon, aga ka ligipääsetavuse nõuete/standardi puudumine elukondliku kinnisvara jaoks). Valdav on korteriühistute ja nende liikmete madal teadlikkus ja valmidus investeerida - inimesed, kes ligipääsetavuse parandamist hetkel vajalikuks ei pea, ei ole ka nõus võimalikke meetmeid finantseerima.

## PEAMISED PROBLEEMID PÄRAST 1993. AASTAT E HITATUD OLEMASOLEVA KINNISVARA PUHUL

Uute projekteeritavate ning vanemate, Nõukogude Liidu perioodil ehitatud tüüpsete korterelamute vahele jääb suur hulk eriilmelisi korterelamuid perioodist 1993 kuni tänapäevani, mida iseloomustab sarnaselt vanematele elamute projekteerimise ja ehitamise inertsist tulenev kehv ligipääsetavus sarnaste kitsaskohtadega. Teatud aspektides on taasiseseisvumise perioodi algusaastatel projekteeritud ja ehitatud hoonete puhul proovitud tuua sisse muutusi, mis on ligipääsetavust küll kohati parandanud kuid üldistatud hinnang selle perioodi hoonete osas jääb kesiseks. Kuna nimetatud perioodi hooned on eriilmelised ning perioodil aastast 1993 kuni tänapäevani paremuse suunas muutunud, eeldaks ligipääsetavuse olukorra detailsem analüüs väga suurt valimit ja põhjalikkust.

## PEAMISED PROBLEEMID UUE PROJEKTEERITAVA KINNISVARA PUHUL

Nii viimastel aastatel ehitatud kui ka projekteeritavate hoonete osas esineb erineva raskusastmega ligipääsetavuse probleeme. Püstitatavate hoonete puhul on peamiseks nõudeks lifti olemasolu nelja- ja enamakorruselistes hoonetes vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ §3, lg 4 (kehtiv redaktsioon alates 27.08.2018), mis tähendab, et erinevate sihtgruppide ligipääsu ja kasutajamugavust reguleerivad nõuded (mis on kasutusel avalikkusele suunatud hoonete puhul ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruks 28 - Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele) elamute puhul sisuliselt puuduvad. Head tava ja toimivaid lahendusi Soome, Skandinaavia või mõnede Lääne-Euroopa riikide eeskujul kahjuks pigem ei rakendata. Muuhulgas võimendab elukondliku kinnisvara probleeme riikliku korralduse teemagrupis kirjeldatud planeerimist puudutav probleem, mille kohaselt ligipääsetavust ei käsitleta ruumilises planeerimises olulise komponendina, mis ei taga projekteeritavate eluhoonete asetsemist ligipääsetavas asukohas või piisavaid ühendusteid (ühistranspordipeatuste lähedus, ühenduvus kergliiklusteedega, kinnistute vaheline ligipääsetav ühendus jmt). Järgnevalt on reastatud olemasoleva olukorra kaardistamisel saadud sisend uute projekteeritavate elamute ligipääsetavuse probleemidest:

- Kasutajate madal teadlikkus ligipääsetavusest ei tekita turule piisavalt survet kvaliteetsemate ja ligipääsetavamate hoonete/korterite ehitamiseks. Kuna ühiskonnas puudub laiem arusaam, et iga inimene elukaare jooksul võib ligipääsetavust vajada, siis ei ole ka piisavat nõudlust, millega arendajad peaksid arvestama.
- Kõikide ehituse osapoolte (telliija, arendaja, projekteerija, ehitaja) madal teadlikkus ligipääsetavusest ja kaasavast disainist. Tunnetuslikult on hoone välise ala ligipääsetavus ja kvaliteet seotud ka taotletava kasumiga, sest kvaliteetne välisruum ja hoone suurem üldkasutatav pind tähendab vähem müüdavaid ruutmeetreid korterites. Otseseid nõudeid ei tulene üldiselt ka detailplaneeringust/projekteerimistingimustest, s.t. kohalik omavalitus ei nõua ligipääsetavaid (elu)hooneid. Erivajadustega tellija ei ole siiani olnud arendaja huviorbiidis, kuid viimastel aastatel on selles osas märgata positiivset tendentsi.
- Projekteerijate madal teadlikkus ja vähesed kogemused ligipääsetavusest ja kaasavast disainist, s.t. ei olda teadlikud vajadusest ja ei osata luua lihtsaid, toimivaid lahendusi. Tegemist on probleemiga, mis on seotud nii hoone terviku (üldkasutatav pind) kui ka korteritega (korterid ei ole kohandatavad, kuna koridorid ja ukseavad liiga kitsad, vannituba/WC liiga väikesed, korteri planeering ebapraktiline jms).
- Sageli ei ole hoone ja ümbritsev ala terviklikult lahendatud ja ligipääsetavad. Kui ka pääs hoonesse tagatud (kaldtee, uste laiused, lift jms), siis ei pruugita pääseda hooneni, sest näiteks puuduvad territooriumil madalad üleminekud, viidad, taktiilne rada, piisav valgustus või ei ole territoorium mugavalt kõigile kasutatav (prügimaja ja -kastid, pingid, mänguväljak, jalgrajad).
- Hoone juurde kuuluvad teenindavad ruumid ja ühisala ei ole ligipääsetavad. Kui ka hoone ise on valdavalt ligipääsetav (pääs hoonesse, liftini, korterisse), siis ei ole mugavat pääsu abiruumidesse (näiteks hoonealune parkla, panipaigad, üldkasutatavad ruumid, rõdud, liiga vähe ruumi üldkasutataval alal, kitsad koridorid ja trepid, puuduvad panipaigad jms). Samuti esineb lahendusi, kus hoonesse pääseb, aga maja alla garaaži või panipaikade juurde mitte või vastupidi ehk hoonesse pääseb vaid maa-aluse korruse kaudu. Näiteks on levinud lahendus, kus sokli- või keldrikorrusega hoone puhul ei sõida lift peasissepääsu asendist madalamale, lift ei sõida poolkorruste kaupa või ei ole lifti ukseid kahel pool.
- Ligipääsetavus ülejäänud korrustel on pahatihti kehvem võrreldes esimese korrusega, näiteks väikesemõõtmeline lift, ebamugav trepp, kitsad või hämarad koridorid, uste avamine jms.
- Kasutatakse puutetundlike ekraanidega seadmeid (fonolukk, lifti nupud ja kutsungi nupp, nutikodu lahendused), mis ei ole paljudele kasutajatele mugavad või kasutatavad, puuduvad silmusvõimendid peasissepääsu juures ning liftides ei ole kõneväljundit.
- Suurimaks probleemiks võib pidada madalat teadlikkust:
  - o ühiskond ei teadvusta ligipääsetavust elukaare jooksul alates lapse kasvamisest kuni eaka vajadusteni. Seetõttu ei ole veel levinud kinnisvara ostmisel ligipääsetavuse hindamine,

seada protsessi ei toeta lisaks ostja madalale teadlikkusele ka pankade kriteeriumid laenu väljastamisel ja konkreetse objekti hindamisel;

- o arendaja jaoks puudub valdkonna kompetentsikeskus ja juhendmaterjalid ning levinud ei ole positiivsed näited;
- o ehituse planeerimisse kaasatud spetsialistid (arhitektid, linnaplaneerijad, maastikuarhitektid, projekteerijad) ei saa kõrgkoolis piisavat õpet ligipääsetavuse ja kaasava disaini teemal;
- o kohalik omavalitsus järelevalve teostajana ei oma kompetentsi, et suunata arendusi ligipääsetavamate lahenduste poole.

## ETTEPANEKUD

Ligipääsetavuse osas tuleb eristada olemasolevat kinnisvara projekteeritavast kinnisvarast, kuna juba valmis ehitatud mitte-ligipääsetava ümberehitamine või kohandamine on oluliselt keerukam ja kulukam kui algusest peale teadlikult ja terviklikult kaasava disaini põhimõtteid järgides projekteerida ja ehitada.

### Olemasolevad hooned

- Seada olemasolevate elamute tervikrekonstrueerimisel miinumunõuded peamiselt erinevatele korterelamutele (kood 11222), aga ka hoolekandenasutuste (kood 11310) ning ühiselamu (11320) hoonetele. Ühiselamute osas on välja pakutud kaks alamjaotust (tulenevalt välise lifti lisamise võimalikkusest – koridor kas ulatub otsaseinani või mitte) ning korterelamute seas tüpoloogiast tulenevalt üheksa alamjaotust, vaata täpsemalt Lisa 1 (Ligipääsetavuse miinumunõuded, teostatavus ja lahendused olemasoleva elukondliku kinnisvara tervikrekonstrueerimisel.xlsx). Nimetatud miinumunõuded lähtuvad järgmistest põhimõtetest:
  - o Enne 1993. aastat ehitatud korterelamute ligipääsetavuse rekonstrueerimine peab lähtuma hoonete tüüpprojektist tulenevatest võimalustest ning arvestama hoone asukohta ja sellest tulenevat perspektiivi, krundi suurust ja kuju, hoone tehnilist seisukorda, võimaliku tervikrekonstrueerimise maksumust, kasutusiga ja selle pikendamise võimalusi;
  - o Ligipääsetavate lahenduste loomine peab olema kulutõhus ning toimuma viisil, mis loob ligipääsetavuse võimalikult paljudele sihtgruppidele. Rekonstrueerimistööde ligipääsetavust parandav maksumus peab jääma suhteliselt väikeseks rekonstrueerimistööde kogumaksumuses, hinnanguliselt suurusjärku üks kümnendik koguinvesteeringust (ei arvesta uue lifti lisamise või lifti alumise asendi peasissepääsu tasandile toomise kulu, mis on mõistlik lahendada eraldi riikliku rahastusmeetmena pärast pilootprojekti läbiviimist) või lähtuvalt konkreetse objekti võimalustest;
  - o Juhul, kui riik toetab hoonete tervikrekonstrueerimise investeeringuid (s.h. energiasäästu ja sisekliima tagamiseks), siis selle käigus tuleb viia hoone vastavusse rekonstrueerimisprojekti koostamise ajal kehtivatele Ehitusseadustik § 11, lg (2) tulenevatele ehitisele esitatavatele põhinõuetele, s.h. kasutamise ohutus, juurdepääs, evakuatsioon ning inimeste erivajadustega arvestamine, seejuures võivad nõuded olemasoleva hoone puhul erineda uusehitisele esitatavatest nõuetest. Antud ettepanek on seotud riikliku korralduse teemagrupiga, millest tulenevad ligipääsetavuse temaatilised muudatusettepanekud - kui ehitusseadustikku ja selle rakendusaktidesse on viidud sisse vajalikud täiendused ning rõhuasetus on erivajadustega inimestelt kogu elanikkonnale, siis peavad kõik investeeringud arvestama kehtivate ligipääsetavuse nõuetega;
  - o Lisa 2 "Ligipääsetavuse parandamise kohustuslikud elemendid ning tulemus olulise rekonstrueerimise korral" on seotud Ettevõtlus ja infotehnoloogia ministri määrusega nr 24 (Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord) ning Lisas 2 esitatud nõuded rakenduvad juhul, kui tegemist on ehitise olulise rekonstrueerimisega (rekonstrueerimistööde maksumus on suurem kui 25% samaväärse hoone ehitusmaksumusest).
- Viia läbi riiklik pilootprojekt üheksakorruseliste raudbetoon-suurpaneel elamutega, mille puhul on võimalik lifti alumine asend tuua poole korruse võrra madalamale peasissepääsu tasandile. Pilootprojekt annab vajaliku tehnilise ja maksumuse info, mille alusel on võimalik planeerida riiklike



toetusmeetmeid jm poliitikat ligipääsetavuse osas nendes hoonetes, kus lifti toomine sissepääsu tasandile annab ligipääsetavuse väga suurele hulgale kasutajatele.

- Otsida kulutõhusaid ja Eesti oludesse sobivaid lahendusi viiekorruseliste tüüpprojektide järgi ehitatud kortermajadele liftide lisamiseks ning viia läbi riiklik pilootprojekt.

## Uus projekteeritav kinnisvara

- Seada ligipääsetavuse miinimumnõuded uuele, projekteeritavale elukondlikule kinnisvarale. Nõuete seadmisel lähtutakse põhimõttest, et projekteeritava kinnisvara puhul vältida mitte-ligipääsetavaid lahendusi ning et planeerimise ja projekteerimise algfaasis ligipääsetavusega arvestades on parema ligipääsetavusega kaasnev ehitusmaksumuse suurenemine marginaalne, kuid saadav hüve pikaajaline ning tõstab kogu ehitatud keskkonna kvaliteeti. Projekteeritavatele hoonetele seatavad miinimumnõuded on rangemad kui olemasolevate hoonete nõuded, kus ligipääsetavuse parandamine on tulenevalt olemasolevast ehituslikust lahendusest keerukam ja kulukam. Erandiks on individuaalse sissepääsuga elamud koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt MTM määruse nr 51 lisale, millede puhul on nõuete ettepanek soovituslik. Nõuete ettepanek on esitatud Lisas 3 - "Ligipääsetavuse nõuded projekteeritava uue elukondliku kinnisvara puhul.docx". Kuna nõuete ettepanek on seotud ka EIT määrusega nr 28 - Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele, tuleb nõuete rakendamine lahendada koos nimetatud määruse uuendamisega.
- Luua ligipääsetavuse märgis. Lisaks hoonega seotud ligipääsetavusele arvestab märgis hoone ümbrust ning kõikide erivajadustega inimeste mugavat pääsemist hooneni ühistranspordi peatusest või parklast. Parima võimaliku praktika kohtaselt ligipääsetav hoone saab ettepaneku kohaselt märgise taseme "A", uusehitise miinimumtasemeks on "C" ning ligipääsetavaks rekonstrueeritava olemasoleva elamu puhul miinimumnõudeks "E". Olemasolev mitteligipääsetav rekonstrueerimata elamu märgise tähena väljendatuna oleks "F". Hoone ligipääsetavuse märgis võib koosneda ka kahest tähest, nt "A/B", milledest esimene täht tähistaks läbimõeldud paiknemist linnaruumis, s.h. haridus-, teenindus- ja kaubandusasutuste, ühistranspordi, kergliiklustee, parkmiskohtade jms suhtes ning teine tähistaks hoone enda ligipääsetavust, s.h. tõusmist peasissepääsuni.

[illegible]

**Jälgine märkus:** Tabelis kasutatud numbrilised väärtused ja nõuded pärinevad valdavalt ET määrustest nr 28 (Püüdega nimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele) kuid on kasutatud võrreldusi ka testide allikatest, peamiselt juhendmaterjal "Kõiki kasava elukeskkonna kavandamine ja loomine" märkus 2. Võimuseid palgatakse kasutada erakordiselt, s.t. reprodutseerimiseks mõelduna kajale, vajalik raudbetooni koostisainetus

## LISA 2 - LIGIPÄÄSETAVUSE NÕUDED OLEMASOLEVA ELUKONDLIKU KINNISVARA REKONSTRUEERIMISEL

Järgnevad ettepanekud on seotud EIT määruse nr 24 (Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord) uuendamisega:

**§8 lg(1)** p 13 kohaselt on ligipääsetavust parandavad tegevused abikõlblikud kuid see ei ole selliselt sõnastatud. Kui seda määrust nii ehk naa uuendatakse, võiks kasutada sama punkti all ligipääsetavuse (või kaasava disaini) terminit. Samuti võiks olla selgitus nelja peamise erivajaduse osas (liikumine, kuulmine, nägemine, intellektuaalsus) ning viited nii inimese elukaarele (laps, täiskasvanu lapsevankriga, eakas) kui ka erivajaduse ajalisele iseloomuline (ajutine vs püsiv). Selliselt oleks selle punkti sisu laiem ning sinna alla paigutuks kõik ligipääsetavust parandavad tööd ja tegevused.

**§14 lg (1)** puudub määruse praegu kehtivas versioonis saavutatav tulemus ligipääsetavuse osas. Eelnevast tulenevalt on ettepanek lisada praeguste lg (1) ja lg (2) vahele uus lg (2). Praegused lg (2) ja lg (3) muutuksid vastavalt lg (3)-ks ja lg (4)-ks.

**§14 lg (2)** Tagama hoone ligipääsetavuse ning ohutu ja mugava liikumise hoones kõikidele inimestele läbi kogu elukaare, arvestades võimalikke ajutisi või püsivaid erivajadusi (liikumine, kuulmine, nägemine, intellektuaalsus). Selle saavutamiseks peavad rekonstrueeritud elamus olema:

1. Hoone igasse trepikotta peab pääsema panduse abil, mille kalle on maksimaalselt 10%, soovituslikult 6%;
2. Astmed välisukse ees (juhul kui on) peavad olema mittelibiseva pinnaga (minimaalselt R11<sup>3</sup>). Astmete laius minimaalselt kas 300 mm (varikatuse all) või 400 mm (katmata) ning maksimaalne kõrgus kas 160 mm (varikatuse all) või 130 mm (katmata). Aste või astmed peavad olema varustatud käsipuuga mõlemal küljel. Trepiaastmed peavad olema kontrastsed võrreldes ümbritseva põrand- ja/või maapinnaga. ning astmete ees peab olema taktiline pind;
3. Horisontaalne, varikatusega kaetud, valgustatud ja mittelibiseva pinnaga (minimaalselt R11) tasapind välisukse ees minimaalsete mõõtmetega 1,5 korda 1,5 m. Tasapind peab olema varustatud piirdega, kui sinna tõuseb kolm või enam trepiastet või kui see on **ümbritsevast** katendist kõrgemal kui 500 mm;
4. Iga trepikoja **vähemalt ühe** välisukse avamise poole lähedal peab paiknema fonolukk kõrgusel 1,2-1,4 m ning see peab olema varustatud audiovisuaalse lahendusega koos silmusvõimendiga. Fonoluku klahvistik peab olema kombatav või Braille kirjas (puutetundlik fonolukk on keelatud);
5. Iga trepikoja **vähemalt üks** välisukse peab avanema ja sulguma kergelt (avatav **ühe** käega, rakendatav jõud max 25 N) või automaatselt (turvalisuse tagamiseks avamine kas võtme, puldi, tableti, koodi, fonoluku vms abil). Ukse valgusava minimaalne laius on 900 mm, valgusava minimaalne kõrgus 2,0 m ning lävepaku kõrgus maksimaalselt 25 mm;
6. Tuulekoja (juhul kui on) sügavus uste vahel peab olema minimaalselt 1,5 m (seda ka uste avatud asendi korral), vastasel korral tuleb tuulekoja sisemine uks või uks koos seinaga demonteerida;
7. Hoone **üldkasutataval** pinnal ei tohi jalarestid, harjasmatid, porimati süvendid ega muu taoline põhjustada ratastooli rataste, keppide, karkude, tugiraami ega muu liikumise abivahendi takerdumist. Nimetatud pindade põrandad peavad olema mittelibiseva pinnaga (minimaalselt R11);
8. Hoone **üldkasutataval** pinnal ei tohi olla mistahes süvendeid, künniseid, lävepakke jms kõrguse/sügavusega enam kui 25 mm. Liikumisteel paiknevate uste valgusava minimaalne laius 0,9 m, ukсед peavad avanema minimaalselt 90 kraadi ning pöörd- ja pendelused on lubatud vaid juhul, kui lisaks on olemas tavapärane uks.. Ukсед kuni korteri välisukseni (kaasa arvatud) peavad avanema ja sulguma kergelt (avatav **ühe** käega, rakendatav jõud max 25 N);

9. Trepiastmed peavad olema kontrastsed võrreldes ümbritseva pinnaga, kusjuures muinsuskaitsealustes hoonetes kaaluda märkelindi kasutamise mittelubamist.. Treppidele tuleb lisada teine käsipuu juhul, kui evakuatsioonitee laius seda võimaldab. Trepimarsi avatud küljel peab olema serv kepi või muu liikumise abivahendi libisemise takistamiseks;
10. Olemasoleva lifti korral peavad rekonstrueerimise järgselt olema nii lifti kutsunginupud kui ka nupud lifti varustatud kas kombataivate või Braille kirjas nuppude (puutetundlikud nupud ei ole lubatud) ning audiovisuaaliga. Juhul, kui lifti ukse valgusava laius on alla 0,8 m, tuleb see rekonstrueerimise käigus laiendada 0,8 m laiuseks (võib tähendada nii lifti modifitseerimist, uue lifti paigaldamist kui ka liftišahti ehitusliku ava laiendamist);
11. Lifti asendamine uue vastu või lifti lisamine olemasolevale hoonele lahendatakse eraldi toetusmeetme raames, soovituslikult pilootprojektidena (ei kohaldu käesoleva määruse raames).

## LISA 3 - LIGIPÄÄSETAVUSE NÕUDED PROJEKTEERITAVA UUE ELUKONDLIKU KINNISVARA PUHUL

1. Uusehitisena projekteeritav korterelamu (kood 11222), hoolekande asutuse hoone (kood 11310) ning ühiselamu (kood 11320) peab olema ligipääsetav kõikidele inimestele läbi kogu elukaare, arvestades nii püsivaid kui ka ajutisi võimalikke erivajadusi – liikumine, kuulmine, nägemine, intellektuaalsus.  
*Kommentaar: Leebamad nõuded jäävad individuaalse sissepääsuga väikemajadele (koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt määrus nr 51 lisale, millede puhul nõuete ettepanek on soovituslik) ning erandid on endiselt võimalikud (nt erihoonete puhul) KOV loal ehitusloa menetluse faasis.*  
Ligipääsetav ja mugavalt kasutatav peab olema nii hoone ümbrus ja sissepääsud kui ka üldkasutatav pind ja abiruumid hoone sees
2. Kui tõus sissepääsu(de)ni ümbritsevalt katendilt on astmete abil, on nõutav kaldtee olemasolu maksimaalse kaldega 6%. Erandiks on individuaalse sissepääsuga elamud koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt määrus nr 51 lisale, millede puhul nõude ettepanek on soovituslik. *Põhjus on see, et valdav enamik nimetatud kasutusviisiga hooneid on rohkem kui ühekorruselised, seega on hoone sees korruste ühendamiseks trepp ning üldjuhul teise korruse kasutamine möödapääsmatu, sest seal asuvad magamistoad. Seega ei tagaks panduse nõue ilma hoone sees oleva liftita ligipääsu nii ehk naa. Liikumise erivajadusega inimene saab valida ühekorruseliste hoonete (samuti kortermajade) seast, kus kas ajutise või statsionaarse panduse takitamine on hõlpsasti võimalik või on pandus juba olemas.*
3. Hoone vähemalt ühe sissepääsu (kõikidesse trepikodadesse) välisuks peab avanema ja sulguma kergelt (avatav ühe käega, rakendatav jõud max 25 N) või automaatselt, avanemine min 90°.
4. Hoone vähemalt ühe sissepääsu (kõikidesse trepikodadesse) valgusava laius min 0,9 m, lävepaku kõrgus max 25 mm. Pöörd- ja pendeluksed on lubatud juhul, kui lisaks on tavapärane uks. Tuulekoja (juhul kui on) sügavus uste vahel peab olema min 1,5 m (seda ka uste avatud asendi korral). Jalarestid, harjasmatid ega porimati süvendid ei tohi põhjustada ratastooli rataste, keppide ega karkude takerdumist.
5. Hoone vähemalt ühe sissepääsu ees (kõikidesse trepikodadesse) tuleb tagada min 1,5 x 1,5 m suurune horisontaalne, valgustustatud, mittelibisev (minimaalselt R11) ja varikatusega kaetud tasapind, mis peab ulatuma min 0,7 m ukse avanemise poole küljele. Peasissepääsu avamise poole lähedal peab paiknema fonolukk kõrgusel 1,2-1,4 m ning see peab olema varustatud audiovisuaalse lahendusega koos silmusvõimendiga. Fonoluku klahvistik peab olema kombatah või Braille kirjas (puutetundlik fonolukk on keelatud) või muul viisil kõigile mugavalt kasutatav, arvestades võimalikke erivajadusi.
6. Sissepääsu esine tasapind peab olema varustatud piirdega, kui sinna tõuseb kolm või enam trepiastet või kui see on **ümbritsevast** katendist kõrgemal kui 0,5 m. Ohutuse tagamiseks (et ei saaks ronida) on lubatud on vaid vertikaalsed või sellest kuni 45 kraadi võrra erinevad piirde pulgad.
7. Hoone üldkasutatava pinna põrandal ei tohi olla mistahes süvendeid, künniseid, lävepakke jms kõrguse/sügavusega enam kui 25 mm. Jalarestid, harjasmatid, poriretid jms ei tohi põhjustada ratastooli rataste, keppide ega karkude takerdumist. Põrandakate peab olema mittelibisev, minimaalselt R11.
8. Hoonesisese üldkasutatava pinna liikumisteel paiknevate uste valgusava min. laius 0,9 m. Uksed peavad avanema vähemalt 90 kraadi. Ukse kõrval, ukse avanemise poolel peab olema min 0,6 m ruumi enda suunas avanema ukse ning min 0,3 m endast eemale avanema ukse korral. Üldkasutatava ala uksed kuni korteri välisukseni (kaasa arvatud) peavad avanema ja sulguma kergelt (avatav ühe käega, rakendatav jõud max 25 N) või automaatselt. Pöörd- ja pendeluksed on lubatud vaid juhul, kui lisaks on tavapärane uks.
9. Koridoride ja evakuatsioonitreppide laius mõõdetuna käsipuude vahelt peab olema minimaalselt 1,2 m (seda ka juhul, kui Pääsetameti nõue on leebem). Erandiks on individuaalse sissepääsuga elamud koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt määrus nr 51 lisale, millede puhul nõude ettepanek on soovituslik.

Üldkasutatava pinna valgustus min 200 lux. Vajadusel ja võimalusel helineeldematerjalide lisamine järelkõlakestuse ja kaja vähendamiseks.

10. Trepiastmed peavad olema kontrastsed võrreldes ümbritsevate põrandatega ning käsipuu peab paiknema marsi mõlemal poolel juhul, kui hoones puudub lift. Trepi käsipuu peab olema kahel kõrgusel: 600-700 mm ja 900 mm. Trepi lahtises servas peab olema kõrgendus kepi libisemise vältimiseks. Trepi käsipuude ja muude piirete pulgad peavad ohutuse tagamiseks (vältimaks ronimist) olemas kas vertikaalsed või sellest kuni 45 kraadi võrra erinevad (varbpiirde puhul). Erandiks on individuaalse sissepääsuga elamud koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt määrus nr 51 lisale, millede puhul nõude ettepanek on soovituslik.
11. Ühe korruse kõrgune tõus on soovituslik lahendada kas kahe trepimarsi või vahemademega marsi abil. Ühe marsi maksimaalne tõusude arv on 11 (=10 astet), astme maksimaalne kõrgus 160 mm ning minimaalne laius 300 mm. Erandiks on individuaalse sissepääsuga elamud koodiga alates 11101 (üksikelamu) kuni 11221 (ridaelamu) vastavalt määrus nr 51 lisale, millede puhul nõude ettepanek on soovituslik. Nõue ei kehti lifti olemasolul.
12. Lifti olemasolu on kohustuslik alates kolme- ja enamakorruselise hoone puhul või juhul, kui kõrgeima korruse tasapind on peasissepääsust enam kui 8 meetri kõrgusel. Lifti ukse valgusava min laius 900 mm ning lifti sügavus min 1,4 m. Kui hoonel on -1 korrus, peab lifti alumine asend olema -1 korrusel; kui hoonel on -2 korrus, siis -2 korrusel jne. Nii lifti kutsunginupud kui ka nupud lifti sees peavad olema varustatud kas kombatavate või Braille kirjas nuppude (puutetundlikud nupud ei ole lubatud) ning audiovisuaaliga. *Liftist tulenev lisamaksumus oleks olenevalt hoone suuruselt kolmekordse uusehitise puhul ca 5-10%, seega ei oleks see ehitusmaksumuse oluline suurenemine.*
13. Korterite välisuste minimaalne valgusava laius on 900 mm ning lävepaku max kõrgus 25 mm.
14. Korterite kõikide siseuste (v.a. leiliruumi uks), samuti rõdu/lodža/terrassi ukse minimaalne valgusava laius on 800 mm.
15. Korteris olevate siseuste lävepaku kõrgus max 25 mm. Soovitatav on kasutada lävepakuta või süvistatud lävepakuga lahendusi. Pääs korterist terrassile/rõdule/lodžale peab olema kohandatav, nt. teisaldatava kaldtee abil.
16. Kõikide uusehitisena projekteeritavate hoonete kõikide uste (v.a. spetsiifilised eriruumid, mille ukseava kasutatakse harva) valgusava kõrgus peab olema vähemalt 2,0 m.
17. Elamud määruse nr 51 lisa järgse koodiga 11222 (muu kolme või enama korteriga elamu) kuni 11322 (ühiselamu, kaasa arvatud) elamute puhul peavad:
  - variant A: esimese korruse korterite/elamisüksuste WC-ga varustatud san. ruumis on tagatud 1,5 m ratastooli pöörderaadius või muul viisil (ruumi suurus, sisustuse paigutus) san. ruumi sobilikkus liikumise abivahendi kasutajale;
  - variant B: esimese korruse kõik korterid/elamisüksused peavad olema liikumise erivajaduse järgi kohandatavad (s.t. ruumiplaneeringu puhul erivajaduste arvestamine, peab olema tehniline valmidus muuta sobivaks, nt kõikide uste (s.h. leiliruumi) valgusava laius min 800 mm, san. tehnika vahetamise võimalus, abiseadmete lisamise võimalus, WC-ga varustatud san. ruumi piisav suurus ratastooli pöörderaadiuse 1,5 m tagamiseks või muul viisil (ruumi suurus, sisustuse paigutus) san. ruumi sobilikkus liikumise abivahendi kasutajale jms;
  - variant C: kõikide korterite/elamisüksuste WC-ga varustatud san. ruumis on tagatud 1,5 m ratastooli pöörderaadius või muul viisil (ruumi suurus, sisustuse paigutus) san. ruumi sobilikkus liikumise abivahendi kasutajale;
  - variant D: kõik korterid/elamisüksused peavad olema liikumise erivajaduse järgi kohandatavad (s.t. ruumiplaneeringu puhul erivajaduste arvestamine, peab olema tehniline valmidus muuta sobivaks, nt san. tehnika vahetamise võimalus, abiseadmete lisamise võimalus, WC-ga varustatud san. ruumi piisav suurus ratastooli pöörderaadiuse 1,5 m tagamiseks või muul viisil (ruumi suurus, sisustuse paigutus) san. ruumi sobilikkus liikumise abivahendi kasutajale jms;