

ÜBN 4.0

Kuidas viia kokku tellija vajadused ja BIM-mudelid: 10
põhimõttelist sammu edasi!

Hendrik Park &
Raido Puust

22.01.2026

Arendusprojekti ülevaade

- **Tellija:** Maa- ja Ruumiamet
- **Algus-lõpp:** 05-12.2025
- **Vastutav töövõtja:** [Digipark OÜ](#)
- **Töövõtja meeskond:**
 - [Hendrik Park](#)
 - [Raido Puust](#)
 - [Taavi Liiv](#)
- **Tellijameeskond**
 - Avaliku sektori tellijate esindajad, KLIM, MARU.

→ [ÜBN arendus](#)

Digitaalehituse klatri teemaveeb

Lahendamist vajanud põhimõttelised probleemid

- Madal väärtusloome ja infomüra – Andmeid loodi palju ("info ületootmine"), kuid otsustamiseks vajalikku, usaldusväärset ja masinloetavat teavet paraku vähe.
- Katkendlik infovoog ehitise eluringil — Andmekadu erinevate projektiosade ja ka etappide vahel, mis takistas andmepõhist juhtimist ja jättis ka haldusperioodi vajaliku sisendita.
- Killustunud vaade varadele – Hoonete ja infra andmestikud olid eraldiseisvad, puudus ka ühtne varapõhine käsitus.
- Aegunud praktikad ja tehnoloogiad – “Digitaalehituse” standardid & tehnoloogiad olid aegunud, pärssides sellega edasist arendust ja ka meie konkurentsivõimet.

ÜBN 4.0 — TOP 10 põhimõttelist sammu edasi

A. STRATEEGILINE VAADE

1. Ehitise eluringi vaade
2. Äri- ja vormistusnõuete vahetum sünergia
3. Eesmärgipärasus infonõuete kirjeldamisel
4. Vajaduspõhisus ja konkreetsus info hankimisel

Iga sammu osas:

✓ MIKS?

✓ KUIDAS?

B. ÜHTNE RUUM JA KEEL

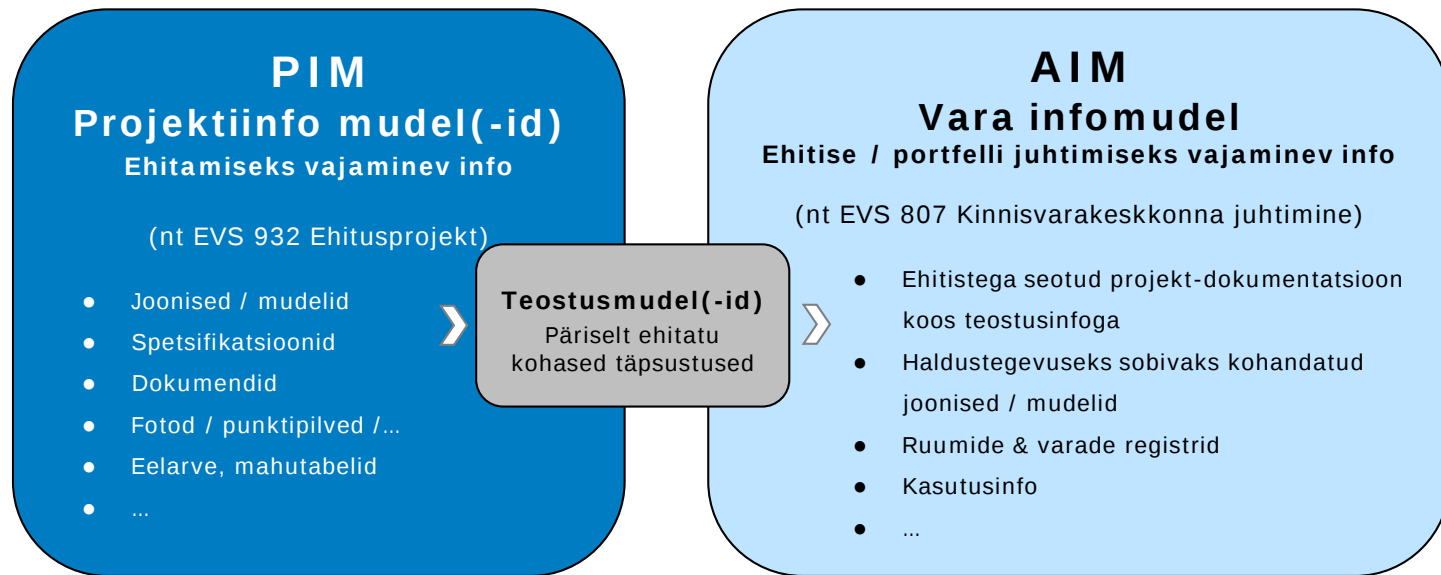
5. Info hankimine kui juhitud protsess
6. Kõigi ehitistega seotud varade ühtne käsitus
7. Terviklik vaade teabele

C. TEHNILINE KVALITEET

8. Kvaliteetsed alusandmed
9. Tehnoloogiline ajakohasus ja rahvusvahelisus
10. Riiklik modulaarne parima praktika raamistik

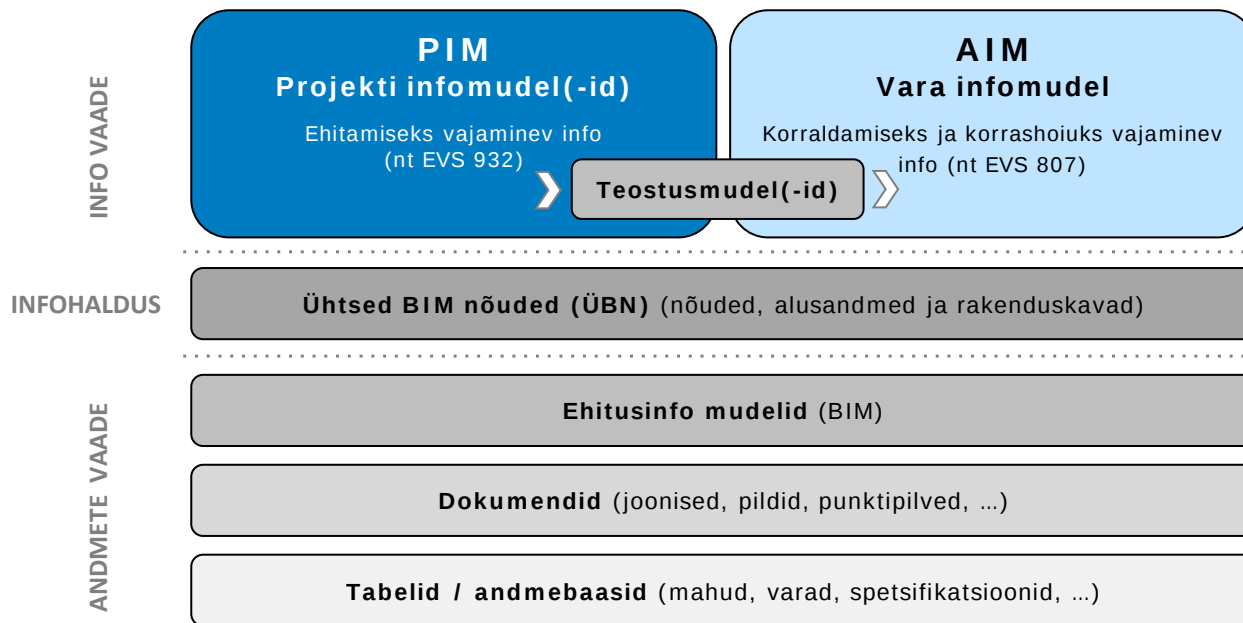
1. Ehitise eluringi vaade

Väärtuslik teave ei tohi kaduda etappide vahel, sest eesmärk on teha andmepõhiseid otsuseid kogu eluringi jooksul. See toetab vara väärtust ja haldusperioodi tegevusi.



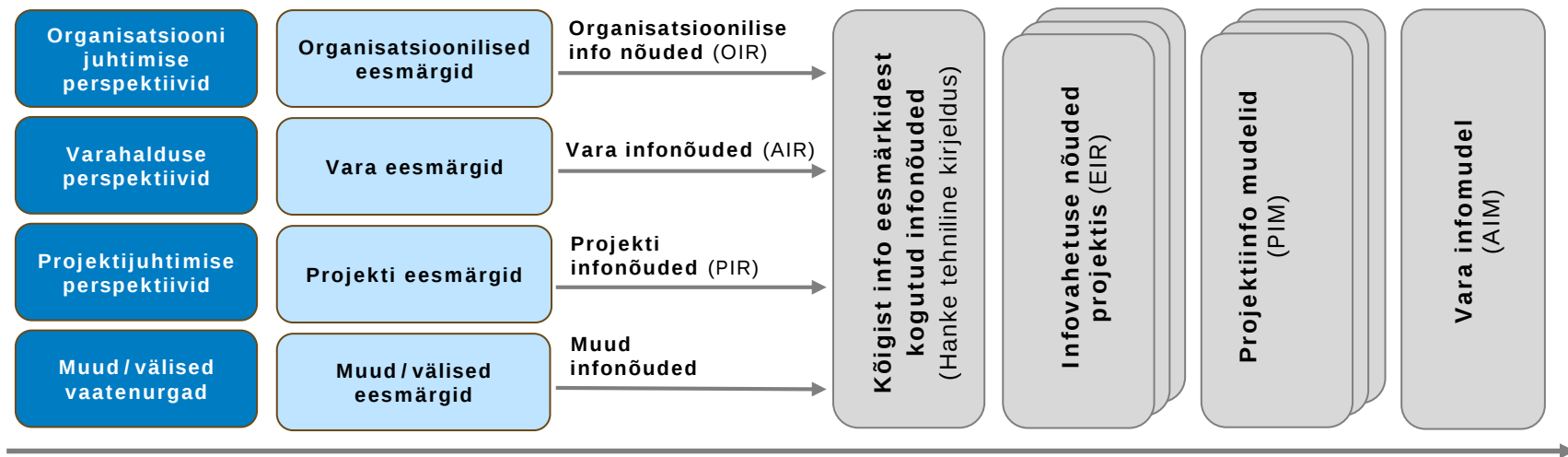
2. Äri - ja vormistamisnõuete vahetum sünergia

BIM ei ole eesmärk omaette — misiganes asjakohasel kujul andmete vormistus peab otseselt toetama äriprotsesse (näiteks loamenetlused, hanked, haldus).



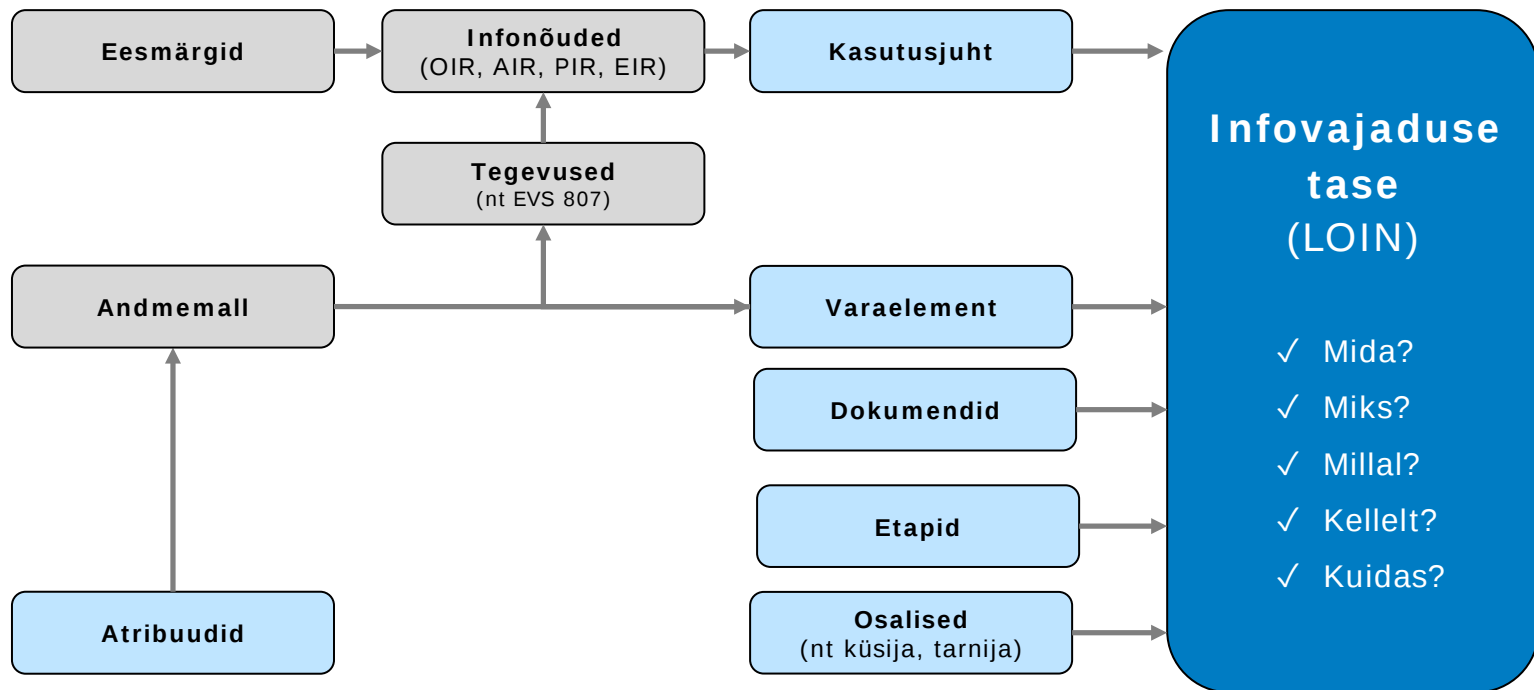
3. Eesmärgipärasus infonõuete kirjeldamisel

Igal nõutaval andmestikul peab olema konkreetne tarbija ja äriline eesmärk (näiteks loamenetlus, mahuarvutus või haldus). Andmestik peab moodustama sidusa terviku — projekti- või varainfo.



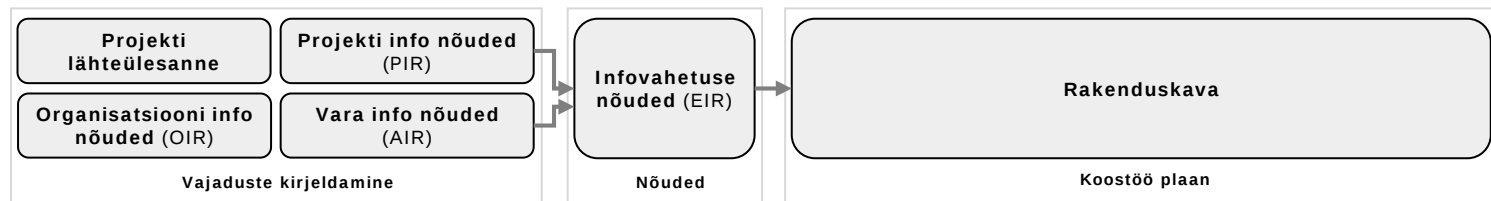
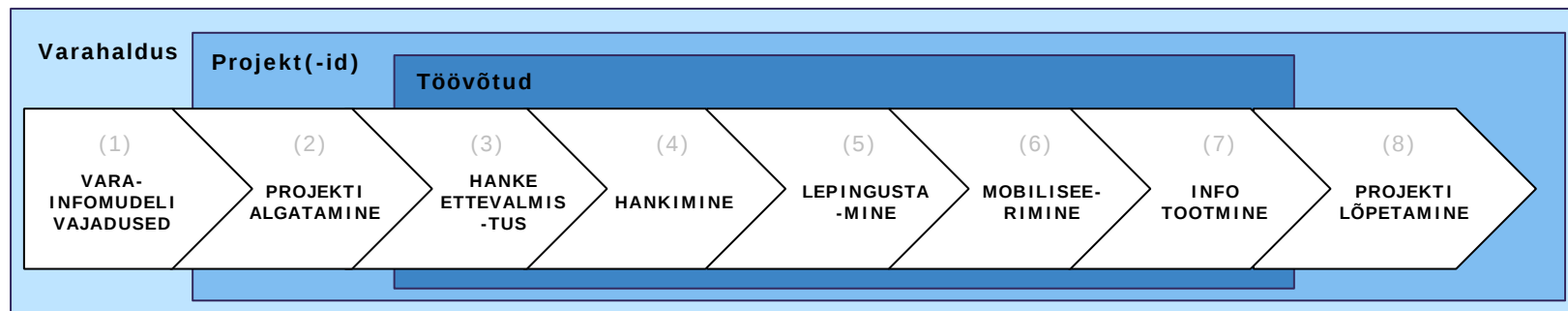
4. Vajaduspõhisus ja konkreetne info hankimisel

Oluline on see, et nõutaks vaid seda, mida päriselt kasutatakse.



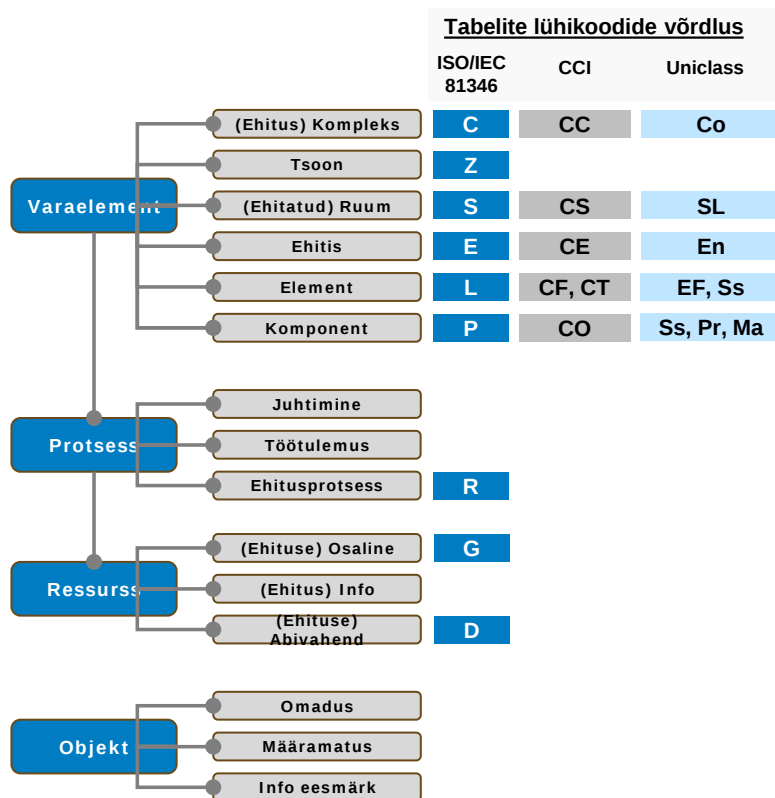
5. Info hankimine kui juhitud protsess

Raiskamiste ja infokadude vältimiseks tuleb vajaduste kirjeldamine, info hankimine, loomine ja kasutusse võtmist teadlikult juhtida.



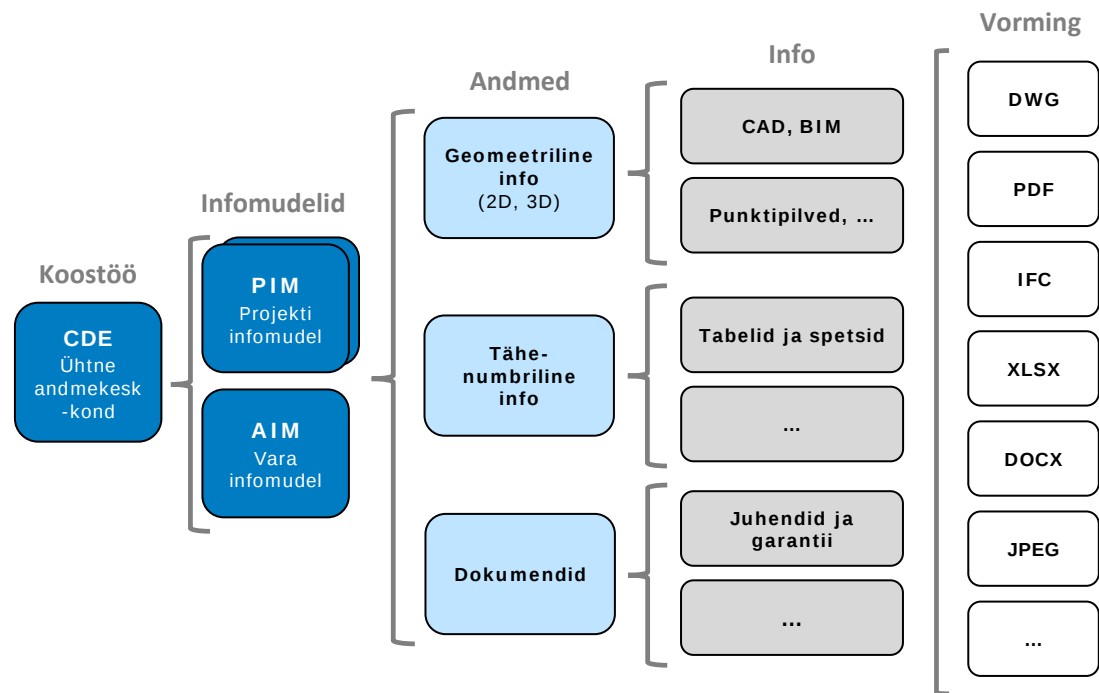
6. Kõigi ehitistega seotud varade keskne käsitletus

Kogu ehitatud keskkond – nii
hooned kui ka infra – kujutab
endast varana keskset
väärtust, millega kõik muu on
tihedalt seotud.



7. Terviklik vaade teabele

Info peab olema sidus ja usaldusväärne sõltumata vormingust.



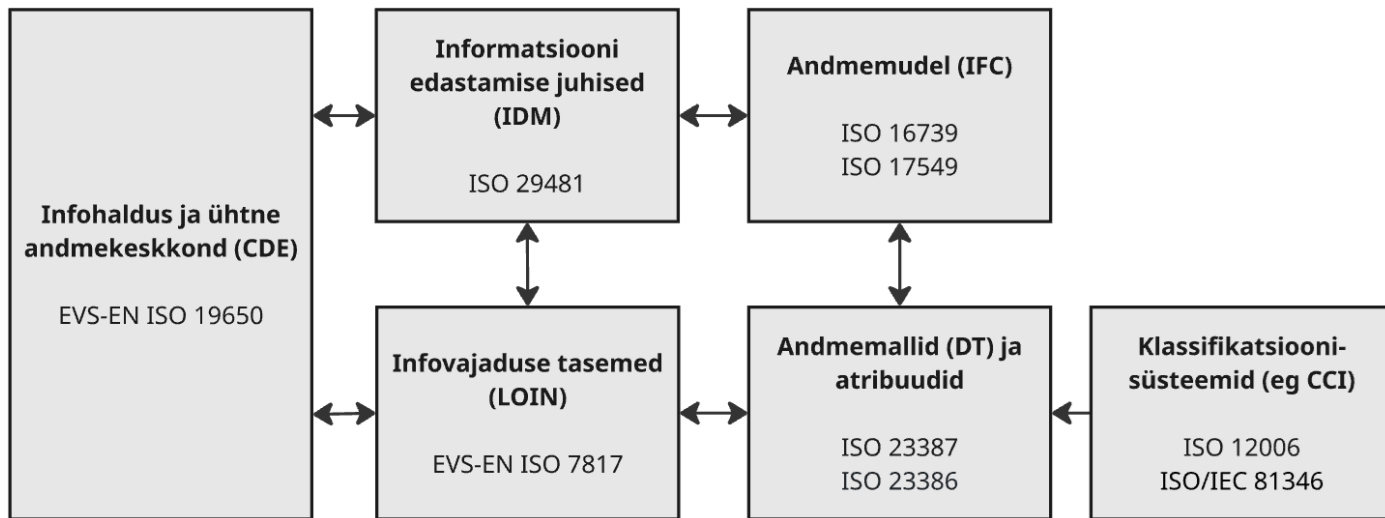
8. Kvaliteetsed alusandmed

Kvaliteetsed alusandmed on vajalikud selleks, et luua ehitise eluringi läbiv ühtne "tõeallikas", mis aitaks välistada info dubleerimist ja võimaldaks võimalikult automaatset andmevahetust osapoolte ning süsteemide vahel.

Standardiseeritus	Andmestikud on sidustatavad nii vajalike äriloogika standarditega (nt EVS 807 kinnisvarakeskkonna juhtimiseks ja EVS 932 projekteerimiseks) kui ka digitaalehituse standarditega, nt klassifikatsioonisüsteemiga CCI-EE, mis on aga omakorda seotud IFC 4.3 andmemudeliga.
Masinloetavus	Andmed esitatakse struktureeritud kujul tabelina, kasutades võimalusel valikloendeid vabateksti asemel.
Ajaline asjakohasus	Andmestikud on seotavad ehitise eluringi asjakohaste tegevuste ja etappidega.
Üks tõeallikas	Andmeid ei sisestata topelt ja on sidustatavad.

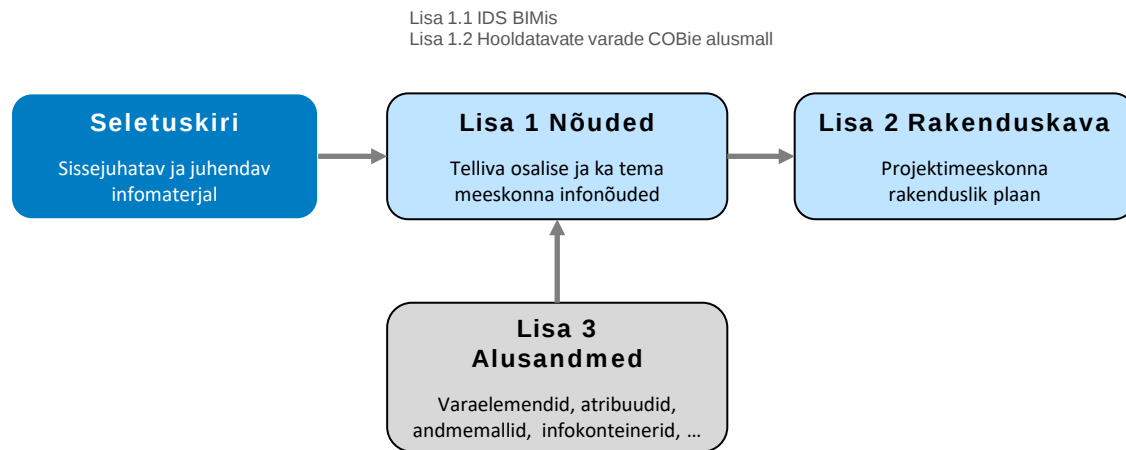
9. Tehnoloogiline ajakohasus ja rahvusvahelisus

Eesti rahvusvahelise konkurentsivõime & piiratud arendusressurssi valguses ei tohi me maha jääda, ega ka ise “ratast leiutada”. "Digitaalehitus" on oma olemuselt rahvusvaheline, sarnaselt kõigele muule mis on seotud tehnoloogiaga.



10. Riiklik modulaarne parima praktika raamistik

Telliv osapool kirjeldab organisatsiooni/projektiga sobivad nõuded. Sektoril on ühtne alusvundament parima praktika hoidmiseks ja arendamiseks.



	Sidusmaterjalid
	Tutvustusmaterjalid
	UBN4.O_LISA1-Nõuded-konfiguraator
	UBN4.O_LISA1-Nõuded-UBN-20251215-alusmall.xlsx
	UBN4.O_LISA2-Rakenduskava
	UBN4.O_LISA3-Alusandmed
	UBN4.O_Seletuskiri.docx ★

ÜBN 4.0

Ühtsed BIM nõuded

SELETUSKIRI: Üldpõhimõtted ja rakenduslike lisade ülevaade

Juhiste ja nõuete raamistiku eesmärk on esitada ühtsed aluspõhijuhised ja nõuded ehitatud keskkonna informatsiooni ja seotud andmete koostöö korraldamisele Eesti kinnisvarasektoris (sh ehitus).

Käesolevasse Maa- ja Ruumiameti algatatud arendusprojekti panustasid tellija meelejäreleandumised organisatsioonid: Kinnisvarasektori, Tallinna linn, Riigi Kinnisvara, Transporditeenuste, Tallinna Sadam ja Rait Baltic. Väljatöötamise kaasati aga ka seotud kinnisvarasektori IT osapooled, standardkomitee EVS-TRK50, TallTech ja Digitaalsektori klaster. Tulemuseks on vormistamise eest vastutas Digipark OÜ koostöös FlowBIM OÜ ja Taroni OÜ.

Tallinn, 2025-01-20

ÜBN 4.0

LISA 1: Nõuded [konfiguraator]

- Avaliku sektori tellijate nõuete ühisosa ja ka erisuste haldamine
- ÜBN standardmalli / Organisatsiooni vajaduspõhiste seadete haldamine

Märkus: Konfiguraator on mõeldud eelkõige organisatsiooni tagamise ja muuhulgas nn BIM-metoodika juurutamise igapäevastes projektides tuleks rakendada eelnevalt kehtestatud nõudeid, tehes projektipõhiseid kohandusi infotabelis.

19.01.2026

Maa- ja Ruumiamet / Digipark OÜ / 2026

+ ≡ **Avalaht** - Lähteallikad - 1 Mõisted - Tegevused

ÜBN 4.0

LISA 2: Rakenduskava

0001 Ehitusprojekti alusmall

Teostama meeskonna töökorralduse rakenduslik plaan, vastam osapoolle ja tema meeskonna nõutele (LISA 1). Rakenduskava moodustama nõuetega vahetu terviku.

VERSIONID	
Kuupäev	Märkused ja muudatused
15.12.2025	Alusmall

Maa- ja Ruumiamet / Digipark OÜ / 2026

+ ≡ **Avalaht** - 1 Üldinfo - Meeskond - Vastavuspäan - T

ÜBN 4.0

LISA 3: Alusandmed

Eesti-keskne alusandmetik, mida kasutatakse "LISA1-Nõuded-konfiguraator" ning "LISA2-Rakenduskava" failides.

Töölase nimetus	Lühikirjeldus
Varelemendid	Filtreeritud varelemendide vaade, mis põhineb töölehel "DB: Varelemendid".
Projektsaad	Filtreeritud projektsaadete vaade, mis põhineb töölehel "DB: Projektsaad".
Süsteemid	Filtreeritud süsteemide vaade, mis põhineb töölehel "DB: Varelemendid".
Andemallid	Varelemendide atribuudid, mis põhinevad kahel peamisel töölehel "DB: Varelemendid" ning "DB: Atribuudid".
Atribuudid	Filtreeritud atribuutide vaade, mis põhineb töölehel "DB: Atribuudid".
EVS 807	Filtreeritud atribuutide vaade, mis põhineb töölehel "DB: EVS 807".
DB: Agilne	Eelkõige erinevad kriteeriumid vastavalt tootud standardile.
DB: Projektsaad	Projektsaadete koostis, mis põhineb Eesti avaliku sektori alustabelitel.
DB: Osatabel	Projekti osatabelite vaade.
DB: Infokontainerid	Infokontainerite, sh dokumentide, kategooriate nimekiri.
DB: Varelemendid	Varelemendide alustabel, mis on kokku pandud avaliku sektori alustabelitel (sh varasem ÜBN 3.1).
DB: Andemallid	Andemallide koostabel.
DB: Atribuudid	Atribuutide alustabel, mis on kokku pandud avaliku sektori alustabelitel (sh varasem ÜBN 3.1).
DB: EVS 807	Kinnisvarasektori korraldus ja korraldused standardi järgsed tegevused.

+ ≡ **AVALAHT** - 4 Varelemendid - 1 Süsteemid - Projektsaad - >

Kokkuvõte

- Elukaarepõhisus: Info peab liikuma sujuvalt projekteerimisest ehitusse ja haldusesse, toetades nii vara väärtust kui ka selle hilisemat haldamist.
- Vajaduspõhisus: Asendagem infomüra väärtusloomega – küsida kas või vähem, aga teadlikult vajalikku & kasutatavat!
- Standardiseeritus: Ühtne keel ja koostöö korralduslik loovad vundamendi.
- Paindlik tööriistakast: ÜBN on kui konfigureeritav raamistik, mis toetab info haldamisel parimate praktikate rakendamist, kohandudes iga tellija ja projekti vajadustega.

Tänu kuulamast!

Pilootimiste ja tagasisideni!

Hendrik Park ja Raido Puust