

# TEHNILINE KIRJELDUS

## Hange: Tartu vallamaja hoone projekteerimise ja rekonstrueerimise I etapi omanikujärelevalve

Hankija: Tartu Vallavalitsus

Käesoleva hanke objektiks on omanikujärelevalve teenus Tartu vallamaja (aadress: Haava tn 6, Kõrveküla alevik, Tartu vald) energiatõhusaks projekteerimise ja rekonstrueerimistööde I etapi nõuetekohaseks teostumiseks:

1. projekteerimisel tellija huvide kaitsmine ja seatud normide täitmise jälgimine, töökoosolekute korraldamine ja juhtimine ning protokollimine;
2. ehitustööde ajal omanikujärelevalve tegemine tellija huvide kaitsmiseks parimal moel sh
  - tööhutuse tagamise jälgimine, töökoosolekute korraldamine ja juhtimine ning protokollimine;
3. omanikule ettepanekute tegemine töö paremaks korraldamiseks sh täiendavate tööde analüüsimine ja hinnangute andmine parima tulemuse saavutamiseks;
4. kutsepädevusega inseneride järelevalve teostamine kogu objektile ehitusperioodi ajal;
5. kaetud tööde vastuvõtmine füüsiliste kontrolltoimingute teostamisega ehitusobjektile (möötmised jms);
6. ehitus- ja garantiaegse dokumentatsiooni koostamine, kogumine, üleandmine;
7. objekti valmimisel selle vastuvõtmise korraldamine ja üleandmine omanikule;
8. garantiülevaatusel osalemine 24 kuulisel garantiiperioodil, eelduslikult 2 ülevaatuset ning garantiülevaatused dokumentatsiooni koostamine ning puuduste täitmise jälgimine.

### 1. HANKE EESMÄRK

Hankija eesmärgiks on tähtaegselt (eelduslik ehitustööde valmimise tähtaeg 10 kuud peale ehituse hankelepingu sõlmimist), optimaalsete kuludega ja kvaliteetselt ning vastavalt energiaauditis seatud eesmärkidele saada valmis Tartu vallamaja rekonstrueerimise põhiprojekt ja rekonstrueerimistööde I etapp. Ehitustööde tähtaja pikenedes jätkub omanikujärelevalve teenuse osutamine lepingus sätestatud tingimustel kuni ehitustööde lõpetamiseni.

Hankeobjekti projekteerimis- ja ehitushange on leitav riigihangete registrist: <https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/6609348/general-info>

Omanikujärelevalve kohustus Tellija esindamisel on tööde ohutuse; kvaliteedinõuete järgimise; tööde teostuse vastavuse Tellija nõuetega,

õigusaktidega ja standardites kehtestatud nõuete ning hea ehitustavaga kontroll. Juhinduda tuleb lahendustest, mis on ülalpidamises vastupidavad, keskkonnahoidlikud ja kauakestvad ning mille ülalpidamise kulud on võimalikult madalad.

## **2. NÕUDED OMANIKUJÄRELEVALVE TEENUSE PAKKUJALE**

2.1. Pakkujal peab teenuse osutamiseks olema alljärgnevatele tingimustele vastav omanikujärelevalve projektijuht:

Ehitusalane kõrgharidus; vähemalt diplomeeritud ehitusinsener, tase 7 kutsetunnistus (spetsialiseerumine: hoonete ehitus; valitud kompetents: omanikujärelevalve).

2.2. Pakkujal peab teenuse osutamiseks kaasama alljärgnevatele tingimustele vastavad spetsialistid:

o veevarustuse ja kanalisatsiooni omanikujärelevalve:

Ehitusalane kõrgharidus, vähemalt diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7 kutsetunnistus (spetsialiseerumine: hoone veevarustus ja kanalisatsioon; valitud kompetents: omanikujärelevalve).

o kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuse omanikujärelevalve:

Ehitusalane kõrgharidus, vähemalt diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinsener, tase 7 kutsetunnistus (valitud kompetents: omanikujärelevalve).

o elektri omanikujärelevalve:

Ehitusalane kõrgharidus, vähemalt diplomeeritud elektriinsener, tase 7 kutsetunnistus (spetsialiseerumine: elektriinsener elektripaigaldiste ning elektriautomaatika alal, valitud kompetents: ehitus, käit ja järelevalve).

## **3. OMANIKUJÄRELEVALVE TEENUSE PAKKUJA KOHUSTUSED JA ÜLESANDED**

Omaniku järelevalve ja/või tema pädevad spetsialistid peab viibima ehitusplatsil nii palju, kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete nõuetekohaseks täitmiseks. Ehitusplatsil kohustuste täitmise aeg fikseeritakse omanikujärelevalve aruandes. Kaetud tööde vastuvõtmine peab toimuma füüsilisi kontrolltoiminguid teostades (mõõtmised, vaatlused jne) ehitusplatsil.

Omanikujärelevalve pädevad spetsialistid peavad olema samad isikud, kes on esitatud pakkumuses. Omanikujärelevalvel on õigus hankelepingu täitmise käigus taotleda üksnes mõjuvatel põhjustel pakkumuses esitatud konkreetsete isikute vahetamist. Asendada on võimalik üksnes isikuga, kes täidab antud spetsialistile esitatud kvalifitseerimistingimused. Tellija nõusolekuta tehtud asendus loetakse lepingu oluliseks rikkumiseks.

Omanikujärelevalve teenuse pakkuja peab olema majanduslikult sõltumatu ehituse projekterijast, ehitajast, materjalide ja konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti muudest asjaoludest, mille tõttu ta ei saa olla objektiivne tellija huvide esindamiseks ja teenusega seotud otsuste tegemisel. Kuid ehitustööde käigus sellised asjaolud ilmnevad, on Omanikujärelevalve kohustatud sellest informeerima tellijat.

Omanikujärelevalve on kohustatud ehitusperioodil esitama detailse järelevalve aruande vähemalt üks kord kuus kuulõpu seisuga lisatud vormil. Esitatud aruanne on teenuse akteerimise aluseks.

<b>Tegevus</b>	<b>Tegevuse selgitused, ülesanded</b>
Ehitustööde omanikujärelevalve teostamine lähtuvalt kehtivast õigusest	Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest sh vastavalt majandus- ja taristuministri 2.07.2015 määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“.
Lepingu ajaliste kohustuste järelevalve	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontrollib ehitustööde ajakava täitmist;</li> <li>- esitab tellijale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks.</li> </ul>
Tehniliste lahenduste sobivuse kontrollimine ja järelevalve. Ehitustööde kvaliteedi kontroll	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontrollib ehitaja poolt esitatud tööprojekte ja teeb sellele ettepanekuid, mis on vastavuses tellija eesmärgiga.</li> <li>- kontrollib ja veendub, et ehitustööde käigus paigaldatavad materjalid, tooted, seadmed, ehitustehnilised lahendused ja kavandatud tehnoloogia vastavad õigusaktide nõuetele, tellija eesmärgile, projektile ja ehitushanke tehnilises kirjelduses esitatud nõuetele. Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist;</li> <li>- ei või anda ehitajale luba paigaldamiseks enne, kui ta on veendunud, et paigaldamiseks kavandatud materjalid, tooted ja seadmed vastavad nõuetele ja tellija eesmärgile, nõudes ehitajalt vastavat teavet, dokumentatsiooni sertifikaate ja vajadusel näidistoodete esitamist;</li> <li>- nõuab ehitajalt teostusjoonised koheselt pärast töö tegemist ning kontrollib teostusjoonised üle, et ehitustööd oleks tehtud projektijärgselt ja tolerantside piires. Veendub, et kontrollimise käigus leitud vead on parandatud;</li> <li>- kui kavandatud töö või materjali osas tekib kahtlus, et see ei vasta nõuetele, nõuab ehitajalt lisadokumente või vastavaid katsetuste tulemusi tõestavaid dokumente, et tuvastada tegelik vastavus ja viivitamatult informeerib sellest tellija esindajat;</li> <li>- kontrollib, et ehitusplatsil olevad materjalid ja tooted on ladustatud nõuetekohaselt ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Lubada paigaldada vigastatud või seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid on keelatud;</li> <li>- kontrollib, et paigaldatud materjalid, tooted ja seadmed oleks ehitustööde käigus kaitstud vigastuste, tolmu ja kulumise eest, vältimaks nende vigastusi, kvaliteedi</li> </ul>

	<p>nõrgenemist ja võimalike rikkeid tulevikus;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teeb ettepanekuid projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mittesobiv, ei vasta tellija eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus;</li> <li>- jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist, peab vastavat arvestust ja teeb vastavaid ettekirjutusi;</li> <li>- nõuab ehitajalt tolmuvaabakoristuse teostamist, kui vastavalt ehitusjärgule on paigaldatud materjale, tooteid ja seadmeid, millele tolmu kujutab reaalset ohtu või on võimalus, et tolmu satub kohtadesse, kus selle koristamine on raskendatud (näit. vent.torustik, valgustid, elektriseadmed jne);</li> <li>- nõuab katsetuste ja mõõdistamiste teostamist nende ehitustööde osas, mille vastavust saab tuvastada katsetuste ja/või mõõdistamiste teel. Katsetuste/mõõdistuste eesmärk on võimalike varjatud puuduste (akustika, müra, piirete heli- ja soojapidavus, tehnosüsteemide ühilduvus jne) tuvastamine;</li> <li>- kui esmane katsetus/mõõdistus osutab mittevastavale tööle ja/või ehitaja parandab peale katsetuse tegemist süsteemi/konstruktsiooni, nõuab korduskatsetuse tegemist ehitaja kulul;</li> <li>- teostab jooksvalt objekti ülevaatust ja fikseerib puudused ja vaegtööd;</li> <li>- jälgib objektil ohutusnõuete täitmist ja vajadusel teeb ettepanekuid ohutuse tõstmiseks tagamaks hoone kasutajate turvalisus.</li> </ul>
<p>Lepingu rahaliste kohustuste järelevalve</p>	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontrollib ehitaja teostatud tööde mahte ja nende vastavust ehituslepingu tingimustele sagedusega, mis on määratud ehituslepingu maksetingimustes;</li> <li>- kontrollib ja kooskõlastab ehitustööde rahalisi akte ja teeb ettepaneku tasumise osas;</li> <li>- esitab tellijale hinnangu akti kohta hiljemalt 3 tööpäeva jooksul akti saamisest arvates.</li> </ul>
<p>Muudatustööde menetlemine ja ettepanekute esitamine</p>	<p>Töövõtja:</p> <p>Muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste ja projektitüüpienduste osas ning nende mõjust tellija eesmärgile ja maksumusele;</li> <li>- muudatustöö menetlemisel veendub, et: <ul style="list-style-type: none"> <li>• muudatus on vajalik ja põhjendatud;</li> <li>• muudatusega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist jne;</li> <li>• muudatuse maksumus on tellija jaoks optimaalne ja põhjendatud;</li> <li>• muudatus on vastuvõetav tellijale;</li> <li>• muudatus on vastavuses sõlmitud lepingutega;</li> </ul> </li> <li>- muudatustööde maksumuse kontrollimiseks nõuab</li> </ul>

	ehitustöövõtjalt, et muudatustööde kalkulatsioonides oleksid esitatud tööde füüsilised mahud ja maksumused; - muudatustööde maksumuse hindamisel arvestab ehituslepingus toodud ühikmaksumusi. Juhul kui lepingus ei ole ühikmaksumusi märgitud, tuleb lähtuda ehitusturu hindadest. Vajadusel tuleb võtta ka alternatiivhinnapakumisi veendumaks, et ehitaja esitatud muudatustööde maksumus on õige ega ole kõrgem ehitusturu hindadest.
Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine	Töövõtja: - korraldab ja osaleb ehitustööde vastuvõtmisel, kui ehitustööd on saavutatud põhilise kasutusvalmiduse; - teostab vajadusel koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatuse ning fikseerib vaegtööd ja puudused; - pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab kordusülevaatuse ja fikseerib tulemused ehitustööde ülevaatuse tabelis; - juhul, kui objekt võeti vastu vaegtöödega, siis kontrollib ja korraldab vaegtööde teostamist, kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni.
Ehituse täitedokumentatsiooni kontrollimine	Töövõtja: - kontrollib ehitustöövõtja poolt peale iga ehitustööde etapi või tööliigi valmimist esitatud täitedokumentatsiooni vastavust õigusaktidele ja tellija nõuetele ning selle sisu vastavust tegelikule olukorrale. Eesmärgiks on veenduda, et töövõtja üleantud dokumentatsiooni maht ja sisu on piisav ja õige. Mõistlik aeg täitedokumentatsiooni esitamiseks on üks kuu peale tööde lõppemist objektil; - kontrollib teostusdokumentatsiooni jooksvalt ehitustööde käigus selle tekkepõhiselt.
Infovahetuse tagamine ja koosolekute korraldamine	Töövõtja: - koordineerib infovahetust kõikide osapoolte vahel (sealhulgas tellija, projekteerija, ehitustöövõtja); - korraldab koosolekuid ja juhhib ning protokollib neid. Koosolekuid korraldatakse lähtuvalt vajadusest. Koosolekute protokollid peavad olema koostatud ja esitatud läbivaatamiseks hiljemalt 3 tööpäeva jooksul koosoleku toimumisest; - informeerib koheselt (kuid hiljemalt 3 tööpäeva jooksul) tellijat, juhul kui on ohustatud tellija eesmärgi saavutamine või lepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud, rakendades eelnevalt kõiki võimalike meetmeid ohu ärahoidmiseks.
Tellijat nõustamine	- Töövõtja nõustab tellijat tehnilise korraldusliku poole pealt kogu ehitusperioodil jooksul.
Kohustused garantiiperioodil	Töövõtja: - garantiiperioodi aegsed ehitise korralised ülevaatused

	<p>toimuvad üks kord 12. kuu jooksul, so 24. kuu pikkuse garantiiperioodi jooksul 2 korda, kaks kuud enne vastava garantiiaasta lõppu;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- viib läbi teostatud tööde garantiülevaatuse igal garantiiperioodi aastal ja fikseerib puudused ja esitab puuduste kohta aruande tellijale;</li><li>- teeb garantiiperioodil puuduste kõrvaldamise järelkontrolli ja esitab tellijale vastava aruande;</li><li>- lisaks osalemine ehitise garantiiperioodi aegsetel erakorralistel ülevaastustel eesmärgiga tuvastada, kas ilmnenud probleemi näol on tegemist ehitusprojektile mittevastavusega ning osalemine vastavate garantiitööde ülevaastusel ja vastuvõtmisel;</li><li>- vältimatute garantiiprobleemide ja avariide puhul reageerib, lahendab probleemid ning nõustab koheselt;</li><li>- töövõtja esitab tellijale korralise garantiülevaatuse aruande ja erakorralise garantiülevaatuse aruande hiljemalt 10. tööpäeva jooksul pärast garantiülevaatuse toimumist.</li></ul>
--	---

#### **4. TEENUSE MAKSUMUS**

Omanikujärelevalve teenuse maksumus peab sisaldama kõiki vajalikke kulusid parima teenuse pakkumise võimaldamiseks, sh teenusega seotud transport, töökoosolekul osalemine jms.

Teenuse järelevalve pakkumisel arvestada projekteerimis- ja ehitusaegse omanikujärelevalve teenuse teostamisega (sh Tellija nõustamine) kogu tööperioodi jooksul:

- Projekteerimis- ja ehitustööleping eeldusliku kestusega 10 kuud
- Garantiiaegsete kontrollülevaastustel osalemisega – 24 kuu jooksul 2 korda.

#### **5. PAKKUMUSTE ESITAMINE JA HINDAMINE**

Pakkumus tuleb esitada alljärgneval kujul:

- Pakkumus vormil 1
- Andmetega vastutavate spetsialistide kohta (vabas vormis). Andmed tuleb esitada ainult nende spetsialistide kohta, kes pakkumuse hetkel on olemas.

Pakkumuste hindamise kriteeriumis on madalaim ühe kuu maksumuse hind koos käibemaksuga.

Võrdsete pakkumuste korral valitakse edukas pakkuja liisu tõmbamise teel.

#### **6. ARVED**

Arveid esitatakse üks kord kuus vastavalt tehtud töödele. Arve esitamise eelduseks on kinnitatud akt ja aruanne.