

TEHNILINE KIRJELDUS

Ostumenetlus „Lõpe Klubi energiatõhususe parendamise ehitustööde omanikujärelevalve"

Hankija: Lääneranna Vallavalitsus (registrikood 77000298)

Isikut, kellega hanke tulemusena kavatsetakse sõlmida töövõtuleping, nimetatakse Töövõtjaks.

1. PAKKUMISKUTSE OBJEKT

Käesoleva ostumenetluse objektiks on omanikujärelevalve teostamine ehitustöödele „**Lõpe Klubi energiatõhususe parendamise projekteerimis- ja ehitustööd**".

Aadress	Klubi/2, Lõpe küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond
Objekti lühikirjeldus	Ehitustööde käigus parandatakse Lõpe Klubi hoone energiatõhusust, sealhulgas rekonstrueeritakse hoone fassaad, vahetatakse või tõstetakse aknaid vastavalt projektlahendusele ning teostatakse muud hoone energiatõhususe parandamiseks vajalikud ehitustööd vastavalt ehitustööde hankedokumentidele. Töö hõlmab: • ehitustööde omanikujärelevalve teostamist; • Tellija nõustamist ehitustööde perioodil; • ehitustööde kvaliteedi ja lepingutingimuste täitmise kontrollimist; • ehitustööde vastuvõtmisel osalemist; • garantiiperioodi ülevaatustel osalemist ning puuduste kõrvaldamise kontrollimist.

2. TELLIJAJ EESMÄRK

Tellijaj eesmärk on tagada, et Lõpe klubi energiatõhususe parendamise ehitustööd teostatakse nõuetekohaselt, kvaliteetselt, tähtaegselt ning vastavalt hanke „[**Lõpe Klubi energiatõhususe parendamise projekteerimis- ja ehitustööd**](#)“ (viitenumber 311146) tööde kirjelduses nimetatule ja ehituslepingule. Hanke tehnilise kirjelduse punktis 5.2.1.3. välja toodud lisadokumendid on kättesaadavad siit: [1. Lisadokumendid](#). Töövõtja poolt koostatud ajagraafik kättesaadav siit: [2. Ajakava](#)

Käesoleva ostumenetluse raames soovib Tellija omanikujärelevalve teenust esmalt olemasolevate akende soojustuse tasapinda tõstmise tööde tegemisel ja seejärel kogu ehitustööde perioodil, et tagada tööde vastavus ehituslepingule, tehnilisele kirjeldusele, projektile, kehtivatele õigusaktidele ning kaitsta Tellija huve kogu lepingu täitmise vältel.

3. TÖÖDE ALUSDOKUMENDID

Tööde alusdokumendid on:

- ehitustööde hankeloping;
- riigihanke „Lõpe Klubi energiatõhususe parendamise projekteerimis- ja ehitustööd“ alusdokumendid;
- ehitustööde projekt ja joonised (valmimisel);
- käesolev tehniline kirjeldus;
- Omanikujärelevalve tuleb teostada vastavalt kehtivale majandus- ja taristuministri määrusele „Omanikujärelevalve tegemise kord“.
- muud ehitamisele kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Juhul kui pakkumiskutse dokumendid on omavahel vastuolus või võimaldavad mitmesugust tõlgendust, lähtutakse esmalt käesolevast tehnilisest kirjeldusest. Juhul, kui õigusaktides on sätestatud eelmainitud dokumentide nõuetest rangemad nõuded, tuleb lähtuda õigusaktides sätestatust.

Juhul kui Tellija soovid ei ole otstarbekad või ei vasta kehtivatele õigusaktidele ja normidele, kohustub Töövõtja andma Tellijale professionaalse selgituse ja hinnangu ning võimalusel leidma lahenduse, mis rahuldaks Tellija soove ega oleks vastuolus kehtivate normide ja õigusaktidega.

4. TEENUSE OSUTAMISE AEG JA TASUSTAMINE

Omanikujärelevalve teenust osutatakse alates olemasolevate akende soojustuse tasapinda tõstmise tööde ettevalmistamisest ja teostamisest ning jätkatakse kogu ehitustööde perioodi jooksul kuni tööde üleandmise-vastuvõtmiseni.

Lisaks osutab Töövõtja garantiiperioodil Tellija tellimusel ja vajadusel järgmisi teenuseid:

- garanti ülevaatus(ed);
- puuduste kõrvaldamise kontroll;
- Tellija nõustamine garantiiperioodil ilmnenu puuduste lahendamisel.

Omanikujärelevalve teenuse eest tasumine toimub tegelikult osutatud teenuse mahu alusel vastavalt pakkuja poolt pakkumuses esitatud **tunnihinnale**.

Omanikujärelevalve teostaja esitab Tellijale iga kalendrikuu kohta tehtud tööde tunnitabeli, milles kajastatakse vähemalt töö tegemise kuupäev, tehtud töö või tegevuse kirjeldus ning töö tegemiseks kulunud tundide arv. Tunnitabeli alusel arvestatakse vastava kuu teenuse maksumus ning tunnitabel on aluseks arve esitamisel.

Garantiiperioodil osutatud teenuste eest tasutakse samuti vastavalt pakkumuses esitatud tunnihinnale ja tegelikult osutatud teenuse mahule.

Ehitamise hankeleping on sõlmitud 28.09.2026, täitmistähtaeg on 16 kuud alates lepingu jõustumisest. Ehitustööde garantiiperiood 24 kuud.

5. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED JA ÜLESANDED

Tööd sisaldavad omanikujärelevalve teostamist projekteerimis- ja ehitustööde ajal, Tellija nõustamist ning teiste hankedokumentides nimetatud ülesannete täitmist, samuti garantiiperioodil vajalike omanikujärelevalve toimingute tegemist. Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, sh vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.07.2015.a. määrusele nr 80 „[Omanikujärelevalve tegemise kord](#)“.

Töövõtja peamised ülesanded on:

- nõustada Tellijat tehnilistes ja korralduslikes küsimustes kogu lepingu täitmise perioodi jooksul;
- kontrollida töövõtja koostatud tööprojekti vastavust ehitustööde hankedokumentidele, projekteerimistingimustele, kehtivatele õigusaktidele ning tööprojekti staadiumi nõuetele ning teha Tellijale ettepanekuid puuduste ja mittevastavuste kõrvaldamiseks;
- kontrollida ehitustööde vastavust ehitusprojektile, ehituslepingule, riigihanke alusdokumentidele ning kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;
- kontrollida ehitustööde kvaliteeti ning kasutatavate materjalide, toodete ja seadmete vastavust, sealhulgas sertifikaate, vastavusdeklaratsioone ja muid nõutavaid dokumente enne nende paigaldamist;
- kontrollida ehitustööde ajakava täitmist ning teha Tellijale ettepanekuid puuduste kõrvaldamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks;
- kontrollida ehituspäeviku, teostusjooniste, täitedokumentatsiooni ja muu ehitusdokumentatsiooni nõuetekohasust;
- kontrollida teostatud ehitustööde mahtusid ning nende vastavust ehituslepingule ja esitatud dokumentidele;
- kontrollida ehitustööde mahtusid, muudatustööde põhjendatust ja maksumust ning esitada Tellijale hinnangud tööde eest tasumiseks;
- teostada objekti regulaarset ülevaatust, fikseerida puudused ja vaegtööd koos fotodega ning kontrollida nende kõrvaldamist;
- korraldada, juhtida ja protokollida töökoosolekuid vastavalt vajadusele ning osaleda ehitustööde ülevaatustel ja tööde vastuvõtmisel;
- teavitada Tellijat viivitamata puudustest, riskidest või asjaoludest, mis võivad mõjutada tööde kvaliteeti, tähtaegu või maksumust, ning nõustada Tellijat kogu lepingu täitmise vältel;
- osaleda garantiiperioodi ülevaatustel ning kontrollida garantiiperioodil ilmnunud puuduste kõrvaldamist
- esitada Tellijale iga kalendrikuu kohta tehtud tööde tunnitabel, milles on märgitud töö tegemise kuupäev, tehtud töö või tegevuse kirjeldus ning töö tegemiseks kulunud tundide arv.

6. NÕUDED KVALIFIKATSIOONILE

Vastutav järelevalve insener (Vastutav isik) peab omama õigust ehituse omanikujärelevalve teostamiseks vastavalt oma elukohamaa seadustele. Isik, kelle elukoht on Eestis peab omama vähemalt kutsekvalifikatsiooni ehitusinsener, tase 7 (või samaväärne) (välja arvatud esmane).

Isik, kelle elukoht ei ole Eesti Vabariik, peab esitama Tellijale dokumendid, mis tõendavad tema õigust ehituse omanikujärelevalve teostamiseks vastavalt oma elukohamaa seadustele.

Pakkuja esitab vastutava isiku (isikute) andmed koos pakkumusega: nimi, kutsetunnistuse number.

Töövõtja tagab, et omanikujärelevalvet teostavad kogu lepingu täitmise vältel pakkumuses nimetatud spetsialistid või nendega samaväärse kvalifikatsiooniga asendusspetsialistid, kelle asendamine tuleb eelnevalt Tellijaga kooskõlastada.

7. MUUD TINGIMUSED, MIDA TULEB PAKKUMUSE TEGEMISEL JA TÖÖDE TEOSTAMISEL ARVESTADA

- 7.1. Tööde teostamisel tuleb järgida kõiki kehtivaid õigusakte, standardeid, tehnilisi norme ja kvaliteedinõudeid.
- 7.2. Hankedokumentides kirjeldatud eesmärgi täitmiseks vajalike tööde mahtude määramine on Pakkuja kohustus. Juhul kui Hankedokumentide või selle lisades on esitatud konkreetsed tööde mahud, tuleb lugeda neid informatiivseteks ning Pakkumuses tuleb arvestada tegelike vajalike tööde mahtudega.
- 7.3. Pakkumuses tuleb arvestada nende tööde teostamisega, mis ei ole hankedokumentides otseselt kirjeldatud, kuid tulenevad kehtivatest õigusaktidest, tehnilistest normidest, standarditest ja vastavate ametkondade nõuetest.
- 7.4. Juhul, kui tehnilises kirjelduses nõutud või muu tööde teostamiseks nõutava tegevusloa või registreeringu kehtivus lõpeb hankelepingu täitmise ajal, on Tellijal õigus nõuda, et Töövõtja pikendaks nimetatud tegevusluba või registreeringut kuni hankelepingu täitmise tähtpäevani.

8. PAKKUMUSE ESITAMINE

Pakkumuste esitamise tähtaeg ja viis	Pakkumus tuleb esitada hiljemalt 06.11.2026 kell 15:00 e-posti aadressil vallavalitsus@laaneranna.ee
Pakkumuse jõusoleku aeg	Vähemalt 1 kuu
Hindamise viis	Madalaim hind
Pakkumuse maksumus	Pakkuja esitab omanikujärelevalve teenuse ühe tunni maksumuse eurodes (€/h) . Tunnihind sisaldab kõiki teenuse osutamisega seotud kulusid ja makse.

9. LEPINGU TINGIMUSED JA SÕLMIMINE

- 9.1. Pakkumus tuleb esitada hiljemalt ostumenetluse kutses märgitud tähtajaks e-posti aadressil vallavalitsus@laaneranna.ee. Pakkumus peab sisaldama pakkuja nime ja

kontaktandmeid ning omanikujärelevalve teenuse ühe tunni maksumust eurodes (€/h). Pakkuja esitab pakkumusega vastutava järelevalve inseneri nime ja kutsetunnistuse numbri. Pakkumuse maksumus esitatakse eurodes ning tunnihind peab sisaldama kõiki teenuse osutamisega seotud kulusid ja makse. Pakkumuse esitamisega kinnitab pakkuja, et on tutvunud käesoleva tehnilise kirjeldusega ning on võimeline teenust kirjeldatud tingimustel osutama.

- 9.2. Hankija võib küsida pakkujalt pakkumuse kohta täpsustusi.
- 9.3. Hankijal on õigus lükata tagasi pakkumused, mis ei vasta ostumenetluse tingimustele. Hankija teavitab pakkujaid ostumenetluse tulemustest e-posti teel.
- 9.4. Hankija jätab enesele õiguse pakkumus tagasi lükata või rakendada seda osaliselt või pidada eduka Pakkujaga läbirääkimisi, kui pakkuja poolt esitatud pakkumuse maksumus ületab antud ostu sooritamiseks ettenähtud rahalisi vahendeid ning täiendavate vahendite kaasamine pole võimalik või muutunud asjaolude tõttu osutub ostu teostamine ebaotstarbekaks.
- 9.5. Pärast läbirääkimisi võib Hankija teha edukale pakkujate ettepaneku kohaldatud tingimustel pakkumuse esitamiseks.
- 9.6. Edukaks tunnistatud pakkumuse esitaja peab hankelepingu allkirjastama 5 päeva jooksul hankelepingu sõlmimise tekkimise õigusest arvates.
- 9.7. Hankijal on õigus lükata tagasi kõik pakkumused, kui:
 - 9.7.1. tekib vajadus hankelepingu eset olulisel määral muuta;
 - 9.7.2. hanke läbiviimise aluseks olevad tingimused on oluliselt muutunud ja seetõttu osutub hankelepingu sõlmimine mittevajalikuks või võimatuks;
 - 9.7.3. põhjendatud vajaduse korral on hankijal õigus ost omal algatusel kehtetuks tunnistada.