

AS JÄRVAMAA HAIGLA
Hankedokumendid

Alla lihthanke piirmäära jääv riigihange

“Isolatsioonipalatite ehituse omanikujärelevalve”

Osa III
Teenuse ulatus

2023

SISUKORD

1	Teenuse osutamise üldine kirjeldus	3
1.1	Tingimused, millega tuleb pakkumuse tegemisel arvestada	3
1.2	Teenuse osutamise koht ja aeg.....	3
1.3	Riigihanke eesmärk	3
2	Teenuse ulatus projekteerimis-ehitusperioodil	4
3	Omanikujärelevalve minimaalne koosseis ja ajalised kohustused lepinguülesannete täitmisel	9

Lisad:

- Lisa 1. Omanikujärelevalve teenuse ulatuse kirjeldus- esitatud käesolevas dokumendis.
- Lisa 2: Isolatsioonipalatite ehitustööde hankedokumendid. (On kättesaadavad RHR-st lingilt: [Ehitushanke dokumendid](#))

1 TEENUSE OSUTAMISE ÜLDINE KIRJELDUS

1.1 TINGIMUSED, MILLEGA TULEB PAKKUMUSE TEGEMISEL ARVESTADA

Projekti rahastatakse järgmistest allikatest:

- Euroopa Regionaalarengu Fond meetmest „COVID-19 valmisoleku tagamine“, mille rakendusüksuseks on Riigi Tugiteenuste Keskus. Projekti nimetus: „Järvamaa haigla isolatsioonipalatite rajamine ja toimepidevuse tõstmine“ (2014-2020.15.01.22-0168)
- AS Järvamaa Haigla omafinantseeringust.

Teenuse teostamisel tuleb lähtuda riigihanke alusdokumentidest kui tervikust.

Teenuse Käsundisaajat nimetatakse mh ka OJV-ks (omanikujärelevalveks).

1.2 TEENUSE OSUTAMISE KOHT JA AEG

Objekti aadress: Pärnu 53, Paide linn

Katastrinumber: 56701:001:0014

Hoone kasutamise otstarve: 12644 Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone

Tabel 1-s esitatud tähtajad on orienteeruvad ja võivad teenuse osutamise perioodil muutuda.

Tabel 1. Orienteeruv ajakava

Tegevus	Tähtajad/kestus
Projekteerimis-ehitustööde hankalepingu sõlmimine	Juuni 2023
Lepingu sõlmimine Käsundisaajaga	Juuni 2023
Projekteerimis-ehitustööde kestus	Ehitustööde Töövõtja lepinguline tähtaeg 3 kuud lepingu sõlmimisest, kuid Pakkuja peab pakkumuses arvestama võimalike tööde kestuse pikenemisega 1 kuu võrra
Ehitustööde garantiiperiood	36 kalendrikuud

1.3 RIIGIHANKE EESMÄRK

Tellija eesmärgiks on tähtaegselt, eelarve-ja nõuetekohaselt, kvaliteetselt ning optimaalsete kuludega ehitada isolatsioonipalatiid Järvamaa Haigla III korrusele. Tellija soovib leida koostööpartneri, kes oma kompetentsuse ja kogemusega aitaks realiseerida püstitatud eesmärki ja kaitsta Tellija huve parimal moel.

Täpsem ülevaade projekteerimis-ehitustöödest on esitatud Isolatsioonipalatite ehituse hankedokumentatsioonis, millega on võimalik tutvuda riigihangete registri vahendusel [Ehitushanke dokumendid](#)

2 TEENUSE ULATUS EHITUSPERIOODIL

Töömahtu kuulub omanikujärelevalve funktsioonide täitmine, kuid ei pruugi ilmingimata piirduda alltooduga:

Tegevus	Tegevuse selgitused, ülesanded
Projekteerimis-ehitustööde omanikujärelevalve teostamine lähtuvalt kehtivast õigusest	Teenuse sisuks on omanikujärelevalve teenuse osutamine vastavalt: <ul style="list-style-type: none">Ehitusseadustikule (<u>Ehitusseadustik</u>);Majandus- ja Taristuministri määrus nr. 80. 02. 07.2015, Omanikujärelevalve tegemise korrale (<u>„Omanikujärelevalve tegemise kord“</u>.);Kohaliku omavalituse poolt kehtestatud määrustele, eeskirjadele ja kordadele.
Tellija nõustamine	OJV nõustab Tellijat tehnilise korraldusliku poole pealt kogu ehitusperioodil jooksul, mh <ul style="list-style-type: none">nõustab projekteerimis- ja ehitustööde käigus tekkinud lepinguliste vaidluste, nõuete ja muude probleemide puhul, püüab teha kõik endast oleneva, et vältida kaebuste tekkimist ja ära hoida hilinemisi tööde teostamisel;kontrollib ja annab juhiseid kõikide kindlustuste vormistamiseks ja administreerib kõiki projekteerimis-ehitustööde lepingus seotud kindlustusjuhtumeid (k.a täitmist).kontrollib Ehituse Töövõtjale tehtud ettekirjutuste täitmist;kontrollib, et Ehituse Töövõtjal on olemas kõik vajalikud load ja kooskõlastused, samuti kontrollib pidevalt, et nõutavad tagatised ja kindlustused on jõus;
Dokumentatsiooni säilitamine	OJV peab hoidma korras, süstematiseerima ja arhiveerima kogu teenuse osutamise käigus tekkiva ametliku dokumentatsiooni, sh: <ul style="list-style-type: none">kõik Projekti realiseerimise käigus läbi viidud koosolekute protokollid, va Käsundisaaja sisesed koosolekud;kõik Käsundisaaja hallatavad lepingud ja kokkulepped;saabuvad ja väljuvad kirjad, mis on seotud Käsundisaaja ja Käsundiandja vahel sõlmitud ja Käsundisaaja hallatavate lepingutega;vahemaksetõendid ja arvete ning muude maksedokumentide koopiad;kõik aruanded, mis on seotud Käsundisaajaga sõlmitud lepinguga või Käsundisaaja hallatavate lepingutega;teised Projekti elluviimise käiguga seotud dokumendid. <p>OJV peab tarvitusele võtma kõik abinõud, et tagada dokumentide säilimine kogu lepinguperioodi vältel. Peale lepinguliste kohustuse</p>

	lõppemist peab Käsundisaja kogu tekkinud dokumentatsiooni Käsundiandjale nõutud kujul (vajadusel paberkandjal ja välisel kõvakettal, xls, doc ja pdf-failidena) üle andma.
Lepingu ajaliste kohustuste järelevalve	<p>OJV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kontrollib ehitustööde ajakava täitmist • esitab Tellijale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks.
Tehniliste lahenduste sobivuse kontrollimine ja järelevalve. Ehitustööde kvaliteedi kontroll	<p>OJV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. OJV ei või anda Ehituse Töövõtjale 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. Kui kavandatud töö või materjali osas tekib kahtlus, et see ei vasta nõuetele, nõuab Ehituse Töövõtjalt lisadokumente või vastavaid katsetuste tulemusi tõestavaid dokumente, et tuvastada tegelik vastavus ja viivitamatult informeerib sellest Tellija esindajat • kontrollib, et ehitusplatsil olevad materjalid ja tooted on ladustatud nõuetekohaselt ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Mitte lubama paigaldada vigastatud või seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid. • teeb ettepanekuid projekti või projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mittesobiv, ei vasta Tellija eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus • 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. Kui esmane katsetus/mõõdistus osutab mittevastavale tööle ja/või ehitaja parandab peale katsetuse tegemist süsteemi/konstruktsiooni, nõuab korduskatsetuse tegemist Ehituse Töövõtja kulul. • teostab kontrolli Ehituse Töövõtja poolt esitatud töö- ja muudatusjooniste osas. • nõuab Ehituse Töövõtjalt teostusjoonised koheselt pärast töö tegemist ning kontrollib teostusjoonised üle, et ehitustööd oleks tehtud projektijärgselt ja

	<p>tolerantside piires. Veendub, et kontrollimise käigus leitud vead on parandatud</p> <ul style="list-style-type: none"> • jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist, peab vastavat arvestust ja teeb vastavaid ettekirjutusi • kontrollib ehitusplatsi ohutust ümbruskonnale ja kolmandatele isikutele • nõuab Ehituse Töövõtjalt tolmuvaba koristuse 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 • teostab jooksvalt objekti ülevaatus ja fikseerib puudused ja vaegtööd • teavitab ehitiste omanikku viivitamatult avastatud puudustest; märkused ja ettepanekud esitatakse kirjalikult; • täidab ehitusplatsil viibides ohutusreegleid ning nõuab nende täitmist Ehituse Töövõtjalt
Lepingu rahaliste kohustuste järelevalve. Kulude abikõlblikkuse kontroll.	<p>OJV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kontrollib Ehituse Töövõtja poolt teostatud tööde mahte ja nende vastavust ehituslepingu tingimustele sagedusega, mis on määratud ehituslepingu maksetingimustes • kontrollib ja kooskõlastab ehitustööde rahalisi akte ja teeb ettepaneku tasumise osas • kontrollib kulude abikõlblikkust • esitab Tellijale hinnangu akti kohta hiljemalt 3 tööpäeva jooksul akti saamisest arvates.
Muudatustööde menetlemine ja ettepanekute esitamine muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks	<p>OJV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste ja projektitäienduste osas ning nende mõjust tellija eesmärgile ja maksumusele • muudatustöö menetlemisel veendub, et: <ul style="list-style-type: none"> - muudatus on vajalik ja põhjendatud; - muudatusega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist jne; - muudatuse maksumus on tellija jaoks optimaalne ja põhjendatud; - muudatus on vastuvõetav tellijale; - muudatus on vastavuses sõlmitud lepingutega • muudatustööde maksumuse kontrollimiseks nõuab Ehituse Töövõtjalt, 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 alternatiivhinnapaksumisi veendumaks, et Ehituse Töövõtja esitatud muudatustööde maksumus on õige ega ole kõrgem ehitusturu hindadest.

Arvestuse pidamine tehnilise dokumentatsiooni muudatuste üle	<p>OJV</p> <ul style="list-style-type: none"> • peab arvestust ehitustööde käigus tehtud tehnilise dokumentatsiooni muudatuste üle. Eesmärgiks on fikseerida ja jäädvustada, millised tehnilised dokumendid ja joonised on ja olid ehitustööde teostamise aluseks.
Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine	<p>OJV</p> <ul style="list-style-type: none"> • korraldab ja osaleb ehitustööde vastuvõtmisel, kui ehitustööd on saavutatud põhilise kasutusvalmiduse (võimalik taotleda kasutusluba) • Teostab koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatus ja fikseerib vaegtööd ja puudused • Pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab järelülevaatus ja fikseerib tulemused ehitustööde ülevaatus tabelis. • Juhul, kui objekt võeti vastu vaegtöödega, siis kontrollib ja korraldab vaegtööde teostamist, kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni.
Ehituse täitedokumentatsiooni kontrollimine	<p>OJV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 alltöövõtja tööde lõppemist objektil. Täitedokumentatsiooni kaustad esitatakse alltöövõtja põhiselt. • kontrollib teostusdokumentatsiooni jooksvalt ehitustööde käigus selle tekkepõhiselt.
Infovahetuse tagamine, koostöö korraldamine ja koosolekute korraldamine	<p>OJV</p> <ul style="list-style-type: none"> • koordineerib infovahetust kõikide osapoolte vahel (sealhulgas Tellija, projekteerija, Ehituse Töövõtja, hoone omanik, valdaja) • korraldab koosolekuid ja juhib ning protokollib neid. • Korraldab koosolekuid lähtuvalt vajadusest, kuid ehituskoosolekuid mitte harvem kui 1 kord/nädalas. 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.
Kohustused garantiiperioodil	<p>OJV</p> <ul style="list-style-type: none"> • viib läbi teostatud tööde garantiülevaatus igal garantiiperioodi aastal ja fikseerib puudused ja esitab puuduste kohta aruande tellijale. • teeb garantiiperioodil puuduste kõrvaldamise järelkontrolli ja esitab Tellijale vastava aruande

	<ul style="list-style-type: none">• lisaks osalemine ehitise garantiiperioodi aegsetel erakorralistel ülevaatustel eesmärgiga tuvastada, kas ilmnenud probleemi näol on tegemist ehitusprojektile mittevastavusega ning osalemine vastavate garantiitööde ülevaatusel ja vastuvõtmisel.• reageerib vältimatute garantiiprobleemide ja avariide puhul, lahendab probleemid ning nõustab koheselt.• esitab Tellijale korralise garantiülevaatuse aruande ja erakorralise garantiülevaatuse aruande hiljemalt 10. tööpäeva jooksul pärast garantiülevaatuse toimumist.
Muud erinõuded (erakorraline teenus)	<p>Pakkuja peab arvestama pakkumuses, et osaliselt võib osutada vajalikuks teenust osutada väljaspool normaaltööaega (normaaltööaeg E - R, kella 7.00 – 18.00) ning selle eest lisatasu ei maksta. Töövõtja peab arvestama oma töötajate tööaega selliselt, et ületunde ei tekiks või siis hüvitama ületunde seadusega ettenähtud korras.</p> <p>Väljaspool normaaltööaega tehtav teenus tuleb eelnevalt kokku leppida Tellijaga.</p>

3 OMANIKUJÄRELEVALVE MINIMAALNE KOOSSEIS JA AJALISED KOHUSTUSED LEPINGUÜLESANNETE TÄITMISEL

Tabel 2. OJV meeskonna minimaalne koosseis ja ajalised kohustused

Spetsialist	Ehitustööde algstaadiumis (ettevalmistustööd)	Intensiivses ehitusstaadiumis (alanud on eritööd)
Omanikujärelevalve vastutav spetsialist	Vähemalt 1 tööpäeva nädalas Keskmiselt 32 töötundi/kuus	Vähemalt 2 tööpäeva nädalas Keskmiselt 64 töötundi/kuus
Eriosade spetsialistid	Vastavalt tööde teostamisele objektil ja selles mahus, et oleks tagatud tööde nõuetekohane teostamine.	Vastavate eriosade tööde algusest sellises mahus, et oleks tagatud tööde nõuetekohane teostamine.

Töövõtjal on võimalik vajadusel spetsialistide töötunde ümber jagada lähtuvalt töökoormusest.

Tabelis fikseeritud ajale lisanduvad väljaspool ehitusplatsi teostatavad ülesanded ja kohustused ning transpordile kuluv aeg.

Tellijal on õigus kohustuste mittetäitmisel rakendada leppetrahve vastavalt hankelepingus toodud määradele.

Juhul kui ühte ja sama eriosa spetsialisti kasutatakse mitme eriosa vastutava spetsialistina, siis arvestuse aluseks olevad minimaalsed töötunnid saadakse vastavatele eriosadele ette nähtud minimaalsete tundide summeerimise teel.

Töövõtja spetsialistid peavad olema samad isikud, kes on esitatud pakkumuses, asenduste puhul peavad isikud vastama hankes esitatud kvalifikatsiooni tingimustele.