

## LISA 1 TEHNILINE KIRJELDUS

Hanke nimetus: Kabli Lasteaia projekteerimis ja ehitustööde omanikujärelevalve

Hankija: Häädemeeste Vallavalitsus (77000269)

Menetluse liik: Hange alla lihthanke piirmäära

### 1. TERMINID

Tehnilises kirjelduses on hankijat nimetatud ka Tellijaks, hankelepingus on hankijat nimetatud Käsundiandjaks.

Isikut, kellega käesoleva riigihanke tulemusena kavatsetakse sõlmida hankeleping, nimetatakse tehnilises kirjelduses Töövõtjaks, hankelepingus Käsundisajaks.

### 2. HANKE OBJEKT

Käesoleva hanke objektiks on:

- 1) omanikujärelevalve tegemine projekteerimis ja ehitustöödele;
- 2) tellija nõustamine ja teiste hanke alusdokumentides nimetatud ülesannete ja kohustuste täitmine;
- 3) kohustuste täitmine ehitustööde garantiiperioodil.

Objekti nimetus	
Aadress	Pärnumaa, Kabli küla, Lasteaiatee 4
Tehnilised näitajad	Lasteaia hoone: uusehitus, 2 korrust, Ehitusalune ind ca 466,9m2 Kavandatud energiaklass: A
Objekti lühikirjeldus (Hankija eesmärk)	Hankijal on kavas rajada: <ul style="list-style-type: none"><li>• 2-korruseline lasteaiahoone</li></ul> <p>Eesmärgi realiseerimiseks kinkis MTÜ Kabli Külaselts Häädemeeste vallale Kabli lasteaia eelprojekti, mille koostas AB Plan P OÜ tööna nr. 2104KBL.</p> <p>Märtsis 2023 korraldas hankija Kabli lasteaia hoone lammutus ja ehitus sh vana hoone lammutusprojekti ja ehitatava hoone põhiprojekti koostamine riigihanke, mille põhjal on hanke võitjaga kavandatud lepingu allkirjastamine mais 2023.a.</p> <p>Käesoleva hanke eesmärgiks on leida kompetentne ja kogemustega koostööpartner, kes lähtudes hanketingimustest nõustab tellijat ja teostab projekteerimis- ja ehitustööde omanikujärelevalvet.</p>

### 3. E HITUSTÖÖDE ALUSDOKUMENDID JA PLANEERITUD TÄHTAJAD

Ehitustööde alusdokumendid ja projektdokumentatsioon on alla laetav riigihangete registrist hanke nimetus: „**Kabli lasteaia hoone lammutus ja ehitus sh vana hoone lammutus-projekti ja ehitatava hoone põhiprojekti koostamine**“ Viitenumber: 261350 (edaspidi ehitushange)

Tähtajad:

tegevus	eeldatavad tähtaeg/ kestvus
Ehitustööde hankelepingu sõlmimine (prognoos)	juuni 2023
Projekteerimis- ja ehitustööde kestus	14 kuud
Ehitustööde garantiiperiood	36 kuud

Detailsemalt on tähtajad esitatud ehitustööde riigihanke alusdokumentides.

Juhul kui planeeritavad algustähtajad viibivad siis sama aja võrra lükkuvad edasi ka tööde lõpetamise tähtajad.

Juhul kui mingil põhjusel Tellija loobub ehitustööde teostamisest, siis ei sõlmita ka käesoleva hanke tulemusel omanikujärelevalve käsunduslepingut.

### 4. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED JA ÜLESANDED

Tegevus	Tegevuse selgitused, ülesanded
Ehitustööde <b>omanikujärelevalve teostamine</b> lähtuvalt kehtivast õigusest	Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, sh vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.07.2015.a. määrusele nr 80 „ <a href="#">Omanikujärelevalve tegemise kord</a> “.
Järelevalve protseduuride programmi (projekteerimis-ja <b>ehitustööde kvaliteedi ja kontrollimise tagamise plaani</b> ) koostamine ja kooskõlastamine Tellijaga	Töövõtja koostab oma ülesannete täitmiseks järelevalveprotseduuride programmi (ehitustööde kvaliteedi tagamise ja kontrollimise plaan) <u>hiljemalt kuu aja jooksul pärast</u> käsunduslepingu sõlmimist ja kooskõlastab selle Tellijaga.
Ehituslepingu ajaliste kohustuste järelevalve	Töövõtja: ✓ kontrollib ehitustööde ajakava täitmist ✓ esitab tellijale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks.
Tööprojekti kontrollimine ja projekti vastavuse hindamine	Töövõtja ✓ kontrollib, et ehitustööde töövõtja esitatud tööprojekt vastaks ehitustööde hankedokumentidele. Eelnimetatud kontrolli tulemusena peab Töövõtja välja tooma toodete, seadmete ja ehitustehniliste lahenduste puudused/mittevastavused ja tegema ettepanekuid puuduste/mittevastavuste kõrvaldamiseks. ✓ Kontrollib, et esitatud projekt vastaks tööprojekti staadiumile.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kontrollib, et tööprojekt oleks täielik ning ehitusprotsessi käigus ei esineks lahendamata projekti osasid.</li> <li>✓ peab kaasama projekti kontrollimiseks vastava pädevusega spetsialistid. Iga projekti eriosa peab kontrollima selle eriosa pädevusega spetsialist.</li> </ul> <p>Tööprojekti kontroll ja vastavuse hindamine tuleb teostada jooksvalt, vastavaprojektiosa valmimise järgselt. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks vt ehitushange.</p>
<p>Tehniliste lahenduste sobivuse kontrollimine ja järelevalve. Ehitustööde kvaliteedi kontroll</p>	<p>Töövõtja</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 <u>enne paigaldamist</u> 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 üle ehitustööd ja täitedokumentatsiooni. 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 <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul> </li> <li>✓ kontrollib, et paigaldatud materjalid, tooted ja seadmed oleks ehitustööde käigus kaitstud vigastuste, tolmu ja kulumise eest, vältimaks nende vigastusi, kvaliteedi nõrgenemist ja võimalike rikkeid tulevikus</li> <li>✓ teeb ettepanekuid projekti või projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mitted sobiv, ei vasta Tellija eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist, peab vastavat arvestust ja teeb vastavaid ettekirjutusi</li> <li>✓ nõuab ehitajalt tolmuva koristuse teostamist, kui vastavalt ehitusjärgule on paigaldatud materjale, tooteid ja seadmeid, millele tolm kujutab reaalset ohtu või on võimalus, et tolm satub kohtadesse, kus selle koristamine on raskendatud (näiteks vent.torustik, radiaatorid, 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</li> </ul> </li> </ul>

	<p>heli- ja soojapidavus, tehnosüsteemide ühilduvus jne) tuvastamine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ kui esmane katsetus/mõõdistus osutab mittevastavale tööle ja/või ehitaja parandab peale katsetuse tegemist süsteemi/konstruksiooni, nõuab korduskatsetuse tegemist.</li> <li>✓ kaasab eriosade kvaliteedi ja vastavuse kontrolliks eriosade spetsialistid, kes omavad vastavat kompetentsi ja kvalifikatsiooni. Nõuded spetsialistidele on esitatud riigihanke kvalifitseerimistingimustes</li> <li>✓ teostab jooksvalt objekti ülevaatust ja fikseerib puudused ja vaegtööd ehitustööde ülevaatuse tabelis. Peale puuduste kõrvaldamist kontrollib ja sulgeb tuvastatud puudused. Puuduste tabelit peetakse elektroonsel kujul, võimalusel lisatakse fotod.</li> <li>✓ kõik kaetud tööd jäädvustab ka fotodega.</li> </ul>
Lepingu rahaliste kohustuste järelvalve	<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>
Muudatustööde menetlemine ja ettepanekute esitamine muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste ja projektitäienduste 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 ehitustöövõtjalt, et muudatustööde kalkulatsioonides oleksid esitatud tööde füüsilised mahud ja maksumused</li> <li>✓ 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.</li> </ul>
Arvestuse pidamine tehnilise dokumentatsiooni muudatuste üle	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ teostab kontrolli ehitaja poolt ehitustööde käigus tehtud tehnilise dokumentatsiooni muudatuste üle. Eesmärgiks on fikseerida ja jäädvustada, millised tehnilised dokumendid ja joonised on ja olid ehitustööde teostamise aluseks. Arvestust peetakse elektroonilises projekti keskkonnas</li> </ul>
Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ korraldab ehitustööde jooksvat ülevaatust ja tööde vastuvõtmist,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ teostab koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatuse ja fikseerib vaegtööd ja puudused.</li> <li>✓ Ülevaatusel tuvastatud puudused fikseeritakse <a href="#">ehitustööde ülevaatuse tabelis</a>. Samas tabelis fikseeritakse puudused ka jooksvalt ehitustööde käigus. Tabelisse lisatakse ka fotod tuvastatud puuduste kohta. Tabelit peetakse elektroonsel kujul.</li> <li>✓ pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab järelülevaatuse ja fikseerib tulemused ehitustööde ülevaatuse tabelis</li> <li>✓ juhul, kui Objekt võeti vastu puuduste ja vaegtöödega, siis kontrollib puuduste ja vaegtööde teostamist kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni.</li> </ul>
<p>Tehnosüsteemide Katsetuste läbiviimine (komplekskatsetused)</p>	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ koostöös eriosade omanikujärelevalve spetsialistidega ja ehitajaga koostab tehnosüsteemide katsetuste plaani. Katsetuste eesmärgiks on kontrollida kõikide tehnosüsteemide funktsionaalset toimimist, erinevate tehnosüsteemide koostoimimist, tehnosüsteemide juhtimist jm. (muuhulgas tehnosüsteemide funktsionaalne koostoimimine hoone automaatikaga, tulekahju süsteemidega, varutoitesüsteemidega jm)</li> <li>✓ lähtuvalt plaanile korraldab tehnosüsteemide katsetused. Katsetused teostatakse ehitustööde valmides, et oleks võimalik kontrollida erinevate süsteemide koostoimet ja toimivust. Puuduste tuvastamisel katsetused korratakse peale puuduste kõrvaldamist.</li> <li>✓ kontrollib katsetuste käigus kõikide tehnosüsteemide funktsionaalset toimivust ning koostoimivust ja vormistab tulemuste kohta protokollid koos katsetuste tulemuste detailse tabeliga.</li> </ul>
<p>Ehituse täitedokumentatsiooni kontrollimine</p>	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ kontrollib teostusdokumentatsiooni jooksvalt ehitustööde käigus selle tekkepõhiselt.</li> </ul>
<p>Infovahetuse tagamine ja koosolekute korraldamine</p>	<p>Töövõtja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ koordineerib infovahetust kõikide osapoolte vahel (sealhulgas Tellija, projekteerija, ehitustöövõtja, hoone omanik, valdaja)</li> <li>✓ korraldab koosolekuid ja juhib ning protokollib neid. Koosolekuid korraldatakse lähtuvalt vajadusest, kuid ehituskoosolekuid mitte harvem kui 1 kord/nädalas. Koosolekute protokollid peavad olema koostatud ja esitatud läbivaatamiseks hiljemalt 3 tööpäeva jooksul koosoleku toimumisest</li> <li>✓ 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.</li> </ul>



Tellija nõustamine	Töövõtja nõustab Tellijat tehnilise korraldusliku poole pealt kogu Projekteerimis- ja ehitusperioodil jooksul.
Kohustused garantiiperioodil/	<p>Töövõtja</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ korraldab garantiiperioodil garantiülevaatused mis toimuvad üks kord aastas (garantiiperiood kokku on 36 kuud) ja fikseerib puudused</li> <li>✓ teeb garantiiperioodil puuduste kõrvaldamise järelkontrolli ja esitab Tellijale vastava aruande</li> <li>✓ vajaduse osaleb erakorralistel ülevaatustel, <b>vältimatute garantiiprobleemide ja avariide puhul reageerib, lahendab probleemid ning nõustab koheselt.</b></li> <li>✓ töövõtja esitab tellijale korralise garantiülevaatuse aruande ja erakorralise garantiülevaatuse aruande hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast garantiülevaatuse toimumist.</li> </ul>

## 5. Omanikujärelevalve spetsialistid

Kõik töövõtja spetsialistid peavad olema pädevad vastaval erialal ja omama vastavat kutsetunnistust.

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

Omanikujärelevalve spetsialistid peab olema Majandustegevuse registris (MTR) registreeritud vastutava spetsialistina.

Pakkuja peab kaasama projekteerimis- ja ehitustööde järelevalvesse KVJVK diplomeeritud inseneri ametialal omanikujärelevalve ja tugevvoolu spetsialisti minimaalselt B pädevusega.

Pakkuja esitab kaasatavate spetsialistide nimed omas pakkumuses.

**Töövõtja spetsialistid peavad viibima ehitusplatsil nii palju kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete täitmiseks.**

## 6. TEHNILISE KIRJELDUSE LISAD

- Ehitustööde riigihanke alusdokumendid, lisad on saadaval riigihangete registris viitenumber 261350.