# Lisa 1 – Tehniline kirjeldus

Hankija: Viljandi Vallavalitsus

Hanke nimetus: „Viiratsi Rahvamaja rekonstrueerimistööde omanikujärelevalve“ Hankemenetlus: Väikehange

# Tellija eesmärk

1.1 Tellija eesmärgiks on Viiratsi Rahvamaja siseruumide rekonstrueerimise ja laiendamise ehitustööde omanikujärelevalve teostamine.

# Üldandmed

2.1 Viiratsi Rahvamaja siseruumide rekonstrueerimise ja laiendamise teostaja leidmiseks on korraldatud riigihange „Viiratsi Rahvamaja siseruumide rekonstrueerimine” (viitenumber 285684), hanke alusdokumendid koos lepingutingimustega on kättesaadavad e‑riigihangete keskkonnas aadressil:[Riigihangete register 5.9.1](https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/7935264/general-info).

2.2 Nii ehituslepingu täitmise tähtaeg, kui ka omanikujärelevalve teenuse osutamise tähtaeg on kuni 9 kuud ehitustööde hankelepingu sõlmimisest arvates, millele lisaks kehtib 24 kuu pikkune garantiiperiood. Ehitustööde hankelepingu prognoositav sõlmimise aeg on märtsikuus 2025.

2.3 Omanikujärelevalve ja tema valdkondade spetsialistid peavad viibima objektil nii palju, kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete kvaliteetseks täitmiseks ja mitte vähem, kui on vajalik kõikide teostatavate ehitustööde sisu, mahu ja kvaliteedi osas kontrolltoimingute tegemiseks ja täieliku ülevaate tagamiseks ning Lepingust tulenevate ülesannete täitmiseks.

2.4 Juhul, kui ehitustööde teostamisega alustamine viibib mistahes asjaoludel ja/või ehitustööd on töödeks sobimatute ilmastikuolude tõttu ajutiselt peatatud, peatub ka Omanikujärelevalve lepingu täitmine kuni ehitustööde alustamiseni või jätkumiseni.

# Lepingu täitmist reguleerivad dokumendid

3.1 Omanikujärelevalvet teostatakse lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, sh vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 80 „[Omanikujärelevalve tegemise kord“](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015027).

1. **Omanikujärelevalve kohustused:**
   1. osutada omanikujärelevalve teenust kogu ehitusperioodi kestel, eesmärgiga tagada ehitustööde vastavus ehituse töövõtulepingus sätestatud tingimustele ja sellega seatud tähtaegadest kinnipidamine.
   2. hindama ja kontrollima projekti, sh jooniseid, loendeid ja nende vastavust nõuetele ning teavitama viivituseta Tellijat juhul, kui ehitusprojekt ei vasta projekteerimise normidele ja nõuetele, ekspertiisi akt või uuringute aruanded on vigased või vastuolulised, vmt vastuolude korral.
   3. kontrollima ehitustööde teostaja tegevust ja nõudma temalt seadusandlusest, normidest, ehitustööde tehnoloogia- ja kvaliteedinõuetest kinnipidamist, töömaal ohutuse tagamist ning korrashoidu, liikluskorralduse nõuetele vastavust.
   4. kontrollima ehitustööde teostaja poolt kasutamiseks planeeritud ehitusmaterjalide ja toodete ning seadmete vastavust projekteeritud lahendusele ning nende vastavust nõuetele enne materjalide, toodete, seadmete paigaldamist.
   5. kaasama eriosade kvaliteedi ja vastavuse kontrolliks eriosade spetsialistid, kes omavad vastavat kompetentsi ja kvalifikatsiooni.
   6. teavitama viivituseta Tellijat juhul, kui on tekkinud oht keskkonnale või inimestele või on tekkinud keskkonna saastamine või õnnetus.
   7. kontrollima ja nõudma ehitustööde teostajalt töövõtulepingust ja projekteeritud lahendusest kinnipidamist.
   8. nõudma ehituslepingule mittevastavate tööde ja materjalide nõuetele mittevastavuse korral tööde ümbertegemist või materjalide asendamist.
   9. nõudma projekteeritud lahendusele mittevastavate tööde ja materjalide mittevastavuse korral tööde ümbertegemist või materjalide asendamist.
   10. tegema ehitustööde tegijale märkusi ja ettekirjutusi puuduste ning kõrvalekallete korral. Vajadusel andma ehitajale juhised puuduste kõrvaldamiseks.
   11. kontrollima tegelikult tehtud ehitustööde mahtusid, arvestades projekti joonistel ja mahutabelites määratuga.
   12. kontrollima ehitustööde täitedokumentatsiooni ja ehitustööde teostaja poolt esitatud kaetud tööde aktide vastavust tegelikkusele.
   13. kooskõlastama ehitustööde teostaja poolt kasutatavad alltöövõtjad ja informeerima Tellijat alltöövõtu kasutamise lubamist, edastades Tellijale alltöövõtja lubatavuse kontrollimiseks vajalikud andmed (ettevõtte nimi, registrikood, jmt). Kõik alltöövõtjad registreeritakse ja kontrollitakse ennem kooskõlastamist Tellija poolt riigihangete registris lähtuvalt ehitustööde riigihanke „Viiratsi Rahvamaja siseruumide rekonstrueerimine” (viitenumber 285684) hanketingimustes sätestatud nõuetele.
   14. kontrollima ja andma oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste osas ning nende mõjust Tellija eesmärgile ja maksumusele. Võimalike muudatustööde vajalikkuse ilmnemisel veendub, et:
       1. muudatus on vajalik ja põhjendatud;
       2. muudatusega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist, vms;
       3. muudatuse maksumus on Tellija jaoks optimaalne ja põhjendatud;
       4. muudatustööde kalkulatsioonides oleksid esitatud tööde tegelikud mahud ja maksumused. Muudatustööde maksumuse hindamisel arvestab võimalusel ehitustööde töövõtja pakkumuses toodud ühikmaksumusi. Juhul kui ühikmaksumusi ei ole märgitud, tuleb lähtuda ehitusturu hindadest. Vajadusel hankida alternatiivhinnapakkumisi veendumaks, et ehitaja esitatud muudatustööde maksumus on õige ja põhjendatud.
   15. ehitustööde käigus ilmnenud vastuolude ja/või projektis ilmnenud vigade ilmnemisel esindama Tellija huve asjakohaste läbirääkimiste pidamisel.
   16. osalema ehitustööde vastuvõtmisel, kontrollima ehitustööde vastavust projektile.
   17. kontrollima töömaal ja töömaaga seotud territooriumidel heakorda ja rakendatavat jäätmekäitluse vastavust eeskirjadele. Teavitama Tellijat ja ehitustööde teostajat olukorrast, kus ehitustööde teenindusveod põhjustavad tänavate määrdumist puistematerjalide, pinnase või muude materjalidega.
   18. kontrollima liiklusohutuse, keskkonnakaitse ja töökaitse nõuete täitmist.
   19. protokollima ehitustööde nõupidamisi, vormistama koosolekute protokollid nädala jooksul koos märkustega ja esitama need osalejate esindajatele kooskõlastamiseks. Koosolekuid korraldatakse lähtuvalt vajadusest, üldjuhul **kord nädalas**.
   20. teostama koostöös eriosade spetsialistidega ehitustööde ülevaatuse ennem kasutusloa menetluse alustamist. Ülevaatusel ilmnenud puudused fikseeritakse ehitustööde ülevaatuse aktis, kus ühtlasi määratakse puuduste kõrvaldamiseks tähtaeg.
   21. pärast töövõtja poolt puuduste kõrvaldamist, teostama järelülevaatuse ja fikseerima tulemused ehitustööde ülevaatuse aktis.
   22. koordineerima infovahetust kõikide osapoolte vahel (sh Tellija, projekteerija, ehitustöövõtja jne).
   23. informeerima koheselt (kuid hiljemalt kahe (2) tööpäeva jooksul) Tellijat, kui on ohustatud Tellija eesmärgi saavutamine või lepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud ohu kõrvaldamiseks.
   24. osalema ehitustööde lõppülevaatusel vastuvõtukomisjonis.