

Tark tellija

kontseptsiooni tutvustus

Tallinn, 29. november 2023

Katrin Koov

arhitekt

b210

Ministeeriumite ühishoone

tellija: Riigi Kinnisvara AS

arhitekt: Karisma arhitektid

insener: AS Amhold

ehitaja: Fund Ehitus OÜ

foto: Tõnu Tunnel



Eestvedaja: MKM / Kliimaministeerium



Targa tellija kontseptsiooni **töörühm:**

Eesti Ehitusettevõtjate liit, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit,
Eesti Planeerijate Ühing, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit, Riigi
Kinnisvara AS

MUBA ehitus

tellija: Riigi Kinnisvara AS

arhitekt: Atelier Thomas Purcher, 3+1 arhitektid

insener: Novarc Group AS

ehitaja: Merko AS

foto: Tõnu Tunnel

Eesmärk

Targa tellija kontseptsioon on ruumiloome ja ehituse valdkonna algatus, mille eesmärk on

parandada ehituskultuuri,

väärtustades tellija rolli ning tõstes esile eeskujulikke tellijaid.

Koostöös valdkonna ja Kliimaministeeriumiga korraldatakse regulaarselt **Targa Tellija konkurssi**, kus tunnustatakse parimaid.

Konkursil on seni pälvinud preemia haridus- ja sotsiaalvaldkonna ehitised, aga ka äri- ja tööstushooned.

Tark Tellija 2023 konkurss

Deadline: 13. november 2023



Mustjala päevakeskus (2022 võitja)

tellija: Saaremaa vallavalitsus

arhitekt: Molumba

ehitaja: BauEst ja Kuressaare Ehitus

foto: Molumba

Taust

Targa tellija kontseptsioon on osa suuremast valdkondlikust strateegiast. 2021. aasta kevadel kiitis valitsus heaks visiooni

„Ehituse pikk vaade 2035“

Visioonis on lepitud kokku põhimõtted ja tingimused, kuidas parandada elukeskkonna kvaliteeti, luua tingimused ruumiloome ja ehituse valdkonna stabiilseks arenguks ning rahvusvahelise konkurentsivõime kasvuks.

Targa tellija kontseptsioon on üks osa visiooni **rakenduskavast**.

A grayscale photograph of a modern building courtyard. In the foreground, two people are sitting on a low concrete wall, facing each other. In the background, two more people are sitting on a similar wall. A large, leafy tree stands in the center of the courtyard. The building has a modern design with large glass windows and a flat roof. The ground is paved with large tiles and has some fallen leaves scattered on it.

Milles seisneb tellija tarkus?

Tellija tarkus on võime

- näha tervikpilti
- kavandada ja juhtida ruumiloomeprotsesse
- rakendada tööde ja teenuste tellimisel oma pädevusi
- tuvastada ja maandada projekteerimise ja ehitamisega kaasnevaid riske
- komplekteerida parim meeskond
- pidada kogu protsessi jooksul silmas eesmärki luua kvaliteetne ruum

Tulemus

Targa tellija töö tulemuseks on **kvaliteetne, kasutajasõbralik ja keskkonna** suhtes **vastutustundlik** ehitis, mis on pikas vaates ka majanduslikult **soodsam**.

An aerial, top-down view of a schoolyard. The image is in grayscale and semi-transparent. It shows several sports fields: a large circular field with markings, a rectangular field with a grid pattern, and a smaller circular field. There are also several smaller circular areas, possibly for seating or small games. The schoolyard is bordered by a building on the left and a dense forest of trees on the right. The text is overlaid on the left side of the image.

10 kriteeriumi

kontseptsiooni rakendamiseks ja hindamiseks

Tark tellija

- 1) koostab tervikliku lähteülesande;
- 2) kavandab ehitise kooskõlas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega;
- 3) kavandab ehitise eluringi kulutõhusalt;
- 4) komplekteerib pädeva tellija meeskonna;
- 5) komplekteerib pädeva projekteerimismeeskonna;
- 6) kavandab piisavalt aega projekteerimiseks;
- 7) komplekteerib pädeva ehitusmeeskonna;
- 8) tagab ehitustöödeks piisava aja;
- 9) paneb kõik projekti osalised tööle ühise vastutuse põhimõttel;
- 10) on teistele tellijatele eeskujuks.

1) **koostab tervikliku lähteülesande**, mis sisaldab projekti eesmärgi ning kavandamiseks vajalikke tehnilisi tingimusi ja piiranguid, kaasates lähteülesande koostamisse valdkonna eksperdid ja lõppkasutajad

Koostöö ja kaasamine

- koolijuht
- arhitekt
- KOV / tellija esindaja
- õpetajad
- õpilased
- psühholoog
- lapsevanemad
- huvijuht
- koostööjuht

Lähteülesande ettevalmistamine

- asukoha analüüs (asumi tasand)
- hoone analüüs (kogukonna tasand)
- ruumi analüüs (isiklik tasand)
- teiste kogemustest õppimine





2) **kavandab ehitise kooskõlas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega,**
nii et lõpptulemus on mitmekülgse kasutusväärtusega ning aitab luua
paremat elukeskkonda, tagades inimestele ka turvalisuse ja julgeoleku

Aja- ja asjakohasus



— hea ruumilahendus on **teadmistepõhine** ja kasutab antud hetkel teadaolevat ja sobivamat parimat teadmist ning kujundab uusi teadmisi ja oskusi. **Ruumihariduse ja -teadlikkuse kasv** aitab ühiskonnal paremini kujundada häid ruumilahendusi. Ruumipädevus on asjatundlikkus ja vastutusvõime ruumi arengut mõjutavate otsuste kujundamisel ja elluviimisel. Ruumiotsuse (sh ruumiliste planeeringute) puhul jälgitakse, et nende põhimõtted oleksid elluviimisel ajakohased ja nende ruumilahendused tulevikuvaates kohandatavad, kuna nende mõju ehitatud keskkonna arengule on ajaliselt pikk.

Otstarbekus



— hea lahenduse aluseks on ruumi vastavus kasutaja vajadustele ja erinevate kasutusotstarvete tunnistamine. Ühe kasutusotstarbega ruumid on erandlikud, hea ruumilahendus põhineb erinevate kasutusviiside ja ruumikasutajate koostoimel. Lahendus on kavandatud otstarvetel hästi kasutatav. Hea kasutatavus tähendab siseruumide puhul üldjuhul mugavat, otstarbekohast ruumijaotust, mööblipaigutust, valgustingimusi, sisekliima juhtimist. Ruumid ja alad on sobiva suurusega ja omavahel loogiliselt seotud.

Kohandatavus



— hea lahendus laseb ennast tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada. Ruumiliste lahenduste muutmine on kallis. Seetõttu laseb hea lahendus ennast uues olukorras võimalikult väikeste ümbertegemistega järgmises funktsioonis kasutada. Kuna tulevik ei ole ette teada ei tellijale, arhitektile ega omavalitsusele, saab kestlikust taotleda põhiliselt spetsiifilise funktsionaalsuse arvelt, kasutusvõimaluste mitmekesistamise kaudu.

Säästlikkus ja tõhusus



— lahendus kasutab majanduslikke ressursse arukalt ja minimeerib ehitise **elukaare kulusid** ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis. Ruumilise lahenduse kuludena tuleb arvestada kavandamise, projekteerimise, ehitamise, kasutamise, korrashoiu ja lammutamise kulusid, samuti kaudseid kulusid, mis on vajalikud liikuvuse, energia- ja toidutootmise, hariduse, tervishoiu ja kaitse tagamiseks ning paljusid teisi seonduvaid kulutusi. Ruumilise lahenduse säästlikkus ilmneb võimalikult paljude kulurühmade koosvaates. Kõigi elukaare protsesside puhul eelneb ehitusele täpne ja kõikehõlmav kavandamine, et saavutada parim ruumikvaliteet majanduslikult mõistlikel tingimustel. Kvaliteeti ja tõhusust toetavad koostöömeetodid mõeldakse läbi ruumiloomeprotsessi algjärgus. Hea ruumilahendus lisab **majanduslikku väärtust** luues parema kvaliteediga ja vastupidavaid arendusobjekte ning soodsaid tingimusi rahvamajanduse arenguks.

Kliimakohasus ja keskkonnasõbralikkus



— hea ruumilahendus arvestab **kliimamuutustega**. Hea lahendus on **keskkonnasõbralik** — ta näeb looduskeskkonnas väärtuslikku ühisressurssi, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks. Tühermaad võetakse muuhulgas kasutusele taastuvenergia tootmiseks, valdavalt kujundatakse neist inimsõbralik maastik, kus on oma koht nii kohaspetsiifilisel loodusel kui ka inimesel. Kahaneva elanikkonna tingimustes kohandatakse asumid kompaktsemaks.

Ohutus ja tervislikkus

— hea ruumilahendus tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise.

Ligipääsetavus



— hea ruumilahendus on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele nende kogu elukaare vältel. Hea ruumiline lahendus võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele. Hea lahendus sobib kasutamiseks kõigile, ruumimahtude ja funktsioonide jaotus on selge ja arusaadav. Hea lahendus toetab ühistranspordi kasutamist ning keskkonnasäästlikke tervislikke liikumisviise. Hea lahendus pakub **jätkusuutlikke elamistingimusi** ja tugevdab sotsiaalset vastupanuvõimet, luues kvaliteetsed, kättesaadavad ja ligipääsetavat elamispinda. **Kasutajasõbraliku** ruumi kujundamine tähendab ruumi kasutamise mugavuse ja funktsionaalsete vajadustega arvestamist ning lahendusi, mis võivad näiteks olla seotud erinevate liikumisvõimalustega, ühendusteede, puhkealadega vms.

Sotsiaalne sidusus



— hea lahendus arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist.

Mitmekesisus



— hea ruumilahendus toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni. Ta loob tänapäevaste vahendite abil keskkonda, mis kultuuripärandi austamise kõrval loob ka uusi kultuuriväärtusi ja toetab bioloogilist mitmekesisust.

Eristatavus ja kohataju



— hea ruumilahendusega luuakse paiku, mis on eriomased, sobituvad kohalikkude konteksti ning millel on isearalikul tunnused, mis loovad teatava kohataju. Ehitatud keskkond vajab terviklikku kultuurikesket lähenemist ning humanistlikku vaadet sellele, kuidas me ühiselt kujundame paiku, milles elame ning pärandit, mille me enesest maha jätame.

Pärandi- sõbralikkus



— hea lahendus arvestab ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga ning kasutab seda olulise ressursi ja tööriistana. Hea ruumilahendus toetab pärandiväärtusega objektidele võimalusel uue rakenduse leidmist.

3) **kavandab ehitise eluringi kulutõhusalt**, kasutades lahendustes eeskujulikke energiatõhususe, CO₂ heite kokkuhoiu ning ruumide ja materjalide uus-, taas- ja korduvkasutamise meetmeid



**Veerenni asumi pargiala on rajatud suures osas taaskasutatud materjalist
KINO maastikuarhitektid**

- 4) **komplekteerib pädeva tellija meeskonna**, mis koosneb vajalikest ekspertidest ja spetsialistidest, kes tegutsevad selgelt sõnastatud ühise eesmärgi nimel
- 5) **komplekteerib pädeva projekteerimismeeskonna**, lähtudes esmajärjekorras kvalitatiivsetest kriteeriumitest ja avatud koostöö põhimõtetest, mitte madalaimast hinnast
- 6) **kavandab piisavalt aega projekteerimiseks**, et tagada kvaliteetse lõpptulemuse jaoks vajalik projektlahenduste piisav maht ja detailsus
- 7) **komplekteerib pädeva ehitusmeeskonna**, lähtudes esmajärjekorras kvalitatiivsetest kriteeriumitest ja avatud koostöö põhimõtetest, mitte madalaimast hinnast
- 8) **tagab ehitustöödeks (sh ettevalmistustöödeks) piisava aja**, kaasates kõik seotud osapooled ning võimaldades ehitajal tutvuda ehitamiseks vajaliku infoga aegsasti ja valmistuda ehitustegevuseks

- 9) **paneb kõik projekti osalised tööle ühise vastutuse põhimõttel**, mille järgi on neil ühise eesmärgi saavutamisel võrdne vastutus. Projekti osalised on partnerid, kes teevad otsuseid läbipaistvalt ja konsensuslikul
- 10) **on teistele tellijatele eeskujuks** projekti eesmärgistamisel ja vajalike tööde korraldamisel, aidates sellega Eesti ehituskultuuri viia rahvusvahelise kõrgtaseme suunas




Targa tellimise protsess

1. lähtetingimuste kindlaks määramine, sh vajadusel ruumiline planeerimine
2. projekteerimine, sh projekteerimishange
3. ehitamine, sh ehitushange
4. ehitise korrashoid

Tark tellija **teeb selgeks**

- rajatava ehitise vajaduse, eesmärgi ja väärtuse lõppkasutajale
- asukohast ja õigusraamistikust tulenevad tingimused
- rajamiseks kasutatavad ressursid
- kavandatava ehitise mõju piirkonnale



Lähtetingimuste hulka kuuluvad näiteks piirkonna arengukavad ja kehtivad planeeringud.


Tegevuse kavandamisel on otstarbekas kõigepealt välja selgitada, kas maa-alal on olemas kehtiv detailplaneering või on vaja koostada uus planeering.

Detailplaneering on planeeringuliik, mis on vahetult seotud ehitustegevusega: see määrab ehitamiseks sobivad alad ning ehitamisele seatavad nõuded ja tingimused.

Mõnel juhul, kui planeeringut pole (või pole vaja), väljastab kohalik omavalitsus projekteerimistingimused.


+ Ruumiline planeerimine

Planeerimise laiem eesmärk on luua pikaajalised ja tasakaalustatud eeldused kvaliteetse elukeskkonna kujunemiseks, lähtudes planeeringuliike läbivatest planeerimise põhimõtetest. Ruumilise planeerimise kohta saab täpsemat teavet planeerimisseadusest ja veebilehelt www.planeerimine.ee

An aerial, grayscale photograph of a city. A river flows through the center, curving to the right. Buildings of various sizes and shapes are scattered throughout the landscape, some with distinct rooflines. The overall scene is a top-down view of an urban environment.

Planeeringud jagunevad Eestis neljaks põhiliigiks:

- **üleriigiline planeering**, mis määratleb riigi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused
- **maakonnaplaneering**, mis täpsustab asustuse ja keskuste ruumilise arengu põhimõtted
- **üldplaneering**, mis seab kohaliku asustuse arengut suunavad üldised tingimused ning määrab detailplaneeringute koostamise ja projekteerimistingimuste andmise alused
- **detailplaneering**, mis määrab krundi ehitusõiguse ja seab ehitistele tingimused



Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Detailplaneering on kohustuslik koostada juhul, kui tiheasustusale soovitakse

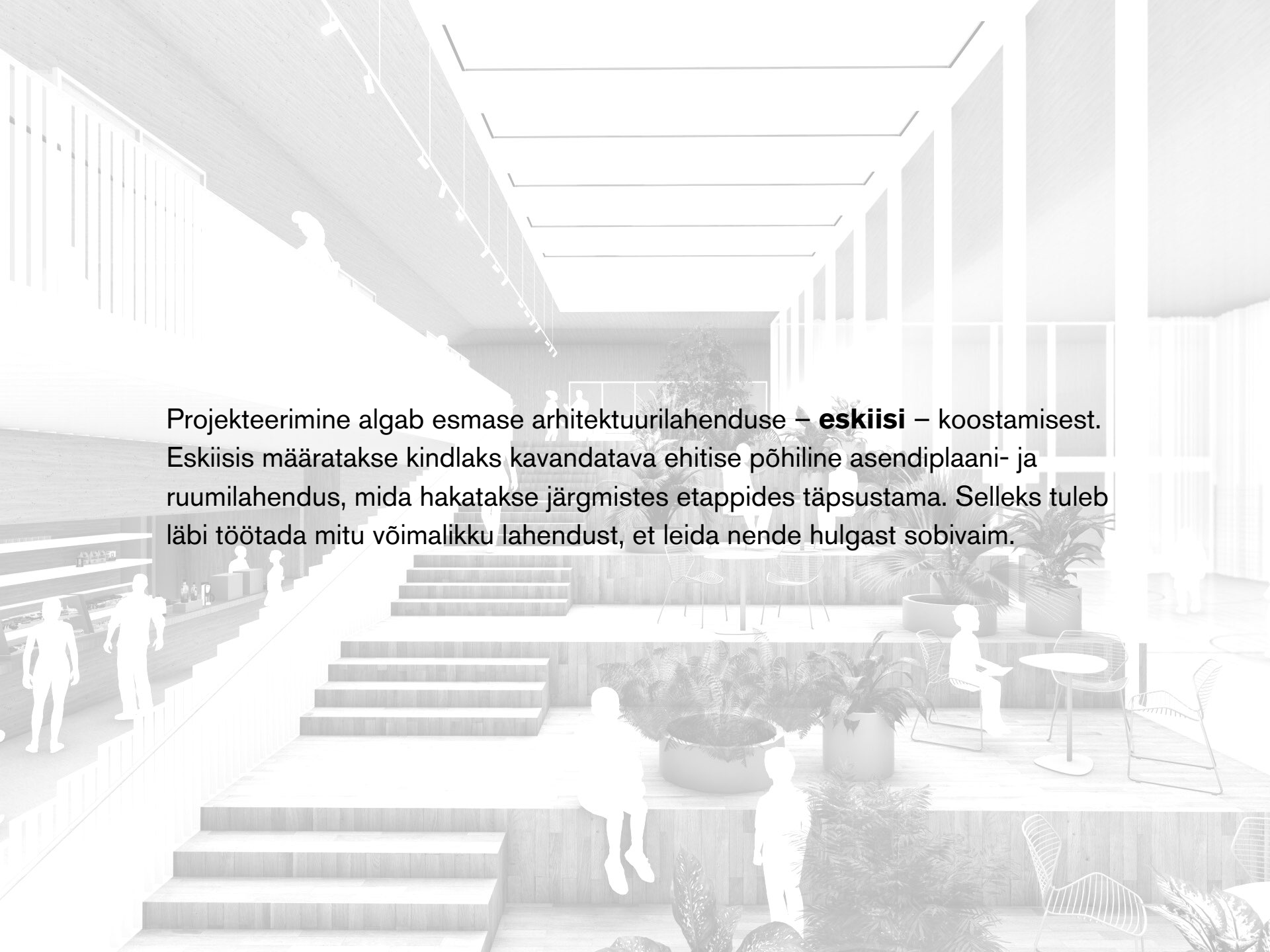
- püstitada uus ehitusloakohustuslik hoone või
- laiendada olemasolevat hoonet üle 33% või
- püstitada olulise avaliku huviga või olulise ruumilise mõjuga ehtis

2. Projekteerimine

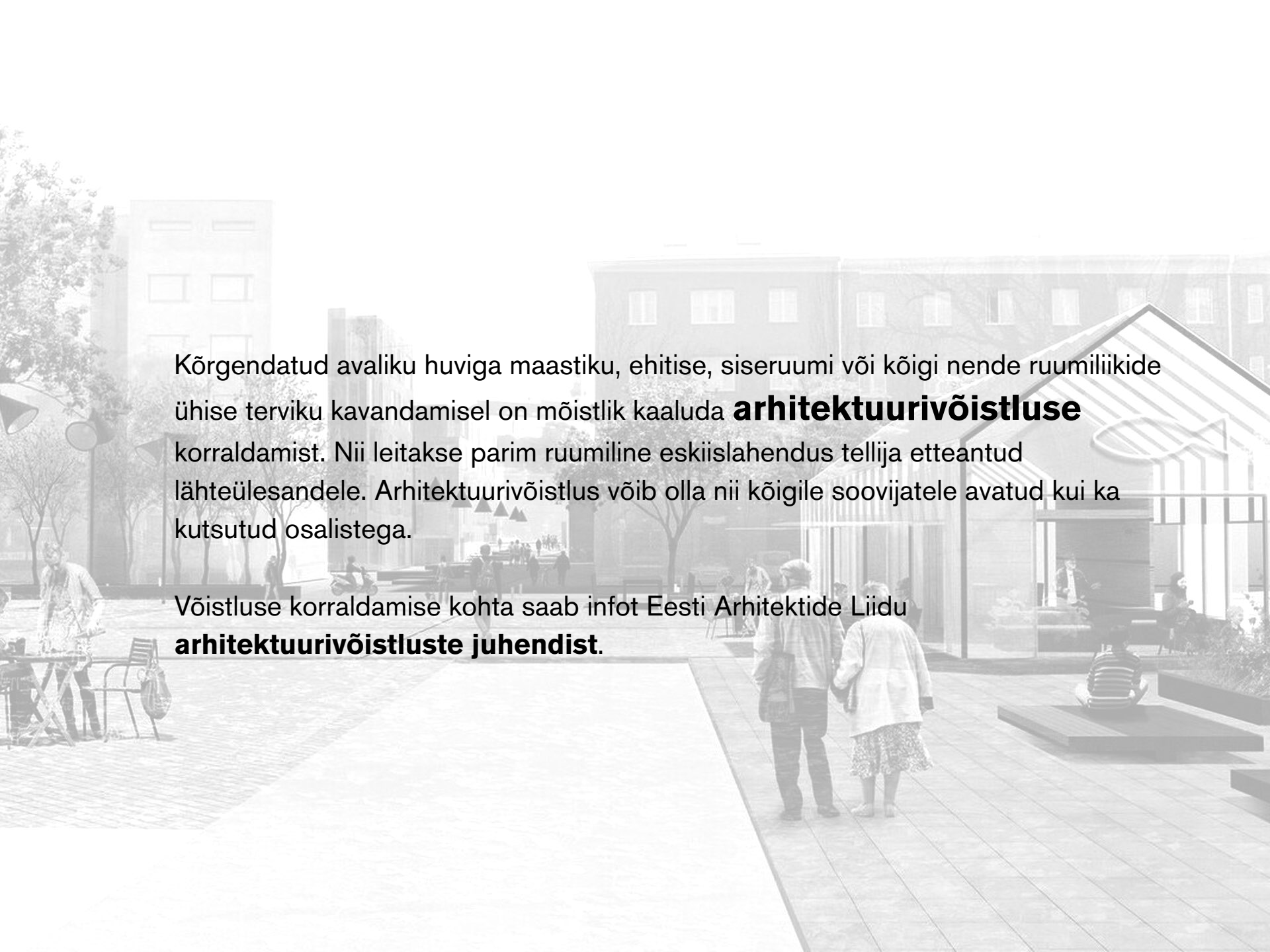
on tegevuste kogum, mille tulemusel valmib ehitamiseks vajalik ja piisava detailsusega projekt või projektide kogum.

Projekteerimise kui tegevusala põhimõtted ja tavad on era- ja avaliku sektori tellijale ühesugused.

Erinevus seisneb ainult **töösuhete vormis**: erinevalt erasektorist kehtivad avaliku sektori tegevusele riigihangete seadus ja haldusmenetluse põhimõtted. Riigihanke puhul tuleb tellijal valida tema eesmärgiga kõige paremini sobiv hankevorm ehk hankemenetluse liik. Erasektori tellija saab valida sobiva koostööpartneri ise, lähtudes projekti laadist ja lähtetingimustest.



Projekteerimine algab esmase arhitektuurilahenduse – **eskiisi** – koostamisest. Eskiisis määratakse kindlaks kavandatava ehitise põhiline asendiplaani- ja ruumilahendus, mida hakatakse järgmistes etappides täpsustama. Selleks tuleb läbi töötada mitu võimalikku lahendust, et leida nende hulgast sobivaim.

A grayscale architectural rendering of a modern urban courtyard. In the foreground, a paved walkway leads towards a central area where several people are walking. To the left, a person is seated at a table, possibly a cafe or outdoor seating area. In the background, there are modern buildings with large windows and a glass-walled structure with a gabled roof. The overall atmosphere is bright and open.

Kõrgendatud avaliku huviga maastiku, ehitise, siseruumi või kõigi nende ruumiliikide ühise terviku kavandamisel on mõistlik kaaluda **arhitektuurivõistluse** korraldamist. Nii leitakse parim ruumiline eskiislahendus tellija etteantud lähteülesandele. Arhitektuurivõistlus võib olla nii kõigile soovijatele avatud kui ka kutsutud osalistega.

Võistluse korraldamise kohta saab infot Eesti Arhitektide Liidu **arhitektuurivõistluste juhendist**.

+ Projekteerimishange

Riigihangete seaduse järgi on võimalik valida järgmiste hankemenetluse liikide vahel:

- avatud hankemenetlus
- piiratud hankemenetlus (kutsutud osalejatega hange)
- innovatsioonipartnerlus
- konkurentsipõhine läbirääkimistega hankemenetlus
- võistlev dialoog
- väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlus (ideekonkursiga kombineeritud väärtuspõhine hange)

Eelduslikult valib tark tellija projekteerimistööde tellimiseks sellise hankevormi, mis soodustab uuenduslike lahenduste väljatöötamist ja töö tippkvaliteeti.

Projekteerimise töökorraldus

on tellija vaates üldistatult ja kronoloogiliselt järgmine:

1. Projekteerimistingimuste ja tehniliste tingimuste taotlemine.
2. Projekteerimishanke korraldamine ja projekteerimislepingu sõlmimine.
3. Ehitusprojekti koostamine kõigis vajalikes staadiumites.
4. Ehitusloa taotlemine, enamasti eelprojekti alusel.
5. Ehituse töömahu hindamine.

1. **Projekteerimistingimuste ja tehniliste tingimuste taotlemine.**

Projekteerimistingimused annab välja kohalik omavalitsus. Tehnilised tingimused määravad tehnovõrkude valdajad.

2. **Projekteerimishanke korraldamine ja projekteerimislepingu sõlmimine.**

Projekteerimishanke eesmärk on leida sobiv projekteerimismeeskond. Seejuures on hanke õnnestumise eelduseks hästi läbimõeldud lähteülesanne, mille koostamisse on soovitatav kaasata pädevad eksperdid. Tellija lähteülesanne on riigihangete mõistes tehniline kirjeldus. Mõnel juhul võib eskiis olla lähteülesande osa, aga enamasti algab projekteerimine eskiisi koostamisest. Kõrgendatud avaliku huviga ruumi kavandamisel on soovitatav siduda hankega arhitektuurivõistlus, mis annab võimaluse valida välja lähteülesandele parimal viisil vastav hea arhitektuuriga eskiislahendus.

3. **Ehitusprojekti koostamine** kõigis vajalikes staadiumites, st koostatakse eel-, põhi- ja tööprojekt. Projekti õnnestumiseks on oluline tellija asjatundlikkus ja sujuv koostöö projektimeeskonnaga. Projektile kehtivad autoriõigused autoriõiguse seaduse alusel.

4. **Ehitusloa taotlemine**, enamasti eelprojekti alusel. Eelprojekt ei ole üldjuhul ehitamiseks piisava detailsusega projektistaadium, sellele järgnevad põhiprojekti ja tööprojekti staadium.

5. **Ehituse töömahu hindamine.** Ehitamise hinnapakkumised küsib tellija kas põhi- või tööprojekti alusel. Ehitama hakatakse tööprojekti alusel.

+ Ehitusprojekt

Eskiis (üldkontseptsioon, asendiplaan, mahuline lahendus ja ruumijaotus)

Ehitusprojekti staadiumid:

- eelprojekt (võimaldab taotleda ehitusluba)
- põhiprojekt (võimaldab kalkuleerida ligikaudse ehitushinna)
- tööprojekt (kajastab detailseid lahendusi ja tooteid, on ehitamise alus)

Ehitusprojekti osad:

- arhitektuur, sh sise- ja maastikuarhitektuur
- konstruktsioonid
- tuleohutus
- energiatõhusus
- vesi ja kanalisatsioon
- küte ja ventilatsioon
- elekter ja side

3. Ehitamine

Ehitamise käigus viiakse ellu lahendused, mis on ette nähtud ehitusprojektiga. See tähendab ühtlasi, et ehitustööde hanke edukus ning tulevase **ehitise kvaliteet sõltub suures osas sellest, milline on olnud tellija eeltööde ulatus ja kvaliteet.**

Eeltööd hõlmavad nii lähteülesannet, ehitusuuringuid ja olemasoleva ehitise puhul selle auditit kui ka tegutsemist projekteerija koostööpartnerina, samuti ehitusprojekti ekspertiisi tellimist ja kõiki muid tegevusi, mis on vajalikud ehituse tervikprojekti õnnestumiseks.

Ehitamise põhietapid tellija vaates:

1. Ehitushanke ettevalmistamine
2. Ehitushanke korraldamine ja ehituslepingu sõlmimine
3. Ehitustegevuse ettevalmistamine
4. Ehitamine ja järelevalve
5. Ehitise üleandmine ja vastuvõtmine
6. Garantiiaja tegevused

+ Ehitushange

Riigihangete seaduse järgi on võimalik valida järgmiste hankemenetluse liikide vahel:

- avatud hankemenetlus
- piiratud hankemenetlus
- innovatsioonipartnerlus
- konkurentsipõhine läbirääkimistega hankemenetlus*
- võistlev dialoog
- väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlus

* konkurentsipõhise läbirääkimistega hankemenetluse konkreetsem vorm on suuremate ja keerukamate ehitiste puhul häid tulemusi andev **alliansshange** (ka IPD, koostööhange, partnerlushange jt).

Alliansshange võimaldab

- saavutada paremaid lõpptulemusi (tellija eesmärgid, püsimine eelarves ja ajakavas)
- kasutada tõhusamaid juhtimismeetodeid
- kasutada paremini osapoolte oskusi, kogemusi ja oskusteavet
- keskenduda meeskonnale ja koostööle
- lahendada konfliktid ehitustegevuse käigus nii, et pole vaja palgata juriste
- mõjutada ehitusturu käitumist ja innovatsiooniõ

Allianssprojekti töötavad tellija ning üks või mitu teenusepakkujat (arhitektid, insenerid, ehitajad, tarnijad, jne) ühtse, lõimitud meeskonnana ühiselt sõlmitud lepingu alusel. Nii on kõigi osapoolte ärihuvid seotud ja sõltuvad projekti lõpptulemusest.

1. Ehitushanke ettevalmistamine

Tellija peab hindama, kas tema meeskonna liikmed on ehitustööde hanke ettevalmistamiseks ja korraldamiseks piisavalt pädevad. Kui see nii ei ole, on soovitatav kaasata meeskonda ehitusasjatundja. Hangete ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks on tellijal võimalik kaasata selle ala **kompetentsikeskus** (nt RKAS, ülikoolid).

Samal ajal kui tellija valmistab ette ehitushanget, leiab ta pädeva **omanikujärelevalve** tegija, kes ei ole seotud hankel osalevate ehitusettevõtetega.

2. Ehitushanke korraldamine ja ehituslepingu sõlmimine

Ehitise kvaliteedi olulisim eeldus ja keskne hankedokument on **kvaliteetne ehitusprojekt**. Hankedokumendid sisaldavad ka muid nõudeid, mis puudutavad ehitustegevuse korraldust.

Ehitushanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks, samuti nagu ehitustöödeks kavandab tark tellija **mõistliku ja piisava aja**, et tagada kvaliteetne lõpptulemus.

Ehituslepingu sõlmib tellija üldjuhul kas põhiprojekti või tööprojekti põhjal. Kui ehitusleping sõlmitakse põhiprojekti staadiumis, järgneb sellele tööprojekti koostamine tellija, projekterija ja ehitusettevõtja koostöös.

On mõistlik, et ehitusprojekti kõik staadiumid projekteerib sama projekteerimismeeskond. Ainult nii on tagatud lahenduste järjepidevus ja meeskonnal on ülevaade tervikust.

3. Ehitustegevuse ettevalmistamine

Tööprojekti koostamise ajal saab ehitaja teha ehitustöödeks vajalikke eeltoiminguid, sh määrata kindlaks ajakava, luua meeskonna, sõlmida vajalikud alltöövõtulepingud ning lepingud ehitusmaterjalide ja ehitustoodete tootmiseks või tarnimiseks, korraldada ehitusplatsi ettevalmistustegevused, sõlmida rahastamis- ja kindlustuslepingud ning taotleda vajalikud load ja kooskõlastused. Selline töökorraldus tagab projektilahenduste parema läbimõelduse ja võimaldab vältida asjatut kiirustamist ehitamisprotsessi ajal.

4. Ehitamine ja järelevalve

Ehitustöid ei alustata enne tööprojekti valmimist ja seda, kui tellija on selle heaks kiitnud. Tellija peab omakorda tegema kõik, et projektis on arvestatud ka ehitise lõppkasutajatega (kui need on teada). See tagab osapooltele ühtse arusaama ja kindluse selle kohta, millise projekti alusel hakatakse ehitustöid tegema.

Ehitusprojekti arhitektuuri ja inseneriosade projektilahenduste eest vastutavad nende osade autorid. Ehituse töövõtja peab ehitama projekti järgi asjatundlikkuse ja professionaalsusega ning töö käigus ehitustegevust dokumenteerima. Ehitustööde kvaliteedi eest vastutab ehituse töövõtja.

Omanikujärelevalve ülesanne on kontrollida, kas ehitatakse ehitusprojekti järgi ja kasutatakse korrektset ehitustehnoloogiat. Omanikujärelevalve ei sisalda projekteeriija autorijärelevalve ülesannete täitmist ja vastupidi.

Seepärast on otstarbekas kaasata ehitamise ajaks ehitusprojekti autor tegema projekteeriija järelevalvet. Autorijärelevalve ülesanne on selgitada täpsemalt projekti lahendusi ning vajaduse korral kiiresti ja optimaalselt lahendada olukorrad, kus ehituse ajal otsustatakse viia sisse muudatused seoses tellija soovide, materjali asenduse või uuema tehnoloogia kasutuselevõtuga.

5. Ehitise üleandmine ja vastuvõtmine

Ehitis valmib harilikult etappide kaupa. Iga osa üleandmist ehitaja poolt ja vastuvõtmist tellija poolt kinnitatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Kui tarvis, lisatakse aktile vaegtööde nimekirjad ning kokkulepe kontrollmõõdistamiste või -katsetuste kohta koos nende tegemiseks antava lisaajaga.

Enne ehitise kasutuselevõttu esitab tellija omaavalitsusele kasutusteatis või taotleb kasutusloa ning õigusaktides sätestatud juhtudel teeb kasutuseelse auditi.

Valminud ehitisele antakse kasutusluba, kui see on ehitatud ehitusloa alusel ning seda on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Koos kasutusloa taotlusega esitab tellija ehitisregistrile kõik ehitamist kajastavad dokumendid, sh teostusjoonised.

6. Garantiiaja tegevused

Garantiitööde sisu on ehitise garantiiaja jooksul ilmnenu ehitusvigade kõrvaldamine. Ehitise garantii kestab vähemalt 24 kuud peale ehitamise lõppemist.

Ehitajal on mõistlik teha garantiiajal vähemalt üks kord aastas garantiülevaatus, aga poolte kokkuleppel võib neid korraldada sagedamini.

4. Ehitise korrashoid

Ehitise korrashoid on selle eluringis äärmiselt tähtis. Kui hooldada ehitist heaperemehelikult ning vigu märgata ja parandada õigel ajal, pikeneb ehitise eluiga ning tagatud on see, et ehitis ei muutu ohtlikuks.

Ehitise korrashoiuks vajalikud **tegevused ja teenused**

1. Kinnisvara **haldamine** (haldamine)
2. Ehitiste tehniline **hooldamine** (tehnohooldus)
3. **Heakorratööde** tegemine krundil ja hoones (heakorratööd)
4. **Renoveerimistööd** kasutusea jooksul (remonditööd)
5. Kinnisvara **omanikukohustuste** kandmine (omanikukohustused)
6. Energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine (tarbimisteenused)
7. **Tugiteenuste** tagamine (tugiteenused)
8. Ehitus ja **rekonstrueerimine** kasutusigade vahel (arendamine)
9. Korrashoiukulude **katteallikad** (tulud)

Korrashoiuteenuste hanke korraldamisel on keskse tähtsusega tellija koostatav **korrashoiu lähteülesanne**. Riigihangete mõistes nimetatakse seda **tehniliseks kirjelduseks**. Korrashoiu tegevuste kavandamise alus on **korrashoiukava**, mida saab ja tuleb tellijal jooksvalt uuendada kasutajatelt saadud tagasiside põhjal või vajaduse järgi.



Tänan!