

**SONDA ALEVIKU REOVEEPUHASTI JA
ÜHISKANALISATSIOONI REKONSTRUEERIMINE NING
LAIENDAMINE. PROJEKTEERIMIS- JA EHTUSTÖÖDE
OMANIKUJÄRELEVALVE TEENUS**

RIIGIHANKE ALUSDOKUMENDID

OSA III

TEENUSE ULATUS

JUULI 2025

SISUKORD

1. ÜLDIST.....	3
1.1 Hanke eesmärk	3
1.2 Töövõtulepingu lühikirjeldus	3
2. OMANIKUJÄRELEVALVE MEESKOND	3
2.1 Üldine	3
2.2 Meeskonna spetsialistid.....	4
2.3 Omanikujärelevalve esindaja täpsustatud teenused	4
2.4 Omanikujärelevalve meeskonna teiste spetsialistide teenused	6
3. ARUANDLUS	7
3.1 Kuuaruanne	7
3.2 Lõpparuanne.....	7
3.3 Garantiiaja lõpparuanne	8

1. ÜLDIST

1.1 Hanke eesmärk

Hanke eesmärgiks on sõlmida Leping omanikujärelevalve teenuse osutamiseks Sonda aleviku reoveepuhasti ja ühiskanalisisatsiooni rekonstrueerimise ning laiendamise projekteerimis- ja ehitustöödele.

Omanikujärelevalve osutab Teenust Täitmisajal ja Garantiiajal. Teenus tuleb osutada vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“. Omanikujärelevalvel peavad olema kõik asukohariigi seadusest tulenevad lepinguliste kohustuse täitmiseks vastava tegevusala vajalikud load ja/või tegevusteadet jms sõltumata sellest, kas käesolevas Lepingus on konkreetsed tegevusload nimetatud või mitte.

1.2 Töövõtulepingu lühikirjeldus

Tellija tellimusel on koostatud järgmised põhiprojektid:

- a) Sonda aleviku ühiskanalisisatsioonitorustikud (Keskkond & Partnerid OÜ, Töö nr 108/2024), sh Sonda aleviku reoveepumpla elektripaigaldis (Eleväli AS, Töö nr. 3604-EA).
- b) Sonda aleviku reoveepuhasti (Keskkond & Partnerid OÜ, Töö nr. 102/2024), sh Sonda aleviku reoveepuhasti elektripaigaldis (Eleväli AS, Töö nr. 3604-EA).

Töövõtja peab olemasoleva põhiprojekti järgi teostama ühiskanalisisatsioonitorustike (sh uue ühisveevärgitorustiku) ehitustööd. Töövõtja peab koostama olemasoleva põhiprojekti alusel Sonda aleviku uue reoveepuhasti tööprojekti ja selle järgi ehitama.

Tellija ja Töövõtja vahelise Töövõtulepingu dokumendid, sh põhiprojekt asuvad riigihangete registris ja on tasuta vabalt kättesaadavad, hanke viitenumber on 292038.

Töövõtulepingu osaks olevad Töövõtja poolt täidetud Hinnaloend edastatakse Omanikujärelevalvele peale Lepingu sõlmimist.

2. OMANIKUJÄRELEVALVE MEESKOND

2.1 Üldine

Omanikujärelevalve peab varustama oma meeskonna liikmeid kõikide vajalike töövahenditega, sidevahenditega (telefonid) ja transpordivahenditega. Omanikujärelevalve peab vastavad kulud arvestama oma pakkumuse maksumusse.

Lisaks on Omanikujärelevalvel kohustus organiseerida omanikujärelevalve tööks vajalik tööruum ehitusplatsi otseses läheduses.

Omanikujärelevalve valib ja kaasab teisi eksperte teenuste iseloomust ja otstarbest tulenevate vajaduste kohaselt. Kõikide ekspertide oskused ja kogemused peavad võimaldama Lepingust tulenevate teenuste kvaliteetset ja õigeaegset osutamist. Taoliste ekspertide, kes ei ole töörühmas, teenuste hind peab sisalduma Omanikujärelevalve teenuste hinnas.

Peab olema tagatud Omanikujärelevalve esindaja asendamine (puhkuste ja haiguste ajal), kusjuures asendajal peab olema vähemalt sama kõrge kvalifikatsioon kui asendataval. Vastutava spetsialisti asendamine tuleb eelnevalt vähemalt 5 (viis) päeva ette kooskõlastada Tellijaga.

Omanikujärelevalve esindaja äraolekul asendab teda tema poolt määratud abi kooskõlastatult Tellijaga.

Omanikujärelevalve esindaja peab viibima ehitusplatsil ehitustööde ajal vähemalt kaks päeva nädalas, kui Tellijaga ei ole kokku lepitud teisiti või ehitustööde protsess ei nõua tihedamat ehitusplatsil viibimist.

Töörühma liikme(te) puudumine ehitusplatsil või hoolimatu suhtumine teenuse osutamisse on piisav alus Tellijal rakendada lepingulisi mõjutusvahendeid, s.h. leppetrahve.

Garantiiajal peab Omanikujärelevalve osutama teenust aegadel ja ulatuses, mis tagavad Omanikujärelevalve kohustuste õigeaegse täitmise.

Lepingu töökeeleks on eesti keel.

Kõik ehitusplatsil toimuvad ülevaatused, katsetused, koosolekud jms peavad toimuma Töövõtjale sobival ajal.

2.2 Meeskonna spetsialistid

Omanikujärelevalve peab esitama Tellijale kooskõlastamiseks meeskonna spetsialistide nimekiri 7 tööpäeva jooksul alates Lepingu sõlmimisest.

2.3 Omanikujärelevalve esindaja täpsustatud teenused

Tegevus	Selgitus
Omanikujärelevalve meeskonna töö koordineerimine, korraldamine	Koordineerib, korraldab ja kontrollib Omanikujärelevalve meeskonna tööd. Kontrollib teiste spetsialistide tööd, sh majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruses nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ sätestatud omanikujärelevalve teenuse teostamist.
Tellija-Töövõtja Töövõtulepingu koordineerimine	Koordineerib Töövõtulepingu vastavuses Töövõtulepingu ja käesoleva Lepinguga. Osutab Tellijale igakülgse abi ehitusplatsile juurdepääsu tagamisel Töövõtjale ning valmis tööde vastuvõtmisel Töövõtjalt. Nõuab Töövõtjalt Töövõtja lepinguliste kohustuste täitmist.
Tellija-Töövõtja nõuete menetluses osalemine	Kui Tellija seda nõuab, peab Omanikujärelevalve esindaja andma omapoolse hinnangu nõude, selle sisu ja õiguspärasuse kohta. Hinnangu andmisel tuleb lähtuda Töövõtulepingust.
Vaidlustes osalemine	Osaleb vaidluste lahendamisel, kui Tellija seda nõuab.
Tellija nõustamine	Nõustab Tellijat tehnilise poole pealt.
Töövõtulepingu muudatuste tegemisel osalemine	Kui Tellija seda nõuab, peab Omanikujärelevalve esindaja andma omapoolse hinnangu muudatuse taotluse, selle sisu, põhjenduse ja õiguspärasuse kohta. Hinnangu andmisel tuleb lähtuda Töövõtulepingust.
Töövõtja maksedokumentide kontroll	Kontrollib ja hindab Töövõtja maksedokumentideid.
Töövõtja kuaruannete kontroll	Vaatab läbi, kontrollib ja kommenteerib Töövõtja aruanded.

Järelevalveprotseduuride programmi või kvaliteedi tagamise plaani koostamine	Koostab ise majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ § 4 lg 1 käsitletud programmi hiljemalt 7 tööpäeva jooksul pärast Lepingu sõlmimist ja kooskõlastab selle Tellijaga.
Koosolekud	Töövõtjaga koosolekud: vastavalt Töövõtulepingus sätestatule. Omanikujärelevalve-Tellijaga koosolekud: vastavalt Tellija või Omanikujärelevalve vajadusele. Mõistliku etteteatamisega. Kirjaliku kutsega. Koosoleku päevakorra teemade teatamisega.
Ehitusprojekti kontroll	Tutvub enne pakkumuse koostamist Töövõtulepinguga. Teenuse osutamise ajal teatab Tellijale ehitusprojekti vigadest, vastuoludest jms. Hindab ja annab enda heakskiidu Töövõtja ja ehitusprojekti koostaja ettepanekutele, kui ehitusprojekti lehitakse viga, puudus või vastuolu.
Lubade, lepingute jms kontroll	Kontrollib Töövõtja kõikide vajalike lubade ja kooskõlastuste olemasolu ning tingimuste täitmist, samuti tagatiste ja kindlustuste jõusolekut. Kontrollib, et kõik ametkonnad, kinnistute omanikud jms oleksid informeeritud tööde algusest, muudatustest töös, avariidest, taastustöödest jms. Kontrollib taastustööde vastuvõtu kõikide asjassepuutuvate kinnistute omanikega.
Materjalide kontroll	Töövõtja kasutatavate materjalide kontroll, sh vastavus ehitusprojektile ja Töövõtulepingu dokumentidele. Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist. Kontrollib ja nõuab Materjalide tabeli vastavust Töövõtulepingule.
Jooksvate teostusmõõdistuste kontroll	Nõuab, kontrollib ja kiidab heaks teostusmõõdistused. Kõrvalekallete esinemisel koheselt informeerib Tellijat.
Ehitustööde ülevaatused, kontroll	Osaleb ülevaatusel, fikseerib puudusi, jälgib puuduste likvideerimist. Osaleb dokumenteeritavate tööde ülevaatusel. Ehitustööde ohutusnõuete täitmise kontroll. Rikkumiste fikseerimine, rikkumiste likvideerimise jälgimine. Iga nädal kontrollib ehituspäevikud, kaetud tööde aktid, katsetuste protokollid ja teised Töövõtja poolt koostatavad ehitusdokumendid.
Katsetustel osalemine	Vastavalt Töövõtulepingus sätestatule.
Täitedokumentatsiooni kontroll	Täitedokumentatsiooni kontroll, kommenteerimine.

Garantii ajal kohustuste täitmine	Omanikujärelevalve esindaja annab Töövõtjale juhised Töö vastuvõtmise hetkeks lõpetamata tööde teostamiseks ning Garantii aja jooksul või enne seda tekkinud puuduste likvideerimiseks, samuti nõuab Töövõtjalt puuduste põhjuste väljaselgitamist. Garantii aja jooksul teostab lõpetamata või puulike tööde järelevalvet, sh ehitusdokumentide kontrolli. Osaleb ülevaatustel.
Muu	Muu eelnevalt loetlemata tegevus, mis kuulub omanikujärelevalve tegemise korra kohaselt ja hea tava kohaselt omanikujärelevalve poolt kontrollitavaks ja korraldatavaks. Omanikujärelevalve esindaja peab olema Tellijale ja Töövõtjale telefonitsi kättesaadav tööpäeviti ametlikul tööajal (8:00 ... 17:00). Kui ehitustööd toimuvad tööpäevade hilisemal kellaajal, siis ka Omanikujärelevalve kõik spetsialistid peavad olema kättesaadavad. Ehitustööde ajal peab Omanikujärelevalve esindaja olema võimeline päevase etteteatamisega ilmuma Tellija asukohta nõupidamiseks, ehitusplatsi inspekteerimiseks, aruteluks vms projekti elluviimiseks vajalikuks toiminguks. Omanikujärelevalve esindaja on kohustatud valdama kogu objekti tööd, probleeme, lahendusi jms.

2.4 Omanikujärelevalve meeskonna teiste spetsialistide teenused

Tegevus	Selgitus
Omanikujärelevalve teenuse osutamine enda vastutuse valdkonnas	Omanikujärelevalve teenuse osutamine lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, sh majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“, majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määrusest nr 3 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“.
Tellija nõustamine	Nõustab Tellijat tehnilise poole pealt.
Ehitusprojekti kontroll	Teenuse osutamise ajal teatab Tellijale ehitusprojekti vigadest, vastuoludest jms. Hindab ja annab enda heakskiidu Töövõtja ja ehitusprojekti koostaja ettepanekutele, kui ehitusprojekti leetakse viga, puudus või vastuolu.
Materjalide kontroll enda vastutuse valdkonnas	Töövõtja kasutatavate materjalide kontroll, sh vastavus ehitusprojektile ja Töövõtulepingu dokumentidele. Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist. Materjalide ja seadmete kooskõlastuse andmine. Materjalide tabeli vastavust Töövõtulepingule.

Jooksvate teostusmõõdistuste kontroll	Nõuab, kontrollib ja kiidab heaks teostusmõõdistused. Kõrvalekallete esinemisel kohe informeerib Tellijat.
Ehitustööde ülevaatused, kontroll enda vastutuse valdkonnas	Osaleb ülevaatusel, fikseerib puudusi, jälgib puuduste likvideerimist. Osaleb dokumenteeritavate tööde ülevaatusel. Ehitustööde ohutusnõuete täitmise kontroll. Rikkumiste fikseerimine, rikkumiste likvideerimise jälgimine.
Katsetustel osalemine	Vastavalt Töövõtulepingus sätestatule.
Täitedokumentatsiooni kontroll enda vastutuse valdkonnas	Täitedokumentatsiooni kontroll, kommenteerimine.
Garantii ajal kohustuste täitmine enda vastutuse valdkonnas	Garantii ajal osaleb puuduste teemalises kirjavahetuses. Osaleb ülevaatuses. Kontrollib ehitusdokumente.
Muu	Muu eelnevalt loetlemata tegevus, mis kuulub omanikujärelevalve tegemise korra kohaselt ja hea tava kohaselt vastutava spetsialisti poolt kontrollitavaks ja korraldatavaks. Vastutav spetsialist peab olema Tellijale ja Töövõtjale telefonitsi kättesaadav tööpäeviti ametlikul tööajal (8:00 ... 17:00). Kui ehitustööd toimuvad tööpäevade hilisemal kellaajal, siis ka Omanikujärelevalve kõik spetsialistid peavad olema kättesaadavad. Ehitustööde ajal peab vastutav spetsialist olema võimeline päevase etteteatamisega ilmuma Tellija asukohta nõupidamiseks, ehitusplatsi inspekteerimiseks, aruteluks vms projekti elluviimiseks vajalikuks toiminguks.

3. ARUANDLUS

3.1 Kuuaruanne

Omanikujärelevalve esitab kord kuus kuuaruande järgneva kuu 10. päevaks eesti keeles digitaalselt allkirjastatud kujul. Aruanne peab kajastama projekti tehnilist ja finantsilist kulgu, korregeeritud ajagraafikuid, probleemide ja lahendusettepanekute kirjeldust, tööohutust ja võimalikke avariilukordi, Töövõtjatele antud kooskõlastuste loetelu. Aruandes esitatakse analüüs selle kohta, kas olemasolevate ressurssidega on võimalik projekt tähtaegselt ja kvaliteetselt ellu viia. Kuuaruannete lisana tuleb esitada ehitusplatsi värvilised fotod (igal fotol peab olema fotografeerimise kuupäev ja kellaeg).

3.2 Lõpparuanne

Omanikujärelevalve valmistab ette lõpparuande. Lõpparuanne esitatakse 5 päeva jooksul pärast viimase Tööde vastuvõtuakti väljastamist, proovikatsetuste lõpetamist ja lõppmaksete teostamist Töövõtjatele. Lõpparuandes antakse kogu projekti vältel teostatud tegevuste kokkuvõte, tulemuste kirjeldus, kulutatud ressursside kirjeldus, tegelike ja plaanitud tulemite

võrdlus. Aruanne peab koosnema projekti kui tervikut kirjeldavast üldosast ning igat objekti liiki kajastavast alajaotustest. Lõpparuanne esitatakse eesti keeles digitaalsel kujul.

3.3 Garantiiaja lõpparuanne

Ühe kuu jooksul pärast Garantiiaja lõppu esitab Omanikujärelevalve täiendatud lõpparuande, mis käsitleb Garantiiajal toimunud tööd, selle analüüsi ning ettepanekuid.