

Hankija:

Järvamaa Kutsehariduskeskus
Tallinna 46
72720 Paide

Riigihanke nimetus:

JKHK Paide õpilaskodu ja söökla omanikujärelevalve

■ **TEHNILINE KIRJELDUS**

SISUKORD

1. HANKE EESMÄRK	3
2. OMANIKUJÄRELEVALVE HANKE EESMÄRK.....	4
3. OMANIKUJÄRELEVALVE PEAMISED ÜLESANDED	4
4. OMANIKUJÄRELEVALVE TEOSTAJA VASTUTUS	5
5. OBJEKTI KIRJELDUS.....	5
6. EHITAMISTÖÖDE PEATÖÖVÕTU MAHT.....	6
7. HANKIJA TARNED JA KAASTÖÖVÕTUD.....	6
8. PLANEERITUD TÄHTAJAD	7

1. HANKE EESMÄRK

Järvamaa Kutsehariduskeskuse (edaspidi Hankija) eesmärgi on tähtaegselt ja optimaalsete kuludega rajada õpilaskoduks ja sööklaks igati sobiv, kõikidele nõuetele vastav, ülalpidamises võimalikult vastupidav ja kauakestev hoone koos teenindavate rajatistega, mille ülalpidamiskulud on võimalikult madalad.

Sealhulgas:

- hoone peab vastama kõikidele õigusaktidega kehtestatud nõuetele;
- ruumides peab olema arvestatud õpilaskodu ja söökla funktsioonidest tulenevate eripäradega ning ruumides peab olema tagatud vajalik helipidavus, akustika, ohutus, õhuhetetus, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ja muud tervisekaitsest ning ruumide põhifunktsioonidest tulenevad nõuded;
- kasutatud materjalid, tooted, seadmed, tehnosüsteemid ja nende paigaldamise tehnoloogia peavad vastama hoone funktsionaalsusele, kehtestatud nõuetele ja olema sobilikud selliste hoonete jaoks ning arvestama selliste hoonete ja selle ruumide eripära;
- kasutatud materjalid, tooted, seadmed, tehnosüsteemid ja nende paigaldamise tehnoloogia peavad tagama võimalikult pika kasutusea, vastupidavuse ning olema võimalikult kulumis- ja vandaalikindlad. Materjalide, toodete ja seadmete valikul ja nende paigaldamisel peab olema arvestatud, et on võimalikud ka hoone elementide ja toodete ebareeglipärane kasutamine, vandalismi oht ja tahtlik rikkumine. Eriline tähelepanu pörandakate, seinaviimistlusmaterjalide, seinakonstruktsioonide, avatäidete, ja sanitaartechnika vastupidavusele;
- kasutatavad sein- ja pörandate viimistlusmaterjalid, aknalauad, avatäited jm. käeulatuses olevad materjalid ning tooted peavad taluma sagedast pesu aktiivsete puhastusvahenditega.

Eelnimetatud Hankija eesmärk peab olema realiseeritud optimaalsete rahaliste vahenditega, vältimaks põhjendamatuid kulusid, mis võivad muuhulgas olla tingitud, kas ebaratsionaalsetest lahendustest, või sellest, et ehitamise peatöövõtja eesmärgiks on lisaks ehitamisele ka põhjendamatult kõrge kasumi teenimine.

Analoogsete või võrdlust kannatavate üldehitustööde kvaliteet peab vastama "Ehitustööde üldiste kvaliteedinõuete" RYL 2000 I. klassi nõuetele kui ehitusprojekti ei ole öeldud teisiti.

Analoogsete või võrdlust kannatavate hoone tehnosüsteemide kvaliteet peab vastama "Ehitustööde üldiste kvaliteedinõuete" Hoone tehnosüsteemide RYL 2002 I ja II osa nõuetele kui ehitusprojekti ei ole öeldud teisiti.

Kõik ehitamistööd peavad olema tehtud vastavalt Hankija, projekterija ja omanikujärelevalve poolt kinnitatud ehitusprojekti lahendustele, projekterimata lahenduste korral tuleb juhinduda hankedokumentidest, tootjatehase nõuetest ja heast ehitustavast.

Hoone peab täielikult olema koos kasutusloaga Hankijale üleantud hiljemalt **1.12.2011**.

2. OMANIKUJÄRELEVALVE HANKE EESMÄRK

Ehituse omanikujärelevalve teenuse hanke tulemusena soovime leida lepingulise koostööpartneri, kes oma kompetentsuse ja kogemusega aitaks meil realiseerida püstitatud eesmärk ja kaitsta meie huve parimal moel.

3. OMANIKUJÄRELEVALVE PEAMISED ÜLESANDED

Ehituse omanikujärelevalve (edaspidi OJ) peab täitma alljärgnevat talle pandud ülesandeid:

- korraldama ehitustööde omanikujärelevalvet nii, et oleks tagatud Hankija eesmärk;
- korraldama ehitustööde omanikujärelevalve teostamist Hankija huvides vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2002 määrusele nr 30 „Ehituse omanikujärelevalve kord” ja „Ehitusseadusele”;

Lisaks eelnimetatud seadusele ja korrale eeldame järgnevat tegevusi:

- OJ esindaja peab kontrollima ja veenduma, et paigaldatavad materjalid, tooted, seadmed, ehitustehnilised lahendused ja kavandatud tehnoloogia vastavad nõuetele ja Hankija eesmärgile. Eelnimetatud kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist vastava eriala omanikujärelevalve spetsialisti poolt. OJ ei või anda ehitajale luba paigaldamiseks enne, kui ta on veendunud, et paigaldamiseks kavandatud materjalid, tooted ja seadmed vastavad nõuetele ja Hankija eesmärgile nõudes ehitajalt vastavat teavet, dokumentatsiooni sertifikaate ja vajadusel näidistoodete esitamist;
- kui kavandatud töö või materjali osas tekib kahtlus, et see ei vasta nõuetele on OJ kohustatud nõudma ehitajalt lisadokumente või vastavaid katsetuste tulemusi tõestavaid dokumente, et tuvastada tegelik vastavus ja viivitamatult informeerima sellest Hankija esindajat;
- OJ peab kontrollima, et ehitusplatsil olevad materjalid ja tooted on ladustatud õieti ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Mitte lubama paigaldada vigastatud ja seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid;
- OJ peab kontrollima et paigaldatud materjalid, tooted ja seadmed oleks ehitustööde käigus kaitstud vigastuste, tolmu ja kulumise eest vältimaks nende vigastusi, kvaliteedi nõrgenemist ja võimalike rikkeid tulevikus;
- OJ peab ehitajalt nõudma tolmuvaba koristust, kui vastavalt ehitusjärgule on paigaldatud materjale, tooteid ja seadmeid, milledele tolm kujutab reaalselt ohtu või on võimalus, et tolm satub kohtadesse, kus selle koristamine on raskendatud (näit. vent. torustik, radiaatorid, valgustid, elektriseadmed jne.);
- vajadusel OJ kontrollib ja analüüsib ehitaja või Hankija ettepanekuid muudatuste osas ja hindab nende mõju ehituslepingule ja Hankija eesmärgile;
- OJ kontrollib vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistide poolt jooksvalt tööde käiku, tagades Hankija eesmärgi saavutamise;
- OJ esindaja osaleb töömaal toimuvatel ehituskoosolekutel ja viseerib oma allkirjaga protokollid;

- OJ esindaja informeerib koheselt Hankijat, kui on ohustatud Hankija eesmärgi saavutamine või ehituslepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud rakendades eelnevalt kõiki võimalike meetmeid ohu ärahoidmiseks;
- OJ esindaja kontrollib üks kord kuus ehitaja poolt teostatud ja aktis esitatud tööde mahte ja tööde maksumust ning nende vastavust ehituslepingule;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike ehitusprojekti muudatuste ja täienduste kohta ning nende mõjust Hankija eesmärgile ja maksumusele;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega kontrollib, analüüsib ja annab vajadusel oma ekspertarvamuse võimalike ehitaja poolt esitatavate lepinguväliliste lisa- ja muudatustööde põhjendatuse ja maksumuse osas;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega teeb ettepanekuid ehitusprojekti muutmise osas, täiendavate moodsustuste ja ekspertiiside osas, mis tagavad paremal moel Hankija eesmärgi saavutamist;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega osaleb kaetud tööde vastuvõtmisel ja kinnitab oma allkirjaga kaetud töö vastuvõtmist või tagasilükkamist;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega osaleb ehitamistöövõtte vastuvõtmisel ja kinnitab oma allkirjaga tööde vastuvõtmist või tagasilükkamist;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega osaleb kasutusloa saamiseks vajaliku dokumentatsiooni koostamisel ja kasutusloa taotlemisel;
- OJ esindaja koos vastava eriala omanikujärelevalve spetsialistidega osaleb garantiijärgsel ülevaatusel esimesel, teisel ja kolmandal aastal, kokku kolmel korral.

4. OMANIKUJÄRELEVALVE TEOSTAJA VASTUTUS

OJ vastutab temale pandud kohustuste täitmise eest tagamaks Hankija eesmärgi tähtajalise täitmise. OJ on materiaalselt vastutav juhul, kui ta on oma tegevusega, tegevusetusega või mitteõigeaegse tegevusega tekitatud Hankijale kahju. Ehitamistöövõtte valmimine ei vabasta OJ teostajat vastutusest ning see kehtib ehitamise garantiiperioodi jooksul ehk 36 kuud kasutusloa saamisest.

OJ peab olema kehtiv ametialane tsiviilvastutuskindlustus hüvituspiiriga 1 000 000,00 krooni omavastutuse suurusega 25 000,00 krooni. Vastav kindlustuspoliis esitatakse Hankijale viis (5) päeva pärast hankelepingu sõlmimist. Kindlustuspoliis peab kehtima kogu hankelepingu täitmise perioodil.

OJ muid tagatisi oma lepingujärgsete kohustuste täitmise tagamiseks ei nõuta.

5. OBJEKTI KIRJELDUS

Hankija poolt korraldatava ehitamistöövõtu riigihanke objektiks on peatöövõtu korras krundil [aadressiga Tallinna 46, Paide linn, Järvamaa](#) paikneva Järvamaa Kutsehariduskeskuse uue

õpilaskodu ja söökla hoone ning seda teenindavate rajatiste ehitamine koos olemasolevate uutele ehitistele ettejäävate hoonete ja rajatiste lammutamise või ümbertöstmisega.

Rajatav hoone:

Katastritunnus:	56601:003:1490
Ehitisregistri kood:	hetkel puudub
Ehitusluba:	hetkel puudub
Ehitisealune pind:	1 384,8m ²
Suletud netopind:	3 985,0m ²
Suletud brutopind:	4 677,1m ²
Korruselisus:	4

6. EHITAMISTÖÖDE PEATÖÖVÕTU MAHT

Ehitamistöövõtu maht ja sisu on määratud ehitushanke dokumentidega. Ehitaja on kohustatud pakkumishinnaga teostama kogu Töö sh. hankima töövõtust tulenevate kohustuste täitmiseks vajaliku kvalifikatsiooniga tööjõu ja alltöövõtjad/allhankijad, koostama ehitamiseks vajalikus mahus tööjoonised, viima läbi vajalikud uurimistööd, hankima ja paigaldama ehitusprojektis määratud ehitusmaterjalid ja –tooted, koostama hooldus- ja kasutusjuhendid, dokumenteerima ehitamise, osutama Hankijale peatöövõtust tulenevaid muid vajalikke ehitamisteenuseid, koordineerima allutuslepinguga Hankija poolt allutatud kaastöövõtte, sooritama garantiiperioodil tehnosüsteemide tehnohooldust (käitu) ning andma kogu Töö nõutud kompleksuses ja valmidusastmes hiljemalt Lepingu täitmise tähtajal Hankijale üle.

Ehitamistöörde alustamise loa hangib ehitaja. Ehitise kasutusloa taotluse vormistab ehitaja, loa taotleb ja tasub vastavad riigilõivud Hankija. Töö loetakse Hankija poolt vastuvõetuks peale Lepingust tulenevate töövõtukohustuste nõuetekohast täitmist.

7. HANKIJA TARNED JA KAASTÖÖVÕTUD

Hankija kaastöövõtuna teostatakse järgnevad ehitamise peatöövõtu mahtu mittekuuluvad töövõttud/tarned:

- Ehitamise omanikujärelevalve;
- Projekteerija autorijärelevalve;
- Püsi- ja mittepüsimööbel va. ühikhinnaloetelus loetletud;
- Aknakatted;
- Kontoritehnika (arvutid, töökoha UPS-d, printerid, arvutivõrgu aktiivseadmed, dataprojektorid, projektsiooni linad) va. ühikhinnaloetelus loetletud;
- Jäätmehooldusinventar (prügikonteinerid, prügikastid) va. ühikhinnaloetelus loetletud;
- Sisehaljastus;
- Õppetehnoloogia.

Hankija allutab ehitustöövõtu mahus ehitaja juhtimisele ja tööde koordineerimisele alljärgnevad kaastöövõtjad/kaastöövõtud:

- köökide tehnoloogiline sisseseade;
- pesuhoolduse tehnoloogilised seadmed.

8. PLANEERITUD TÄHTAJAD

- Ehitusobjekti valduse/tööfrondi üleandmine 1.2.2011
- Põhiline kasutusvalmidus: 1.11.2011

Ehitustööd on saavutanud põhilise valmiduse, Tehnosüsteemide (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon, elekter, nõrkvool) häälestamine (kasutusloa saamiseks vajalikus mahus) on teostatud. Hankijal on võimalik alustada ehitise vastuvõtmise toiminguid.

Krundi teede, platside, krundi piirete, krundisisesse trasside (vesi, kanalisatsioon, nõrkvool, elekter) ehitustööd ja heakorratööd (teised välisrajatised) on teostatud kasutusloa saamiseks vajalikus mahus.

- Kasutusload on olemas: 10.11.2011
- Hoonele on väljastatud kasutusluba.

- Kasutusloa-järgsete tööde/toimingute/kohustuste täitmine: 1.12.2011
- Hankijale üle antud kogu nõutav tehniline dokumentatsioon (sh lõplikud teostusjoonised, tehno-seadmete kasutus- ja hooldusjuhendid, teostatud vajadusel nende kasutamiseks töötajatele vastav väljaõpe, garantiiaegsete kohustuste täitmise tagatised jne.) ja on kõrvaldatud vastuvõtmisel fikseeritud vead ja puudused. Objekt täielikult valmis.

- Tehnosüsteemide tehnohooldus: 1.12.2011...2014
- Garantiiperioodi ülevaatused: 11.2012, 11.2013, 11.2014
- Võimalikud garantiitööd: 1.11.2014