

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

**EHITISTE PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTÖÖDE  
RIIGIHANGETE KORRALDAMINE**

**Osa 1: Ehitiste projekteerimise riigihangete  
korraldamine**

**Organising Public Procurements for Design Works and  
Construction Works**

**Part 1: Organising Public Procurements for Design  
Works**

## EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 915:2012 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2020. aasta juunikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud projektkomitee EVS/PK 70 „Ehitiste projekteerimise ja ehitustööde riigihangete korraldamine“, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit (Indrek Tärno, Kalle Karron, Marika Utkin, Merike Rannu), Eesti Arhitektide Liit (Kalle Komissarov) ning Eesti Ehitusettevõtjate Liit (Indrek Peterson, Merle Salmistu). Standardi soovitusel ja juhised on kirja pannud Eesti Ehitusettevõtjate Liidu õigusnõunik Merle Salmistu. Standardi on heaks kiitnud EVS/PK 70.

Standardisarja EVS 915 kuuluvad järgmised standardi osad:

Osa 1: Ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine,

Osa 2: Ehitustööde riigihangete korraldamine.

Võrreldes 2012. aastal jõustunud standardi esmatöötusega koosneb standardi uustöötlus kahest erinevast osast: osa 1 käsitleb ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamist ning osa 2 ehitustööde riigihangete korraldamist.

Standardisarja osas 1 antakse ülevaade ehituse tervikprojekti põhietappidest – see hõlmab kõiki etappe ja tegevusi alates ideest ehitada kuni ehitise kasutusele võtmiseni tellija poolt, sh uurimist, projekteerimist, ehitamist jm tegevusi. Võrreldes standardi esmatöötusega käsitletakse uustöötuses põhjalikumalt ehituse tervikprojekti kavandamist ning tellija rolli selles. Samuti käsitletakse detailsemalt projekteerimisteenuse hankimiseks sobilikke menetlusliike.

Standardisarja mõlemas osas käsitletakse nõudeid riigihanke alusdokumentidele (tehniline kirjeldus, kvalifitseerimistingimused, hankelepingu tingimused, hindamiskriteeriumid), lähtudes standardi eri osades kummagi protsessi (st projekteerimise ja ehitamise) eripäradest. Võrreldes esmatöötusega käsitletakse uustöötuses detailsemalt ehitusvaldkonnas tegutsevate ettevõtjate pädevust ja pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendamist.

Standardisarja mõlemas osas lähtutakse töökorraldusest, mille kohaselt osaleb ehitusprojekti autor ehituse tervikprojekti ehitusprojekti kõikide staadiumide koostamisel kuni ehitise kasutusele võtmiseni, mis tagab nii autoriõiguste kaitse kui ka autori vastutuse. Standardisarjas kirjeldatav projekteerimise ja ehitustöö töökorraldus on üldistatult ja kronoloogiliselt järgmine:

- 1) hankija sõlmib ehituskonsultatsiooni lepingu, mille esemeks on peatöövõtuna ehitusprojekti koostamine eelprojekti, põhiprojekti ja tööprojekti staadiumis ning muude lepingus kokku lepitud, projekteerimisega funktsionaalselt seotud ehituskonsultatsiooniteenuste osutamine;
- 2) projekteerimisettevõtja koostab ehituskonsultatsiooni lepingu alusel ehitusprojekti eelprojekti ja põhiprojekti staadiumis ning osutab teisi lepingus kokku lepitud ehituskonsultatsiooniteenuseid;
- 3) hankija korraldab ehitustööde riigihanke põhiprojekti staadiumi alusel;
- 4) järgneb hankija juhtimisel ning hankija, projekteerimisettevõtja ja ehitusettevõtja koostöös põhiprojekti staadiumi detailiseerimine tööprojekti staadiumiks. Põhiprojekti detailiseerimise tööprojekti staadiumiks teeb projekteerimisettevõtja, kes koostas ehitusprojekti eelprojekti ja põhiprojekti staadiumis;
- 5) ehitusettevõtja alustab ehitustöödega pärast seda, kui hankija on tööprojekti heaks kiitnud.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile [standardiosakond@evs.ee](mailto:standardiosakond@evs.ee).

ICS 91.010.20

**Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardikeskusele**

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:

Koduleht [www.evs.ee](http://www.evs.ee); telefon 605 5050; e-post [info@evs.ee](mailto:info@evs.ee)

**SISUKORD**

SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA.....	6
2 NORMIVIITED.....	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	8
4 EHITISTE PROJEKTEERIMISTEENUSE ÜLDPÕHIMÕTTED JA ISEÄRASUSED .....	12
5 AUTORIÕIGUSED EHITISTE PROJEKTEERIMISEL.....	13
6 EHITUSE TERVIKPROJEKTI JA PROJEKTEERIMISTEENUSE RIIGIHANKE KAVANDAMINE.....	16
6.1 Ehituse tervikprojekti kavandamine ja tellija roll selles.....	16
6.2 Ehituse tervikprojekti põhietapid.....	19
7 PROJEKTEERIMISTEENUSE HANKIMISEKS SOBILIKE MENETLUSLIIKIDE VALIK.....	32
7.1 Menetlusliikide valiku põhimõtted.....	32
7.2 Ideekonkurss .....	33
7.3 Avatud ja piiratud hankemenetlus .....	38
7.4 Läbirääkimisi võimaldavad hankemenetlused.....	39
8 RIIGIHANKE ALUSDOKUMENDID.....	45
8.1 Üldnõuded riigihanke alusdokumentidele.....	45
8.2 Tehniline kirjeldus .....	47
8.3 Kvalifitseerimistingimused.....	62
8.4 Hankelepingu tingimused .....	76
8.5 Pakkumuste hindamise kriteeriumid.....	92
Kirjandus.....	98

## SISSEJUHATUS

See standard on uustöötlus 2012. aastal jõustunud standardile EVS 915:2012 „Ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine“. Vajadus standardi uustöötamise järele on tingitud pärast standardi esmatöötamise jõustumist õiguskeskkonnas toimunud muudatustest: 2014. aastal jõustusid uued Euroopa Liidu riigihangete direktiivid, 2015. aastal ehitusseadustik (EhS) ning 2017. aastal uus riigihangete seadus (RHS). Seoses riigihangete seaduse jõustumisega tunnistati kehtetuks ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamise eeskiri<sup>1</sup>, kuid uut eeskirja kehtestatud ei ole. Peale selle jõustus 2017. aastal Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“<sup>2</sup>.

Võrreldes 2012. aastal jõustunud standardiga on standardi EVS 915 uustöötamise puhul tegemist standardisarjaga, mis koosneb kahest osast. Standardisarja osa 1 käsitleb ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamist ning osa 2 käsitleb ehitustööde riigihangete korraldamist. Ehitiste projekteerimise riigihangete ja ehitustööde riigihangete käsitlemine standardi eri osades võimaldab paremini keskenduda mõlema protsessi eripäradele. Sõltumata sellest on asjakohane standardisarja mõlemat osa käsitleda ühtse tervikuna, sest ehitise kvaliteedi olulisimaks eelduseks on kvaliteetse ehitusprojekti olemasolu ning ehitustöö käigus tuleb ellu viia lahendused, mis on ette nähtud ehitusprojektiga. Standardisarja mõlemas osas esitatud soovitude ja juhiste järgimine on eelduseks, et saavutada funktsionaalne, esteetiline ja ekspluatatsioonis kestlik ehituslik keskkond.

Standardis esitatavate soovitude ja juhiste aluseks on põhimõte, et ehituse tervikprojektis tegutsevad kõik pooled heas usus ja koostöös. Heas usus tegutsemine tähendab omavahel info jagamist, ühise eesmärgi saavutamise nimel tegutsemist (viisil, et ei kahjustata üksteise huve) ning ausalt ja õiglaselt käitumist. See omakorda loob eeldused hankija, projekteerija ja ehitaja õiguste, kohustuste ja vastutuse selgemaks piiritlemiseks. Kõikide poolte õiguste, kohustuste ja vastutuse tasakaalustatus ning nende põhimõtete selge sõnastamine riigihanke alusdokumentides vähendab märkimisväärselt probleeme nii projekteerimisetapis kui ka hilisemas ehitustööde tegemise protsessis.

Kvaliteetse ehitise saavutamisel on oluline roll kõikidel ehituse tervikprojekti pooltel, kuid heal tasemel tulemuse eelduseks on hankija sisukas ja asjatundlik tegevus ehituse tervikprojekti ettevalmistamisel, sealhulgas projekteerimise ettevalmistamisel, ehitusprojekti lähteülesande (tehnilise kirjelduse) koostamisel ja hankija koostööl ehituse tervikprojektis. Projekteerimise ning muude ehituskonsultatsiooniteenuste tellimiseks on hädavajalik, et hanget läbiviivad isikud oleksid omandanud Eesti standardi EVS 932:2017 peatükkides 3 kuni 8 ja normlisades A kuni E esitatud põhimõtted. Hankija peab juba ehituse tervikprojekti kavandamisel hindama, kas hankija enda ametnike või töötajate teadmised ja oskused on ehituse tervikprojekti korraldamiseks piisavad. See annab ühtlasi sisendi otsustele, milliste teadmiste ja kogemusega ehituskonsultantide teenust on ehituse tervikprojekti eri etappides vajalik juurde hankida.

Standardi eesmärk on anda soovitusi ning juhiseid ehitiste projekteerimise riigihangete tõhusamaks korraldamiseks ja hangete korraldamise praktika ühtlustamiseks. Standard väljendab head tava. Standardi juhiste järgimine ei ole kohustuslik, kuid selleks, et vältida praktikas harjumuseks saanud vigasid, on standardi järgimine soovitatav igale isikule, kes soovib tellida ehitiste projekteerimise teenust ja muid ehituskonsultatsiooniteenuseid.

---

<sup>1</sup> Vabariigi Valitsuse 02.12.2013 määrus nr 169 „Ehitustööde riigihanke piirmäära ületavate ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamise eeskiri“ (kehtetu).

<sup>2</sup> Nimetatud standard asendab standardeid EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“, EVS 865-1:2013 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri“, EVS 865-2:2014 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti seletuskiri“ ja EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“.

## 1 KÄSITLUSALA

Selles Eesti standardis antakse juhised ja soovitusel, kuidas hankida ehitise projekteerimise teenust ja teisi ehitise projekteerimisega funktsionaalselt seotud ehituskonsultatsiooniteenuseid kooskõlas ning lähtuvalt riigihangete seadusest.

Standardi juhised ja soovitusel väljendavad ehitiste projekteerimise tegevusala toimimispõhimõtteid ning head tava. Jättes kõrvale riigihangete seadusest tulenevad nõuded ja piirangud, on projekteerimise tegevusala põhimõtted ja tavad edukalt rakendatavad ka erasektoris, sest projekteerimise, ehitustöö ja ehitiste põhiolemus ei sõltu sellest, kas tellija on või ei ole kohustatud järgima riigihangete seadust. Olemuselt on tegemist üldise juhise, kuidas hankida ehitise projekteerimise teenust, koos keskendumisega nõuetele ja piirangutele, kui tellija peab järgima riigihangete seadust. Standardi tuumaks on selgitused ja soovitusel selle tegevusala olemuse ning toimimispõhimõtete mõistmiseks ja seeläbi asjatundliku hanke korraldamiseks.

Standard käsitleb ehitise projekteerimise riigihangete ettevalmistamist ja korraldamist, projekteerimise valdkonnas tegutsevate ettevõtjate kehtivaid nõudeid ning projekteerimise riigihangete alusdokumentidele esitatavaid nõudeid, soovitusel ja juhiseid. Samuti käsitletakse projekteerimise riigihangete korraldamiseks sobilikke menetlusliike, hindamiskriteeriume ning projekteerimise hankelepingu tingimusi.

Riigihangete korraldamise nõuded tulenevad siseriiklikest ja Euroopa Liidu õigusaktidest ning riigihangete korraldamisel tuleb järgida õigusaktides sätestatud nõudeid. Samas ei ole standardi eesmärk detailselt selgitada riigihangete korraldamise üldpõhimõtteid ega vorminõudeid, mis on rakendatavad kõikidele juhtumitele, sõltumata hankelepingu esemest. Standard keskendub sellistele küsimustele, mis on projekteerimise ja muude ehituskonsultatsiooniteenuste tellimisel keske tähtsusega, et rõhutada nimetatud valdkonna sisuliste küsimuste prioriteetsust riigihangete seaduses juba niigi reguleeritud formaalsete ja menetluslike küsimuste ees.

Standardi käsitlusala kuuluvad ehitiste projekteerimise riigihanked, mis samal ajal vastavad kõikidele järgmistele tingimustele:

- riigihanke objektiks on hoone, tehnovõrkude, tee, teerajatiste, haljastuse ja välisruumi kujunduslike rajatiste projekteerimine. Arvestades väga mitmekesiseid erinevusi ning võimalikke avalik-õiguslike kitsendusi, millega tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada, ei kuulu standardi käsitlusala eehitiste<sup>3</sup> projekteerimine. Sõltumata sellest saab selle standardi põhimõtteid ja soovitusel rakendada ka eehitiste projekteerimisel, kuid sellisel juhul tuleb lisaks arvestada vastava ehitise liigi kohta ehitusseadustikus ja muudes õigusaktides sätestatud erinevusi;
- riigihanke eeldatav maksumus on võrdne siseriikliku piirmääraga või ületab seda<sup>4</sup>. Standardi käsitlusala ei ole lihthanked ega alla lihthanke piirmäärast jäävad riigihanked, sest väiksema eeldatava maksumusega riigihangete puhul näeb seadus hankijatele ette suurema otsustuspädevuse, menetluse lihtsuse ja paindlikkuse ning hankijal on ulatuslik kaalutusruum menetlusreeglite valikul. Sõltumata sellest saab selle standardi soovitusel ja juhiseid rakendada ka lihthangete ja sellest väiksema eeldatava maksumusega hangete korral, sest projekteerimise korraldamise ja ehitusprojekti koostamise sisulised põhimõtted ei sõltu riigihanke formaalsetest menetlusreeglitest ega hanke eeldatavast maksumusest;

---

<sup>3</sup> Eehitised on sätestatud ehitusseadustikus ning nende loetelu on seoses loa- ja teatamiskohustusega täpsustatud seadustiku lisades 1 ja 2. Standardi käsitlusala ei kuulu raudteerajatised, õhustranspordirajatised, ehitised avalikus veekogus, tõste- ja surveseadmed, gaasi- ja elektripaigaldised, side- ja telekommunikatsiooniehitised jm eehitised. Standardi käsitlusala kujundamisel on muu hulgas lähtutud põhimõttest, et standardi EVS 932:2017 ja selle standardi käsitlusala kattuks. Standardis EVS 932:2017 antakse juhised hoone, tehnovõrkude, tee, teerajatiste, haljastuse ja välisruumi kujunduslike rajatiste ehitusprojekti koostamiseks.

<sup>4</sup> Teenuste riigihanke piirmääraks on 60 000 eurot (siin ja edaspidi summad ilma käibemaksuta).

- ehitise projekteerimise riigihange korraldatakse avatud või piiratud hankemenetlusena, võistleva dialoogina, konkurentsipõhise läbirääkimistega hankemenetlusena või väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetlusena, samuti kui ehitise ideekavandi saamiseks korraldatakse ideekonkurss. Standardi käsitlusallas ei kuulu innovatsioonipartnerlus ega teenuste kontsessioonid<sup>5</sup>;
- riigihanke korraldab avaliku sektori hankija, välja arvatud juhul, kui avaliku sektori hankija sõlmib kaitse- ja julgeolekuvaldkonna hankelepingu või kui avaliku sektori hankija sõlmib hankelepingu seoses tema tegutsemisega võrgustikusektoris ning kohaldab vastavaid menetlusreegleid<sup>6</sup>. Standardis ei käsitleta ka võrgustikusektori hankija<sup>7</sup> hankeid seoses tema tegutsemisega võrgustikusektoris.

Standardis ei käsitleta üldplaneeringute ega detailplaneeringute koostamiseks konsultatsioonihanke korraldamist ega planeeringute koostamist. Vastavas osas tuleks juhinduda Eesti Planeerijate Ühingu ja Rahandusministeeriumi koostöös valminud juhendist „Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks“<sup>8</sup>. Nimetatud dokumenti on kasutatud lähteinfona ka selle standardi koostamisel.

Arvestades õigusloome dünaamikat, on standardi kasutamisel soovitatav üle kontrollida tekstis esitatud õigusaktide viited ning selgitada välja, kas õigusaktide sõnastust on pärast standardi jõustumist muudetud. Viited õigusaktidele on esitatud 08.06.2020 seisuga.

## 2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 911:2018. Ehituskonsultantide vabatahtliku erialase vastutuskindlustuse lepingute sõlmimine ja sisu

EVS 915-2. Ehitiste projekteerimise ja ehitustööde riigihangete korraldamine. Osa 2: Ehitustööde riigihangete korraldamine

EVS 932:2017. Ehitusprojekt

Riigihangete seadus (RT I, 01.07.2017, 1) ja muudatused

Eesti arhitektuurivõistluste juhend (Eesti Arhitektide Liit, 2013)

Ehituskonsultatsiooni lepingu üldtingimused (EKL-2016)

<sup>5</sup> Ajavahemikus 09.2017 kuni 08.2019 ei ole Eestis korraldatud ühtegi teenuste kontsessiooni, mille eesmärgiks on projekteerimisteenus, samuti ei ole korraldatud ühtegi ehitiste projekteerimise riigihanget innovatsioonipartnerlusena (erinevate riigihanke objektide puhul on kokku korraldatud vaid neli innovatsioonipartnerlust). Seetõttu puudub ka arvestatav valdkondlik praktika, mille alusel hankijatele soovitusi ja juhiseid anda.

<sup>6</sup> Üldjuhul kohaldab avaliku sektori hankija hankelepingu sõlmimisel riigihangete seaduse 2. peatükis sätestatud korda (RHS § 15 lg 2). Kui hankelepingu peamine eesmärk on seotud avaliku sektori hankija tegutsemisega võrgustikusektoris ja hankelepingu maksumus on võrdne riigihanke piirmääraga või ületab seda, võib avaliku sektori hankija selle asemel kohaldada riigihangete seaduse 5. peatükis sätestatud korda.

<sup>7</sup> Võrgustikusektori hankija RHS § 5 lg 3 tähenduses, kui ta tegutseb võrgustikusektoris.

<sup>8</sup> Juhend on koostatud seisuga veebruar 2018, kättesaadav veebilehelt <https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigihangete-poliitika/kasulik-teave/riigihangete-juhised>.

Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks (Eesti Planeerijate Ühing ja Rahandusministeerium, veebruar 2018)

### 3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse allpool esitatud termineid ja määratlusi.

Ehituskonsultatsiooniteenuste, ehitusprojekti ja ehitusprojekti koostamise põhiterminid ning määratlused lähtuvad Eesti standardis EVS 932:2017 esitatust.

#### 3.1

**avaliku sektori hankija** (*contracting authority*)

avaliku sektori hankija RHS § 5 lg 2 tähenduses, st

- 1) riik või riigiasutus;
- 2) kohaliku omavalitsuse üksus, kohaliku omavalitsuse asutus või kohaliku omavalitsuse üksuste ühendus;
- 3) muu avalik-õiguslik juriidiline isik või avalik-õigusliku juriidilise isiku asutus;
- 4) sihtasutus, mille üheks asutajaks on riik või mille asutajatest rohkem kui pool on punktis 2) või 3) nimetatud hankijad või mille nõukogu liikmetest rohkem kui poole määravad punktides 1) kuni 3) nimetatud hankijad;
- 5) eraõiguslik juriidiline isik, mida põhiliselt rahastavad või mille juhtimis- või järelevalveorgani liikmetest rohkem kui poole määravad või mille juhtimist muul viisil kontrollivad koos või eraldi punktides 1) kuni 3) nimetatud hankijad või mõne muu Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi vastavad isikud ja mis on asutatud eesmärgiga täita põhi- või kõrvaltegevusena ülesannet avalikes huvides, millel ei ole tööstuslikku ega ärilist iseloomu

#### 3.2

**ehitis** (*structure*)

standardi kontekstis hoone või rajatis

#### 3.3

**ehitise projekteerimise riigihange** (*public procurement for design work of building*)

riigihange, mille esemeks on kas üksnes projekteerimisteenus või projekteerimisteenus koos muude ehituskonsultatsiooniteenustega

**MÄRKUS** Hanget, mille esemeks on projekteerimisteenus või projekteerimisteenus koos muude ehituskonsultatsiooniteenustega, nimetatakse kõnekeeles üldistavalt „projekteerimishankeks“. Samas ei tellita sellise hankega üldjuhul üksnes projekteerimisteenust, vaid sellega koos ka muid ehituskonsultatsiooniteenuseid. Valdkonnas tunnustatud terminoloogia kohaselt on sel juhul tegemist ehituskonsultatsiooniteenuste hankega.

#### 3.4

**ehituse tervikprojekt** (*building project, construction project*)

ehitise algidee elluviimiseks tehtava uurimise, projekteerimise, ehitamise või muude tegevuste kogum; kõik etapid ja tegevused idee sünnist ehitada kuni ehitise kasutusele võtmiseni tellija poolt

#### 3.5

**ehituskonsultatsiooni leping** (*contract for building-consultancy services*)

standardi kontekstis projekteerimisteenuse hankeleping, mis enamasti peale projekteerimisteenuse sisaldab ka muude ehituskonsultatsiooniteenuste osutamist