

ei saa tellijat täiel määral kaitsta ja mina tihti-peale sellist tööd vastu võtta ei lubagi,” manitseb Visnapuu. Ta soovib sel juhul alustada ot-sast peale: lõpetada ehitajaga leping, jätta pro-jekt korraks seisma ning enne jätkamist otsida uued pädevad ehitajad ja eksperdid.

“Näiteks kui hankedokumentidesse, lepin-gusse, hinnapakumistesse või lisadesse on jää-nud midagi sisse kirjutamata, siis võib ehitaja öelda, et tema seda tegema ei pea, kuna seda kirjas ei ole,” selgitab ta. Siis tuleb hakata leid-ma keskteed ehitaja ja tellija vahel, et midagi asendada ja teha teisiti või üldse midagi tege-mata jätta. Ent see võtab aega, viivitab objekti valmimist ja suurendab planeeritud kulutusi.

Veel soovib Visnapuu lisada pakkumis-ese rea “tellija reserv” ootamatuste puhuks, eri-ti suuremate ja vanemate objektide puhul. See on projekti maksumusest teatud protsent, mi-da saab kasutada, kui selgub, et algingimus-ed on muutunud. Kindlasti tuleb see lisada lepingusse ehitajaga. Näiteks vana maja reno-veerimisel ei saa alati täpselt teada, mis on sei-na sees, vundamendi all või rekonstrueeritava krundi piiril. Kümnest juhust ühel kuni kahel korral lõhutakse kaevamistöde käigus mõni kommunikatsioonitorustik või kaabel. Ja kui siis selgub, et töö kujuneb mahukamaks, on ju-ba lepingu järgi olemas võimalused selle proble-lemi lahendamiseks.

Miks vead tulevad? “Ei viitsita, pole aega ja ra-ha või ei osata teha õigesti. Võib-olla on ka süda-metunnistus vale koha peal,” arwab Visnapuu. Tema sõnul võib üks põhjus olla ka tükitöö, kus vahel tehakse ja toodetakse teadlikult korrali-ku kvaliteedi asemel kvantiteeti, s.t püütakse kokku hoida kohtades, kus see pole mõistlik.

Vead tulevad kergelt sisse ka siis, kui oma-nikujärelevalvel puudub vastav kogemus või kvalifikatsioon. Vea korral ei tunne ta seda ära ega saa tellijat aidata. Sellepärast on väga olu-



MUSTER maja seinal võib paista põnev praegu, kuid mitte viie aasta pärast, kui valesti paigaldatud soojuste tõttu krohv seinast maha kukub. FOTO: ACCURATO FASSAADID



Kui ehitada kümme maja hästi ja üks halvasti, siis kümne aasta pärast räägitakse sellest ühest, mis läks metsa, mitte nendest kümnest, mis tehti hästi.

Ruve Visnapuu, Accurato Fassaadid OÜ

line teha järelevalvele enne korralikku tausta-uuringut ning vaadata näiteks majandustege-vuse registrist järele, mis on ettevõtte tegevus-load. Välja võiks uurida ka nende reaalsed koge-mused ja oskused. Pelgalt odavama pakkumise ajendil pole kindlasti mõistlik teha otsust oma-nikujärelevalve palkamiseks.

Samuti peaks äriregistrist kontrollima, ega ehitaja ja omanikujärelevalve pole sama oma-niku ettevõtte, kuna see suurendab kiusatust tekkinud vea puhul silm kinni pigistada. Ehi-taja jaoks on see kulu, millega ta pole arvesta-nud. “See on suhtumise küsimus, kas jäädakse ausaks ja avatuks või loodetakse, et viga garantiiajal ei avaldu,” nendib Visnapuu.

Omanikujärelevalve teeb ehitusele nii pal-ju kontrollkäike, kui tellijaga on kokku lepi-tud. “Tuleb hoida silmad lahti ja vaadata, mis te-hakse ning kuidas objektile kõik toimub, samas kaasama võimalusel sellesse protsessi ka tellija ning selgitama, mida ja kuidas vaadata,” soovi-tab Visnapuu. “Võimalikult palju tuleb pildista-da erinevaid tööetappe, kuna nii saab võimali-ku vea korral hiljem tuvastada, mis läks valesti ja kes selle eest vastutab.” Hea on see, kui oma-nikujärelevalve teeb pistelisi kontrolle, mida ehitaja ei oska oodata. “Kui kokkulepitud ajal

A Kommentaar

Ilu on pinnapealne, koledus käib konti mööda

TEET SEPASTE
Ehitusekspertisbüroo OÜ

Seadusandja ootused omanikujärelevalvele on väga kõrged. Omanikujärelevalve tegemise korra määrus sün-dis pärast Solarise õnnetust, kus lagi sisse kukkus. Määrus-es püüti kõiki ilmnenuid ehi-tusprotsessi puuduseid omanikujärelevalve (OJV) kohus-tustega katta. Enamik OJV tegijaid ei täida neid nõudmisi, sest omanikud ei taha põhja-liku (täispäevalise) järelevalve

est maksta või ootavad oda-vamat tunnihinda kui auto-teeninduses.

Õeldakse, et ilu on pin-napealne, aga koledus käib konti mööda. Nii ka ehitu-ses. Enamik tõsiseid problee-me tekib ebapiisavas mahus ehitusprojekti koostamise või selles olevate vigade tõttu. Teine probleemide allikas on ehitusprojektist häälbimine, mida peaks samuti OJV välis-tama. Lahendusi muudetak-se tihti tühise kokkuhoiu ees-

märgil ja seda sageli omanike nõusolekul. Samas ei avalda ehitajad, milliseid kulutusi või probleeme muudatus hili-sesmas kasutuses endaga kaa-sa toob. Tihti kohtab ka pro-jekteeerijate oskamatus ehi-tuse kasutamist ja hooldamist lahendustes arvestada.

Viimasel ajal on kuulda olnud lugupeetud eksperti-de arvamusi, nagu võiks ja peakski projekteeerijad kuni põhiprojektini esitama eba-pädevaid ja puudulikke la-

hendusi, sest ehitaja peab ehi-tamiseks nagunii tööprojekti koostama ning nende arvates selles kõik varasemad puu-dused kõrvaldama, olgugi, et põhiprojekti järgi on ehitus-hind pakutud ja valmiv ehitis ei vasta pärast parandamist enam ehitusloa aluseks ole-vale ehitusprojektile.

Kui palgatakse kõige oda-vam projekteeerija, kõige oda-vam OJV ja kõige odavam ehi-taja, siis mille alusel tahetak-se kõige paremat kvaliteeti?