



Projektibüroo OÜ
Vana-Lõuna tn 39a-12
10134 KESKLINNA LINNAOSA,
TALLINN, HARJU MAAKOND

23.10.2024 nr 4-6/RH-23-088

Projekteerimise töövõtulepingust ET 23/50 tulenev kahjunõue

Faktilised asjaolud:

1. Tartu Linnavalitsus linnavarade osakond, mida esindab linnavarade osakonna juhataja Kunnar Jürgenson (edaspidi tellija) registrikood 75006546 ja Projektibüroo OÜ registrikood 14426010, mida esindab juhatuse liige Andero Mardo (edaspidi projekteerija) vahel on sõlmitud 13.05.2023 projekteerimise töövõtuleping ET 23/50 (edaspidi leping) Tartus A.H. Tammsaare 10 asuva hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks lepingu punktis 5 kirjeldatud mahus ja kooskõlas riigihankele (viitenumber 263680) esitatud pakkumusega.
2. Leping sätestab tööd ja toimingud (edaspidi projekteerimistöö), mille teostamise kohustus lasub projekteerijal. Ehitusprojekt peab võimaldama ilma täiendavate selgitusteta teostada ehitamise riigihanke (riigihangete) korraldamist, läbiviimist ning teostada järgnevate projekteerimisstaadiumite kohaseid projekteerimistöid. Projekteerimistöö peab olema teostatud mahus, mis võimaldab koostatud ehitusprojekti realiseerida eesmärgipäraselt ja ilma lisatöödeta. Ehitusprojekt peab vastama MKM 17.07.2015 vastu võetud määruse nr 97 nõuetele (lepingu punkt 5.1.). Projekteerijal oli kohustus koostada ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis.
3. Projekteerija ülesannete hulka kuulus ka selliste tööde tegemine või teenuste osutamine, mida ei ole lepingu dokumentides otseselt nimetatud, kuid mis on tavapäraselt vajalikud ehitusprojekti koostamiseks ja Lepingu eesmärgi saavutamiseks (lepingu punkt 2.2.).
4. Projekteerija andis projekteerimistöö tellijale üle 11.04.2024. Ehitustööde leping sõlmiti 15.07.2024 ja ehitustöödega alustati ehitusobjektil 29.07.2024.

Projekteerimisvead

5. Ehitustööde käigus tekkis ehitajal kahtlus, et lasteaia hoone kandekonstruktsioonid, eelkõige hoone olemasolevad lae- ja katuslaepaneelid ei pruugi vastata projektis kirjeldatud olemasolevate paneelide tüüpidele. Seega projekteeritud lahendused ja projekteerija poolt tehtud eeldused ei pruugi tagada hoone stabiilsust, jäikust, kandevõimet ja ohutust. Ehitaja peatas koheselt ehitustegevuse nimetatud ehitustööde lõigus ja teavitas linna kahtlustest. Seetõttu telliti vastava valdkonna spetsialistilt Ivo Roolahelt (volitatud ehitusinsener tase 8, kutsetunnistus 185065) ekspertarvamus hoone laepaneelide kandevõime kohta (Lisa 1).
6. Ehitusinseneri ekspertarvamuses jõuti järeldusele, et esiteks hoone rekonstrueerimise põhiprojekti koostamisel laepaneelide kandevõime osas tehtud eeldused ja kasutatud tõlgendus ei ole korrektsed ning projekteerimisel aluseks võetud kandevõimete väärtused ei ole õiged. Tulenevalt laepaneelide arvutuslike kandevõimete ebakorrektselt tõlgendamisest paneelide omakaalu osas (arvutuslikud kandevõimed on hinnatud 330 kgf/m² võrra võimalikest suuremaks) ei ole vähemalt osad põhiprojektis esitatud tehnilised lahendused tööprojekti koostamisel muutmata kujul kasutatavad. Enne tööprojekti koostamist on vajalik põhiprojekti muutmise

probleemsete tehniliste lahenduste osas. Teiseks tutvudes ka ehitusobjekti olemasoleva olukorraga jõudis Ivo Roolahd järeldusele, et ehitus on toetatud vaivundamendile, hoone keldrikorruse seinad on betoonplokkidest, maapealse osa seinad kergbetoonpaneelidest. Ehitise laed on rajatud monteeritavatest õõnespaneelidest, keldrikorruse koridoriosade lagedes on kasutatud ka väikese mõõtmelisi täisplaate. Projekteerija on oma lahendused projekteerinud eeldusel, et ehitus on rajatud madalvundamendile.

7. Projekteerija kinnitas tellijale 19.09.2024 saadetud e-kirjas, et „projekteerimise ajal on nad ekslikult kasutanud kõrvalkrundi geoloogiat“ (Lisa 2) ning tunnistanud, et „põhiprojektis hoone kandekonstruktsioonide kohta tehtud eeldused ei ole olnud piisavad ning katuselae puhul ei suuda olemasolevad õõnespaneelid vastu võtta projekteeritud tehnokorrusest tulenevaid täiendavaid koormuseid“. Seega on projekteerija tunnistanud, et on teinud projekteerimisel vea teostades puudulikele lähteandmetele tuginevat projekteerimist. Hea ehitustava kohaselt oleks pidanud projekteerija kindlaks tegema missuguseid materjale ja tehnilisi lahendusi on hoones kasutatud, et saada ammendavaid projekteerimise lähteandmeid renoveeritava hoone kohta. Lepingu kohaselt oli uuringute teostamine projekteerija riisiko ning ülesanne, ehitusseadustiku (edaspidi EhS) kohaselt oli projekteerimistöövõtjana ka selline kohustus.

Vajalike uuringute ja selle alusel nõuetekohase projekteerimise eest on vastutav projekteerija

8. Antud juhul esineb projekteerimistöös kaks projekteerimisviga: hoone lae- ja katuselae paneelid on projekteeritud ebastabiilse ja mitte nõuetekohasena ja sissepääsude rõdud on rajatud madalvundamentidele, mis ei taga piisavat jäikust ja stabiilsust ja ohutust.

9. Lepingu punktist 6.2. tulenevalt on projekteerija kohustatud hankima kõik projekteerimistöö alustamiseks ja tegemiseks vajalikud ekspertiisid, kõik vajalikud uuringud, alusandmed, load, ametivõimude ettekirjutused, projekteerimis- ja tehnilised tingimused (sh vajadusel arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused).

10. Seega oli projekteerija kohustuseks hankida projekteerimistöö teostamiseks vajalikud uuringud ja vajalikud alusandmed, mis tagaksid lepingu punktis 5.1. nimetatud mahus projekteerimistöö koostamise. Projekteerija pidi koostama projekti, mis tagaks projekteeritud ehitustöö vastupidavuse juhindudes EhS § 1, 5, 11 lg 1 ja lg 2 p 1, 13 lg 1. Kui põhiprojektis ei ole kajastatud tegelikud ehitustehnilised andmed ja aluseks on võetud ebaõiged alusdokumendid, millele projekteerija väidetavalt tugines, siis ei ole see põhiprojekt nõuetekohane. Seega ehitamise tehnilised nõuded tähendavad mh seda, et projekteeritud ehitustöö peab kandma enda raskust ja sellele mõjuvaid teisi raskuseid.

11. See, millised on tegelikud hoone ehitamisel kasutatud materjalid, milline on hoone vundament, kuidas on võimalik nimetatud vundamendil olev hoone renoveerida, sealhulgas missugust seina nii ehitisealune pinnas kui ka vundament tegelikult kannab, on projekteerija ülesandeks välja selgitada ja ehitusprojektis (antud juhul põhiprojektis) insenertehniliselt lahendada nii, et projekteeritav ehitus ja ehitustöö on ohutu, st ei kaota stabiilsust (ettenähtud asendit ja kuju) oma asukohas omaenda omaduste tõttu (vt EhS § 1, 3, 5, 7-14). Sellest loodusseaduste ja insenertehnika omavaheliste seoste seaduspärasest tulenevalt on projekteerimisveaks objektiivne olukord, kus projektis ettenähtud tehnilised lahendused ei ole võimalised toime tulema ehitise asukohas sellele ehitisele tegelikult mõjuvate koormustega. Praegusel juhul ei olnud põhiprojekti järgi rajatud ehitus võimeline vastu võtma paneelidele või madalvundamentidele mõjuvaid tegelikke koormuseid ja sein või konstruktsioon kaotaks kandevõime või oleks muul juhul ebastabiilne.

12. Tulenevalt lepingu punktist 6.8 kohustus projekteerija lähtuma projekteerimistöö teostamisel Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja normatiividest. EhS § 11 lg 1 kohaselt peab ehitus kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. EhS § 11 lg 2 p 1 on sätestatud, et ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad asjakohasel juhul mh

mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust. Tulenevat viidatud normidest peab ehitise oma asukohas pidama vastu looduslikele tingimustele ja nendest tulenevale koormusele, mis omakorda sõltub ehitusprojektist ja sellega paika pandud ehitamise tehnilistest nõuetest. Seda kinnitab ka EhS § 13 lg 1, mille kohaselt peab ehitusprojekt olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitise vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust. EhS § 5 kohaselt on ehitusprojekt projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Sama põhimõtte tuleneb ka majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest „Nõuded ehitusprojektile“, mille § 9 lg 1 kohaselt on põhiprojekt ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste ning kvaliteedi kirjeldus täpsusega, mis võimaldab määrata ehitise eelarvelist maksumust, korraldada ehitushanget ja koostada ehitamiseks hinnapakumust.

13. Projekteerimine peab tegelikkuses olema lahutamatu seotud nõuetekohase ehitamisega, mis tähendab ühtlasi ka seda, et projektikohane ehitamine peab tagama ehitise ohutuse, mehaanilise vastupidavuse ja stabiilsuse (vt EhS § 8, § 11, § 13 lg 2, § 14 lg 1). EhS § 13 lg 2 on sätestatud, et ehitusprojekti kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ning asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida. EhS § 14 lg 1 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamisel mh arvesse võtta ehitisele esitatavaid nõudeid, sealhulgas kasutusotstarbest tulenevaid erinõudeid; samuti asjakohaseid riskianalüüse ja muid ehitise asukohaga seonduvaid asjaolusid ning ehitamisprotsessist lähtuvaid vajadusi.

14. Juhindudes EhS § 14 lg 2 tuleb vajaduse korral ehitusprojekti koostamiseks oluliste ehitustehniliste andmete väljaselgitamiseks teha ehitusuuring. Seega on vajalike uuringute ja selle alusel nõuetekohase projekteerimise eest vastutav projekteerija, mida toetab mh EhS § 10 sätestatud asjatundlikkuse põhimõtte, s.t projekteerija peab täitma hoolsuskohustust, et tagada oma tegevuses ohutus, nõuete arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine

15. Kõik ehitusseadustikus projekteerimisele esitatud nõuded tulenevad ehitisele esitatud nõuete täitmise eesmärgist. Ehitamise üheks olulisemaks eesmärgiks on vaieldamatult just ehitamise ja ehitise ohutus (EhS § 8, § 11). Nagu märgitud, siis ehitise ohutus hõlmab mh selle mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust. Tallinna Ringkonnakohtu 27.02.2023 otsuses tsiviilasjas nr 2-20-15679 p-s 25 on selgitatud, et nõuetekohase projekti eesmärgiks on hoida ära puudustega ehitise püstitamist ning sellega seotud kahju tekkimist (VÕS § 127 lg 2). Samas lahendi p-s 20 märkis ringkonnakohus, et „koostatud projekti saaks lugeda nõuetekohaseks, kui selle põhjal oli võimalik püstitada raketis, mis oleks pidanud vastu betoonist vahelae raskusele.“

16. VÕS § 635 lg 1 on sätestatud, et töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu. Riigikohtu 25.03.2020 otsuses tsiviilasjas nr 2-16-14644 p-s 16 on selgitatud, et ehitise projekteerimise leping on spetsiifiline töövõtuleping, mis on lahutamatu seotud ehitamise ja ehitisega. Kuna projekteerimisleping on töövõtulepingu alaliik, siis on projekteerimislepingu puhul samuti tegemist tulemuse saavutamisele suunatud lepinguga. Ka praegusel juhul oli töövõtuleping suunatud eelkõige kokkulepitud tulemuse saavutamisele ehk projekteerimistöö pidi olema teostatud mahus, mis võimaldab koostatud ehitusprojekti realiseerida eesmärgipäraselt ja ilma lisatöödeta.

17. Tallinna Ringkonnakohtu 27.02.2023 otsuses tsiviilasjas nr 2-20-15679 p-s 23 on selgitatud, et töövõtulepingu eriregulatsioon on töövõtja vastutuse osas ammendav ja mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavalt tähendust võlaõigusseaduse üldosa vabandatavuse regulatsioon (RKTK 28.10.2008 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-08, p 22) ning VÕS § 642 ei näe ette töövõtja võimalust vabaneda vastutusest vabandatava rikkumise korral (VÕS § 103) (RKTK 28.2.2012 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-177-11, p 11). Seega on VÕS § 642 puhul tegemist VÕS § 103 lg-s 4 sätestatud erandliku juhtumiga, kus seadus näeb ette lepingupoole kõrgendatud vastutuse, mis tekib vabandatava rikkumise korral ja sellest sõltumatult.

18. Projekteerimisviga on oma olemuselt õiguslik hinnang ning projekteerimisvea olemasolu saab mh tuvastada läbi selle, kas projekteerimislepingu kui töövõtulepingu tulemus vastas kokkulepitule. VÕS § 641 lg 2 p-des 1 ja 2 on sätestatud, et töö ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui: töö ei ole kokkulepitud omadusi; või kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta ei sobi töö teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse. VÕS § 77 lg 1 on sätestatud, et võlgnik peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Põhiprojekt, mille järgne tehniline lahendus, st laepaneelide kandevõime osas tehtud eeldused ja kasutatud tõlgendus ei ole korrektsed ning projekteerimisel aluseks võetud kandevõimete väärtused ei ole õiged, ei saanud olla vähemalt keskmise kvaliteediga, sest laepaneelide kandevõime väärtused peavad olema projektis arvutatud selliselt, mis tagaks ehitise vastupidavuse, stabiilsuse ja ohutuse. Riigikohtu 02.06.2021 otsuses tsiviilasjas nr 2-15-8204 p-s 14 on selgitatud, et üldjuhul tuleb töövõtjal töö tegemisel arvestada töövõtulepingusse märgitust laiemate kohustustega. Muu hulgas peab töövõtja tegema oma töö kehtivatest õigusaktidest, tehnilistest normidest ja standarditest lähtudes, et tagada töö vastavus keskmisele kvaliteedile (VÕS § 641 lg 2 p 2, § 77).

Täiendavad ehitustööd

19. Tulenevalt projekteerimisveast (projekteerimisel aluseks võetud ebaõige dokument, vajalike uuringute ebapiisav tegemine, ehitise andmete mittetäielik väljaselgitamine) on projekteerija korregeerinud projektlahendusi, mis on kaasa toonud ehitusprojekti puudustest tingitud täiendavate ehitustööde kulud. Ehitaja on esitanud tellijale täiendavad ehitismaksumuse kalkulatsioonid muudatustööde kalkulatsioon nr 2 (lisa 3) ja muudatustööde kalkulatsioon nr 4 (lisa 4). Muudatustöö nr 2 kalkulatsiooni nähtub, et geoloogiast tulenev muudatustöö täiendav maksumus on tellija jaoks 87 677,81 eurot. Muudatustöö nr 4 kohaselt on geoloogia ja paneelide tugevdamisest tulenev täiendav maksumus 149 345,65 eurot. Kalkulatsioonides sisalduvate tööde vajalikkus, nendes esitatud muudatustööde mahud ja ühikhindade õigsus on kontrollitud ehitustööde omanikujärelevalve poolt.

20. Tegemist on ootamatute lisakuludega ehk tegevuste, materjalide ja tööde maksumusega, millega linn ei olnud ehitustöövõtus arvestanud. Kui projekteerija oleks lepingu täitmisel lähtunud lepingust ja koostanud tellijale projekti, kus ei oleks olnud sees projekteerimisviga ei oleks tellijale kahju tekkinud.

21. Kahju koosneb lisaks täiendavatele ehitustöödele sh ehitaja poolt täiendav projekteerimine (vaiad) 3416 eurot, ka täiendavast ekspertarvamuse kulust, täiendavatest muudest kuludest (ehitaja püsikulud soojakutele, tehnikale) 24 340, 65 eurot. Kokku on projekteerimisvigade tõttu tulenev kahju tellijale summas 261 364,11 eurot. Nimetatud summa ei sisalda hetkel ekspertarvamuse kulu.

23. Vastavalt lepingu punktile 6.14 on projekteerija kohustatud hüvitama tellijale kõik kulud, mis on tingitud sellistest ehitusprojekti puudustest või nõuetele mittevastavustest, millele projekteerimistööde teostamise ajal on juhtinud tähelepanu kas tellija või ekspert või millised nõuded on esitatud riigihanke tehnilises kirjelduses, kuid mida ei ole ehitusprojektis kajastatud või mis põhjustavad tellijale ehitusprojekti alusel teostatavate ehitustööde ehitismaksumuse suurenemist, sh tellija reservi arvel finantseeritavatest ehitusprojekti puudustest tingitud täiendavate ehitustööde kulud.

24. Tekkinud kahju kuulub projekteerija poolt hüvitamisele, tulenevalt lepingu punktist 12.1, mis sätestab, et pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud teisele poolele lepingu rikkumisega kaasnevad kulutused hüvitama. Juhindudes lepingu punktist 13.2. on tellijal õigus esitada projekteerijale nõudeid seoses projekteerimistööde

kvaliteediga ka pärast projekteerimistööde vastuvõtmist tellija poolt, kui puudused või mittevastavused projekteerimistöös avastatakse pärast projekteerimistööde vastuvõtmist.

25. Eeltoodust tulenevalt esitab Tartu linn Tartu Linnavalitsuse kaudu Projektibüroo OÜle kahjunõude summas 261 364,11 eurot.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kunnar Jürgenson

Juhataja

Märt Mõttus

736 1165 Mart.Mottus@raad.tartu.ee

Lisa 1: Ivo Roolaht arvamus.

Lisa 2: Projekteeija kinnitus valesti valitud geoloogia kohta.

Lisa 3: Muudatustöö nr 2

Lisa 4: Muudatustöö nr 4