



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
EHITUSTEADUSKOND

Ehitustootluse instituut

ÜLDEHITUSE OMANIKUJÄRELEVALVE TÖÖAJA
ANALÜÜS TELLIJA PÜSTITATUD EESMÄRKIDE
SAAVUTAMISEKS

WORKING TIME ANALYSIS OF GENERAL CONSTRUCTION SUPERVISOR TO
FULFILL THE CLIENT'S STATED REQUIREMENTS
EPJ 60 LT

Üliõpilane: **Reg Jõelett**

.....

Juhendaja: **Roode Liias**

.....

Tallinn, 2015. a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES

Käesoleva töö teema on „Üldehituse omanikujärelevalve tööaja analüüs Tellija püstitatud eesmärkide saavutamiseks”. Töö esimeses peatükis antakse ülevaade vaatlusalustest objektidest ja teises peatükis Ehitusseadusest ning Majandus- ja kommunikatsiooni ministri määrusest „Omanikujärelevalve tegemise kord“, samuti 01.07.2015 kehtima hakkavast Ehitusseadustikust. Järgnevalt kirjeldatakse tööajaprognosi kujunemist vaatlusalustel objektidel ning seejärel analüüsitakse nendel kahel erinevat tüüpi ehitusobjektidel reaalset tehtavat üldehitustööde omanikujärelevalve ajalist tööde mahtu ja võrreldakse seda eelnevalt prognoosituga. Töö tulemusena pakutakse välja, millistele tegevustele oleks vaja edaspidi sarnastel objektidel tööajaprognosimisel rohkem ja millistele tegevustele vähem aega prognoosida.

Töös jaotati omanikujärelevalve tegevused vastavalt tellija ja omanikujärelevalve vahelisele lepingule. Et võrrelda prognoositud ja reaalselt tööaega analüüsiti töökoosolekute protokollides ja omanikujärelevalve raportites olnud informatsiooni ning täiendavalt intervjueriti kahte omanikujärelevalve ja ühte tellija esindajat. Analüüsi aluseks on ajavahemik nelja kuu vältel (mai-august), mis valiti, sest ühel kahest objektist oli just selline tööde kestus. Nimetatud objekt on Tallinnas Lõõtsa 6 aadressil asuv rekonstrueeritud restoran ja teine objekt on Tallinnas Lõõtsa 5 aadressil asuv büroohoone, mis on uusehitis.

Analüüsist tulevad välja selged erinevused ja sarnasused nii kahe vaatlusaluse objekti vahel kui ka erinevused ja sarnasused võrreldes prognoosi aluseks olnud objektidega. Samuti saab analüüsist järeldada, millistele omanikujärelevalve töödele on vaja prognoosida suuremat ajakulu, kuid on ka selliseid suuremat ajakulu tekitavaid faktoreid, mida ette prognoosida ei saa. Prognoosimisel tuleb kindlasti arvestada ehitusobjekti tüübiga ja seda kui suur on konstruktiivse osa maht. Samuti tuleks arvestada ehitusprojekti kvaliteediga ja tellija nõuetega. Prognoosimine on lihtsam kui tegemist on uusehitisega, mille puhul ehitusaegsete üllatuste ja muudatuste esinemise tõenäolsus on väiksem. Prognoosimisel ei ole võimalik arvestada eri poolte töökohustuste täitmisega, mis võivad ehitusprotsessi käigus oluliselt mõjutada omanikujärelevalve tööaja pikkust.

SISUKOKKUVÕTE INGLISE KEELES

The topic of the thesis is „Working time analysis of general construction supervisor to fulfil the client’s stated requirements”. In the first chapter an overview about the observed construction objects is given, in the second chapter an overview of Ehitusseadus and the regulation „Omanikujärelevalve tegemise kord“ is given, moreover an overview of the new Ehitusseadustik (01.07.2015) is given. Thereafter the development of the working time prognosis of the observed construction objects is described and then the owner’s supervisor’s actual working time spent on the two different construction objects is analysed and also compared with the prognosis. As a result of this research it is suggested on what kind of activities in the similar construction objects more working time and what kind of activities less working time should be predicted.

In the thesis the activities of the owner’s supervisor were divided accordingly to the agreement between the client and the owner’s supervisor. In order to compare the prognosis and the real working time information found in the work meeting recordings and supervision reports was analysed, in addition two owner’s supervisors and one client’s representative were interviewed. The basis of this research is the time period of four months (May–August), which was chosen because that was the duration of works on one of the construction objects. The named object is a reconstructed restaurant, situated in Tallinn, in Lõõtsa 6, and the other object is a new office building situated in Lõõtsa 5, Tallinn.

It is possible to indicate clear differences and similarities between the observed construction objects and also compared to the objects that were the basis of the prognosis. It is also possible to conclude from the analyses what kind of owner’s supervisor’s activities need more working time and there are also factors that cannot be predicted in the prognosis. In the prognosis it is important to consider the type of the construction object and the volume of the constructive part. Also it is necessary to consider the quality of the construction project (design) and the client’s requirements. Making prognosis is easier in case of new construction objects, which have less sudden surprises during the building process and the need of making changes are much smaller. One factor that cannot be predicted is how different parties fulfil their duties during the construction phase and this might seriously affect the working time of owner’s supervisor.