



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
INSENERITEADUSKOND

---

Ehituse ja arhitektuuri instituut

## OMANIKUJÄRELEVALVE – INSENER RIIGITEEDE EHITUSES

OWNER SUPERVISION – ENGINEER IN THE CONSTRUCTION OF STATE  
ROADS

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: Ann Siniväli

Üliõpilaskood: 110983 EATI

Juhendaja: Ain Kendra

Tallinn, 2018.a.

## Kokkuvõte

Käesolev uurimustöö nimetab ära omanikujärelevalve kohustuste ja nõuete jada, mida esialgu vaadatakse riiklikul tasemel. See tähendab Vabariigi Valitsuse seadusi ja määrusi. Omanikujärelevalvega on Eestis seotud kaks seadust millest esimene, Teeseadus, oli algatajaks kogu praegusele süsteemile ehk sisseostetavale sõltumatule omanikujärelevalvele ning mis lõpetas oma kehtivuse kui hakkas kehtima Ehitusseadustik, mis reguleerib praegusel hetkel süsteemi. Lisaks seadustele tuleb järgida ka Majandus- ja taristuministri määrust Omanikujärelevalve tegemise kord, mis annab ette vähimad kohustused järelevalve tegemiseks.

Peale selle, et on olemas seadusandlusega reguleeritud kohustused on siiski põhiliseks tellija ehk Maanteeameti kui ka FIDIC lepingutest tulenevad kohustused ja nõuded nii omanikujärelevalve tegevustele kui ka tema meeskonnale. Töö annab ülevaate Maanteeameti lepingutest ja nende muutustest ja samas analüüsib ka lepinguliste kohustuste ja nõuete täitmist. Tuuakse näiteid ebakvaliteetse töö eest tehtud sanktsioonidest ning arutletakse omanikujärelevalve ehk inseneri vastutusest ehituse käigus tehtud otsustest ja nende mõjust ehituskvaliteedile. Arvestades, et praeguse süsteemiga toimub Maanteeameti poolt ülereguleerimine, siis on FIDIC tüüpi lepingud toodud näiteks, kuidas on lood rahvusvahelisel tasandil.

Uurimustöö kajastab ka tellija ja omanikujärelevalve vahelist suhtlust. Seni on Tellija olnud domineeriv pool ja pole väga palju arvestanud oma lepingulise partneri soovitude ja vajadustega. Toodud on näiteid omanikujärelevalve ümarlaudadest, nende ühispöördumisest Maanteeameti poole ja neile esitatud küsimustest.

Tööle annavad oma panuse ka CEDRisse kuuluvad osad Euroopa riigid, kes kirjeldavad omanikujärelevalve süsteemi oma riikides ning milline on nende tuleviku visioon antud teemal. Võib ära mainida, et enamus riikidel on sarnane süsteem Eestiga, kus ostetakse teenus sisse väikeste mööndustega.

Kuna omanikujärelevalvet ei rakendata ainult teedehituses, vaid sellel on koht ka tsiviilehituses, siis antakse ülevaade, kuidas on kohustused ja vastutus jaotatud selles valdkonnas. Üldjuhul kasutatakse tsiviilehituses erinevate organisatsioonide koostöös valminud omanikujärelevalve käsunduslepingu üldtingimusi reguleerimaks järelevalve tegevusi.

Töö lõpetab neli ettepanekut, kuidas saaks praegu kehtivat omanikujärelevalve süsteemi parendada. Ettepanekud soosivad nii pisimuutusi kui ka süsteemi suuremat

muutmist, kus antaks omanikujärelevalvele võimalus olla insener, vastutades oma tegude ja otsuste eest praeguse kohustuslikus korras objektil viibivad tellija assistendi asemel.

## Summary

This Master's Thesis gives a review about owner supervision in the construction of Estonian state roads.

Goal was to explain what is owner supervision and it's history in Estonia, thereby give a little overview about the owner of state roads – Estonian Road Administration (from now on ERA). Also what are the main requirements and responsibilities regulated by three legislation documents.

One of the most important topics covers ERA contract requirements and responsibilities and how supervisors perform. Analyze covers development of supervising system, explains the failure points for both ERA and supervisors. Also shows the most common sanctions within supervision contracts and defines weaknesses of current system. Beside ERA typical contracts, analyze covers also FIDIC contracts and how requirements and responsibilities are regulated there.

As the owner supervision system is cooperation between ERA and supervisor companies then it is very important to work together. ERA has organized round tables and sent questionnaires to supervisors to receive their input for improvement of the system. This Thesis analyzes what were the main topics on round tables and given answers what supervisors think about their responsibilities, about the system and employer ERA.

Because owner supervision is more common, research gives a little overview about different supervision systems in other European countries. Nine CEDR countries gave their feedback on how the system is regulated there.

One last topic was to look how owner supervision system is regulated in civil engineering. What kind of responsibilities and requirements they have to follow and how the risk of bad quality is solved.

At the end there are four proposals that can be taken into consideration by ERA to solve some issues about current supervision system, make it more efficient and increase collaboration between both parties (ERA and supervision companies).