

SOOVITUSED RUUMILISE PLANEERIMISE KONSULTATSIOONIHANKE LÄBIVIIMISEKS

Veebruar 2018

Sisukord

Sisukord.....	2
Sissejuhatus.....	3
1. Planeerimisalase konsultatsiooniteenuse eripära. Otstarbeka hankemenetlusega saavutatav kasu.....	5
2. Enne hanget: planeeringu algatamine ja lähteseisukohad.....	6
3. Hankemenetluse ettevalmistamine.....	8
3.1. Konsultatsiooniteenuse täpsem piiritlemine.....	8
3.2. Tehnilise kirjelduse koostamine.....	11
3.3. Konsultatsioonihanke liigi ja vahendite valik.....	15
3.4. Kvalifitseerimise tingimuste seadmine.....	20
3.5. Hankepass.....	23
3.6. Pakkumuste hindamise kriteeriumite seadmine	24
3.7. Eeldatav maksumus.....	29
3.8. Hankelepingu tingimused.....	31
3.9. Hankelepingu muutmine	35
4. Pakkumuste küsimine planeerimiskonsultatsiooniks, mis jääb alla lihthanke piirmäära.....	37

Sissejuhatus

Ruumiline planeerimine on Eestis avaliku halduse kohustus. Planeeringute koostamise korraldamisega tegelevad nii riik¹ kui ka kohalikud omavalitsused. Tulenevalt haldusmenetluse põhimõtetest, tuleb planeerimismenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi. Ruumilise planeerimise kontekstis ei tohi efektiivsus tulla kvaliteedi arvelt, tasakaalustatud planeeringulahenduseni jõudmine võib keerukuse tõttu olla aeganõudev. Lisaks tuleb silmas pidada, et riigihanked on suure hulga avaliku raha ja otsustajate kaalutus-õiguse tõttu üks kõige korrupsiooniohtlikumaid valdkondi².

Ruumilise planeerimise üheks osaks on ka planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevate mõjude hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Üldplaneeringute puhul on KSH alane ekspertteave hankimise sage li planeeringuhanke üheks osaks, kuid KSH eksperdi võib leida ka eraldiseisva hankega. Juhendis väljatoodud soovitused on kasutatavad ka KSH hangete läbiviimisel. Planeerimise ja KSH omavahelisi seoseid on põhjalikult käsitletud 2017. a keskkonnaministeeriumi poolt välja antud KSH käsiraamatus³.

Planeeringute koostamisel kasutatakse sageli planeerimiskonsultandi⁴ abi, kuna ülalnimetatud põhimõtete järgimiseks ei pruugi olla planeeringu korraldajal piisavalt ressursse, sh ei ole teenistuses vajaliku pädevusega spetsialiste.

Riigihangete seadusest (edaspidi *RHS*) tulenevalt, on avaliku sektori hankijaks nii riik kui ka kohalik omavalitusüksus, sealhulgas ka nende asutused jt *RHS* § 5 esitatud hankijad. Kõik riigi ja kohaliku omavalitusüksuse planeerimismenetlusega seonduvad teenuste ja asjade ostud peavad järgima riigihangete seadust ning sellest tulenevaid põhimõtteid.

Planeeringu koostamise korraldaja ja planeerimiskonsultandi vahelise hea koostöö aluseks on mõistlikult ning arvusaadavate tingimustega korraldatud riigihange⁵, sealjuures ka alla lihthanke piirmäära jääva konsultatsiooniteenuse puhul läbiviidav pakkumuste küsimine (vt ptk 4). Hea koostöö on omakorda garantiiks, et jõutakse võimalikult tõhusalt elluviidava planeeringu kehtestamiseni. Planeeringust on kasu siis, kui see on eesmärgipärane, mitte lihtsalt seaduspunktide täitmiseks koostatud bürokraatlik dokument.

Eesti Planeerijate Ühing koostöös Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna ning riigihangete- ja riigiabi osakonnaga on koondanud soovitused pla-

¹ Riigi tasandil ruumilise planeerimise korraldamisega tegelevad eelkõige rahandus-, kaitse- ja siseministeerium

² Korrupsioonivastane strateegia 2013-2020

³ http://www.envir.ee/sites/default/files/raamat_2017_final.pdf

⁴ Soovitustes mõeldakse planeerimiskonsultandina planeerimiseseaduse nõuetele vastavat planeerijat

⁵ Riigihange on riigi või kohaliku omavalituse poolt asja ostmine, teenuse tellimine, ideekavandi saamine, ehitustöö tellimine või kontsessioonilepingu sõlmimine, vt [RHS § 4 p 16](#)

neerimiskonsultandi poolt osutatavate teenuste hankimise (*edaspidi soovitused*) hõlbustamiseks.

Soovitused on kasutatavad planeeringu koostamiseks vajaliku konsultandi teenuse saamiseks korraldatavate hangete (*edaspidi konsultatsioonihange*) läbiviimiseks, sõltumata hanke liigist. Soovitused on suunatud ennekõike detailplaneeringu ja üldplaneeringu koostamisega seonduvatele konsultatsiooniteenuste hangetele, kuid on rakendatavad ka teistele planeeringuliikidele. Samuti saab soovitusi kohaldada planeeringu koostamiseks vajalike uuringute, analüüside vm eriosade hankimisel.

Juhul, kui planeeringu koostamise finantseerimiseks sõlmitakse leping planeeringust huvitatud isikuga⁶, jääb planeeringu koostamise korraldajale kohustus leida vajadusel pädevad konsultandid, järgides RHS-i.

Kui kohalik omavalitsuse üksus annab detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise halduslepinguga üle planeeringust huvitatud isikule⁷, siis viimasel ei pruugi olla kohustust järgida riigihangete seadust, kuid soovitused on ka sellisel juhul abiks planeerimiskonsultandi valimisel.

Hästi toimiv planeeringulahendus valmib kohaliku omavalitsusüksuse, kaasatud ja huvitatud isikute ning planeerimiskonsultandi koostöös. Seega ei saa parimaks praktikaks pidada nõ võtmed-kätte lahendusi, kus planeeringu koostamine tervikteenusena “ostetakse sisse”. Kui kohalik omavalitsus ei panusta piisavalt planeeringu sisulisse koostamisse, ei suuda väljastpoolt tulev konsultant arvestada kohapealsete vajaduste ja võimalustega. Kohalik omavalitsus peab sisuliselt osalema planeeringu koostamise protsessis kogu planeeringu vältel.

Soovitused põhinevad Eesti Planeerijate Ühingu liikmete kogemusel ja annavad näpunäiteid erinevate planeeringuliikide vajadusi silmas pidades. Soovitustes keskendutakse ruumilise planeerimise valdkonna eripärale ja lähtutakse eelkõige kohaliku omavalitsuse planeeringute teemadest. Rõhutamist väärivad kokkuvõtted on juhendmaterjalis välja toodud samblarohelise, head näited pruuni piirjoonega tekstikastides. Riigihangete üldise korralduse kasulikku infot leiab ka Rahandusministeeriumi veebilehelt. Õigusliku alusena on soovituste koostamisel kasutatud 1. septembril 2017 jõustunud RHS-i⁸.

Soovitused panid kirja Pille Metspalu ja Heiki Kalberg koostöös Eesti Planeerijate Ühingu juhatuse liikmete, Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna ning riigihangete ja riigiabi osakonna spetsialistidega. Oma seisukohad juhisele esitasid Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Riigikontroll.

⁶ Vt Plans [§ 4 lg 2¹](#)

⁷ Lubatud vaid osade detailplaneeringute puhul, vt PlanS [§ 130](#)

⁸ Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/101072017001>

1. Planeerimisalase konsultatsiooniteenuse eripära. Otstarbeka hankemenetlusega saavutatav kasu.

Ruumilise keskkonna planeerimise tulemusel loodu jääb meie elukeskkonda mõjutama inimpõlvedeks. Planeeringu koostamine on üks aeganõudvamaid haldusmenetlusi, milles osaleb arvukalt erinevaid spetsialiste ja huvigruppe.

Eesti planeerimissüsteem on küll välja kujunenud ning on olemas ka planeerimispõhimõtteid ja menetlusreegleid määrav planeerimisseadus, kuid konkreetse planeeringu läbimõtlemlisel ainult neist ei piisa. **Ruumiline planeerimine on kohapõhine tegevus kindla eesmärgi saavutamiseks.** Ühel ja samal planeerimistasandil koostatavad samaliigilised planeeringud võivad olla oma eesmärgilt ja sisult, sh lahendatavate ülesannete osas, väga erinevad. Seetõttu on planeeringu koostamisel esimeseks sammuks planeeringu eesmärgi – mida ja kuidas tahetakse kavandada – selge lahti kirjutamine. Planeeringu eesmärk annab aimu ka täpsusastmest ehk planeeringuga lahendatavate ülesannete detailsusest. Konsultatsiooniteenuse hanke korraldamisel on planeeringus lahendatavad ülesanded ja nende detailsusaste olulised indikaatorid planeerimiskonsultandile planeeringu korraldaja ootuste mõistmiseks ja töömahu arvutamiseks.

Kõikide planeeringute koostamisel on teatud annus määramatust. Planeerimine on avalik, erinevate huvigruppide soove ja vajadusi tasakaalustav protsess. Seetõttu on planeeringuga saavutatava täpne kirjeldus ja protsessi ajakulu prognoosimine planeeringu koostamise algusfaasis parasjagu keeruline. Lisaks huvigruppide erinevatele seisukohtadele võib planeeringu koostamise ajal ilmuda uusi andmeid või arusaamu, mis algseid seisukohti ja sellest tulenevalt ka ajakava muudavad.

Seetõttu tuleb konsultatsiooniteenuse hankes püüda defineerida planeeringu eesmärk ja ülesanded nii konkreetselt kui võimalik, kuid samas teadlikult arvestada võimalusega, et eesmärgi saavutamiseks vajalik olukord võib muutuda. Määramatusega tuleb arvestada nii eesmärgi seadmisel kui ajakava koostamisel. **Planeeringu korraldaja peab määramatusest lähtuvalt konsultatsiooniteenuse hanke korraldamisel arvestama võimaliku täiendava aja- ja rahakuluga (vt ptk 3.8).**

Planeeringu eesmärk on üheks sisendiks otsustele, millise oskusteabega planeeringukonsultandi teenust tuleks hankida. Planeeringu korraldaja peab hindama, milliseid täiendavaid teadmisi ja oskusi on vaja lisaks tema enda teenistujate omadele. Hoolimata Eesti kui väikeriigi planeerimisvaldkonna suhtelisest piiratusest, on ka meil eripäraseid planeeringuid ja kindlale valdkonnale spetsialiseerunud planeerimiskonsultante.

Planeerimishanke korraldamisel on kõige tähtsam läbi mõelda hangitava teenuse eesmärk ja planeeringu ülesanded. See võimaldab välja selgitada, kas planeeringu korraldajal on vaja lisaks oma teenistujate teadmistele ja oskustele täiendavat konsultatsiooni. Võimalikult täpselt kirja pandud lahendatavad ülesanded ja teemakäsitluste täpsusaste on garantiiks, et koostatakse hankija vajadusi arvestav planeering ja planeerija saab õiglast töötasu. Samas tuleb arvestada planeerimistegevusega paratamatult kaasneva määramatusega – alati võib ilmnedagi uusi andmeid või arusaamu, mis võivad muuta nii planeeringu koostamise ajakava kui ka sisu.

2. Enne hanget: planeeringu algatamine ja lähteseksukohad

Planeeringu koostamise ettevalmistus algab konkreetsete sammude läbiviimisest. Need sammud annavad selge juriidilise aluse planeeringu koostamiseks. Ühtlasi võimaldab hästi läbiviidud ja sisuline ettevalmistus hiljem määrata täpsemalt milline on konsultatsiooniteenus, mida soovitakse hankega osta.

Enne hankemenetlusega alustamist on vajalik läbi viia järgnevad tegevused (ei ole loetletud ajalises järjekorras):

- algatada planeering, sh
 - selgitada välja planeeringu koostamise **vajadus** ja sobiv **planeeringuliik**;
 - määratleda **planeeringu eesmärk** võimalikult täpselt. Planeeringu eesmärgi täpne määratlemine aitab planeeringu koostamise korraldajat ka konsultatsioonihanke läbiviimisel, tagades et konsultatsiooniteenuse pakkuja mõistab sisuliselt, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada või millist ruumilist muutust esile kutsuda.

Kui planeeringu eesmärgiks seatakse vaid “säätva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine”, võib selle all kavandada nii jäätmekäitluskeskust kui elamupiirkonda. Ka kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine viitab eelkõige planeeringu käigus tehtavatele tegevustele, mitte lõppeesmärgile. Detailplaneeringu puhul võiks eesmärgist olla välja loetav kavandatav linnaruumiline muudatus.

HEAD NÄITED

Detailplaneering Viljandis:

“Detailplaneering koostatakse eesmärgil rajada hotelli laiendusena spaa kvartali sees olevale Lossi tänav 31c krundile, kus on olemasolev hotelli parkla.”

Valga linna koostatav üldplaneering:

“Koostatava Valga linna üldplaneeringu eesmärk on kohandada elanikkonna kahanemise tingimustes Valga linnaruum kompaktses, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks ja ökonoomseks elu- ja majanduskeskkonnaks, rõhuasetusega kesklinna taaselustamisele, elamufondi kaasajastamisele ning äri- ja tootmisalade taaskasutamisele.”

- sõlmida asjakohasel juhul **leping** detailplaneeringust huvitatud isikuga **planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks**⁹;
- sõlmida vajadusel **leping** planeeringust huvitatud isikuga **planeeringu koostamise finantseerimiseks**¹⁰;
- koostada planeeringu **lähteseisukohad** ja üld- ning eriplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu. Detailplaneeringu puhul on vajalik enne planeeringu algatamist läbi viia KSH eelhindamine. Eelhinnang tuleks lisada algatamise otsusele ja selle alusel tehtav otsus (KSH algatamine või mittealgatamine) peaks olema langetatud koos planeeringu algatamise otsusega.¹¹

Lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu koostamine võimaldab planeeringu koostamise korraldajal välja selgitada ja kirjeldada planeeringuga lahendatavad ülesanded, nende täpsusastet, nõudeid planeeringu koostamiseks, vajalikke uuringud jms. Selge arusaam kavandatavast ja planeeringuprotsessist selle algusfaasis võimaldab järgida haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja efektiivsuse põhimõtteid.

Planeeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu kannavad endas suures osas sama teavet, mida hilisemalt on vaja konsultatsioonihake tehnilise kirjelduse juures.

⁹ Vt PlanS § 130

¹⁰ Vt PlanS § 4 lõige 2¹ ja 411 SE eelnõu

¹¹ Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse peab koostama keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse nõuetele vastav ekspert. Kui omavalitsuse meeskonnas on juhteksperdi nõuetele vastav inimene, ei ole vaja täiendavat juhteksperdi kaasata. Kui omavalitsuses vastav ekspert puudub, on vajalik selle oskusteabe hankimine, mistõttu ei ole enne hanget võimalik koostada lõplikku KSH väljatöötamise kavatsust. Vt põhjalikumalt KSH käsiraamatust http://www.envir.ee/sites/default/files/raamat_2017_final.pdf.

Samas annavad nad planeeringu korraldajale ka võimaluse läbi analüüsida planeeringu eesmärgi ja ülesanded ning nendest tuleneb planeerimiskonsultandi kaasamise vajadus.

Planeeringu lähteseisukohade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu koostamine ei tähenda, et põhjendatud juhtudel ei võiks planeeringu koostamise käigus lähteseisukohtades kirja pandu muutuda. Ruumilise planeerimise olemust arvestades on see tavapärane olukord. Muutmise või täiendamise vajadus võib tekkida nt avalikkuselt või erinevatelt osapooltelt saadud tagasiside põhjal. Olukorras, kus muudatused toovad kaasa oluliselt suurema töömahu (nt eeldatust detailsema käsitluse, suurema planeeringuala vms), tuleb kas sõlmida täiendavad kokkulepped (vt ptk 3.9) või viia läbi uus hange.

Planeeringu koostamise käigus ei tohi unustada planeeringu algatamise otsust. Juhul kui planeeringu eesmärk või algatamise otsuse olulised kriteeriumid muutuvad, tuleb juba läbitud menetlusetappe, sh planeeringu algatamist, korrata¹². Juhul kui ei ole tegemist olulise algatamisotsuse või lähteseisukohtade muutumisega, peab vähemalt järgmises menetluse etapis selgitama ja põhjendama, mis ja miks muutus¹³.

Seega, kuigi planeerimisseadus otseselt ei kohusta igal juhul planeeringu lähteseisukohti koostama, on see siiski otstarbekas¹⁴, et planeeringu koostamine toimuks eesmärgipäraselt ja efektiivselt,

Nii planeeringu kui selle mõjude hindamist võib tellida ühe hankena või eraldi hangetena. Samuti on võimalik tellida ühe hankega lähteseisukohad ja/või keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus (sh läbi viia nende avalik arutelu ja vajadusel täiendamine) ning järgmise etapi hanke/hangetena planeering ja/või mõjude hindamine. Eriplaneeringute puhul võib olla õigustatud lähenemine, kus hange viiakse läbi esmalt asukohavaliku faasile ja seejärel detailsele lahendusele. Nii on võimalik täpsemalt prognoosida töö ajaliskulgu ja sellega seotud eeldatavad töömahtu ja maksumust. Juhul, kui protsessi käigus ilmneb vajadus läbi viia täiendav uuring või analüüs, siis sõlmitakse finantseerimiseks täiendavad kokkulepped.

3. Hankemenetluse ettevalmistamine

3.1. Konsultatsiooniteenuse täpsem piiritlemine

Koostatava planeeringu keerukuse või eesmärkide paljususe tõttu võib ka vajalik planeerimiskonsultatsioon olla mitmetahuline, seega tuleb iga konsultatsioo-

¹² Nt algatamise otsuse kohaselt planeeritakse väikeelamuid, kuid kui mingist hetkest peetakse põhjendatunaks korterelamute või ärikvartali kavandamist, tuleb menetluses tagasi minna vajalikku etappi.

¹³ Vt ka <http://planeerimine.ee/kkk/detailplaneeringu-menetluses-planeeringuala-piirid-ja-suurus-muutuvad/>

¹⁴ nt planeeringu koostamise korraldaja koostab lähteseisukohtade eelnõu, milles sisalduv teave on piisav konsultatsioonihanke läbiviimiseks, ja seda täiendatakse koostöös konsultandiga enne planeerimisseaduse kohase koostöö ja kaasamise alustamist.

nihanke puhul hanke sisu võimalikult täpselt määratleda. Enne hankemenetluse ettevalmistamist on otstarbekas alustada **eeltööga konsultatsiooniteenuse täpsemaks piiritlemiseks**. Arvestada tuleb sellega, et planeeringu koostamine ületab ajaliselt sageli ühte eelarveaastat ja samas on planeeringu koostamise maksumust vajalik teada juba eelarve kujundamisel.

Konsultatsioonihanke kavandamisel on RHS-i järgi võimalik viia läbi **turu-uuring**¹⁵, mille käigus võivad planeeringu korraldajat nõustada valdkonnas tegevsevad spetsialistid, nii füüsilised isikud kui ka ettevõtted. Nõustamisel saab täpsustada, millised ülesanded on otstarbekas lahendada planeeringuga, millised jätta näiteks ehitusprojekti koostamise faasi jms. Eeltöö konsultatsiooniteenuse täpsemaks piiritlemiseks annab planeeringu koostamise korraldajale suurema kindlustunde, et koostatav planeering ja kavandatav konsultatsioonihange oma eesmärgi täidavad. Kuna Eesti konsultantide turg on piiratud, soovivad enamasti samad planeerimiskonsultandid osaleda ka hilisemas konsultatsiooniteenuse hankes. **Seetõttu on oluline meeles pidada, et planeerimiskonsultantidelt enne konsultatsioonihanke väljakuulutamist saadud nõuandeid võib konsultatsioonihankes kasutada ainult tingimusel, et see ei moonuta konkurentsi – sellega ei tekitata kellelegi eelist ega välistata mõne ettevõtja hankes osalemist**¹⁶.

Konkurentsi moonutamise ärahoidmiseks peab planeeringu koostamise korraldaja esitama konsultatsioonihanke alusdokumentides kogu asjakohase teabe, mis edastati konsultatsioonihanke ettevalmistamisse kaasatud isikule või ettevõtjale. Ka tuleb konsultatsioonihankes pakkumuse või taotluse esitamisele määrata piisavalt pikk tähtaeg, et eeltöös osalejale (planeerimiskonsultandil), kes esitab ka pakkumuse, ei tekiks seoses teabe eelneva valdamisega teiste pakkujate ees eelist. Konkurentsi moonutamise vältimiseks on mõistlik konsultatsiooniteenuse täpsemaks piiritlemiseks vajaminevat infot pärida mitmelt isikult või ettevõttelt. Ainult nii on võimalik mittediskrimineerimise ja läbipaistvuse põhimõtete järgimine.

Konsultatsioonihanke eeltööde käigus on vajalik järgmiste teemade täpsustamine:

1. Planeeringu eesmärgi ja võimalusel põhimõtete (nt autoliikluse vähendamine kesklinnas) täpsem määratlemine konsultatsiooniteenuse fookuseerimiseks hanke alusdokumentides
Planeeringu koostamise pea-eesmärgi otsustab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu algatamisel. Eesmärk peab olema avalikkusele arusaadav (vt näited ptk 2).
2. Planeeringuga lahendatavad ülesanded
Milliseid ülesandeid planeeringuga lahendada, mida jätta edasise täpsema planeerimise või ehitusprojekti koostamise ülesandeks? Kas on võimalik ühe planeeringu raames erinevaid piirkondi käsitleda erinevas täpsusastmes?
3. Uuringute ja nende meetodika valik

¹⁵ Vt RHSi § 10

¹⁶ Vt RHS § 10 lg-d 2-3

Kas ja millised uuringud on vaja planeeringulahenduse koostamiseks teha ning kas need peab koostama planeerimiskonsultant? Kes valib uuringute metoodika?

4. Planeerimiskonsultandi roll

Millised on planeeringu koostamise korraldaja ülesanded, millised planeerimiskonsultandi omad? Lisaks tavapärasele planeerimisseaduse tsiteerimisele võiks olla selge, kas planeerimiskonsultandilt oodatakse ka nt kooskõlastajatele vastusseisukohtade mustandite koostamist; koosolekute ja arutelude protokollimist vms. Üldisemate planeeringute puhul võib esineda juhtusid, kus planeerimiskonsultandi abi vajatakse ainult näiteks jooniste vormistamisel või mõnes planeeringu etapis sisendi andmisel (nt eskiislahenduse variantide väljatöötamisel).

Ühtki tegevust, mis on oma sisult halduse teostamine (nt kooskõlastuskirjade väljasaatmine, volikogu otsuse eelnõude koostamine), ei saa planeeringu koostamise korraldaja (kohalik omavalitsus või riik) konsultandile mitte ühegi planeeringu puhul üle anda¹⁷.

5. Eeldatav ajakava

Kui kaua võib aega võtta planeeringu koostamine? Missugused ajalised piirangud on planeerimiskonsultandile, omavalitsusele, huvitatud isikule? Millised planeeringu koostamise etapid ei pruugi toimuda lihtsalt ja kiirelt?

6. Eeldatav maksumus

Millisesse suurusjärku jääb hangitava konsultatsiooniteenuse hind? Missugused on maksmisetapid, kuidas toimub maksumuse jaotamine erinevate eelarveaastate peale?

7. Konsultatsioonihankele määratav CPV-kood¹⁸

Märksõnale "planeerimine" vastab arvukalt koode, enimkasutatavad neist on:

- 79415200-8 Planeerimise nõustamisteenused
- 71240000-2 Arhitektuuri-, insener-tehnilise projekteerimise ja planeerimisteenused
- 71410000-5 Linnaplaneerimisteenused
- 71400000-2 Linnaplaneerimis- ja maastikuarhitektuuriteenused
- 90712000-1 Keskkonnaplaneerimine

Juhul, kui planeeringule tuleb läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, määratakse ka sellele vastav CPV kood:

- 90711400-8 Ehituse keskkonnamõju hindamise (KMH) teenused, v.a ehitusega seotud
- 90711000-4 Keskkonnamõju analüüs, v.a ehitusega seotud
- 90720000-0 Keskkonnakaitse

Kindlustamaks, et hanketeade jõuaks võimalikult paljude potentsiaalsete konsultatsiooniteenuse pakkujateni, on vajalik määrata konkreetsele kon-

¹⁷ Vt ka PlanS § 130 lg 1

¹⁸ CPV kood on riigihangete klassifikaator ehk riigihangete puhul kohaldatav ühtne klassifikatsioonisüsteem, et ühtlustada hankijate poolt lepinguobjektide kirjeldamiseks kasutatavad viited. CPV koode kasutavad ka otsingumootorid, mille kaudu saavad potentsiaalsed pakkujad käimasolevatest hangetest regulaarset teavet. CPV koodide tabelid ja selgitused on leitavad Rahandusministeeriumi veebilehelt

<https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/riigihangete-poliitika/kasulik-teave#cpv>.

*sultatsioonihankele **mitu erinevat sobivat koodi**, esimene neist on peamine ja üldisem.*

Ülaltoodud teemad on vaja konsultatsioonihanke ettevalmistamisel igal juhul läbi mõelda planeeringu koostamise korraldaja poolt ja vajadusel selleks täiendavat oskusteavet kaasates.

Vastused eeltoodud küsimustele annavad sisendi järgmisteks sammudeks konsultatsioonihanke korraldamisel.

Konsultatsioonihanke eeltööde tegemisel ei saa kõrvale jätta planeeringust huvitatud isikut, kes võib olla ka hangitava teenuse finantseerija. Koos huvitatud isikuga on otstarbekas läbi arutada eelkõige planeeringuga lahendatavad ülesanded ja nende täpsusaste, vajalikud uuringud ning ajakava. Planeeringu koostamise korraldaja peab jääma seejuures planeeringu koostamisel ja konsultatsioonihanke tegemisel kaalutlustes ja otsustustes sõltumatuks.

Hanke eeltööde raames on vaja täpsemalt piiritleda hangitava teenuse olemus. Eeltöö konsultatsiooniteenuse täpsemaks piiritlemiseks annab planeeringu koostamise korraldajale suurema kindlustunde, et koostatav planeering ja kavandatav konsultatsioonihange oma eesmärgi täidavad. Hangitava teenuse piiritlemiseks võib kasutada varasemat kogemust omava spetsialisti abi. Nõustamisel saab täpsustada, millised ülesanded on otstarbekas lahendada planeeringuga, millised jätta näiteks ehitusprojekti koostamise faasi jms. Võrdsete konkurentsitingimuste tagamiseks peab hankija esitama riigihanke alusdokumentides teabe, mis edastati eeltöö raames kaasatud spetsialistile ning määrama piisavalt pika tähtaja pakumuse esitamiseks. Nii saavad hankes osaleda ka eelnevalt hankijat nõustanud spetsialistid.

3.2. Tehnilise kirjelduse koostamine

Tehniline kirjeldus on hankemenetluse oluline alusdokument, mis annab ülevaate hangitava konsultatsiooniteenuse omadustest ja sellele esitavatest nõuetest. Tehniline kirjeldus peab olema konsultatsiooniteenuse pakkujale üheselt mõistetav alus pakumuse koostamiseks ning samas kajastama kõiki planeeringu koostamise korraldaja poolseid realistlikke ootusi planeerimisalase konsultatsiooni tellimisel.

RHS järgi koostab hankija tehnilise kirjelduse hankelepingu eseme kasutusomaduste või funktsionaalsete nõuete kirjeldusena või tuginedes RHS nimetatud standarditele (või ka kirjelduse ja standardite kombinatsioonina), juhul, kui vastavas valdkonnas puudub tehniline norm¹⁹.

¹⁹ Vt RHS § 87-88

Ruumilise keskkonna planeerimise valdkonnas puuduvad tehnilised normid²⁰ hangitava konsultatsiooniteenuse piiritlemiseks, seetõttu on alati vajalik tehnilise kirjelduse koostamine hankelepingu eseme kasutusomaduste või funktsionaalsete nõuete kirjeldusena.

Tehnilist kirjeldust ei ole vaja (ja ei ole ka võimalik) koostada juhul, kui menetlusliigiks valitakse innovatsioonipartnerluse, mis ei ole tõenäoliselt sobilik hankemenetluse liik konsultatsioonihangete puhul (vt põhjendust ptk 3.3).

Tehnilise kirjelduse koostamist on otstarbekas alustada kohe peale planeeringu vajaduse selgumist. Tehnilisele kirjeldusele annavad olulise sisendi planeeringu lähteseisukohad (vt ptk 2) ning neid saab lisada hanke dokumentidele. Sellisel juhul ei ole vajalik lähteseisukohtades toodud infot (nt planeeringu ülesanded, nõuded jne) tehnilises kirjelduses korrata. Juhul, kui lähteseisukohad ei anna piisavalt vajalikku teavet, on tehnilise kirjelduse sisuks ka planeeringu eesmärgi ja lahendatavate ülesannete lahtikirjutamine, mis on oluliseks sisendiks hankemenetluse liigi valikul (vt ptk 3.3). Tehnilist kirjeldust koostades selgub ka konsultatsioonihanke pealkiri - planeeringu nimetus, mis peaks sisaldama lõppresultaati (nt üldplaneeringu koostamine koos mõjude hindamisega²¹, sh keskkonnamõju strateegilise hindamisega) ja olema piisavalt üldistatud. Konsultatsioonihanke nimetuses ei pea kajastuma planeeringu eesmärk, kuid osadel juhtudel (nt planeering jäätmeäritluskeskuse asukoha valikuks) on see vältimatu. Samuti ei pea pealkirjas kajastuma planeeringu sisulisi ülesandeid, kuid ka siin on erandeid – kui soovitakse leida planeerimiskonsultanti nõ osaliseks konsultatsiooniks (nt planeeringujooniste koostamiseks), on see otstarbekas konsultatsioonihanke pealkirjas välja tuua.

Konsultatsioonihanke tehnilise kirjelduse soovituslik ülesehitus võiks nõ täis-teenuse hankimisel olla alljärgnev. Kui hangitakse mingi kindel osa planeeringu koostamiseks vajalikust konsultatsioonist, tuleb kirjeldada eelkõige hangitavat osa. Siiski on oluline ka märkida planeeringu üldine eesmärk, et pakkujal oleks informatsioon tema poolt osutatava konsultatsiooni paigutumisest nõ suurde pilti.

Tehnilise kirjelduse soovituslik ülesehitus:

1. Planeeringu eesmärk

Siin tuleks lahti kirjutada just planeeringu eesmärk, mitte konsultatsioonihanke eesmärk (mis on planeeringu koostamiseks planeerimiskonsultandi leidmine). Eesmärgiks võib olla kas piirkonna ruumilise arengu suundumuste ja maakasutuspõhimõtete väljatöötamine, asukoha leidmine olulise ruumilise mõjuga ehitisele, tootmisala kavandamine, piirkonna eripäraga arvestava uuselamurajooni kavandamine, linnuvaatlustorni ra-

²⁰ Kui tehniline norm on olemas, siis lähtutakse tehnilise kirjelduse koostamisel sellest ehk isegi kui tehniline norm on olemas, siis peab hanel ikkagi olema tehniline kirjeldus

²¹ Planeeringu koostamise üheks osaks on planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

amine miljöölale vms. Planeeringu eesmärk tuleneb planeeringu algatamise otsusest.

2. Planeeringu ülesanded

Eeltööle tuginevalt tuleks anda võimalikult täpne ülevaade planeeringuga lahendatavatest ülesannetest. Vältida tuleb planeerimisseaduse ülesannete lihtsat kopeerimist. Selle asemel on vajalik anda konsultatsiooniteenuse pakkujale ülevaade planeeringuga käsitletavatest kohapõhistest teemadest ja lahendamist vajavatest sisulistest probleemidest. Võrdseks hindamiseks tuleb vältida käsitlust „vajadusel teha“, kui vajalike lahendatavate ülesannete ja uuringute täpsusaste pole hanedokumentides määratud. Planeeringute detailsus võib olla asukohast sõltuvalt väga erinev.

Planeerimisseadus ei näe ette ehitusprojekti tasemel planeeringu koostamist (nt tuleb määrata liikluskorralduse **põhimõtted**²²). Juhul kui kohalik omavalitsus soovib planeeringu oluliselt täpsemat (nõ eelprojekti tasemel) lahendust, nii et on töö raames loetletud praegune liikluskoormus, tehtud liiklusprognoos, esitatud näiteks nähtavuskolmnurgad, eri tüüpi äärekivid jms, tuleb erisused lahti kirjutada, et konsultatsiooniteenuse pakkuja teaks sellega pakkumises arvestada.

3. Konsultatsiooniteenuse piiritlemine

Siin tuleks käsitleda nii ajalisi kui ruumilisi piire. Kas konsultatsiooniteenuse osutamine on vajalik kuni planeeringu kehtestamise otsustamiseni või osutatakse seda mõne muu menetlusetapini.

Ära tuleb näidata, millisele maa-alale koostatavas planeeringus on vaja konsultantide teenust. Nii võib planeeringuala suurusest sõltuda plaanitavate avalike arutelude arv²³ – nt ühinenud omavalitsuses tuleb ennekoike üldplaneeringu koostamisel arvestada suure hulga aruteludega.

Kui planeeringu koostamise raames eeldatakse rahvusvahelist koostööd, millega kaasnevad reisikulud, tuleb ka see siin välja tuua. Selles alapunktis tuleb esitada konsultatsioonihanke raames koostatavate analüüside ja uuringute loetelu. Konsultatsiooniteenuse pakkuja saab siis pakkumise koostamisel nendega arvestada.

NB! Vältida tuleb olukordasid, kus planeeringu koostamise korraldaja annab sõnumi, et uuringud ja analüüsid tuleb teha vajadusel ning nõutakse, et pakkumise hind esitataks tervikhinnana, ilma uuringu osa eraldi näitamata. Sellisel juhul tekib olukord, kus mõni konsultatsiooniteenuse pakkuja pakub teenuse maksumust koos uuringu maksumusega ja mõni ilma uuringu maksumuseta. Seetõttu ei ole pakkumused omavahel võrreldavad.

²² PlanS [§ 126 lg 1 p 7](#)

²³ Maa-ala suurus ei ole siiski ainumäärav. Arutelude arv sõltub enamasti ikka planeeringu eesmärgist, keerukusest ja liigist, nt Tallinna vanalinna koostatav DP vajab eeldatavasti palju arutelusid, kuigi maa-ala pole suur.

Konkreetsed planeerimiskonsultandi tegevused nt avalikel aruteludel osalemine jm on otstarbekas välja tuua punktis 5 Nõuded.

4. Kasutatavad lähtematerjalid

Esitada loetelu olemasolevatest uuringutest ja analüüsides, mis on edaspidi planeeringukonsultandile (tasuta) kasutatavad. Siin tuleb viidata ka asjakohastele arengudokumentidele.

Et pakkujal tekiks selge arusaam olemasolevate uuringute kasutusvõimalustest, on otstarbekas lähtematerjalid teha konsultatsiooniteenuse pakkujale kättesaadavaks, st lisada loetelus olevate materjalide juurde veebilingid nendega tutvumiseks.

NB! Siia alapunkti ei tohiks lisada analüüse ja uuringuid, mille läbiviimist eeldab hankija sama hanke raames pakkuja poolt. Näiteks ei tohiks kasutatavate lähtematerjalide all nimetada “aktualiseeritud topograafilist alusplaani”, kui aktualiseerimist eeldatakse selle konsultatsiooniteenuse raames planeerimiskonsultandi poolt. Kui tahetakse, et planeerimiskonsultant aktualiseeriks topograafilise alusplaani, siis tuleb see välja tuua kas p 3 (Konsultatsiooniteenuse piiritlemine, kus on esitatud koostatavate uuringute ja analüüsides nimekiri) või p 5 (Nõuded) all.

5. Nõuded

- a. Nõuded planeeringu koostamisele
Siin on otstarbekas välja tuua nt vajadus kaasata laiapõhjaline meeskond, kaasata kindlaid huvigruppe, seostades nõuded konkreetset lahendatavate ülesannetega (vt käesoleva loetelu p 2).
- b. (vajadusel) Nõuded mõjude hindamise, nt KSH, läbiviimisele
Sarnaselt planeeringunõuetega tuleb ka siin rõhutada vajadust lähendada õigusaktidest, mh välja tuua, kas läbi viia tuleb KEHJS nõudeid järgiv KSH või hinnata mõjusid laiapõhjalisemalt, ka asjakohaseid sotsiaal-kultuurilisi ja majanduslikke mõjusid käsitledes.
- c. Nõuded avalikustamisele ja kaasamisele, osalusvõimaluste tagamisele
Kui tegemist on mahuka planeeringuga (suure ja keeruka ala detailplaneering, üldplaneering või kohaliku omavalitsuse eriplaneering), on otstarbekas ära määrata avalike arutelude arv, kus eeldatakse konsultandi aktiivset osalemist. Kuigi arutelude arvu ettenägemine võib olla keerukas, on see siiski vajalik, et vältida ebamääraste töömahuga seonduvate riskide jätmist ainult konsultandi kanda. Juhul, kui riskid on suured, pakuvad konsultandid automaatselt kõrgemat hinda. Olukorras, kus avalike arutelude arv on hanke dokumentides ette nähtud, on hõlpsam täiendavate arutelude ilmnemise vajadusel muuta hanke lepingut (vt ptk 3.9). Võimalusel on hea välja tuua ka kaasatavate huvigruppide ring. Kui eeldatakse nt veebiportaali loomist või planeeringu geoinformaatilise info kajastamist veebirakendusena, on see samuti vajalik siin välja tuua.
- d. Nõuded koostööle planeeringu koostamise korraldajaga

Siin on vajalik ära tuua omavahelise töökorralduse peamised punktid – nt töökoosolekud kord kuus või olulisemate planeeringuetappide lõikes vahetulemuste läbiarutamiseks. Samuti on vaja sätestada infovahetamise kanalid ja sagedus (nt kohustus vastata e-kirjadele kahe tööpäeva jooksul). Kuna konsultatsioonilepingu puhul on vaja ülesandeid täita kahepoolset, on oluline tellijal teadvustada ka endapoolne ajavajadus ja määrata mõlema poole tegevuste täitmise tähtsused. Hea on välja tuua ka töö etappidega, st vahetähtaegadega, seotud maksegraafik (vt ptk 3.9).

e. Nõuded töö vormistamisele ja esitamisele

Vormistus- ja esitamisenõuetest on olulisim seada kohustus planeerimiskonsultandile anda üle teostatud töö vektorkujul digitaalsete failidena, lisaks soovi korral nõutav arv pabereksemplare (soovi korral ka vaheetappides, nt planeeringu eelnõu puhul vms). Pikaajaliste planeeringumenetluste jälgimiseks on hea nõue esitada vaheetappide tulemused digitaalselt allkirjastatuna. Soovi korral võib seada nõudeid ka töö vormistusele kuni seletuskirjas kasutatavate kirjastitlideni, jooniste formaadile ja mõõtkavale. Üldplaneeringute puhul võib nõuda kehtestatud planeeringujoonise esitamist raamistatult ja kiletatult, mis võimaldab selle eksponeerimist (suurte ühinenud omavalitsuste puhul tuleb arvestada sel juhul mõõtkavaliste erisustega).

Piisavalt põhjalik tehniline kirjeldus annab aluse pakkujale töömahu ja sellest tuleneva maksumuse arvestamiseks ja loob eelduse lepingu edukaks täitmiseks. Seetõttu on oluline, et kirjas on kõik hankija realistlikud soovid. Ühtlasi peab hankija olema valmis omapoolseid nõudeid hankemenetluse käigus esitatud järelepärimiste puhul selgitama.

Juhul, kui hangitakse planeeringu koostamiseks vajalikust konsultatsioonist mingit kindlat osa, tuleb seda kirjeldada samuti vastavalt eespool toodud struktuurile. Nt osalisel konsultatsiooni ülesandeks on Tartu kesklinna üldplaneeringu eriosade - muinsuskaitse eritingimuste koostamine, keskkonnamõju strateegiline hindamise läbiviimine, liikuvuskava koostamine, tehnovõrkude trasside ja -rajatiste asukohtade määramine Tartu kesklinna üldplaneeringus vastavalt Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2010. a otsusele nr 148 ja riigihanke viitenumber 136914 hankedokumendile, hankedokumendi (HD) lisaks 3 olevale Riigihanke tehnilisele kirjeldusele ja õigusaktidele (edaspidi "töö").

3.3. Konsultatsioonihanke liigi ja vahendite²⁴ valik

Eeltöö raames selgunu alusel ja tehnilise kirjelduse koostamise käigus tuleb valida planeeringu koostamise korraldaja vajadusi arvestav hankemenetluse liik. Hankemenetluse liigid sätestab RHS²⁵. Oluline on läbi mõelda, millised on pla-

²⁴ Vt [RHS 6. jagu](#) soovitused käsitlevad raamlepingut ja dünaamilist hankesüsteemi

²⁵ Vt [RHS 2. ptk. 1.jagu. 1. jaotis](#)

neeringu koostamise korraldaja vajadused konkreetse planeerigu koostamisel ja sellest lähtuvalt otsustada, milline hankemenetlus on sobivaim. Tavapäraseim, avatud hankemenetlus, ei pruugi konsultatsioonihangetes alati olla parim valik. Allpool on antud lühiülevaade erinevatest hankemenetluse liikidest. Käesoleva juhendi koostajate põhiline soovitus on, **suurema tähelepanu pööramine hankemenetluse liigi valikule**, et võimalikult maksimaalselt ära kasutada erinevaid RHS-i võimalusi parima tulemuse saavutamiseks.

Sisendiks menetlusreeglite²⁶ valikul on konsultatsioonihanke eeldatav maksumus, millest lähtuvalt tuleb otsustada, kas tegemist on lihthankega (RHSi järgi käibemaksuta maksumus 30 000 – 59 999€) või riigihanke menetlusega (piirmäär on RHS järgi 60 000€)²⁷. Rahvusvahelised piirmäärad kehtestab Euroopa Komisjon Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/23/EL, 2014/24/EL ja 2014/25/EL alusel ning need avaldatakse Rahandusministeeriumi veebilehel.

Oluline on meeles pidada, et planeerimiskonsultatsioon kuulub n-ö tavakorras hangitavate teenuste hulka ning sotsiaal-ja eriteenuste erimenetluse²⁸ rakendamine ei ole konsultatsioonihangete puhul võimalik.

RHSiga sätestatud hankemenetlused on:

- avatud hankemenetlus;
- piiratud hankemenetlus;
- konkurentsipõhine (varasema RHS järgi väljakuulutamise) läbirääkimistega hankemenetlus;
- väljakuulutamiseteta läbirääkimistega hankemenetlus;
- võistlev dialoog;
- innovatsioonipartnerlus.

Hanke liigi valiku üldpõhimõttena on RHS selgitustes märgitud järgmist:

Hankemenetluse valik sõltub ostetavate asjade, tellitavate teenuste või ehitustööde iseloomust. Mida täpsemalt hankija hankelepingu eseme määratleb, seda kergem on eduka pakkuja valik. Seega, lihtsamate ja täpselt määratletavate hankelepingu esemete puhul, kus ka pakkumuste hindamine ei ole töömahukas, on hankija jaoks kõige lihtsam korraldada avatud hankemenetlus. Mida raskem on soovitatavat lahendust leida, seda rohkem tööd nõuab hankemenetlus ja sellisel juhul on ilmselt otstarbekas valida menetluse liik, kus saab pakkujate arvu piirata.

Tavapäraselt kasutatakse konsultatsioonihangete puhul **avatud hankemenetlust**, mille puhul võivad pakkumuse konsultatsiooniteenuse osutamiseks esitada kõik huvitatud ettevõtjad. Avatud hankemenetlus on üheetapiline, läbirääkimiste pidamine on keelatud. Edukas pakkuja selgitatakse välja konsultatsioonihanke alusdokumentides väljatoodud hindamiskriteeriumite kohaselt. Selline hankemenetlus sobib hästi hankelepingute sõlmimiseks, mille eset saab väga täpselt määratleda. See hankemenetlus on sobilik, kui soovitakse võimalikult palju erinevaid pakkumusi. Avatud hankemenetluse edukuse garantiiks on ammendav

²⁶ Vt RHS 4. jagu

²⁷ Vt [RHS § 14 ja soovitude ptk 3.7 Eeldatav maksumus](#)

²⁸ Vt [RHS § 126](#)

teenuse kirjeldamine konsultatsioonihanke alusdokumentides, mis tähendab planeeringu koostamise korraldaja poolset põhjalikku eeltööd.

Vähem on senises praktikas kasutatud **piiratud hankemenetlust**. See menetlusliik on kaheetapiline. Esimeses etapis võivad kõik konsultatsiooniteenuse osutamisest huvitatud ettevõtted esitada hankemenetluses osalemise taotluse koos kvalifikatsiooni tõendavate dokumentidega vastavalt hanketeates nõutule. Pakkumuse saavad esitada aga üksnes planeeringu koostamise korraldaja poolt kvalifitseeritud taotlejad. Läbirääkimisi piiratud hankemenetluses ei peeta. Selline hankemenetlus sobib hästi mahuka ja keerulise tehnilise kirjeldusega hankelepingu eseme puhul, kus pakkumuste esitamine ja hindamine võib olla väga tömahukas. Kuigi piiratud hankemenetlus võtab rohkem aega kui avatud hankemenetlus, on selle hankemenetluse eeliseks just võimalus piirata taotlejate arvu, kes esitavad pakkumuse. See tähendab, et mitte kõigile kvalifitseeritud taotlejatele ei pea andma võimalust esitada pakkumust, kui planeeringu koostamise korraldaja juba eeldab, et kvalifitseeritud pakkujaid võib olla liiga palju. Piiratud hankemenetluse kasutamine planeerimiskonsultandi leidmiseks on otstarbekas siis, kui tegemist on mahuka ja spetsiifilise planeeringuga, mis nõuab väga selgelt oskusteavet või kogemust.

Varasemalt väljakuulutamise ja läbirääkimistega hankemenetluseks nimetatud menetluse liigi uue nime - **konkurentsipõhine läbirääkimistega hankemenetlus** – tingis vajadus rõhutada konkurentsi ärakasutamist selles menetluses. RHS järgi kasutatakse seda menetlust juhul, kui hankelepingu esemeks olevate asjade, teenuste või ehitustööde olemus, nendega seotud õiguslikud või rahalised asjaolud või riskid ei võimalda kindlaks määrata hankelepingu tingimusi piisava täpsusega, et sõlmida hankeleping avatud või piiratud hankemenetluse tulemusena. Ka see on kaheetapiline hankemenetlus, kus taotluse esitanud ja kvalifitseeritud taotlejatele tehakse ettepanek pakkumuse esitamiseks. Seejärel kontrollib planeeringu koostamise korraldaja esitatud pakkumuste vastavust konsultatsioonihanke alusdokumentides esitatud tingimustele ning alustab läbirääkimisi. Läbi ei saa rääkida pakkumuste hindamise kriteeriumide üle ega planeeringu koostamise korraldaja poolt määratletud läbiräägitavate tingimuste miinimumtaseme üle, millele pakkumused peavad vastama. Lisaks on RHS-s sõnaselgelt sätestatud, et juhul, kui hankija seda soovib ja on sellise võimaluse endale eelnevalt jätnud, võib ta asuda pakkumusi hindama ka ilma läbirääkimisi pidamata.

RHS seletuskiri nimetab erandlikuks **väljakuulutamisetä läbirääkimistega hankemenetlust**. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus seda menetlusliiki kasutada, kui avatud või piiratud hankemenetlusega ei leitud nõuetele vastavat pakkumust; hankelepingu saab sõlmida ainult ühe pakkujaga tehnilistel, ainuõiguste kaitsega seotud või kunstilistel põhjustel; kui tellitakse uusi teenuseid, mis seisnevad samalt pakkujalt väljakuulutatava hankemenetluse tulemusel kuni kolm aastat varem sõlmitud hankelepingu alusel tellitud ja esialgses projektiga kooskõlas olevate samalaadsete teenuste kordamises ja esialgses hanketeates on sellest võimalusest teavitatud²⁹. Planeerimisalase konsultatsiooni teenuse

²⁹ RHS § 49

ostmisel võib nimetatud hankemenetluse liik osutada vajalikuks, kui tegemist on pikaajalise, vahepeal “varjusurmas” oleva planeeringuga.

Üksikuid näiteid Eesti senises konsultatsioonihangete praktikas on ka **võistleva dialoogi** kasutamisest³⁰. See on paindlik hankemenetluse liik, mis on eelkõige ette nähtud kasutamiseks suurte ja keerukate avaliku- ja erasektori koostööprojektide puhul, kus planeeringu koostamise korraldaja ei ole enne hanke algust objektiivselt võimeline kindlaks määrama oma vajadusi rahuldavaid tehnilisi lahendusi ega piisava täpsusega määratlema hankega seotud õiguslikke asjaolusid ja projekti rahalist külge. Planeeringute kontekstis on oluline, et seda hankeliiki kasutatakse ka erinevate teenuste tellimiseks, kus planeeringu koostamise korraldaja ei oska kirjeldada oma vajadusi piisava täpsusega tehnilise kirjelduse koostamiseks. See hankemenetluse liik võimaldab planeeringu koostamise korraldajal koguda ideid pakkujatelt planeeringu ülesehituse ja sisulise lahenduse kohta enne, kui langetada otsus eduka pakkuja osas. Planeeringute kontekstis võiks see tähendada näiteks uue metoodilise lähenemisega planeeringut mingi spetsiifilise teema käsitlemiseks või probleemide lahendamiseks.

Võistleva dialoogina hangiti näiteks Pärnu-, Lääne-, Saare- ja Hiiu maakondade tuuleenergeetika teemaplaneeringu koostamine, kus hankija ootas pakkujatelt omapoolset kirjeldust töö teostamiseks.

Kehtiv RHS sätestab uue hankemenetluse liigina innovatsioonipartnerluse. Seda on õigus luua, kui on tekkinud vajadus selliste innovaatiliste asjade, teenuste või ehitustööde järele, mida ei ole võimalik rahuldada turul juba olemasolevate asjade, teenuste või ehitustööde hankimisega. Innovatsioonipartnerlusega peaks hankija saama lõpuks sellise eseme, mida ta ei oska algul ette kujutada. Kuna konsultatsioonihangete puhul on lõpptulemus – planeering – teada, ei ole innovatsioonipartnerluse valik menetlusliigiks eeldatavasti sobiv.

Detailplaneeringute koostamise konsultandi leidmiseks on võimalik sõlmida **raamleping**³¹. Raamleping sõlmitakse kuni neljaks aastaks (põhjendatud juhtudel ka kauemaks) ühe või mitme pakkujaga. Mitme pakkuja puhul korraldab hankija üldjuhul hankelingu sõlmimiseks raamlepingu osapoolteks olevate pakkujate vahel minikonkursi. Raamlepingu kohustuslikuks sisuks on vähemalt hankija(te) äranäitamine, hinna ja koguse määrgib hankija raamlepingusse vastavalt vajadusele. See tähendab, et hankija võib hinna ja mahu jätta lahtiseks ehk minikonkursi käigus täpsustatavateks tingimusteks. Siiski peab hankija suutma põhjendada, mille alusel on kujunenud raamlepingu eeldatav maksumus.

³⁰ Võistleva dialoogina hangiti konsultatsioon Pärnu-, Lääne-, Saare- ja Hiiu maakondade tuuleenergeetika teemaplaneeringu koostamiseks, kus planeeringu koostamise korraldaja ootas pakkujatelt omapoolset töö tegemise kirjeldust

³¹ Nt Jõelähtme VV viis 2017. a läbi DP-de raamhanke. Kvalifitseerus 10 pakkujat, kellega on 2017. a augusti kuu seisuga tehtud 5 minikonkurssi. VV sooviks oli saada kindlad partnerid, kes suudavad teha kvaliteetset tööd. Üheks raamlepingu tingimuseks oli, et mittekvaliteetse töö tegemise korral on hankijal õigus raamlepingust taganeda.

Jõelähtme vallavalitsus viis 2017. a läbi detailplaneeringute raamhanke, mille käigus kvalifitseerus kümme pakkujat, kellega on 2017. a augusti kuu seisuga tehtud viis minikonkurssi. Vallavalitsuse sooviks oli saada kindlad partnerid, kes suudavad teha kvaliteetset tööd, üheks raamlepingu tingimuseks oli, et mittekvaliteetse töö tegemise korral on hankijal õigus raamlepingust taganeda.

Dünaamiline hankesüsteem on elektrooniline hankelepingute sõlmimise menetlus, millega selle kehtivusajal kvalifitseerimise tingimustele vastavad ettevõtjad võivad jooksvalt liituda. Seda vahendit saab kasutada ainult piiratud hanke-menetluses. Dünaamiline hankesüsteem ei ole üldiselt sobilik intellektuaalset tööd nõudva teenuse ostmiseks. Dünaamilist hankesüsteemi saab kasutada pigem geneeriliste asjade (näiteks puhastusvahendid, kontoritarbed vms) ostuks. Dünaamilist hankesüsteemi eristab raamlepingust selle avatus – hankija ei sulge turgu kindlatele pakkujatele (nagu raamlepingu puhul), vaid hoiab seda pidevalt ja jooksvalt avatuna kõigile vastava valdkonna potentsiaalsetele pakkujatele. RHS seletuskiri märgib, et dünaamilise hankesüsteemi kulud on hankijale küll märkimisväärsed, kuid seevastu on ettevõtjatel selle kasutamine odav.³²

Planeeringute puhul ei ole otstarbekas kasutada RHS järgset **elektroonilist oksjonit**, mille käigus hindab ja võrdleb hankija pakkumusi vaid kvantitatiivsete väärtuste alusel automaatsete hindamismeetodite abil. Ka RHS toob välja, et elektroonilist oksjonit ei saa kasutada teenuste riigihangetes, mille hankelepingu ese on intellektuaalne tegevus.

³² Public Procurement in Europe. Cost and effectiveness. A study on procurement regulation, PWC 2011, lk 7.

Hankemenetluse liigi valik nõuab suurt tähelepanu. RHS võimalused erinevate hankemenetluste näol võimaldavad hankijal lähtuda konkreetse planeeringuga seotud vajadustest. Üldistatult võib välja tuua järgmised peamised hankeliikide erinevused:

- Avatud hankemenetlus eeldab täpselt lahti kirjutatud planeeringu ülesandeid ja hangitava konsultatsiooniteenuse olemust ning soovi saada palju pakkumusi.
- Piiratud hankemenetlus eeldab samuti täpset tehnilist kirjeldust, kuid soovi piirata pakkujate arvu (nt pakkumuste läbitöötamisega seotud töö vähendamiseks ja olukorras, kus on teada, et sobivat kvalifikatsiooni omavad vaid vähesed pakkujad).
- Konkurentsipõhine läbirääkimistega hankemenetlus võimaldab pidada kvalifitseeritud isikutega, kellele tehakse pakkumuse esitamise ettepanek, läbirääkimisi pakkumuse sisu üle. Läbi ei saa rääkida hindamiskriteeriumide ja algselt hankija poolt kindlaksmääratud pakkumuse tingimuste miinimumtaseme üle.
- Väljakuulutamiseteta läbirääkimistega hankemenetlus on kasutatav juhul, kui on põhjendatud hankelepingu sõlmimine ainult ühe pakkujaga, täpsed tingimused annab RHS.
- Võistlev dialoog võimaldab hankijal koguda pakkujatelt ideid planeeringu koostamise üksikasjade kohta. Enamasti on tegemist mahukate ja komplitseeritud teenustega, kus piisava täpsusega tehnilise kirjelduse koostamine on hankija jaoks keeruline.

3.4. Kvalifitseerimise tingimuste seadmine

Kvalifitseerimise tingimuste seadmine annab planeeringu koostamise korraldajale võimaluse selekteerida välja ettevõtjad, kes on võimelised lepingut täitma soovitud kvaliteediga ja eesmärgipäraselt. RHS-i järgi võib hankija seada tingimusi pakkuja majanduslikule ja finantsseisundile ning tehnilisele ja kutsealasele pädevusele.

RHS toob eraldi välja, et kvalifitseerimise tingimused peavad vastama hankelepingu esemeks olevate asjade, teenuste või ehitustööde olemusele, kogusele ja otstarbele ning olema nendega proportsionaalsed.

RHS annab loetelu dokumentidest ja andmetest, mille alusel hankija kontrollib pakkuja majandusliku- ja finantsseisundi ning tehnilise ja kutsealase pädevuse

tingimustele vastavust³³. Kehtiva RHS-i järgi saab pakkuja esitada omapoolsed aja- ja asjakohased kinnitused hankepassi (vt ptk 3.5) vormis.

Majandusseisundi osas võimaldab RHS pakkujalt nõuda aastase **netokäibe olemasolu kuni kahekordse hankelepingu eeldatava maksumuse ulatuses**. Selline nõue annab kindluse, et pakkujal on kogemus vastava mahuga töödega toimetulemiseks.

Pakkujate tehnilise ja kutsealase pädevuse kontrollimiseks annab RHS³⁴ loetelu dokumentidest ja andmetest, mida planeeringu koostamise korraldaja saab nõuda.

Kvalifitseerimise tingimusena saab kogemuse kohta nõude sätestada üksnes konsultatsiooniteenuse pakkujale (ettevõttele) läbi **eelnevate samalaadsete lepingute täitmise**³⁵.

Tähtis on meeles pidada, et RHSi järgi ei või jätta pakkujat või taotlejat kvalifitseerimata põhjusel, et tal puuduvad varasemad riigihankelepingud³⁶, kuid on olemas muud samalaadsed lepingud.

Planeeringu koostamise korraldaja ei tohi töötajate kogemust kvalifitseerimise tingimusena sätestada, st seda saab arvestada üksnes pakkumuste hindamise juures (vt ptk 3.6).

Planeeringu koostamise korraldaja saab küsida andmed pakkuja või taotleja, tema juhtide või teenuste osutamise eest vastutavate isikute hariduse ja kutsekvalifikatsiooni kohta konsultatsiooniteenuse osutaja kvalifitseerimiseks, kui need on vastavate teenuste osutamiseks vajalikud ja neid andmeid ei kasutata pakkumuste hindamisel. **Samal ajal ei tohi pakkuja töötajate haridust ja kvalifikatsiooni hinnata nii kvalifitseerimise ja kui ka hindamise faasis**. RHS-is on sätestatud, et töötajate hariduse ja kvalifikatsiooni saab kvalifitseerimise tingimusena sätestada üksnes siis, kui töötajate haridust ja kvalifikatsiooni ei käsitleta pakkumuste hindamise faasis³⁷.

Konkreetses hangitava planeeringu olemusest lähtuvalt on kvalifitseerimisel mõistlik nõuda ka **erialaspetsialistide kaasamist**. Näiteks tehnilise taristu planeerimisel võib olla vajalik inseneri kaasamine, keeruka linnaruumilise ehitise planeerimisel arhitekti kaasamine, avaliku väliruumi planeerimisel maastikuar-

³³ Kvalifitseerimise tingimused on sätestatud läbi tõendite, mida on võimalik pakkujalt või taotlejalt küsida. See tähendab, et hankijal tuleb hanketeates endal kehtestada kvalifitseerimise tingimus, millele vastamist pakkujalt või taotlejalt nõutakse. Sageli on hankijatel jäänud kvalifitseerimise tingimus sätestamata, märgitud on üksnes dokumendinõue. Teisisõnu ei piisa näiteks sellest, kui hankija nõuab pakkuja või taotleja tehnilise ja kutsealase pädevuse näitamiseks viimasel kolmel aastal teatud tunnustele vastavate tööde nimekirja, vaid lisatud peab olema ka kvalifitseerimise tingimus: näiteks peab pakkuja või taotleja olema viimasel kolmel aastal täitnud igal aastal vähemalt ühe hankija loetletud tunnustele vastava lepingu.

³⁴ Vt RHS [§ 101](#)

³⁵ Vt ka RHS [§ 98 lg 3](#)

³⁶ Vt RHS [§ 98 lg 3 ja RHS § 8](#)

³⁷ Vt RHS [§ 101 lg 1 p 6](#)

hitekti osalemine. KSH eksperdirühma saab juhtida vastava kvalifikatsiooniga juhtekspert.

Lisaks on kvalifitseerimisel otstarbekas nõuda³⁸, et pakkujal on olemas **planeerimisseaduse nõuetele vastav planeerija**³⁹.

Planeeringute koostamise konsulteerimisel on mõned eripärad, mida peab konsultatsioonihankel silmas pidama:

- Eestis puudub planeerimiskonsultantidel kohustuslik kutsealane vastutuskindlustus. Kuna vastutus planeeringu eest lasub planeeringu koostamise korraldajal, ei ole võimalik ka vastavat kindlustusliiki planeerimiskonsultandilt nõuda. Seega ei ole asjakohane vastutuskindlustuse nõude esitamine riigihanke alusdokumentides.
- Planeerimisalase konsultatsiooni osutamine ei ole üldjuhul teatamis- või loakohustusega majandustegevus, mistõttu ei saa küsida enamasti ka MTR-i registreeringut.
- RHS sätestab reegli, et varasema kogemuse tõendamiseks saab pakkujalt nõuda nimekirja eelneva 36 kuu jooksul täidetud lepingutest. Kuna spetsiifilisi planeeringuid Eesti väiksusest tulenevalt väga tihti ei koostata, võib planeeringu koostamise korraldaja **piisava konkurentsi tagamiseks** kaaluda, kas kasutada **piisava konkurentsi tagamiseks** RHS-s toodud võimalust arvestada ka pikema perioodi kogemust (RHS § 101 lg 2). Vaidluse korral peab planeeringu koostamise korraldaja suutma põhjendada, miks seati pikem tähtaeg, seega tuleb vastav tingimus kindlasti täpselt läbi mõelda.

Planeerimiskonsultatsiooni teenuse hanke puhul on otstarbekas küsida varasemat asjakohast kogemust lepingute loeteluna (vt järgnev vormi näide X). Nii hankija kui pakkuja töömahtu arvestades on mõistlik küsida vaid andmeid, mida vajalikuks peetakse. Küll aga tuleb planeeringu koostamise korraldajal kaaluda, kas kvalifitseerimisel on vajalik ka lisainfo tööde maksumuse, täpse teostamise aja ning pakkuja rolli kohta.

Vormi näide X. Pakkuja viimase kolme aasta jooksul teostatud sarnaste tööde loetelu.

Nr	Töö nimi	Planeeringu koostamise korraldaja/tellij
1.	Ristiku I ja Ristiku II mü detailplaneering	Tartu vald
2.	Pala valla üldplaneering	Pala vald
3.	Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ojamaa kaevanduse	Ida-Viru maavalitsus

³⁸ Planeeringu koostamise korraldaja kohustus on tagada, et planeeringu koostaks pädev planeerija (PlanS § 4 lg 5). Sõltuvalt hangitavast konsultatsiooniteenusel võib olla vajalik PlanSi nõuetele vastava planeerija olemasolu pakkujal.

³⁹ Vt ka <http://planeerimine.ee/kkk/kes-on-planeerija/>
<http://planeerimine.ee/kkk/kes-on-padev-planeerija/>
<http://planeerimine.ee/kkk/kov-padevus-hinnata-kes-on-planeerija/>

	konveieri paigutuse asukohatrassi määramine“	
--	--	--

Sellises mahus andmetabeli esitamine ei nõua pakkujalt olulist töömahtu ja võimaldab planeeringu koostamise korraldajal soovi korral kontakteeruda varasema planeeringu koostamise korraldajaga sarnase töö kohta täiendava info (nt planeeringu kehtestamise aeg, planeeringu materjalid) pärimiseks. Kontaktandmete küsimine ei ole asjakohane, kuna eelneva kogemuse tõendamise pikas perioodist tulenevalt on andmed suure tõenäosusega muutunud.

Samas sarnase varasema planeeringu koostamise kogemuse omamine ei saa avatud turu tingimustes olla absoluutne ja kitsalt sõnastatud kvalifitseerimise nõue.

Kvalifitseerimise tingimuste seadmine annab planeeringu koostamise korraldajale võimaluse selekteerida välja ettevõtjad, kes on võimelised lepingut täitma soovitud kvaliteediga ja eesmärgipäraselt. RHS-i järgi võib hankija seada tingimusi pakkuja majanduslikule ja finantsseisundile ning tehnilisele ja kutsealasele pädevusele.

Tähele on vaja panna, et kvalifitseerimiseks saab RHS järgi nõuda vaid tööd tegema hakkavate isikute haridust ja kutsekvalifikatsiooni tõendavaid dokumente, mitte isikute töökogemust konkreetsetes varasemates sarnastes töodes. Viimast on võimalik küsida pakumuste hindamise faasis.

3.5. Hankepass

Kehtiv RHS sätestab riigihanke piirmäära ületavate⁴⁰ hangete läbiviimisel kohustuse kasutada hankepassi⁴¹, et vähendada nii hankijate kui pakkujate halduskoormust. Hankepass on ettevõtja enda ametlik kinnitus kvalifitseerimise tingimustele vastamise ning kõrvaldamise aluste puudumise kohta. Hankepassi kasutamisel ei ole ettevõtjal vaja esitada koos pakumusega mingeid tõendeid kvalifitseerimistingimustele vastavuse tõendamiseks. Eriti vähendab hankepass väikese ja keskmise suurusega ettevõtete koormust hangetel osalemisel, mistõttu on see väga oluline ka planeerimishangete puhul.

Edukaks tunnistatud pakkuja peab olema valmis esitama vajalikud dokumendid hankija nõudmisel 5 tööpäeva jooksul. Seetõttu eduka pakkuja jaoks hankemenetluses esitatavate dokumentide tegelik maht võrreldes varasemaga reaalselt ei muutu. Hankija võib ka nõuda ja kontrollida hankel osaleja dokumente igal hetkel menetluse kestel, kuid hilisema võitja puhul on kontrollimine igal juhul nõutud.

⁴⁰ Lihthankes ei ole hankepassi kasutamine kohustuslik

⁴¹ Hankepassi määrus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32016R0007>

Hankepass on ühtselt kasutusel üle terve Euroopa Liidu. Seetõttu peaks edaspidi olema lihtsam osaleda ka rahvusvahelistel, teise riigi poolt korraldatud hangetel – vormid on samad, ainult hanke korraldaja maa keeles. Rahvusvaheliste hangete standardvormi, mis 2018. a novembriks sisestatakse ka riigihangete registrisse, on soovitatav kasutada ka alla rahvusvahelise piirmäära jäävate hangete puhul. Juhend hankevormi kasutamiseks on leitav Rahandusministeeriumi veebilehelt.⁴²

3.6. Pakkumuste hindamise kriteeriumite seadmine

Pakkumuse hindamise kriteeriumide seadmise eesmärgiks on majanduslikult soodsaima pakkumuse väljaselgitamine. Seega tuleb hindamiskriteeriumid põhjalikult läbi mõelda. Seda enam, et RHS rõhutab, et pakkumuste hindamise kriteeriumid peavad olema hankelepingu esemega otseselt seotud.

Oluline on siin silmas pidada, et RHS **mõistes ei tähenda majanduslikult soodsaim pakkumus madalaima hinnaga pakkumust**. Otse vastupidi, RHS toob eraldi välja, et ainult pakkumuse hinda võib arvestada üksnes juhul, kui pakkumuse majanduslik soodsus sõltub ainult pakkumuse hinnast või kulust ja kõik muud tulevase hankelepingu tingimused, sh hankelepingu esemega seotud kriteeriumid, on riigihanke alusdokumentides ammendavalt kindlaks määratud.

Ruumiline planeerimine on intellektuaalne tegevus ja enamasti nõuab meeskonnatööd, seetõttu ei saa üldjuhul ainult pakkumuse hinnast lähtuda. Erandiks on siin olukord, kus planeeringu koostamise korraldaja on teinud enne konsultatsioonihanke väljakuulutamist väga põhjalikku eeltööd – töötanud välja üksikasjalikud lähteseisukohad, sh kaardistanud planeeringu koostamisel täidetavad ülesanded – ja selle kasutamine annab pakkujale võimaluse määratleda täpne töömaht, meeskond ja tööprotsess. Sama kehtib ka juhul, kui soovitakse planeeringu koostamiseks mingit kindla osa konsultatsiooniteenust, olgu selleks siis lähteseisukohtade koostamine või planeeringujooniste tegemine.

RHS annab majanduslikult soodsaima pakkumuse väljaselgitamiseks suunise arvesse võtta eelkõige parimat hinna ja kvaliteedi suhet, mis hõlmab kvalitatiivseid, keskkonnaalaseid või sotsiaalseid kriteeriume. Kriteeriumite näitlik loetelu on toodud RHS § 85 lg 8.

Planeeringute valdkonnas on asjakohane eelkõige hankelepingu täitmises otseselt osalevate **isikute kvalifikatsioon ja kogemus** – sellest sõltub otseselt hangetava planeerimiskonsultatsiooni kvaliteet. Kogemuse kindlakstegemiseks on hea seada hindamiskriteeriumiks võtmespetsialistide varasem asjakohane kogemus teostatud tööde nimekirja näol (vt vormi näide Y). Teostatud töid hinda-

42

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigihangete_poliitika/juhised/hankepassi_juhend_hankijale_25.08.17_1.pdf;

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Riigihangete_poliitika/juhised/hankepassi_juhend_ettevotjale_25.08.17_2.pdf

miskriteeriumina võib küsida kas üldise loeteluna (iga töö annab nt ühe punkti) või täpsustatud tegurite alusel (vt Rapla valla projekteerimishanke näide allpool).

Vormi näide Y. Võtmespetsialisti viimase ... (*hindamiseks vajalikus mahus*) aasta jooksul teostatud sarnaste tööde loetelu

Nr	Töö nimi	Planeeringu koostamise korraldaja	Roll töö tegemisel
1.	Ristik I ja Ristik II mü detailplaneering	Tartu vald	Projektijuht
2.	Pala valla üldplaneering	Pala vald	Planeerija
3.	Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ojamaa kaevanduse konveieri paigutuse asukohat-rassi määramine“	Ida-Viru maavalitsus	Projektijuht, planeerija

Suuremahulisemate planeeringute puhul varasema kogemuse tõendamisel on otstarbekas küsida ka võtmespetsialisti rolli konkreetse töö tegemisel.

Selleks, et hinnata pakkuja arusaamist konkreetse töö eripärast, võib küsida ka töö tegemise (metoodilist) kirjeldust. Juhul, kui metoodilist kirjeldust küsida, peavad olema hanke dokumentides selgelt välja toodud, mida hankija metoodikalt ootab ning millised on metoodikate hindamise kriteeriumid, mis tagaksid objektiivse metoodikate hindamise (vt järgnev näide).

Riigihanke alusdokumentides peab hankija määrama iga pakkumuste hindamise kriteeriumi suhtelise osakaalu. Enamasti tehakse seda 100-pallilises süsteemis, väärtustades näiteks varasemat kogemust 40 palliga, metoodilist nägemust töökorraldusest 30 palliga ja pakkumuse maksumust 30 palliga.

Heaks näiteks on **Rahandusministeeriumi poolt tellitud uuringu**, näide, kus peeti oluliseks kindlat meetodilist lähenemist.

Riigi Tugiteenuste Keskus

Riigihange nr 187650

Uuringu „Arengu ruumiline ja strateegiline kavandamine, sh regionaaltasandi funktsioonid ruumilise arengu suunamisel“ tellimine Rahandusministeeriumile

PAKKUMUSE HINDAMISE KRITERIUMID

Pakkumuse hindamise meetod: Parima hinna ja kvaliteedi suhe

Nr	Kriteerium	Hindamismeetod	Osakaal
1	Pakkumuse kogumaksumus	pakkumuse kogumaksumus	40
2	Projekti läbiviimise meetoodika	hanke alusdokumentides	60
	Kokku:		100

Hindamismetoodika kirjeldus

Hindamismetoodika on toodud hankedokumentis p. 6.6

Eduka pakkumuse valiku aluseks on väärtuspunktid, täpsusega 1 (üks) koht peale koma

Hindamiskriteeriumi nimetus	Hindamiskriteeriumi suhteline osakaal väärtuspunktides
6.6.1. Pakkumuse hind	40
6.6.2. Projekti läbiviimise meetoodika	60

Pakkumuse hind: Madalaima maksumusega pakkumusele antakse maksimaalne arv punkte. Teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt vähem (“pakkumuse väärtuspunktid” = „maksimaalne arv väärtuspunkte“ x “kõige väiksem pakutud maksumus” / “pakkumuse maksumus”). Pakkumuste maksumuste võrdlemiseks kasutatakse maksumuse vormil märgitud kogumaksumuse võrdlushinda.

Metoodika hindamiseks kasutati lähenemist, kus analüüsitakse esitatud meetodilise kirjelduse vastavust tellija ootustele järgmisel lehel esitatud tabeli alusel.

Projekti läbiviimise meetodikat hinnatakse alljärgnevalt:

Hindamis-kriteeriumid	Vastab täielikult hankija ootustele		Vastab üle keskmise hankija ootustele		Vastab keskmiselt hankija ootustele	
	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:
Projekti läbiviimise meetodika kirjeldus	55	<p>Pakkumuse meetodika kirjeldus on hanke hindamiskomisjoni hinnangul ilma ühegi puuduseta ning vastab täielikult hankija ootustele.</p> <p>Lisaks sellele on pakkumuses väga põhjalikult lahti kirjeldatud meetodiline lähenemine, sh on välja toodud:</p> <ol style="list-style-type: none"> Uuringu etappide kirjeldused, sh ettevalmistav etapp Millist/milliseid meetodit/meetodeid ja mis mahus kasutatakse uuringu koostamisel. Küsitluste ja intervjuude maht ning põhjendused on loogilised ning väga põhjalikult selgitatud Võrdlevate analüüside maht ja põhjendused on loogilised ning väga põhjalikult selgitatud 	45	<p>Pakkumuse meetodika kirjeldus sisaldab hanke hindamiskomisjoni hinnangul kuni kaks mitte-põhimõttelist puudust.</p> <p>Lisaks sellele on pakkumuses põhjalikult lahti kirjeldatud meetodiline lähenemine, sh on välja toodud</p> <ol style="list-style-type: none"> Uuringu etappide kirjeldused, sh ettevalmistav etapp millist/milliseid meetodit/meetodeid ja mis mahus kasutatakse uuringu koostamisel. Küsitluste ja intervjuude maht ning põhjendused on loogilised ning põhjalikult selgitatud Võrdlevate analüüside maht ja põhjendused on loogilised ning põhjalikult selgitatud Indikatiivne ajakava on realistlik ja riskide maandamine on põhjalikult selgitatud. 	25	<p>Pakkumuse meetodika kirjeldus sisaldab hanke hindamiskomisjoni hinnangul enam kui kaks mitte-põhimõttelist puudust või vähemalt ühte põhimõttelist (nt ebasobivad lahendused, vähene arusaadavus, eriosade vasturääkivused) puudust.</p> <p>Lisaks sellele on pakkumuses rahuldaval viisil lahti kirjeldatud meetodiline lähenemine, sh on välja toodud</p> <ol style="list-style-type: none"> Uuringu etappide kirjeldused, sh ettevalmistav etapp millist/milliseid meetodit/meetodeid ja mis mahus kasutatakse uuringu koostamisel. Küsitluste ja intervjuude maht ning põhjendused on kesiselt selgitatud Võrdlevate analüüside maht ja põhjendused on kesiselt selgitatud Indikatiivne ajakava on realistlik ja riskide maandamise põhjendused on kesiselt selgitatud.
Lisapunktid	5	Hindamiskomisjoni konsensuslikul hinnangul on võimalik anda lisapunkte projekti läbiviimise meetodika kirjeldusele, mis pakub täiendavat lisandväärtust projektile punktides, mida hankija ei ole otseselt välja toonud, kuid mis aitavad olulisel määral kaasa projekti oodatavate tulemuste saavutamisele. Lisaks pakkumiskutses nõutule on välja pakutud omapoolseid põhjendatud lisalahendusi (nt täiendavate meetodite või lahenduste kasutamine), mis võimaldavad tulemuste saavutamiseks vajalikke ülesandeid efektiivsemalt lahendada).				

Projekti läbiviimise meetodika kirjeldus. Juhul kui pakkuja esitatud projekti läbiviimise meetodika kirjeldus on oma kategoorias toodud nõudmistest kõrgem/madalam, võivad hindamiskomisjoni liikmed projekti läbiviimise meetodika kirjelduse punkte alamkriteeriumi komponentide lõikes 1-5 põhjendatud juhul 3 punkti võrra tõsta/alandada. Erandiks on maksimumhinne, millest kõrgemat hinnet ei ole lubatud alamkriteeriumidele anda. Samuti on erandiks miinimumpunktid, millest madalamaid punkte ei ole võimalik anda, sest need vastavad vastavustingimustes esitatud nõuetele.

On äärmiselt oluline eristada hindamiskriteeriumit pakkujale esitatavast kvalifitseerimise tingimusest.

Kvalifitseerimise tingimuste puhul **hindab hankija pakkujat**, st ettevõtjat tervikuna.

Hindamiskriteeriumi juures **hinnatakse aga pakkuja töötajat**, konkreetset füüsilist isikut või isikuid ning eeldus, et seesama isik või isikud asuvad hankelepingut reaalselt ja otseselt täitma, peab alati olema täidetud.

Hea näide on **Rapla valla laululava projekteerimise hange**, kus hankija arvestas sarnastele töödele punktide andmisel ka lisatingimusi: sarnane töö ise andis ühe punkti, selle paiknemine avalikus ruumis täiendavalt ühe punkti ning selle premeerimine arhitektuurikonkursil või ehituskonstruksioonide projekteerimisel täiendavalt neli punkti. Kokku võis esitada kolm sarnast tööd, mille eest oli võimalik saada maksimaalselt 18 punkti. Selles näites on oluliseks faktoriks ka piirväärtus – tuleb arvestada, millal on spetsialistil piisav kogemus, et kvantitatiivne väärtus enam ei mõjuta; on selge, et kui üks planeerija on teinud 81 planeeringut ja teine 101, siis neil mõlemal on piisav kvalifikatsioon ning punkte ei tohiks anda ainult elutöö tükiarvu järgi. Antud hankes andis ka pakkuja kutsekvalifikatsioon lisapunkte.

Nr	Kriteerium	Hindamismeetod	Osakaal
1	Pakkumuse hind	pakkumuse kogumaksumus	70
2	Sarnaste tööde teostamise kogemus	hanke alusdokumentides	18
3	Kvalifikatsioon	hanke alusdokumentides	12
	Kokku:		100

2. Sarnaste tööde teostamise kogemus:

Sarnaseks tööks loetakse avaliku ruumi maastikuarhitektuurse ehitus- või kujundusprojekti koostamist vähemalt põhiprojekti staadiumis viimase kolme aasta jooksul või meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muu avaliku või kultushoone (kasutusotstarvete koodigrupid 12600 ja 12720) ehitusprojekti koostamist vähemalt põhiprojekti staadiumis viimase kolme aasta jooksul. Sarnaste tööde loetelus esitada kuni kolme (3) sarnase töö andmed. Iga sarnane töö annab ühe (1) väärtuspunkti. Kui sarnane töö paikneb tiheasustusalas avalikus ruumis, lisandub täiendavalt üks (1) väärtuspunkt. Kui sarnane töö sisaldab arhitektuurivõistlusel premeeritud või äramärgitud objekti ehituskonstruksioonide osa projekteerimist, lisandub täiendavalt neli (4) väärtuspunkti. Maksimaalselt annab üks sarnane objekt kuus (6) väärtuspunkti.

3. Kvalifikatsioon:

Kui pakkuja vastutaval spetsialistil on vähemalt volitatud ehitusinseneri kutsekvalifikatsioon, lisandub täiendavalt kaksteist (12) väärt

Ka selle näite puhul on vaja tähele panna, et kehtiva RHS puhul on sarnaste tööde tegemise kogemuse nõudmine võimalik vaid spetsialistilt (mitte pakkuvalt firmalt).

3.7. Eeldatav maksumus

Pakkumuse **maksumust** on planeeringute puhul otstarbekas küsida peamiste **etappide kaupa**, mitte nõ ühikhinnana planeerimiskonsultatsiooni lõpphinna näol. Etappide maksumuse osakaalud peaksid olema ühtlasi hankelepingu tingimustes määratud.

Juhul, kui hindamiskriteeriumina kasutatakse ka meetodilist kirjeldust, võimaldab maksumuse etapiviisiline lahtikirjutus planeeringu koostamise korraldajal analüüsida, kuidas pakkuja oma töömahtu kavandab. Ühtlasi annab see aimu pakkuja oskusest konkreetse planeeringu olemusest tulenevat töömahtu hinnata.

Informatiivne ja planeeringuprotsessi määramatust arvestades võib olla kasulik küsida ka **konsultatsiooni tunnihinda**. Nii on võimalik samale hankele tuginedes sõlmida täiendavaid finantskokkuleppeid ettenägematute asjaolude lahendamiseks, lähtudes RHS nõuetest.

Siinkohal on oluline, et teenuse mahu potentsiaalne suurenemine peab olema riigihanke alusdokumentides detailselt määratud, lihtsalt lausest, et teenusemaht võib suureneda, ei piisa.

Riigihanke **eeldatava maksumuse avaldamine hanketeates** ei ole kohustuslik. Vastav teave tuleb registrile küll esitada (v.a väljakuulutamisetähtaajaga läbirääkimistega hankemenetluse korral), kuid avaldamine on hankija otsustada (RHS § 23 lg 9)⁴³.

Eeldatava maksumuse avaldamisele on nii poolt- kui vastuargumente. Planeeringukonsultandile on kasulik eeldatava maksumuse väljaütlemine pakutava töömahu arvestamiseks. Seda eriti olukorras, kus planeeringu ülesanded ja konsultatsioonihankes esitatav informatsioon ei ole väga üksikasjalik. Siis annab eeldatav maksumus aimu, millises täpsusastmes ja mahus tööd pakkuda tuleb.

Planeeringu koostamise korraldajale annab teatud kindluse ülemäära kõrgete pakkumuste vastu, samuti välistab tellitava töö alahindamist. Kui töö hinna suurusjärg on teada, siis on ka kõigile arusaadav pakkumuste kõrvalejätmine liialt kõrge või madala hinna tõttu. Mõistagi kehtivad kõik positiivsed asjaolud olukorras, kus eeldatav maksumus on õigesti määratud. Kui hankija poolt väljaöeldud maksumus on põhjendamatult madal, võivad pakkujad pakkumuse esitamisest loobuda. Põhjendamatult madalale maksumusele, mille hankija on avaldanud, saavad pakkujad hankemenetluse käigus toimivas teabevahetuses tähelepanu juhtida. See annab hankijale operatiivset teavet turuolukorra kohta ja võimaldab soovi korral muuta eeldatava maksumusena väljaöeldud summat (muutuse korral tuleb pikendada pakkumuste esitamise tähtaega).

Juhul, kui kõigi pakkumuste või vastavaks tunnistatud pakkumuste maksumused ületavad hankelepingu eeldatavat maksumust, võib hankija teha põhjendatud kirjaliku otsuse kõigi pakkumuste tagasilükkamise kohta⁴⁴.

⁴³ Jõustub alates 18. oktoobrist 2018. Kui praegu registrisse eeldatav maksumus sisestada, siis see ka kindlasti avaldatakse.

⁴⁴ Vt RHS [§116 lg 1 p1](#)

Eeldatav maksumus on oluline ka menetlusreeglite valimisel. Kui eeldatavast maksumusest lähtudes on läbi viidud lihthankemenetlus või nõ siseriiklik hankemenetlus aga tegelik maksumus on üle järgmiste piirmäärade, st oleks tulnud teha vastavalt kas nõ siseriiklik hankemenetlus või siis rahvusvaheline hankemenetlus (st teavitada ELT-s), siis tuleks hange kehtetuks tunnistada ja teha uus.

Kui tegelik maksumus ei tingi rangema menetluse tegemist, võib hankelepingu ära sõlmida.

Eeldatava maksumuse avalikustamise vastu räägib eelkõige see, et kui seda ülehinnatakse hankija poolt, ei pruugi saada turult soodsaimat pakkumust. Siiski toimib reeglina ka sel juhul pakkujate omavaheline konkurents madalaima hinna nimel. Sageli näitab aga praktika, et eeldatava maksumuse avaldamise tagajärjeks on pakkumused, mis järgivad väljaõeldud summat peaaegu sendi täpsusega. See on ka põhjuseks, miks eeldatava maksumuse avaldamine ei ole kohustuslik.

PlanS sätestab⁴⁵, et planeerimisalane teave ja kooskõlastamine ning arvamuse andmine on tasuta (kui seaduses ei ole sätestatud teisiti). **Tasuta teavet planeeringu koostamiseks on õigus saada üksnes planeerimisalase tegevuse korraldajal.** Kuna planeerimismenetlus tuleb läbi viia vältides üleliigseid kulutusi, ei saa ka planeerimiskonsultandile teha ülesandeks koguda planeeringu koostamiseks tasu eest teavet, mida planeeringu koostamise korraldaja peab saama tasuta.

Planeeringu koostamise käigus vajalikke menelustoiminguid saab teha üksnes planeeringu koostamise korraldaja. **Seega ka koostöö tegemine sh kooskõlastuste ja arvamuste saamine on planeeringu koostamise korraldaja ülesanne, mida ei saa üle anda planeerimiskonsultandile.** Siiski on koostööprotsessis sageli oluline konsultandi sisuline panus. Levinud praktika, kus koostöö ja kooskõlastuste saamisega tegeleb ainult konsultant, on taunitav.

Muud meneluskulud tuleb eeldatava maksumuse sisse arvestada. Juba tehnilise kirjelduse raames on otstarbekas läbi mõelda, kes kannab võimaliku avalikeks aruteludeks vajalike ruumide rendi maksumuse jne.

⁴⁵ PlanS § 11

Maksumuse etapiviisiline väljatoomine aitab kindlaks teha, kas pakkujal on ettekujutus planeeringuprotsessi kulgemisest. Maksumusest tulenevad läbi piirmäärade hanke menetlusreeglid. Eeldatava maksumuse avaldamine hanketeates nõuab selget arusaama hangitavast teenusest, annab pakkujale aimu töömahust ning aitab välistada ala- ja ülepakkumusi.

3.8. Hankelepingu tingimused

Riigihanke alusdokumentide juurde tuleb lisada hankelepingu projekt või kõik tulevase hankelepingu tingimused. Hanke tehnilises kirjelduses ja ka lepingus on vajalik fikseerida tegevused, mida üks või teine pool teeb, tähtajad ja maksetingimused.

Planeeringu konsultatsioonileping sõlmitakse planeeringu koostamise korraldaja ja planeerimiskonsultandi vahel, üldisemaks eesmärgiks on koostöö planeeringu koostamisel.

Planeeringu koostamise korraldaja saab sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe planeeringu tellimise ja mõjude hindamise kulude kandmiseks⁴⁶.

Konsultatsiooni teenuse üksikute tegevuste osas tuleb määrata nii tegevuse sisu kui tähtaeg. Tegevuse sisu tuleneb peamiselt lähtetingimustest/hanke tehnilisest kirjeldusest. Lahtikirjutatud tegevuse sisu võimaldab määrata (kas tehnilises kirjelduses või lepingus) tööosade vaheetapid ja nende valmimise tähtajad⁴⁷, eelistatult seotud mingi sündmusega nt:

- 1) uuringute valmimise tähtaeg, (eelistatult seotud mingi sündmusega, seda ka järgnevate tähtaegade puhul);
- 2) eskiislahenduse/planeeringu eelnõu valmimise tähtaeg;
- 3) KSH läbiviimisel selle sisuline ja ajaline seos planeeringu eelnõu koostamisega;
- 4) kooskõlastamisele saadetava eelnõu valmimise tähtaeg;
- 5) kooskõlastatud ja vajadusel kooskõlastuste alusel täiendatud eelnõu (vastuvõtmiseks esitatava planeeringu eelnõu) valmimise tähtaeg;
- 6) kehtestamise otsustamiseks esitatava planeeringu valmimise tähtaeg.

Nii üld- kui detailplaneeringu puhul piisaks tavapäraselt eelnevalt esitatud viiest tööosast, millega saaks siduda ka maksegraafiku. Juhul, kui vajalik on mõjude

⁴⁶ Vt Plans § 4 lg 2¹

⁴⁷ tähtaeg ei pea olema kuupäevaline vaid võib olla ka seotud sündmustega (X nädala jooksul peale Y etapi lõppemist). Sündmustega seotud tähtajad on planeeringu koostamise omapära, kuna planeerimine on etapiviisiline ja menetlusetapid reglementeeritud. Probleemid võivad tekkida ennekõike juhul, kui hankija on nimetanud konkreetse kuupäeva aga misiganes põhjustel ei ole võimalik sellest kinni pidada (nt kooskõlastamine ja arvamuste küsimine võib võtta kauem aega, kui kavandatud).

hindamine, sh KSH läbiviimine, võib esimeseks etapiks olla ka mõjude hindamise, sh KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine koos lähteseisukohtade täpsustamisega. Parimaks variandiks on lähteseisukohtade ja mõjude hindamise, sh KSH väljatöötamise kavatsuse ühendamine üheks dokumendiks, kus käsitletakse asjakohases mahus olemasolevat olukorda, planeeringuga kavandatavaid muudatusi ning planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevaid asjakohaseid mõjusid, sh asjakohaseid olulisi mõjusid KSH kontekstis.

Lisaks üldistele, menetluse vaheetappe tähistavatele tegevustele on konsultatsiooniteenuse puhul oluline kokku leppida täpsemas töökorralduses planeeringu koostamise korraldaja/tellijaga ja konsultandi vahel.

Planeeringu koostamisega kaasnevaid menetlustoiminguid peab tegema planeeringu koostamise korraldaja, neid ei saa lepinguga planeeringukonsultandile üle anda.

Nagu juba sissejuhatuses öeldud, hea planeering sünnib planeeringukonsultandi ja planeeringu korraldaja enda spetsialistide koostöös.

Parimaks aga ei saa pidada sellist praktikat, kus põhilise osa planeeringu koostamisest või valmislahendusest teeb planeeringukonsultant ning vähesel määral panustavad kohaliku omavalitsusüksuse spetsialistid.

Planeeringu vastu võtmise ja kehtestamise peab otsustama omavalitsus/ministeerium, konsultandi rolliks on võimalike lahenduste esitamine, kuid nende kaalumise ülesanne ja vastutamine on kehtestajal. Heaks ja kohaliku omavalitsuse enesekorralduse põhimõttega kooskõlas olevaks praktikaks tuleb lugeda seda, kus kohaliku omavalitsusüksuse spetsialistid panustavad planeeringu koostamisse põhiosa ja konsultant on justkui dirigent, kes neid suunab ning ühtlustab kogutud materjali.

Planeeringu teksti ja jooniste koostamine on võimalik planeeringu koostamise korraldaja ja planeerimiskonsultandi vahel ära jagada. Mida enam teeb planeeringu koostamise korraldaja, seda väiksem on ka sisse ostetava konsultatsiooniteenuse maksumus. Arvestada tuleb siin siiski ka omavalitsuse spetsialistide töökoormusega. Planeeringu koostamise jagamise puhul peab olema väga hea üksteisemõistmine.

Lisaks planeeringu koostamise sisulise osa tegemisele on ka kaasnevaid tegevusi, kus väljakujunenud praktika on erinev. Näiteks tutvustavate arutelude korraldamine (sh kes korraldab ruumid tehnikaga, registreerimisnimekirjad, saadab välja kutsed, avaldab lehekuulutused jne) on üks planeeringu koostamise korraldaja ülesannetest, koosolekute protokollimine võib olla ka planeeringukonsultandile üle antud, kuid sel juhul on planeeringu koostamise korraldajal kindlasti vaja arvestada protokollide ülevaatamise ja kinnitamisega. Sageli on planeerimiskonsultandi ülesandeks ka vastuskirjade sisulise osa ettevalmistamine planeeringu koostamise korraldajale, kuid ka siin on vajalik planeeringu koostamise korraldaja poolne sisuline ülevaatamine ja täiendamine. Otstarbekas on fikseerida planeerimiskonsultandi osalemine otsustamiskoosolekul (nt volikogu komisjonis vms), samuti planeeringu kehtestamise järgse nii teksti, pildi kui ka GIS fai-

lide jagamise kohustus. Vastavad tingimused on võimalik seada nii hankelepingus kui hanke tehnilises kirjelduses.

Planeeringu koostamine on avalik menetlus, kus kaasatakse erinevaid huvirühmasid ning kus planeerimiskonsultant peab andma asjakohast nõu lähtudes muu hulgas ka ametieetikast. Planeerimismenetluse tulemus küpseb koostöös ja see ei ole ette määratav. Töö käigus võib esineda olukordasid, kus planeeringu koostamise korraldaja või planeeringust huvitatud isik soovib planeerimiskonsultandilt tegevust, mida viimane ei pea otstarbekaks – oluline on, et ka sellise juhul käitumine oleks lepingus käsitletud. Kui soovitakse tegevust „proovime igaks juhuks“, siis peaks olema sellega kaasnev võimalik töö ümber tegemise aeg tasustatud.

Kui planeeringu avalikustamise käigus selgub, et koostöös planeeringu koostamise korraldajaga ja huvitatud isikuga koostatud planeeringulahendus ei ole vastuvõetav, siis ka see on planeeringukonsultandist sõltumatu tagajärg, mille puhul uue planeeringulahenduse tegemine tuleb tasustada.

Planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik peavad omale teadvustama, et koostatud planeering peab tasakaalustama eri huvisid ning kui huvitatud isiku eesmärgid kavandatu osas ei realiseeru 100%-liselt või üldse mitte, siis ei anna see alust kokkulepitud tasu vähendamiseks. Planeeringu tulemuseks on ka see, kui leitakse, et esialgu alale kavandatud ei ole võimalik teha.

Tellijal ja huvitatud isikul peavad olema teadlikud, et planeeringuprotsess on avalik ja seetõttu ei pruugi tellija või huvitatud isiku esialgne nägemus 100%-liselt täituda. Sellise olukorra ettenägemine on vajalik ka lepinguliste tingimuste fikseerimisel.

Maksegraafik on otstarbekas seada proportsionaalselt tehtava tööga ning seostada planeeringu koostamise vaheetappidega (vt *ptk 3.2 & 3.8*). Enamus planeeringu koostamise tööst tehakse ära enne planeeringu vastuvõtmist. Senise praktika kohaselt on mõistlik kavandada üks osamakse vähemalt 6 kuu kohta, et säilitada erasektorile mõistlik võimalus töötasu maksmiseks. Näitena esitame detailplaneeringute puhul üldiselt kasutatava jaotuse (esitatud on üldine keskmine, erijuhtide korral tuleb osatähtsusi üle vaadata).

<i>Tööosa tegevus</i>	<i>Tööosa eest makstav tasu</i>	<i>Tähtaeg</i>
Uuringud	Uuringute maksumus	
Eskiislahenduse koostamine ja esitamine KOV-le võimaliku eskiislahenduse arutelu korraldamiseks	30% uuringuteta osa maksumusest	Neli kuud lepingu sõlmimisest
Planeeringu eelnõu koostamine ja täiendamine kooskõlastamiseks ja	40% uuringuteta osa mak-	Neli kuud eskiislahenduse arutelust

koostöö läbi viimiseks	sumusest	
Planeeringu eelnõu täiendav korrigeerimine ja esitamine KOV-le vastuvõtmise korraldamiseks	20% uuringuteta osa maksumusest	Üks kuu seisukohatade analüüsi töökoosolekust
Planeeringu esitamine kehtestamiseks	10% uuringuteta osa maksumusest	Üks kuu avalikustamise ja järelevalve töökoosolekust

Mõjude hindamise/KSH tegemise korral tuleb tuua vastavad etapid välja eraldi või integreerida planeeringu tööosadega.

Üldplaneeringute puhul, mille koostamise ajagraafik on enamasti pikem, toimub esimese makse tegemine üldjuhul pärast üldplaneeringu mõjude hindamise, sh KSH väljatöötamise kavatsuse koostamist, lähteseisukohtade täpsustamist ja nende avalikustamist. Seega võiks üldplaneeringute puhul koosneda maksegraafik kuuest osamaksest, kus esimese makse osakaal on nt 10%.

Fikseeritud tervikhinnaga konsultatsioonihanke asemel on võimalik teha ka hankeleping, kus kogu planeeringukonsultandi töö tasustatakse ajapõhiselt. Töö vastuvõtt ja tasumine toimuks kas igakuiselt, kord kvartalis või muul kokku lepitud ajal. Sellisel juhul on oluline määrata esialgne eeldatav tundide maht ning võimalik, et ka piirmaht, mida ei tohi ületada – planeeringukonsultant peab oskama prognoosida, mitu tundi tal mingi tegevuse jaoks läheb. Kui planeeringu koostamise korraldaja koostab ise suurema osa planeeringust, siis on ajapõhine konsultatsiooniteenus ilmselt eelistatum.

Näide ajapõhise töö tasustamisest:

1. Lepitakse kokku tehtava töö hinna nõu lägi, millest üle kulutada ei saa. Kui tehtud tunnid hakkavad sellele lähenema ja on ilmnunud uued asjaolud, siis vaadatakse hankeleping vajadusel uuesti üle.
2. Iganädalane või ka igakuine kulutatud tundide aruandlus, mida klient peab aktsepteerima.
3. Kui on pikemad projektid, jagatakse tegevus etappideks ja antakse hinnanguline aeg ja maksumuse maksimum.

Lisaks proportsionaalsetele makseetappidele on oluline määratleda ka võimalik teenuse osutamise peatumine ja sellega seonduv kulu. Praktikas on küllalt levinud mingil põhjusel aja maha võtmine ning konsultatsiooniteenuse osutamine võib peatuda sel juhul kuudeks või aasta(te)ks – oluline on ka sel juhul tagada juba osutatud teenuse eest tasumine. Samuti tuleb arvestada, et peatumisest tingitult võib osutada vajalikuks senise töö ümbertegemine (õigusaktide muutumine, ruumilise arengu põhimõtete muutumine, uued soovid jms), mis tuleb samuti tasustada. Planeerimiskonsultandist mitteolenev töö ümbertegemine tuleks tasustada vastavalt ümbertegemiseks kulutatud ajale, nt tunnipõhiselt.

Juhul, kui on selgunud täiendava aja tasustamise vajadus, siis RHS-i⁴⁸ kohaselt on 10% ulatuses hankelepingu muutmine maksumuse suurendamiseks võimalik ilma täiendavate oluliste põhjendusteta. Ilma uut riigihanget korraldamata on põhjendatud vajadusel võimalik RHS⁴⁹ kohaselt osta teenuseid, mida hanke alusdokumendid ei sisaldanud.

Samas ei tohiks juba konsultatsioonihanke korraldamisel arvestada nõ võimaliku varuga. Konsultatsioonihankes peab kirjeldama kogu teadaolevat tööd, mis on vajalik eesmärgi täitmiseks.

3.9. Hankelepingu muutmine

RHS võimaldab hankelepingu muutmist. See on sageli algsest tähtajast oluliselt kauem kestvate planeeringute koostamiste puhul oluline asjaolu, mis hõlbustab nii planeeringu koostamise korraldaja kui ka konsultatsiooniteenuse osutaja tegetsemist.

Üldpõhimõtte hangete läbiviimisel on, et hankelepingu muutmist ei tohi hanke korraldamisel ette kavandada. **Hankega tellitakse lõplik töömaht ning lepingu muutmine saab tuleneda ainult ette prognoosimatutest muudatustest.**

Hankelepingut võib muuta, kui muudatuse ulatus, sisu ja kohaldamistingimused on riigihanke alusdokumentides selgelt, täpselt ja ühemõtteliselt ette nähtud⁵⁰. Seega tuleb välja tuua näiteks loetelu asjaoludest, mis võivad teenuse mahtu suurendada (planeeringu koostamise käigus ilmnev vajadus planeeringu põhilahendust muuta, täiendavad avalikud arutelud või aruteludest tulenev muudatuse vajadus, lisauuringud vms).

RHS-s on toodud loetelu tingimustest⁵¹, mille korral võib hankelepingut muuta uut riigihanget korraldamata. Juhul, kui muudatuse väärtus ei ületa 10% algsest teenuse maksumusest, ei ole vajalik ulatuslik lepingu muutmise põhjendamine. Lisaks on muuhulgas toodud võimalus osta samalt pakkujalt täiendavaid teenuseid, mille järele on hankijal tekkinud vajadus ja mille tellimine teiselt pakkujalt põhjustaks pakkujale olulist ebamugavust. Sellisel juhul ei tohi muudatuse väärtus ületada 50% hankelepingu algsest maksumusest. Samas väärtuses, 50% ulatuses algsest maksumusest, võib lepingut muuta hoolsale hankijale ettenägematute asjaolude tõttu. Tähelepanu väärrib asjaolu, et piirväärtus 50% algsest maksumusest kehtib ühele muutmisele, vajadusel võib lepingu muutmist korrata taas kuni 50% ulatuses.

⁴⁸ Vt RHS § 123 lg 1 p 1

⁴⁹ Vt RHS § 123 lg 1 p 3

⁵⁰ RHS § 123 lg 1 p 2

⁵¹ Hankelepingu muutmist käsitleb RHS § 123.

RHS annab ka võimaluse asendada pakkuja uue riigihanke alusdokumentides sätestatud kvalifitseerimise tingimusi täitva pakkujaga, kui sellist muudatustingimust sisaldasid riigihanke alusdokumendid.

Muudatus peab olema igal juhul põhjendatud ja korrektselt vormistatud. Muudatuse saab sõlmida lepingu lisana.

4. Pakkumuste küsimine planeerimiskonsultatsiooniks, mis jääb alla lihthanke piirmäära

Eelmistes peatükkides toodud soovitused on suures osas kasutatavad ka olukorras, kus planeerimiskonsultatsiooni eeldatav maksumus jääb alla lihthanke piirmäära, st alla 30 000 euro⁵². Sellisel juhul on tegemist eeldatavasti lihtsama detailplaneeringu või üldisema planeeringu konkreetse osa konsultatsiooniga.

Saavutamaks parimat hinna ja kvaliteedi suhet, tuleb küsida potentsiaalsetelt konsultatsiooniteenuse pakkumusi planeerimiskonsultatsiooniks. Pakkumuste küsimine on sisukas juhul, kui pakkujale antakse piisavalt teavet konsultatsiooniteenuse iseloomu ja lahendatavate ülesannete kohta. Koostatud lähteseisukohad tuleb lisada pakkumuskutsele.

Kindlustamaks planeeringu koostamise sujuvat kulgemist on otstarbekas küsida pakkujalt ka töö tegemiseks kuluvat aega etappide kaupa. See näitab, kas pakkuja mõistab planeeringu olemust ja seadusest tulenevat koostamise menetlust.

Konsultatsiooniteenuse kvaliteeti aitab kindlustada võtmespetsialistidele esitatav pädevusnõue (nt kutsetunnistuse olemasolu) ja varasema asjakohase kogemuse küsimine.

Siiski tuleb arvestada, et väiksema planeerimiskonsultatsiooni tellimisel ei ole otstarbekas nõuda pakkujatelt väga põhjaliku pakkumuse koostamist. Juhul, kui pakkumuse koostamisele kulub enam kui pool tööpäeva, on oht, et loodetav kasu uue töö näol ei kaalu üles pakkumusele koostamisele kuluvat tasuta tööaega.

⁵² avaliku sektori poolt igasuguse asja ostmine, teenuse tellimine, ideekavandi saamine, ehitustöö tellimine ja kontsessioonilepingu sõlmimine on riigihange (RHS § 4 p 16). Sõltuvalt maksumusest on menetlusreeglid erinevad. Seega ka alla lihthanke piirmäära (30 000€) jääva konsultatsiooni korral tuleb järgida riigihanke korraldamise üldpõhimõtteid (RHS § 3) või rakendada seadusest tulenevaid menetlusreegleid (RHS § 15 lg 11)