



**RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON**

OTSUS

Vaidlustusaja number	203-25/298441
Otsuse kuupäev	14.10.2025
Vaidlustuskomisjoni liige	Angelika Timusk
Vaidlustus	H Ehitus OÜ vaidlustus Jõelähtme Vallavalitsuse riigihankes „Kostivere mõisa energiatõhususe tõstmine, osaline renoveerimine“ (viitenumber 298441) ühispakkujate EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ pakkumuse vastavaks ning edukaks tunnistamise otsustele
Menetlusosalised	Vaidlustaja, H Ehitus OÜ, esindaja Indrek Hiisjärv Hankija, Jõelähtme Vallavalitsus, esindaja vandeadvokaat Martin Männik Kolmas isik, ühispakkujad EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ, esindaja Artur Veeroja
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

RHS § 197 lg 1 p 4 ja RHS § 198 lg-de 3 ja 8 alusel

- 1. Jätta vaidlustus rahuldamata.**
- 2. Mõista H Ehitus OÜ-lt Jõelähtme Vallavalitsuse kasuks välja lepingulise esindaja kulud summas 502,20 eurot käibemaksuga.**
- 3. Jätta H Ehitus OÜ kulud tema enda kanda.**

EDASIKAEBAMISE KORD

Halduskohtumenetluse seadustiku § 270 lg 1 alusel on vaidlustuskomisjoni otsuse peale halduskohtule kaebuse esitamise tähtaeg kümme (10) päeva arvates vaidlustuskomisjoni otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

JÕUSTUMINE

Otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtaja möödumist, kui ükski menetlusosaline ei esitanud kaebust halduskohtusse. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud edasikaevatud osaga (riigihangete seaduse § 200 lg 4).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. 29.07.2025 avaldas Jõelähtme Vallavalitsus (edaspidi ka Hankija) riigihangete registris

avatud hankemenetlusega riigihanke „Kostivere mõisa energiatõhususe tõstmine, osaline renoveerimine“ (viitenumber 298441) (edaspidi Riigihange) hanketeate ja tegi kättesaadavaks muud riigihanke alusdokumendid (edaspidi RHAD), sh *HD_Juhised_pakkujale* (edaspidi Juhised), *HD_Lisa_I_Tehniline_kirjeldus* (edaspidi TK), *HD_Lisa_II_Hankelepingu_projekt* (edaspidi Leping) ja *Arhitektuuri ja ehituskonstruksioonide põhiprojekt* (edaspidi Projekt) . Pakkumuste esitamise tähtpäevaks esitati viis pakkumust, teiste hulgas esitasid pakkumuse ühispakkujad H Ehitus OÜ ja Budstroi OÜ ning ühispakkujad EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ.

2. Jõelähtme Vallavalitsuse 04.09.2025 korraldusega nr 707 (edaspidi Korraldus 1) tunnistati vastavaks kõik esitatud pakkumused (Korralduse 1 p 1) ning edukaks ühispakkujate EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ pakkumus (Korralduse 1 p 2).

Jõelähtme Vallavalitsuse 05.09.2025 korraldusega nr 721 (edaspidi Korraldus 2) kvalifitseeriti ühispakkujad EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ ja jäeti kõrvaldamata.

3. 11.09.2025 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) H Ehitus OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) vaidlustus Hankija otsustele tunnistada vastavaks ning edukaks ühispakkujate EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ (edaspidi ka Kolmas isik) pakkumus.

4. Vaidlustuskomisjon teatas 19.09.2025 kirjaga nr 12.2-10/203 menetlusosalistele, et vaatab vaidlustuse läbi esitatud dokumentide alusel kirjalikus menetluses, tegi teatavaks otsuse avalikult teatavaks tegemise aja ning andis täiendavate seisukohtade ja dokumentide esitamiseks aega kuni 24.09.2025 ja neile vastamiseks 29.09.2025. Vaidlustuskomisjoni määratud esimeseks tähtpäevaks esitas menetluskulude nimekirja Hankija. Teiseks tähtpäevaks täiendavaid seisukohti ei esitatud.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

5. Vaidlustaja, **H Ehitus OÜ**, põhjendab vaidlustust järgmiselt.

5.1. Riigihanke ese on muinsuskaitse objekt, kuid Kolmandal isikul puuduvad muinsuskaitse pädevusega isikud.

5.2. Tööde maht ja Tööle kehtestatud nõuded on toodud RHAD-is, Lepingu p-is 2.3 ja Projekti seletuskirja *Arhitektuurse ja konstruktiivse osa põhiprojekt Töö nr 25-01 AR-3-01 14.05.2025 Leht 6* (edaspidi Seletuskiri) p-is 4.1.

Kolmandal isikul puudus muinsuskaitse pädevus pakkumuse tegemise hetkel.

6. Hankija, **Jõelähtme Vallavalitsus**, vaidleb vaidlustusele vastu.

6.1. Kolmanda isiku pakkumus on vastav. Hankija ei saa hankemenetluse selles faasis asuda pakkumusele esitama tingimusi, mida RHAD ei sisalda.

6.2. Hankija esitas Riigihankes pakkujatele vaid nõude seoses tehnilise ja kutsealase suutlikkusega, mille kohaselt pakkuja peab olema riigihanke algamisele eelneva 60 kuu jooksul teostanud vähemalt ühe fassaadi välisviimistluse objekti (fassaadi pindalaga min 200 m²), ühe ventilatsiooni tööde objekt kus ventileeritavat pinda minimaalselt 300 m², ühe ajaloolise restaureeritava objekti, kus pinda minimaalselt 200 m². Kolmas isik sellele nõudele vastas.

6.3. Riigihankes sõlmitava hanklepingu täitmise käigus tuleb tagada muinsuskaitsealane järelevalve ehitustööde teostamise ajaks, mitte pakkumuste esitamise ajaks. Selle nõude võimalik rikkumine tulevikus võib olla käsitletav kui tulevase hanklepingu rikkumine, kuid mitte pakkumuse tagasilükkamise alus.

7. Kolmas isik, **ühispakkujad EverBuild OÜ ja Plastexpert OÜ**, vaidleb vaidlustusele vastu. Lepingu p-i 2.3 ja Seletuskirja p-i 4.1 kohaselt tuleb muinsuskaitse järelevalve tagada ehitustööde teostamise ajal, mitte hankemenetluse või pakkumuse esitamise ajal. Kolmas isik täidab kõik kvalifitseerimise tingimused ja Kolmandal isikul on kõik võimalused ja vahendid tööde teostamiseks kooskõlas muinsuskaitse seadusega (edaspidi MuKS).

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

8. Hankija otsused tunnistada vastavaks ning edukaks Kolmanda isiku pakkumus on vaidlustatud üksnes põhjusel, et Kolmandal isikul puuduvad muinsuskaitse pädevusega isikud. Vaidlustaja on kokkuvõttes seisukohal, et sellise pädevusega isikute puudumise tõttu pakkumuse esitamise hetkel ei saa Kolmanda isiku pakkumust vastavaks ega edukaks tunnistada. Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga.

9. Vaidlustaja ei ole vaidlustanud Kolmanda isiku kvalifitseerimise otsust ja puudub vaidlus, et Kolmas isik vastab RHAD-is kehtestatud kvalifitseerimistingimusele, mille kohaselt pakkuja peab olema teostanud [---] *ühe ajaloolise restaureeritava objekti, kus pinda minimaalselt 200 m²*. Hankija ei ole kehtestanud mis tahes kvalifitseerimise tingimusi nt RHS § 101 lg 1 p-i 1 alusel, mis andnuks õiguse nõuda pakkuja tehnilise ja kutsealase pädevuse kvalifitseerimise tingimusele vastavuse kontrollimiseks ehitustööde hankelepingu korral *andmeid ehitustööde tegemise eest vastutavate isikute kohta*. Seega muinsuskaitseliste tööde tegemise eest vastutavate isikute olemasolu ja andmeid ei ole RHAD-is küsitud pakkuja kvalifitseerimiseks ja vaidlustuskomisjon on seisukohal, et seda ei ole tehtud ka pakkumuse vastavuse kontrollimiseks.

10. RHS § 114 lg 2 esimese lause kohaselt lükkab hankija pakkumuse tagasi, kui see ei vasta riigihanke alusdokumentides esitatud tingimustele [---]. Seega lahendades vaidlust pakkumuse tagasilükkamise üle tuleb vaidlustuskomisjonil esmalt tuvastada, kas RHAD-is on sätestatud tingimused, millele Kolmanda isiku pakkumus väidetavalt ei vasta ja millele mittevastavuse tõttu tulnuks pakkumus tagasi lükata.

Oluline on siinkohal märkida, et nende asjaolude väljaselgitamiseks, millis(te)le RHAD-i vastavustingimus(te)le mittevastavust Vaidlustaja ette heidab, tagastas vaidlustuskomisjon 12.09.2025 kirjaga nr 12.2-10/203 vaidlustuse Vaidlustajale mh ka puuduste kõrvaldamiseks: *palun esitage vaidlustuse põhjenduste hulgas lisaks väitele Kolmandal isikul muinsuskaitse pädevusega isiku puudumisele viide Riigihanke alusdokumentide (vastavus)tingimustele, kus tuleb Riigihankes nõue muinsuskaitse pädevusega isiku olemasolu tõendamiseks pakkumuses*. Vaidlustaja viitas Lepingu p-ile 2.3 ja Seletuskirja p-ile 4.1.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Vaidlustaja on ekslikult võrdsustanud hankelepingu täitmise tingimused vastavustingimustega, mille täitmist peaks pakkuja tõendama pakkumuse esitamiseks pakkumuses.

10.1. Puudub vaidlus, et Projekti koostamisel on lähtutud mh MuKS-ist (Seletuskirja p 2) ja et *ehitustööde ajal tuleb tagada muinsuskaitse järelevalve* vastava pädevusega isiku poolt (Seletuskirja p 4.1). See, millest on projekteerija lähtunud Projekti koostamisel, et pane aga mingeid kohustusi pakkujale pakkumuse vastavustingimuseks RHAD-is.

Samuti ei ole Kolmanda isiku pakkumuse vastavuse kontrollimise aspektist asjasse puutuv Seletuskirjas sätestatud kohustus tagada ehitustööde ajal muinsuskaitse järelevalve. MuKS § 55 kehtestab omaniku või valdaja, kelleks antud juhul on Hankija, kohustuse korraldada kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise nõuetekohaseks konserveerimiseks, restaureerimiseks või ehitamiseks tööde üle muinsuskaitse järelevalve. Riigihankega tellib Hankija ehitustöid (Kostivere mõisa osalist renoveerimist), mitte nende ehitustööde muinsuskaitse järelevalvet. TK p 6 kirjeldab töid, sh loetleb p 6.4, mis kuulub

töövõtu mahtu, ja muinsuskaitsealist järelevalvet ei ole seal üles täheldatud. Seletuskirja viide MuKS § 56 lg-dele 1-24.2 jääb vaidlustuskomisjonile arusaamatuks, kuna sättes on vaid 4 lõiget (mitte 24), kuid selge on see, et ükski neist ei reguleeri sisult pakkuja kohustusi Riigihankes.

10.3. Vaidlustuskomisjon peab võimalikuks, et Seletuskirja koostaja on soovinud viidata MuKS § 56 lg-dele 1-2 ja jätkata seejärel loetelu p-iga 4.2 järgmises sõnastuses: *Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ja enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS §52 lg 1).*

Vaidlustuskomisjon kordab, et pakkuja (ettevõtja) suutlikkust (pädevust) hankelepingu nõuetekohaselt täita tuleb Hankijal kontrollida reeglina pakkuja kvalifikatsiooni kontrollimise etapis ja Hankija ei ole kvalifitseerimise tingimusena kehtestanud RHAD-is seda, millist ettevõtjat peab ta MuKS-i mõttes pädevaks teostama ehitus- ja restaureerimistöid. Vaidlustuskomisjon on samuti seisukohal, et Hankija ei ole seda teinud viidatud Seletuskirja lauses ka vastavustingimusena RHS §-i 114 mõttes.

10.3.1. Isegi kui lausest on võimalik aru saada, et mitte iga ettevõtja ei tohi selliseid töid teha ja ettevõtjal peab olema nende tööde tegemiseks mingi pädevus, siis see, millist ettevõtja pädevust silmas peetakse, Seletuskirjast ei nähtu, rääkimata sellest, et pakkuja peaks selle pädevuse olemasolu pakkumuse esitamise hetkel mingil konkreetsel viisil tõendama.

Vaidlustuskomisjon juhib tähelepanu Riigikohtu otsusele haldusajlas 3-19-1464, p-ile 16, mis sedastab järgmist: *kui seadus ei sätesta teisiti, võib hankija otsustada, kas ta usaldab pakkuja kinnitusi või nõuab vastavate asjaolude kindlakstegemiseks tõendeid. [...] Kohtul ei ole ilma seadusliku aluseta õigust sekkuda hankija kaalutlusõigusesse ning nõuda tõendi esitamist seal, kus hankija on õiguspäraselt otsustanud piirduda pakkuja kinnitusega. Hankemenetlus põhineb suurel määral pakkuja ühepoolsetel kinnitustel ja hankija võimalusel neid usaldada [...].* Juhiste p-i 17.4 kohaselt peab pakkuja pakkumuses esitama kinnituse kõigi hanketeates ja hankedokumentides esitatud tingimuste ülevõtmise kohta (HD Lisa III vorm 8) ja isegi kui HD Lisa III vorm 8 RHAD-i hulgas puudub (vaidlustuskomisjon sellise nimega vormi riigihangete registris ei näe), on Kolmas isik vastanud jaatavalt pakkumuses esitatud dokumendi Vastavustingimused nõudele: *Pakkumuse esitamisega kinnitab pakkuja kõigi riigihanke alusdokumentides esitatud tingimuste ülevõtmist.* Selle kinnitusega saab eespooltoodud Riigikohtu otsusest tulenevalt olla hõlmatud ka Seletuskirjas sätestatud nõude täitmise kinnitamine, et *ehitus ja restaureerimistöid teostab pädev isik*, mida pakkujad ei pidanud RHAD-ist nähtuvalt kuidagi teisiti tõendama.

10.3.2. MuKS § 68 lg 1 kohaselt peab muinsuskaitse valdkonnas tegutseval ettevõtjal *olema vastavasisuline õigussuhe käesoleva seaduse §-s 69 nimetatud pädeva isikuga või ta peab olema füüsilisest isikust ettevõtjana ise pädev isik.* Seletuskirjas puudub selge ja üheselt mõistetav nõue, et see õigussuhe pädeva isikuga peab pakkujal olema olemas pakkumuse esitamiseks. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et lubamatu on tuletada ebaselge sisuga Seletuskirja lausest sellist kohustuslikku pakkumuse vastavustingimust pädeva isiku olemasolule nagu seda soovib Vaidlustaja.

Ka Euroopa Kohus on otsuses kohtuasjas C-309/18, p-is 20, märkinud, et võrdse kohtlemise põhimõtet ja läbipaistvuskohustust tuleb tõlgendada nii, et nendega on vastuolus ettevõtja kõrvale jätmine hankemenetlusest sellise kohustuse täitmata jätmisel, mis ei tulene sõnaselgelt selle menetlusega seotud dokumentidest ega kehtivast riigisisisest õigusest, vaid selle õiguse ja nende dokumentide tõlgendamisest ning liikmesriigi haldusasutuste või -kohtute poolt nendes dokumentides olevate lünkade täitmisest.

10.3.3. Kui Seletuskirja lauset *Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja* tuleb lõpptulemusel mõista nii, et ettevõtjal on tööde teostamise pädevus vaid siis, kui tal on õigussuhe pädeva isikuga, siis selle isiku faktilist olemasolu tuleb Hankijal kontrollida hankelepingu täitmise tingimusena mitte pakkumuse vastavustingimusena (Lepingu sõlmimisel

peab pakkuja Lepingu p-ist 2.5 nähtuvalt kinnitama, et: *ta omab töö teostamiseks vajalikke töövahendeid, kvalifitseeritud tööjõudu ning tal on kogemused Lepingu dokumentidega kirjeldatud Tööde teostamiseks*). Tulevikku, täpsemini hankelepingu täitmise perioodi suunatud tingimused *töö teostamiseks* ei pea olema täidetud pakkumuse esitamise hetke seisuga. Vaidlustuskomisjon kordab, et Hankija ei ole esitanud RHAD-is pädeva isiku olemasoluga seonduvat vastavustingimust viisil, et sellise spetsialisti olemasolu oleks tulnud kuidagi spetsiifiliselt tõendada pakkumuses pakkumuse esitamisel.

10.3.4. Selge on Seletuskirja nõue, et *enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS §52 lg 1)* ja selles osas ei saa olla mõistlikku vaidlust, et nõue, mille sisuks on millegi taotlemine *enne tööde algust*, ei ole ega saa olla pakkumuse vastavustingimus, mis peaks olema täidetud pakkumuses pakkumuse esitamise hetkel.

10.4. Tulenevalt eespooltoodust on vaidlustuskomisjon seisukohal, et RHAD-is puudub Vaidlustaja väidetud vastavustingimus, millele Kolmanda isiku pakkumus väidetavalt ei vasta, mistõttu Hankija otsus Kolmanda isiku pakkumuse vastavaks tunnistamiseks on kooskõlas RHS § 114 lg-dega 1 ja § 3 p-dega 1 ja 2 ja selle kehtetuks tunnistamiseks alused puuduvad.

11. Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsus

Kuna vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija ei ole eksinud Kolmanda isiku pakkumuse vastavuse kontrollimisel ja tema pakkumuse vastavaks tunnistamisel, siis ei ole õigusvastane ka RHS § 117 lg 1 alusel sellele järgnev otsus Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamiseks. Vaidlustaja ei vaidlusta Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise otsust iseseisva põhjendusega.

12. Vaidlustusmenetluse kulud

Lähtudes sellest, et vaidlustus jääb RHS § 197 lg 1 p-i 4 alusel rahuldamata, kuuluvad vaidlustusmenetluse kulude osas kohaldamisele RHS § 198 lg-d 3 ja 8.

Hankija on esitanud taotluse lepingulise esindaja kulude väljamõistmiseks summas 502,20 eurot käibemaksuga (Hankija ei ole käibemaksukohustuslasena registreeritud) 2,7 tunni eest tunnihinnaga 150 eurot käibemaksuta.

Arvestades asja mahtu ja keerukust on kulud vajalikud ja põhjendatud ja tuleb Vaidlustajalt välja mõista.

Kolmas isik pole kulude hüvitamist taotlenud.

Vaidlustaja kulud jäävad tema enda kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)

Angelika Timusk