



## **07.10.2025 kontrolliaht nr 12.2-4/15 riigihangete teostamise kontrollimise kohta Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis**

Kontrollimise alus: Rahandusministeeriumi 22.11.2024.a kiri nr 12.2-4/18-1

Hankija nimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Hankija registrikood: 10788733

Hankija õiguslik vorm: aktsiaselts

Hankija esindusõiguslik isik: juhatuse liige Tarmo Leppoja

Kontrolliperiood: 08.09.2023–16.02.2024

### **1. Kontrollimise eesmärk ja ulatus**

- 1.1. Kontrollimisele kuulus Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (edaspidi hankija) poolt avatud hankemenetlusena korraldatud riigihanke „Heakorrasteenuse tellimise raamleping 2023“ (viitenumber 268863) (edaspidi riigihange). Hankija alustas riigihanget hanketeate avaldamisega riigihangete registris 08.09.2023.
- 1.2. Kontrollimise eesmärgiks oli anda hinnang, kas hankija on eelnimetatud riigihanke korraldamisel riigihanke alusdokumentides sätestanud RHS §-st 77 lg 6<sup>1</sup> ja lg 7<sup>1</sup> ning Keskkonnaministri 01.01.2022 määruse nr 35 „Hankelingu esemeks olevate toodete ja teenuste keskkonnahoidlikud kriteeriumid ja nende kohta riigihanke alusdokumentides kehtestavad tingimused“ alusel kohustuslikke keskkonnahoidlikke kriteeriume ja nõudeid, sealhulgas lisanud keskkonnahoidlikke kriteeriume tehnilisse kirjeldusse, vastavus-, hindamis-, kvalifitseerimis- ja/või lepingutingimustesse.
- 1.3. Järelevalvemenetluses kontrollitakse üksnes hankija tegevuse õiguspärasust. Rahandusministeeriumi poolt läbiviidav järelevalvemenetlus ei hõlma hankija tegevuse otstarbekuse kontrollimist ega tema otsuste ja toimingute tulemuslikkuse hindamist (RHS § 203 lg 3).
- 1.4. Rahandusministeeriumil on õigus anda soovitusi ja juhiseid RHS-i paremaks järgimiseks ja rikkumiste ärahoidmiseks. Soovitused ja juhised võivad sisalduda järelevalvemenetlust lõpetavas dokumendis (RHS § 210), sh valimipõhises järelevalvemenetluses koostatavas kontrolliahtis (RHS § 205 lg 4 p 3).
- 1.5. RHS-is sätestatud korrast kinnipidamist on kontrollitud eRHR-is avaldatud andmete ning hankija poolt edastatud dokumentide ja järelevalvemenetluse käigus antud selgituste alusel.
- 1.1. Kontrolliahti projekt edastati hankijale tutvumiseks ja vastuväidete esitamiseks 24.09.2025. Hankijal oli võimalik soovi korral esitada täiendavaid selgitusi või põhjendatud vastuväiteid projekti kohta hiljemalt 30.09.2025. Hankija ei esitanud omapoolset seisukoha kontrolliahti projektile, mistõttu arvestame, et hankija on projektiga tutvunud ning nõustus kontrolliahti projektis tehtud tähelepanekutega ja soovitustega.

## **2. Kokkuvõtte järelevalvemenetluse tulemustest**

- 2.1. Hankija on korrektelt täitnud RHS § 77 lg-s 6<sup>1</sup> ja 7<sup>1</sup> ning keskkonnaministri määru nr 35 „Hankelepingu esemeks olevate toodete ja teenuste keskkonnahoidlikud kriteeriumid ja nende kohta riigihanke alusdokumentides kehtestavad tingimused” kehtestatud nõudeid.

## **2. Hanke alusdokumentides keskkonnahoidlike kriteeriumite kasutamise kontrollimine**

### **3.1. Määruse kohalduvus riigihanke korraldamisele**

RHS-i § 77 lg 7<sup>1</sup> alusel on kehtestatud keskkonnaministri määru nr 35 „Hankelepingu esemeks olevate toodete ja teenuste keskkonnahoidlikud kriteeriumid ja nende kohta riigihanke alusdokumentides kehtestavad tingimused” (edaspidi *määrus*). Määruse § 1 lg 1 alusel kohaldatakse antud määrust avaliku sektori ja võrgustiku sektori hankijale. Riigi Kinnisvara Aktsiaselts on hankija RHS § 5 lg 2 p 5 alusel, kuivõrd see on asutatud eesmärgiga täita põhi- või kõrvaltegevusena ülesannet avalikes huvides, millel ei ole tööstuslikku ega ärilist iseloomu (hankija põhikirja alusel on aktsiaseltsi eesmärk peamiselt riigile kui ainuaktsionärile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes) ja mida põhiliselt rahastavad või mille juhtimis- või järelevalveorgani liikmetest rohkem kui poole määravad või mille juhtimist muul viisil kontrollivad koos või eraldi käesoleva lõike punktides 1–4 nimetatud hankijad (äriregistri andmetel kuuluvad 100% hankija aktsiatest Eesti Vabariigile).

Määruse § 1 lg 3 p 2 alusel kehtestatakse keskkonnahoidlikud kriteeriumid puhastustoodete ja -teenuste hankimisele. Määruse § 6 lg 1 p-de 1-3 järgi on puhastustooted ja -teenused regulaarsed professionaalsed siseruumide puhastusteenused kontorites, sanitaarruumides ning teistes avalikes ruumides; selliste klaaspindade puhastamine, milleni pääseb eriseadmete või -masinate abita ja/või keskkonnahoidlikud puhastusvahendid ja puhastustarvikud. Määruse § 6 lg 3 sätestab, et regulaarne professionaalne puhastusteenus on selline, mida osutatakse vähemalt kord kuus (v.a klaaspindade puhastamine, mis on regulaarne, kui see toimub vähemalt kord kolme kuu jooksul).

Riigihanke alusdokumentide järgi hangiti regulaarset professionaalset puhastusteenust teenust hoonete (mh siseruumide) puhastamiseks. Seega oli tegu määruse § 6 lg 1 p-des 1-3 kirjeldatud toodete ja teenuse hankimisega.

Eelnevast tulenevalt kohaldusid hankija suhtes RHS-ist ja määrusest tulenevad riigihanke korraldamisel keskkonnahoidlike kriteeriumite kasutamist kohustavad sätted.

### **3.2. Keskkonnahoidlike nõuete kontroll**

Määruse § 3 sätestab, et hankijal tuleb kehtestada §-s 1 välja toodud tooterühma ja teenuse hankimisel riigihanke alusdokumentides käesoleva määruse lisades sätestatud keskkonnahoidlikud kriteeriumid. Lisaks on hankijal õigus lisada täiendavalt

valikkriteeriumeid või kriteeriume ise sõnastada. Täpsemad kriteeriumid puhastoodete ja -teenuste hankimisele on välja toodud määruse lisas 2.

Hankija on keskkonnahoidlike kriteeriume sätetanud järgmistes riigihanke alusdokumentides:

- „Vastavustingimused”;
- „Lisa 1. Heakorrateenuse kirjeldus ja minimaalsed mahud (jaanuar 2022)” (edaspidi „Tehniline kirjeldus”);
- „Vorm 9 Loetelu - tarnitavad tooted ja kasutatavad puhastusained”.

Samuti on hankija on riigihangete registris märkinud, et on hanke korraldamisel ja läbiviimisel arvestanud keskkonnahoidlike aspektidega.

### **3.2.1. Kohustuslikud keskkonnahoidlikud kriteeriumid**

#### **3.2.1.1. Pakkuja pädevus ja kogemus**

Vastavalt määruse lisa 2 punktile 1.1 peab hankija nõudma, et pakkujal oleks keskkonnahoidlike puhastusteenuste siseruumides osutamise pädevus ja kogemus, mis hõlmaks vähemalt kogemust selliste puhastusvahendite kasutamiseks, millele on kõva pinna puhastamisega seoses antud Euroopa Liidu ökomärgis või muu standardi EN ISO 14024 I tüüpi ökomärgis, mis on Euroopa Liidus ametlikult tunnustatud (punkt 1.1.1) ja personali pädevuse suurendamist organisatsioonisisese või -välise koolitamisega, mis hõlmab potentsiaalseid keskkonnamõjureid, nagu puhastusvahendi õige lahjendamine ja doseerimine, reovee kõrvaldamine ja jäätmete liigiti kogumine (punkt 1.1.2).

Määruse lisa 2 p-st 1.1 tuleneva nõude täitmiseks on hankija riigihanke alusdokumendis „Tehniline kirjeldus” sätestanud, et *töövõtjal peavad olema keskkonnahoidlike puhastusteenuste siseruumides osutamise pädevus ja kogemus, mis hõlmavad vähemalt järgmist: 3.1.8.1 kogemus selliste puhastusvahendite kasutamiseks, millele on kõva pinna puhastamisega seoses antud Euroopa Liidu ökomärgis või muu standardi EN ISO 14024 I tüüpi ökomärgis, mis on Euroopa Liidus ametlikult tunnustatud; 3.1.8.2 personali pädevuse suurendamine organisatsioonisisese või -välise koolitamisega, mis hõlmab potentsiaalseid keskkonnamõjureid, nagu puhastusvahendi õige lahjendamine ja doseerimine, reovee kõrvaldamine ja jäätmete liigiti kogumine.*

Seega on hankija järginud määruse lisas 2 punktis 1.1. sätestatud nõudeid.

#### **3.2.1.2. Seire läbiviimine ja seire käigus kontrollitavad nõuded**

Määruse lisa 2 p 1.2. sätestab, et hankelepingu täitmise ajaks peab pakkuja kehtestama tegevuskorra, mille alusel ta jälgib ja talletab pakkumuses esitatud näitajate (edaspidi *seire*) täitmist. Seire miinimumsagedus on üks täistööpäev vähemalt iga nelja kuu tagant. Seire käigus tuleb kontrollida järgnevate nõuete täitmist:

- Kasutatud puhastusvahendite kogus koos ökomärgise ja lahjendusastmega; (p 1.2.1.)
- Kasutatud puhastustarvikute liik ja korduskasutatavus; (p 1.2.2.)

- Puhastamiseks kasutatud veekogus ja vee kõrvaldamise koht; (p 1.2.3.)
- Puhastamise käigus tekkinud tahkete jäätmete kogus ja nende liigiti kogumine. (p 1.2.4.)

Hankija on riigihanke alusdokumendi „Vastavustingimused” leheküljel 2 sätestanud pakkuja kohustuse seire läbiviimiseks ning määranud seire miinimumsageduseks üks täistööpäev vähemalt iga nelja kuu tagant. Kontrollitavate nõuetena on hankija sätestanud järgmised:

- kasutatud puhastusvahendite kogus (koos märkega selle kohta, kas neil on Euroopa Liidu ökomärgis ja milline on nende lahjendusaste);
- milliseid puhastustarvikuid kasutati (nende liik ja korduskasutatavus);
- puhastamiseks kasutatud veekogus ja vee kõrvaldamise koht;
- puhastamise käigus tekkinud tahkete jäätmete kogus ja nende liigiti kogumine.

Hankija on samas dokumendis ka välja toonud, et „kinnitusi ei ole vaja anda, tegevuskorda ei ole vaja esitada ega lepingu täitmise ajaks kehtestada, kui pakkuja täidab vähemalt ühe alljärgnevatest nõuetest: • pakkujal on keskkonnajuhtimissüsteem, mis on sertifitseeritud ISO 14001 alusel; • pakkujal on keskkonnajuhtimissüsteem, mis on registreeritud EL-i keskkonnajuhtimis- ja keskkonnanäidatimissüsteemi (EMAS) kohaselt; • pakkujal on siseruumide puhastusteenuste osutamise ökomärgis, kui märgise kriteeriumid sisaldavad ka aruandlust ja keskkonnamõju vähendamise eesmärki. Kui pakkuja tõendab tingimusele vastavust ülalnimetatud alternatiivide alusel, esitab pakkuja tõendi serditud või registreeritud keskkonnajuhtimissüsteemi kohta või ökomärgise sertifikaadi.

Määruse seletuskirjas<sup>1</sup> leheküljel 4 on selgitatud, et määruse lisas 2 sätestatud nõuete koostamisel on lähtutud ELis välja töötatud keskkonnahoidlikest kriteeriumitest.<sup>2</sup> Euroopa Komisjoni töödokumendi „ELi rohelise riigihankepoliitika kriteeriumid siseruumide puhastusteenuste jaoks”<sup>3</sup> leheküljel 17 on sätestatud, et ISO 14001 sertifikaadiga keskkonnajuhtimissüsteemid või ELi keskkonnajuhtimis- ja auditeerimissüsteemi (EMAS) kohaselt registreeritud keskkonnajuhtimissüsteemid ning ELi ökomärgisega siseruumide puhastusteenused loetakse nõuetele vastavaks, kui need hõlmavad aruandluskohustust ja keskkonnamõju vähendamise eesmärki. Seega on õiguspärane hankija poolt riigihanke alusdokumendis sätestatud kriteerium, mille alusel pakkujad ei pea andma kinnitusi ning ei pea tegevuskorda (seiret) looma, kui pakkujal on keskkonnajuhtimissüsteem, mis on serditud ISO 14001 alusel või mis on registreeritud EL-i keskkonnajuhtimis- ja keskkonnanäidatimissüsteemi (EMAS) kohaselt või pakkujal on sobivatele tingimustele vastav siseruumide puhastusteenuste osutamise ökomärgis..

Seega on hankija järginud määruse lisas 2 punktis 1.2. sätestatud nõuet kohustada pakkujat hankelepingu täitmise ajaks kehtestama tegevuskorda, mille alusel ta jälgib ja talletab määruse lisas 2 punkti 1.2. aluspunktides väljatoodud toodud keskkonnahoidlike nõuete täitmist.

### **3.2.1.3. Kriteeriumid puhastusteenusele**

Määruse lisa 2 p 1.3. sätestab, et puhastusteenuse osutamisel tagab pakkuja käesoleva lisa punktis 1.2 nimetatud jälgitavate ja talletatavate näitajatega seotud vähese keskkonnamõju. Selleks tuleb pakkujal:

<sup>1</sup> Keskkonnaministri määruse „Hankelepingu esemeks olevate toodete ja teenuste keskkonnahoidlikud kriteeriumid ja nende kohta riigihanke alusdokumentides kehtestavad tingimused“ eelnõu seletuskiri

<sup>2</sup> [https://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/cleaning\\_product/et.pdf](https://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/cleaning_product/et.pdf)

<sup>3</sup> COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT EU GPP criteria for indoor cleaning services, Brussels, 11.10.2018.

- kasutada puhastusvahendeid kasutusjuhendi kohaselt; (p 1.3.1.)
- igal pool, kus võimalik kasutada Euroopa Liidu ökomärgisega või samaväärsed I tüüpi ökomärgisega puhastusvahendeid; (p 1.3.2.)
- minimeerida ühekordselt kasutatavate puhastustarvikute kasutamist; (p 1.3.3.)
- tagada optimaalne veekasutus; (p 1.3.4.)
- vähendada puhastamise käigus tekkinud tahkete jäätmete kogust; (p 1.3.5.)
- tagada jäätmete liigiti kogumine. (p 1.3.6.)

Riigihanke alusdokumendis „Vastavustingimused” on hankija sätestanud: *„Pakkuja kinnitab, et tagab ülalnimetatud näitajatega seotud vähese keskkonnamõju. Vähese keskkonnamõju saavutamiseks tuleb pakkujal:*

- *kasutada puhastusvahendeid kasutusjuhendi kohaselt;*
- *kus võimalik, kasutada EL ökomärgisega või samaväärsed I tüüpi ökomärgisega puhastusvahendeid;*
- *minimeerida ühekordsete puhastustarvikute kasutamist;*
- *tagada optimaalne veekasutus;*
- *vähendada puhastamise käigus tekkinud tahkete jäätmete kogust;*
- *tagada jäätmete liigiti kogumine.”*

Seega on hankija järginud määruse lisa 2 p-s 1.3. ja alapunktides 1.3.1. – 1.3.6. sätestatud kriteeriumeid.

#### **3.2.1.4. Kriteeriumid puhastustoodetele**

Määruse lisa 2 punkti 2 alapunktides on puhastustoodetele sätestatud järgmised kohustuslikud keskkonnahoidlikud kriteeriumid:

- Kõik hankelepingu täitmiseks kasutatavad puhastusvahendid peavad vastama kõvade pindade puhastamise vahendite Euroopa Liidu ökomärgise kriteeriumitele 1 (mürgine toime veeorganismidele) ja 4 (keelatud ja piiratud kasutusega ained); (p 2.1.)
- Kätepesuseep peab vastama mahapestavate kosmeetikatoodete Euroopa Liidu ökomärgise nõuetele; (p 2.2.)
- Kõik pehmepaberist tooted peavad vastama EN ISO 14024 I tüüpi ökomärgise või muu samaväärse Euroopa standardiorganisatsiooni standardile. (p 2.3.)

Pindade puhastamise vahenditele on hankija riigihanke alusdokumendis „Vastavustingimused” sätestanud, et *„kõik puhastusained peavad vastama kõvade pindade puhastamise vahendite Euroopa Liidu ökomärgise kriteeriumitele 1 (mürgine toime veeorganismidele) ja 4 (keelatud ja piiratud kasutusega ained)”*.

Kätepesuseebile on hankija riigihanke alusdokumendis sätestanud järgmist: „Kätepesuseep peab vastama mahapestavate kosmeetikatoodete Euroopa Liidu ökomärgise nõuetele, mis on kehtestatud Euroopa Komisjoni otsusega 2021/1870.”.

Pehmepaberist toodetele on hankija riigihanke alusdokumendis „Vastavustingimused” sätestanud, et „kõik pehmepaberist tooted peavad vastama EN ISO 14024 I tüüpi ökomärgise või muu samaväärse Euroopa standardiorganisatsiooni standardile”.

Kõigi kolme tootegrupi puhul antud nõuete juures on hankija lisaks sätestanud, et „kui tootel ei ole ökomärgist, esitab pakkuja vastavushindamisasutuse või erapooletu audiitori vastavusauditi, mis kinnitab, et toode vastab samaväärse Euroopa standardiorganisatsiooni standardile või ühele EN ISO 14024 I tüüpi ökomärgise nõuetele”.

Seega on hankija järginud määruse lisa 2 p 2 alapunktides 2.1 – 2.3 sätestatud kriteeriumeid.

### 3.2.2. Vabatahtlikud keskkonnahoidlikud kriteeriumid

Hankijal on õigus lisaks kohustuslikele keskkonnahoidlikele kriteeriumitele lisada valikkriteeriumeid või kriteeriume ise sõnastada. Määruse lisa 2 p 3 alapunktides on seadusandja välja toonud järgmised võimalikud kriteeriumid:

- Kõik tekstiilist puhastustarvikud (nt lapid, mopid), mida lepingu täitmiseks kasutatakse, peavad olema mikrokiust või vastama tekstiiltoodetele Euroopa Liidu ökomärgise andmise nõuetele. Pakkuja peab esitama toote tehnilise dokumentatsioon, kus on märgitud kasutamise ja pesemise juhised.
- Vähemalt 50% tekstiilist käterättidest (tk), millega pakkuja hankijat lepingu täitmisel varustab, vastavad tekstiiltoodete Euroopa Liidu ökomärgise nõuetele.

Valikkriteeriumite loetelu pole ammendav.

Hankija ei ole riigihanke alusdokumentides kasutanud keskkonnahoidlikke valikkriteeriumeid.

## 4. Tähelepanekud ja soovitus

4.1. Hankija on riigihanke korraldamisel põhjalikult järginud keskkonnahoidlike kriteeriumeid, tagades seeläbi avalike ressursside keskkonnasäästliku kasutamise.

4.2. Samuti soovitame hankijal edaspidi kaaluda, kas riigihankes oleks võimalik kohaldada vabatahtlikke nõudeid.

## 5. Järeldused

5.1. Hankija on korrektselt täitnud RHS § 77 lg-s 6<sup>1</sup> ja 7<sup>1</sup> ning keskkonnaministri määrmuses nr 35 „Hankelingu esemeks olevate toodete ja teenuste keskkonnahoidlikud kriteeriumid ja nende kohta riigihanke alusdokumentides kehtestavad tingimused” kehtestatud nõudeid.

5.2. Soovitused edasise hankepraktika parandamiseks hankija asutuses puuduvad.

(allkirjastatud digitaalselt)

Estella Põllu

riigihangete valdkonna juht

riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakond

Järelevalvetoiminguid teostanud ametnik: Saara Selgmäe  
(allkirjastatud digitaalselt)

jurist

riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakond

53811142; saara.selgmae@fin.ee