



RIIGIHANGETE
VAIDLUSTUSKOMISJON

OTSUS

Vaidlustusaja number	115-26/308754
Otsuse kuupäev	22.06.2026
Vaidlustuskomisjoni liige	Ulvi Reimets
Vaidlustus	Kavepro Kinnisvarateenused OÜ vaidlustus Viimsi Vallavalitsuse riigihankes „Sanitaarkonteinerite ja välikäimlate rendi- ja hooldusteenus“ (viitenumber 308754) riigihanke osas 2
Menetlusosalised	Vaidlustaja, Kavepro Kinnisvarateenused OÜ, esindaja Ülle Liivat Hankija, Viimsi Vallavalitsus, esindaja Aslan Liivak Kolmas isik, OÜ divitiae, esindaja Erika Scholler
Vaidlustuse läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

RHS¹ § 197 lg 1 p-i 4 ja § 198 lg 3 alusel

1. Jätta Kavepro Kinnisvarateenused OÜ vaidlustus rahuldamata.
2. Jätta Kavepro Kinnisvarateenused OÜ vaidlustusmenetluse kulud (tasutud riigilõiv 1280 eurot) tema enda kanda.

EDASIKAEBAMISE KORD

Otsuse peale võib esitada kaebuse halduskohtule kümne päeva jooksul otsuse avalikult teatavaks tegemisest arvates (halduskohtumenetluse seadustiku § 270 lg 1).

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 (RHS § 200 lg 4).

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. 06.04.2026 avaldas Viimsi Vallavalitsus (edaspidi Hankija) riigihangete registris avatud hankemenetlusena läbi viidava riigihanke „Sanitaarkonteinerite ja välikäimlate rendi- ja hooldusteenus“ (viitenumber 308754) (edaspidi Riigihange) hanketeate.

Riigihange on jagatud 3-ks osaks.

¹ Riigihangete seadus

2. 22.05.2026 laekus Riigihangete vaidlustuskomisjonile (edaspidi vaidlustuskomisjon) Kavepro Kinnisvarateenused OÜ (edaspidi ka Vaidlustaja) vaidlustus Hankija 13.05.2026 korralduse nr 180 p-des 3, 4.2, 5 ja 6 tehtud otsustele:

- lükata Riigihanke osas 2 „Sanitaarkonteinerite hooldusteenus“ tagasi Vaidlustaja pakkumus põhjendamatult madala maksumuse tõttu;
- tunnistada Riigihanke osas 2 edukaks OÜ divitiae pakkumus;
- kvalifitseerida OÜ divitiae;
- volitada sõlmima hankelepingut OÜ-ga divitiae.

Vaidlustaja kõrvaldas puuduse, tasus riigilõivu, 27.05.2026.

3. Vaidlustuskomisjon teatas 05.06.2026 kirjaga nr 12.2-10/115 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 10.06.2026 ja neile vastamiseks 15.06.2026.

Vaidlustuskomisjoni poolt määratud esimeseks tähtpäevaks esitas täiendavad seisukohad Vaidlustaja, teiseks tähtpäevaks täiendavaid seisukohti ei esitatud.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

4. Vaidlustaja, **Kavepro Kinnisvarateenused OÜ**, põhjendab taotlusi järgmiselt.

4.1. Vaidlustaja esitas Riigihanke osas 2 pakkumuse maksumusega kokku 19 324 eurot.

23.04.2026 esitas Hankija RHS § 115 lg 1 alusel selgitustaotluse põhjendamatult madala maksumuse kohta.

Vaidlustaja esitas tähtajaks põhjaliku kirjaliku selgituse.

Hankija lükkas Vaidlustaja Riigihanke osas 2 esitatud pakkumuse tagasi põhjendamatult madala maksumuse tõttu. Vaidlustaja ei nõustu Hankija otsusega.

4.2. RHS ei keela tehisintellekti kasutamist pakkumuse selgituste koostamisel. RHS § 115 eesmärk ei ole hinnata teksti stiili ega koostamise viisi, vaid kontrollida, kas pakkuja on suuteline hankelepingut pakutud hinnaga täitma. Asjaolu, et selgitus on hästi struktureeritud või õigusterminoloogiliselt korrektne, ei saa olla aluseks selle usaldusväärsuse vähendamisele.

4.3. Sisuliselt nõudis Hankija hiljem märksa detailsemat kalkulatsiooni kui see, mida ta selgitustaotluses vajalikuks pidas.

See rikub läbipaistvuse ja õiguspärase ootuse põhimõtet.

4.4. Hankija võttis Vaidlustaja selgitusest üksnes esimese osa ning teisendas selle automaatselt 671 töötunniks, ignoreerides täielikult:

- hooldusringide ühendamist;
- logistika optimeerimist;
- asjaolu, et teenust osutatakse koos teiste piirkondlike hooldustöödega;

- asjaolu, et töö ei moodusta eraldiseisvat täistöökohta.

Hankija käsitles Vaidlustaja pakkumust ekslikult nii, nagu kogu tööjõu-, transpordi- ja logistiline ressurss oleks mõeldud üksnes käesoleva hankelepingu täitmiseks.

See ei vasta Vaidlustaja tegelikule selgitusele.

4.5. Vaidlustaja selgitas, et hinnakujundus põhineb:

- avalike käimlate hooldusteenuse praktilisel kogemusel;
- Põhja-Tallinna avalike käimlate hooldusel;
- nn „miljonipeldiku“ hooldusel;
- reaalsel tööpraktikal kujunenud kulumudelil.

Hankija ei analüüsinud neid asjaolusid sisuliselt ega põhjendanud, miks nimetatud praktiline kogemus ei võimalda usaldusväärset hinnakalkulatsiooni.

4.6. Hankija otsus tugineb:

- oletustele;
- võimalikele lisakuludele;
- Hankija enda kalkulatsioonile.

Hankija ei tõendanud, et Vaidlustaja logistiline mudel oleks ebareaalne või et teenuse osutamine pakutud hinnaga oleks objektiivselt võimatu.

4.7. Hankija aktsepteeris OÜ Kemmerling selgitusi Riigihanke osas 3, kuigi need põhinesid üldistel väidetest.

Vaidlustaja esitas oluliselt detailsema selgituse.

Hoolimata sellest kohaldas Hankija Vaidlustaja suhtes oluliselt rangemat hindamisstandardit. See rikub RHS §-st 3 tulenevat võrdse kohtlemise põhimõtet.

4.8. Tehnilise kirjelduse kohaselt tuleb kokku teostada:

- Haabneeme rannas 612 koristuskorda;
- Tammede pargis 730 koristuskorda.

Kokku 1342 koristuskorda.

4.8.1. Vaidlustaja selgituse kohaselt kestab üks hoolduskord ligikaudu 30 minutit objekti kohta.

Seega kujuneb otseseks koristustöö töömahuks:

$$1342 \times 0,5 \text{ h} = 671 \text{ töötundi.}$$

Kui arvestada töötasu aluseks ligikaudu 6 eurot tunnis, kujuneb brutotöötasuks:

$$671 \times 6 \text{ eurot} = 4026 \text{ eurot.}$$

Lisades tööandja maksud ja muud tööjõukulud ligikaudu 34% ulatuses:

$$4026 \text{ eurot} \times 1,34 = \text{ligikaudu } 5395 \text{ eurot.}$$

Seega kujuneb otsese koristustöö hinnanguliseks tööjõukuluks ligikaudu 5400 eurot.

Vaidlustaja arvestas pakkumuses tööjõukuluks ligikaudu 50% kogumaksumusest ehk:
 $19\,324 \text{ eurot} \times 50\% = 9662 \text{ eurot}$.

See tähendab, et tööjõukulude real jääb pärast otsese koristustöö tööjõukulu katmist alles ligikaudu:

$9662 \text{ eurot} - 5395 \text{ eurot} = 4267 \text{ eurot}$.

Sellest summast on võimalik katta:

- avamise ja sulgemisega seotud tööaeg;
- töökorralduslikud lisategevused;
- asendamised;
- puhkuste ja riigipühadega seotud kulud;
- vajadusel õhtuse tööga seotud lisakulu.

4.8.2. Vaidlustaja arvestas materjalide ja tarvikute kuluks ligikaudu 15% kogumaksumusest ehk:

$19\,324 \text{ eurot} \times 15\% = \text{ligikaudu } 2899 \text{ eurot}$.

See teeb:

- ligikaudu 241 eurot kuus;
- ligikaudu 8 eurot päevas.

Nimetatud summa võimaldab katta:

- WC paberi;
- kätekuivatuspaberi;
- vedelseebi;
- prügikotid;
- puhastusvahendid;
- muud tavapärased kulumaterjalid.

Tarvikuid ostetakse hulgi, tegemist on standardsete madala ühikuhinnaga kulumaterjalidega, tehniline kirjeldus sätestab maksimaalsed võimalikud kogused, mitte vältimatu igapäevase maksimaalse tarbimise.

4.8.3. Vaidlustaja arvestas transpordi ja kütuse kuluks ligikaudu 20% kogumaksumusest ehk:
 $19\,324 \text{ eurot} \times 20\% = \text{ligikaudu } 3865 \text{ eurot}$.

See teeb ligikaudu:

- 322 eurot kuus;
- 10–11 eurot päevas.

Arvestades, et:

- objektid paiknevad samas piirkonnas;
- hooldusring ühendatakse teiste piirkondlike hooldustöödega;
- tegemist ei ole eraldiseisva teenindusliiniga, on nimetatud transpordi- ja kütusekulu realistlik ning piisav.

Seadmete hoolduseks ja amortisatsiooniks arvestas Vaidlustaja ligikaudu:
 $19\,324 \text{ eurot} \times 5\% = \text{ligikaudu } 966 \text{ eurot}.$

Haldus- ja üldkuludeks on ligikaudu 966 eurot.

Kasumiks on ligikaudu 966 eurot.

4.9. Hankija ei ole tuvastanud:

- ühtegi valet fakti;
- ühtegi matemaatilist vastuolu;
- ühtegi võimatut arvutuskäiku;
- ega ühtegi objektiivset asjaolu, mis tõendaks, et hankelepingu täitmine oleks Vaidlustaja pakutud hinnaga võimatu.

Hankija oleks pidanud:

- analüüsima põhjalikumalt esitatud arvutusi;
- kontrollima tegelikke sisendkulusid;
- hindama praktilist töökorraldust;
- ning vajadusel kasutama kaasaegseid analüütilisi töövahendeid, sealhulgas tehisintellekti abi, et vältida sisuliselt põhjendamata ja spekulatiivsete järelduste tegemist.

4.10. Vaidlustaja 10.06.2026 täiendavad seisukohad.

4.10.1. Hankija ei väida, et:

- Vaidlustaja tööjõukulu arvutus oleks matemaatiliselt vale;
- Vaidlustaja tarvikukulu arvutus oleks võimatu;
- Vaidlustaja transpordikulu oleks ebarealistlik;
- hankelepingu täitmine oleks esitatud arvutuste alusel tegelikult võimatu.

Selle asemel piirdub Hankija väitega, et nimetatud arvutusi ei olnud esitatud RHS § 115 menetluse käigus.

Seega ei vaidle Hankija tegelikult vastu arvutuste sisule, vaid üksnes sellele, millises detailsuses need esitati.

See omakorda näitab, et Hankija otsus ei põhinenud objektiivsel järeldusel, et hankelepingut ei ole võimalik täita, vaid hinnangul, et Vaidlustaja selgitus ei olnud Hankija arvates piisavalt detailne.

4.10.2. Kui Hankija leidis, et esitatud selgitus on ebapiisav või vajab täpsustamist, oli tal võimalik küsida täiendavaid selgitusi.

Selle asemel otsustas Hankija pakkumuse tagasi lükata.

Ei olnud tegemist olukorraga, kus selgitus oleks täielikult puudunud või kus Hankijal puuduks iga sugune teave pakkumuse kujunemise kohta.

4.10.3. Hankija märgib oma vastuses, et praegusel teenuseosutajal kulub Tammede pargi

objektil ligikaudu üks tund hommikul ja üks tund õhtul.

Vaidlustaja hinnangul ei ole see asjaolu RHS § 115 menetluses määrava tähtsusega.

Pakkujal on õigus kasutada teistsugust:

- töökorraldust;
- logistilist lahendust;
- ressursside planeerimist;
- tööde teostamise metoodikat.

Asjaolu, et praegune teenuseosutaja kasutab teatud töökorraldust, ei tähenda, et sama töökorraldus oleks ainus võimalik või majanduslikult kõige efektiivsem lahendus.

Hankija ei ole esitanud ühtegi tõendit selle kohta, et Vaidlustaja kirjeldatud töökorraldus oleks objektiivselt võimatu.

Vaidlustaja poolt RHS § 115 menetluses esitatud tööaja hinnang ei olnud juhuslik ega teoreetiline oletus, vaid põhines Vaidlustaja varasemal praktilisel kogemusel samalaadsete teenuste osutamisel.

Vaidlustaja on varasemalt osutanud avalike sanitaarruumide ja sanitaarseojakute hooldusteenust, sealhulgas Põhja-Tallinna avalike käimlate hooldamisel ning muudel sanitaarseojakute ja avalike tualettruumide hooldusobjektidel.

Nende lepingute täitmise käigus on Vaidlustajal kujunenud praktiline teadmine:

- ühe hoolduskorra tegelikust kestusest;
- hügieenitarvikute tegelikust kulust;
- tööde hooajalisest iseloomust;
- logistika optimeerimise võimalustest;
- avalike sanitaarruumide kasutuskooormusest.

Seetõttu põhineb Vaidlustaja tööaja hinnang reaalsel teenuse osutamise kogemusel, mitte abstraktsetel eeldustel.

Asjaolu, et Hankija või praegune teenuseosutaja kasutab teistsugust töökorraldust, ei tähenda, et Vaidlustaja töökorraldus oleks ebarealistlik või majanduslikult põhjendamatu.

4.10.4. Vaidlustaja selgitas Hankijale, et:

- hooldusring ühendatakse teiste piirkondlike töödega;
- transpordikulu ei teki üksnes käesoleva lepingu täitmiseks;
- tööjõukulu ei kujune eraldiseisva täismahuna.

Hankija vastas sellele sisuliselt üksnes väitega, et Vaidlustaja ei nimetanud konkreetseid lepinguid.

Samas ei tähenda konkreetsete lepingute nimetamata jätmine automaatselt, et kirjeldatud töökorraldus puudub või ei eksisteeri.

Hankija ei ole tuvastanud, et Vaidlustajal puuduksid piirkonnas muud objektid või et

kirjeldatud hooldusring oleks ebarealistlik.

4.10.5. Hankija ei ole esitanud ühtegi konkreetset arvutust:

- tegeliku tualettpaberi tarbimise kohta;
- tegeliku kätekuivatuspaberi tarbimise kohta;
- tegeliku vedelseebi tarbimise kohta;
- tegelike turuhindade kohta.

Hankija järeldus põhineb oletusel, et tarbimine võib kujuneda suureks.

RHS § 115 alusel ei saa pakkumust tagasi lükata pelgalt hüpoteetiliste võimaluste põhjal.

4.10.6. Kahtlus võib olla aluseks RHS § 115 menetluse algatamisele, kuid kahtlus üksi ei saa olla piisav alus pakkumuse tagasilükkamiseks.

Pakkumuse tagasilükkamiseks peab hankijal olema objektiivselt põhjendatud alus järeldada, et esitatud selgitused ei ole usaldusväärsed või et hankelepingu täitmine ei ole realistlik.

Käesolevas asjas sellist alust ei ole tõendatud.

4.10.7. Asjaolu, et praegune teenuseosutaja kasutab teatud töökorraldust, ei tähenda, et sama töökorraldus oleks ainus võimalik või majanduslikult kõige efektiivsem lahendus.

Hankija ei ole toonud välja ühtegi õiguslikku ega faktilist alust, mille kohaselt peaks uus pakkuja kasutama identset töökorraldust olemasoleva teenuseosutajaga.

4.10.8. Hankija ei ole esitanud:

- tualettpaberi ühikuhindasid;
- kätekuivatuspaberi ühikuhindasid;
- vedelseebi ühikuhindasid;
- prügikottide ühikuhindasid;
- ega ühtegi muud arvutust, millest nähtuks tegelik vajalik materjalikulu.

Hankija on piirdunud üldise väitega, et Vaidlustaja poolt kavandatud summa ei ole tema hinnangul piisav.

Selline järeldus ei põhine objektiivsel majandusanalüüsil, vaid subjektiivsel hinnangul.

4.10.9. Hankija ei ole kogu menetluse vältel esitanud:

- tööjõukulu alternatiivset arvutust;
- materjalikulu alternatiivset arvutust;
- transpordikulu alternatiivset arvutust;
- ega ühtegi muud majanduslikku analüüsi, millest nähtuks, milline peaks hankija hinnangul olema minimaalne vajalik maksumus.

Seetõttu ei põhine Hankija järeldused kontrollitavatel arvutustel, vaid oletusel, et Vaidlustaja hinnang ei pruugi olla õige.

RHS § 115 kohaldamisel ei ole siiski piisav pelgalt kahtluse väljendamine. Pakkumuse

tagasilükkamise aluseks peavad olema objektiivselt põhjendatud asjaolud.

5. Hankija, Viimsi Vallavalitsus, vaidleb vaidlustusele vastu.

5.1. Vaidlustaja pakkumuse kogumaksumus Riigihanke osas 2 oli 19 324 eurot. Järgmise maksumusega pakkumus samas hankeosas oli 47 960 eurot ja kolmas pakkumus 92 720 eurot. Arvestades, et pakkumuse on esitanud kolm pakkujat ja pakkumuste olulist hinnavahet tekkis Hankijal põhjendatud kahtlus, kas Vaidlustaja pakkumuse maksumus võimaldab täita kõiki hankelepingust tulenevaid kohustusi.

Sellises olukorras oli Hankija kohustatud kohaldama RHS § 115 lg-t 1 ning nõudma Vaidlustajalt selgitusi pakkumuse maksumuse põhjendatuse kohta.

Käesolevas vaidluses ei ole keskne küsimus, kas Vaidlustaja hinnangul oleks olnud võimalik hankelepingut täita, vaid kas Vaidlustaja esitatud selgitused võimaldasid Hankijal mõistlikult ja objektiivselt veenduda pakkumuse maksumuse põhjendatuses.

Hankija hinnangul seda ei võimaldanud.

5.2. Hankija otsus ei põhinenud selgituse koostamise viisil, vaid selle sisulisel analüüsil. Seetõttu ei oma küsimus, kas Vaidlustaja kasutas või ei kasutanud selgituse koostamisel tehisintellekti, käesoleva vaidluse lahendamisel otsustavat tähendust, vaid vastuse üldsõnalisus ja pealiskaudsus, millega jäeti Hankija küsimustele sisuliselt vastamata.

5.3. Vaidlustaja väidab, et Hankija lähtus otsuse tegemisel sellistest nõuetest ja asjaoludest, mida selgitustaotluses ei küsitud, ning nõudis sisuliselt detailsemat kalkulatsiooni, kui selgitustaotluses ette nähtud.

See väide ei vasta tegelikkusele.

Hankija palus selgitustaotluses (vastuse lisa 1) esitada:

- peamised kulukomponendid;
- kulude jaotuse ajaliselt või teenuse osade kaupa;
- hinnangulise maksumuse kulukomponentide lõikes;
- sellise selgituse, mille alusel oleks võimalik hinnata, kas pakutud hinnaga on võimalik hankelepingut nõuetekohaselt täita.

Kuigi Hankija märkis selgitustaotluses, et ei nõua detailset raamatupidamislikku arvestust, ei tähendanud see, et pakkumuse maksumuse põhjendamiseks piisaks üksnes kulukomponentide protsentuaalsest jaotusest või üldistest väidetest töökorralduse kohta. Selgitustaotluses palus Hankija esitada sellise põhjenduse, mille alusel oleks võimalik hinnata, kas pakutud hinnaga on võimalik hankelepingut nõuetekohaselt täita. Sellise hinnangu andmine eeldab vähemalt selliseid andmeid või põhjendusi, mis võimaldavad Hankijal mõista kulude kujunemise loogikat ning kontrollida esitatud väidete usutavust.

Hankija eesmärk ei olnud saada Vaidlustajalt detailset raamatupidamislikku arvestust, vaid selliseid kontrollitavaid lähteandmeid ja põhjendusi, mille alusel oleks olnud võimalik veenduda, et esitatud kulude jaotus ei ole üksnes deklaratiivne, vaid põhineb tegelikel ja realistlikel eeldustel.

Vaidlustaja vastusest ei nähtu:

- mitu töötundi on hinnakalkulatsioonis arvestatud;
- millise tööjõukuluga on arvestatud;
- milline on tegelik materjalikulu;
- kuidas on kujunenud transpordikulu;
- kuidas on hinnastatud avamine ja sulgemine;
- kuidas on hinnastatud talvine lume- ja libedusetõrje.

Seetõttu ei olnud Hankijal võimalik kontrollida Vaidlustaja hinnakujunduse põhjendatust.

Hankija ei nõudnud detailset raamatupidamislikku arvestust, kuid viitas selgelt vajadusele esitada kontrollitav loogika ja kontrollitav arvestus, mille põhjal oleks võimalik veenduda lepingu täitmise realistlikkuses.

5.4. Vaidlustaja leiab, et Hankija käsitles ekslikult Vaidlustaja tööaja hinnangut.

Hankija lähtus üksnes Vaidlustaja enda poolt esitatud andmetest.

Vaidlustaja märkis selgituses, et ühe hoolduskorra kestus on ligikaudu 30 minutit objekti kohta. Samas ei selgitanud Vaidlustaja, kuidas on võimalik nimetatud aja jooksul täita kõik tehnilises kirjelduses sätestatud kohustused.

Hankijal on olemas praktiline kogemus samalaadse teenuse korraldamisel ning tegeliku teenuse osutamise põhjal kulub ühe objekti nõuetekohaseks hoolduseks oluliselt rohkem aega. Praegu teenust osutava ettevõtja töökorralduse kohaselt kulub üksnes Tammede pargi objektil hooldustööde teostamiseks ligikaudu üks tund hommikul hooldusringil ja üks tund õhtusel hooldusringil. Nimetatud tööaeg sisaldab lisaks koristustöödele ka objekti avamist ja sulgemist.

Lisaks tuleb avaliku kasutusega tualettide puhul arvestada ettenägematute koristustöödega, mille mahtu ei ole võimalik ette prognoosida ning mis sõltuvad objekti tegelikust kasutuskoormusest.

Seetõttu oli Hankijal põhjendatud alus kahelda Vaidlustaja poolt esitatud tööaja hinnangu realistlikkuses.

5.5. Vaidlustaja esitab vaidlustuses esmakordselt detailsemad arvutused tööjõukulude, materjalikulude ja muude kulude kohta. Hankija märgib, et neid arvutusi ei esitatud RHS § 115 menetluse käigus. Hankija saab pakkumuse põhjendatust hinnata üksnes nende andmete alusel, mis olid otsuse tegemise ajal tema käsutuses.

Vaidlustaja esitatud selgitus sisaldas üksnes üldisi protsentuaalseid jaotusi ega sisaldanud arvutuskäike, mille alusel oleks olnud võimalik kontrollida tööjõu-, transpordi- või materjalikulude realistlikkust.

Vaidlustuses hiljem esitatud arvutused ei muuda tagantjärele piisavaks sellist selgitust, mis ei võimaldanud Hankijal otsuse tegemise ajal pakkumuse põhjendatuses veenduda.

5.6. Hankija ei vaidlusta Vaidlustaja võimalikku kogemust avalike sanitaarruumide

hooldusteenuse osutamisel. Samas ei vabasta varasem kogemus pakkujat kohustusest põhjendada konkreetse pakkumuse maksumust.

Vaidlustaja viitas üksnes üldiselt varasemale kogemusele, kuid ei esitanud selle põhjal kujunenud tegelikke kulunäitajaid, töömahte ega muid objektiivselt kontrollitavaid andmeid. Seetõttu ei olnud Hankijal võimalik hinnata, kuidas väidetav varasem kogemus väljendub käesoleva pakkumuse hinnakalkulatsioonis.

Vaidlustaja viitas pakkumuse maksumuse selgituses varasemale kogemusele avalike sanitaarruumide hooldusteenuse osutamisel, sealhulgas Põhja-Tallinna linnaosa avalike käimlate ning nn „miljonipeldiku“ hooldamisel. Nimetatud väited jäid siiski üldsõnaliseks ning neid ei olnud Hankijal võimalik objektiivselt kontrollida.

Vaidlustaja ei esitanud nimetatud teenuste tellijate andmeid, kontaktisikuid ega muid andmeid, mis oleksid võimaldanud Hankijal kontrollida väidete õigsust või hinnata nende seost käesoleva hankelepingu täitmisega. Samuti ei olnud Vaidlustaja poolt nimetatud teenuste või lepingute kohta võimalik esitatud andmete põhjal tuvastada riigihangete registris vastavaid hankemenetlusi või lepinguid.

Seetõttu ei olnud Hankijal võimalik hinnata, millises ulatuses nimetatud kogemus tegelikult eksisteerib, milline oli nende teenuste maht, sagedus, kestus või maksumus ning kas need on võrreldavad käesoleva hankelepingu esemeks oleva teenusega.

Seejuures märgib Hankija, et tal on Vaidlustajaga ka varasem koostöökogemus, mille käigus ei olnud Vaidlustaja suuteline lepingut nõuetekohaselt täitma ning leping tuli ennetähtaegselt lõpetada. Seetõttu ei pea Hankija põhjendatuks teha käesolevas menetluses järeldusi üksnes Vaidlustaja viidatud varasema kogemuse põhjal ei positiivses ega negatiivses tähenduses.

Ainuüksi üldine viide varasemale kogemusele ei võimalda RHS § 115 menetluses kontrollida pakkumuse maksumuse põhjendatust ega asenda konkreetseid arvutusi, kuluandmeid või muid objektiivselt kontrollitavaid tõendeid.

5.7. Vaidlustaja ekslikult eeldab, et Hankija peab tõendama lepingu täitmise objektiivset võimatust. RHS § 115 ei sea Hankijale sellist kohustust.

RHS § 115 kohaselt ei pea hankija tõendama, et lepingu täitmine on objektiivselt võimatu. Hankija kohustus on kontrollida, kas pakkuja esitatud selgitused võimaldavad veenduda pakkumuse maksumuse põhjendatuses. Käesolevas asjas esitas Vaidlustaja üldised protsentuaalsed kulujaotused ja töökorralduslikud väited, kuid ei esitanud arvutuskäike ega kontrollitavaid lähteandmeid, mille alusel oleks olnud võimalik hinnata, kas pakutud maksumusega on võimalik täita kõiki hankelepingust tulenevaid kohustusi. Seetõttu jäi Hankijal põhjendatud kahtlus püsima ning Hankijal oli RHS § 115 lg 8 alusel õigus pakkumus tagasi lükata.

Käesoleval juhul ei kõrvaldanud Vaidlustaja esitatud selgitused Hankijal tekkinud kahtlusi töömahu, tööjõukulu, materjalikulu, transpordikulu ega lepingu täitmiseks vajalike muude kulude osas.

5.8. Vaidlustaja võrdleb oma olukorda OÜ Kemmerling olukorraga Riigihanke osas 3.

Tegemist ei ole võrreldavate olukordadega.

Riigihanke osa 2 esemeks oli avalike sanitaarkonteinerite igapäevane hooldusteenus koos regulaarse koristuse, avamise ja sulgemise ning tarvikute tagamise kohustusega.

Riigihanke osa 3 esemeks oli välikäimlate rendi- ja hooldusteenus, mille kulustruktuur, töökorraldus ja teenuse osutamise riskid erinevad oluliselt Riigihanke osa 2 esemest.

Seetõttu ei ole võimalik ühe osa põhjendamatult madala maksumuse kontrolli tulemusi automaatselt üle kanda teisele Riigihanke osale.

Võrdse kohtlemise põhimõtet ei ole rikutud.

5.9. Hankija saab pakkumuse põhjendatust hinnata üksnes nende andmete alusel, mis olid otsuse tegemise ajal tema käsutuses. Vaidlustaja poolt Hankijale esitatud selgitus sisaldas üksnes üldisi protsentuaalseid kulude jaotusi ning üldsõnalisi väiteid töökorralduse kohta. Selgitusest ei nähtunud, milliste konkreetsete arvutuste, lähteandmete või tegelike kulunäitajate alusel olid tööjõu-, transpordi-, materjali- ja muud kulud kujunenud. Seetõttu ei olnud Hankijal võimalik kontrollida esitatud kulude realistlikkust ega veenduda, et pakkumuse maksumus võimaldab hankelepingut nõuetekohaselt täita.

Ka vaidlustuses esitatud arvutused ei kõrvalda Hankijal tekkinud põhjendatud kahtlusi pakkumuse maksumuse põhjendatuse osas. Kuigi Vaidlustaja on vaidlustuses esitanud detailsemaid arvutuskäike, põhinevad need suurel määral Vaidlustaja enda eeldustel, mille paikapidavust ei ole tõendatud ega ole võimalik esitatud andmete alusel kontrollida.

5.10. Vaidlustaja väidab korduvalt, et Hankija käsitles ekslikult olukorda selliselt, nagu oleks kogu tööjõu-, transpordi- ja logistiline ressurss mõeldud üksnes käesoleva hankelepingu täitmiseks ning et kulud jagunevad teiste samas piirkonnas täidetavate lepingute vahel. Samas ei ole Vaidlustaja esitanud ühtegi konkreetset tõendit ega kontrollitavat teavet nende väidetavate teiste lepingute kohta.

Vaidlustaja ei ole avaldanud, milliste lepingute või tellijate teenindamisega on tegemist, milline on nende tööde maht, millises piirkonnas neid täidetakse, millistel aegadel neid teostatakse ega seda, millises ulatuses võimaldavad need tegelikult käesoleva hankelepingu kulusid vähendada. Seetõttu ei olnud Hankijal võimalik hinnata, kas väidetav kulude jagamine teiste lepingute vahel on tegelik ja realistlik või üksnes teoreetiline võimalus.

Samuti põhinevad Vaidlustaja tööjõukulu arvutused eeldusel, et ühe hoolduskorra kestus on ligikaudu 30 minutit objekti kohta. Vaidlustaja ei ole esitanud arvutusi ega tõendeid, mis kinnitaksid, et nimetatud aja jooksul on võimalik teostada kõik tehnilises kirjelduses nõutud tööd, sealhulgas sanitaartechnika puhastus, põrandate puhastamine ja niiske moppimine, prügiurnide tühjendamine, hügieenitarvikute lisamine, objekti avamine ja sulgemine ning vajadusel täiendavad koristus-, lume- ja libedusetõrjetööd. Seega ei saa lugeda usaldusväärseks ka nimetatud eeldusele tuginevaid tööjõukulu arvutusi.

Vaidlustaja on arvestanud materjalide ja tarvikute kuluks 15% pakkumuse maksumusest ehk ligikaudu 2 899 eurot kogu lepingu perioodi kohta. Vaidlustaja ei ole siiski esitanud ühtegi arvutust, ühikuhinda ega tarbimiskogust, mille alusel oleks võimalik kontrollida, kas

nimetatud summa katab tegelikult WC-paberi, kätekuivatuspaberi, vedelseebi, prügikottide, puhastusvahendite ning muude kulumaterjalide maksumuse kogu lepingu perioodi jooksul. Lihtne arvutus näitab, et kui võtta lepingu kogu periood, Haabneeme rand- 5 kuud 2026 + 5 kuud 2027 = 10 kuud ja Tammede park- 12 kuud, on kokku teenuse osutamise maht 22 kuud. Vaidlustaja on vaidlustuses leidnud, et materjalide ja tarvikute kuluks piisab ligikaudu 2899 eurost kogu lepingu perioodi jooksul. Arvestades lepingu kestust, teeb see keskmiselt ligikaudu 131,77 eurot kuus ehk umbes 4,37 eurot objekti kohta päevas.

Hankija hinnangul ei võimalda Vaidlustaja esitatud arvutus veenduda, et nimetatud summaga on võimalik tagada kõik tehnilises kirjelduses nõutud hügieeni- ja kulumaterjalid kogu lepingu perioodi vältel. Tehnilise kirjelduse kohaselt peab teenuse osutaja tagama muu hulgas tualettpaberi, kätekuivatuspaberi ja vedelseebi olemasolu. Seejuures näeb tehniline kirjeldus ette, et igasse ruumi tuleb vajadusel lisada kuni 6 tualettpaberi rulli päevas ning Tammede pargi objektile kuni 6 pakki kätekuivatuspaberit päevas. Lisaks tuleb tagada vedelseebi olemasolu kuni 10 liitrit kuus ühe objekti kohta ning kasutada erinevaid puhastus- ja kulumaterjale.

Vaidlustaja ei ole esitanud ühegi tarvikuliigi ühikuhindu, tegelikke tarbimiskoguseid ega arvutuskäike, mille alusel oleks võimalik kontrollida, kuidas keskmiselt 4,37 euroga objekti kohta päevas on võimalik katta kõik lepingu täitmiseks vajalikud hügieeni- ja kulumaterjalide kulud. Seetõttu ei kõrvalda ka vaidlustuses esitatud materjalikulu arvutus hankijal tekkinud põhjendatud kahtlust pakkumuse maksumuse piisavuse osas.

5.11. Vaidlustaja esitatud selgitus sisaldas küll üldisi väiteid töökorralduse ja kulude kohta, kuid ei sisaldanud Hankija poolt nõutud piisavaid kontrollitavaid andmeid, mille alusel oleks olnud võimalik hinnata pakkumuse realistlikkust ja lepingu täitmise majanduslikku põhjendatust.

Käesolevas asjas esitas Vaidlustaja kulude jaotuse protsentides ning illustratiivse jaotuse kuumaksumuse lõikes, kuid ei esitanud andmeid, mille alusel oleks olnud võimalik kontrollida kulude kujunemist. Esitamata jäid muu hulgas tööjõukulu aluseks olevad töötunnid ja tööjõukulu arvestus, materjalikulu aluseks olevad kogused või ühikuhinnad, transpordikulu kujunemise alused ning kontrollitavad andmed väidetava kulude jagamise kohta teiste lepingute või hooldusringidega (nt viited lepingutele jne). Samuti piirdus Vaidlustaja varasemale kogemusele viitamisel üldiste väidetega, esitamata andmeid, mis võimaldanuks hinnata nende asjaolude mõju käesoleva pakkumuse maksumusele.

Vaidlustuses esitatud täiendavad arvutused ei olnud Hankijale RHS § 115 menetluse käigus teada ning neid ei saanud hankija otsuse tegemisel arvesse võtta.

Seetõttu ei võimaldanud Vaidlustaja esitatud selgitus Hankijal kontrollida pakkumuse maksumuse põhjendatust ega kõrvaldada Hankijal tekkinud põhjendatud kahtlust pakkumuse realistlikkuse osas.

6. Kolmas isik, OÜ **divitia**, vaidleb vaidlustusele vastu.

6.1. Teenuse osutaja ei saa poole tunni jooksul teostada kõiki ette nähtud töid.

Arvestada tuleb ka sellega, et tihti lõhutakse hoidikuid, kruvitakse välja wc paber, vedel- vahuseep konteinerid võetakse maha ja puistatakse laiali, esineda võib graffitit, jne.

Tihti peale tekivad ummistused, teenuse osutaja alati peab arvestama sellega ja soetada õige paber, standardne madala kvaliteedi wc paber lahustub kauem vees, mis potentsiaalsed viib torude ummistuseks,

6.2. Puhastuskeemia peab vastama ökomärgise kriteeriumidele, mis kuivab kiiresti ja pind jääb triibuvaba, puhastuskeemia peab olema avalikus kohas inimestele ohutu. Vedelseep peab olema kergesti mahaloputatav ja nahale ohutu. Kõik kasutusele võetud materjalid peavad olema keskkonnasõbralik toodet, mis ei riku inimesi tervist ega põhjusta tugevat allergilist reaktsiooni.

6.3. Kui arvestada kuut väljasõitu päevas, siis Vaidlustaja deklareeritud tööjõu- ja kütusekulud ei vasta tegelikkusele.

Transpordi hind ei sisalda sõidukiroolis oleva ja tööd teostava juhi töötasu (palka). Samuti pidi arvestama talvisel perioodil pargis asuva tualeti esise koristamisega.

6.4. Alates 2024 on Vaidlustajal esitamata majandusaasta aruanded.

Pole viidatud läheduses asuvatele objektidele, mida teenindatakse 7 päeva nädalas.

VAIDLUSTUSKOMISJONI PÕHJENDUSED

7. Hankija on alustanud RHS § 115 lg 1 alusel Vaidlustaja Riigihanke osas 2 „Sanitaarkonteinerite hooldusteenus“ esitatud pakkumuse maksumuste (Haabneeme ranna sanitaarkonteineri hooldusteenus 1000 eurot kuus ja Tammede pargi sanitaarkonteineri hooldusteenus 777 eurot kuus) põhjendatuse kontrollimenetlust.

23.04.2026 pöördus Hankija Vaidlustaja poole² „Olete esitanud riigihankes „Sanitaarkonteinerite ja välikäimlate rendi- ja hooldusteenus“ hanke viitenumber 308754 pakkumuse, mida kavatseme tunnistada edukaks. RHS § 115 lõige 1 ütleb, Kui hankija leiab, et pakkumuse maksumus on hankelepingu eset arvestades põhjendamatult madal, peab hankija kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõudma pakkujalt asjakohast samas vormis esitatud selgitust. Pakkuja on kohustatud esitama selgituse hankijale viie tööpäeva jooksul vastava nõude saamisest arvates. Pakkuja on kohustatud esitama selgituse hankijale viie tööpäeva jooksul vastava nõude saamisest arvates.

Teie teenustööde hankelepingu sõlmimise pakkumuse maksumus hankeosas 2 on 19 324 eurot. Teie pakkumus on 245% madalam, kui pakkumuse maksumuselt järgmine pakkumus, milleks on 47 960 eurot. Hankijal on kohustus nõuda pakkujalt RHS § 115 lõige 1 nimetatud selgitust, kelle pakkumuse ta kavatseb edukaks tunnistada. Seetõttu palume Teil esitada selgitus RHS § 115 lõike 1 alusel viie (5) tööpäeva jooksul alates käesoleva teate saamisest.

Selgitus peab kajastama alljärgnevat:

1. Pakkumuse maksumuse põhjendamine

Selgitage, millised tegurid võimaldasid Teil pakkuda madalama maksumusega pakkumuse, sealhulgas viidates näiteks töökorraldusele, sisendite optimeerimisele, tarnetingimustele või muudele asjaoludele.

2. Tehnilised lahendused

Kui madalam maksumus tuleneb tehnilistest lahendustest, palume kirjeldada nende vastavust

² Sõnumi ID 1082635

hankedokumentide nõuetele ja tõendada, et need tagavad hankelepingu eesmärkide saavutamise samaväärse kvaliteediga.

3. Kulude jaotuse põhjendus

Palume esitada selgitus teenustööde maksumuse kujunemise kohta sellisel kujul, et hankijal oleks võimalik hinnata, kas pakutud hinnaga on võimalik hankelepingut nõuetekohaselt täita. Selgitus peab põhinema hanke alusdokumendil „Tehniline kirjeldus sanitaarkonteineri rent ja hoolduskoristus ja välikäimlate renditeenus“, eelkõige hankeosa 2 punktil 2 „Nõuded koristusteenusele“.

Palume kirjeldada kulude jaotust vähemalt järgmises ulatuses:

- peamised kulukomponendid (nt tööjõukulu, transpordikulu, materjalid, seadmed, halduskulud jms);*
- kulude jaotus ajaliselt (nt kuu, kvartali või muu asjakohase perioodi lõikes) või teenuse osade kaupa;*
- hinnanguline maksumus nimetatud kulukomponentide lõikes.*

Kulude jaotuse esitamisel ei ole vajalik detailne raamatupidamislik arvestus. Piisab sellisest üldistatud ja põhjendatud jaotusest, mille alusel hankijal on võimalik aru saada Teie hinnakujunduse loogikast ning veenduda, et pakutud maksumusega on võimalik teenust lepingutingimuste kohaselt osutada.

Suunisena viitame, et RHS § 115 lg 7 sätestab lahtise loetelu asjaoludest, mis mh võivad pakkumuse madalat hinda põhjendada. Teil ei ole kohustust viidata ega enda pakkumuse maksumust põhjendada ühegi konkreetse alusega RHS § 115 lg-st 7. Sellegipoolest võite oma vastuses sellest juhinduda. Kui leiate, et Teie vastus on mõnes aspektis või tervikuna Teie ärisaladus, palume see selgelt ära märkida ning seda lühidalt põhjendada, et hankija saaks kaalutleda, kas hankija peab arvestama ärisaladusega ebaausa konkurentsi takistamise ja ärisaladuse kaitse seaduses (EKTÄKS) sätestatud nõuetega. Kui leiate, et Teie pakkumus on hankelepingu eset arvestades siiski põhjendamatult madal, palume ka sellest hankijat käesoleva palve vastusega teavitada.“

Hankija selgitustaotlusest tuleneb selgelt, et Hankija soovis Vaidlustajalt:

- 1) selgitust - millised tegurid võimaldasid sellist maksumust esitada (töökorraldus, sisendite optimeerimine, tarnetingimused, muud asjaolud), võimalikku tehnilist lahendust, maksumuse kujunemist, mis põhineb Riigihanke alusdokumentidel;
- 2) kulude jaotust vähemalt järgmises ulatuses:
 - peamised kulukomponendid (nt tööjõukulu, transpordikulu, materjalid, seadmed, halduskulud jms);
 - kulude jaotus ajaliselt (nt kuu, kvartali või muu asjakohase perioodi lõikes) või teenuse osade kaupa;
 - hinnanguline maksumus nimetatud kulukomponentide lõikes.

Hankija on küll viidanud, et esitada pole vaja kulude raamatupidamislikku arvestust, kuid samas on märkinud, et piisab üldistatud ja põhjendatud jaotusest, mis peab võimaldama Hankijal aru saada hinnakujundusest ja veenduda esitatud maksumuse põhjendatusest.

Küsimused pakkumuse maksumuse põhjendamiseks ei tohi reeglina olla ülemäära detailsed, kuid peavad olema piisavalt sisulised, et pakkujal oleks võimalik esitada faktiliselt kontrollitav ning objektiivne selgitus oma pakkumuse maksumuse kujunemise kohta.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija 23.04.2026 selgitustaotlusest ei saanud Vaidlustajale jääda arusaamatuks, et Hankija on pidanud Vaidlustaja Riigihanke osas 2 esitatud pakkumuse maksumusi kahtlustäratavalt madalaks. Hankija selgitustaotlus võimaldas Vaidlustajal esitada sellised selgitused ja vajadusel ka tõendid, mis võimaldaksid Hankija hinnata maksumuste põhjendatust. Hankijal ei pea olema ega saa olla üksikasjalikku teadmist Vaidlustaja töökorraldusest ja/või kulude kokkuhoiu meetmetest, et esitada veelgi täpsemaid küsimusi.

Seega pidi Vaidlustaja Hankijale vastates Hankijat veendama selles, et Riigihanke osas 2 esitatud maksumused 1000 kuus ja 777 eurot kuus (kokku kahe sanitaarkonteineri hooldusteenuse peale 19 324 eurot) sisaldavad kõiki vajalikke kulusid sõlmitava hankelepingu täitmiseks, et hankelepingu mittenõuetekohase täitmise riski ei ole.

8. 04.05.2026 Vaidlustaja vastas Hankijale järgmiselt³:

„Kinnitame, et esitatud pakkumus on majanduslikult põhjendatud, realistlik ning võimaldab hankelepingut täita nõuetekohaselt vastavalt kõigile hanke alusdokumentides ja tehnilises kirjelduses sätestatud nõuetele.

1. Pakkumuse maksumuse põhjendamine

1.1 Töökorraldus ja logistiline lahendus

Teenuse osutamine on kavandatud efektiivse töökorralduse alusel, arvestades objektide paiknemist (Haabneeme rand ja Tammede park) ning tööde iseloomu.

Teenuse osutamine on planeeritud selliselt, et:

- mõlemad objektid teenindatakse ühe töötsükli raames;*
- hoolduskorrad viiakse läbi järjestikku, vältides dubleerivaid sõite;*
- tööaeg ja liikumine on optimeeritud.*

Hooldusring liidetakse muude samas piirkonnas teostatavate heakorratööde hooldusringidega.

Sellest tulenevalt:

- ei teki eraldi transpordikulu ainult selle lepingu täitmiseks,*
- tööjõukulu ei kujune eraldiseisva täismahuna;*
- kulud jaotuvad mitme objekti vahel.*

*Seetõttu on sanitaarkonteinerite hooldusteenusele langev kulu **proportsionaalselt väike**, kuigi teenus ise on täielikult tagatud.*

1.2 Väikeettevõtte kulustruktuur

Ettevõtte kulumudel on madal:

- puuduvad suured püsikulud,*
- juhtimis- ja halduskulud on minimaalsed,*
- tööjõudu kasutatakse vastavalt tegelikule vajadusele.*

1.3 Olemasolevad ressursid

Teenuse osutamiseks vajalikud:

- töövahendid,*
- puhastusvahendid,*
- transpordivahendid on ettevõttel olemas, mistõttu:*

- puuduvad liisingu- või rendikulud,

- puudub investeerimisvajadus lepingu täitmiseks.

³ Sõnumi ID 1082635

2. Vastavus tehnilisele kirjeldusele

Kinnitame, et teenus vastab täielikult tehnilises kirjelduses sätestatud nõuetele, sh:

- koristus toimub **2 korda päevas** etteantud ajavahemikes;
- teostatakse kõik nõutud tööd:

põrandate puhastus ja moppimine,

sanitaartehnika puhastus,

prügiurnide tühjendamine ja kottide vahetus,

peegelpindade ja seinte puhastus,

hügieenitarvikute lisamine;

tagatakse avamine ja sulgemine vastavalt nõuetele;

Tammede pargis teostatakse talveperioodil lumetõrje ja libedusetõrje.

Teenuse kvaliteet ei ole seotud hinnatasemega, vaid töökorraldusega, mis on planeeritud nõuetele vastavaks.

3. Töömaht ja selle realistlik käsitlus

Arvestuslikult:

- ühe hoolduskorra kestus on **ca 30 minutit objekti kohta**;
- kahe objekti peale kokku on päevane töömaht **ca 2 tundi**.

Töö on:

- standardiseeritud,
- korduv,
- ajaliselt prognoositav.

See tähendab, et:

- teenuse osutamine ei eelda täistööajaga töötajat,
- töö on efektiivselt integreeritav teiste töödega.

4. Kulude jaotus

Pakkumuse maksumus kujuneb ligikaudu järgmiselt:

- tööjõukulu: **~50%**
- transport ja kütus: **~20%**
- seadmete hooldus ja amort: **~5%**
- materjalid ja tarvikud: **~15%**
- haldus- ja üldkulud: **~5%**
- kasum: **~5%**

Kulud on hinnatud kogu lepingu perioodi lõikes ning arvestavad hooajalisust.

4.1 Kuluarvestus (1 kuu lõikes)

Esitame täiendavalt illustratiivse kulujaotuse ühe kuu lõikes. Kuluarvestus põhineb realistlikul töömahul, keskmistel sisendhindadel ning optimeeritud töökorraldusel. Esitatud jaotus võimaldab hankijal hinnata, et pakutud hinnaga on võimalik teenust nõuetekohaselt osutada.

1. Haabneeme ranna sanitaarkonteiner

Kuu maksumus: 1 000 €

- tööjõukulu (~50%): **500 €**
- transport ja kütus (~20%): **200 €**
- seadmete hooldus ja amort (~5%): **50 €**
- materjalid ja tarvikud (~15%): **150 €**
- haldus- ja üldkulud (~5%): **50 €**
- kasum (~5%): **50 €**

2. Tammede pargi sanitaarkonteiner

Kuu maksumus: 777 €

- tööjõukulu (~50%): **388,50 €**
- transport ja kütus (~20%): **155,40 €**
- seadmete hooldus ja amort (~5%): **38,85 €**
- materjalid ja tarvikud (~15%): **116,55 €**
- haldus- ja üldkulud (~5%): **38,85 €**
- kasum (~5%): **38,85 €**

4.2 Varasem kogemus ja hinnakujunduse alus

Pakkumuse hinnakalkulatsioon on koostatud varasemate sarnaste teenuslepingute täitmise käigus saadud praktilise kogemuse alusel.

Ettevõttel on kogemus avalike sanitaarruumide hooldusteenuse osutamisel, sh:

- Põhja-Tallinna linnaosa avalike käimlate hooldus,
- nn „miljonipeldiku“ regulaarne hooldus.

Nimetatud teenuste osutamise käigus on kujunenud realistlik arusaam:

- tegelikust töömahust (aeg ühe hoolduskorra kohta),
- tarvikute keskmisest kulust,
- hooldussageduse mõjust töökorraldusele,
- logistika optimeerimisest.

Sellest tulenevalt põhineb meie hinnapakkumus mitte teoreetilistel eeldustel, vaid reaalsel tööpraktikal, mis võimaldab prognoosida kulusid täpselt ning tagada teenuse nõuetekohane osutamine pakutud hinnaga.

5. Talveperioodi tööde mõju

Tammede pargi objektil:

- lume- ja libedusetõrje on episoodiline,
- sõltub ilmastikuoludest,

6. Madalama hinna selgitus

Pakkumuse erinevus võrreldes teiste pakkujatega tuleneb:

- kulude jagamisest mitme objekti vahel;
- optimeeritud töökorraldusest;
- madalatest püsikuludest;
- olemasolevatest ressurssidest.

Madalam hind ei tulene:

- töömahu alahindamisest,
- kvaliteedi arvelt kokkuhoiust,
- ega kahjumiga hinnastamisest.

7. Kokkuvõte

Kinnitame, et:

- pakkumus on majanduslikult põhjendatud;
 - teenust on võimalik osutada nõuetekohaselt pakutud hinnaga;
- kõik hanke tingimused on täidetavad.*

Esitatud pakkumus ei ole käsitatav põhjendamatult madalana ning on kooskõlas RHS § 115 eesmärgiga.

Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga, et Hankija oleks pidanud täpsemate selgituste saamiseks pöörduma veel kord Vaidlustaja poole. Vaidlustajal ei saanud olla põhjendatud ootust, et Hankija pöördub tema poole uute selgitustaotlustega nii kaua, kuni saab vastuse,

milles oleksid esitatud piisavad selgitused veenmaks Hankijat, et Vaidlustaja pakkumus ei ole põhjendamatult madala maksumusega ja pakutud maksumustega on hankelepingu nõuetekohane täitmine võimalik. RHS sellist kohustust hankijale ei pane.

RHS § 115 lg 1 sätestab, et kui hankija leiab, et pakkumuse maksumus on hankelepingu eset arvestades põhjendamatult madal, peab hankija kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõudma pakkujalt asjakohast samas vormis esitatud selgitust [---]; RHS § 115 lg 8 sätestab: Hankija kontrollib selgitust ja hindab esitatud tõendeid, konsulteerides vajaduse korral pakkujaga. Kui hankija leiab endiselt, et pakkumuse maksumus on põhjendamatult madal, või kui pakkuja ei esita hankijale nõutud selgitust, lükkab hankija pakkumuse põhjendatud kirjaliku otsusega tagasi.

Seega nähtub RHS § 115 lg-test 1 ja 8, et otsuse selle kohta, kas pakkumuse maksumus on põhjendamatult madal või mitte, teeb hankija vastava kahtluse tekkimisel lähtudes pakkuja selgitusest ning pakkuja esitatud tõenditest. Hankija võib tagasi lükata ka sellise pakkuja pakkumuse, kelle esitatud pakkumust ta peab temal olemasolevate teadmiste põhjal põhjendamatult madala maksumusega pakkumuseks ning pakkuja ei ole vaatamata hankija asjakohasele selgitustaotlusele sellist kahtlust kõrvaldanud.

Tallinna Ringkonnakohus on 20.06.2026 otsuses 3-25-826 (p 17) leidnud, et:

„Kohtupraktika järgi on alapakkumuse kontrollimenetluses pakkujal kohustus selgitada oma pakkumuse tõsiseltvõetavust RHS § 115 lg 1 teises lauses sätestatud tähtaja jooksul ning RHS § 115 lg 8 esimeses lauses viidatud pakkujaga „konsulteerimisest“ ei saa tuletada õigust esitada täiesti uusi põhjendusi ja tõendeid pärast ettenähtud tähtaja möödumist, vaid selle puhul on silmas peetud üksnes tähtaegselt esitatud selgituste ja tõendite täpsustamist (vrd varasema RHS § 48 lg-te 1 ja 3 osas selgitatud – nt Tallinna Ringkonnakohtu 12.05.2016 otsus nr 3-16- 139, p 13 ja seal viidatud varasemad lahendid). Kuna pakkujal on kohustus selgitada ja tõendada madala maksumusega pakkumuse tõsiseltvõetavust RHS § 115 lg-s 1 sätestatud tähtaja jooksul, siis ei muuda RHS § 115 lg 8 alusel tehtud hankija otsust pakkumuse tagasilükkamise kohta õigusvastaseks see, kui pakkuja esitab nt vaidlustus- või kohtumenetluses tõendid ja selgitused, mis võiksid alapakkumuse kahtluse ümber lükata. [---]“

9. Hankija on 13.05.2026 korralduses nr 180 põhjendatud Vaidlustaja pakkumuse tagasi lükkamist. Kokkuvõtlikult on Hankija Vaidlustaja Riigihanke osas 2 esitatud pakkumuse RHS § 115 lg 8 alusel tagasi lükanud, sest:

- 1) Vaidlustaja selgituste kohaselt kestab üks hoolduskord ca 30 minutit objekti kohta. See tähendab vähemalt 671 töötundi koristuste tegemiseks. Lisaks tuleb arvestada konteinerite avamise ja sulgemise, liikumisaega, tarvikute hankimisega, tööde kontrolliga, asendustega, puhkustega, riigipühadega, võimalikke puhkepäevade lisatasudega ja talveperioodi lume- ja libedusetõrjega;
- 2) alates 01.04.2026 on Eestis töötasu alammäär 5,67 eurot tunnis ja kuutasu alammäär täistööajaga töötamise korral 946 eurot. Tööandja tegelik tööjõukulu on brutopalgast suurem, sest lisanduvad vähemalt sotsiaalmaks ja tööandja töötuskindlustusmaks. Samuti tuleb arvestada, et puhkepäeval töötamise korral võib tekkida kohustus maksta 1,25-kordset töötasu, kui ei ole teisiti õiguspäraselt kokku lepitud. Vaidlustaja on märkinud tööjõukuluks ligikaudu 50% pakkumuse maksumusest ehk umbes 9 662 eurot. Esitatud arvestus ei hõlma tegelikkuses kõiki hankelepingust tulenevaid kohustuslikke kulusid. Esitatud selgitusest ei nähtu, kuidas nimetatud

summa sisse mahuvad igapäevased kaks koristuskorda, sanitaarkonteinerite avamine ja sulgemine, võimalik õhtune või öine töö, töötajate asendamised, talveperioodi lume- ja libedusetõrje ning muud hankelepingu nõuetekohaseks täitmiseks vältimatult vajalikud tegevused;

- 3) tehnilise kirjelduse järgi tuleb lisada tualettpaberit, kätekuivatuspaberit, vedelseepi, prügikotte ja muid koristusvahendeid. Vaidlustaja on materjalide ja tarvikute kuluks märkinud ligikaudu 15% ehk umbes 2 899 eurot kogu lepingu perioodi kohta. Arvestades avalikku kasutust rannas ja pargis ning hankedokumentides sätestatud võimalikke maksimaalseid päevaseid koguseid, on see summa ilmselgelt ebapiisav;
- 4) Hankija hinnangul ei kõrvalda pakkuja esitatud selgitus kahtlust, et pakkumuse maksumus võib olla hankelepingu eset arvestades põhjendamatult madal. Pakkuja selgitus ei arvesta piisavat konkreetset kuluarvestust, mille alusel oleks Hankijal võimalik veenduda, et pakutud maksumusega on võimalik täita kõiki Riigihanke osa 2 tehnilises kirjelduses sätestatud kohustusi, sh igapäevast kahekordset koristusteenust, sanitaarkonteinerite avamist ja sulgemist, hügieenitarvikute lisamist, transpordikulu, tööjõukulu ning Tammede pargi objekti talveperioodi lume- ja libedusetõrjet. Esitatud selgituse põhjal ei ole Hankijal võimalik veenduda, et Vaidlustaja suudab hankelepingut pakutud maksumusega nõuetekohaselt täita.

Hankija on küll otsuses viidanud AI kasutamisele Vaidlustaja poolt vastuse koostamisel, kuid vaidlustuskomisjoni arvates ei ole Hankija sellele asjaolule oma otsust rajanud.

Hankija on järeldanud, et:

- 1) tööjõukulude 50% maksumuse, st 9662 eurot, puhul ei nähtu Vaidlustaja selgitusest, kuidas kõigi vajalike tegevustega on arvestatud;
- 2) materjalide ja tarvikute kulu 15%, 2 899 eurot, on ilmselgelt ebapiisav;
- 3) Vaidlustaja esitatud selgituse põhjal ei ole Hankijal võimalik veenduda, et Vaidlustaja suudab hankelepingut pakutud maksumustega nõuetekohaselt täita.

Vaidlustaja leiab kokkuvõtvalt, et:

- 1) Hankija käsitles Vaidlustaja pakkumust ekslikult nii, nagu kogu tööjõu-, transpordi- ja logistiline ressurss oleks mõeldud üksnes selle hankelepingu täitmiseks, Hankija pole arvesse võtnud Vaidlustaja olemasolevaid ressursse, Hankija pole lähtunud Vaidlustaja logistilisest mudelist (töökorraldusest, hooldusringist);
- 2) Hankija pole andnud hinnangut Vaidlustaja eelnevale kogemusele, mis võimaldas esitada usaldusväärse hinnakalkulatsiooni.

10. Riigihanke osa 2 tehniline kirjeldus on järgmine:

1. Teenuse osutamise aeg-ja koht

1.1 Teenust osutatakse kahel objektil:

1.1.1 **Haabneeme rannas** (Kesk tee 20, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harjumaa) paikneva sanitaarkonteineri hooldusteenuse osutamine vahemikus **05.2026 - 30.09.2026** ja **01.05.2027-30.09.2027**. Teenuse osutamise aeg: igapäevaselt kaks korda päevas, ajavahemikus 12:00-14:00 ja 22:00-08:00.

1.1.2 **Tammede pargis** (Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harjumaa) paikneva sanitaarkonteineri hooldusteenuse osutamine **01.10.2026-30.09.2027**. Teenuse osutamise aeg: igapäevaselt kaks korda päevas,

ajavahemikus 12:00-14:00 ja 22:00-09:00.

2. Nõuded koristusteenusele

- 2.1 *Põrandate harjaga puhastamine ja niiske moppimine;*
- 2.2 *Prügiurnide tühjendamine ja prügikottide vahetus: Haabneeme ranna sanitaarkonteineris (prügiurne 3 tk ja maht kuni 20l) ja Tammede pargis (prügiurne 3 tk ja maht kuni 20l).*
- 2.3 *Peegelpindade ja seinte (vajadusel ka lagede) puhastus.*
- 2.4 *Sanitaartehnika puhastus igakordselt.*
- 2.5 *Hügieenitarvikute (wc paber) igakordne lisamine kõikidesse ruumidesse, maksimaalselt lisada igasse ruumi kuni 3 tk wc paberi rulli päevas, vajadusel lisaks 3 rulli ehk ühe päeva max kulu 6 rulli wc paberit).*
- 2.6 *Käte kuivatuspaberit lisada Tammede pargi objektile 1 pakk päevas, hoidikuid 3 tk. Vajadusel lisada jooksvalt juurde, kuid mitte rohkem kui 3 pakki päevas, ehk ühe päeva max kulu 6 pakki käte kuivatuspaberit.*
- 2.7 *Vedelseebi lisamine vastavalt vajadusele kuid mitte rohkem kui 10 l kuus ühe objekti kohta.*
- 2.8 *Koristama peab kaks korda päevas ajavahemikus 12:00-14:00 ja 22:00-09:00;*
- 2.9 *Sanitaarkonteineri avamine ja lukustamine on pakkuja ülesanne. WC peab olema avatud:*
 - 2.9.1 **Haabneeme rannas:** Igapäevaselt: kell 09:00-22:00;
 - 2.9.2 **Tammede pargis:** Esmaspäevast reedeni kell 10:00-21:00; Nädalavahetusel kell 09:00-22:00.
- 3 *Talveperioodil peab Tammede pargi sanitaarkonteineri tualetiesise puitterrassi/rambi puhastama lumest (sh jääst), vajadusel tuleb teostada libedusetõrjet.*

Vaidlust ei ole selles, et kokku kahe sanitaarkonteineri peale tuleb 1342 koristuskorda. Tehnilise kirjelduse p-id 2.1 kuni 2.7 näevad ette tegevused, mis peavad olema igal koristuskorral tehtud. Lisaks tuleb sanitaarkonteinerid igal päeval avada ja lukustada ning talvel ühe sanitaarkonteineri esist puhastada lumest, jääst ja vajadusel teha libedusetõrjet.

Selleks, et Hankija oleks saanud hinnata maksumuste põhjendatust, oleks Vaidlustaja pidanud esitama kulude jaotuse maksumustes, selle põhjendused ja kuidas Vaidlustaja on maksumustes arvestatud kulud leidnud, millest need tulenevad. Teisiti polnud Hankijal võimalik hinnata, kas pakutud maksumustega saab hankelepingut nõuetekohaselt täita.

10.1. Hankijale oli Vaidlustaja selgitustest teada see, millised kulud (kulud oli Hankija juba ise selgitustaotluses ette näinud), millise ligikaudse protsendi maksumustest moodustavad (%-id esitatud maksumustest).

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Hankija ei saanud kulude ligikaudsest protsentuaalsest jaotusest järeldada, et Vaidlustaja hooldusteenuse maksumus kuus (tööjõukulu, transport ja kütus, seadmete hooldus ja amort, materjalid ja tarvikud haldus- ja üldkulud, kasum) ei ole põhjendamatult madalad. Pakutud kuu maksumuse ligikaudne protsentuaalne jaotus näitab küll seda, milliseid kulusid, millises osas on arvesse võetud, kuid ei näita seda, et just selle maksumusega/hinnaga Vaidlustaja suudab kahtlusteta hankelepingut nõuetekohaselt täita.

Vaidlustaja pole esitanud mistahes arvutuskäike, mis võimaldaksid jälgida nende kulude kujunemist. Sellist kulude loetlemist saab pidada liiga üldiseks ja nende alusel ei ole võimalik

kontrollida, kas Vaidlustaja võimalikud kalkulatsioonid vastavad tehnilise kirjelduse p-is 2 toodud vajalike tööde loetelule ja nõuetele.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et maksumuse põhjendamiseks ei piisa ainuüksi sellest, kui jagada pakutud maksumus kulude vahel.

10.2. Vaidlustaja on vastates Hankijale täpsustanud seda, et ühe hoolduskorra kestus on ca 30 minutit objekti kohta, kahe objekti peale kokku on päevane töömaht ca 2 tundi. Vaidlustuskomisjoni arvates pole Vaidlustaja arvestanud sellega, et sanitaarkonteinerite kasutamise koormus võib olla mõnikord suurem, määratumist võib olla rohkem ja siis ei ole võimalik ühe korra hooldust teha ära 30 minutiga. Vaidlustaja pole selgitanud seda, miks ta lähtub sellest, et ühe hoolduskorra kestus on ca 30 minutit objekti kohta.

Vaidlustaja on 04.05.2026 Hankijale selgitanud, et ei teki eraldi transpordikulu ainult selle lepingu täitmiseks, et tööjõukulu ei kujune eraldiseisva täismahuna ja et kulud jaotuvad mitme objekti vahel ning et seetõttu on sanitaarkonteinerite hooldusteenusele langev kulu proportsionaalselt väike. Vaidlustaja on väitnud, et hooldusring liidetakse muude samas piirkonnas teostatavate heakorratööde hooldusringidega. Seega on Vaidlustaja ise andnud teada, et vaidlusalustes maksumustes pole kõiki kulusid, kulud jagunevad mitmete objektide vahel. Põhimõtteliselt pole selline asi Riigihankes keelatud.

Samas ei ole Vaidlustaja vastates Hankijale ega ka vaidlustusmenetluses selgitanud täpsemalt seda, kuidas kulud täpsemalt jaotatakse. Vaidlustuskomisjoni arvates on see oluline teema tõendamaks seda, et Vaidlustaja saab töötasu ja ka transpordikulusid arvestada lähtuvalt töökorraldusest ja hooldusringidest seonduvalt teiste objektidega.

Riigihangete registri andmetel on Vaidlustajal Viimsi vallas täitmisel üksnes üks hankелеping - Bussipeatuste plaanivahetusteenus 2025 – 2027 (viitenumber 289144), mille alusel osutatakse Viimsi valla siseliinide bussipeatustes sõiduplaanide vahetusteenust, sh rikutud sõiduplaanialuste vahetust ja uute sõidugraafikute valmistamist ja paigaldamist. Tegemist pole heakorratööga, seda hankелеpingut ei tule täita iga päev.

Vaidlustusmenetluses pole selgunud ühtegi Vaidlustaja viidatud heakorratööde hooldusringi, mis võimaldaks tööaega ja liikumist optimeerida ning jagada kulusid mitme objekti vahel.

Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Vaidlustaja selgitus *töö efektiivsest integreeritavusest teiste töödega* pole tõendatud, seda pole võimalik kontrollida.

Paljasõnalised ega anna mingit usaldusväärset infot on Vaidlustaja väited töökorralduse ja logistilise mudeli kohta. On usutav, et ka teised pakkujad, kes on üldreeglina selles valdkonnas tegutsevad, planeerivad samuti oma kogemuse põhiselt tegevusi efektiivselt, kulusid minimeerides. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et Vaidlustaja pole oma töökorraldust ja logistilist mudelit, mis võimaldab madalat maksumust, üldse selgitanud.

10.3. Tõendamata on Vaidlustaja väide, et kuluarvestus põhineb realistlikul töömahul, keskmistel sisendhindadel ning optimeeritud töökorraldusel.

Vaidlustaja selgitus olemasolevate ressursside kohta on ebaselge. Jääb arusaamatuks see, kas näiteks töövahendite ja puhastusvahendite kulu pole täies mahus maksumustes arvesse

võetud, sest need on Vaidlustajal olemas. Vaidlustaja ei ole ka vaidlustusmenetluses esitanud sisulisi vastuväiteid Hankija põhjenduse kohta, et materjalide ja tarvikute kulu on ilmselgelt ebapiisav.

Vaidlustaja selgitused, et teenus vastab täielikult tehnilises kirjelduses sätestatud nõuetele ja ettevõtja kulumudel on madal, on paljasõnalised, ei vasta RHS §-i 115 eesmärgile ega põhjenda mingil moel pakkumuse madalat maksumust.

Väikeettevõtjatel võivad olla väiksemad püsikulud, kuid see ei tähenda, et otsesed hankelepingu täitmised kulud saavad madalad olla. Nendes paljasõnalistes selgitustes ei ole midagi, mida Hankija oleks saanud Vaidlustaja pakkumuse maksumuse põhjendatusele hinnangu andmiseks kontrollida.

Vaidlustuskomisjon ei nõustu Vaidlustajaga, et varasem kogemus tõendab hinnakalkulatsiooni usaldusväärsust. Vaidlustuskomisjoni arvates pole Vaidlustaja hinnakalkulatsiooni esitanudki. Vaidlustaja on esitanud üksnes maksumuse kulude ligikaudse jaotuse ja tõendamata, kontrollimatud selgitused.

Põhjendamatult madala maksumuse kontrolli eesmärk ei ole veenda hankijat oma eelnevas kogemuses, vaid hankijat tuleb veenda selles, et kokkuhoiukohad on reaalsed ja pakkuja suudab kahtlusteta hankelepingut nõuetekohaselt täita pakutud maksumustega.

10.4. Vaidlustaja on vastates Hankijale leidnud, et *pakkumuse erinevus võrreldes teiste pakkujatega tuleneb:*

- *kulude jagamisest mitme objekti vahel;*
- *optimeeritud töökorraldusest;*
- *madalatest püsikuludest;*
- *olemasolevatest ressurssidest.*

Samas on Vaidlustaja jätnud nende asjaolude esinemise ja mõju maksumustele tõendamata.

10.5. Antud juhul on Hankija asjakohaseid selgitusi küsinud ja Vaidlustaja ei ole selliseid selgitusi pakkumuses esitatud maksumuste kujunemise kohta esitanud, mistõttu õige on Hankija järeldus, et Vaidlustaja ei ole Hankijale tõsiseltvõetavalt tõendanud, et tegemist ei ole põhjendamatult madala maksumusega ja et pakutud maksumustega on hankelepingut nõuete kohaselt võimalik täita. Riigikohus on otsuse 3-20-2362 p-is 25.1 põhjendamatult madala pakkumuse kontrollist rääkides mh märkinud, et pakkumuse tagasilükkamine on vajalik näiteks siis, kui esineb tõsine oht, et leping jääb täitmata [---]. Vaidlustuskomisjon on seisukohal, et oht lepingu täitmata jätmisele esineb ka siis, kui pakkuja jätab esitamata selgitused, mis sellise ohu puudumist võiksid kinnitada.

Olukorras, kus Vaidlustaja on jätnud esitamata pakkumuse maksumuse põhjendatuse kontrollimiseks vajalikud sisulised selgitused, ei pea Hankija pakkumuse tagasilükkamiseks tõendama, et Vaidlustaja pakkumus on põhjendamatult madal.

10.6. Tulenevalt eespooltoodust on vaidlustuskomisjon seisukohal, et Hankija otsus Vaidlustaja pakkumuse tagasilükkamiseks on koosõlas RHS § 115 lg-dega 1 ja 8, see on piisavalt põhjendatud, läbipaistev ja kontrollitav (koosõlas RHS § 3 p-iga 1) ning selle kehtetuks tunnistamiseks alus puudub.

10.7. Riigihanke osas 3 on Hankija tunnistanud edukaks OÜ Kemmerling pakkumuse ja sõlminud OÜ-ga Kemmerling selles Riigihanke osas hankelepingu.

Hankija on RHS § 115 lg 1 alusel küsinud OÜ-lt Kemmerling selgitusi ja asunud 13.05.2026 korralduses nr 180 seisukohale, et OÜ Kemmerling Riigihanke osas 3 esitatud pakkumuse maksumus ei ole põhjendamatult madal. Hankija on seda otsust põhjendanud eelkõige pakkuja spetsialiseerumisega vastavale teenusele, efektiivse töökorraldusega ning olemasoleva teenindusvõrgustikuga, mis võimaldab teenust osutada väiksemate kuludega võrreldes teiste pakkujatega.

Vaidlustuskomisjon nõustub Hankijaga, et lähtudes erinevatest sõlmitava hankelepington eesmetest ei saa Riigihanke osade 2 ja 3 maksumuste kontrollimise põhjendatusest teha järeldust, et Vaidlustajat on koheldud võrreldes OÜ-ga Kemmerling ebavõrdselt.

11. Vaidlustus Kolmanda isiku pakkumuse edukaks tunnistamise, tema kvalifitseerimise otsustele tuleb jätta rahuldamata põhjendusel, et Hankija ei ole Vaidlustaja pakkumust lükanud tagasi õigusvastaselt.

Vaidlustaja taotlus tunnistada kehtetuks volitus sõlmida hankelepington OÜ-ga divitiæ jääb tähelepanuta, sest RHS ei näe ette sellise otsuse vastu võtmist ega ka vaidlustamist.

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 ja Kolmas isik ei taotlenud kulude väljamõistmist.

Vaidlustaja kulud (riigilõiv 1280 eurot) jäävad tema enda kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)