



**Luik, haug ja vähk või
mitmehobuse rakend?**

**Ehitusprotsess töövõtja
nägemuses**

Lemminkäinen



Sissejuhatus

- Eesmärk
- Ehitusprotsessi osapooled
- Reeglid
- Osapoolte „argipäev“
- Töövõtja nägemus





8 mõjusat suunda, kuhu maailma ehitussektor liigub

(Allikas: World Economic Forum; BCG analysis; Don Ward (Constructing Excellence, UK))

- Ettevõtte tase
 1. Tehnoloogia, materjalid ja vahendid
 2. Protsessid ja operatsioonid
 3. Strateegiad ja innovaatilised ärimudelid
 4. Inimesed, organisatsiooni juhtimine ja kultuur
- Sektori tase
 5. Sektori koostöö
 6. Ehitustööstuse turundus
- Valitsuse tase
 7. Seadused, regulatsioonid ja poliitika
 8. Riigihange



Ülle Madise kõne riigikogu ees (20.09.16), ülevaade oma aasta tegevusest

- Valitsuse algatatud eelnõudes on norme, mis muudavad oma peaga mõtlemise keeruliseks.
- Käesolevat aega ilmestab ühiskonna, poliitikute ja ka ametnike kaugenemine mõistlikust, fakte ja loogikat austavast riigiasjade käsitlesest ning väiksem koostöotahe ja hapram usaldus üksteise vastu.
- Vähemaks on jäänud leidlikkust ja otsustusjulgust, samuti on aga juurde tulnud omakasulist ässitamist.
- Eesti näib liikuvat pigem käsu- ja keeluühiskonna, mitte igapäevase vabaduse laiendamise ja sisustamise kursil.

• RASKE ON SELLISE ÜHISKONDLIKU
KESKKONNA TAUSTAL LEIDA KA EHITUS-
SEKTORI OSAPOOLTE TEGELIKKU PARTNERLUST





Eesti ehitussektor (digitaalehituse klaster)

- Ehitussektor moodustab ligi 8% SKT-st ning üle 9% tööhõivest
- Ehitised moodustavad Eestis ca 50% riiklikust energiatarbimisest
- Ehitussektori eripäraks on lepingupõhine tegutsemine, suurest konkurentsist tingitud hinnasurve ja ettevõtete väiksus
- Puudub sisuline innovatsiooni toetav koostöö ehituse osapoolte (tellijal, arhitekt, insener, ehitaja, haldaja, lõppkasutaja) vahel, mis on eelduseks ehitise elukaare kulude optimeerimisel.
- Madal lisandväärtus (see on töötaja kohta üle kahe korra madalam kui ELis keskmiselt).
- Valdkonnas tegutsejad on kinni traditsioonilistes töövõtumeetodites ja lepinguvormides ning planeerimine, projekteerimine ja ehitamine toimub põhimõttel „igaüks enda eest“ sageli lõppeesmärgi arvelt ning pideva kiirustamise tingimustes.



Ehitusprotsessi etappides toimuv

- Plaanimine
 - Kohati heitlik ja aeganõudev tegevus
 - Ei ole piisavalt pikaajaline ja paika jääv, mistõttu ei taga sektorile stabiilsust
- Projekteerimine
 - Ebapiisav lähteülesanne ja puudulikud alusuuringud
 - Kuna puudub stabiilne plaanimine, siis sageli projektid tellitakse kiirustades – puudused ja vead
 - Projekteerijaid ei ole piisaval hulgal (s.h. kogemustega projekteerijad)
 - Projekteerija on sageli kätest seotud, mistõttu projektid on turvalised ning sageli mitte parimaid ja optimaalsemaid lahendusi sisaldavad
- Hankimine
 - Odavaim hind versus soodsaim pakkumus?
 - Hankijate poolne „huvitatus“ hangete läbiviimisel
 - Hangete läbiviimine jaguneb aasta lõikes ebaühtlaselt





Ehitusprotsessi etappides toimuv

- Ehitamine
 - Tellijad usuvad, et nad suudavad teha juristide abil (ilma tehniliste spetsialistideta) nii hea lepingu, et saadakse väga hea ehitus
 - Pooltel puudub sageli valmisolek enda vigu tunnistada
 - Tellija, kes seaduse järgi on justkui „vähemprofessionaalne“ osapool, on kehtestanud rida kohustuslikke juhiseid – kas nende vastuvõtmine ei eelda mitte keskmisest enam professionaalset pädevust?
 - Tellija (riigiasutus või KOV) ei pea ise kinni EN standardite või MKM määruste nõuetest, kuid vahel nõuab EN standardite nõuete täitmist ka juhul kui tal selleks õigust ei ole
 - RHS § 69. Hankelepingu sõlmimine ja muutmine



Ehitusprotsessi etappides toimuv

- Ehitamine
 - „Punane“ lõpphinna põhimõttel sõlmitav FIDIC-leping? + osalise töövõtja projekteerimiskohustusega – kes vastutab?
 - Liialt on levinud suhtumine, kus kõik ebaõnnestumised on töövõtja süü ja risk ning töövõtja pidi kõigega pakkumuse koostamisel arvestama
 - Järelevalve (eriti Insener Fidic’u mõistes) on mõlema osapoole (tellijaja töövõtja) jaoks samaväärne
 - Töö tulemusele esitatud karmid nõuded
 - Tähtajad
 - Sanktsioneerimine





Ehitusprotsessi etappides toimuv

- Haldamine
 - Garantiiperiood üldiselt
 - 5 a garantiiperiood – pikkuse mõistlikkus?
 - Eelnevates etappides tehtud otsuste mõju haldamise kulukusele





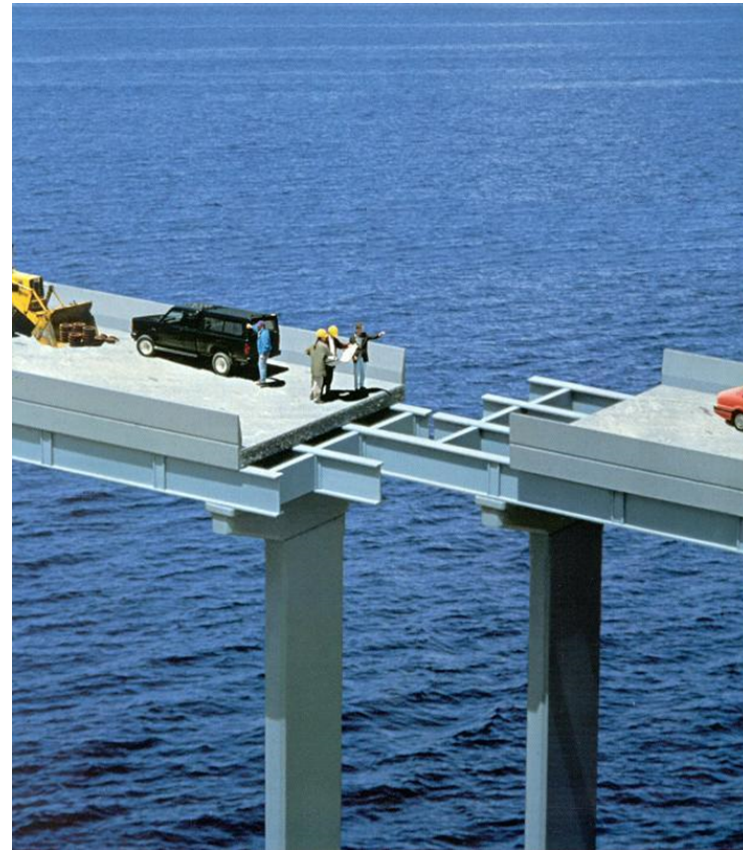
Tänane ehitusprotsess - kokkuvõtvalt

- Eestis kehtib sajandeid valitsenud filosoofia - klassikaline ehk projekteeri-hangi-ehita-süsteem
- Viga on see, et iga osapool seisab ainult ja ainult oma huvide eest
- Tellija või lõppkasutaja ei soovi mitte ehitist, vaid mingi funktsiooni, nagu elamine, töötamine, tootmine jne, täitmist
- Ehitiste ja ehitussektori eesmärk on rahuldada lõpptarbija vajadusi, luues lõpptarbijale tegutsemiseks soodsad (keskkonna) tingimused



Tänane ehitusprotsess - kokkuvõtvalt

Käesoleva aja töö vahendid ja -korraldus ning keskkond ei toeta koordineeritud koostöö protsessi, mistõttu suurenevad kulud ja projekti teostusaeg ning väheneb kvaliteet





Luik, haug ja vähk või mitmehobuse rakend?

Kui puudub üksmeel sõbrameeste seas,
siis nendel kuidagi ei vea
ja rist ning viletsus on nende ettevõtte.
Kord Luigel, Vähil, Havil tekkis
mõte,
mis koos nad ühistööle viis,
et koormat vedada ja selleks siis
nad kohe kolmekesi rakendusi ette.
Kuid kuis ka püüaksid, ei koormat
paigast saa:
Luik tahab pilvi lennata,
Vähk ronib tagurpidi, Havi kisub
vette.
Ei meie otsusta, kes nendest süüdi
seal,
kuid koorem praegugi on koha
peal.





Luik, haug ja vähk või mitmehobuse rakend?

- Töövõtja on huvitatud koostööst
- Töövõtja ei ole koll ega eelduslikult saamatu
- Jätkusuutlikkuse tagamiseks peab töövõtja kasumit teenima

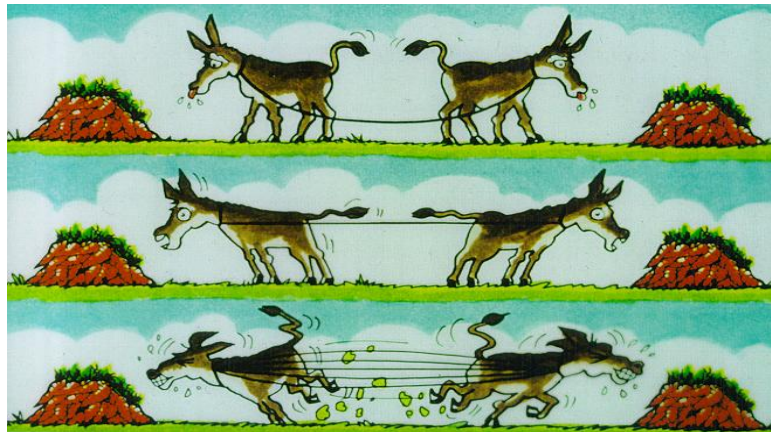
Üks võimalus – koostöö hange



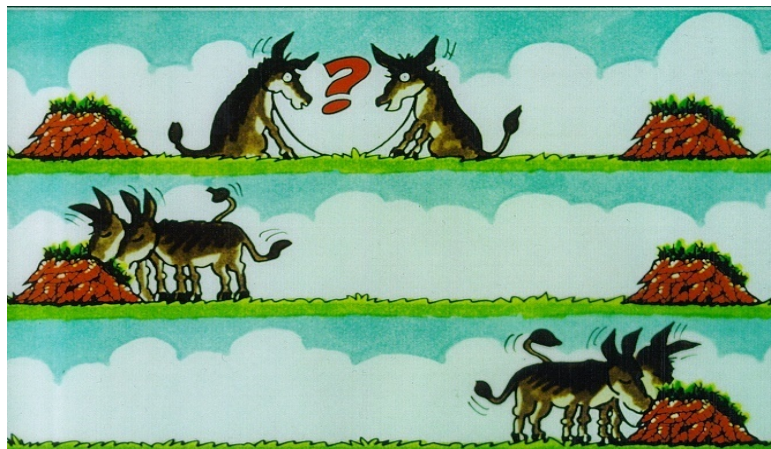


Luik, haug ja vähk või mitmehobuse rakend?

Sektor, Ettevõte, Meie, Sina, Mina -
vastutus



Võitlus



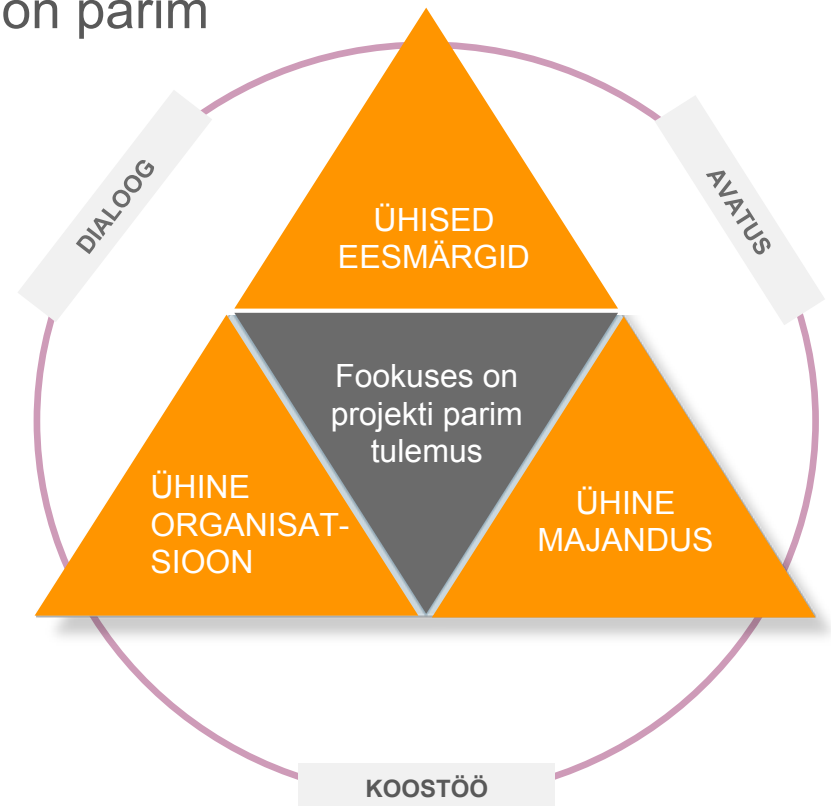
Koostöö



Kuidas selleni jõuda - näiteks?

Partnerlus on koostöö vorm, mille puhul osapooled lahendavad ülesannet koos avatud dialoogina ja fookusega sellele, mis on parim projektile

- Mitte keegi ei tea kõike ja mida varem ühiselt laua taha istutakse, seda parem
- Inimesed, kes töötavad koostöös, ühe eesmärgi suunas ja nimel, tagavad paratamatult parema tulemuse
- Inimesed, kes usaldavad üksteist, teevad ka paremini koos tööd





Partnerlus tõstab väärtust

- Pikaajaline vastuvõetav kasum (ei ole musti auke, ei ole mõõtnatut kasumit)
- Parem kliendisuhete ja klienditeeninduse mõistmine
- Täna ja homsed partnerid tahavad koostööd teha
- Suurem töötaja tööga rahulolu
- Ühtsed väärtused (ausus, austus, usaldus, teedrajav vaim)
- Turvalisem projekti elluviimine





Kõik võidavad - klient

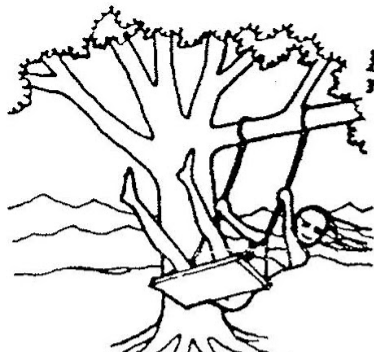
- Suureneb juurdepääs pädevusele
- Saab parema lõpptoote
- Projektid lõpetatakse õigeaegselt
- Tulemuseks on õige toode (ehitis) õige kuluga
- Ressursse kasutatakse tõhusamalt
- Üldine töö keskkonna kliima on parem



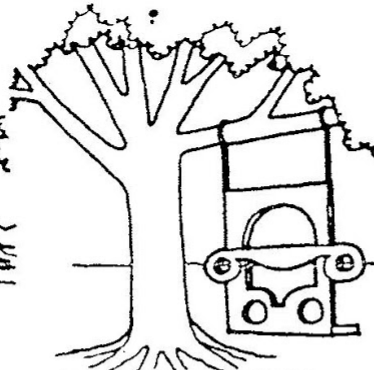
TULEMUS - suurem klientide rahulolu kõiges, mida mõõta saab



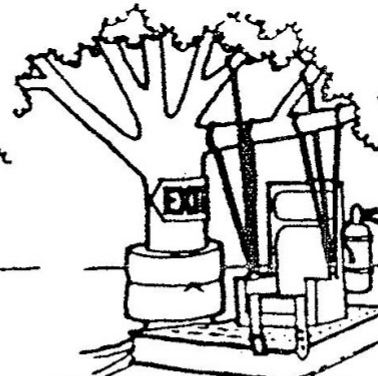
Tervikpilti hindamata jättes



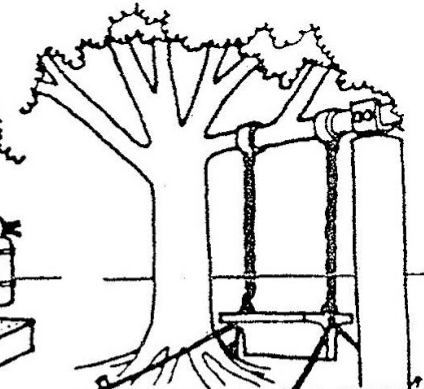
AS THE DEVELOPER
PROMOTED THE SWING



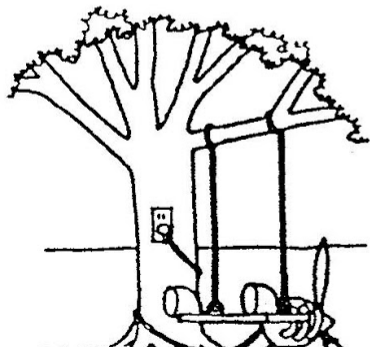
AS THE ARCHITECT
PROPOSED THE SWING



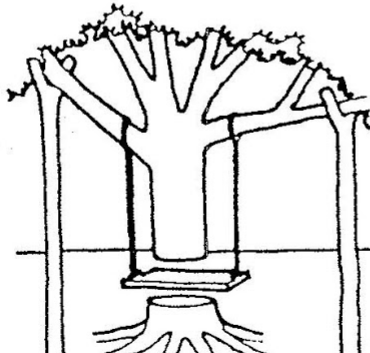
AS THE BUILDING CODE
REQUIRED THE SWING



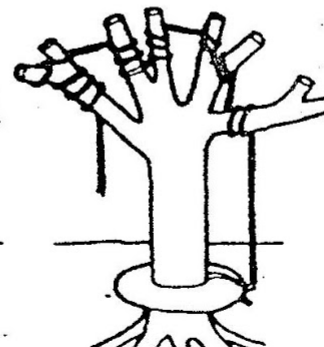
AS THE STRUCTURAL ENGINEER
CONCEIVED THE SWING



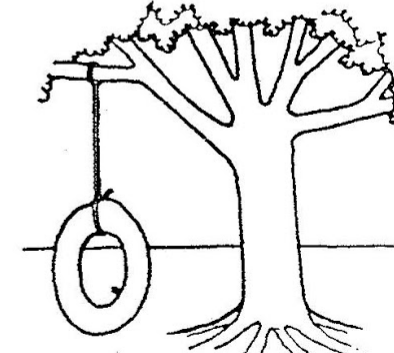
AS THE
MECHANICAL & ELECTRICAL
ENGINEERS SPECIFIED IT



AS THE CONTRACTOR
INTERPRETED THE PLANS



AS THE WORKMEN
INSTALLED THE SWING



THE SWING THE USER NEEDED
WANTED AND COULD AFFORD

Lemminkäinen

Tarmo Trei
juhataja
Lemminkäinen Eesti AS
www.lemminkainen.ee