

## Rakennuttajakonsultti uuden päiväkodin rakennuttamiseen

Suonenjoen kaupungin tekniset palvelut pyytää tarjoustanne **rakennuttajakonsulttipalveluista** alla kuvattuun **KVR-urakkamuotoisena toteutettavaan rakennushankkeeseen**.

Suonenjoen kaupunki rakennuttaa päiväkodin n. 100 lapsen tarpeisiin. Tekniset palvelut toimii hankkeen rakennuttajana ja tarvitsee rakennuttamishanketta vetämään asiantuntevan rakennuttajakonsultin, jolla on erityisosaamista päiväkodin ja/tai kouluhankkeiden rakennuttamisesta yhteistoiminnallista KVR- hankintamenettelyä käyttäen.

Rakennuttajakonsultti toimii Tilaajan edustajana ja asiantuntijana hankkeen valmistelussa, KVR-urakoitsijan kilpailutuksessa sekä toteutusvaiheessa rakennuttajakonsultin vastuulla on rakennustekninen ja talotekninen valvonta sopimusvalvonnan lisäksi.

## Hankeaikataulu

Kaupunki päättää päiväkodin paikan viimeistään kesäkuussa. Tällä hetkellä paikkavaihtoehtoja on vielä kaksi. Toinen paikoista mahdollistaa rakennusluvan saamisen tontille välittömästi. Mikäli valituksi tulee tontti, jossa joudutaan tekemään kaavamuutos, on rakennuslupa mahdollista saada aikaisintaan joulukuussa 2026.

Päiväkodin toivotaan valmistuvan käyttökuntoon viimeistään kesällä 2028. Toiveena on, että päiväkotirakentaminen parhassa mahdollisessa aikataulussa, kuitenkin niin, että aikataulu ei aseta turhia kustannuspaineita, eikä vaaranna toteutuksen laatua.

## Rakennuttajakonsultin sopimuksen sisällön kuvaus

Rakennuttajakonsultti toimeksianto alkaa hankintavaiheella, jonka vetovastuussa olevalla konsultilla tulee olla vankka kokemus yhteistoiminnallisen KVR hankkeen hankinta- ja sopimusprosessin hoitamisesta. Kun KVR urakoitsija on löytynyt hankintavaiheen loppussa, hanke jatkuu kehitysvaiheella ja edelleen toteutusvaiheella. Kehitysvaiheen alussa hankkeeseen liittyy mukaan urakan rakennustekniikan ja talotekniikan asiantuntijavalvojat.

Alla on kuvattu hankinta ja rakennuttajakonsultin vetovastuulla oleva hankinta ja sopimusprosessi:

- Hankintavaiheen tavoitteiden määrittely
  - Ennakoilmoitus ja hankekuvaus
  - hankintailmoitus
  - Tarjoajien valinta

Huom! Suonenjoen kaupunki kysyi v. 2025 päiväkodista tarjoustusta vuokramallilla toteutettuna. Hankinta keskeytettiin ja päätettiin toteuttaa päiväkotia omalla tai rahoitusleasingilla rakennettuna. Tämän tarjouspyynnön liitteenä on em. tarjouspyynnön tarjouspyyntö, urakkaohjelma ja rakennustapaselostus. Suurin osa tarjouspyynnön teknisistä linjauksista ym. spekseistä on edelleen päteviä, mutta jo hankekuvausta valmisteltaessa kaikki aiemmat ajatukset tarkistellaan kriittisesti.
- Hankintavaiheen kilpailulliset tarjousneuvottelut esim. kolmen KVR- urakoitsijan kanssa:
  - Valittujen urakoitsijoiden ehdotussuunnitelmien ja työpajojen perusteella laaditaan tarjouspyyntö. Tässä vaiheessa otetaan mukaan vahvasti käyttäjien edustajat, joita on kuultu jo edellisen vaiheen hankekuvausta määriteltäessä.
  - Hyväksytetään tarjouspyyntö kaupunginhallituksessa.
  - Valitaan tarjousten perusteella KVR- urakoitsija, mikäli kokonaisedullisin tarjous vastaa tilaajan tarpeita ja on taloudellisesti toteutettavissa.
- Valitun urakoitsijan kanssa tehdään urakkasopimus ja jatketaan kehitysvaiheeseen
  - Kehitetään vielä suunnitelmia yhteistyössä tilaaja, rakennuttamista johtava konsultti, urakan valvojat sekä urakoitsija ja urakoitsijan suunnittelijat.
  - Hyväksytetään suunnitelma kaupunginhallituksessa.
  - Haetaan rakennuslupa.
  - Urakoitsija antaa lopullisen urakkahinnan, jonka hyväksyy tekninen lautakunta (tai kaupunginhallitus).
- Toteutusvaihe
  - Rakennuttajakonsultilta työllistyy enää lähinnä rakennustekniikan ja talotekniikan valvojat, mutta työmaakokouksen järjestely ja vetovastuu on konsultilla.
  - Toteutusvaiheessa tehtävät muutokset ja niiden taloudelliset vaikutukset ratkaistaan urakkasopimuksissa sovituin korvausperiaattein. Muutosten ja lisätöiden selvittely ja valmisteluvastuu on konsultilla, mutta päätökset tekee tilaaja.

Konsultin perustehtäviin sovelletaan tarjouspyynnön liitteenä olevia RT- tehtäväkortteja huomioiden kuitenkin, että ne eivät täysin anna vastauksia yhteistoiminnallisen hankintaprosessin hoitamiseen.

Periaatteena on, että päiväkotia saadaan laadukkaasti toteutettua asiantuntijakonsultin voimin siten, että tilaajan työ painottuu valinnoista päättäjän ja käyttäjän edustajan rooliin. Lisäksi tilaaja osallistuu toteutusvaiheessa rakennustekniseen valvontaan omien resurssien puitteissa.

## Tarjoajalle esitetyt vaatimukset

Tarjoajan ehdottomina minimivaatimuksina vaaditaan että:

- Konsulttiyritys on toiminut vastuukonsulttina vuosina 2020-2026 vähintään kolmessa KVR-hankkeessa, joista ainakin yksi on ollut vastaavan kokoinen päiväkotia- tai kouluhanke. Yrityksellä tulee olla lisäksi kokemusta yhteistoiminnallisen KVR hankintaprosessin läpiviemisestä vastuukonsulttitoimistona.
- Rakennuttamista johtava konsultti on toiminut vastuukonsulttina yhteistoiminnallisessa KVR-hankkeessa. Vastuukonsultti on toiminut hankkeessa hankkeen alusta hankkeen valmistumiseen saakka.
- Tarjoajan vastuuhenkilöillä tulee olla riittävä perehtyneisyys rakennuttamiseen ja valvontatyössä tarvittavaan osin uudistuneeseen lainsäädäntöön ja asetuksiin.
- Rakennuttamista johtavalla henkilöllä tulee olla vähintään RAP-pätevyys tai henkilön tulee olla toiminut julkisen organisaation vastuurakennuttajana vähintään viisi vuotta. Muukin yhteismitallinen osoitus pätevyydestä voi olla hyväksyttävissä.
- Rakennuttaja konsultilla tulee olla kokemusta hankkeiden kustannustietoisesta johtamisesta.

Tarjouksessa tulee esitellä kukin projektiin osallistuva henkilö ja esittää hänen tehtävänsä projektissa sekä arvioitu osuus kokonaistyömäärästä.

Tarjouksessa tulee esittää dokumentit minimiehtojen täyttämiseksi. Mikäli dokumentteja ei ole esitetty tai referenssit ovat yrityksen tai vastuuhenkilön osalta puutteelliset, tarjous hylätään.

## Aikataulu

Työ tulee aloittaa välittömästi, kun konsulttisopimus on allekirjoitettu. Sopimus kestää vähintään urakan vastaanottoon. Takuuajan tarkistus ja valvontatöistä esitetään optiohintaa ja siitä päätetään erikseen.

## Tarjoushinta

Palkkio tulee esittää konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) kohdan 5.2.1 mukaisena kokonaispalkkiona oheisen tarjouslomakkeen mukaisesti. Tarjouksessa tulee antaa osahinnat hankintavaiheelle, kehitysvaiheelle ja toteutusvaiheelle sekä optiohinta takuuajan konsulttitoille. Osahintoja annettaessa tulee esittää resurssien arvioitu tuntipanostus ja tuntihinta. Toteutuvien tuntimäärien ylittyminen ei oikeuta automaattisesti lisävelotukseen, ellei toimeksiannon sisältöön ole sovittu työmäärää lisääviä lisätöitä. Em. lisätöiden hinnoittelussa käytetään tarjouksessa annettuja tuntihintoja. Kokonaispalkkioon on sisällyttävä matkakorvaukset ja päivärahat.

## Tarjousten Vertailu

Konsultti valitaan kokonaisedullisuuden perusteella. Kokonaisedullisuuteen vaikuttavat referenssipisteet (20 p.), työsuunnitelma (10 p.), Minimivaatimukset ylittävät pätevyudet rakennuttajan ja valvojan työhön (6 p).

Tarjousten hintavertailuun hyväksytään tarjoajalle esitetyt minimiedellytykset täyttävät konsultit. Työn vastuuhenkilöillä ja konsulttiyrityksellä tulee olla hyvä kokemus vastaavista suunnittelutehtävistä. Kokonaishinnan lisäksi vertailuhintaan lisätään esitettyjen tuntihintojen keskiarvohinta kertaa 50 tuntia. Edullisimman tarjouksen antanut konsultti saa 64 p. ja muut kaavalla 64 x (edullisimman tarjouksen hinta/tarjoushinta).

Laatupisteitä saa referenssien osalta seuraavasti:

- 1) Yrityksen minimireferenssit (3 KVR-kohdetta, joista vähintään yksi päiväkotitai kouluhanke ja vähintään yksi yhteistoiminnallinen KVR-hanke aikavälillä 2020-2026) täytyvät, mutta ei enemmän => 0 p.
- Konsulttiyrityksellä päiväkotitai kouluhankkeita 2 tai enemmän KVR menettelyllä => + 5 p,
- yhteistoiminnallisia KVR hankkeita 2 tai enemmän + 5 p. Tähän kohtaan on hyväksyttävissä myös projektijohtourakka, jonka kilpailutuksessa on käytetty kilpailullista neuvottelumenettelyä.
- Max. lisäpisteet 10 p.

2) Johtavan konsultin minimireferenssivaade (1 kpl yhteistoiminnallinen KVR- hanke) täytyy 0p.

- Konsulttitoimeksiantoja johtavan konsultin roolissa 2 tai enemmän ja toteutus on ollut yhteistoiminnallinen KVR => + 5 p.

- Konsulttitoimeksiantojohtavan konsultin roolissa päiväkotihankkeissa 2 tai enemmän => + 5 p.

- Kohdan max. pisteet 10 p.

3) Johtavalla rakennuttajakonsultilla on RAPS- pätevyys + 2 p.

4) Talonrakentamisen työmaavalvojalla on FISE pätevyys valvontaan + 2 p.

5) Talotekniikan valvojalla on FISE- pätevyys valvonnasta + 2 p.

6) Uskottavasta työsuunnitelmasta, josta ilmenee tarjouksen sisältö samansisältöisenä, kuin tilaaja on ajatellut sekä ajatus ajankäytölle suhteessa tilaajan esittämiin tuntiarvioihin, saa 10 p.

- Osin vaikeaselkoisesta ja puutteellisesti laaditusta työsuunnitelmasta saa 5 p.

- Jos työsuunnitelma on laadittu erittäin puutteellisesti tai epäselvästi, mutta on tarjouspyynnön mukainen, saa 0 p. Jos työsuunnitelmaa ei ole laadittu tai sen sisältö osoittaa tarjouksen olevan tarjouspyynnön vastainen, tarjous ei jatka hintavertailuun, vaan tarjous hylätään.

Tarjoukset annetaan oheisella lomakkeella tai omalla samoin eritellyllä lomakkeella.

Tilaaja pidättää oikeuden hylätä kaikki saapuneet tarjoukset.

## Tarjouksen liitteet

Tarjoukseen tulee liittää seuraavat asiakirjat:

- Tarjouksessa tulee esittää dokumentit minimiehtojen täyttämistä. Mikäli dokumentteja ei ole esitetty tai referenssit ovat yrityksen tai vastuuhenkilön osalta puutteelliset, tarjous hylätään.
- Työhön osallistuvien asiantuntijoiden henkilöesitteet, josta voi arvioida henkilön referenssit ja pätevyudet minimivaatimusten osalta ja laatupisteytykseen. Myös kustannustietoisuuden osaaminen tulee olla esitettynä.
- Yrityksen referenssiselvitys siten laadittuna, että laatupisteytykset ovat arvioitavissa.
- Hankkeen työsuunnitelmakuvaus tiiviisti esitettynä sekä konsultin ajatus hankkeen aikatauluksi.

Lisäksi tarjouksen yhteydessä tarjoajan tulee toimittaa tilaajavastuulain (1233/2006) mukaiset enintään kolme (3) kuukautta vanhat selvitykset yritystoiminnasta:

- Selvitys siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintälain (1118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.
- Kaupparekisteriote.
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.
- Todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai muista keskeisistä työehdoista.
- Tapaturmavakuutuksen järjestämisestä.

Em. selvityksiä ei tarvitse toimittaa, mikäli ”Vastuu Group- luotettava kumppani” palvelu on käytettävissä. Tällöin tilaaja tarkistaa raportit vertailuun hyväksytyiltä konsulteilta.

## Tarjouksen jättäminen ja voimassa olo

Tarjoukset jätetään sähköisesti 28.5.2026 klo 15.00 mennessä osoitteeseen Sokopro.fi.  
Mahdolliset kysymykset tulee esittää Sokopro järjestelmällä 25.5.2026 klo 12.00 mennessä. Vastaukset tai lisäkirje julkaistaan viimeistään 18.5.2026 klo 9.00 mennessä.

Tarjouksen tulee olla voimassa 31.7.2026 saakka.

## Noudatettavat sopimusehdot ja konsulttisopimus

Työssä noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013) ja suunnittelusopimus tullaan laatimaan käyttäen RT 80343-mukaista konsulttisopimuslomaketta.

## Tiedustelut

Tarjouspyyntöä koskevat tiedustelut:

- tekninen johtaja Kimmo Hälinen p. 0400 377 761
- kiinteistöpäällikkö Eero Talja p. 0400 379 885

LIITTEET

- Keskeytetty tarjouspyyntö
  - urakkaohjelma
  - rakennustapaselostus vuokratkaisulle
- RT kortti 10-11284 hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR 18
- RT-kortti 103171 talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo
- RT-kortti 103172 talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo

Kimmo Hälinen  
tekninen johtaja  
Suonenjoen kaupunki

## TARJOUS

## Päiväkodin rakennuttaminen

Hinnat 0 % alv.

		Tilaaajan arvio tuntimääräksi	Tarjoajan arvio tuntimäärästä	Yksikkö	Tuntihinta	Tuntimäärä x tuntihinta	Lisätiedot
1.	Hankintavaihe; tavoitteiden määrittely => Tarjoukset, joiden pohjalta valitaan kolme kokonaisedullisinta kilpailulliseen neuvotteluun						Livepalaverit Suonenjoella viikottain, lisäksi etäpalaverit
	- johtava rakennuttajakonsultti	40		h			
	- muut rakennuttajakonsulttipalvelut			h			
	Yht.						
2.	Hankintavaiheen kilpailulliset neuvottelut => Urakoitsijavalinta kehitysvaiheeseen						Livepalaverit Suonenjoella 1-2 krt/ vk + etäpalaverit viikottain
	- johtava rakennuttajakonsultti	50		h			
	- muut rakennuttajakonsulttipalvelut			h			
	Yht.						
3.	Kehitysvaihe, rakennuslupa ja suunnitelmien kehittäminen ja hyväksyttäminen						Livepalaverit Suonenjoella 1-2 krt/ vk + etäpalaverit viikottain
	- johtava rakennuttajakonsultti	110		h			
	- muut rakennuttajakonsulttipalvelut, valvonta	20		h			
	Yht.						
4.	Toteutusvaihe						Viikottain kohteessa käynti tai tarvittaessa päivittäin. Eli kohde käynnit tarpeen mukaan ja tarpeen mukaisella resurssilla.
	- johtava rakennuttajakonsultti	40		h			
	- muut rakennuttajakonsulttipalvelut, valvonta	260		h			
	Yht.						
5.	Takuuajan valvonta (OPTIO)						Päätetään erikseen.
	- valvoja			h			
	<b>Huom! Tuntien ja tuntiveloitushintojen perusteella laskettu kohtien 1-4 kokonaishinta on julkinen.</b>				<b>YHTEENSÄ (Kohdat 1-4)</b>		<b>Huom! Vertailuhinta = kohtien 1-4 yhteishinta + tuntihintoja keskiarvo x 50 h</b>

Optio (kohta 5)

Päiväys: \_\_\_\_\_

Allekirjoitus: \_\_\_\_\_

Yritys: \_\_\_\_\_

Nimen selvennys: \_\_\_\_\_

**Tarjouksen liitteet:**

- yrityksen referenssit
- Tarjotun henkilöstön pätevydet ja kokemuksen osoittavat liitteet; luettelo henkilöistä ja heidän referenssit sekä pätevyde
- Tilaajavastuulain mukaiset liitteet, esim. Vastuugrop- raportti
- Työsuunnitelma

**HANKKEEN JOHTAMISEN JA RAKENNUKSEN  
TEHTÄVÄLUETTELO HJR18**OHJEET  
marraskuu 2017  
1 (32)  
korvaa RT 10-11107, LVI 03-10518  
SIT 13-610092, KH X4-00514  
Infra 053-710110**HJR18****TEHTÄVÄLUETTELO TARKOITUS JA KÄYTTÖ**

Tehtäväluettelon avulla määritellään ne rakennushankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävät, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvä (tilaaja) tarvitsee rakennuttamisen asiantuntemusta, ja ne päätökset, jotka tilaajan on tehtävä hankkeen johtamiseksi.

Tehtäväluetteloa käytetään johtamis- ja rakennuttamispalveluita tilattaessa ja niistä sovittaessa sekä tilaajan oman organisaation työnjaossa. Tehtävien suorittamisesta voidaan sopia vapaasti kunkin hankkeen tavoitteiden mukaisesti.

Luettelo on tarkoitettu käytettäväksi uudis- ja korjaushankkeissa sekä erilaisten rakennelmien ja järjestelmien rakennuttamisessa.

Konsulttisopimukseen liitettävästä tehtäväluettelosta poistetaan kohdat, jotka eivät sovellu tai sisälly toimeksiantoon, esim. yliviivaamalla. Erikseen tilattavat tehtävät (E) sisältyvät toimeksiantoon ainoastaan silloin kun niiden suorittamisesta on erikseen sovittu merkittävällä rasti erillistehtävän "E"-symbolin vieressä olevaan ruutuun.

Tehtäväluettelossa käytettyjen merkkien selitykset:

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet  
K = korjaushankkeeseen sisältyvä tehtävä  
T = tilaajalle kuuluva tehtävä/päätös  
E = erikseen tilattava tehtävä

**TEHTÄVÄLUETTELO SISÄLTÖ**

Tehtäväluettelo sisältää rakennushankkeen johtamistehtävät ja rakennuttamistehtävät tarveselvityksestä takuuajan tehtäviin. Tehtäväluettelossa on esitetty myös keskeisiä rakennushankkeeseen ryhtyvän lainsäädännöstä johtuvia velvollisuuksia. Tehtävät on luettelossa ryhmitelty toiminnallisiksi tehtäväkokonaisuuksiksi tavanomaista talonrakennushanketta ajatellen. Tehtävät voivat olla ajallisesti päällekkäisiä ja ajoittua hankkeen eri vaiheisiin. Konsulttipalvelujen hankinnassa tehtäviä voidaan tarvittaessa täydentää muissa tehtäväluetteloissa määritetyillä tehtävillä.

**HANKKEEN TEHTÄVÄKOKONAISUUDET**

**Tarveselvityksessä** perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

**> Hankepääätös**

**Hankesuunnittelussa** asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta ja hankeohjelmasta. Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen.

**> Investointipääätös**

**Suunnittelun valmistelussa** organisoidaan suunnittelu, pidetään mahdolliset suunnittelukilpailut, käydään tarvittavat neuvottelut, valitaan suunnittelijat ja tehdään suunnittelusopimukset.

**> Suunnittelupääätös (Suunnittelun käynnistäminen)**

**Ehdotussuunnittelussa** laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi.

**> Valittu ehdotussuunnitelma**

**Yleissuunnittelussa** ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

**> Hyväksytyt yleissuunnitelma ja pääpiirustukset**

**Rakennuslupatehtävissä** selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan suunnittelijoiden kelpoisuus ja pääpiirustusten hyväksyttävyyys sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoinen.

**> Rakennuslupa**

**Toteutussuunnittelussa** yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosuusuunnittelu.

**> Hyväksytyt toteutussuunnitelmat**

**Rakentamisen valmistelussa** organisoidaan rakentaminen, kilpailutetaan rakentamistehtävät, käydään sopimusneuvottelut ja tehdään urakka- ja hankintasopimukset.

**> Rakentamispääätös**

**Rakentamisessa** varmistetaan sopimuksen mukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa.

**> Vastaanottopääätös**

**Käyttöön otossa** varmistetaan järjestelmien toiminta ja annetaan käytön opastus.

**> Rakennuksen käyttöön ottaminen**

**Takuuajana** seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuajan säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet.

## HANKKEEN JOHTAJAN JA TILAAJAN TYÖNJAKO

Hanketta johdetaan joko tilaajan omin resurssein tai ulkopuolisia palveluita käyttäen. Tilaajalle kuuluu kuitenkin vähintään tehtävälueetelossa mainittujen päätösten ja muiden tilaajalle merkittävien tehtävien (T) tekeminen. Hankkeen johtaja johtaa hänelle määritellyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa tilaajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin, muihin rakentamisen osapuoliin ja käyttäjiin nähden.

## HANKKEEN TEHTÄVÄKOKONAISUUDET

Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

## RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN KESKEISIÄ LAKISÄÄTEISIÄ VELVOLLISUUKSIA

Rakentamisen yleinen ohjaus perustuu lakiin, asetukseen, viranomaismääräyksiin ja -päätöksiin. Laissa ja asetuksessa ovat rakentamista koskevat vaatimukset, joiden tarkoitus on varmistaa rakentamiselta edellytetty vähimmäistaso. Näitä koskevat tarkemmat määräykset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Keskeisimmät muut kuin maankäyttö- ja rakennuslaista johtuvat rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat säännökset liittyvät pelastustoimeen, sähköturvallisuuteen, terveydensuojeluun, työturvallisuuteen, väestönsuojien rakentamiseen ja ympäristönsuojeluun. Alla olevassa listassa on keskeisiä otteita viranomaisäädöksistä, jotka koskevat rakennushankkeeseen ryhtyvää:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammatitaito. (MRL § 119)
- Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. (MRL § 120a) Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. (MRL § 120b)
- Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenetelmästä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen. (MRL § 132)
- Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.
- Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

- Rakennushankkeessa on rakennuttajan, suunnittelijan, työnantajan ja itsenäisen työsuorittajan yhdessä ja kunkin osaltaan huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille. (VNa 205/2009 § 3)
- Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyttä koskevista toimenpiteistä. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)
- Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttajan on huolehdittava, että vaarojen ja haittojen ennaltaehkäisy otetaan huomioon suunniteltaessa töiden ja työvaiheiden ajoitusta, kestoa ja niiden yhteensovittamista. Rakennuttajan on sovitettava yhteen 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen suunnitelmien täytäntöönpano. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on suunnittelutoimeksiannossa edellytettävä suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista rakentamisessa ja siinä on annettava sellaiset tiedot, joita suunnittelija tarvitsee työturvallisuuslain 57 §:n mukaisen vastuunsa toteuttamisessa. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuusäidät. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet, jotka sisältävät töiden ajoituksen, erityisiä työmenetelmiä koskevat vaatimukset, alirakoinnin järjestämisen menettelyt ja työhygieenisii mittauksia työnantajien osalta koskevat menettelyt. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on huolehdittava tässä pykälässä tarkoitettujen asiakirjojen täytäntöönpanon seurannasta. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on pidettävä 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen tiedot ajan tasalla. (VNa 205/2009 § 9)
- Rakennuttajan on huolehdittava, että 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen kirjallisten asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle sekä että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana. (VNa 205/2009 § 9)
- Rakennuttajan on varmistettava, että päätoteuttaja on tehnyt 10 ja 11 §:ssä tarkoitettut suunnitelmat. (§10 Rakennustöiden turvallisuussuunnittelu, §11 Rakennustyömaan käytön suunnittelu), (VNa 205/2009 § 9)

- Ennen töiden aloittamista on selvittävä turvallisuuden ja terveyden suojelemiseksi maaperän biologiset ja kemialliset vaara- ja haittatekijät sekä niiden merkitys työntekijöiden ja työn vaikutuspiirissä olevien henkilöiden turvallisuudelle. (VNa 205/2009 § 33)
- Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. (MRL § 125)
- Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. (50/2013 5 §)
- Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)
- Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja, jonka on täytettävä vaatimusluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnjohtaja johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnjohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)
- Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 §7). Purkutyön tehneen työnantajan ja työn tilanteen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttööntamiseksi yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhkaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 §15)
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. (MRL § 121)
- Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. (MRL § 150f)
- Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa olevat vaatimukset rakennuksen käyttötarkoitusta huomioon ottaen. (MRL §117)
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus huolehtia rakennustuotteiden kelpoisuudesta (Rakennustuoteasetus, 954/2012, 555/2013)
- Yhteistä rakennustyömaata johtavan tai valvovan rakennuttajan on huolehdittava siitä, että jokaisella siellä työskentelevällä on työmaalla liikkuaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työsuorittaja. Tunnisteesta tulee olla näkyvissä henkilökohtainen veronumero ja työntekijän tunnisteesta työnantajan nimi. (Työturvallisuuslaki 738/2002 52 a §)

- Jos työmaalla ei ole pääurakoitsijaa tai muuta päätoteuttajaa, rakennuttajan on pidettävä työturvallisuuden varmistamiseksi ja laissa säädettyjen velvoitteiden valvontaa varten ajantasaista luettelo yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työsuorittajista. Työnantajan on annettava työntekijöistään pääurakoitsijalle tai muulle päätoteuttajalle tarpeelliset tiedot tarkoitettujen luettelon pitämistä varten. (Työturvallisuuslaki 738/2002 §52 b)
- Rakennustyön tilaajalla on velvollisuus ilmoittaa Verohallinnolle kuukausittain tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä. Tiedonantovelvollisuus syntyy, kun sopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää laissa määrätyn raja-arvon. Lisäksi tilaajan on toimitettava tiedot toimeksiannon lajista, kestosta ja työmaan sijainnista sekä tilaajan näille yrityksille maksamista vastikkeista. Tiedonantovelvollisuus määräytyy sopimuskohtaisesti, ei työmaakohtaisesti. (Arvonlisäverolaki 1501/1993 31 §, laki verotusmenettelystä 1558/1995 15 c §)

## HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA TOTEUTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on seuraavia hankkeen käynnistämiseen ja toteuttamiseen liittyviä tehtäviä ja päätöksiä:

### Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen organisointi

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa rakennuttamisen organisoinnista ja määrittää investointitehtäville toimeenpanevan vastuuelimen. Rakennuttamistyö voidaan tehdä rakennushankkeeseen ryhtyvän omilla rakennuttajaresursseilla tai teettää kokonaan tai osin käyttäen ulkopuolisia rakennuttajapalveluita. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

#### • Rakennuttamisorganisaatio

- hankkeen rakennuttamisorganisaation suunnitteleminen ja nimeäminen
- rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin nimeäminen
- organisaation tehtävien, vastuiden ja valtuuksien (hankkeen johtaminen, rakennuttaminen, työmaavalvonta) määrittelemine
- päätöksentekomenettelyn määrittelemine ja kuvaaminen
- rakennuttamisen laadunvarmistuksen määrittelemine
- rakennushankkeeseen ryhtyvän ja mahdollisen rakennuttajakonsultin välisen tehtävä- ja vastuunjaon määrittelemine
- käyttäjän ja ylläpitäjän osallistumisen, vastuiden ja valtuuksien määrittelemine
- tarvittaessa rakennuttamistehtävien kuvaaminen rakennuttamisohjelmassa.

#### • Rakennuttamisen sopimus

- sopimusmuodon ja sopimusehtojen määrittely
- osapuolten tehtävien, vastuiden ja valtuuksien yksilöiminen sopimukseen
- rakennuttamistoimeksiannon selkeyden ja ristiriidattomuuden varmistaminen
- sopimuksen laatiminen rakennuttamistehtävästä.

Toimeksiantajaa päättää rakennuttamistehtävästä.

## Hankkeen toteutuksen suunnittelu ja ohjaus

Tavoitteena on johtaa, ohjata ja seurata projektia niin, että investointi toteutuu laadultaan virheettömästi, taloudellisesti ja oikea-aikaisesti:

- hankkeen toteutusmuodon valinta
- toteutusmuotoon mahdollisesti liittyvien erityisten ehtojen määrittäminen (mm. Allianssitoteutusmuodot)
- hankeorganisaation, johtamisjärjestelmän ja päätöksentekomallin määrittäminen
- keskeisten toimijoiden aikaisen integroinnin määrittely
- hankkeen eri vaiheisiin soveltuviin projektinhallinnan toimintatapojen määrittäminen
- käytettävien menetelmien määrittäminen (esim. last planner, tietomallinnus, target value design)
- kokouskäytäntöjen ja työskentelytapojen (esim. virtuaalinen/läsnäoleva, työpajat) määrittäminen
- hankkeen läpivientiaikataulun suunnittelu
- hankkeen raportoinnin suunnittelu
- hankkeen johtamisen välineiden kokoaminen tarvittaessa yhtenäiseksi projektisuunnitelmaksi ja suunnitelman päivittämisestä huolehtiminen
- hankkeen toteutumisen seuraaminen, hanketilanteen raportointi ja tarvittavien ohjaustoimenpiteiden tekeminen
- varmistaa, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä
- päätöksistä tiedottamisen suunnittelu ja päätösten dokumentoinnista huolehtiminen
- tarvittavien päätösten tekeminen oikea-aikaisesti.

## Hankkeen päättäminen

- taloudelliset loppuselvitykset hankeosapuolien kanssa
- projektitietojen ja loppudokumenttien kokoaminen
- palautteen kokoaminen ja antaminen projektin kokemuksesta
- projektiorganisaation purkaminen.

## SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
Rakennushankkeeseen ryhtyvän keskeisiä lakisääteisiä velvollisuuksia	2
Hankkeen käynnistäminen ja toteuttaminen	3
A Tarveselvitys	5
B Hankesuunnittelu	6
C Suunnittelun valmistelu	10
D Ehdotussuunnittelun ohjaus	15
E Yleissuunnittelun ohjaus	16
F Rakennuslupatehtävät	17
G Toteutussuunnittelun ohjaus	19
H Rakentamisen valmistelu	21
I Rakentaminen	24
J Käyttöönotto	30
K Takuu aika	31
Kirjallisuutta	32

Tehtäväluetteloissa käytettyjen merkkien selitykset:

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

K = korjaushankkeeseen sisältyvä tehtävä

T = tilaajalle kuuluva tehtävä/päätös

E = erikseen tilattava tehtävä

Muistio voidaan tarvittaessa korvata kokouspöytäkirjamerkillä tai muulla kirjauksella.

**A TARVESELVITYS**

Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten, että julkisten varojen käyttö tehostuu sekä laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekeminen edistyy sekä tarjoajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Hankintayksikön on julkaistava lain edellyttämät ilmoitukset ja muut hankinta-asiakirjat, noudatettava hankintamenettelysäännöksiä sekä valittava ehdokkaat, tarjoajat ja tarjous siten kuin laissa määrätään. Hankintayksikön on tehtävä hankintaa koskevat perustellut päätökset sekä annettava ne kirjallisesti tiedoksi muutoksenhakuohjeineen niille, joita asia koskee.

Tilantarve selvitetään karkeasti tilaryhmittäin ottaen huomioon kehityssuunnusteista arvioitu kohtuullinen laajennusvara. Eri käyttö- ja toimintaratkaisut asettavat tiloille erilaiset vaatimukset, joiden tyydyttämiseksi voi olla useita erilaisia ratkaisuja, joista rakentamisvaihtoehto johtaa hankeprosessiin. Usein tarveselvitys ja hankesuunnitelma voidaan tehdä yhdessä.

Tilahankinnan tarveselvityksen laatii omistajan tai käyttäjän toimeksiannosta rakennuttaja käyttäen tarvittaessa apunaan suunnittelijoita tai muita asiantuntijoita.

**Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty tarveselvitys ja hankepäätös.**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>A 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
<b>A 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
	T	Suoritetaan tarvittavat taustaselvitykset kuten omistajan kiinteistöstrategian ja/tai käyttäjän toimintastrategian määrittely kestävä kehityksen tavoitteet huomioiden	
<b>RR</b>		<b>Hankitaan ja nimetään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden</b>	
		Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kestävä kehityksen, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtävluettelon kohdan C tehtäviä	
	<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
<b>A 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
	T	Määritellään tarveselvitykselle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Muistio
<b>A 4</b>		<b>Suoritus</b>	
<b>A 4.1</b>		<b>Käyttäjän tilantarve</b>	
		Käynnistetään toiminnan ja tilatarpeiden kuvaus (kuvaus toiminnasta sekä tarvittavista tiloista ja rakenteista vaatimuksineen)	Toiminnan ja tilatarpeen kuvaus
	<input type="checkbox"/>	E Laaditaan toiminnan ja tilatarpeiden kuvaus	Toiminnan ja tilatarpeen kuvaus
	<input type="checkbox"/>	E Tilataan työ-, oppimis- tmv. ympäristön kehitystyö, jonka tavoitteena on edelleen kehittää toiminnan tilatarvetta huomioiden kestävä kehityksen tavoitteet	Toiminnan yksityiskohtaisempi kuvaus ja tilatarpeen optimoitu kuvaus
	<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan työ-, oppimis- tmv. ympäristön kehitystyöhön	
	T	Hyväksytään toiminnan ja tilatarpeen kuvaus	Päätös
<b>A 4.2</b>		<b>Omistajan liiketoiminnan tarve</b>	
	T	Asetetaan strategiset tavoitteet	Muistio
	T	Asetetaan kannattavuustavoitteet	Tuototavoite
	T/K	Teetetään olemassa olevien kiinteistöjen kuntoarviot	Tilaus
<b>A 4.3</b>		<b>Tilahankinnan tavoitteet ja vaihtoehdot</b>	
	T	Asetetaan eri toimintavaihtoehdoille laatu-, laajuus-, kustannus- ja aikataavoitteet	Muistio
	T	Asetetaan tavoitteet hankkeen lopputuloksena syntyvälle kiinteistölle (kestävän kehityksen, ympäristösertifiointi-, elinkaari-, ympäristö-, laatu- ja muunneltavuus-, arkkitehtuuri-, ym. tavoitteet)	Muistio
	T	Hyväksytään tarkasteltavat tilanhankintavaihtoehdot (osto, vuokraus, vaihto, korjaus- tai uudisrakentaminen)	Päätös
		Selvitetään vaihtoehtoiset rakennuspaikat, niiden kaavallinen ja toiminnallinen kelpoisuus, juridinen ja tekninen rakennettavuus	Muistio
	<input type="checkbox"/>	E Laaditaan alustavat investointi- ja kassavirtalaskelmat	Laskelmat
	<input type="checkbox"/>	E Laaditaan alustavat ylläpitokustannuslaskelmat ja tuottoanalyysit	Laskelmat
	T	Valitaan tilanhankintavaihtoehto	Päätös

<b>A 4.4</b>	<b>Hankepäättöksen valmisteleminen</b>	
<input type="checkbox"/>	E	Tehdään herkkyys- ja suhdanneanalyysi
		Tehdään riskitarkastelu
		Arvioidaan ympäristövaikutusanalyysien tarve
		Teetetään käyttöhistoriaselvitys
		Selvitetään hankkeen lupaedellytykset
		Kootaan laaditut selvitykset tarveselvitykseksi
		Hyväksytetään tarveselvitys Tilaajalla
	T	Hyväksytään tarveselvitys
		Laaditaan hankepäätösesitys
		Analyyysi/laskelmat
		Riskitarkastelu
		Muistio
		Käyttöhistoriaselvitys
		Muistio
		Tarveselvitys
		Päätösesitys
		Hyväksytty tarveselvitys
		Päätösesitys
<b>A 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
		Todetaan tarveselvitysvaiheen sopimuksenmukaisuus
		Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Hyväksytty tarveselvitys ja hankepäätös</b>	

## B HANKESUUNNITTELU

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Siinä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa. Hankesuunnittelussa laaditaan toimeksiantajan investointipäätökseen tarvitsemat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitemäärittely.

Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta ja hankeohjelmasta. Projektiohjelmassa esitetään hankkeen läpiviennille asetetut tavoitteet ja hankeohjelmassa hankkeen suunnittelulle asetetut tavoitteet. Hankesuunnittelun yhteydessä mahdollisesti tehdyt ehdotussuunnitelmat eivät kuulu hankesuunnitelmaan.

Hankesuunnitteluvaiheeseen liittyvät oleellimmat rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 §7)

Purkutyön tehneen työnantajan ja työn tilanteen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttöönottamisesta yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 §15)

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. (MRL § 125)

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämistä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä. (MRL § 49)

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen. (MRL § 132)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten, että julkisten varojen käyttö tehostuu sekä laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekeminen edistyy sekä tarjoajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Hankintayksikön on julkaistava lain edellyttämät ilmoitukset ja muut hankinta-asiakirjat, noudatettava hankintamenettelysäännöksiä sekä valittava ehdokkaat, tarjoajat ja tarjous siten kuin laissa määrätään. Hankintayksikön on tehtävä hankintaa koskevat perustellut päätökset sekä annettava ne kirjallisesti tiedoksi muutoksenhakuohjeineen niille, joita asia koskee.

Hankesuunnittelu on luonteeltaan tarkentuva prosessi, jossa haetaan tasapainoa tavoitteiden ja lähtötietojen välille. Tuottovaatimus on usein keskeinen kriteeri.

Hankesuunnittelun suorittaa toimeksiantaja käyttäen apunaan rakennuttajakonsulttien ja suunnittelijoiden asiantuntemusta. Toimeksiantaja hyväksyy hankesuunnittelun tuloksena syntyvän projekti- ja hankeohjelman sekä hankkii rahoituksen.

**Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty hankesuunnitelma ja investointipäätös.**

**RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätteiset velvollisuudet**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>B 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Tarveselvitys laadittu ja hyväksytty	
		Hankepäätös tehty	
		Rakennuttaja- ja projektiorganisaatio muodostettu	
<b>B 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
<b>RR</b>		<b>Hankitaan ja nimitään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden</b>	
		Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät sekä palotekniikka-, estettämyys-, äänitekniikka-, kestävän kehityksen-, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtäväluettelon kohdan C tehtäviä	
	<input type="checkbox"/> E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin	
<b>B 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
	T	Määritellään hankesuunnittelulle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Muistio
<b>B 4</b>		<b>Suoritus</b>	
<b>B 4.1</b>		<b>Rakentamismahdollisuuksien selvitys</b>	
	K	Määritellään korjaustoimenpiteet, korjausasteet ja selvitetään suojelumääräykset	Muistio
		Selvitetään vaihtoehtoisten rakentamiskohtojen juridinen rakennettavuus (omistus ja hallinta, kaava, rasitteet)	Muistio
		Arvioidaan/selvitetään vaihtoehtoisten rakentamiskohtojen tekniset rakentamismahdollisuudet (perustamisolosuhteet, käyttöhistoria, kunnallistekniikka, liikenneyhteydet)	Muistio
<b>RR</b>		<b>Kartoitetaan rakennushankkeeseen mahdollisesti liittyvät vaarat ja haitat</b>	
		Teetetään tarvittaessa selvitys maaperän saastuneisuudesta	Maaperän pilaantuneisuusselvitys
	K	Teetetään selvitys terveydelle haitallisista aineista ml. asbestikartoitus	Haitta-ainekartoitus, asbestikartoitus ja kunto selvitys
	T	Valitaan rakennuspaikka	Päätös
		Teetetään geotekninen selvitys/pohjatutkimus	Geotekninen selvitys
		Teetetään kunnallistekninen selvitys	Kunnallistekninen selvitys
		Teetetään alustava tontinkäyttöselvitys/-suunnitelma	Tontinkäyttöselvitys/-suunnitelma
	K	Laaditaan alustava kosteusriskiarvio	Muistio
	K	Teetetään tarvittavat kuntoarviot ja kuntotutkimukset	Kuntoarvio, kuntotutkimukset
	K	Määritellään korjaustoimenpiteet ja korjausasteet	Muistio
<b>B 4.2</b>		<b>Rakennuspaikan lupamenettelyt</b>	
		Kootaan olemassa olevan rakennuksen ja rakennuspaikan tiedot suunnittelun lähtötiedoiksi	Muistio
		Selvitetään rakentamisen ja toiminnan edellyttämät viranomaistoimet (kaavamuutos, poikkeuslupa, purkulupa, tontin mittausta, rekisteröinti, kunnallistekniikka, liikennejärjestelyt, ympäristölupa, ilmoitus teollisesta toiminnasta)	Muistio
<b>RR</b>		<b>Laaditaan tarvittaessa ympäristövaikutusten arviointi</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Teetetään ympäristövaikutusten arviointi	Ympäristövaikutusten arviointi
<b>RR</b>		<b>Haetaan tarvittaessa ympäristölupa rakentamiseen tarkoittamaan toimintaan.</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan lupa-asiakirjat ja haetaan ympäristölupa	Lupahakemus
<b>RR</b>		<b>Käynnistetään tarvittavat lupatoimet</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Käynnistetään tarvittavat lupa- ja viranomaistoimet	
		Todetaan tontin rakentamiskelpoisuus	Muistio

<b>B 4.3</b>		<b>Hankkeen suunnittelulle asetettavat tavoitteet</b>	
<b>B 4.3.1</b>		<b>Toiminnan asettamat tavoitteet</b>	
		Tarkistetaan toiminnan kuvaus ja tavoitteet (tilanhankinnan tarveselvityksen tarkistaminen)	
	T	Hyväksytään toiminnan asettamat tavoitteet (ympäristölle, rakennukselle, tiloille ja teknisille järjestelmille)	Päätös
<b>B 4.3.2</b>		<b>Omistajan asettamat tavoitteet</b>	
	T	Asetetaan taloudelliset tavoitteet ja puitteet	Päätös
	T	Hyväksytään kiinteistön tuottotavoitteet	Päätös
	T	Määritellään kestävänsä kehityksen periaatteet (ml. uusiutuva energia, kierrätys ja uusiokäyttö, käyttöikä, hiilijalanjälki)	Muistio
	T	Määritellään energiatehokkuuden tavoitteet	Muistio
	T	Määritellään rakennuksen ympäristöluokitus (mahdollinen ympäristösertifiointi)	Muistio
	T	Määritellään sisäilmastoa, kosteudenhallintaa ja puhtaudenhallintaa koskevat laatuavoitteet ja periaatteet	Muistio
	T	Asetetaan yrityskuvaan liittyvät tavoitteet	Päätös
	T	Määritellään salassapito- ja tietoturva-vaatimukset	Päätös
	K	Sovitaan rakennushistorialliset tavoitteet ja tiedon keruu	Muistio
	T	Määritellään takuuajan (jälkivastuuajan) kesto ja takuuajan toimintamalli	
<b>B. 4.3.3</b>		<b>Kiinteistönpidon asettamat tavoitteet</b>	
	T	Päätetään tilahallinnon järjestämisestä	Päätös organisaatiosta
	T	Asetetaan ylläpidon tavoitteet	Muistio
	K	Selvitys työturvallisuuteen liittyvistä toimista	Tutkimus ongelmien laadusta, rakenteiden vaarallisuudesta, muista vaaratekijöistä (sisäilma)
	K	Tilataan asbestin ja muiden haitallisten aineiden kartoitus	Kirjallinen selvitys/raportti
<b>B 4.3.4</b>		<b>Tilaohjelma ja tilojen vaatimukset</b>	
	T	Vahvistetaan tilojen mitoitusperusteet	Päätös
	T	Asetetaan vaatimukset rakennuksen jaettavuudelle ja muuntojoustolle	Muistio
	T	Hyväksytään alustava tilaohjelma	Alustava tilaohjelma
	T	Asetetaan erityisvaatimukset	Muistio
		Määritellään suunnittelualakohtaiset tavoitteet	Muistio
		Tavoitekustannusten laatiminen alustavan tilaohjelman, maaperätietojen, erityisvaatimusten ja suunnittelutavoitteiden perusteella	Alustava tavoitehintalaskelma
	T	Päätetään hankkeen laajuus	Hyväksytty tilaohjelma
<b>B 4.3.5</b>		<b>Hankeohjelman kokoaminen</b>	
		Kootaan laaditut selvitykset hankeohjelmaksi (rakentamismahdollisuudet, lupatiedot, suunnittelun tavoitteet, tilaohjelma)	
		Hyväksytetään hankeohjelma Tilajalla	Päätösesitys
	T	Hyväksytään hankeohjelma	Hyväksytty hankeohjelma
<b>B 4.4</b>		<b>Hankkeen läpiviennille asetettavat tavoitteet</b>	
<b>B 4.4.1</b>		<b>Aikataulu ja toteutustapa</b>	
		Määritellään hankkeen toteutustapa (suunnittelun ja rakentamisen organisointi, alustava urakkamuoto)	Muistio
	<input type="checkbox"/>	E/K Selvitetään tarvittavat väliaikaistilat	Vuokrasopimukset
		Kuvataan hankkeen prosessi	Prosessikuvaus
		Laaditaan hankeaikataulu (valmistumistavoitteet, vaiheittain rakentaminen, luvat, päätöksentekopisteet)	Hankeaikataulu
<b>B 4.4.2</b>		<b>Projektin ohjauksen menettelyjen määrittäminen</b>	
	T	Määritellään sopimuksille asetettujen tavoitteiden toteutumisen seuranta	Muistio
	T	Määritellään hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutumisen seuranta	Muistio
		Suunnitellaan riskien hallinta	Riskienhallintasuunnitelma
		Laaditaan riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
		Määritellään hanketiedon hallinnan menettelyt	Muistio

	T	Määritellään tietomallinnuksen tarve ja taso (ml. hyödyntäminen rakentamisen ja ylläpidon aikana)	Muistio
	T/K	Määritetään rakennusmittauksen taso	Muistio
		Suunnitellaan projektin raportointi	Muistio
	<input type="checkbox"/> E	Suunnitellaan projektin tiedottaminen ja viestintä	Muistio
		Laaditaan hankkeen hallinnan yleiskuvaus	Muistio
<b>B 4.4.3</b>		<b>Hankkeen läpiviennin tavoitteiden ja menettelyjen kokoaminen projektiohjelmaksi</b>	
		Hyväksytetään projektiohjelma Tilajalla	Päätösesitys
	T	Hyväksytään projektiohjelma	Hyväksytty projektiohjelma
<b>B 4.5</b>		<b>Investointipäätöksen valmistelu</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Selvitetään mahdolliset tukimuodot	Muistio
		Laaditaan hankkeen budjetti (huomioidaan mm. tavoitehinalaskelmat, riskivarat ja hankkeen sivukulut)	Budjetti
	<input type="checkbox"/> E	Arvioidaan tuotot (sisäiset ja ulkoiset vuokrat)	Vuokralaskelma
	<input type="checkbox"/> E	Selvitetään maksut ja verot	Muistio
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan hankkeen rahoituslaskelma	Rahoitussuunnitelma
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan investointilaskelmat	Investointilaskelmat
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan kannattavuusanalyysi	Kannattavuusanalyysi
		Kootaan laaditut selvitykset investointipäätösesitykseksi	Päätösesitys
	T	Tehdään investointipäätös	Investointipäätös
<b>B 4.6</b>		<b>Julkisten hankkeiden erityistehtävät</b>	
	T	Päätetään mahdollisen markkinakartoituksen tekemisestä hankinnan suunnittelun helpottamiseksi	Muistio
	T	Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset	Muistio
	T	Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet	Muistio
	<input type="checkbox"/> E	Koordinoidaan julkisen hankintayksikön yksilöimät markkinakartoitukset	Tietopyynnöt, ohjelmat, muistiot
<b>RR</b>		<b>Tehdään ja julkaistaan julkisissa hankinnoissa edellytetyt konsulttien valintaa koskevat ilmoitukset</b>	
		Tehdään ja julkaistaan julkisissa hankinnoissa edellytetyt konsulttien valintaa koskevat ilmoitukset huomioiden ko. lainsäädäntöön mukaiset sisältö-, aika- ja muut vaatimukset	Ilmoitukset (esim. HILMA)
<b>RR</b>		<b>Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista</b>	
		Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaunnista	Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje
<b>B 5</b>		<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	T	Todetaan hankesuunnittelun sopimuksenmukaisuus	Hyväksytty hanke-suunnitelma
<b>Tulos</b>		<b>Hyväksytty hankesuunnitelma ja investointipäätös</b>	

## C SUUNNITTELUN VALMISTELU

Suunnittelun valmistelussa organisoidaan suunnittelu, pidetään mahdolliset suunnittelukilpailut, pyydetään suunnittelutarjoukset, käydään tarvittavat neuvottelut, valitaan suunnittelijat, tehdään suunnittelusopimukset ja käynnistetään suunnittelu.

Suunnittelun valmisteluvaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätiset velvollisuudet:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Suunnittelijoiden tulee täyttää kelpoisuusvaatimukset ja suunnittelijat tulee valita suunnittelutehtävien vaativuusluokat huomioiden. (MRL § 120 d ja e)

Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on suunnittelutoimeksiannossa edellytettävä suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista rakentamisessa ja siinä on annettava sellaiset tiedot, joita suunnittelija tarvitsee työturvallisuuslain 57 §:n mukaisen vastuunsa toteuttamisessa. (VNa 205/2009 § 7, 8)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että

- rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (MRL § 117)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan niin, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. (MRL § 117 a)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. (MRL § 117 b)
- rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. (MRL § 117 c)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että sen käyttö ja huolto on turvallista. (MRL § 117 d)
- rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla niin, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. (MRL § 117 e)
- rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä. (MRL § 117 f)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi niin, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. (MRL § 117 g)
- lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus arvioidaan, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. (MRL § 117 h)
- sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. (MRL § 117 i)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.

**Vaiheen tuloksena syntyy suunnittelupäätös (suunnittelun käynnistäminen).**

**RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätiset velvollisuudet**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>C 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Hankesuunnitelma laadittu ja hyväksytty	
		Investointipäätös tehty	
<b>C 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
		Täsmennetään projektiohjelma projektisuunnitelmaksi	Projektisuunnitelma
	<input type="checkbox"/> E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
<b>C 2.1</b>		<b>Hankkeen tavoitteiden tarkistaminen</b>	
		Tarkistetaan hankkeen tavoitteet yhdessä tilaajan ja käyttäjien kanssa	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
<b>C 2.2</b>		<b>Suunnittelutavoitteiden täsmentäminen</b>	
		Määritellään kohteen suunnittelun vaativuusluokat	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma

<b>RR</b>	<b>Hankitaan ja nimetään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden</b>	Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät sekä palotekniikka-, estettämyys-, äänitekniikka-, kestävän kehityksen-, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtäväluettelon kohdan C tehtäviä	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
T	Määritellään tietomallikoordinoinnin tarve, taso ja työskentelykäytännöt	Selvitetään rakenteellisen turvallisuuden varmistamisen erityismenettelyn tarve	Muistio Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Selvitetään turvallisuus- ja viranomaisvaatimukset suunnittelulle		Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Laaditetaan tarvittaessa palotekninen suunnitelma (toimii suunnitteluohjeena muille suunnittelijoille)		Palotekninen suunnitelma (alustava)
K	Tarkistetaan ja sovitaan korjaustavoitteet ja -aste		Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
K	Tarkistetaan rakennushistorialliset tavoitteet ja tiedon keruu		Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Selvitetään tarkentavien tutkimusten tarve (maaperään liittyvät tutkimukset, äänitekniset tutkimukset, terveydelle haitallisten aineiden kartoitus, sisäilmatutkimukset)		Muistio
	Selvitetään muut lähtötietotarpeet		Muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi		Riskianalyysi
<b>C 3</b>	<b>Käynnistäminen</b>		
	Määritellään suunnittelun valmistelulle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu		
<b>RR</b>	<b>Nimetään hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori</b>		
T	Nimetään hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori		Muistio
<b>RR</b>	<b>Huolehditaan, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia hankkeesta</b>		
T	Huolehditaan, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia hankkeesta.		
<b>RR</b>	<b>Laaditaan turvallisuusasiakirja suunnittelua varten</b>		
	Laaditaan turvallisuusasiakirja suunnittelua varten		Turvallisuusasiakirja
	Varmistetaan riittävät lähtötiedot ja esiselvitykset		
<b>C 3.1</b>	<b>Julkisten hankkeiden erityistehtävät</b>		
T	Päätetään tarjousten arviointiperusteet		
<b>RR</b>	<b>Päätetään käytettävästä hankintamenettelystä (esim. avoin, rajoitettu, neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvottelumenettely, innovaatiokumppanuus, puitejärjestely tai dynaaminen hankintajärjestelmä)</b>		
<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys käytettävästä hankintamenettelystä		Muistio
<b>RR</b>	<b>Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset</b>		
<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys tarjoajien soveltuvuusvaatimuksista		Muistio
<b>RR</b>	<b>Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet</b>		
<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys tarjousten valinta- ja vertailuperusteista		Muistio
<b>RR</b>	<b>Laaditaan ja julkaistaan lain vaatimat hankintaa koskevat ilmoitukset sekä hankinta-asiakirjat</b>		
<input type="checkbox"/> E	Viedään läpi hankintamenettely noudattaen lain vaatimuksia		
<input type="checkbox"/> E	Laaditaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen.		Ilmoitukset (esim. HILMA)
<b>RR</b>	<b>Annetaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi niille, joita asia koskee</b>		
<input type="checkbox"/> E	Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista		Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje

<b>C 4</b>	<b>Suoritus</b>	
<b>C 4.1</b>	<b>Suunnitteluprosessin määrittely ja ajoittaminen</b>	
	Valitaan suunnittelumuoto (organisointitapa)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
<b>RR</b>	<b>Myötävaikutetaan siihen, että pääsuunnittelijalle muodostuu tosiasialliset mahdollisuudet pääsuunnittelijan velvoitteiden hoitamiseen</b>	
	T Päätetään pääsuunnittelijan valinnan ajankohta siten, että pääsuunnittelija pystyy osallistumaan vastuulle kuuluvien asioiden valmisteluun ja muiden suunnittelijoiden valintaan	
	Sovitaan suunnittelun ohjauksen periaatteista (kokoukset, raportointi, tavoitteenmukaisuuden arviointi, hyväksymismenettelyt, ajallinen ohjaus)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Sovitaan suunnittelun laadunvarmistuksen tasosta ja menettelyistä	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
<b>RR</b>	<b>Myötävaikutetaan siihen, että laaditussa aikataulussa on suunnittelulle varattu riittävästi aikaa</b>	
	Laaditaan suunnitteluajataulu (sopimusta varten) pääsuunnittelijan avustuksella	Suunnitteluajataulu
<b>RR</b>	<b>Edellytetään suunnittelutoimeksiannossa suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista</b>	
	Sovitaan tehtävät ja menettelyt turvallisuuden huomioimiseksi (esim. riskikartoitus, osallistuminen turvallisuusasiakirjan laadintaan, rakennesuunnittelun vaaratekijöiden arviointi- ja tarkastuslista)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
<b>C 4.2</b>	<b>Suunnittelutehtävien määrittely</b>	
	Määritellään suunnittelun tehtävät	Hanke- ja suunnittelualuekohtaiset tehtäväluettelot
<b>RR</b>	<b>Myötävaikutetaan siihen, että kaikilla hankkeen suunnittelijoilla on tieto siitä, mikä osuus vaadittavista suunnitelmista on heidän vastuullaan</b>	
	Määritellään toimeksiantojen laajuudet	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma/Tehtäväluettelot
	Määritellään suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään käyttäjäsuunnittelu	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään toteutusmuodon asettamat vaatimukset suunnittelulle	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään tuoteosa- ja järjestelmäosasuunnittelun kohteet ja tehtävät	Tehtäväluettelot/
	Määritellään mahdollisista erityismenettelyistä aiheutuvat tehtävät ja vaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma/Tehtäväluettelot
<b>RR</b>	<b>Huolehditaan rakennussuunnittelun ja muiden erikoisalojen suunnittelun tarpeen määrittelyä pääsuunnittelijaa apuna käyttäen</b>	
	Määritellään erityissuunnittelijoiden ja -asiantuntijoiden tarve ja tehtävät ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät, paloturvallisuus, esteettömyys, äänitekniikka, kestävä kehitys, energia- ja sisäilma-asiantuntijat ottaen huomioon myös rakentamisen aikaiset tehtävät ja laadunvarmistustehtävät	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään erilliset kosteudenhallinnan ja puhtaudenhallinnan tiedonkulun menettelyt	
<b>C 4.3</b>	<b>Suunnittelutiedon hallinnan määrittely</b>	
	Asetetaan suunnittelun tietotekniset vaatimukset esim. tietomallin käyttö ja sisältövaatimukset, ohjelmistot/versiot, tietoturva	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien yhteensovittaminen	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien yhteensopivuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden ja kattavuuden tarkistaminen	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään dokumenttien hallinnan taso esim. projektipankki	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Asetetaan ylläpidon tiedonhallinnan vaatimustaso	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Asetetaan visualisointien ja analysointien (esim. energia, olosuhteet, valaistus) vaatimustaso	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään yhteydenpidon ja raportoinnin vaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien tulostus, kopiointi ja jakelu	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma

	T	Määritellään luovutusaineiston tallennusmuodot	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	<input type="checkbox"/>	E Tilataan projektipankki	Tilaus
	<input type="checkbox"/>	E Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnusten ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
	<input type="checkbox"/>	E Tilataan huoltokirja	Tilaus
<b>C 4.4</b>		<b>Suunnittelukilpailun järjestäminen (suunnitteluratkaisu)</b>	
	<input type="checkbox"/>	E Päätetään suunnittelukilpailun käytöstä ja kilpailumuodosta	Päätös
	<input type="checkbox"/>	E Valitaan kilpailun osanottajat	Osanottajalista
	<input type="checkbox"/>	E Laaditaan kilpailuohjelma	Kilpailuohjelma
	<input type="checkbox"/>	E Järjestetään kilpailun arvostelu	Palkintolautakunnan nimeäminen
	<input type="checkbox"/>	E Ratkaistaan suunnittelukilpailu	Arvostelupöytäkirja
<b>C 4.5</b>		<b>Suunnittelijoiden valitseminen</b>	
<b>RR</b>		<b>Myötävaikutetaan siihen, että pääsuunnittelijalle muodostuu tosiasialliset mahdollisuudet pääsuunnittelijan velvoitteiden hoitamiseen</b>	
		Huolehditaan pääsuunnittelijan valitsemisesta riittävän ajoissa siten, että pääsuunnittelija pystyy osallistumaan vastuulleen kuuluvien asioiden valmisteluun ja muiden suunnittelijoiden valintaan	
	T	Valitaan suunnittelijaehdokkaat	Suunnittelijaehdokaslista
<b>RR</b>		<b>Annetaan suunnittelijoille suunnittelutoimeksiannossa sellaiset tiedot, jotka suunnittelija tarvitsee oman työturvallisuusveloitteensa toteuttamisessa</b>	
		Laaditaan suunnittelun tarjouspyyntöasiakirjat	Tarjouspyyntöasiakirjat, turvallisuusasiakirja
		Pyydetään suunnittelutarjoukset	
		Tarkistetaan osapuolten tehtävät ja vastualueet	
		Varmistetaan yrityksen ja sen henkilökunnan kelpoisuus	
<b>RR</b>		<b>Neuvotellaan tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelijoiden pätevydestä ja kelpoisuudesta</b>	
		Varmistetaan suunnittelijoiden pätevydet	
<b>RR</b>		<b>Varmistetaan tilaajavastuulain noudattaminen</b>	
		Tarkistetaan tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen	
<b>RR</b>		<b>Hankitaan pätevä ja kelpoinen pääsuunnittelija sekä rakennus- ja erityissuunnittelijat</b>	
		Vertaillaan tarjoukset	Tarjousvertailutaulukko
<b>RR</b>		<b>Neuvotellaan pääsuunnittelijan kanssa suunnittelijoista</b>	
		Käydään neuvottelut	Kokouspöytäkirja
		Valmistellaan suunnittelusopimukset	Suunnittelusopimukset
		Ilmoitetaan tarjouskilpailuun osallistuneille valinnasta	Suunnittelijavalinta-ilmoitukset
		Laaditaan suunnitteluvalintojen päätösesitys	Päätösesitys
	T	Valitaan suunnittelijat	Suunnittelijavalintapäätös
	T	Hyväksytään ja allekirjoitetaan suunnittelusopimukset	Allekirjoitetut suunnittelusopimukset
	T	Nimetään pääsuunnittelija ja muut vastuulliset suunnittelijat. Nimetään yksi suunnittelija erityisalan suunnittelukokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi, jos erityissuunnitelman laatii useampi suunnittelija.	
<b>C 4.6</b>		<b>Suunnittelun käynnistäminen</b>	
		Tarkennetaan hankkeen tavoitteet	
<b>RR</b>		<b>Selvitetään pääsuunnittelijaa apuna käyttäen rakennushankkeen vaatimat ja riittävät tosiasialliset edellytykset hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen</b>	
		Varmistetaan yhdessä pääsuunnittelijan kanssa, että suunnittelun lähtötiedot ja resurssit ovat laadultaan ja määrältään hankkeeseen riittävät	
		Organisoidaan suunnitteluryhmän työskentely	

RR	<b>Myötävaikutetaan siihen, että kaikilla hankkeen suunnittelijoilla on tieto siitä, mikä osuus vaadittavista suunnitelmista on heidän vastuullaan</b>		
	Järjestetään suunnittelun aloitustilaisuus		Kokouspöytäkirja
	Varmistetaan yhteiset suunnittelutavoitteet		Muistio
RR	<b>Myötävaikutetaan siihen, että lähtötiedot ovat ristiriidattomat ja ajan tasalla, ja että ne saatetaan suunnittelijoiden tietoon</b>		
	Täsmennetään lähtötiedot ja tarkennetaan reunaehdot		Muistio
RR	<b>Myötävaikutetaan eri alojen suunnittelijoiden yhteistyön järjestämiseen</b>		
	Sovitaan suunnitteluosapuolten keskinäinen ja muiden osapuolten välinen yhteistyö sekä suunnitelmien yhteensovittamiseen liittyvät veloitteet ja käytännöt		Muistio
	Sovitaan suunnitelmakatselmuksista ja suunnitelmien hyväksyttämismenettelystä		Muistio
RR	<b>Huolehditaan, että rakennushankkeen suunnittelussa huomioidaan rakennustyön turvallinen toteuttaminen</b>		
	Sovitaan työturvallisuusasioiden käsittely ja koordinointi		Muistio
RR	<b>Järjestetään suunnittelijoiden yhteistyö rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi</b>		
	Sovitaan suunnittelijoiden yhteistyö rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi		Muistio
	Sovitaan yhteistyö viranomaisten kanssa (ennakkopalaverit, lausunnot jne.)		Muistio
K	Käynnistetään yhteistyö rakennussuojeluviranomaisen kanssa		Muistio
	Käynnistetään tunnistetut erityismenettelyt		Muistio
	Sovitaan ajallisesti kriittisten hankintojen suunnittelusta		Muistio
RR	<b>Myötävaikutetaan siihen, että laaditussa aikataulussa on suunnittelulle varattu riittävästi aikaa</b>		
	Johdetaan yksityiskohtaisen suunnitteluajataulun laadintaa		Suunnitteluajataulu
	Johdetaan suunnittelun tietojenvaihtoajataulun / lähtötietojen toimitusaikataulun laadintaa		Suunnittelun lähtötietojen toimitusaikataulu
<b>C 4.7</b>	<b>Hankkeen viestintä ja käyttäjäyhteistyö</b>		
<input type="checkbox"/>	E	Sovitaan hankkeen raportointi, viestintä ja tiedottaminen	Päivitetty projekti-/viestintäsuunnitelma
<input type="checkbox"/>	E	Sovitaan ja organisoidaan käyttäjäyhteistyö	Muistio
<input type="checkbox"/>	E	Huolehditaan yhteydenpidosta käyttäjiin ja vuokralaisiin	
<input type="checkbox"/>	E	Täsmennetään käyttäjäviestintä viestintäsuunnitelmaan	Päivitetty projekti-/viestintäsuunnitelma
<input type="checkbox"/>	E	Sovitaan suunnitelmakatselmuksista ja suunnitelmien hyväksyttämisestä käyttäjällä	Muistio
<b>C 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>		
		Todetaan suunnittelun valmisteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Suunnittelupäätös</b>		

**D EHDOTUSSUUNNITTELUN OHJAUS**

Ehdotussuunnittelussa laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

Suunnittelun ohjausvaiheeseen ja rakennuslupavaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätiset velvollisuudet:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Elementtirakentamisessa vastaavan rakennesuunnittelijan on huolehdittava, että rakennesuunnitelmat ja erityissuunnitelmat ovat asennustyön turvallisuuden kannalta ristiriidattomat ja muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää elementtirakentamisen toteutuksen sille asettamat työturvallisuusvaatimukset. (VNa 205/2009 § 8)

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. (MRL § 125)

**Vaiheen tuloksena syntyy ehdotuksen valintapäätös ja suunnitteluratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi (valittu ehdotussuunnitelma).**

**RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätiset velvollisuudet**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>D 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Hankeohjelma ja projektiohjelma laadittu ja ajantasalla (kohta B)	
		Suunnittelupäätös tehty ja sopimukset laadittu (kohta C)	
		Suunnittelun ohjauksen ja yhteistyön menettelyt sovittu (kohta C)	
<b>D 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
		Kts. kohta C 4.6	
<b>D 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
		Käynnistetään ehdotussuunnittelu	Päätös
		Täsmennetään ehdotussuunnittelun tavoitteet	Päivitetty hankeohjelma
		Täsmennetään ja aikataulutetaan ehdotussuunnittelun tehtävät	Päivitetty hankeohjelma
		Täydennetään ja täsmennetään lähtötiedot	
<b>D 4</b>		<b>Suoritus</b>	
		Ohjataan ja valvotaan ehdotussuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoitteenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
	<input type="checkbox"/> E	Projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		Järjestetään ja johdetaan suunnittelukokoukset	Suunnittelukokouspöytäkirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio
	<input type="checkbox"/> E	Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
<b>RR</b>		<b>Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä</b>	
	T	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
<b>RR</b>		<b>Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi</b>	
		Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset (tavoitehinta)	Kustannusselvitykset
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan ratkaisuvaihtoehtojen ylläpitokustannuslaskelmat	Ylläpitokustannuslaskelmat
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset (tavoitehinta, ylläpitokustannukset)	Kustannusselvitykset, ylläpitokustannuslaskelmat
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen analyysit (esim. energia, olosuhde, valaistus)	Analyysit

	Arvioidaan ratkaisuvaihtoehdot ja ehdotukset, tarkistetaan tavoitteenmukaisuus, arvioidaan kehittämismahdollisuudet sekä esitellään ne tilaajalle ja sidosryhmille yhdessä suunnittelu-ryhmän kanssa	Tarkastettu tietomalli, muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
T	Ehdotussuunnitelman valinta ja hyväksyminen	Valittu ehdotussuunnitelma
<b>D 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	Todetaan ehdotussuunnitteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Ehdotuksen valintapäätös ja hyväksytty ehdotussuunnitelma</b>	

## E YLEISSUUNNITTELUN OHJAUS

Yleissuunnittelussa ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

**Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset.**

**RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>E 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Ehdotussuunnitelma valittu	
<b>E 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
	<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
<b>E 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
		Käynnistetään yleissuunnittelu	Päätös
	T	Täsmennetään yleissuunnittelun tavoitteet	Päivitetty hankeohjelma
		Täsmennetään ja aikataulutetaan yleissuunnittelun tehtävät	Suunnitteluajakaulu
		Määritellään rakennuksen jako kiinteisiin ja muuntuviin tilaosiin	Muistio
		Määritellään tutkittavat ratkaisuvaihtoehdot (tilat, rakenteet, järjestelmät)	Muistio
		Täsmennetään käyttäjäsuunnittelun laajuus ja ohjausmenettelyt	Muistio
		Määritellään ennakkohankinnat	Muistio
		Täydennetään ja täsmennetään muut lähtötiedot	
<b>E 4</b>		<b>Suoritus</b>	
<b>RR</b>		<b>Myötävaikutetaan siihen, että tarvittavat suunnitelmat tehdään</b>	
		Ohjataan ja valvotaan yleissuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoitteenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
	<input type="checkbox"/>	E Projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		Järjestetään ja johdetaan suunnittelukokoukset	Suunnittelukokouspöytäkirja
		Ohjataan suunnittelijoiden riskien arviontia ja järjestetään tarvittavat riskikartoituspalaverit	Kokouspöytäkirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio
	<input type="checkbox"/>	E Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
<b>RR</b>		<b>Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä</b>	
	T	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen analyysit (esim. energia, olosuhde, valaistus)	Analyysit

<b>RR</b>	<b>Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi</b>	
	Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Arvioidaan ratkaisuvaihtoehdot ja ehdotukset, tarkistetaan tavoitteenmukaisuus, arvioidaan kehittämismahdollisuudet sekä esitellään ne tilaajalle ja sidosryhmille	Muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
	Varmistetaan, että suunnittelijat esittävät suunnitelmissaan tuotteiden vaatimustasot	
	Teetetään yleissuunnitelman kustannusselvitykset	
<input type="checkbox"/>	E Laaditaan yleissuunnitelman kustannusselvitys	Rakennusosa-arvio
<input type="checkbox"/>	E Laaditaan/täsmennetään yleissuunnitelman ylläpitokustannuslaskelma	Ylläpitokustannuslaskelmat
	Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset	Kustannusselvitykset
<input type="checkbox"/>	E Laaditaan vaihtoehtojen kustannuslaskelmat	Vaihtoehtojen kustannuslaskelmat
	Varmistetaan, että yleissuunnitelma on tavoitteiden mukainen	Tarkastettu tietomalli, muistio
	Hyväksytetään yleissuunnitelma ja pääpiirustukset tilaajalla ja käyttäjällä	
T	Hyväksytään yleissuunnitelma ja pääpiirustukset	Hyväksytyt yleissuunnitelma ja pääpiirustukset
<b>E 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	Todetaan yleissuunnitteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset</b>	

## F RAKENNUSLUPATEHTÄVÄT

Rakennuslupatehtävissä selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan pääpiirustusten hyväksyttävyyttä sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoineen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. (MRL § 120 g)

Vaiheen tuloksena syntyy rakennuslupahakemus ja viranomaisen lupapäätös.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>F 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Pääsuunnittelija valittu	
		Suunnittelijoiden kelpoisuus varmistettu	
		Rakennusluvan edellyttämät lupapiirustukset ja muut selvitykset laadittu	
<b>F 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
		Tarkistetaan rakennuspaikan juridinen rakennettavuus ja lupatilanne (tontin rekisteröinti, lupien myöntämisen edellytykset esim. rasitteiden perustaminen, vanhat luvat yms.)	Muistio
	<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriin	
<b>F 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
<b>F 4</b>		<b>Suoritus</b>	
		Selvitetään hankkeen lupamenettelyt ja tarvittavat luvat yhteistyössä pääsuunnittelijan kanssa	Muistio
		Selvitetään muut tarvittavat viranomaistoimet	Muistio
		Varmistetaan, että lupaprosessiin on varattu riittävästi aikaa ja lupahakemus tehdään riittävän ajoissa	Aikataulu
		Valvotaan, että suunnittelijat käyvät tarvittavat viranomaisneuvottelut ja hankkivat tarvittavat ennakkolausunnot	Muistio

	<input type="checkbox"/> E	Pidetään ennakkopalaverit viranomaisten kanssa	Pöytäkirjat
	<input type="checkbox"/> E	Hankitaan ennakkolausunnot	Lausunnot
	<input type="checkbox"/> E	Suoritetaan tarvittavat kiinteistönmuodostuksen asiantuntijatehtävät (tontin muodostus, rasitteet jne.) Teetetään lupa-asiakirjat, erityissuunnitelmat ja selvitykset Teetetään suunnitteluvaiheen kosteusriskianalyysi ja kosteudenhallinta-asiakirja	Kosteusriskiluokka/Suunnitteluvaiheen kosteudenhallinta-asiakirja
	<input type="checkbox"/> E	Teetetään suunnitteluvaiheen puhtaudenhallinta-asiakirja  Hyväksytetään lupa-asiakirjat tilaajalla ja muilla sidosryhmillä	Suunnitteluvaiheen puhtaudenhallinta-asiakirja  Tarkastettu tietomalli, muistio
	T	Hyväksytään lupa-asiakirjat	
<b>RR</b>		<b>Haetaan rakennuslupa</b> Käynnistetään tarvittavat lupatoimet ja ohjataan niiden suorittamista	Lupahakemus
<b>RR</b>		<b>Ilmoitetaan suunnittelijat rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään rakennuslupahakemuksessa</b> Huolehditaan, että suunnittelijat ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuslupahakemuksessa	
<b>RR</b>		<b>Ilmoitetaan naapureille rakennuslupahakemuksen vireilletulosta</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Suoritetaan naapurien kuuleminen	Naapurien kuulemislomakkeet
	<input type="checkbox"/> E	Liitetään rakennuslupahakemukseen selvitys naapureille ilmoittamisesta ja näiden kannasta rakentamiseen.	Allekirjoitetut naapurien kuulemislomakkeet
<b>RR</b>		<b>Tiedotetaan rakennuslupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Suoritetaan tiedottaminen rakennusluvan vireilläolosta rakennuspaikalla	Ilmoitus
		Huolehditaan lupamuutoksista	
<b>F 5</b>		<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
		Todetaan rakennuslupatehtävien sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>		<b>Rakennuslupahakemus tarvittavine asiakirjoineen sekä viranomaisen lupapäätös</b>	

## G TOTEUTUSSUUNNITTELUN OHJAUS

Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että

- rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (MRL § 117)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöön. (MRL § 117 a)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. (MRL § 117 b)
- rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. (MRL § 117 c)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. (MRL § 117 d)
- rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. (MRL § 117 e)
- rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallisuus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä. (MRL § 117 f)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvarojen kuluu säästeliäästi. (MRL § 117 g)
- lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus arvioidaan, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuva hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. (MRL § 117 h)
- sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. (MRL § 117 i)

Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytyt toteutussuunnitelmat.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätöiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>G 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Yleissuunnitelma hyväksytyt	
<b>G 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
<b>G 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
		Käynnistetään toteutussuunnittelu	
		Täsmennetään toteutussuunnittelun tavoitteet	
		Täsmennetään toteutusmuodon asettamat vaatimukset suunnittelulle	
		Täydennetään ja täsmennetään lähtötiedot	
		Laaditaan suunnitelmapakettijako, joka yhteensovitetaan mahdollisen hankintapakettijaon kanssa	Suunnitelmapakettijako
		Hyväksytään ja aikataulutetaan suunnitelmapakettijako	Suunnitteluaiakataulu
		Sovitaan suunnitelmien valmiudesta hankintakyselyjä varten	Muistio
		Johdetaan suunnitelmapakettijaon mukaisen toteutussuunnitelma-aikataulun laadintaa	Suunnittelu- ja tiedonvaihto- aikataulu
<b>G 4</b>		<b>Suoritus</b>	
<b>RR</b>		<b>Myötävaikutetaan siihen, että tarvittavat suunnitelmat tehdään</b>	
		Ohjataan ja valvotaan toteutussuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoitteenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
	<input type="checkbox"/> E	Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
	<input type="checkbox"/> E	Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
		Ohjataan ja valvotaan työ- ja asennuspiirrustusten aikataulua ja niiden hyväksyttämistä	
		Ohjataan suunnittelijoiden riskien arviointia ja järjestetään tarvittavat riskikartoituspalaverit	Kokouspöytäkirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio

<b>RR</b>	<b>Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä</b>	
	T Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	Muistio
	Teetetään lisä- ja muutossuunnitelmat	Muistio
	Teetetään kustannusselvitykset	Rakennusosa-arviot
	<input type="checkbox"/> E Laaditaan kustannusselvitykset	Rakennusosa-arviot
	Arvioidaan kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet	Muistio
	Varmistetaan suunnitelma-asiakirjojen valmius hankintakyselyjen tekemiseksi huomioiden sovittu hankintajako (aikataulu, tarkkuustaso, laatu)	
<b>RR</b>	<b>Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi</b>	
	Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Järjestetään suunnitelmakatselmuksia ja varmistetaan tavoitteenmukaisuus (suunnitelmapaketeittain)	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
	T Hyväksytään toteutussuunnitelmat	Hyväksytyt toteutussuunnitelmat
	T Hyväksytään toimittajien tuoteosa- ja järjestelmäosasuunnitelmat	Muistio
<b>RR</b>	<b>Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot</b>	
	Huolehditaan käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta	
	<input type="checkbox"/> E Laaditaan käyttö- ja huolto-ohje	
<b>G 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	Todetaan toteutussuunnittelun sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Hyväksytyt toteutussuunnitelmat</b>	

**H RAKENTAMISEN VALMISTELU**

Rakentamisen valmistelussa organisoidaan rakentaminen, kilpailutetaan rakentamistehtävät, käydään sopimusneuvottelut ja tehdään urakka- ja hankintasopimukset.

Rakentamisen valmisteluvaiheeseen liittyvät oleellimmat rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä. (MRL § 121)

Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuusäännöt. Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet. (VNa 205/2009 § 8) Rakennuttajan on pidettävä 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen tiedot ajan tasalla. (VNa 205/2009 § 9)

Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja, jonka on täytettävä vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnjohtaja johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnjohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.

**Vaiheen tuloksena syntyy rakentamispäätös ja urakoitsijavalinnat.**

**RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet**

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>H 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Valitun urakkamuodon edellyttämät suunnitelmat laadittu ja hyväksytty	
<b>H 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
H 2.1		Hankkeen tavoitteiden tarkistus	
	<input type="checkbox"/> E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
		Päivitetään riskienhallintasuunnitelma	Riskienhallintasuunnitelma
<b>H 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
<b>H 3.1</b>		<b>Toteutusmuodon täsmentäminen</b>	
		Täsmennetään urakkamuoto tai muu työn teettämistapa	Urakkaohjelma
		Määritellään (/päätetään) tilaajan (ja/tai käyttäjän) hankinnat	Urakkaohjelma, hankintarajaliite
<b>H 3.2</b>		<b>Julkisten hankkeiden erityistehtävät</b>	
<b>RR</b>		<b>Päätetään käytettävästä hankintamenettelystä (esim. avoin, rajoitettu, neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvottelumenettely, innovaatiokumppanuus, puitejärjestely tai dynaaminen hankintajärjestelmä)</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys käytettävästä hankintamenettelystä	Muistio
<b>RR</b>		<b>Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset</b>	<b>Muistio</b>
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys tarjoajien soveltuvuusvaatimuksista	Muistio
<b>RR</b>		<b>Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet</b>	<b>Muistio</b>
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan esitys tarjousten valinta- ja vertailuperusteista	Muistio
<b>RR</b>		<b>Laaditaan ja julkaistaan lain vaatimat hankintaa koskevat ilmoitukset sekä hankinta-asiakirjat</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Viedään läpi hankintamenettely noudattaen lain vaatimuksia	
	<input type="checkbox"/> E	Laaditaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen.	Ilmoitukset (esim. HILMA)

<b>RR</b>	<b>Annetaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi niille, joita asia koskee</b>	
<input type="checkbox"/>	E	Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista
		Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje
<b>H 4</b>	<b>Suoritus</b>	
<b>H 4.1</b>	<b>Rakentamisprosessin määrittelemine ja ajoittaminen</b>	
		Laaditaan alustava rakentamisaikataulu välitavoitteineen
		Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi
		Päivitetty hankeaikataulu
		Riskianalyysi
<b>H 4.2</b>	<b>Tarjouspyyntötehtävät</b>	
		Määritellään urakka- ja hankintarajat
		Laaditaan kaupalliset urakka-asiakirjat
		Määritellään tietomallin käyttö rakentamisvaiheessa (esim. aikataulu- ja kustannushallinta sekä katselmusten, tarkastusten ja totematietojen vienti malliin, tietomallityöskentelyssä tarvittavat tilat ja laitteet)
		Määritellään tiedonkulun ja kommunikoinnin sekä raportoinnin menettelyt
		Määritellään kosteudenhallinnan- ja puhtaudenhallinnan osalta mahdolliset lisätoimenpiteet työmaan tiedonkulun, kommunikoinnin ja kouluttamisen osalta
	T	Päätetään urakoitsijoiden valintamenettely: suorahankinta, neuvottelu, tarjouskilpailu (avoin, rajoitettu, kilpailullinen neuvottelumenettely) ja palkkiomuodot
		Määritellään urakoitsijoiden laadunvarmistuksen vaatimukset
		Määritellään kosteuden-, puhtaudenhallinnan, ilmatiiveyden ja ääneneristävyyden osalta vaatimukset ja laadunvarmistusmenetelmät
		Päätetään urakkatarjousten arviointiperusteet
	<input type="checkbox"/>	E
		Teetetään rakennuttajan määräluettelot
		Kootaan tekniset tarjouspyyntöasiakirjat
		Urakkaohjelma/urakka-rajaliite/erilliset hankintarajataulukot
		Asiakirjaluettelo, tarjouspyyntö, urakkaohjelma, tarjouslomakkeet, sopimusluonnokset ym.
		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan, liitteet
		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
		Rakennuttajan määräluettelo
		Asiakirjaluettelo
<b>RR</b>	<b>Tehdään ennen rakennustöiden aloittamista kirjallisesti työturvallisuutta koskevat suunnitelmat, tarkistetaan ne olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla</b>	
		Laaditaan rakennuttajan turvallisuusasiakirjat
		Turvallisuusasiakirja, turvallisuusäännöt ja menettelyohjeet
<b>H 4.3</b>	<b>Urakoitsijoiden valinta</b>	
		Valitaan urakoitsijaehdokkaat
		Tiedustellaan tarjoushalukkuus
		Lähetetään tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijoille
		Annetaan laskenta-aikaiset täydennykset ja lisäselvitykset
	<input type="checkbox"/>	E
		Järjestetään työkohteen esittely
		Järjestetään urakkatarjousten avaus
		Selvitetään tarjousten sisältö ja poikkeavuudet
		Lisäkirjeet
		Avauspöytäkirja
		Muistio
<b>RR</b>	<b>Varmistetaan Tilaajavastuulain noudattaminen</b>	
		Tarkistetaan Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen
<b>RR</b>	<b>Hankitaan pätevä ja kelpoinen vastaava työnjohtaja. Hankitaan tarvittaessa erityisalan työnjohtaja(t)</b>	
		Varmistetaan yrityksen ja sen henkilökunnan kelpoisuus
		Vertaillaan urakkatarjoukset
		Arvioidaan tarjousten hyväksyttävyyys
		Käydään tarvittavat tarjous- ja urakkaneuvottelut
		Tarjousten vertailutaulukko
		Pöytäkirja

<b>H 4.4</b>	<b>Rakentamispäätöksen valmistelu</b>	
<b>RR</b>	<b>Varmistetaan, että suunnittelu- ja rakentamisaikataulut ovat realistiset</b>	
	Tarkistetaan suunnitteluaikataulu	Muistio/kirjaus
	Tarkistetaan rakentamisaikataulu	Muistio/kirjaus
	Varmistetaan rakentamisen muut edellytykset kuten luvat, rahoitus, aikataulu	
	Laaditaan tarjouksiin perustuva kustannusarvio	Kustannusarvio
	Tarkistetaan kokonaiskustannusarvio	Budjetti
	Tehdään urakoitsijavalinta- ja rakentamispäätösesitys	Päätösesitys
T	Valitaan urakoitsijat ja tehdään rakentamispäätös	Urakoitsijavalinnat ja rakentamispäätös
<b>H 4.5</b>	<b>Sopimuksen valmistelutehtävät</b>	
	Ilmoitetaan urakoitsijavalinnoista urakkakilpailuun osallistuneille	Kirje
	Valmistellaan ja hyväksytään urakkasopimukset	Urakkasopimukset
T	Urakkasopimusten hyväksyminen ja allekirjoittaminen	Allekirjoitetut urakkasopimukset
<b>RR</b>	<b>Nimetään yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja</b>	
T	Nimetään päätoteuttaja	Muistio
<b>H 4.6</b>	<b>Rakennuttajan hankintojen määräyt/suoritus</b>	
<input type="checkbox"/>	E Täsmennetään hankintarajat, ajankohdat ja hankintatavat	
<input type="checkbox"/>	E Määritellään suunnitelmien tarve ja teetetään tarvittavat suunnitelmat	
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään tarjouskilpailut ja valmistellaan tarvittavat tilaukset ja sopimukset	Tarjouspyyntöasiakirjat, tarjousvertailut, tilaukset/sopimukset
<input type="checkbox"/>	E Tehdään urakoitsija- ja toimittajavalintapäätösesitykset sekä hyväksytään sopimusasiakirjat	Päätösesitys
T	Urakoitsija- ja toimittajavalinnat	Urakoitsijavalinnat ja rakentamispäätös
T	Sopimusten hyväksyminen	Allekirjoitetut sopimukset
<b>H 4.7</b>	<b>Työmaavalvonnan järjestäminen</b>	
T	Määritellään työmaavalvonnan tarve ja tehtävät	
<input type="checkbox"/>	E Kilpailutetaan työmaavalvonta	Tarjouspyyntöasiakirjat, tarjousvertailut
<input type="checkbox"/>	E Laaditaan valvontasopimus	Valvontasopimus
<input type="checkbox"/>	E Organisoidaan työmaavalvonta sekä sovitetaan se yhteen työmaan organisaation kanssa	
<input type="checkbox"/>	E Sovitaan laadunvarmistusmenettelyistä	Muistio
<b>H 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	Todetaan rakentamisen valmisteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Rakentamispäätös ja urakoitsijavalinnat</b>	

## I RAKENTAMINEN

Rakentamisessa varmistetaan sopimuksenmukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet.

Lisäksi huolehditaan toimeksiantajan eduista ja rakennuttajavelvoitteista sekä teetetään täydentävät ja muut muutostyösuunnitelmat. Aikatauluvalvonnalla varmistetaan kohteen valmistuminen sovituissa aikatauluissa.

Vastaanottovaiheessa tarkistetaan, että rakennus on tehty suunnitelmien mukaisesti ja toimii suunnitellulla tavalla. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa.

Rakentamisvaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. (MRL § 150 f)

Rakennushankkeessa on rakennuttajan, suunnittelijan, työnantajan ja itsenäisen työnsuorittajan yhdessä ja kunkin osaltaan huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille. (VNa 205/2009 § 3 1. mom.)

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työnsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 § 7)

Purkutyön tehneen työnantajan ja työn tilanneen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttöönottamisesta yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 § 15)

Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)

Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttajan on huolehdittava, että vaarojen ja haittojen ennaltaehkäisy otetaan huomioon suunniteltaessa töiden ja työvaiheiden ajoitusta, kestoa ja niiden yhteensovittamista. Rakennuttajan on sovitettava yhteen 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen suunnitelmien täytäntöönpano. (VNa 205/2009 § 7)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuusäännöt. Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet. Rakennuttajan on huolehdittava tässä pykälässä tarkoitettujen asiakirjojen täytäntöönpanon seurannasta. (VNa 205/2009 § 8)

Rakennuttajan on huolehdittava, että 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen kirjallisten asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle sekä että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana.

Rakennuttajan on varmistettava, että päätoteuttaja on tehnyt 10 ja 11 §:ssä tarkoitettut suunnitelmat. (§10 Rakennustöiden turvallisuussuunnittelu, §11 Rakennustyömaan käytön suunnittelu) (VNa 205/2009 § 9)

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja, jonka on täytettävä vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnjohtaja johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnjohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)

Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot. (VNa 205/2009 § 7)

Yhteistä rakennustyömaata johtavan tai valvovan rakennuttajan on huolehdittava siitä, että jokaisella siellä työskentelevällä on työmaalla liikkuaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. (Työturvallisuuslaki 2002/738, § 52a)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. (MRL § 153)

**Vaiheen tuloksena syntyy vastaanottopäätös ja urakan vastaanotto.**

## RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>I 1 Edellytysten toteaminen</b>			
RR		<b>Selvitetään rakennushankkeen vaatimat ja riittävät tosiasialliset edellytykset hankkeen toteuttamiseen</b>	
		Urakoitsijavalinnat tehty ja urakkasopimukset laadittu, päätoteuttaja nimetty ja riittävät resurssit varmistettu	
		Toteussuunnitelmat valmiit tarvittavassa laajuudessa	
		Rakennuttajan turvallisuuskoordinaattori on nimetty	
		Haitalliset aineet on selvitetty (maaperä, purkutyöt)	
		Rakennuslupa on myönnetty ja lainvoimainen	
<b>I 2 Valmistelu</b>			
	<input type="checkbox"/> E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
<b>I 3 Käynnistäminen</b>			
		Järjestetään rakennusalueen luovutus päätoteuttajalle	Aloituskatselmuspöytäkirja
		Järjestetään tilaajan ja urakoitsijan välinen käynnistämiskokous	Pöytäkirja
		Perehdytetään rakennushankkeeseen ryhtyvään sopimussuhteessa olevat urakoitsijat kohteeseen	
RR		<b>Huolehditaan, että päätoteuttaja hyväksyttää viranomaisella tarvittavat vastuulliset työnjohtajat</b>	
		Huolehditaan, että päätoteuttaja hyväksyttää viranomaisella tarvittavat vastuulliset työnjohtajat.	
RR		<b>Tehdään ennen rakennustöiden aloittamista kirjallisesti työturvallisuutta koskevat suunnitelmat, tarkistetaan niitä olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla</b>	
		Laaditaan rakennuttajan turvallisuusasiakirjat (mikäli ei ole vielä laadittu), tarkistetaan niitä olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla.	Turvallisuusasiakirja, turvallisuus säännöt ja menettelyohjeet
		Tarkastetaan ja hyväksytään urakoitsijan laatima laadunvarmistussuunnitelma	Urakoitsijan laadunvarmistussuunnitelma
		Hyväksytään urakoitsijan laatima, toteutusmuotoon sopiva hankintapakettijako ja niitä palveleva suunnitelmien valmistumisaikataulu	Hankintapakettijako
<b>I 4 Suoritus</b>			
<b>I 4.1 Viranomaistoimet</b>			
RR		<b>Kutsutaan koolle aloituskokous, jos se on katsottu rakennusluvassa tarpeelliseksi</b>	
		Järjestetään aloituskokous / tehdään aloitusilmoitus	
RR		<b>Osallistutaan henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä aloituskokoukseen</b>	
		Osallistutaan aloituskokoukseen	Aloituskokouspöytäkirja/-ilmoitus
		Järjestetään seurantakokoukset	Pöytäkirja
		Huolehditaan muiden viranomaiskokousten järjestämisestä	
		Huolehditaan muut mahdolliset luvassa edellytetyt rakennuttajan toimenpiteet (esim. erityismenettelyt, kosteudenhallinta)	
	<input type="checkbox"/> E	Annetaan päätoteuttajalle tiedot yhteisellä työmaalla työskentelevistä tilaajan työntekijöistä, jos tilaaja on luonnollinen henkilö.	
	<input type="checkbox"/> E	Jos työmaalla ei ole pääurakoitsijaa tai muuta päätoteuttajaa, pidetään yllä ajantasaista luetteloa yhteisellä työmaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.	
RR		<b>Huolehditaan kuukausittaisista ilmoituksista verohallinnolle</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Suoritetaan tilaajan antamien tietojen perusteella kuukausittaiset ilmoitukset Verohallinnolle tilaajan ostamista ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä.	

I 4.2 Rakentamisen ohjaus ja valvonta	
RR	<p><b>Huolehditaan rakennustyön valvonnasta, työn tarkastamisesta ja todentamisesta sekä rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisesta</b></p> <p>T Työmaavalvonnasta on erikseen sovittava yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, TATE-työt)</p> <p><input type="checkbox"/> E Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, TATE-työt)</p> <p>Varmistetaan, että rakennustuotteiden kelpoisuustaulukko laaditaan ja että materiaalit ja tuotteet täyttävät suunnitelmassa asetetut kelpoisuusvaatimukset</p> <p>Huolehditaan, että tarkastusasiakirja laaditaan ja varmistetaan sen mukainen toiminta</p> <p>Rakennustuotteiden kelpoisuustaulukko</p> <p>Tarkastusasiakirja</p>
RR	<p><b>Huolehditaan, että rakennuttajan laatimien asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle ja että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana</b></p> <p>Valvotaan, että päätoteuttaja tekee ennakoilmoituksen työsuojeluviranomaiselle</p>
RR	<p><b>Varmistetaan Tilajaavastuulain noudattaminen</b></p> <p>Tarkistetaan Tilajaavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen</p>
RR	<p><b>Valvotaan, että päätoteuttaja huolehtii lainsäädännön mukaisista muista työturvallisuusveloitteistaan</b></p> <p>Valvotaan, että päätoteuttaja huolehtii lainsäädännön mukaisista muista työturvallisuusveloitteistaan</p>
RR	<p><b>Huolehditaan, että jokaisella työntekijällä on työmaalla liikkueensa näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste</b></p> <p>Valvotaan työmaan kulkulupajärjestelmän toimivuutta</p>
RR	<p><b>Huolehditaan, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille</b></p> <p>Valvotaan työmaan työturvallisuuden toteuttamista huomioiden myös työmaata ympäröivät katualueet ja naapurit</p> <p>Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät</p> <p>T Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä</p> <p>Huolehditaan suunnitelmien ja muiden tietojen toimittamisesta työmaalle</p> <p>K Huolehditaan että dokumentoitu asbestikartoitus luovutetaan asbestipurkutyön suorittajalle sekä työmaan käyttöön</p> <p>K Huolehditaan että asbestikartoitus pidetään ajan tasalla</p> <p>Muistio</p> <p>Mahdollisten muutoksien mukaisesti päivitetty asbestikartoitus</p> <p>K Laaditaan asbestipurkutyön päätyttyä yhteinen asiakirja tilan käyttöönottamisesta, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot</p> <p>Pöytäkirja</p> <p>Hyväksytetään suunnitelma-aikataulut urakoitsijoilla</p> <p>Hyväksytty suunnitelma-aikataulu</p> <p>Huolehditaan mallikatselmusaikataulun laadinnasta ja valvotaan sen toteutumista</p> <p><input type="checkbox"/> E Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnusten ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)</p> <p>Valvotaan rakentamisen aikaisia muutoksia</p> <p>Järjestetään työmaakokoukset</p> <p>Järjestetään risteämispalaverit työmaalla ennen asennusten aloitusta</p> <p>Valvotaan, että päätoteuttaja yhteensovittaa urakoitsijoiden työt</p> <p>Valvotaan lupaehtojen täyttämistä</p>
RR	<p><b>Tehdään ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu olennaisia muutoksia</b></p> <p>Tehdään ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu olennaisia muutoksia.</p> <p>Ilmoitus</p>
RR	<p><b>Huolehditaan rakennustyön tarkastusasiakirjan pitämisestä</b></p> <p>Varmistetaan, että työmaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa</p> <p>Tarkastusasiakirja</p>
RR	<p><b>Osallistutaan rakennushankkeelle määrättyihin katselmuksiin</b></p> <p>Osallistutaan katselmuksiin työmaalla</p> <p>Muistio</p>

<b>RR</b>	<b>Huolehditaan, että rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät</b>	
	Valvotaan hankkeen laadun toteutuminen viranomaismääräysten ja urakkasopimuksen mukaisesti	Laadunvalvontadokumenttaatio
	Raportoidaan rakentamisen edistymisestä	Raportti
	Huolehditaan rakennuspaikkakohtaisesti sellaisten rakennustuotteiden hyväksyttämistä, joilla ei ole CE-merkintää tai muuta tyyppihyväksyntää	Hyväksyttämisdokumenttaatio, tarkastusasiakirja
<b>I 4.3</b>	<b>Maksuliikenteen hoito</b>	
	Seurataan urakoitsijoiden laskutusennusteiden toteutumista	
<input type="checkbox"/>	E Laaditaan rahoitussuunnitelma	
	Valvotaan budjetin toteutumista	Raportti
<input type="checkbox"/>	E Tarkastetaan yksikköhintaurakan määrät	
<input type="checkbox"/>	E Tarkastetaan työurakan tunti- ja materiaalmäärät suhteessa valmiusasteeseen	
	T Tarkastetaan laskut	
	T Hyväksytään laskut	
	T Varmistetaan laskujen maksaminen	
<b>I 4.4</b>	<b>Alihankintojen valvonta</b>	
	Arvioidaan alirakoitsijoiden kelpoisuus	
	Hyväksytään urakoitsijoiden esittämät alihankkijat, laite- ja tuotevalinnat	Muistio
<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan katselmuksiin tehtaissa ja muissa tuotantolaitoksissa	
<b>I 4.5</b>	<b>Rakennuttajan ja käyttäjän hankintojen valvonta</b>	
<input type="checkbox"/>	E Ohjataan ja valvotaan sovitut rakennuttajan hankinnat	
<input type="checkbox"/>	E Varmistetaan työturvallisuustiedon siirto rakennuttajan ja käyttäjän hankinnoista päätöteuttajalle	Päivitetty turvallisuus-säännöt
<input type="checkbox"/>	E Yhteensovitetaan rakennuttajan ja käyttäjän hankinnat muuhun rakentamiseen	Aikataulu, työturvallisuus
	Varmistetaan kunnallisteknisten liittymien saaminen ajallaan	
<input type="checkbox"/>	E Liittymäsopimusten valmistelu ja laadinta	Liittymäsopimukset
<b>I 4.6</b>	<b>Lisä- ja muutostöiden valvonta</b>	
	Teetetään tarvittavat lisä- ja muutostyösuunnitelmat	
	Pyydetään lisä- ja muutostyötarjoukset	Tarjouspyyntö
	Käsitellään lisä- ja muutostyötarjoukset	
	Valmistellaan muutosten edellyttämät päätökset ja selvitykset aikatauluun sovittaen	Tilaus
	Tiedotetaan suunnittelijoita ja urakoitsijoita muutoksista ja päätöksistä	
<b>I 4.7</b>	<b>Toiminnan käynnistämisestä ja rakennustyön yhteensovittamisesta sopiminen</b>	
	Sovitaan toiminnan käynnistämisen ja rakennustyön yhteensovittamisesta (aikataulu, työalueturvallisuus, puhtaanapito, viranomaisvaatimukset)	Muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
<b>I 4.8</b>	<b>Yhteydenpito käyttäjiin</b>	
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään sovitut käyttäjäpalaverit	
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään tiedotustilaisuudet	
<input type="checkbox"/>	E Perustetaan sovitut internetsivut ja niiden ylläpito	Internetsivusto
<input type="checkbox"/>	E Hallitaan käyttäjämuutoksia	
<b>I 4.9</b>	<b>Erikoistapauksista huolehtiminen</b>	
	Käsitellään poikkeamat työmaalla	
<input type="checkbox"/>	E Hankitaan asiantuntija-apu erikoistapauksiin (esim. konkurssiasiat, merkittävät riitaisuudet)	
<input type="checkbox"/>	E Erikoistapausten jatkokäsittely ja sopiminen	
<input type="checkbox"/>	E Hoidetaan selvitystila- ja konkurssiasiat	

I 4.10	Vastaanoton valmistelu	
	Aikataulutetaan vastaanottomenettely	Vastaanottovaiheen aikataulu
<input type="checkbox"/>	E Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, talotekniset työt)	
	Tarkastetaan, että laitteet ja komponentit on hyväksytty ja asennustapatarkastukset suoritettu	Katselmuspöytäkirjat
	Osallistutaan yksittäisten koneiden ja laitteiden toimintakokeisiin ja tarkistusmittauksiin	Tarkastusdokumentit: asennustapa, toimintakoevalmius
	Osallistutaan laitejärjestelmien koekäyttöihin ja tarkistusmittauksiin	Toimintakoelistaukset: koekäytöt
	Järjestetään järjestelmien testaukset ja koekuormitukset (yhteiskoekäyttö)	Tarkastusdokumentit: yhteiskoekäyttö
	Valvotaan rakennusautomaattikalaitteiden tarkistusmittaukset	Testimittaukset, kuormituskokeet
	Tarkistetaan rakenteet ja pinnat, tarvittaessa tarkistusmittauksiin	Virhe- ja puuteluettelot
	Järjestetään tilojen ennakkokatselmuksentarkastukset käyttöönottoa varten (käyttäjien ennakkokatselmuksentarkastukset ja ilmoitukset vastaanottovalmiudesta)	Käyttäjän virhe- ja puuteluettelot
RR	<b>Huolehditaan, että rakentamisen tekniset vaatimukset täyttyvät</b>	
	Selvitetään rakennuksen vastaanottokelpoisuus urakkakohtaisesti ennakkotarkastuksiin (laitejärjestelmät, rakenteet, tilat, pinnat)	Virhe- ja puuteluettelot
RR	<b>Huolehditaan piha- ja istutussuunnitelman toteutumisesta sekä rakennuksen lähiympäristön viimeistelystä</b>	
	Huolehditaan piha- ja istutussuunnitelman toteutumisesta sekä rakennuksen lähiympäristön viimeistelystä	
RR	<b>Huolehditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta</b>	
	Tarkastetaan käyttö- ja huolto-ohjeet sekä huoltokirjan valmius	
	Tarkastetaan tarkastusasiakirjan merkinnät	Tarkastusasiakirjan yhteenvedo
	Varmistetaan viranomaiskatselmusten suorittaminen	
RR	<b>Huolehditaan loppukatselmuksen toimittamisesta riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa</b>	
	Huolehditaan, että päätoteuttaja pyytää loppukatselmuksen toimittamista riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa.	
	Sovitaan vastaanottotarkastusten pitämisestä	
T	Varmistetaan isännöinti- ja huoltotoimen organisointi	
	Sovitaan huoltotoimenpiteiden seurannasta	
	Sovitaan tietomallin tallentamisesta ja ylläpidosta	
	Sovitaan projektipankin käytönaikaisesta käytöstä	
	Tarkastetaan urakoitsijoiden luovutusasiakirjat	Muistio
	Tarkastetaan suunnittelualojen loppupiirustukset	Muistio
	Varmistetaan ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	Koulutussuunnitelma ja -aikataulu
<input type="checkbox"/>	E Varmistetaan tilaajan käyttö sopimukset ja vakuutukset	
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään tilojen vastaanotto/luovutus käyttäjille	Pöytäkirja
<input type="checkbox"/>	E Järjestetään palautetilaisuus hankkeen osapuolille	Muistio

<b>I 5</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
<b>I 5.1</b>	<b>Urakan vastaanotto</b>	
<b>RR</b>	<b>Huolehditaan rakennustyön valvonnasta, työn tarkastamisesta ja todentamisesta sekä rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisesta</b>	
	<input type="checkbox"/> E Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, talotekniset työt)	
<b>RR</b>	<b>Varmennetaan rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon toimitettava tarkastusasiakirjan yhteenveto allekirjoituksella ja nimen selvennyksellä</b>	
	T Varmennetaan tarkastusasiakirjan yhteenveto allekirjoituksin ja huolehditaan, että päätoimittaja toimittaa sen rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon.	
	Johdetaan vastaanottokokousta	Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja
	Sovitaan, kuka vastaa päätoteuttajan velvoitteista ja työturvallisuudesta vastaanoton jälkeen	
	Huolehditaan käyttö- ja huolto-ohjeiden luovuttamisesta ylläpito-organisaatiolle	
	Huolehditaan urakkaan kuuluvien käyttö- ja varaosien luovuttamisesta	
	Siirretään rakennuksen ylläpitovastuu ylläpito-organisaatiolle	
	Todetaan urakkasuorituksen sopimuksenmukaisuus	
	Esitetään pidätettäväksi virheitä ja puutteita vastaan maksusuorituksia ja esitetään muut rakennuttajan vaatimukset	
	Sovitaan puutteiden korjaamisesta ja jälkitarkastuksesta	
	Varmistetaan, että kohteen vakuutus jatkuu katkeamatta	
	Sovitaan työaikaisen vakuuden vaihtamisesta takuuajan vakuuteen	
	Tehdään vastaanottopäätösesitys	
	T Vastaanottopäätös	Vastaanottopäätös
<b>I 5.2</b>	<b>Vastaanoton jälkeiset tehtävät</b>	
	Tarkastetaan, että vastaanoton virheet ja puutteet on korjattu	
	Järjestetään jälkitarkastukset	Pöytäkirja
	Huolehditaan, että muut vastaanotossa sovitut toimenpiteet on tehty	
<b>I 5.3</b>	<b>Taloudellinen loppuselvitys</b>	
	Pidetään taloudellinen loppuselvitys ja tehdään siinä tarvittavat selvitykset	Pöytäkirja
<b>I 6</b>	<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	T Todetaan rakentamisvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
<b>Tulos</b>	<b>Vastaanottopäätös ja urakan vastaanotto</b>	

**J KÄYTTÖÖNOTTO**

Käyttöönnotossa varmistetaan järjestelmien toiminta ja annetaan käytön opastus.

Vaiheen tuloksena rakennus otetaan käyttöön.

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>J 1</b>		<b>Edellytysten toteaminen</b>	
		Viranomaisen käyttöönottolupa myönnetty	
<b>J 2</b>		<b>Valmistelu</b>	
	<input type="checkbox"/>	E Laaditaan käyttöönotto- ja muuttoaikataulu	
	<input type="checkbox"/>	E Käyttöönoton suunnittelu käyttäjälähtöisesti (esim. käyttäjäryhmän organisointi, käyttöönottovaiheen kokouskäytännöt, käyttäjän liittymätilaukset ja hankintatoimi, käyttäjän omat asennukset, virheiden ja puutteiden korjaaminen, vuorovaikutus ja viestintä käyttäjän henkilöstölle, muutto-opas, kiinteistöopas, työympäristövalmennus, tilojen esittely käyttäjälle, huone- ja laitekohtaiset käyttöopasteet)	
	<input type="checkbox"/>	E Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
		Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
<b>J 3</b>		<b>Käynnistäminen</b>	
<b>J 4</b>		<b>Suoritus</b>	
<b>J 4.1</b>		<b>Käyttöönoton ohjaus</b>	
	<input type="checkbox"/>	E Seurataan käyttöönoton ajan kiinteistön toimintaa	Raportti
		Tarkastetaan järjestelmien suunnitelmien mukainen toiminta ja säädöt todellisissa käyttöolosuhteissa urakoitsijan ja/tai kiinteistöhuollon toimittamien raporttien mukaan	
	<input type="checkbox"/>	E Huolehditaan käyttöönoton asiantuntijatehtävien suorittamisesta	
		Varmistetaan ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	
	<input type="checkbox"/>	E Varmistetaan muuton ja käyttäjän muutostöiden puhtaudenhallinta	
	<input type="checkbox"/>	E Organisoidaan käyttäjän käyttöönottoryhmä ja järjestetään sen kokoukset	
	<input type="checkbox"/>	E Varmistetaan käyttäjän hankintatoimen sujuminen (esim. liittymätilaukset, kalusteet, varusteet, laitteet, käyttäjäpalvelut, asennukset)	
	<input type="checkbox"/>	E Avustetaan käyttäjää hankintatoimen hoitamisessa sekä toimitusten valvonnassa sovittavassa laajuudessa (esim. liittymätilaukset, kalusteet, varusteet, laitteet, käyttäjäpalvelut, asennukset)	
	<input type="checkbox"/>	E Avustetaan käyttäjää hankkeeseen liittyvässä vuorovaikutuksessa ja viestinnässä käyttäjän henkilöstön suuntaan	
	<input type="checkbox"/>	E Avustetaan käyttäjän henkilöstön muutto-opaan toimittamisessa	
	<input type="checkbox"/>	E Järjestetään käyttäjien koulutus ja opastus	
	<input type="checkbox"/>	E Avustetaan kiinteistöoppaan toimittamisessa	
	<input type="checkbox"/>	E Avustetaan työympäristövalmennuksessa	
	<input type="checkbox"/>	E Esitellään valmiita tiloja käyttäjälle	
<b>J 4.2</b>		<b>Ylläpidon järjestäminen</b>	
	T	Varmistetaan isännöinti- ja huoltotoimen organisointi	
		Huolehditaan luovutusdokumenttien toimittamisesta ylläpito-organisaatiolle	
<b>J 5</b>		<b>Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen</b>	
	<input type="checkbox"/>	E Varmistetaan käyttäjälle luovutettavien tilojen sopimuksenmukaisuus	
	<input type="checkbox"/>	E Sovitaan erikseen käyttäjän ehdottamiin lisä- ja muutostöihin liittyvistä tehtävistä	
<b>Tulos</b>		<b>Rakennuksen käyttöönotto</b>	

**K TAKUUAIKA**

Takuuajana seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuajan säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet.

Vaiheen tuloksena syntyy päätös takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta.

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
<b>K 1</b>		<b>Takuuajan tehtävät</b>	
		Kerätään käyttäjiltä tiedot takuuajaisista puutteista ja muista havainnoista	
		Korjautetaan käyttöä haittaavat havaitut viat tarvittaessa välittömästi	
		Pyydetään huolto-organisaatiolta selvitys energiatavoitteiden toteutumisesta	
	<input type="checkbox"/> E	Sovitaan ja huolehditaan tarvittavat jatkotoimenpiteet energiatavoitteiden saavuttamiseksi	
		Valvotaan, että takuuajan huollot tehdään ajallaan	
		Valvotaan takuuajana tehtäväksi sovittujen töiden suoritusta	
	<input type="checkbox"/> E	Huolehditaan kulutusten vertaamisesta tavoitteisiin ja tarvittavista jatkotoimenpiteistä	
		Seurataan vastaanottotarkastuksessa kirjattuja takuuajan huomautuksia	
	<input type="checkbox"/> E	Järjestetään takuuajan välitarkastukset valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen	Pöytäkirja
		Järjestetään takuutarkastus valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen viimeistään ennen takuuajan (jälkivastuun) päättymistä	Pöytäkirja
	<input type="checkbox"/> E	Järjestetään mahdolliset pidemmän takuun tarkastukset valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen	Pöytäkirja
	<input type="checkbox"/> E	Käsitellään erikoistapaukset (esim. konkurssiasiat, merkittävät takuuajan riidat) sekä hankitaan niihin tarvittava asiantuntija-apu ja selvitykset	
		Päätösesitys takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta	Päätösesitys
<b>Tulos</b>		<b>Päätös takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta</b>	<b>Päätös</b>
<b>K 2</b>		<b>Takuuajan jälkeiset tehtävät</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Hoidetaan jatkuvan takuuvastuun aiheuttamat toimenpiteet	
	<input type="checkbox"/> E	Hoidetaan palautejärjestelmien mukaiset tehtävät	
	<input type="checkbox"/> E	Valvotaan vakuudettoman takuun toimivuutta	
<b>K 3</b>		<b>Käyttäjäpalautteen hankinta</b>	
	<input type="checkbox"/> E	Huolehditaan käyttäjäpalautteesta sovitun ajan kuluttua	Raportti
<b>Tulos</b>		<b>Päätökset takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta</b>	

## KIRJALLISUUTTA

### Lait ja asetukset

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Suomen säädöskokoelma 1397/2016. (RT TEM-21728, LVI TEM-00606, SIT TEM-620128, KH TEM-10773, Infra TEM-720273. 39 s.)

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Suomen säädöskokoelma 1233/2006. (RT TEM-21740, LVI TEM-00617, KH TEM-10786, Infra TEM-720280, seurattu säädökseen 70/2017 asti. 4 s.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki. Suomen säädöskokoelma 132/1999. (RT YM1-21727, LVI YM-00605, SIT YM-620127, KH YM-10772, Infra YM-720272, seurattu säädökseen 254/2017 asti. 45 s.)

Työturvallisuuslaki. Suomen säädöskokoelma 738/2002. (RT STM-21543, LVI STM-00493, KH STM-10639, Infra STM-720174, seurattu säädökseen 364/2013 asti. 12 s.)

Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta. Suomen säädöskokoelma 798/2015. (RT TEM-21660, LVI TEM-00573, KH TEM-10730, Infra TEM-720243. 3 s.)

Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. Suomen säädöskokoelma 205/2009. (RT STM-21419, LVI STM-00414, KH STM-10548, Infra STM-720072, seurattu säädökseen 525/2013 asti. 16 s.)

Laki eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä. Suomen säädöskokoelma 954/2012. (RT YM1-21678, LVI YM-00581, KH YM-10744, Infra YM-720253, seurattu säädökseen 1068/2015 asti. 5 s.)

Arvonlisäverolaki. Suomen säädöskokoelma 1501/1993.

Laki verotusmenettelystä. Suomen säädöskokoelma 1558/1995.

### Ympäristöministeriö

RakMK A4 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Määräykset ja ohjeet 2000. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen rakentamismääräyskokoelma. (RT RakMK-21155, LVI RakMK-00234, SIT RakMK-620020, KH RakMK-10341. 4 s.)

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määrittämisestä. Suomen säädöskokoelma 214/2015. (RT YM1-21638, LVI YM-00555, SIT YM-620106, KH YM-10711, Infra YM-720228. 4 s.)

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Suomen säädöskokoelma 216/2015. (RT YM1-21639, LVI YM-00556, SIT YM-620107, KH YM-10712, Infra YM-720229. 3 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista. YM1/601/2015. (RT YM2-21640, LVI YM-00557, SIT YM-620108, KH YM-10713, Infra YM-720230. 13 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta. YM2/601/2015. (RT YM2-21641, LVI YM-00558, SIT YM-620109, KH YM-10714, Infra YM-720231. 8 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. YM3/601/2015. (RT YM2-21642, LVI YM-00559, SIT YM-620110, KH YM-10715, Infra YM-720232. 7 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja työnjohtajien kelpoisuudesta. YM4/601/2015. (RT YM2-21643, LVI YM-00560, SIT YM-620111, KH YM-10716, Infra YM-720233, Ratu YM2-21643. 4 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta. YM5/601/2015. (RT YM2-21644, LVI YM-00561, SIT YM-620112, KH YM-10717, Infra YM-720234. 18 s.)

*Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen sekä eri suunnittelualojen tehtäväluettelot ovat yhteistyössä laatineet:*

*Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry*

*RAKLI ry*

*Sähkösuunnittelijat NSS ry*

*Rakennusteollisuus RT ry*

*Rakennuttajatoimistojen Liitto RTL ry*

*Sisustusarkkitehdit SIO ry*

*Suomen Valoteknillinen Seura ry*

*Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry*

*Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry*

## TALONRAKENNUSTÖIDEN TYÖMAAVALVONNAN TEHTÄVÄLUETTELO

Tässä tehtäväluettelossa talonrakennustöiden työmaavalvonnalla tarkoitetaan rakennusteknisten töiden valvontaa.

### SISÄLLYSLUETTELO

- TEHTÄVÄLUETTELOIN TARKOITUS JA KÄYTTÖ  
TEHTÄVÄLUETTELOIN SISÄLTÖ  
VALVONTATYÖN SUORITUSTAPA  
VALVOJAN PÄTEVYYS  
KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ
- 1 YLEISVALVONTA
  - 2 TYÖMAAN TURVALLISUUDEN JA YMPÄRISTÖN VALVONTA
  - 3 AJALLINEN VALVONTA
  - 4 TEKNISEN TOTEUTUKSEN LAADUNVALVONTA
  - 5 TALOUDELLINEN VALVONTA
  - 6 DOKUMENTOINTI
  - 7 KÄYTÖNOPASTUKSEN VALVONTA
  - 8 MUUT VALVONTATOIMENPITEET
  - 9 VASTAANOTTOMENETTELY
  - 10 TAKUUAJAN TEHTÄVÄT
  - 11 TAKUUAJAN JÄLKEISET TEHTÄVÄT

### TEHTÄVÄLUETTELOIN TARKOITUS JA KÄYTTÖ

Valvonnan tarkoituksena on urakkasopimuksen mukaisen toteutuksen, rakentamisen laadun, työturvallisuuden sekä ajallisen ja taloudellisen toteutuksen valvonta työmaalla. Työmaavalvonnan tavoitteena on ennakoiva toiminta rakennuttajan edun valvomiseksi. Tämän tehtäväluetteloin yhtenä tarkoituksena on rakennustöiden valvonnan suorituskäytännön yhtenäistäminen.

Luetteloin voidaan käyttää rakentamisen työmaavalvonnan tehtävien määrittelyyn rakennuttajan ja työmaavalvonnan välisessä valvontasopimuksessa.

Mikäli rakennushankkeessa ei ole nimetty erikseen rakennuttajakonsulttia, on rakennuttajan tarkistettava ja sovittava ne *Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelossa HJR18 (RT 10-11284)* esitetyt rakennuttamistehtävät, jotka tulevat valvojan suoritettavaksi.

Valvoja huolehtii valvontasopimuksessa ja tehtäväluettelossa sovittujen tehtävien suorittamisesta. Valvojan suorittama urakoitsijan laatimien suunnitelmien, asiakirjojen ja työsuoritusten tarkastaminen ja hyväksyminen ei siirrä niistä vastuuta valvojalle, vaan urakoitsija vastaa suunnitelmien, asiakirjojensa ja työnsuorituksensa sopimuksenmukaisuudesta täysimääräisesti.

Valvontasopimukseen liitettävästä tehtäväluettelosta poistetaan yliviivaamalla ne kohdat, jotka eivät sovellu hankkeeseen tai sisälly toimeksiantoon.

Erikseen tilattavat tehtävät (E) sisältyvät toimeksiantoon ainoastaan silloin kun niiden suorittamisesta on erikseen sovittu merkitsemällä rasti erillistehtävän E-kirjaimen vieressä olevaan ruutuun.

#### Tehtäväluetteloin käytettyjen merkkien selitykset:

E = erikseen tilattavat tehtävät

Y = yleisvastuulliset valvontatehtävät

## TEHTÄVÄLUETTELON SISÄLTÖ

Tämä tehtäväluettelo sisältää työmaalla suoritettavat valvontatehtävät.

Valvojen tehtäväluettelo on laadittu lähtökohdasta, jossa talonrakennustöiden työmaavalvoja hoitaa hankkeen valvontaan kuuluvia yleisvastuullisia tehtäviä sekä koordinoi maarakennus- ja talotekniikkatöiden valvontaa sekä muuta erikoisvalvontaa.

Hankkeissa, joissa yleisvastuulliset valvontatehtävät ja koordinoitutehtävät eivät kuulu talonrakennustöiden valvojalle, tulee ko. tehtävät sopia tapauskohtaisesti maarakennus-, taloteknisten- tai muiden töiden erikoisvalvojen tehtäviin. Kyseiset tehtävät on merkitty tässä tehtäväluettelossa merkinnällä (Y).

Tehtäväluettelo ei sisällä suunnittelijoiden sopimuksiin sisältyvää asiantuntijavalvontaa (esim. raudoitustarkastus) eikä kolmannen osapuolen suorittamia tarkastuksia.

Viranomaisvalvonta ei kuulu valvojan tehtäviin eikä sitä sen takia ole esitetty tässä tehtäväluettelossa. Mikäli hankkeessa viranomaisvalvontaa suorittavat muut kuin viranomaiset, niin valvontatehtävien laajuudesta ja tavasta tulee sopia erikseen viranomaisen, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja valvontaa suorittavan tahon kanssa.

## VALVONTATYÖN SUORITUSTAPA

Valvojan on perehdyttävä hyvin urakka-asiakirjoihin, jotta hänellä on selvä käsitys halutusta työn lopputuloksesta. Valvoja ilmoittaa havainnoistaan ajoissa urakoitsijalle, jotta virheet saadaan minimoitua ja ennalta ehkäistyä. Kohteen valvontasuunnitelmasa määrittellään, miten rakennustekninen valvonta suoritetaan.

Valvoja antaa valtuuksiensa puitteissa urakoitsijoille sopimusasiakirjojen selventämistä koskevia ja työn suoritukseen liittyviä ohjeita, joita urakoitsijoiden tulee noudattaa. Antamansa ohjeet, luvat tai määräykset ja muut rakentamiseen liittyvät merkittävät seikat valvojan tulee antaa kirjallisesti esimerkiksi merkitsemällä ne työmaapäiväkirjaan. Työtä koskevat huomautukset valvoja antaa urakoitsijan työnjohdolle. Valvoja ei johda työtä urakoitsijan puolesta. Valvojan on viivytyksettä käytettävä valtuuksiaan ja harkintavaltaansa virheellisen työn estämiseksi. Valvojan on pidettävä rakennuttaja tietoisena työmaan edistymisestä ja muista merkityksellisistä tapahtumista.

Töiden laadunvalvonta toteutetaan pistokoevalvontana. Mikäli valvonnan tehtävän laajuus halutaan toteuttaa laajemmin, tulee siitä sopia erikseen.

## VALVOJAN PÄTEVYYS

Valvojalla tulee olla tehtävään tarvittava ammatillinen koulutus, kokemus, pätevyys ja yleisten sopimusehtojen sekä viranomaismääräysten tuntemus.

## KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

**Seurannalla** tarkoitetaan toimenpiteen tai tehtävän etenemisen yleisen tason tarkkailua, jossa mahdolliset havaitut tavoitteiden saavuttamista vaarantavat poikkeamat saatetaan muiden hankeosapuolien tietoon jatkotoimia varten.

**Varmistamisella** tarkoitetaan, että jollekin hankeosapuolelle tarkoitettu tehtävä tai velvoite todetaan suoritetuksi.

**Tarkastamisella** tarkoitetaan jonkin asian tai tehtävän sopimuksen mukaisuuden toteamista ja mahdollisten puutteiden esille tuomista.

**Koordinoinnilla** tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista.

**Valvonnalla** tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on tavoitteiden saavuttamisen vaarantumisen havaitseminen, kirjaaminen ja tiedottaminen sekä poikkeamiin puuttuminen.

**Huolehtimisella** tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.

**VALVOJAN TEHTÄVIIN KUULUVAT SEURAAVAT VALVONTATEHTÄVÄT:****1 YLEISVALVONTA**

- 1.1 Laaditaan valvontasuunnitelma ja pidetään sitä ajan tasalla.
- 1.2 Varmistetaan, että työhön tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 1.3 Perehdytään urakkasopimusasiakirjoihin ja suunnitelmiin.
- 1.4 Pidetään yhteyttä rakennuttajan, valvojen, suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, viranomaisten sekä käyttäjien välillä.
- 1.5 Y Seurataan suunnittelusopimuksissa suunnittelijoiden tehtäväksi määrättyjä valvontatoimenpiteitä.
- 1.6 Y Koordinoidaan ja seurataan muiden valvojen valvontatoimenpiteitä.
- 1.7 Hankitaan valvonnan suorittamisen kannalta tarpeelliset tiedot ja päätökset rakennuttajalta ja suunnittelijoilta.
- 1.8 Osallistutaan työmaakokouksiin ja muihin ennalta sovittuihin rakentamista koskeviin kokouksiin ja neuvotteluihin. Lisäksi valmistellaan niissä käsiteltäviä asioita ja seurataan, että päätökset toteutuvat.
- 1.9 Valvotaan, että voimassaolevat suunnitelmat ovat käytettävissä.
- 1.10 Osallistutaan viranomaistarkastuksiin sovittaessa.
- 1.11 Y Seurataan vastaavan työnjohtajan työmaapäiväkirjaa. Tehdään työmaapäiväkirjaan tarvittavia merkintöjä, jotka varmennetaan allekirjoituksella.
- 1.12 Huolehditaan, että tarkastusasiakirja laaditaan ja toimitetaan osapuolille hyväksyttäväksi.
- 1.13 Seurataan tarkastusasiakirjan mukaisia tarkastuksia. Valvotaan, että urakoitsijat suorittavat tarkastukset oikea-aikaisesti ja dokumentoivat tarkastukset tarkastusasiakirjaan. Huolehditaan valvojille kuuluvien tarkastusten oikea-aikaisesta suorittamisesta ja niiden varmentamisesta allekirjoituksella.
- 1.14 Tiedotetaan suunnitelmatarpeista, jos esiintyy täydentävää suunnittelutarvetta.
- 1.15 Seurataan suunnittelusopimuksissa suunnittelijoiden tehtäväksi määrättyjä valvontatoimenpiteitä.
- 1.16 Valvotaan omalta osaltaan urakoitsijan laadittavaksi kuuluvia työmaa- ja laadunvarmistussuunnitelmia niiltä osin, kun ne kuuluvat yleisvalvonnan piiriin, ja valvotaan niiden mukaista toteuttamista.
- 1.17 Huolehditaan, että sopimusosapuolia, suunnittelijoita ja muita asiantuntijoita kutsutaan työmaalle aina tilanteen vaatiessa.
- 1.18 Valvotaan työmaan henkilötunnistejärjestelmän, kulkulupajärjestelmän ja veronumerokäytännön noudattamista.
- 1.19 Valvotaan, että työmaalla työskentelevillä on työmaalla liikkuaan henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste.
- 1.20 Tarkastetaan tilaajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden hyväksyttäväksi esittämien alihankkijoiden yhteiskuntavelvoitteiden täyttyminen.
- 1.21 Tarkastetaan omalta osaltaan urakoitsijan laadittavaksi kuuluva kosteudenhallintasuunnitelma siltä osin, kun se kuuluu yleisvalvonnan piiriin ja valvotaan sen mukaista toteuttamista.
- 1.22  E Valvotaan rakennusluvan ehtojen täyttämistä.

## 2 TYÖMAAN TURVALLISUUDEN JA YMPÄRISTÖN VALVONTA

Työmaan turvallisuuden valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että työstä ei aiheudu vaaraa työntekijöille eikä ulkopuolisille, ja että vahinkojen estämisestä on huolehdittu.

- 2.1 Varmistetaan, että työmaalle on nimetty päätoteuttaja.
- 2.2 Varmistetaan, että työmaalle on nimetty turvallisuuskoordinaattori.
- 2.3 Varmistetaan, että työmaasta on tehty työsuojeluviranomaiselle ennakoilmoitus ennen rakennustyön alkua.
- 2.4 Y Varmistetaan, että työmaata koskevat rakennuttajan turvallisuusasiakirjat (turvallisuusasiakirja, kirjalliset menettelyohjeet ja kirjalliset turvallisuussäännöt) on laadittu, ja ne on käsitelty ennen rakennustyön alkua.
- 2.5 Y Valvotaan, että päätoteuttaja on laatinut työmaan turvallisuus suunnitelmat ja rakennustyömaan aluesuunnitelmat.
- 2.6 Valvotaan, että päätoteuttaja ja muut urakoitsijat huolehtivat työturvallisuusvelvoitteistaan ja valvotaan työmaan sekä sen lähiympäristön yleistä turvallisuutta.
- 2.7 Valvotaan työmaan yleistä siisteyttä, järjestystä ja paloturvallisuutta.
- 2.8 Seurataan työnaikaista liikennettä ja valvotaan, että havaitut puutteet korjataan välittömästi.
- 2.9 Seurataan säilytettävien rakenteiden ja kasvillisuuden suojaustoimenpiteitä.
- 2.10 Seurataan työstä aiheutuvien ympäristöhaittojen ehkäisyä ja työhön liittyviä ympäristökatselmuksia ja -tiedotusta.
- 2.11 Huolehditaan, että urakoitsija laatii kosteudenhallintasuunnitelman ja valvotaan sen mukaista toteuttamista.
- 2.12 Varmistetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on teettänyt tarvittavat haitta-ainekartoitukset ja valvotaan niiden huomioiminen hankkeessa.
- 2.13  E Huolehditaan, että urakoitsija laatii asbestipurkutyösuunnitelman ja valvotaan sen mukaista toteuttamista.
- 2.14  E Toimitaan turvallisuuskoordinaattorina.
- 2.15  E Toimitaan kosteudenhallintakoordinaattorina.
- 2.16  E Toimitaan puhtaudenhallintakoordinaattorina.

## 3 AJALLINEN VALVONTA

Ajallisen valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että rakentaminen edistyy ja valmistuu sovitussa ajassa.

- 3.1 Tarkastetaan ja kommentoidaan urakoitsijan laadittavaksi kuuluvat yleis- ja työvaiheikataulut ja seurataan niiden ylläpitoa.
- 3.2 Valvotaan laadittujen työaikataulujen toteutumista. Käsitellään aikataulupoikkeamat yhdessä rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa.
- 3.3 Valvotaan, että työn suorituksessa huomioidaan sään ja luonnonolosuhteiden aiheuttamat haitat sekä rakenteiden kosteuden vaarallisuuskuivumisaika.
- 3.4 Tarkastetaan, että rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden keskinäisille työvaiheille on riittävästi työaikaa.
- 3.5 Seurataan toteutuspiirustusten toimitusaikataulun noudattamista.
- 3.6 Varmistetaan, että rakennuttajan toimenpiteet ja hankinnat on huomioitu toteutusaikataulussa.
- 3.7 Seurataan urakoitsijoiden toisiltaan tarvitsemien tietojen ja suunnitelmien toimitusaikoja ja sisältöä.

- 3.8 Huolehditaan, että työsuunnittelun edellytyksenä tarvittavat tiedot ja päätökset ovat ajoissa työmaan käytössä.
- 3.9 Seurataan urakoitsijoiden työsuoritusten ennakkosuunnittelua ja valmistelevia töitä.
- 3.10 Valvotaan, että vastaanottomenettelyn osatarkastuksille, toimintakokeille, koekäytölle ja itselle luovutuksille on varattu riittävästi aikaa.
- 3.11 Valvotaan, että päätoteuttaja yhteensovittaa rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden työt.
- 3.12  E Koordinoidaan rakennuttajan erillishankintoja ja varmistetaan niiden toteutuminen sopimuksen mukaisesti.

#### 4 TEKNISEN TOTEUTUKSEN LAADUNVALVONTA

Laadunvalvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa urakkasopimuksen, suunnitelmien ja hyvän rakentamistavan mukainen rakentaminen.

- 4.1 Valvotaan, että työsuoritukset, työmenetelmät ja työolosuhteet ovat sellaiset, että työn tulos vastaa teknisesti ja laadullisesti hyvää rakennustapaa ja urakkasopimusta.
- 4.2 Valvotaan, että tavarantoimittajien ja valmistajien antamia asennus- ja työohjeita sekä erityisohjeita noudatetaan.
- 4.3 Valvotaan, että urakoitsijoille kuuluva laadunvalvonta ja muu omavalvonta toteutuu.
- 4.4 Valvotaan, että urakoitsija teettää kokeita ja ottaa näytteitä tärkeitä rakenteista ja rakennusvaiheista ennakolta laatimansa suunnitelman mukaisesti.
- 4.5 Varmistetaan ja valvotaan, että erikoistyöt ja suurta ammattitaitoa vaativat työsuoritukset on huolella valmisteltu, tarvittavat ennakkokokeet on suoritettu ja asiantuntijoiden lausunnot saatu.
- 4.6 Seurataan urakoitsijoiden työnjohtajien työsuoritusta.
- 4.7 Varmistetaan, että räjäytystöissä ja muissa riskialttiissa töissä työlle on nimetty vaarallisten töiden johtaja/vastuhenkilö, ja että työnsuorittajilla on vaaditut pätevyudet.
- 4.8 Varmistetaan, että mallikatselmusaikataulu on laadittu. Tarkastetaan sovitut työmallit ja malliasennukset.
- 4.9 Valvotaan työmaakäyntien yhteydessä sillä hetkellä työmaalla käynnissä olevia töitä (pistokoevalvonta). Mikäli valvonnan tehtävän laajuus halutaan toteuttaa laajemmin, tulee siitä sopia erikseen.
- 4.10 Valvotaan, että rakennustuotteiden kelpoisuustaulukkoa ylläpidetään.
- 4.11 Huolehditaan, että on sovittu hyväksyttämismenettely urakoitsijan esittämille vaihtoehtoisille materiaali- ja rakenneratkaisuille.
- 4.12 Valvotaan, että käytettävät rakennustuotteet ovat suunnitelman mukaisia. Tarkastus tehdään mahdollisuuksien mukaan ennen niiden asentamista.
- 4.13 Valvotaan, että käytettävät rakennustuotteet varastoidaan ja suojataan asianmukaisesti.
- 4.14 Valvotaan, että urakoitsija tarkastaa ja dokumentoi piiloon jäävät rakenteet ja asennukset ennen niiden peittämistä.
- 4.15 Huomautetaan välittömästi urakoitsijaa, jos havaitaan virheellisiä materiaaleja tai työtapoja.
- 4.16 Valvotaan urakoitsijan vastuulle kuuluvien rakentamisen aikaisten suojausten toteutus, muun muassa sää- ja pölysuojaus sekä pintojen suojaus.
- 4.17 Kiinnitetään rakennuttajan ja urakoitsijoiden huomio rakennuksen teknisten ratkaisujen toimivuuden ja kunnossapidon kannalta tärkeisiin asioihin.

- 4.18 Vastaanotetaan urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien laatimat suunnitelmat ja tarkastetaan ne omalta osalta. Seurataan sopimuksenmukaisia jatkotoimenpiteitä.
- 4.19 Valvotaan eri työvaiheiden tarkoituksenmukaista suoritusjärjestystä.
- 4.20 Esitetään rakennuttajalle urakoitsijan tekemät muutosesitykset ja arvioidaan omalta osaltaan niiden vaikutusta työsuorituksen edistämiseen ja parempaan lopputulokseen sekä niiden kustannusvaikutusta.
- 4.21 Valvotaan, että suunnittelijat selvittävät esitettyjen muutosten vaikutukset suunnitelmiin.
- 4.22 Määritetään työtuloksen vastaanottokelpoisuus suoritettavin ennakotarkastuksin. Ennakotarkastuksia suoritetaan koko rakennushankkeen ajan.
- 4.23 Valvotaan, että urakoitsijat suorittavat itselle luovutukset.
- 4.24  E Tarkastetaan käytettävien rakennusosien valmistus tehtaalla erikseen sovitussa laajuudessa.

## 5 TALOUDELLINEN VALVONTA

Taloudellisen valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että laskut ovat sopimuksien mukaisia ja tilattavat työt ovat oikein hinnoiteltuja.

- 5.1 Tarkastetaan vakuutusten ja vakuuksien sopimuksenmukaisuus.
- 5.2 Tarkastetaan urakoihin liittyvien laskujen maksukelpoisuus.
- 5.3 Tarkastetaan lisä- ja muutostyötarjousten (veloitus- ja hyvitystarjoukset) aiheet, sisältö, määrät ja hinnat.
- 5.4 Valvotaan, että rakennuttaja saa urakkasuorituksen kustannuksia alentavista muutoksista hyvitystarjouksen.
- 5.5 Tarkastetaan arvonlisäveron sekä indeksi- ja valuuttamuutosten ym. hinnanmuutosten laskutus.
- 5.6 Huolehditaan mahdollisten ennakkomaksujen palauttamisesta.
- 5.7 Valvotaan kustannuspohjaisissa urakoissa hankintamenettelyn ja resurssien käyttöä sekä vertaillaan materiaalilaskuja kuormakirjoihin, tarkastetaan tunti- ja seurataan alihankintojen laskutusta.
- 5.8 Seurataan työhäiriöitä ja niiden kustannuksia ja tehdään esityksiä kustannusten minimoimiseksi.
- 5.9 Seurataan urakoitsijoiden taloudellista tilannetta ja raportoidaan ongelmatilanteista rakennuttajalle.
- 5.10 Osallistutaan viivästyssakkoja ja arvonalennuksia koskeviin selvityksiin.
- 5.11 Osallistutaan taloudellisiin loppuselvityksiin sekä niissä tarvittavien selvitysten tekemiseen.
- 5.12  E Osallistutaan konkurssia tai sopimuksen purkamisasioita koskeviin selvityksiin.

## 6 DOKUMENTOINTI

Dokumentoinnin tarkoituksena on asioiden kirjaaminen ja tallentaminen myöhempää käyttöä varten.

- 6.1 Valvotaan, että urakoitsijat dokumentoivat olennaiset tiedot, materiaalit ja tapahtumat.
- 6.2 Valvotaan, että urakoitsijat dokumentoivat sopimuksen ja suunnitelmien mukaisen laadun toteutumisen.
- 6.3 Kirjataan sopimuksesta poikkeamiset ja selvitetään niiden vaikutukset yhteistyössä muiden osapuolten kanssa.
- 6.4 Y Valvotaan, että päätoteuttaja ylläpitää työmaapäiväkirjaa.
- 6.5 Y Toimitaan työmaakokousten sihteerinä ja hoidetaan sihteerin tehtävät.

- 6.6 Hoidetaan valvontasopimuksessa sovitut sihteerin tehtävät katselmuksissa ja tarkastuksissa.
- 6.7 Kirjataan rakennustöitä koskevat huomautukset työmaapäiväkirjaan, tarkastusasiakirjaan tai muuhun asiakirjaan.
- 6.8 Huolehditaan tärkeiden rakennusvaiheiden riittävästä dokumentoinnista, esimerkiksi valokuvin.
- 6.9 Arkistoidaan valvontatehtäviin liittyvät pöytäkirjat ja dokumentit.
- 6.10 Laaditaan tarkastusten virhe- ja puuteluettelot.
- 6.11 Valvotaan, että urakoitsija laatii ja ylläpitää tarkepiirustuksia (ns. punakynäversiot) sekä vie tekemänsä muutokset luovutus suunnitelmiin.

## 7 KÄYTÖNOPASTUKSEN VALVONTA

- 7.1 Valvotaan, että urakoitsijat laativat eri järjestelmien koulutusohjelmat ja suorittavat heidän tehtäviinsä kuuluvat koulutukset ja käytönopastukset.
- 7.2 Varmistetaan, että kiinteistön käyttö- ja huoltohenkilökunta on kutsuttu toimintakokkeisiin, koekäyttöön ja urakan vastaanottoon.
- 7.3 Huolehditaan, että viranomaisten edellyttämät rakennusteknisten järjestelmien käyttövastuuhenkilöt nimetään.
- 7.4  E Opastetaan käyttäjiä erikseen sovittavassa laajuudessa.

## 8 MUUT VALVONTATOIMENPITEET

- 8.1 **Maarakennustöiden valvontatoimenpiteitä (ellei ole erikoisvalvontaa):**
  - 8.1.1 Valvotaan, että kiinteistökatselmukset on suoritettu.
  - 8.1.2 Valvotaan säilytettävien rakenteiden ja kasvillisuuden suojaustoimenpiteitä.
  - 8.1.3 Valvotaan, että louhinta-, paalutus- yms. tärinää aiheuttavissa töissä on asennettu vaaditut tärinämittarit.
  - 8.1.4 Valvotaan urakoitsijoiden tehtäviin kuuluvat tarvittavien määrien ja korkojen mittausta, mittaustavat ja dokumentointi.
  - 8.1.5  E Valvotaan urakoitsijan toimittamien maa-ainesmateriaalin laadunvarmistusdokumentointi.
  - 8.1.6  E Verrataan suunnitelmissa osoitettua maaperää ja pohjaolosuhteita todellisiin olosuhteisiin.
  - 8.1.7  E Valvotaan erikoistyötä ja tarkastetaan paalutus-, tiivistys- yms. pöytäkirjat.
  - 8.1.8  E Valvotaan maa-ainesmateriaalin laatu materiaalin otto paikalla ja tarkastetaan muut materiaalit valmistuspaikalla erikseen sovittavassa laajuudessa.
- 8.2 **Talotekniikkatöiden valvontatoimenpiteitä (ellei ole erikoisvalvontaa):**
  - 8.2.1 Hoidetaan talotekniikkatöiden yleisvalvonta.
  - 8.2.2 Osallistutaan viranomaiskatselmuksiin.
  - 8.2.3 Valvotaan käytönopastuksen toteutumista.
  - 8.2.4  E Huolehditaan laitteiden ja komponenttien hyväksyttämistä rakennuttajalla.
  - 8.2.5  E Suoritetaan valvontaa rakennuttajan erikseen määrittämiin asennuksiin.
  - 8.2.6  E Valvotaan ohjelmanmukaisia toimintakokeita.
  - 8.2.7  E Valvotaan koekäyttöä ja säätö- ja mittaustöitä.
  - 8.2.8  E Vastaanotetaan sopimuksen mukaiset mittaus- ja luovutusasiakirjat ja toimitetaan ne edelleen tilaajalle.

### 8.3 Asuntotuotannon erityispiirteistä johtuvia valvontatoimenpiteitä:

- 8.3.1  E Toimitaan osakkeenostajien ja muiden asunnonhankkijoiden yhteisen edun valvojana.
- 8.3.2  E Osallistutaan asunnonhankkijoiden kokouksiin.
- 8.3.3  E Huolehditaan asuntorahaston edellyttämistä tarkastuksista.
- 8.3.4  E Tarkastetaan asukaskansiot.
- 8.3.5  E Tarkastetaan asukkaiden puutelistojen asiallisuus ja liitetään listat tarkastuspöytäkirjoihin.
- 8.3.6  E Osallistutaan takuuajana vikojen selvittelyyn.
- 8.3.7  E Hoidetaan rahoitussuunnitelmien ja kauppakirjojen edellyttämät valmiusasteilmoitukset.
- 8.3.8  E Hoidetaan asukkaiden ja urakoitsijoiden välisten muutostöiden tekninen valvonta.
- 8.3.9  E Valvotaan, että käytönopastuksen kokoukset järjestetään.

## 9 VASTAANOTTOMENETTELY

- 9.1 Osallistutaan viranomaisten suorittamiin tarkastuksiin ja katselmuksiin viranomaisten edellyttämässä laajuudessa.
- 9.2 Osallistutaan vastaanotto- ja jälkitarkastuksiin.
- 9.3 Valvotaan vastaan- ja käyttöönottoon liittyvien toimenpiteiden toteutumista.
- 9.4 Valvotaan ja hyväksytään urakoitsijoiden suorittamat tarkastukset ja mittaukset.
- 9.5 Teetetään tarvittavat kokeet, mittaukset ja tarkastukset erikseen sovitulla tavalla.
- 9.6 Tehdään virhe- ja puuteluettelot ja valvotaan, että virheet ja puutteet korjataan.
- 9.7 Varmistetaan tarvittavien jälkitarkastusten pitäminen.
- 9.8 Vastaanotetaan, tarkastetaan ja hyväksytään luovutusmateriaali.
- 9.9 Vastaanotetaan ja tarkastetaan rakennuttajalle luovutettavat asiakirjat. Luovutetaan ne eteenpäin työn valmistuttua rakennuttajan määräämällä tavalla.
- 9.10 Huolehditaan, että takuuajan huolto-ohjelma on laadittu.
- 9.11 Valvotaan urakoitsijan toimitettavaksi sovittujen varaosien, erillislaitteiden tms. siirtäminen rakennuttajan haltuun.
- 9.12  E Valvotaan huoltokirjaan tulevien suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen.
- 9.13  E Pidetään tarvittavat jälkitarkastukset.

## 10 TAKUUAJAN TEHTÄVÄT

- 10.1 Osallistutaan takuu- ja jälkitarkastuksiin.
- 10.2 Valvotaan takuu- ja jälkitarkastuksiin liittyvien toimenpiteiden toteutumista.
- 10.3 Tehdään takuuajan tarkastuksiin liittyvät ennakkoselvitykset, valmistellaan omalta osaltaan takuutarkastukset.
- 10.4 Tarkastetaan vastaanottotarkastuksessa takuuajaksi seurattavaksi sovittujen töiden tilanne.
- 10.5 Tehdään virhe- ja puuteluettelot ja valvotaan, että virheet ja puutteet korjataan.
- 10.6  E Tarkastetaan, että käyttö- ja huolto-ohjeen mukaiset tehtävät on tehty takuuajana ja kirjattu käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

## 11 TAKUUAJAN JÄLKEISET TEHTÄVÄT

- 11.1  E Valvotaan jatkettun takuuvastuun työsuoritusten toteutuminen.

Tämän ohjekortin laadintaan on osallistunut Rakennustietosäätiön RTS sr:n toimikunta TK 398

Työmaavalvonnasta tehtäväluetteloitten uudistustyö, jonka jäseninä ovat olleet:

Juhani Karhu	A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, puheenjohtaja
Juho Kess	RAKLI ry
Matti Kiiskinen	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Jani Kemppainen	Rakennusteollisuus RT ry
Jari Virta	Suomen Kiinteistöliitto ry
Kimmo Mäkelä	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
Pekka Mähönen	Senaatti-kiinteistöt
Matti Sten	Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy
Jani Kuusisto	Rakennustieto Oy, sihteeri

Ohjekortin käsikirjoitus on laadittu työryhmässä, johon ovat kuuluneet Juhani Karhu A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Liisa Jääntvuori A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy Timo Kontio Sweco PM Oy, Vesa Koskelainen Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy, Jani Rantala Indepro Oy ja Ari Tallberg Rakennuttajatoimisto HTJ Oy.

## TALOTEKNIKKATÖIDEN TYÖMAAVALVONNAN TEHTÄVÄ- LUETTELO

Tässä tehtävälue telossa talotekniikatöillä tarkoitetaan rakennuksen lämmitystä, vesi-  
huoltoa, ilmanvaihtoa, sähköistystä, automaatiota, tele- ja tietoliikennettä, turvallisuusjär-  
jestelmiä ja muita laitejärjestelmiä koskevia töitä (lyhyemmin TATE-töitä).

### SISÄLLYSLUETTELO

- TEHTÄVÄLUETTELON TARKOITUS JA KÄYTTÖ
- TEHTÄVÄLUETTELON SISÄLTÖ
- VALVONTATYÖN SUORITUSTAPA
- VALVOJAN PÄTEVYYS
- KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ
- 0 YLEISVASTUULLISET VALVONTATEHTÄVÄT
- 1 YLEISVALVONTA
- 2 TYÖMAAN TURVALLISUUDEN JA YMPÄRISTÖN VALVONTA
- 3 AJALLINEN VALVONTA
- 4 TEKNISEN TOTEUTUKSEN VALVONTA
- 5 TALOUDELLINEN VALVONTA
- 6 DOKUMENTOINTI
- 7 KÄYTÖNOPASTUKSEN VALVONTA
- 8 VASTAANOTTOMENETTELY
- 9 TAKUUAJAN TEHTÄVÄT
- 10 TAKUUAJAN JÄLKEISET TEHTÄVÄT

### TEHTÄVÄLUETTELON TARKOITUS JA KÄYTTÖ

Talotekniikkatöiden (TATE) työmaavalvonnan tarkoituksena on rakennusten taloteknisten järjestelmien urakkasopimuksen mukaisen toteutuksen, laadun, työturvallisuuden sekä ajallisen ja taloudellisen toteutuksen valvonta työmaalla. TATE-töiden työmaavalvonnan tarkoituksena on ennakoiva toiminta rakennuttajan edun valvomiseksi. Tämän tehtävälue telon yhtenä tarkoituksena on TATE-töiden valvonnan suorituskäytännön yhtenäistäminen.

Luetteloa voidaan käyttää rakentamisen työmaavalvonnan tehtävien määrittelyyn rakennuttajan ja työmaavalvonnan välisessä valvontasopimuksessa.

Mikäli rakennushankkeessa ei ole nimetty erikseen rakennuttamisen rakennuttajakonsulttia on rakennuttajan tarkistettava ja sovittava ne *Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävälue telossa HJR18 (RT 10-11284)* esitetyt rakennuttamistehtävät, jotka tulevat valvojan suoritettavaksi.

Valvoja huolehtii valvontasopimuksessa ja tehtävälue telossa sovittujen tehtävien suorittamisesta. Valvojan suorittama urakoitsijan laatimien suunnitelmien, asiakirjojen ja työsuoritusten tarkastaminen ja hyväksyminen ei siirrä niistä vastuuta valvojalle, vaan urakoitsija vastaa suunnitelmiansa, asiakirjojensa ja työnsuorituksensa sopimuksenmukaisuudesta täysimääräisesti.

Valvontasopimukseen liitettävästä tehtävälue telosta poistetaan yliviivaamalla ne kohdat, jotka eivät sovellu hankkeeseen tai sisälly toimeksiantoon.

Erikseen tilattavat tehtävät (E) sisältyvät toimeksiantoon ainoastaan silloin kun niiden suorittamisesta on erikseen sovittu merkitsemällä rasti erillistehtävän E-kirjaimen vieressä olevaan ruutuun.

#### Tehtävälue teloissa käytettyjen merkkien selitykset:

E = erikseen tilattavat tehtävät

Y = yleisvastuulliset valvontatehtävät

## TEHTÄVÄLUETTELO SISÄLTÖ

Tämä tehtäväluettelo sisältää taloteknisiin järjestelmiin liittyvät, työmaalla suoritettavat valvontatehtävät.

Valvojen tehtäväluettelot on laadittu lähtökohdasta, jossa talonrakennustöiden työmaavalvoja (ei TATE-valvoja) hoitaa hankkeen valvontaan kuuluvia yleisvastaullisia tehtäviä sekä koordinoi maarakennus- ja talotekniikkatöiden valvontaa sekä muuta erikoisvalvontaa.

Hankkeissa, joissa yleisvastaulliset valvontatehtävät ja koordinoititehtävät eivät kuulu talonrakennustöiden valvojalle, tulee ko. tehtävät sopia tapauskohtaisesti maarakennus-, taloteknisten- tai muiden töiden erikoisvalvojen tehtäviin. Kyseiset tehtävät on merkitty tässä tehtäväluettelossa merkinnällä (Y).

Tehtäväluettelo ei sisällä suunnittelijoiden sopimukseen sisältyvää asiantuntijavalvontaa (esim. raudoitustarkastus) eikä kolmannen osapuolen suorittamia tarkastuksia.

Viranomaisvalvonta ei kuulu valvojan tehtäviin eikä sitä sen takia ole esitetty tässä tehtäväluettelossa. Mikäli hankkeessa viranomaisvalvontaa suorittavat muut kuin viranomaiset, niin valvontatehtävien laajuudesta ja tavasta tulee sopia erikseen viranomaisen, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja valvontaa suorittavan tahon kanssa.

## VALVONTATYÖN SUORITUSTAPA

Valvojan on perehdyttävä hyvin urakka-asiakirjoihin, jotta hänellä on selvä käsitys halutusta työn lopputuloksesta. Valvoja ilmoittaa havainnoistaan ajoissa urakoitsijalle, jotta virheet saadaan minimoitua ja ennalta ehkäistyä. Kohteen valvontasuunnitelmassa määritellään, miten talotekninen valvonta suoritetaan.

Valvoja antaa valtuuksiensa puitteissa urakoitsijoille sopimusasiakirjojen selventämistä koskevia ja työn suoritukseen liittyviä ohjeita (edistävä), joita urakoitsijoiden tulee noudattaa. Antamansa ohjeet, luvat tai määräykset ja muut rakentamiseen liittyvät merkittävät seikat valvojan tulee antaa kirjallisesti esimerkiksi merkitsemällä ne työmaapäiväkirjaan. Työtä koskevat huomautukset valvoja antaa urakoitsijan työnjohdolle. Valvoja ei johda työtä urakoitsijan puolesta. Valvojan on viivytyksettä käytettävä valtuuksiaan ja harkintavaltaansa virheellisen työn estämiseksi. Valvojan on pidettävä rakennuttaja tietoisena työmaan edistymisestä ja muista merkityksellisistä tapahtumista.

Töiden laadunvalvonta toteutetaan pistokoevalvontana. Mikäli valvonnan tehtävän laajuus halutaan toteuttaa laajemmin, tulee siitä sopia erikseen.

## VALVOJAN PÄTEVYYS

Valvojalla tulee olla tehtävään tarvittava ammatillinen koulutus ja kokemus, pätevyys sekä yleisten sopimusehtojen ja viranomaismääräysten tuntemus.

## KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

**Seurannalla** tarkoitetaan toimenpiteen tai tehtävän etenemisen yleisen tason tarkkailua, jossa mahdolliset havaitut tavoitteiden saavuttamista vaarantavat poikkeamat saatetaan muiden hankeosapuolien tietoon jatkotoimia varten.

**Varmistamisella** tarkoitetaan, että jollekin hankeosapuolelle tarkoitettu tehtävä tai velvoite todetaan suoritetuksi.

**Tarkastamisella** tarkoitetaan jonkin asian tai tehtävän sopimuksen mukaisuuden toteamista ja mahdollisten puutteiden esille tuomista.

**Koordinoinnilla** tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista.

**Valvonnalla** tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on tavoitteiden saavuttamisen vaarantumisen havaitseminen, kirjaaminen ja tiedottaminen sekä poikkeamiin puuttuminen.

**Huolehtimisella** tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.

**VALVOJAN TEHTÄVIIN KUULUVAT SEURAAVAT VALVONTATEHTÄVÄT:****0 YLEISVASTUULLISET VALVONTATEHTÄVÄT**

Yleisvastuulliset valvontatehtävät kuuluvat talotekniikkatöiden valvonnan tehtävälueeseen, mikäli hankkeessa ei ole talonrakennustyön työmaavalvojaa.

- 0.1 Y Koordinoidaan ja seurataan muiden valvojien valvontatoimenpiteitä.
- 0.2 Y Seurataan vastaavan työnjohtajan työmaapäiväkirjaa. Tehdään siihen tarvittavat merkinnät, jotka varmennetaan allekirjoituksella.
- 0.3 Y Toimitaan työmaakokousten sihteerinä ja hoidetaan sihteerin tehtävät.
- 0.4 Y Varmistetaan, että työmaata koskeva rakennuttajan turvallisuusasiakirja on laadittu.
- 0.5 Y Valvotaan, että päätoteuttaja on laatinut työmaan turvallisuus suunnitelmat.
- 0.6 Y Huolehditaan, että rakennustyön tarkastusasiakirja laaditaan ja toimitetaan osapuolille hyväksyttäväksi.

**1 YLEISVALVONTA**

- 1.1 Laaditaan valvontasuunnitelma ja pidetään sitä ajan tasalla.
- 1.2 Varmistetaan, että työhön tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 1.3 Pehdytään urakkasopimusasiakirjoihin ja suunnitelmiin.
- 1.4 Pidetään yhteyttä rakennuttajan, valvojien, suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, viranomaisten sekä käyttäjien välillä.
- 1.5 Varmistetaan, että työmaalla on käytettävissä viranomaisten hyväksymät TATE-suunnitelmat ja että tarvittavat luvat ovat olemassa ennen töiden aloittamista.
- 1.6 Huolehditaan, että talotekniset liittymäsopimukset on tehty ja että liittymät saadaan aikataulun mukaisesti.
- 1.7 Hankitaan valvonnan suorituksen kannalta tarpeelliset tiedot ja päätökset rakennuttajalta ja suunnittelijoilta.
- 1.8 Osallistutaan työmaakokouksiin ja muihin ennalta sovittuihin rakentamista koskeviin kokouksiin ja neuvotteluihin. Lisäksi valmistellaan niissä käsiteltäviä asioita ja varmistetaan, että päätökset toteutuvat.
- 1.9 Valvotaan, että voimassaolevat suunnitelmat ovat käytettävissä.
- 1.10 Osallistutaan viranomaistarkastuksiin sovittaessa.
- 1.11 Tehdään tarvittavia merkintöjä vastaavan työnjohtajan työmaapäiväkirjaan.
- 1.12 Seurataan tarkastusasiakirjan mukaisia tarkastuksia. Valvotaan, että urakoitsijat suorittavat tarkastukset oikea-aikaisesti ja dokumentoivat tarkastukset tarkastusasiakirjaan. Huolehditaan TATE-valvojille kuuluvien tarkastusten oikea-aikaisesta suorittamisesta ja niiden varmentamisesta allekirjoituksella.
- 1.13 Tiedotetaan suunnitelmatarpeista, jos esiintyy täydentävää suunnittelutarvetta.
- 1.14 Seurataan suunnittelusopimuksissa TATE-suunnittelijoiden tehtäväksi määrättyjä valvontatoimenpiteitä.
- 1.15 Valvotaan omalta osaltaan TATE-urakoitsijan laadittavaksi kuuluvia työmaa- ja laadunvarmistussuunnitelmia niiltä osin, kun ne kuuluvat yleisvalvonnan piiriin ja valvotaan niiden mukaista toteuttamista.
- 1.16 Huolehditaan, että sopimusosapuolia, suunnittelijoita ja muita asiantuntijoita kutsutaan työmaalle aina tilanteen vaatiessa.

- 1.17 Valvotaan työmaan henkilötunnistejärjestelmän, kulkulupajärjestelmän ja veronumerokäytännön noudattamista.
- 1.18 Valvotaan, että työmaalla työskentelevillä on työmaalla liikkuaan henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste.
- 1.19 Tarkastetaan tilaajaan sopimussuhteessa olevien taloteknisten urakoitsijoiden hyväksyttäväksi esittämien alihankkijoiden yhteiskuntavelvoitteiden täyttyminen.
- 1.20 Tarkastetaan omalta osaltaan urakoitsijan laadittavaksi kuuluva kosteudenhallintasuunnitelma siltä osin, kun se kuuluu yleisvalvonnan piiriin ja valvotaan sen mukaista toteuttamista.
- 1.21  E Osallistutaan rakennuttajalle kuuluvien lupien hankintaan.
- 1.22  E Valvotaan rakennusluvan ehtojen täyttämistä.

## 2 TYÖMAAN TURVALLISUUDEN JA YMPÄRISTÖN VALVONTA

Työmaan turvallisuuden valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että työstä ei aiheudu vaaraa työntekijöille eikä ulkopuolisille, ja että vahinkojen estämisestä on huolehdittu.

- 2.1 Varmistetaan, että työmaalle on nimetty päätoteuttaja.
- 2.2 Varmistetaan, että työmaalle on nimetty turvallisuuskoordinaattori.
- 2.3 Varmistetaan, että työmaasta on tehty työsuojeluviranomaiselle ennakoilmoitus ennen rakennustyön alkua.
- 2.4 Y Varmistetaan, että työmaata koskevat rakennuttajan turvallisuusasiakirjat (turvallisuusasiakirja, kirjalliset menettelyohjeet ja kirjalliset turvallisuussäännöt) on laadittu ja ne on käsitelty ennen rakennustyön alkua.
- 2.5 Y Valvotaan, että päätoteuttaja on laatinut työmaan turvallisuus suunnitelmat ja rakennustyömaan aluesuunnitelmat.
- 2.6 Valvotaan, että päätoteuttaja ja muut urakoitsijat huolehtivat työturvallisuusvelvoitteistaan ja lisäksi seurataan työmaan työturvallisuutta sekä työmaan ja sen lähiympäristön yleistä turvallisuutta.
- 2.7 Valvotaan työmaan yleistä siisteyttä, järjestystä ja paloturvallisuutta.
- 2.8 Valvotaan, että TATE-työt toteutetaan puhtaudenhallintasuunnitelman mukaisesti.
- 2.9 Seurataan työnaikaista liikennettä ja valvotaan, että havaitut puutteet korjataan välittömästi.
- 2.10 Seurataan työstä aiheutuvien ympäristöhaittojen ehkäisyä ja työhön liittyviä ympäristökatselmuksia ja -tiedotusta.
- 2.11  E Huolehditaan, että urakoitsija laatii asbestipurkutyösuunnitelman ja valvotaan sen mukaista toteuttamista.
- 2.12  E Huolehditaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvä teettää haitta-ainekartoituksen ja valvotaan sen huomioiminen hankkeessa.
- 2.13  E Toimitaan turvallisuuskoordinaattorina.

## 3 AJALLINEN VALVONTA

Ajallisen valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että rakentaminen edistyy ja valmistuu sovitussa ajassa.

- 3.1 Tarkastetaan ja kommentoidaan urakoitsijan laadittavaksi kuuluvat yleis- ja työvaiheikataulut ja seurataan niiden ylläpitoa.
- 3.2 Valvotaan laadittujen taloteknisten työaikataulujen mukaista toteuttamista. Käsitellään aikataulupoikkeamat yhdessä rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa.
- 3.3 Tarkastetaan, että rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden keskinäisille työvaiheille on riittävästi työaikaa.
- 3.4 Seurataan taloteknisten toteutuspiirustusten toimitusaikataulun noudattamista.

- 3.5 Varmistetaan, että rakennuttajan TATE-toimenpiteet ja -hankinnat on huomioitu toteutusaikataulussa.
- 3.6 Seurataan urakoitsijoiden toisiltaan tarvitsemien tietojen ja suunnitelmien toimitusaikoja ja sisältöä.
- 3.7 Huolehditaan, että työsuunnittelun edellytyksenä tarvittavat tiedot ja päätökset ovat ajoissa työmaan käytössä.
- 3.8 Seurataan urakoitsijoiden TATE-työsuoritusten ennakkosuunnitelua ja valmistelevia töitä.
- 3.9 Valvotaan, että vastaanottomenettelyn osatarkastuksille, toimintakokeille, koekäytölle ja itselle luovutuksille on varattu riittävästi aikaa.
- 3.10  E Valvotaan, että päätoteuttaja yhteensovittaa rakennuttajaan sopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden työt.
- 3.11  E Koordinoidaan rakennuttajan TATE-erillishankintoja ja varmistetaan, että ne toteutuvat sopimuksen mukaisesti.

#### 4 TEKNISEN TOTEUTUKSEN VALVONTA

Laadunvalvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa urakkasopimuksen, suunnitelmien ja hyvän rakentamistavan mukainen rakentaminen.

- 4.1 Valvotaan, että työsuoritukset, työmenetelmät ja työolosuhteet ovat sellaiset, että työn tulos vastaa teknisesti ja laadullisesti hyvää rakennustapaa ja urakkasopimusta.
- 4.2 Valvotaan, että tavarantoimittajien ja valmistajien antamia asennus- ja työohjeita sekä erityisohjeita noudatetaan.
- 4.3 Valvotaan, että urakoitsijoille kuuluva laadunvalvonta ja muu omavalvonta toteutuu.
- 4.4 Valvotaan, että urakoitsija teettää kokeita ja ottaa näytteitä tärkeistä rakenteista ja rakennusvaiheista ennakolta laatimansa suunnitelman mukaisesti.
- 4.5 Varmistetaan ja valvotaan, että erikoistyöt ja suurta ammattitaitoa vaativat työsuoritukset on huolella valmisteltu, tarvittavat ennakkokokeet on suoritettu ja asiantuntijoiden lausunnot saatu.
- 4.6 Seurataan urakoitsijoiden työnjohtajien työsuoritusta.
- 4.7 Varmistetaan, että räjäytystöissä ja muissa riskialttiissa töissä työlle on nimetty vaarallisten töiden johtaja/vastuhenkilö, ja että työnsuorittajilla on vaaditut pätevyudet.
- 4.8 Selvitetään ehdotettujen alihankkijoiden tekninen osaaminen ja alihankkijoiden hyväksyminen osaltaan.
- 4.9 Varmistetaan, että mallikatselmusaikataulu on laadittu. Tarkastetaan sovitut työmallit ja malliasennukset.
- 4.10 Tehdään asennustapatarkastukset.
- 4.11 Valvotaan työmaakäyntien yhteydessä sillä hetkellä työmaalla käynnissä olevia töitä (pistokoevalvonta). Mikäli valvonnan tehtävän laajuus halutaan toteuttaa laajemmin, tulee siitä sopia erikseen.
- 4.12 Valvotaan, että rakennustuotteiden kelpoisuustaulukkoa ylläpidetään.
- 4.13 Valvotaan, että käytettävät rakennustuotteet varastoidaan ja suojataan asianmukaisesti.
- 4.14 Huolehditaan, että on sovittu hyväksyttämismenettely urakoitsijan esittämille vaihtoehtoisille laitteille, materiaaleille ja varusteille.
- 4.15 Valvotaan, että käytettävät rakennustuotteet ovat suunnitelman mukaisia. Tarkastus tehdään mahdollisuuksien mukaan ennen niiden asentamista.
- 4.16 Valvotaan, että urakoitsija tarkastaa ja dokumentoi piiloon jäävien rakenteiden ja asennuksien tiedot ennen rakenteiden peittämistä.
- 4.17 Huomautetaan välittömästi urakoitsijaa, jos havaitaan virheellisiä materiaaleja tai työtapoja.

- 4.18 Valvotaan urakoitsijan vastuulle kuuluvien rakentamisen aikaisten suojausten toteutus, muun muassa sää- ja pölysuojaus sekä pintojen suojaus.
- 4.19 Kiinnitetään rakennuttajan ja TATE-urakoitsijoiden huomio rakennuksen teknisten ratkaisujen toimivuuden ja kunnossapidon kannalta tärkeisiin asioihin.
- 4.20 Vastaanotetaan TATE-urakoitsijoiden ja -tavarantoimittajien laatimat suunnitelmat ja tarkastetaan ne omalta osaltaan. Seurataan sopimuksenmukaisia jatkotoimenpiteitä.
- 4.21 Valvotaan eri työvaiheiden tarkoituksenmukaista suoritusjärjestystä.
- 4.22 Esitetään rakennuttajalle urakoitsijan tekemät muutosesitykset ja arvioidaan omalta osaltaan niiden vaikutusta työsuorituksen edistämiseen ja parempaan lopputulokseen sekä niiden kustannusvaikutusta.
- 4.23 Määritetään työtuloksen vastaanottokelpoisuus suoritettavin ennakkotarkastuksin. Ennakkotarkastuksia suoritetaan koko rakennushankkeen ajan.
- 4.24 Valvotaan, että urakoitsijat suorittavat itselle luovutukset.
- 4.25 Valvotaan, että suunnittelijat selvittävät esitettyjen muutosten vaikutukset suunnitelmiin.
- 4.26  E Tarkastetaan käytettävien rakennusosien valmistus tehtaalla erikseen sovitussa laajuudessa.

## 5 TALOUDELLINEN VALVONTA

Taloudellisen valvonnan tarkoituksena on omalta osaltaan varmistaa, että laskut ovat sopimuksien mukaisia ja tilattavat työt ovat oikein hinnoiteltuja.

- 5.1 Tarkastetaan vakuutusten ja vakuuksien sopimuksenmukaisuus.
- 5.2 Tarkastetaan urakoihin liittyvien laskujen maksukelpoisuus.
- 5.3 Tarkastetaan lisä- ja muutostyötarjousten (veloitus- ja hyvitystarjoukset) aiheet, sisältö, määrät ja hinnat.
- 5.4 Valvotaan, että rakennuttaja saa urakkasuoritusta kustannuksia alentavista muutoksista hyvitystarjouksen.
- 5.5 Tarkastetaan arvonlisäveron sekä indeksi- ja valuuttamuutosten ym. hinnanmuutosten laskutus.
- 5.6 Huolehditaan mahdollisten ennakkomaksujen palauttamisesta.
- 5.7 Valvotaan kustannuspohjaisissa urakoissa hankintamenettelyn ja resurssien käyttöä sekä vertaillaan materiaalilaskuja kuormakirjoihin, tarkastetaan tuntilistat ja seurataan alihankintojen laskutusta.
- 5.8 Seurataan työhäiriöitä ja niiden kustannuksia ja tehdään esityksiä kustannusten minimoimiseksi.
- 5.9 Seurataan urakoitsijoiden taloudellista tilannetta ja raportoidaan ongelmatilanteista rakennuttajalle.
- 5.10 Osallistutaan viivästyssakkoja ja arvonalennuksia koskeviin selvityksiin.
- 5.11 Osallistutaan taloudellisiin loppuselvityksiin sekä niissä tarvittavien selvitysten tekemiseen.
- 5.12  E Osallistutaan konkurssia tai sopimuksen purkamisasiota koskeviin selvityksiin.

## 6 DOKUMENTOINTI

Dokumentoinnin tarkoituksena on asioiden kirjaaminen ja tallentaminen myöhempiä käyttöä varten.

- 6.1 Valvotaan, että urakoitsijat dokumentoivat olennaiset tiedot, materiaalit ja tapahtumat.
- 6.2 Valvotaan, että urakoitsijat dokumentoivat sopimuksen ja suunnitelmien mukaisen laadun toteutumisen.
- 6.3 Kirjataan sopimuksesta poikkeamiset ja selvitetään niiden vaikutukset yhteistyössä muiden osapuolten kanssa.
- 6.4 Y Valvotaan, että päätoteuttaja ylläpitää työmaapäiväkirjaa.
- 6.5 Hoidetaan valvontasopimuksessa sovitut sihteerin tehtävät katselmuksissa ja tarkastuksissa.
- 6.6 Kirjataan TATE-töitä koskevat huomautukset työmaapäiväkirjaan, tarkastusasiakirjaan tai muuhun asiakirjaan.
- 6.7 Huolehditaan tärkeiden rakennusvaiheiden riittävästä dokumentoinnista, esimerkiksi valokuvin.
- 6.8 Arkistoidaan valvontatehtäviin liittyvät pöytäkirjat ja dokumentit.
- 6.9 Laaditaan virhe- ja puuteluettelot.
- 6.10 Valvotaan, että urakoitsija laatii ja ylläpitää tarkepiirustuksia (ns. punakynäversiot) sekä vie tekemänsä muutokset luovutussuunnitelmiin.

## 7 KÄYTÖNOPASTUKSEN VALVONTA

- 7.1 Valvotaan, että urakoitsijat laativat eri järjestelmien koulutusohjelmat ja suorittavat heidän tehtäviinsä kuuluvat koulutukset ja käytönopastukset.
- 7.2 Varmistetaan, että kiinteistön käyttö- ja huoltohenkilökunta on kutsuttu toimintakokeisiin, koekäyttöön ja urakan vastaanottoon.
- 7.3 Huolehditaan, että viranomaisten edellyttämät taloteknisten järjestelmien käyttövastuuhenkilöt nimetään.
- 7.4  E Opastetaan käyttäjiä erikseen sovittavassa laajuudessa.

## 8 VASTAANOTTOMENETTELY

- 8.1 Osallistutaan viranomaisten suorittamiin tarkastuksiin ja katselmuksiin viranomaisten edellyttämässä laajuudessa.
- 8.2 Osallistutaan vastaanotto- ja jälkitarkastuksiin.
- 8.3 Valvotaan vastaan- ja käyttöönottoon liittyvien toimenpiteiden toteutumista.
- 8.4 Valvotaan TATE-urakoitsijoiden suorittamia tarkastuksia, mittauksia ja säätöjä, ja tarkastetaan niiden pöytäkirjat.
- 8.5 Teetetään tarvittavat kokeet, mittaukset ja tarkastukset erikseen sovitulla tavalla.
- 8.6 Tehdään virhe- ja puuteluettelot ja valvotaan, että virheet ja puutteet korjataan.
- 8.7 Varmistetaan tarvittavien jälkitarkastusten pitäminen.
- 8.8 Vastaanotetaan, tarkastetaan ja hyväksytään luovutusmateriaali.
- 8.9 Vastaanotetaan ja tarkastetaan rakennuttajalle luovutettavat asiakirjat. Luovutetaan ne eteenpäin työn valmistuttua rakennuttajan määräämällä tavalla.
- 8.10 Huolehditaan, että takuajan huolto-ohjelma on laadittu.
- 8.11 Valvotaan urakoitsijan toimitettavaksi sovittujen varaosien, erillislaitteiden tms. siirtäminen rakennuttajan haltuun.
- 8.12 Kirjataan yhdessä urakoitsijan kanssa vesi-, lämpö- ja sähkömittareiden lukemat vastaanottotilaisuudessa.

- 8.13 Valvotaan ja ohjataan toimintakoe- ja koekäyttöohjelmia.
- 8.14  E Valvotaan huoltokirjaan tulevien suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen.
- 8.15  E Pidetään tarvittavat jälkitarkastukset.

## 9 TAKUUAJAN TEHTÄVÄT

- 9.1 Osallistutaan takuu- ja jälkitarkastuksiin.
- 9.2 Valvotaan takuu- ja jälkitarkastuksiin liittyvien toimenpiteiden toteutumista.
- 9.3 Tehdään takuuajan tarkastuksiin liittyvät ennakkoselvitykset, valmistellaan omalta osaltaan takuutarkastukset.
- 9.4 Tarkastetaan vastaanottotarkastuksessa takuuajaksi seurattavaksi sovittujen töiden tilanne.
- 9.5 Tehdään virhe- ja puuteluettelot ja valvotaan, että virheet ja puutteet korjataan.
- 9.6  E Tarkastetaan, että käyttö- ja huolto-ohjeen mukaiset tehtävät on tehty takuuajana ja kirjattu käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

## 10 TAKUUAJAN JÄLKEISET TEHTÄVÄT

- 10.1  E Valvotaan jatkettun takuuvastuun työsuoritusten toteutuminen.

*Tämän ohjekortin laadintaan on osallistunut Rakennustietosäätiön RTS sr:n toimikunta TK 398*

*Työmaavalvonnan tehtäväluetteloiden uudistustyö, jonka jäseninä ovat olleet:*

<i>Juhani Karhu</i>	<i>A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, puheenjohtaja</i>
<i>Juho Kess</i>	<i>RAKLI ry</i>
<i>Matti Kiiskinen</i>	<i>Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry</i>
<i>Jani Kemppainen</i>	<i>Rakennusteollisuus RT ry</i>
<i>Jari Virta</i>	<i>Suomen Kiinteistöliitto ry</i>
<i>Kimmo Mäkelä</i>	<i>Suomen Yliopistokiinteistöt Oy</i>
<i>Pekka Mähönen</i>	<i>Senaatti-kiinteistöt</i>
<i>Matti Sten</i>	<i>Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy</i>
<i>Jani Kuusisto</i>	<i>Rakennustieto Oy, sihteeri</i>

*Ohjekortin käsikirjoitus on laadittu työryhmässä, johon ovat kuuluneet Juhani Karhu A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Liisa Jäätvuori A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy Timo Kontio Sweco PM Oy, Vesa Koskelainen Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy, Jani Rantala Indepro Oy ja Ari Tallberg Rakennuttajatoimisto HTJ Oy.*