



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

7. mai 2026 nr 342

Esmatasandi tervisekeskuse rajamiseks ruumide üürile andmise kirjaliku eelläbirääkimistega pakkumise väljakuulutamine

01.04.2026 seisuga elab Jõelähtme vallas rahvastikuregistri andmetel 7988 inimet. Jõelähtme vald on kasvava rahvaarvuga omavalitsus. Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 määrusega nr 72 „Jõelähtme valla arengukava 2026-2036 ja eelarvestrateegia 2026-2029“ kinnitatud arengukava kohaselt on valla strateegiliseks eesmärgiks tervishoiuteenuste kättesaadavuse tagamine. Peamiseks vajadusteks on tervishoiuteenuste pakkujate lisandumine (sh perearstid, ämmaemandad, eriarstid jne.). Rahvaarvu kasvuga on kasvanud ka nõudlus suuremale hulgale tervishoiuteenustele, eriti valla suuremates asulates. Arengukava kohaselt on oluliseks eesmärgiks seatud Loole kaasaegse tervisekeskuse rajamine, milles on lisaks perearsti teenusele võimalused ka teiste tervishoiuteenuste osutamiseks.

Arengukavas sätestatud arengueesmärkide elluviimiseks tervishoiuteenuste kättesaadavuse tagamisel ja Saha tee 8 hoones asuvate tervishoiuteenuse osutamiseks vajalike ruumide üürile andmiseks eesmärgiga rajada Loo alevikku esmatasandi tervisekeskus on otstarbekas ning vajalik välja kuulutada kirjalik eelläbirääkimistega pakkumine. Esamatasandi tervisekeskuse rajamine on kooskõlas kinnitatud arengukava strateegiliste eesmärkidega tervishoiuteenuste kättesaadavuse parandamisel ja arendamisel, kuna tervisekeskus tagab kohustuslike põhiteenustena perearstiabi, koduõenduse, ämmaemanda iseseisva vastuvõtu ja füsoteraapia.

Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 26 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 23 lg 1 sätestab, et vallavara antakse kasutusse eelläbirääkimistega pakkumise korras, kui lisatingimuste täitmine on olulisem vallavara kasutamise eest makstava tasu suuruselt.

Eelpool toodud arvestades on põhjendatud, et üüripinna kasutusse andmine toimuks eelläbirääkimistega pakkumise korras, mis võimaldab paremini tagada eelpool kirjeldatud tervishoiuteenuste kvaliteetset pakkumist ning tagab konkurentsi vallavara kasutusse andmisel, eesmärgiga välja selgitada parim pakkumus.

Kinnitada eelläbirääkimistega pakkumise esemeks oleva üüripinna kasutamise andmise lisatingimused ja nende hindamise põhimõtted vastavalt korralduse lisale.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 “Jõelähtme vallavara valitsemise kord” § 12 lg 1 p 1 ja lg 2, § 23 lg-d 1, 2 ja 3, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:



1. Kuulutada välja Loo alevikus, Saha tee 8 hoones asuvate ruumide, pidalaga 327,2 m² (skeem lisatud) üürile andmiseks kirjalik eelläbirääkimistega pakkumine (edaspidi pakkumine) järgmistel tingimustel:

1.1 pakkumise objektiks on punktis 1 toodud üüripinna üür ühe kalendrikuu kohta ja vallavalitsuse poolt kinnitatud lisatingimuste täitmine;

1.2 üüripinna pakkumise alghinnaks on Tervisekassa koostatud „Perearsti 2026 aasta kulumudeli metoodiline juhend“ märgitud tervisekeskuse ruumide kasutuskulu ruutmeetri hind 15,415 eurot/m² ehk 5043,80 eurot üüripinna eest ühe kalendrikuu kohta;

1.3 üüripind antakse üürile esmatasandi tervisekeskuse rajamiseks ja esmatasandi tervisekeskuse pidamiseks; üürileping sõlmitakse viieks (5) aastaks võimalusega pikendada lepingut viie (5) aasta võrra;

1.4 üüris sisalduvad kõik üüripinna kasutamise seotud kõrvalkulud (sh kommunaalkulud);

1.5 üürnik tasub üürilepingu sõlmimisel üüri ettemaksu ühe (1) kuu üürisumma ulatuses;

1.6 kui üürniku poolt soovitatav üüripinna kasutamine eeldab teatud eritingimuste olemasolu, tagab üürnik omal kulul nende eritingimuste täitmise, vajadusel selleks vajalike lubade saamise;

1.7 üürnikul on omal kulul üüripinna hoolduse- ja remondikohustus;

1.8 üürileandja ei hüvita üürniku poolt üüripinna parendamiseks tehtavaid üürileandjaga kooskõlastamata kulutusi ega maksa üürilepingu lõppemisel ka hüvitisi sellistest parendustest tingitud üüripinna võimaliku väärtuse suurenemise eest;

1.9 üüripinna allkasutusse andmine ilma üürileandja eelneva nõusolekuta on keelatud.

2. Määrata enampakkumise kirjalike pakkumiste esitamise tähtajaks 15.06.2026 kell 10.00, pakkumiste avamise ajaks 15.06.2026 kell 11.00 ja pakkumiste avamise asukohaks Jõelähtme Vallavalitsuse volikogu saal, aadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa. Enampakkumise kirjalikud pakkumised tuleb esitada paber kandjal Jõelähtme vallamaja kantseleisse, asukohaga Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa.

3. Pakkumise raames esitatava (üüri) pakkumuse tagatisraha suuruseks määrata 5000,00 (viis tuhat) eurot. Tagatisraha tuleb tasuda ühele järgmistest Jõelähtme Vallavalitsuse arvelduskontodest: SEB Pank IBAN: EE181010002018903006, Swedbank IBAN: EE432200221012002639, LHV Pank: EE557700771005278302 hiljemalt 15.06.2026 kell 10.00. Pakkumise osalejale, kes ei osutunud pakkumise võitjaks, tagastatakse tasutud tagatisraha pakkumise tulemuste kinnitamisest kolme (3) tööpäeva jooksul. Pakkumise võitnud osalejale tagatisraha ei tagastata ning see arvestatakse ettemaksuna tasumisele kuuluva kinnistu osa esimese kalendrikuu rendimakse arvel.

3. Pakkumisest ei või osa võtta isiklikult või esindaja kaudu enampakkumise läbiviimisega seotud isikud, nende abikaasad ning otseliinis sugulased, maksuvõlglast ja isikud, kellel on valla ees täitmata võlaõiguslikest lepingutest tulenevad rahalised kohustused.

3.1 Pakkumus tuleb esitada kinnises ümbrikus, millel peab olema pakkuja nimi ning aadress. Ümbrik peab olema varustatud märgusõnaga “Esmatasandi tervisekeskuse ruumide üür” ja kirjega „Mitte avada enne: 15.06.2026 kell 11.00”.

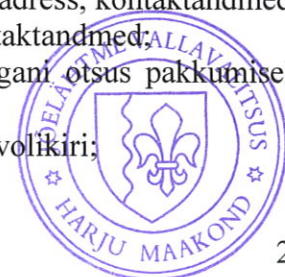
3.2 Pakkumine peab olema esitatud paber kandjal, iga leht eraldi nummerdatult ja allkirjastatult, ning sisaldama alljärgnevat andmeid ja dokumente:

3.2.1 nõusolekut üüripinna üürimiseks käesolevas korralduses sätestatud tingimustel;

3.2.2 pakkumisel osaleja täielik nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht ja aadress, kontaktandmed või juriidilise isiku puhul nimi, registrikood, asukoht ja aadress, kontaktandmed;

3.2.3 juriidilisest isikust pakkumisel osalejal põhikirjakohase pädeva organi otsus pakkumisel osalemiseks ja pakutud rendihinna suuruse kohta;

3.2.4 juriidilisest või füüsilisest isikust pakkumisel osaleja esindaja puhul volikirj;



- 3.2.5 pakutav üürihind eurodes üüripinna kasutamise eest ühe kalendrikuu kohta sõnade ja numbritega, nende erinevuse korral arvestatakse sõnadega kirjutatud üürihinna summat;
- 3.2.6 kinnitus ja andmed vähemalt 5 (viie) aastase varasema esmatasandi tervisekeskuse pidamise kogemuse kohta;
- 3.2.7 andmed perearstide kohta, kes asuvad osutama esmatasandi tervisekeskuses perearsti teenust ja nende nõusolek asuda teenust tervisekeskuses osutama;
- 3.2.8 andmed pakkuja viimase kolme pakkumise algamise ajaks lõppenud majandusaasta netokäibe kohta tervisekeskuse pidamise vallas;
- 3.2.9 pakkumuse tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri;
- 3.2.10 koopia tagatisraha tasumist tõendavast dokumendist.

4. Pakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks, sh pakkujatega läbirääkimiste pidamiseks ja pakkumiste hindamiseks moodustada komisjon koosseisus:

4.1. komisjoni esimees: abivallavanem Elina Piirimäe.

4.2. komisjoni liikmed: ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja Elvis Tõnnison;
haridus-, kultuuri ja sotsiaalosalakonna juhataja Carmen Viherpuu;
jurist Maris Liström.

5. Pakkumise kuulutus avaldada Jõelähtme valla kodulehel, sotsiaalmeedias, ajalehes „Jõelähtme“ ja ühes üleriikliku leviga ajalehes.

6. Pakkumise korraldaja jätab endale õiguse pidada parima pakkujaga läbirääkimisi.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 07.05.2026 korralduse nr 342
„Esmatasandi tervisekeskuse rajamiseks ruumide üürile andmise kirjaliku eelläbirääkimistega
pakkumise väljakuulutamise“

LISA 1

Saha tee 8, Loo alevik hoone esmatasandi tervisekeskuse ruumide plaan.

Üürile antava üüripinna moodustavad ruumid: pindala 327,2 m².



*Plaanil näidatud sisustus on illustratiivne ja ei kuulu üürieseme hulka



Loo alevikus, Saha tee 8 asuvate ruumide esmatasandi tervisekeskus opereerimiseks üürimiseks kirjaliku eelläbirääkimistega pakkumise tingimused

1. Pakkumuse esitajale seatavad olulised tingimused

1.1. Pakkuja peab omama vähemalt 5 aastast esmatasandi tervisekeskuse pidamise ja esmatasandi tervishoiu kohustuslike põhiteenuste osutamise kogemust. Pakkuja esitab kinnituse tingimusele vastavuse kohta ja andmed varasema tegevuse kohta esmatasandi tervisekeskuse pidamise kohta. Vallavalitsus kontrollib tingimusele vastavust pakkuja esitatud tõendite alusel või vallavalitsusele kättesaadavate muude tõenditega. Pakkuja esitab komisjoni nõudmisel täiendavaid tõendeid tingimusele vastavuse kohta.

1.2. Pakkuja viimase kolme pakkumise algamise ajaks lõppenud majandusaasta netokäive tervisekeskuse opereerimise vallas peab olema olnud keskmiselt (kolme aasta aritmeetiline keskmine) vähemalt 3 000 000 (kolm miljonit) eurot aastas. Vallavalitsus kontrollib võimalusel pakkuja netokäibe andmeid äriregistri vahendusel <https://ariregister.rik.ee> majandusaasta aruannete alusel. Kui pakkuja netokäivet ei ole võimalik kontrollida äriregistri kaudu majandusaasta aruannete alusel, siis esitab pakkuja hankija nõudmisel netokäibe tõendamiseks vajalikud ja asjakohased dokumendid.

1.3. Pakkuja peab tagama koheselt vähemalt kahe perearsti, kelle teeninduspiirkonnaks on Jõelähtme vald, olemasolu või siis kahe perearsti poolt osutatava teenuse Jõelähtme valla teeninduspiirkonnas ning hiljemalt kahe aasta jooksul kõigi esmatasandi tervisekeskuse pidamise nõuete täitmise.

2. Üürile antavale pinnale seatavad olulised tingimused

2.1. Üüris sisalduvad kõik üüripinna kasutamisega seotud kõrvalkulud;

2.2. Üürnik on kohustatud tagama ruumide heakorra;

2.3. Üürnik teostab oma kuludega ruumides remont-, hooldus ja parendustööd, kui peab neid vajalikuks ja on saanud parendustöödeks üürileandja nõusoleku;

3. Pakkujale esitatavad nõuded:

3.1. pakkuja peab pakkumuse esitamise hetkeks olema täitnud kõik Jõelähtme valla ees võetud kohustused ja tal ei tohi olla võlgnevusi Jõelähtme valla ees;

3.2. pakkuja peab olema täitnud kõik kohustused riiklike ja Jõelähtme valla kohalike maksude osas (v.a. ajatatud maksuvõlg);

3.3. pakkuja peab olema maksevõimeline;

3.4. pakkuja suhtes ei või olla algatatud likvideerimismenetlust ega tehtud pankrotiotsust;

3.5. pakkuja võib esitada ainult 1 (ühe) pakkumuse.

4. Üüripinna üürile andmise listaingimuste hindamise kord

4.1 Enampakkumise läbiviimise komisjon (edaspidi: komisjon) hindab enampakkumise nõuetele vastavaid pakkumusi vastavalt nendele hindamise kriteeriumide alusel antud väärtuspunktide alusel.

4.2 Pakkumusi hinnatakse järgmiste väärtuskriteeriumite ja nendele omistatud osakaalu kohaselt:

4.2.1 pakutud üürihind – väärtuskriteeriumi osakaal 50 % ;

- 4.2.2 tervisekeskuse pidaja poolt osutatav lisa teenus, mille osutamise koht ei või asuda kaugemal kui 15 km Saha tee 8 asukohast, võimekus – väärtuskriteeriumi osakaal 30%;
- 4.2.3 üüripinnal teenuse osutamise lühim algusaeg esmatasandi tervisekeskusena – väärtuskriteeriumi osakaal 20%.
- 4.3 Kokku on pakkumusel võimalik koguda maksimaalselt 100 väärtuspunkti.
- 4.4 Pakkumusi hinnatakse neis sisalduva teabe alusel. Komisjonil on õigus pakkujalt küsida selgitusi ja täpsustusi.
- 4.5. Pakkumuste hindamine väärtuskriteeriumide lõikes:
- 4.5.1 Pakutud üürihind
- 4.5.1.1 pakutud üürihinda hinnatakse põhimõttel – kõrgeim pakutud üürihind on parim;
- 4.5.1.2 maksimaalsed väärtuspunktid (50 punkti) omistatakse sellele pakkumusele, milles pakutud üüripinna ühe kuu üürihind on kõrgeim. Ülejäänud pakkumuste puhul leitakse iga konkreetse pakkumuse väärtuspunktide arv selliselt, et hinnatava pakkumuse üürihinna maksumus jagatakse kõrgeima pakkumuse üürihinna maksumusega ja saadud tulemus korrutatakse 50 (viiekümne)ga.
- 4.5.2 Tervisekeskuse pidaja poolt osutatav lisa tervihoiuteenus
- 4.5.2.1 pakkumuses esitatud andmetel hinnatakse üüripinnal osustavaid lisa tervishoiuteenuseid maksimaalselt 30 hindepunktiga järgmiselt: iga pakkumises toodud üüripinnal osutatava lisa tervihoiuteenuse liik annab 10 hindepunkti, juhul kui lisa teenust osutatakse mujal annab lisa teenus 5 hindepunkti.
- 4.5.2.2 sõltumata lisa tervihoiuteenuste arvust, on maksimaalne hindepunktide arv 30.
- 4.5.2.3 hindepunktid konverteeritakse väärtuspunktideks. Üüripinnal osutatava lisa teenusena saavutab maksimaalsed väärtuspunktid (kuni 30 punkti) see teenus, mis teenuses sisalduvate teenuseliikide kaupa kogub kõige rohkem hindepunkte. Pakutava lisa teenuse väärtuspunktide arv leitakse selliselt, et hinnatavas teenusepakkumuses sisalduvate kõigi lisa teenuseliikide kogutud hindepunktid jagatakse kõigi pakkumuste hulgast kõige kõrgeima arvu hindepunkte saanud pakkumuse hindepunktide arvuga ja saadud tulemus korrutatakse 30 (kolmekümne)ga.
- 4.5.3 Üüripinnal teenuse osutamise lühim algusaeg
- 4.5.3.1 hinnatakse põhimõttel – lühim aeg, mis kulub üürilepingu sõlmimisest üüripinnal teenuse osutamise alguseni, on parim;
- 4.5.3.2 maksimaalsed väärtuspunktid (20 punkti) omistatakse pakkumusele, milles pakutud teenuse osutamise algusaeg alates üürilepingu sõlmimisest, toimub kõige lühema ajaga;
- 4.5.3.3 pakkumuse väärtuspunktide arv leitakse vastavaks tunnistatud pakkumustest kõige kiireima teenuse osutamise algusaja, milleks on vähim päevade arv, mis jääb üürilepingu sõlmimise ja üüripinnal teenuse osutamise alguse vahele ning hinnatavas pakkumuses toodud teenuse osutamise algusaja, milleks on pakkumises toodud päevade arv, mis jääb üürilepingu sõlmimise ja üüripinnal teenuse osutamise alguse vahele, jagamise tulemusel saadud arvu kahekümne (20) korrutamisel.
- 4.6 Väärtuspunkte arvestatakse kümnendiku täpsusega (üks koht pärast koma).
- 4.7 Kõigi kriteeriumide osas pakkumusele omistatud väärtuspunktid summeeritakse.
- 4.8 Komisjon tunnistab soodsaimaks pakkumuseks pakkumuse, mille väärtuspunktide summa (punktide 4.5.1, 4.5.2 ja 4.5.3 kohaste kriteeriumide alusel kogutud väärtuspunktide summa) on suurim.
- 4.9 Võrdse arvu väärtuspunkte kogunud pakkumuste puhul tunnistatakse soodsaimaks see pakkumus, mis sai üüripinnal osutatava teenuse (punkt 4.5.2) hindamisel kõrgeimad hindepunktid.

