

HINNAPAKKUMISE KÜSIMINE

Fassaadi restaureerimistööd

Pakkumise esitamise tähtaeg: 06. aprill 2026

Lugupeetud ehitusettevõtja!

KÜ palub Teil esitada hinnapakumine alljärgnevatele fassaadi restaureerimistöödele.

Hoone asub Tallinna südalinnas ning on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis (kultuuriministri käskkiri 21.11.2002 nr ____). Kõik tööd peavad vastama Muinsuskaitseameti (MKA) nõuetele ja kehtivale muinsuskaitse eritingimustele. Tööde teostaja peab omama MKA pädevustunnistust ning ettevõttel peab olema Majandustegevuse registris (MTR) registreeritud muinsuskaitse valdkonna tegevusala.

1. Objekti andmed

- Hoone tüüp: Korterelamu, puitfassaadiga kivimaja
- Korterite arv: 9 korterit
- Hoone staatus: Arhitektuurimälestis (kultuurimälestiste registri nr 27009, tunnistatud 2002)
- Ehitusaasta: 1903
- Asukoht: Tallinna südalinn (tiheasustusala, kitsas tänav)

2. Tööde loetelu ja mahud

Palume esitada hinnapakumine kolmes variandis:

1. **Variant A** – Fassaadi restaureerimine (põhitööd, jaotis I) + loamenetlus (jaotis III)
2. **Variant B** – Fassaadi restaureerimine koos lisasoojustamisega (jaotised I + II) + loamenetlus (jaotis III)
3. **Variant C** – Ainult loamenetlus- ja projekteerimistööd (jaotis III), juhul kui ehitustööd tellib KÜ eraldi

NB! Esitatud mahud on mõõdetud olemasoleva pakkumise alusel ja võivad lõplikul ülemõõtmisel varieeruda kuni 10% ulatuses.

Jrk nr	Tööde nimetus	Kogus	Ühik
I FASSAADI RESTAUREERIMISTÖÖD			
1	Renditelling, transport, paigaldus, eemaldus. Puittelling/platvorm vintskappide juures.	695,03	m2
2	Fassaadi originaalprofiilide puhastamine vanast lahtisest värvist kaabitsate ja liivapaberiga (originaalprofiile vigastamata)	609,21	m2
3	Fassaadi pesu pesuainega, survepesu (puitu vigastamata)	609,21	m2
4	Fassaadi kontroll, vajadusel originaalprofiilide (rõhtlaudis, püstilaudis, piirde- ja katteliistud, karniis, veelaud) plommimine ja suuremate pragude täitmine linaõlikitiga. Amortiseerunud ja valede profiilide (originaalprofiilide koopiad) väljavahetamine, üleliigsete kaablite, metalldetailide fassaadilt eemaldamine. Fassaadi üle naelutamine, lisakinnituseks kruvi	609,21	m2

5	Fassaadi laudise ja teiste profiilide värvimine 3x, linaõlivärv Uula (värvipassi järgi) (koopiatel, krunt ja värvimine 3x)	609,21	m2
6	Räästakast. Laudise puhastamine lahtisest värvist. Survepesu, suuremate pragude täitmine linaõlikitiga, värvimine 3x linaõlivärv Uula (värvipassi järgi)	96,32	jm
7	Sokkel, survepesu	85,82	m2
8	Sokkel, krohviparandused lubikrohviga	85,82	m2
9	Sokkel, kruntimine, värvimine 2x silikaatvärviga	85,82	m2
10	Akna plekid. Pleki puhastamine. Pleki värvimine 2x metallvärviga (värvipassi järgi)	48	tk
11	Karniisi plekid. Pleki puhastamine. Pleki värvimine 2x metallvärviga (värvipassi järgi)	1	kmpl
12	Olemasolevate vihmaveetorude kinnikatmine ehitustööde ajal	7	kmpl
13	Trepimade lammutus ja valu	1,55	m2
14	Objektilt ehitus- ja lammutusjäätmete koristamine ja ladestamine prügilas	1	kmpl
15	Infotahvel	1	tk
16	Välikäimla rent	1	kmpl
17	Soojaku rent	1	kmpl
II FASSAADI LISASOOJUSTAMINE (alternatiivne variant)			
18	Fassaadi soojustamine (puitsõrestik + puistevill/tselluloosivill), paksus vastavalt projektile	609,21	m2
19	Tuuletõkkeplaat paigaldus	609,21	m2
20	Uue puitlaudise paigaldus (originaalprofiilide koopiad)	609,21	m2
21	Uue puitlaudise värvimine 3x linaõlivärviga Uula (värvipassi järgi)	609,21	m2
22	Aknapaletite ja -piirete kohandamine vastavalt uuele seinapaksusele	48	tk
23	Soojustamise projekt ja muinsuskaitseelised kooskõlastused	1	kmpl
III PROJEKTEERIMIS- JA LOAMENETLUSTÖÖD			
24	Muinsuskaitse eritingimuste (MKA eritingimused) koostamine ja kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga	1	kmpl
25	Ehitusprojekti koostamine (restaureerimise tööprojekt) vastavalt MKA eritingimustele	1	kmpl
26	Ehitusloa taotlemine Tallinna Linnavalitsuselt (EHR kaudu)	1	kmpl
27	Muinsuskaitse eritingimuste järelevalve (omanikujärelevalve MKA nõuete täitmise osas)	1	kmpl
28	Ehitustööde dokumenteerimine (fotod enne, ajal ja pärast töid) vastavalt MKA nõuetele	1	kmpl

3. Nõuded pakkumisele

3.1 Pakkumise sisu

- Pakkumine esitada tööde kaupa ühikhindadega (EUR, ilma käibemaksuta)
- Eraldi välja tuua Variant A, Variant B ja Variant C kogumaksumus (nii ilma km-ta kui koos km-ga)
- Pakkumine peab sisaldama kõiki töö teostamiseks vajalikke materjale, transporti ja ligipääsu tagamist
- Märkida tööde eeldatav ajakava ja kestvus (algus- ja lõppkuupäev)
- Välja tuua garantiitingimused teostatud töödele (minimaalselt 2 aastat)
- Pakkumise kehtivus vähemalt 60 päeva alates esitamise kuupäevast

3.2 Pakkuja kvalifikatsioon

- Kehtiv majandustegevusteade või -luba ehitusalal (registreeritud Majandustegevuse registris)
- Muinsuskaitseameti pädevustunnistus (NÕUTUD, kuna tegemist on kultuurimälestisega) – ettevõttel peab olema MTR-is registreeritud muinsuskaitse valdkonna tegevusala
- Vähemalt 3 referentsobjekti kultuurimälestistel või muinsuskaitsealustel hoonetel viimase 5 aasta jooksul
- Vastutav spetsialist, kellel on muinsuskaitsealase restaureerimise pädevus (kutsetunnistus, MKA pädevustunnistus)
- Kehtiv vastutuskindlustus

3.3 Materjalide nõuded

- Fassaadil kasutada linaõlivärve (nt Uula või samaväärne), värvitooni kooskõlastada värvipassiga
- Lubikrohv ja lubivärv peavad olema naturaalsed lubipõhised materjalid (tsemendipõhised keelatud)
- Soojustusmaterjal (Variant B) peab olema difusiooniavatud (nt puitkiudplaat, tselluloosivill)
- Kõik materjalid kooskõlastada enne kasutamist tellijaga ja vajadusel Muinsuskaitseametiga
- Puidust asendusdetailid peavad olema originaalprofiilide täpsed koopiad

4. Eeltööd ja loamenetlus

on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis. Terviklik fassaadi restaureerimine on MKA mõttes projekti nõudev töö. Soojustamine (Variant B) on ümberehitamine ehitusseadustiku mõttes ning nõuab ehitusteatist ja ehitusprojekti. Eeltööde käik:

1. **Konsultatsioon Tallinna linna muinsuskaitseametnikuga** – Tallinnas on MKA sõlminud halduslepingu linnaga, seega tuleb dokumendid esitada Tallinna linna muinsuskaitseametnikule (mitte MKA maakonnanõunikule). Soovitame enne tööde planeerimist konsulteerida.
2. **Muinsuskaitse eritingimuste taotlemine** – MKA eritingimused taotletakse Muinsuskaitseametilt. Eritingimused määravad: lubatud materjalid ja tehnoloogiad, nõuded ehitusprojektile (sh projekti staadium), vajalikud uuringud, järelevalve vajadus ja töö teostaja kvalifikatsiooni nõuded. Eritingimused kehtivad 5 aastat.

3. **Ehitusprojekti koostamine** – Restaureerimise tööprojekt koostatakse vastavalt MKA eritingimustele. Projekti saab koostada ainult MKA pädevustunnistusega ettevõtte (MTR-is registreeritud). Eelprojekti koosseisus esitada oluliste sõlmede ja detailide joonised M 1:20 või M 1:10 (räästa sõlmed, soklisõlmed, akna lõiked, vooderdusdetailid). Fassaadid esitada värvilisena koos värvitoonide koodidega. Soojustamise korral (Variant B) on vaja ka energiaauditit ja niiskustehnilist arvutust.
4. **Projekti kooskõlastamine MKA-ga** – Ehitusprojekt esitatakse kohalikule omavalitsusele (Tallinna Linnaplaneerimise Amet), kes kooskõlastab selle MKA-ga. Keerulisemad teemad arutatakse MKA menetluskomisjonis.
5. **Ehitusloa/ehitusteatis taotlemine** – Ehitusloa/ehitusteatis taotletakse Tallinna Linnavalitsuselt läbi Ehitisregistri (EHR). Soojustamine (Variant B) nõuab ehitusteatis ja ehitusprojekti.
6. **MKA tööde tegemise loa taotlemine** – Lisaks ehitusloale on kultuurimälestisel tööde tegemiseks vaja Muinsuskaitseameti tööde tegemise luba (eraldi ehitusloast).
7. **Muinsuskaitse järelevalve korraldamine** – Tööde ajal on vajalik muinsuskaitse järelevalve teostamine MKA pädevustunnistusega isiku poolt.
8. **Kasutusloa taotlemine ja dokumenteerimine** – Pärast tööde lõppu tuleb taotleda kasutusloa/-teatis, sh esitada MKA-le restaureerimistööde aruanne koos fotodokumentatsiooniga (fotod enne, ajal ja pärast töid).

NB! Soovitame enne ehitusprojekti koostamist tutvuda Tallinna Linnaplaneerimise Arhiivis hoone ajalooliste ehitusprojektide ja inventeerimisjoonistega.

Palume pakkumises märkida, kas ettevõtte on valmis teostama ka loamenetlustöid (jaotis III) või pakub ainult ehitustöid.

5. Lisatingimused ja tähelepanekud

5.1 Objekti eripära

- Hoone on 1903. aastast pärinev arhitektuurimälestis – kõik originaaldetailid on kaitstavad
- Hoone asub tiheasustusalal kitsal tänaval – tellingute ladustamine võib nõuda Tallinna Linnavalitsuselt tee sulgemise luba
- Parkimis- ja ladustamisvõimalused on maja taga parklas – arvestada logistikaga
- Naaberhoonete lähedus nõuab tolmu- ja mürakaitse meetmeid
- Ehitustööde ajal peab olema tagatud elanike juurdepääs hoonele
- Tööde teostamisel arvestada ilmastikutingimustega (linaõlivärvidega töötamine nõuab teatud temperatuuri ja niiskustaset)
- Tehniliselt halvas seisukorras osade puhul võib olla vajalik ehitustehniline ekspertiis (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõue)

5.2 Lepingulised tingimused

- Tööde eest tasumine etappide kaupa vastavalt teostatud tööde aktidele
- Ettemaksu vajadus ja suurus märkida pakkumises eraldi
- Pakkuja vastutab ehitusplatsil tööohutuse ja keskkonnanõuete täitmise eest
- Garantiiperiood vähemalt 2 aastat pärast tööde vastuvõtmist
- Viivis tööde hilinemisel ja selle suurus lepitakse kokku lepingus
- Pakkuja peab omama kehtivat vastutuskindlustust (min 100 000 EUR)

5.3 Dokumentatsiooni nõuded

- Fotodokumentatsioon enne, tööde ajal ja pärast tööde lõppu (MKA nõue kultuurimälestistel)
- Kasutatud materjalide sertifikaadid ja ohutuskaardid
- Tööde vastuvõtmise aktid iga etapi lõpus
- Varjatud tööde aktid (nt soojustuse paigaldamisel)
- Garantiidokumentatsioon ja hooldusjuhised
- MKA restaureerimistöode aruanne pärast tööde lõppu

5.4 Tallinna linna restaureerimistoetus

KÜ kavatseb taotleda Tallinna linna restaureerimistoetust. Toetuse taotlemisel tuleb lähtuda kooskõlastatud tegevuskavast või ehitusprojektist. Tegevuskava peab sisaldama: töö eesmärki, teostamise ajakava, töö metoodikat ja ulatust, kasutatavate materjalide kirjeldust ning tehnilisi jooniseid. Palume pakkumises arvestada tegevuskava koostamise vajadusega.

6. Objektiga tutvumine

Enne pakkumise esitamist on soovitatav objektiga kohapeal tutvuda. Objekti külastuse saab kokku leppida allpool toodud kontaktisikuga. Oleme valmis vastama kõikidele pakkumise koostamisega seotud küsimustele.

7. Pakkumise esitamine

Pakkumise esitamise tähtaeg: **06. aprill 2026**

- Pakkumine esitada PDF või DOCX formaadis