

Tehniline kirjeldus

Hankija: Korterühistu Jõhvi] (registrikood

1. Terminid

Tehnilises kirjelduses on korteriühistu, nimetatud hankijaks või tellijaks. Isikut, kes esitab käesoleva ostumenetluse käigus pakkumuse, nimetatakse pakkujaks. Isikut, kellega käesoleva ostumenetluse tulemusena kavatakse sõlmida töövõtuleping, nimetatakse töövõtjaks.

2. Hanke ese

Käesoleva ostumenetluse esemeks on peatöövõtu korras hoone renoveerimis- ja ehitustööde (ka projekteerimine) (edaspidi: tööd) teostamine aadressil Jõhvi linn, Ida-Viru maakond (edaspidi: objekt).

Objekt/ Aadress

- Jõhvi linn, Ida-Viru maakond korterelamu.
- Nimetus: elamu, hoones on 9 korrust, ühel korrusel 5 korterit, kokku 45 korterit
- Ehitusaasta: 1970
- Ehitise kasutamise otstarve: muu või enama korteriga elamu (11222)
- Ehitisregistri nr:
- Katastritunnus:
- Ehitusalune pind m²: 418.0
- Suletud netopind: 2947.7
- Olemasoleva hoone energiamärgis: C klass, nr. 2411567/00312, kp 16.02.2024
- Maapealsete korruste arv: 10
- Sihtotstarve: Elamumaa 100%

3. Objekti lühiiseloostus

Käesoleva renoveerimisprojekti eesmärk on hoone tehniline ja energiatõhus uuendamine.

korterelamu asub Jõhvi linnas, Ida-Viru maakonnas, piirkonnas, kus domineerivad 1970. aastatel ehitatud tüüpelamud. Tegemist ei ole miljööväärtusliku alaga. Kõik fassaadiga seotud tööd, sealhulgas akende vahetus ja rõdude piirdelahenduste uuendamine, tuleb siiski kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsusega vastavalt kehtivale üldplaneeringule ja ehitusseadustikule.

Tegemist ei ole arhitektuuriväärtuste taastamisega, kuid tööde käigus tuleb tagada, et hoone sobitub visuaalselt ümbritsevasse hoonestusse ning ei rikuta piirkonna üldilmet.

Majal on üks sissepääs lääneküljelt. Üldkasutatavad ruumid paiknevad 10. korrusel, tehnosüsteemid keldrikorrusel. Kõigil korteritel on lodžad, millest osa on varasemalt kinni ehitatud. Rõdude täielikku sulgemist ei toimu.

Fassaadi renoveerimise käigus oodatakse pakkujatel kahte eraldi hinnapakkumist rõdude osas:

- lahendus klaasitud rõdudele;
- lahendus pakettakendega süsteemile.

(eelistatud on klaasitud rõdud)

Korterite ühendamisi ega ruumide ümberehitusi, mis vajaksid seadustamist, ei ole teadaolevalt tehtud. Kui tööde käigus ilmnevad varasemad muudatused, mis vajavad kooskõlastamist või registrisse kandmist, tuleb need seadustada vastavalt kehtivatele nõuetele kohaliku omavalitsuse kaudu.

4. Hanke eeldatav maksumus ja hinnapakkumuste struktuur

Hankija on kavandanud objekti eelarveks ligikaudu 300 000 eurot, mille sisse peab mahtuma:

- projekteerimine ja vajalike kooskõlastuste hankimine;
- fassaadi ja rõdude renoveerimine (erinevate variantidena);
- elektrisüsteemi uuendamine;
- liftikabiini renoveerimine;
- üldalade ja keldrite remont ning boksisüsteemide vahetus;
- koridoriuste vahetus esimesel korrusel ja/või kogu majas;
- sadeveesüsteemi uuendamine;
- tehniline järelvalve;
- turvasüsteem.

Pakkujatel palutakse hinnapakkumused esitada eraldi tööosade ja alamvariantide lõikes, sh tükihindade ja koondhindade jaotusena, vastavalt esitatud hinnapakkumuse tabelile. Erinevate tehniliste lahenduste (nt rõdude klaasimine vs pakettaknad, fassaadi soojustus vs ilma soojustuseta) puhul tuleb esitada hinnad iga variandi kohta eraldi.

5. Ehitustööde lühikirjeldus

Käesoleva renoveerimisprojekti käigus teostatakse korterelamus järgmised projekteerimis- ja ehitustööd, mis hõlmavad hoone välispiirete, tehnosüsteemide ja üldkasutatavate alade renoveerimist:

5.1. Fassaadi ja sokli renoveerimine

Tööde eesmärk on välispiirete uuendamine. Pakkujal tuleb esitada kaks hinnapakkumust:

- fassaadi ja sokli renoveerimine soojustamisega;
- fassaadi ja sokli renoveerimine ilma lisasoojustuseta.

Fassaadipinnad puhastatakse, parandatakse ja kaetakse uue viimistlusega (kas lisa soojustuseta või ilma lisa soojustuseta). Tööd tuleb kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsusega. Kasutatavad materjalid ja viimistlusviisid peavad sobituma hoone üldilmega ja olema vastupidavad Eesti ilmastikutingimustes.

5.2. Rõdude renoveerimine

- Vajadusel renoveeritakse või parandatakse rõdude betoonpõrandad ja -piirded, teostatakse vajalikud parandused, nt paigaldatakse veeplekid ning tehakse hüdroisolatsioonitööd.
- Piirdematerjalide osas on pakkujal võimalik kasutada erinevaid variante – metall, roostevaba teras või klaas.
- Rõdude sulgemise osas tuleb esitada kaks alternatiivset pakkumist:
 - klaasitud rõdulahendus (nt raamita või raamiga klaas);
 - pakettakendega rõdulahendus (PVC- või alumiiniumprofiiliga aknasüsteem).

Tegemist ei ole rõdude täieliku sulgemisega siseruumiks, vaid avatavate või poolavatavate süsteemide võrdluspakkumustega.

5.3. Katuse renoveerimine

Katusekonstruktsioonide seisukorda hinnatakse enne projekteerimise töid ning vajadusel renoveeritakse kogu katus.

5.4. Elektrisüsteemi uuendamine

- vahetatakse peakilp;
- trepikodade elektrikilbid;
- magistraaljuhtmestik;
- üldkasutatavates ruumides paigaldatakse uued valgustid (sh liikumisanduritega);
- avariivalgustus.

Elektrivarustus tagatakse ka kõigile uutele tehnosüsteemidele. Valgustus paigaldatakse ka keldribokside- ja tehnoruumide juurde ning 10. korruse üldkasutatavatesse ruumidesse.

Vajadusel hinnata ventilatsiooni- ja korstnalõõride töö seisukorda.

5.5. Aknad ja välisüksed

- Vahetatakse kõik korterite aknad ning trepikodade aknad.
- Uued aknad peavad olema kolmekordsed ja energiatõhusad, avatavad ning varustatud aknaplekkide ja aknalaudadega.
- Välisust ei vahetata.

5.6. Liftikabiini renoveerimine

- Vajalik eelnev konsultatsiooni lifti hooldusfirmaga nt OTIS.
- Vahetatakse välja kabiini ukсед, seinad, põrand ja lagi.
- Paigaldatakse uus käsupult ning helistamisnupud.

5.7. 10. korruse üldkasutatavate ruumide korrastamine

- Teostatakse viimistlustööd, põrandate tasandus või plaatimine ning vajadusel tehnosüsteemide vahetus.

5.8. Keldrikorruse bokside vahetus

- Vana boksisüsteem lammutatakse, paigaldatakse uued piirde- ja ukse-süsteemid.

5.9. Üldalade viimistlus ja ukсед

- Trepikodade ja keldri seinad ning laed puhastatakse ja viimistletakse.
- Trepikojas trepipiirded puhastatakse ja värvitakse, vajadusel vahetatakse käsipuud ja trepiastmed ning põrandad renoveeritakse või plaaditakse.
- Koridorivaheuste vahetuseks tuleb esitada kaks eraldi pakkumust:
 - Ainult esimese korruse koridorivaheuste vahetus.
 - Kõigi korruste (1.–10.) koridorivaheuste vahetus.

5.10. Sadeveesüsteemi uuendamine

- Ümber maja rajatakse uus sillutisriba.
- Sadevee äravoolu süsteemid uuendatakse.

5.11. Projekteerimine ja tehniline- ning omanikujärelevalve

- Kõik tööd tuleb projekteerida ja teostada vastavuses kehtivate normide ja standarditega.
- Projekteerimistööde hulka kuulub ka fassaadi renoveerimise kooskõlastamine kohaliku omavalitsusega.
- Omanikujärelevalve.

5.12. Turvasüsteem

Korterelamu renoveerimistööde käigus tuleb paigaldada turvasüsteem, mis võimaldab videovalvet nii hoone sees kui ka hoone ümbruses. Süsteemi eesmärk on tagada elanike ja vara suurem turvalisus.

Kaamerate asukohad:

- Siseruumidesse (trepikodadesse) - katmaks peasissepääsu, postkastide ala ning vajadusel trepikodadesse.
- Hoone ümber (välisseintele) – väliskaamerad hoone ümbrusele, et tagada 360° vaade hoone ümbrusele.

6. **Hankija eesmärk**

Hankija eesmärgiks on suurendada hoone energiatõhusust, parandada sisekliimat ja ohutust, pikendada hoone eluiga ning tõsta kinnisvara väärtust.

Tööde käigus tuleb tagada, et lahendused vastaksid kehtivatele õigusaktidele, tehnilistele normidele ning tellija soovidele.

Tööde planeerimisel ja teostamisel tuleb eelistada pika elueaga ja hooldusvabu materjale ja lahendusi, et tagada tööde kestvus, vastupidavus ning mõistlikud halduskulud tulevikus.

Tööd võivad sisaldada ka KredExi või sarnaste toetusmeetmete kaasamise võimalust, mistõttu on eelkõige oodatud lahendused koos toetusmeetmete kaasamisega.

7. Tööde kirjeldus ja nõuded

Tööd teostatakse täisvastutusega peatöövõtu korras, kus töövõtja tagab nii projektdokumentatsiooni koostamise, kõikide vajalike kooskõlastuste ja lubade hankimise, kui ka ehitustööde täiemahulise lõpuni teostamise.

Töövõtja vastutab kogu ehitusplatsil toimuva tegevuse ja ohutuse eest, sealhulgas tagab:

- ehitusobjektidel olemasoleva hankija vara (sh hoone, tehnosüsteemid, keldriboksid, trepikojad jne) säilimise;
- ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada saada naaberkinnistud, hooned ega rajatised;
- tööohutusnõuete, töökaitse ja tuleohutusreeglite järgimise;
- enda ja alltöövõtjate tegevuse või tegevusetuse tõttu kolmandatele isikutele tekitatud kahjude hüvitamise;
- alltöövõtjate tehtud tööde vastavuse kvaliteedinõuetele ja kogu lepingu ulatuses sooritatavate tööde kvaliteedi eest.

Töövõtja peab korraldama ja tagama:

- ehitusplatsi piiramise ja ehitustandri ohutu korralduse;
- tööde ohutu ja ladusa kulgemise;
- valve või muu turvalahenduse, mis tagab tööde ajal objektile oleva vara kaitse kuni objekti lõpliku üleandmiseni hankijale.

Pakkuja peab pakkumuses arvestama kõikide tegelike ja vajalike töödega, mis on objekti edukaks ja kvaliteetseks renoveerimiseks vajalikud — ka juhul, kui mõni töö või kulu ei ole pakkumistabelis eraldi välja toodud, kuid on tööde terviklahenduse loogiline ja vajalik osa.

8. Projekteerimistööd

8.1. Projekteerimise üldnõuded

Kõik töömahud ja lahendused tuleb põhjalikult läbi töötada ning koostada projekt, mis lähtub objekti eripäradest ja eesmärgist saavutada optimaalne, kauakestev, energiatõhus ja kliendile sobiv lahendus.

Hankesse kuuluvad järgmised projekteerimistegevused:

- Alusmudeli koostamine – töövõtja koostab olemasoleva olukorra alusel alusmudeli ja vastutab jooniste ning mõõtmete korrektsuse eest.
- Geodeetilise alusplaani tellimine.
- Olemasoleva olukorra uuringud, sealhulgas tehnosüsteemide töökindluse, seisukorra ja säilitatavate kanalite (nt ventilatsiooni) esmase puhastuse ja kaardistuse teostamine (sh vajadusel videouuring ja tiheduse kontroll).
- Vajadusel projekteerimistingimuste ja tehniliste tingimuste hankimine võrguvaldajalt ja/või kohalikult omavalitsuselt.
- Ehitusloa või ehitusteatise ning kasutusloa või kasutusteatise hankimine koos vajalike kooskõlastustega (Päästeamet, võrguvaldajad, omavalitsus jm).
- Jäätmekava koostamine ja lisamine ehitusprojekti koosseisu.

- Vajadusel ehitusprojekti ekspertiisi läbiviimine ning märgete ja paranduste sisseviimine projektlahendusse.
- Tootejooniste koostamine väiksematele detailidele (nt piirded, plekkdetailid, aknaplekid jm).
- Kasutus- ja hooldusjuhendite koostamine kõikidele projekteeritavatele süsteemidele ja elementidele.

Projekteerimisega tuleb arvestada järgmist:

- Projektlahendused peavad olema tehniliselt põhjendatud ja laialdaselt rakendatavad sarnaste hoonete rekonstrueerimisel (ei tohi sisaldada ainult ühelt tarnijalt saadavaid spetsiifilisi või piiratud lahendusi).
- Eelistatud on lahendused, mis on KredExi toetuste või teiste toetusmeetmete jaoks sobilikud.
- Projekteerida tuleb kahes mahus, kui see on asjakohane (nt fassaaditööd – versioon soojustamisega ja ilma; rõdutööd – versioon klaasiga ja versioon pakettakendega).

Intellektuaalne omand:

- Kõik projekti tulemused kuuluvad hankijale.
- Tellijale lähevad üle kõik autoriõigusseadusega varalised õigused (v.a isiklikud õigused – nimi, au ja väärikus).
- Töövõtja annab lihtlitsentsi kogu autorikaitse kestuseks tellijale projekti kasutamiseks ja avalikustamiseks.
- Projekti hind sisaldab autoritöö tasu ja selle eest eraldi tasu ei arvestata.

9. Muud tingimused

Pakkumuses tuleb arvestada ka nende töödega, mis ei ole hanke alusdokumentides otseselt kirjeldatud, kuid on vajalikud teha tulenevalt ehitusobjekti tegelikust olukorrast ja seisundist. Tellija eeldab, et pakkuja on objekti olemasoleva olukorraga tutvunud ning oma pakkumuses arvestanud kõikide vajalike töödega, tuginedes tööde vajaduse ja hinna määramisel oma professionaalsusele ja sarnaste tööde kogemusele. Pakutu suhe tegelikkusesse on pakkuja risk.

Pakkumuses tuleb arvestada nende tööde teostamisega, mis ei ole hanke alusdokumentides otseselt kirjeldatud, kuid tulenevad kehtivatest õigusaktidest, tehnilistest normidest, standarditest ja vastavate ametkondade nõuetest (näiteks Päästeamet). Pakkuja peab arvestama, et eelnimetatud ametkonnad või teenusepakkujad (küte, side, elektrivarustus) võivad tööde eel, käigus või tööde vastuvõtmisel esitada täiendavaid nõudeid.

Juhul, kui hanke tingimustes seatud või muu tööde teostamiseks nõutava tegevusloa või registreeringu kehtivus lõpeb lepingu täitmise ajal peab töövõtja pikendama nimetatud tegevusluba või registreeringut kuni lepingu täitmise tähtpäevani.