

HINNAPAKKUMISE KÜSIMINE

Trepikodade ja keldri renoveerimine

Pakkumise esitamise tähtaeg: 06. aprill 2026

Lugupeetud ehitusettevõtja!

KÜ palub Teil esitada hinnapakumine alljärgnevatele trepikodade hooldustöödele.

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
- Trepikodade arv: 2 (tänavapoolne ja hoovipoolne)
- Hoone staatus: Arhitektuurimälestis (kultuurimälestiste registri nr 2700?, tunnistatud 2002)
- Ehitusaasta: 1903
- Asukoht: Tallinna südalinn

2. Tööde loetelu ja mahud

Palume esitada hinnapakumine kolmes variandis:

1. **Variant A** – Trepikodade ja keldri renoveerimine (jaotised I–III, V) + loamenetlus (jaotis VI)
2. **Variant B** – Trepikodade ja keldri renoveerimine koos lisasoojustamisega (jaotised I–V) + loamenetlus (jaotis VI)
3. **Variant C** – Ainult loamenetlus- ja projekteerimistööd (jaotis VI), 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 TÄNAVAPOOLNE TREPIKODA			
1	Trepikoja puitlagede värvimine, 2x linaõlivärv Uula	21,36	m2
2	Trepikoja seinte lubikrohviparandused (vanad seinaplaadid jäävad alles)	101,62	m2
3	Trepikoja seinte värvimine, 2x lubivärv	101,62	m2
4	Trepikoja põrand ja trepi pesu, värvimine, 2x põrandavärviga	50,58	m2
5	Tellingud ja platvormid	1	kmpl
II HOOVIPOOLNE TREPIKODA			

6	Trepikoja krohvitud lagede värvimine, 2x lubivärv	15,05	m2
7	Trepikoja seinte lubikrohviparandused (vanad seinaplaadid jäävad alles)	106,44	m2
8	Trepikoja seinte värvimine, 2x lubivärv	106,44	m2
9	Trepikoja põranda ja trepi pesu, värvimine, 2x põrandavärviga	69,72	m2
10	Tellingud ja platvormid	1	kmpl
III ÜLDKULUD			
11	Objektilt ehitus- ja lammutusjäätmete koristamine ja ladestamine prügilas	1	kmpl
12	Välikäimla rent	1	kmpl
13	Soojaku rent	1	kmpl
IV TREPIKODADE LISASOOJUSTAMINE (alternatiivne variant)			
14	Trepikoja seinte soojustamine (nt puistevill/tselluloosivill puitsõrestikus), paksus vastavalt projektile	208,06	m2
15	Soojustuse viimistlus (lubikrohv/lubivärv vastavalt muinsuskaitse nõuetele)	208,06	m2
16	Trepikoja lagede soojustamine (vajadusel)	36,41	m2
17	Soojustamise projekt ja muinsuskaitsekselised kooskõlastused	1	kmpl
V KELDRI RENOVEERIMISTÖÖD			
18	Keldri seinte puhastamine (vana värvi, hallituse, soolade eemaldamine)	40,00	m2
19	Keldri seinte niiskustõkke paigaldamine (hüdrosolatsioon, bituumenpõhine või mineraalne)	40,00	m2
20	Keldri seinte krohviparandused lubikrohviga ja värvimine 2x lubivärviga	40,00	m2
21	Keldri lae puhastamine, krohviparandused ja värvimine 2x lubivärviga	20,00	m2
22	Keldri põranda puhastamine, tasandamine ja värvimine põrandavärviga	20,00	m2
23	Keldrikorruse ukse remont või asendamine (sh lukustus ja hingede vahetus)	1	tk
24	Keldri elektripaigaldise ülevaatus ja vajadusel uuendamine (valgustid, kaablid, lülitid)	1	kmpl
25	Keldri ventilatsiooni kontroll ja vajadusel parandamine/täiendamine	1	kmpl
26	Keldri koristamine ja jäätmekäitlus	1	kmpl
VI PROJEKTEERIMIS- JA LOAMENETLUSTÖÖD			
27	Muinsuskaitse eritingimuste (MKA eritingimused) koostamine ja kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga	1	kmpl
28	Trepikodade restaureerimisprojekti koostamine vastavalt MKA eritingimustele	1	kmpl
29	Ehitusloa/ehitusteate taotlemine Tallinna Linnavalitsuselt (EHR kaudu)	1	kmpl
30	Muinsuskaitse omanikujärelevalve teostamine tööde ajal	1	kmpl

31	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 ja transporti
- 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

- Puitlagede ja -pindade värvimisel kasutada linaõlivärve (nt Uula või samaväärne)
- Lubikrohv ja lubivärv peavad olema naturaalsed lubipõhised materjalid (tsemendipõhised keelatud)
- Põrandavärv peab olema vastupidav ja sobiv ajalooliste trepikodade jaoks
- Soojustusmaterjal (Variant B) peab olema difusiooniavatud (nt tselluloosivill, puistevill)
- Kõik materjalid kooskõlastada enne kasutamist tellijaga ja vajadusel Muinsuskaitseametiga
- Olemasolevad seinaplaadid tuleb säilitada (mitte eemaldada)

4. Eeltööd ja loamenetlus

KÜ on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis. Trepikodade hooldus- ja remonttööd (nt hooldusvärvimine, lubikrohviparandused) võib teha ilma MKA kirjaliku loata, kuid ulatuslikumad restaureerimistööd ja soojustamine nõuavad MKA kooskõlastust. Eeltööde käik:

1. **Konsultatsioon Tallinna linna muinsuskaitseametnikuga** – Tallinnas on MKA sõlminud halduslepingu linnaga. Soovitame enne tööde planeerimist konsulteerida, kas kavandatavad tööd kvalifitseeruvad hooldustöödeks (MKA luba ei ole vaja) või restaureerimiseks (MKA kooskõlastus vajalik).
2. **Muinsuskaitse eritingimuste taotlemine** – Kui tööd ei ole puhtalt hooldustööd, tuleb taotleda MKA eritingimused. Eritingimused määravad: lubatud materjalid ja tehnoloogiad, nõuded projektile, vajalikud uuringud, järelevalve vajadus. Eritingimused kehtivad 5 aastat.

3. **Restaureerimisprojekti koostamine** – Trepikodade tööprojekt koostatakse vastavalt MKA eritingimustele. Projekti saab koostada ainult MKA pädevustunnistusega ettevõtte. Soojustamise korral (Variant B) on vaja ka niiskustehnilist arvutust.
4. **Ehitusloa/ehitusteatis teatis taotlemine** – Tallinna Linnavalitsuselt läbi Ehitisregistri (EHR). Soojustamine (Variant B) nõuab ehitusteatis ja ehitusprojekti.
5. **MKA tööde tegemise loa taotlemine** – Kultuurimälestisel tööde tegemiseks on vaja MKA tööde tegemise luba (eraldi ehitusloast).
6. **Muinsuskaitse järelevalve korraldamine** – Tööde ajal on vajalik muinsuskaitse järelevalve teostamine MKA pädevustunnistusega isiku poolt.
7. **Kasutusloa taotlemine ja dokumenteerimine** – Pärast tööde lõppu tuleb taotleda kasutusloa/-teatis koos fotodokumentatsiooniga (fotod enne, ajal ja pärast töid).

5. Lisatingimused ja tähelepanekud

5.1 Objekti eripära

- Trepikojad on igapäevases kasutuses – tööd tuleb planeerida nii, et elanike liikumine on tagatud
- Materjalide ja jäätmete transport kitsa tänava ja trepikoja kaudu – arvestada logistikaga
- Tööpiirkonnad eraldada ja kaitsta elanike vara tolmu ja värvipritsmete eest
- Ventilatsiooni tagamine tööde ajal (eriti värvimistöodel)
- Olemasolevad seinaplaadid (ajaloolised) tuleb tööde käigus kaitsta ja säilitada
- Tööaeg kooskõlastada korteriühistuga (eelistatult tööpäevadel 08:00–18:00)

5.2 Lepingulised tingimused

- Tööde eest tasumine etappide kaupa vastavalt teostatud tööde aktidele
- Ettemaksu vajadus ja suurus märkida pakkumises eraldi
- Pakkuja vastutab tööohutuse ja keskkonnanõuete täitmise eest
- Garantiiperiood vähemalt 2 aastat pärast tööde vastuvõtmist
- Pakkuja peab omama kehtivat vastutuskindlustust (min 50 000 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
- 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 meetodikat ja ulatust, kasutatavate materjalide kirjeldust ning tehnilisi jooniseid.

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