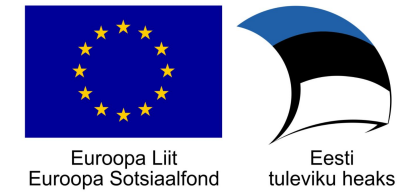


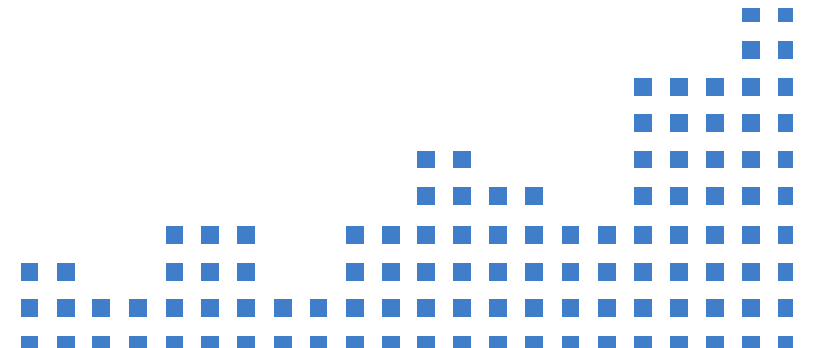
Riigi Kinnisvara



Ruumiloome koolitusprogramm

Kalle Komissarov

Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8
Kinnisvaraarenduse Osakond



Kvaliteetse ruumi loomisel on oluline tellija roll. Kirjeldan RKASi näidete varal parimat praktikat ja sekka tulevikuplaane hoonete kogu elukaare kavandamisest.

Kes on tellija?

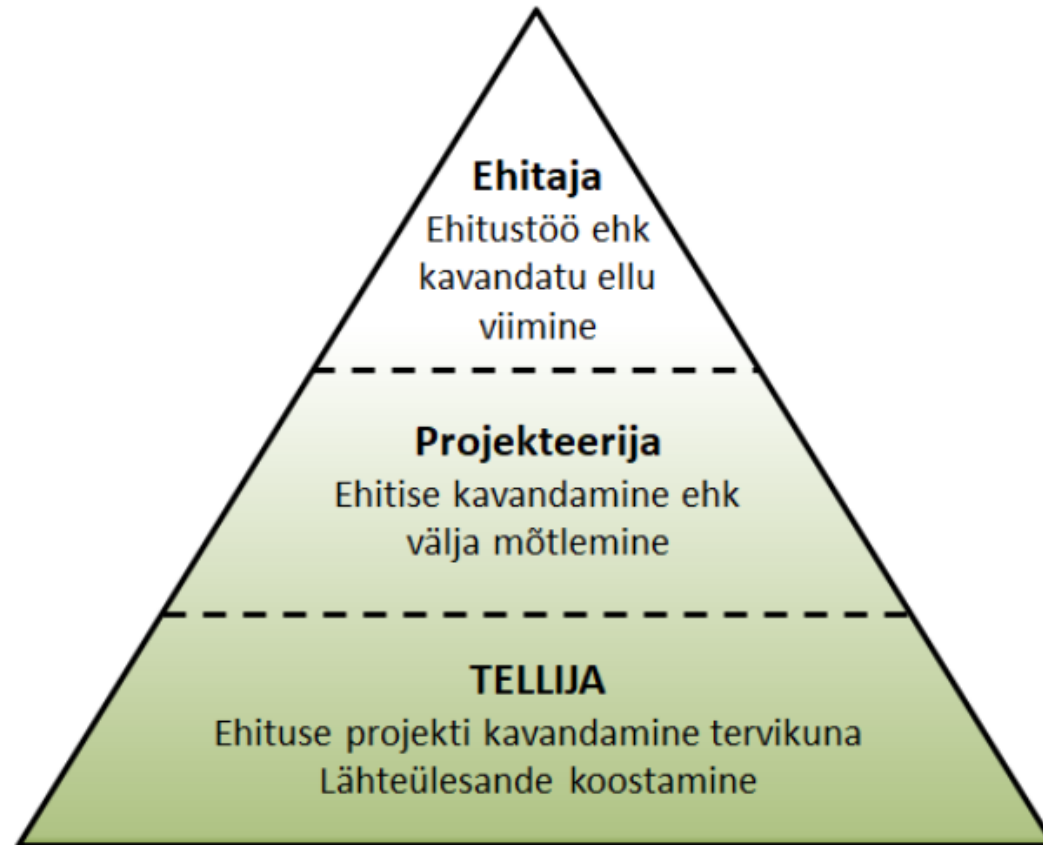
Kes on tellija?

- EVS 915-1:2020_Osa 1: Ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine
- Era- või avaliku sektori tellijale kehtivad samad loodusseadused. Meetodid on erinevad
- Projekteerimine versus ehituskonsultatsioon
- Ajatöö, mitte tükitöö
- Ehitusprojekt on loominguline arendustöö. Intellektuaalomandi kaitse

Tellijal on keskne roll ehituse tervikprojektis

- Tellija ja töövõtja koostöö. Jõupositsioon ei taga head lõpptulemust
- Tellija puuduliku töö tulemusel jääb kaotajaks alati tellija
- Projekteerimise ja ehitamise hankimisel on iseärasused:
 - suur annus määramatust;
 - määramatusest tulenevalt arvestada täiendava aja- ja rahakuluga;
 - töö tellija materjalist;
 - rekonstrueerimisel on eeltöö osakaal veelgi suurem.

Professionaalse tellija käitumine



Eeltöö

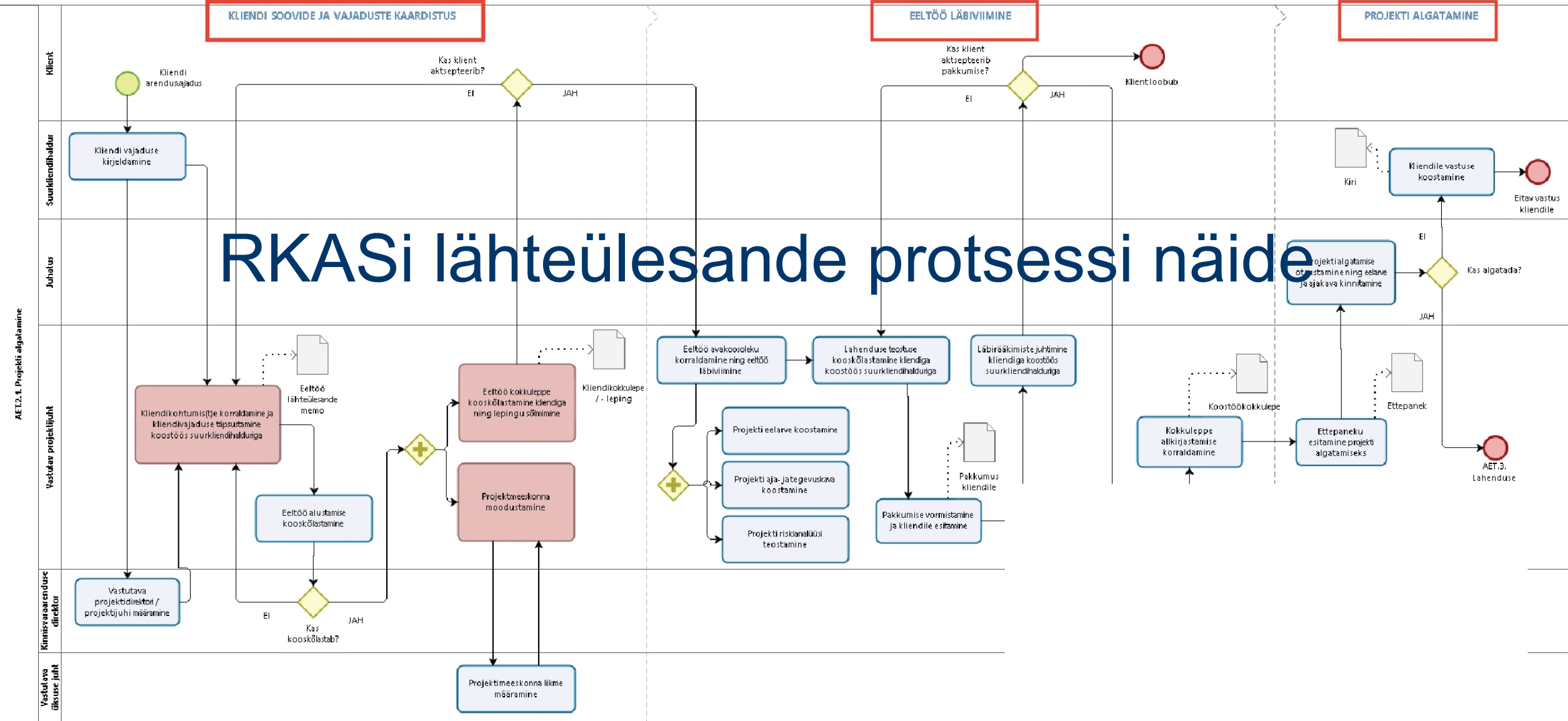
- Eeltöö on alus õnnestunud arendusprojektile.
- Eeltöö kõige kriitilisem osa on lähteülesanne.
- Eeltöö on valmistumine projekteerimiseks, mille edukus sõltub eeltöö tulemuse muutumatusest.

KLIENDI SOOVIDE JA VAJADUSTE KAARDISTUS

EELTÖÖ LÄBIVIIMINE

PROJEKTI ALGATAMINE

RKASi lähteülesande protsessi näide



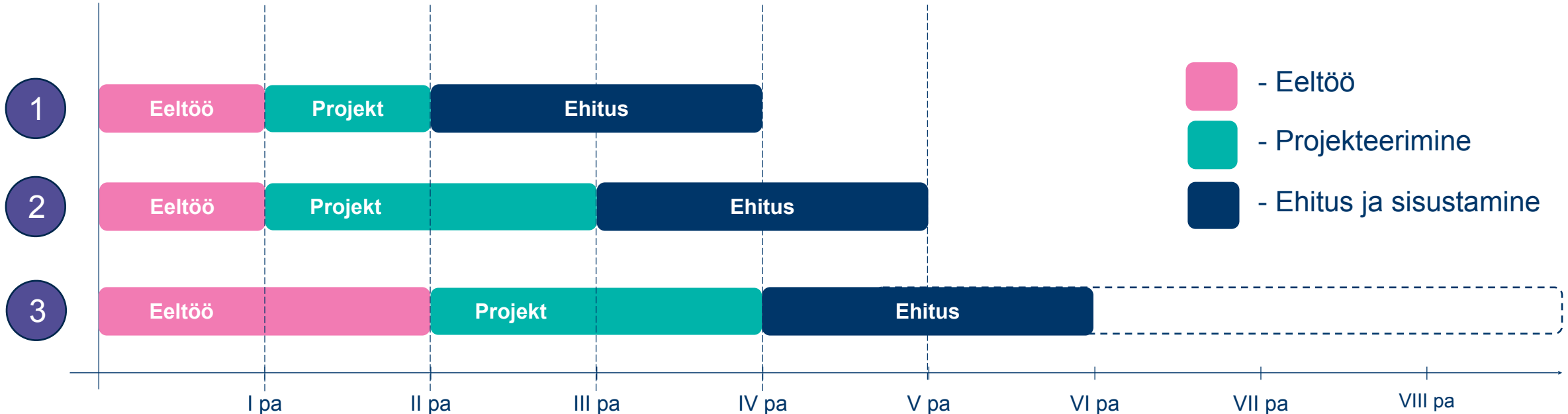
RKASi eeltöö protsess

PROJEKTI ALGATAMISEL KLIENDIPAKKUMUSE OSAD:

- PROJEKTI **EELARVE** KOOSTAMINE
- PROJEKTI **AJAKAVA** JA TEGEVUSKAVA KOOSTAMINE
- PROJEKTI RISKIANALÜÜSI KOOSTAMINE
- HOONE TURVAKLASSI MÄÄRAMINE
- MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Investeeringuobjektide etapid

- Lühike eeltöö etapp on enamasti võimalik **remonttööde** puhul (1),
- või uutel objektidel (2), kus tehakse **standardseid (varem tehtud)** lahendusi (nt tüüpkomandod).
- **Mittestandardised objektid** eeldavad pikka eeltöö- ja projekteerimisetappi (3). Valdav enamus.



RKASi lähteülesande protsess

OLEMASOLEVA MATERJALI KOGUMINE

LÄHTEÜLESANDE / KLIENDI TEENUSTE ANALÜÜS V KAARDISTAMINE

TURVAKLASS

ASUKOHA ANALÜÜS

OLEMASOLEV HOONESTUSE ANALÜÜS (PORTFELLI- JA HALDUSOSAKONNAGA)

KINNISTUTE OLEMASOLU UURING (RKAS OMANDIS, ERAOMANDIS, KLIENDIL, KOV)

DP OLEMASOLU

PROJEKTEERIMISTINGMUSTE NÕUDE OLEMASOLEU VÄLJASELGITAMINE

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE OLEMASOLU

KLIENDI ERIVAJADUSED TERRITOORIUMILE

KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

HOONE ANALÜÜS

LINNAKESKKONNA ANALÜÜS

HOONETE ANALÜÜS

KASUTAJAST TULENEV ANALÜÜS

RUUMIPROGRAMM

HOONE ERINÕUDED JA RUUMIDE ERIVAJADUSED

HALDUSKULUDE ANALÜÜS

HINNA JA AJA ANALÜÜS

EELARVE ANALÜÜS

PROGNOOSEELARVE JA AJAGRAAFIKU KOOSTAMINE

EHITUSKULUDE JAGUNEMINE AJAS

PAKKUMISE ESITAMINE

RKASi lähteülesande protsess

VAJADUSED – kliendilt tulev sisend (mõelda pikalt ette)

- Nõuab suurt pingutust hoone kasutajalt
- Vaja mõelda tuleviku protsessidele ja ülesannetele
- Milline on organisatsioon 10a pärast?
- Turvakontseptsioon- millistele turvalisuse kriteeriumitele vastavad hoonet vajatakse.
- Arvestada, et hoone ise valmib 3-5 aasta pärast alates ideest

RKASi lähteülesande protsess

RUUMIPROGRAMM – kliendi vajaduste kaardistamine

- esmased soovid (töötajate arv, org struktuur)
- kas on riskasutuses ruume
- eriotstarbelised ruumid
- liikumisruumide ja tehno pinna vajadus

RKASi lähteülesande protsess

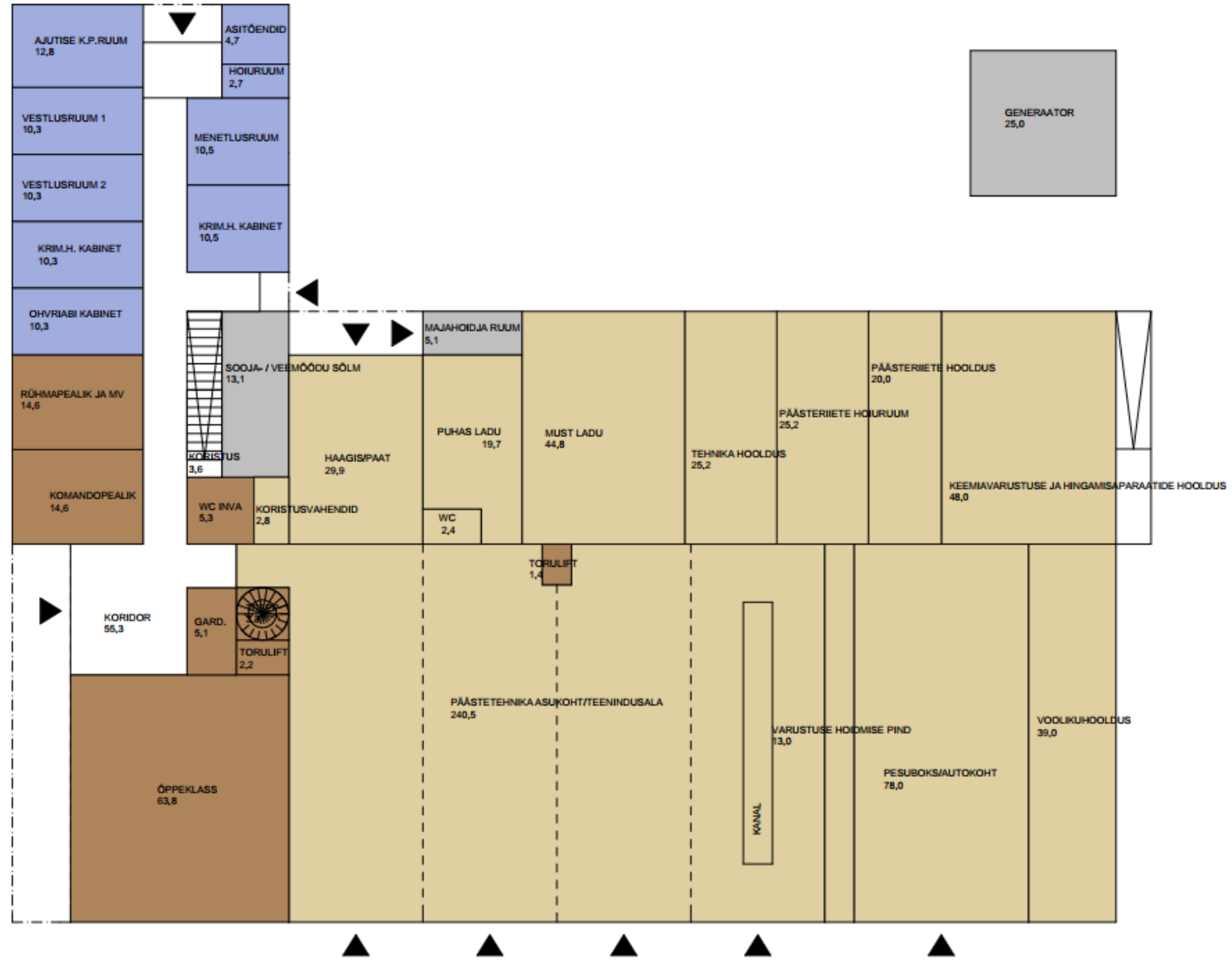
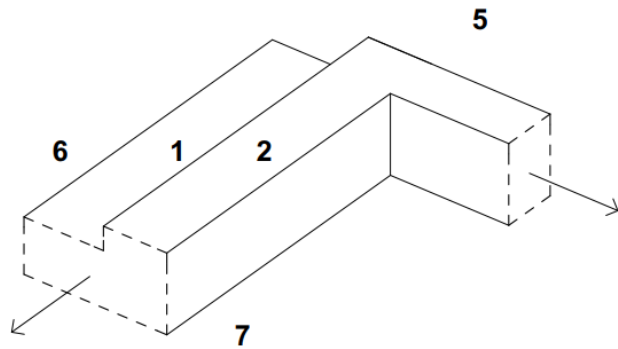
FUNKTSIONAALNE PLAAN – ruumiprogrammi teisendamine jooniseks

Esmane visualiseering soovidest, konkretiseerib lähteülesannet

Funktsionaalne skeem



Funktsionaalne skeem



- 1 garaazhid / kõrge ruum (min h=5.5m talade alla)
- 2 laod ja tehnikaruumid / madal ruum, 2 korrust
- 3 õppeklass / fuajeega külgnev, visuaalne side garaazhiga
- 4 kabinetid / PPA eraldi sissepääsuga
- 5 küllastajate parkla
- 6 operatiivautode väljasõiduala 20...25m
- 7 töötajate ja teenistujate parkla / majandushoov
- 8 küllastajate sissepääs
- 9 töötajate sissepääs

Eeltööst lahenduseni

- Eluring
- Kvaliteedi nõue
- Projekteerimishange või ideekonkurss

Kvaliteet hoone kogu eluringi jooksul !

- LÄHTEÜLESANDE HANGE
- PLANEERIMISTE GEVUSTEGA SEOTUD HANKED
- PROJEKTEERIMISE KVALITEETHANGE
- IDEEKONKURSS
- EHITUSEKSPERTIISI KVALITEETHANGE
- EHITUSE KVALITEETHANGE
- OMANIKUJÄRELVALVE KVALITEETHANGE
- SISUSTUSHANGE
- KUNSTIKONKURSS
- KINNISVARAHALDUSE KORRASHOIUTEENUSTE HANKED
- REMONTTÖÖDE VÕI REKONSTRUEERIMISTÖÖDE HANKED
- LAMMUTUSHANGE
- JNE

Kvaliteet hoone kogu eluringi jooksul !

- LÄHTEÜLESANDE HANGE
- PLANEERIMISTE GEVUSTEGA SEOTUD HANKED
- PROJEKTEERIMISE KVALITEETHANGE
- IDEEKONKURSS
- Ehitusekspertiisi kvaliteethange
- Ehituse kvaliteethange
- Omaniku järelvalve kvaliteethange
- Sisustushange
- Kunstikonkurss
- Kinnisvarahaldus e korrashoiuteenuste hanked
- Remonttööde või rekonstrueerimistööde hanked
- Lammutushange
- JNE

PROJEKTEERIMISE KVALITEETHANGE

- Mitte kõige odavam pakkumus vaid kõige odavam maksumus
- Lisaks hinnakriteeriumile kvaliteetide hindamine
- Kvalifikatsioon, kogemus, preemiad, töökorralduskava, BIM kontrollmudel, kavand, vms

PROJEKTEERIMISE KVALITEETHANGE

- Mitte kõige odavam pakkumus vaid kõige odavam maksumus
- Lisaks hinnakriteeriumile kvaliteetide hindamine
- Kvalifikatsioon, kogemus, preemiad, töökorralduskava, BIM kontrollmudel, kavand, vms

Hindamiskriteeriumid

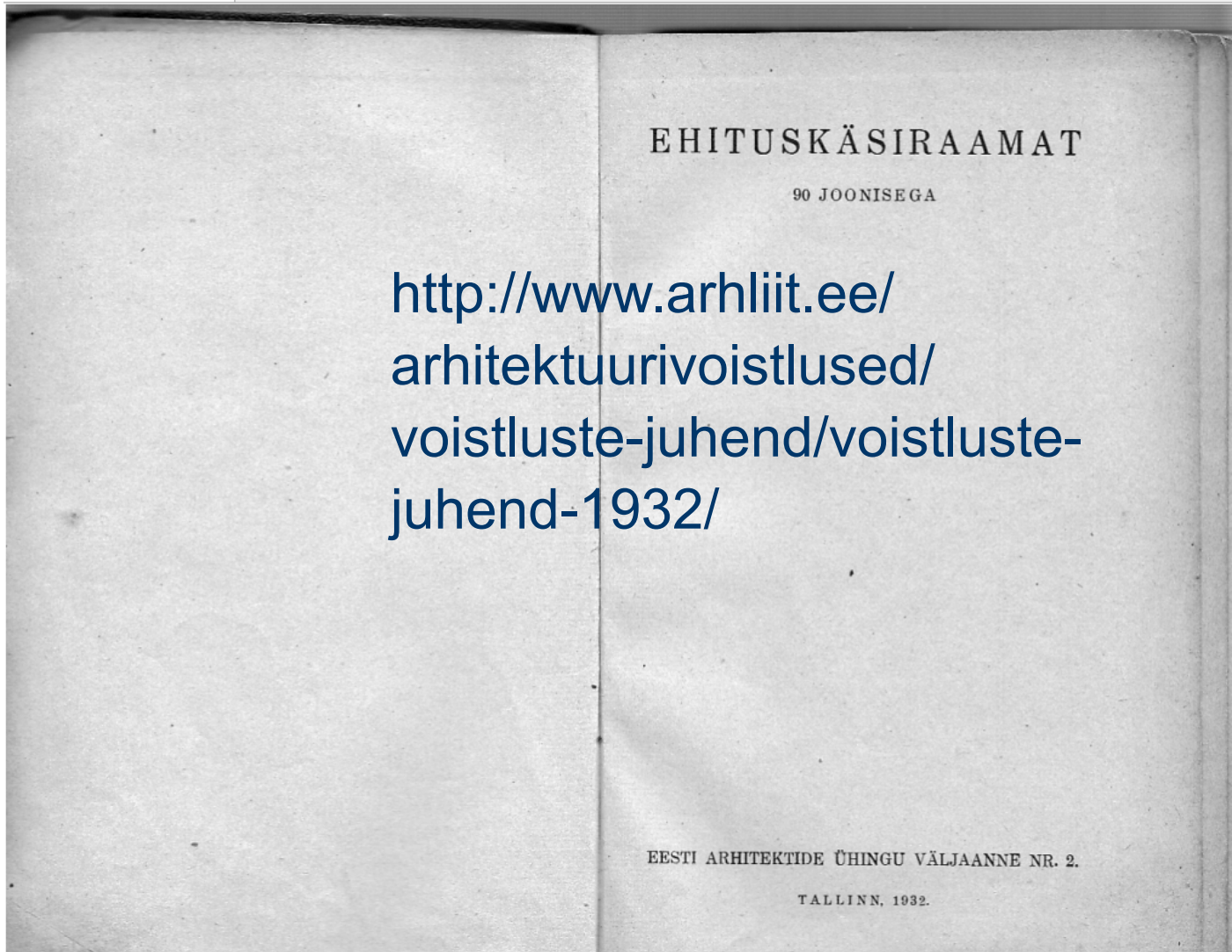
- Pakkumuse maksumus- vähem kui 50%
- Pädevustunnistusega arhitekti kogemus ja tunnustus
- Projekteerimise projektijuhi kogemus
- Hankelepingu eseme töökorralduskava

■ **Töökorralduskava** käsitleb tööprotsesse ja kavandit ning tuleb esitada kas tekstina või graafiliselt (max 2xA3-formaadis). Kava peab sisaldama järgmisi teemasid:

1. Hoone funktsionaalse skeemi üldkirjeldus.
2. Kuidas mõeldakse kasutada tüüpprojekti erinevates asukohtades ja eri vajaduste (n hoonete eri suurused) puhul?
3. Hoone arhitektuurse lahenduse üldiseloomustus, nagu kuvand, ehitus- ja viimistlusmaterjalid jm.
4. Projekteerimise ajakava etappide kaupa (tuleb lähtuda hankelepingus välja toodud vahe etappidest).

IDEEKONKURSS

- Arhitektuurivõistlus = ideekonkurss
- Arhitektuurivõistlus korraldatakse võistlusülesandele parima lahenduse saamiseks arhitektuuri või ruumilise planeerimise valdkonnas
- Eesti Arhitektide Liidu võistluste juhend: <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>



[http://www.arhliit.ee/
arhitektuurivoistlused/
voistluste-juhend/voistluste-
juhend-1932/](http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/voistluste-juhend-1932/)



EESTI ARHITEKTUURIVÕISTLUSTE JUHEND 2013

Kinnitatud Eesti Arhitektide Liidu eestseisuses 11. aprillil 2013

[http://www.arhliit.ee/
arhitektuurivoistlused/
voistluste-juhend/](http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/)

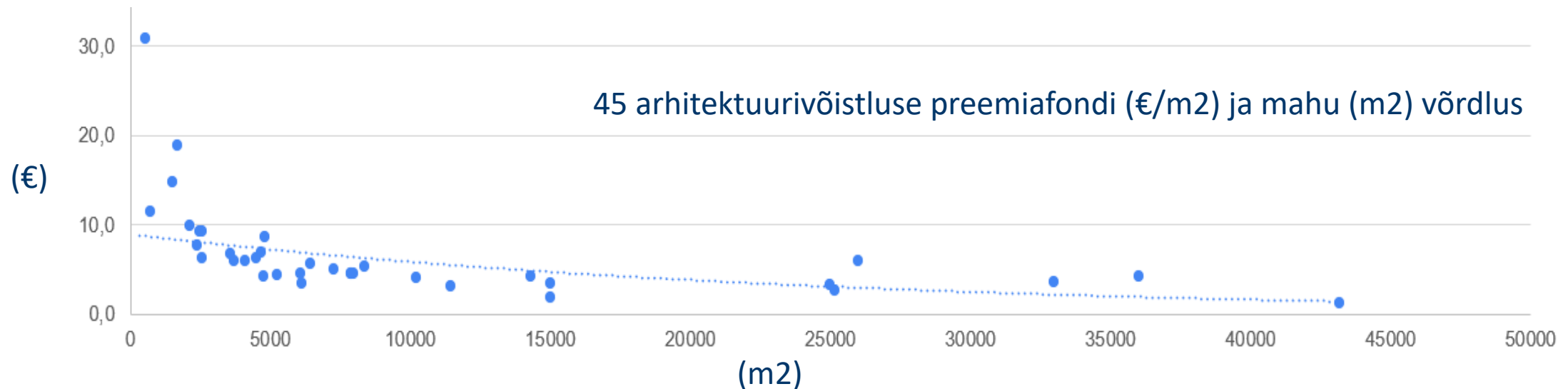
I	JUHENDI SISU	2
II	JUHENDI PÕHITERMINID	2
III	VÕISTLUSE ÜLDPÕHIMÕTTED	3
IV	VÕISTLUSE VORM	4
V	VÕISTLUSE OBJEKT	5
VI	VÕISTLUSTINGIMUSED	6
VII	VÕISTLEJAD	7
VIII	ZÜRII	8
IX	AUHINNAD JA OSALUSTASUD	8
X	VÕISTLUSE VÄLJAKUULUTAMINE	9
XI	VÕISTLUSTÖÖDE VASTUVÕTMINE	9
XII	VÕISTLUSTÖÖDE HINDAMINE	10
XIII	VÕISTLUSTULEMUSTE AVALIKUSTAMINE	11
XIV	VÕISTLUSTÖÖDE KASUTAMINE	12
XV	EALI OSALEMINE VÕISTLUSTE KORRALDAMISEL	13
XVI	JUHENDI ALUSED	13

IDEEKONKURSS

- Hea tava kohaselt korraldatakse võistlus ennekõike juhul, kui kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või suurt avalikku huvi pakkuva ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist, samuti suurema ja kesksema hoonestusala planeerimist.
- Kohalik omavalitsus saab seada ehitusprojektist või planeeringust huvitatud isikule võistluse korraldamise kaalutusotsuse (ehitusluba, planeeringu vastuvõtmine) tegemise eeltingimuseks.

IDEEKONKURSS

- Võistluse ajaline kestus ca 6 kuud
- Võistluse eelarve: lähteülesanne, korraldus, žürii tasud, preemiafond









ÕUKOND

Tallinna Tehnikakõrgkooli Mõdriku õppekeskuse üliõpilaselamu-õppehoone arhitektuurivõistlus



Riigigümnaasiumite programm (HTM)

2012	Viljandi Gümnaasium	X
2013	Jõgevamaa Gümnaasium	
2013	Läänemaa Ühisgümnaasium	
2013	Võru Gümnaasium	
2013	Jõhvi Gümnaasium	
2013	Tartu Tamme Gümnaasium	
2013	Pärnu Koidula Gümnaasium	
2016	Põlva Gümnaasium	
2016	Hiiumaa Gümnaasium	
2016	Valga Gümnaasium	
2018	Paide Gümnaasium*	X
2018	Rapla Gümnaasium	X
2018	Viimsi Gümnaasium	X
2019	Kohtla-Järve Gümnaasium	X
2021	Tabasalu Gümnaasium	X
2021	Saaremaa Gümnaasium	X
2022	Laagri Gümnaasium*	X
2022	Rakvere Gümnaasium*	X
2022	Mustamäe Gümnaasium*	X
2022	Narva Gümnaasium*	X
2023	Jüri Gümnaasium*	X
2023	Pelgulinna Gümnaasium**	X
2023	Tõnismäe Gümnaasium**	X



“Stack”



Saaremaa Gümnaasium

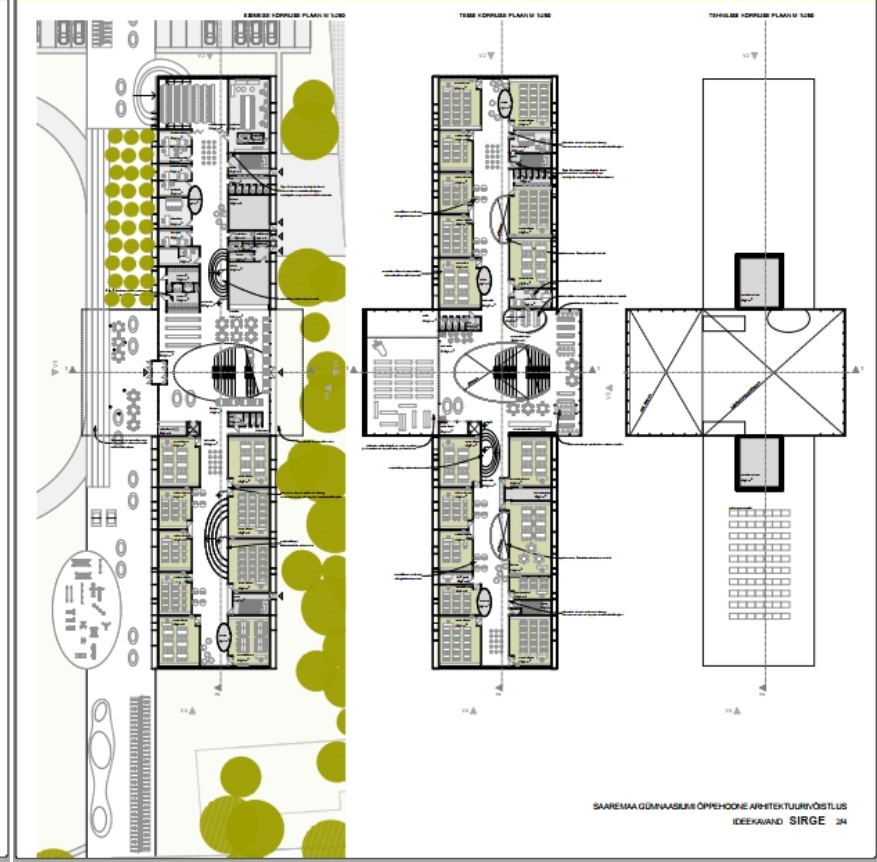
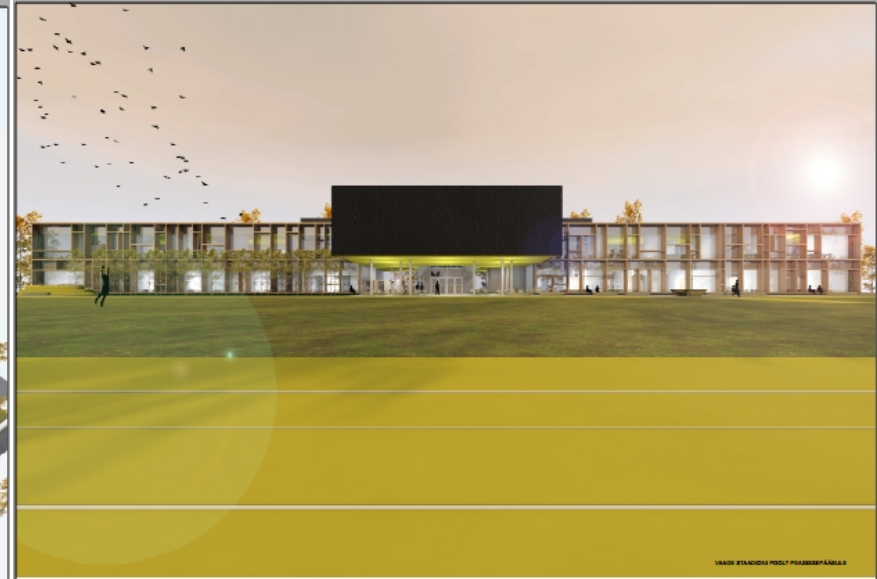
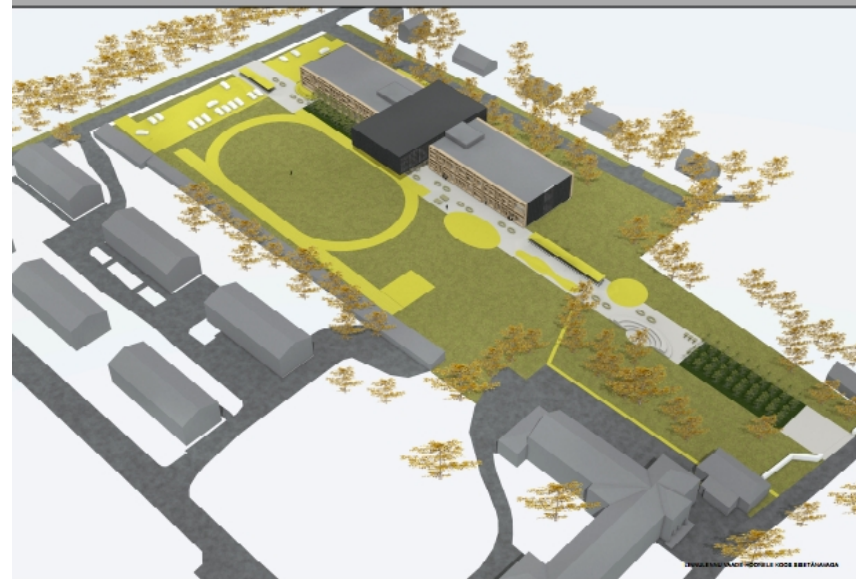
- Tellija --Haridus- ja Teadusministeerium
- Tellija esindaja- Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
- Peaprojekterija – Karisma Arhitektid OÜ
- Arhitektuur – Karisma Arhitektid OÜ
- Sisearhitektuur – MP Studio OÜ
- Maastikuarhitektuur – Lootusprojekt OÜ
- Projektijuhtimine – HOCO OÜ
- Ehitaja- Nordecon
- Omanikujäreelvalve- Keskkonnaprojekt OÜ

■ 2018

■ Võidutöö „SAAG“

Autorid: Kai Süda,
Risto Parve, Margit
Valma, Martin Kinks,
Heldi Jürisoo, Marju
Tammik.

KARISMA arhitektid
OÜ





<https://karisma.ee/project/saaremaa-riigigumnaasium/>







Sisustushange









Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



Kunstikonkurss

- Kunstiteoste tellimise seadus (lühend - KTTS)
- Saaremaa RG kunstiteose maksumus arvestati **1%** ehitustööde ja projekteerimisteenuste hankelepingute summeeritud hinnast koos käibemaksuga, kuid mitte üle **65 000** euro (hetkel kehtiv vahemik on 7500 - 110 000 eurot).
- Auhinnafondi suurus on kokku **3250** eurot (5% hangitava kunsti maksumusest).
- Kunstikonkursi kestus 4 kuud. 33 kavandit.
- Kunstiteose hankelepingu st teostamise aeg 6 kuud.





Margus Tammiku
ja Eva Undi
fotokollaaž
„Elu ätsed“





RKASi kompetents

- Vabariigi Valitsus kinnitas Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes. See võimaldab RKASi kompetentsi kasutada ka teistel avaliku sektori hankijatel, mitte ainult ministeeriumitel ja nende allasutustel.
- On seotud kahe teenusvaldkonnaga: korrashoid- ning arendusteenused. Korrashoiuteenuste alla kuuluvad nt haldus-, tehnohooldus-, heakorra-, tarbimis- ja turvateenused ning remonttööd. Arendusteenuste alla nt projekteerimis- ja ehitustegevuse ning omanikujärelevalve korraldamine, sisustamine, arendusprojekti juhtimine ning kunstiteoste tellimine.

Kokkuvõte

Praktilisi nõuandeid Tellija rolli suurendamiseks ja tulemuse kvaliteedi saavutamiseks:

- Põhjalik eeltöö- kui ma oskaks ainult öelda mitu eurot hoiab kokku iga eeltöösse paigutatud euro...
- Kui tellija on avalik sektor, siis võti on hangetel kvaliteedi nõudmine.
- Ruumilised otsused on strateegilised- ehitusvaldkonna professionaalide kaasamine

Riigi Kinnisvara



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks

Täna tähelepanu eest!

Kalle Komissarov

kalle.komissarov@rkas.ee

Riigi Kinnisvara AS
Lelle 24
Tallinn 11318

rkas.ee
info@rkas.ee
606 3400

