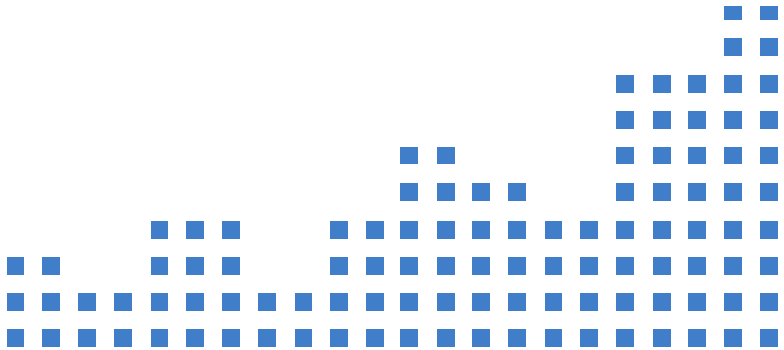
Riigi Kinnisvara

Ringse rekonstrueerimise hanke läbiviimine RKAS kogemusel

Riigi Kinnisvara AS büroohoone rekonstrueerimine (Tartu mnt 85/1, Tallinn)
Projekteerimis- ja ehitustööde hange

Tõnu Lensment
kinnisvaraarenduse projektijuht



Kontekst

Eesti Vabariigi põhiseaduse **sätestab Eesti loodusvarade ja loodusressursside kasutamise põhimõtte**.

- **§ 5.** Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult.

Kontekst

EhS-s, mille eesmärk on soodustada jätkusuutlikku arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus,

ehitusmaterjalide korduskasutust otsese kohustusena ei sätesta

NB!

§ 9. Keskkonnasäästlikkuse põhimõte

(1) Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peavad olema võimalikult keskkonnasäästlikud, seejuures tuleb uue ehitise ehitamisele eelistada ehitise ajakohastamist ning ehitamisel kasutada loodusvarasid säästlikult. Projekteerimisel tuleb arvestada teadaolevate kliimamuutuste mõjuga.

Kontekst

7. jaanuaril 2025 jõustus uus Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus CPR (EL) 2024/3110 ehk ehitustoodete määrus (*Construction Products Regulation*), mis kehtestab ühtlustatud reeglid ehitustoodete turustamiseks Euroopa Liidu siseturul.

Üks uue määruse kõige olulisemaid sisulisi muudatusi (tulenevalt Euroopa rohelisest kokkuleppest) on **reguleerimisala laiendamine kasutatud, korduskasutatavatele ja taastoodetud (*remanufactured*) ehitustoodetele**. See tähendab, et ringmajanduse edendamiseks on kasutatud toodete uuesti turule toomine ja korduskasutus toodud uute toodetega samasugusesse ja selgesõnalisse õiguslikku raamistikku.

Kontekst

Jäätmeõigus: meil praegu ainus otsene ringluskohustus

- Jäätmeseadus: lammutamisel tuleb võimalikult suures ulatuses liigiti koguda ohtlikke aineid sisaldavad ning korduskasutuseks või ringlussevõtuks sobivad materjalid
- EL sihtmäär: vähemalt 70% tavalistest ehitus- ja lammutusjäätmetest taaskasutusse (v.a kivid, pinnas, süvenduspinnas)

Eesti ehitus- ja lammutusjäätmeid ca 90% suunatakse taaskasutusse – suur osa sellest tagasitäitena

Juhendid ja hea tava (ei ole õigusaktid)

- Kliimaministeerium: kasutuskõlblikud materjalid ja detailid tuleks ise uuesti kasutada või anda üle korduskasutuseks (veebiplatvorm, korduskasutuskeskus)
- Tallinna ehitus- ja lammutusjäätmete juhendmaterjal: soovitused ringmajanduse põhimõtete rakendamiseks

Juhendid on soovituslikud – kohustuseks muutuvad need alles siis, kui tellija need hankes nõudeks seab

Kus me täna oleme?

- Kehtib: lammutamisel liigiti kogumine (jäätmeseadus, KOV eeskiri) ja 70% taaskasutuse sihtmäär
- Puudub: otsene nõue korduskasutada ehitusmaterjale või renoveerida ringpõhimõttel
- Järeldus: täna sõltub ringrenoveerimine pigem tellija valikutest ja hankenõuetest

Korduskasutatud toodete nõuetele vastavuse tõendamine on praktikas lahtine küsimus

Kuidas me selle raamistiku sees piloothanke kavandasime?

Tartu mnt 85/1 büroohoone rekonstrueerimine

Tartu mnt 85/1 büroohoone

- 19. saj - 1-korruseline laohoone
- 1960-ndad - +2. korrus, büroo- ja laohoone
- 2000 alguses - viimane täisrekonstrueerimine, büroohoone





Arutelu RKASis - ringmajanduse põhimõtete rakendamine

- **Tahame, kuid kardame, et:**
  - ✓ RKASi hankekord, HD mallid takistuseks
  - ✓ „RKASi tehnilised nõuded mitteeluhoonetele“ takistab. Garantii nõue
  - ✓ Partnerid pole selleks valmis
  - ✓ Puudub sobiv materjalipank

Arutelu RKASis - ringmajanduse põhimõtete rakendamine

- **Strateegia**
  - ✓ RKASi hankekord, HD mallid takistuseks
    - järgime RKASi hankekorda; kasutame üksnes ol.olevaid malle
  - ✓ „RKASi tehnilised nõuded mitteeluhoonetele“ takistab. Garantii nõue
    - Kokkulepe - testprojekti (BuildEST) -> otsime muudatusettepanekuid
  - ✓ Partnerid pole selleks valmis
    - Uurime järgi
  - ✓ Puudub sobiv materjalipank, vaheladu
    - Hea vabadus mitte tegemiseks. Vaatame, kas saab ka teisiti

Eesmärk

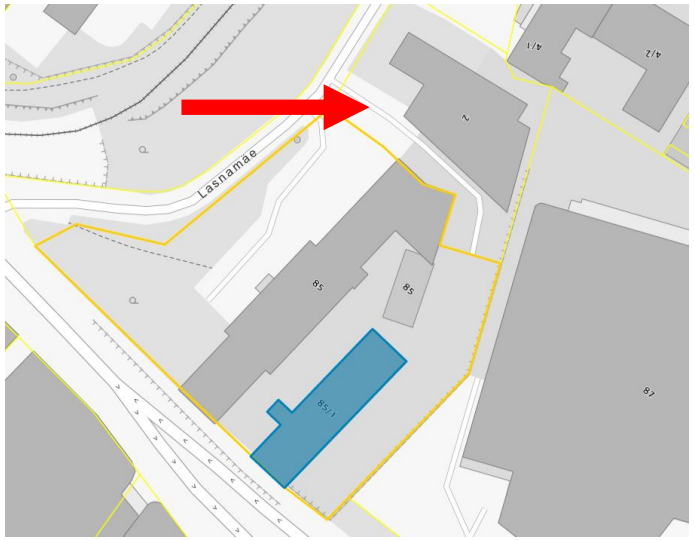
Uuendada töökeskkond ringse renoveerimise põhimõtteid järgides

- RKASi valik rakendada - ringmajanduse põhimõtted laiemalt (mitte pelgalt elementide kordus- või uuskasutus)

Piirangud:	Võimalused
Eelarve	Eelarve
Ajaraam	?
Puudub materjalipank	Doonorhoone
RKAS tehnilised nõuded	BuildEST - muudatusettepanekud
x	BuildEST - motiiv teha testprojekt
x	Klient on RKAS ise

Lasnamäe 2 büroohoone - doonorhoone

- Ehitatud 2009
- 2027 – kavandatud täisrekonstrueerimine





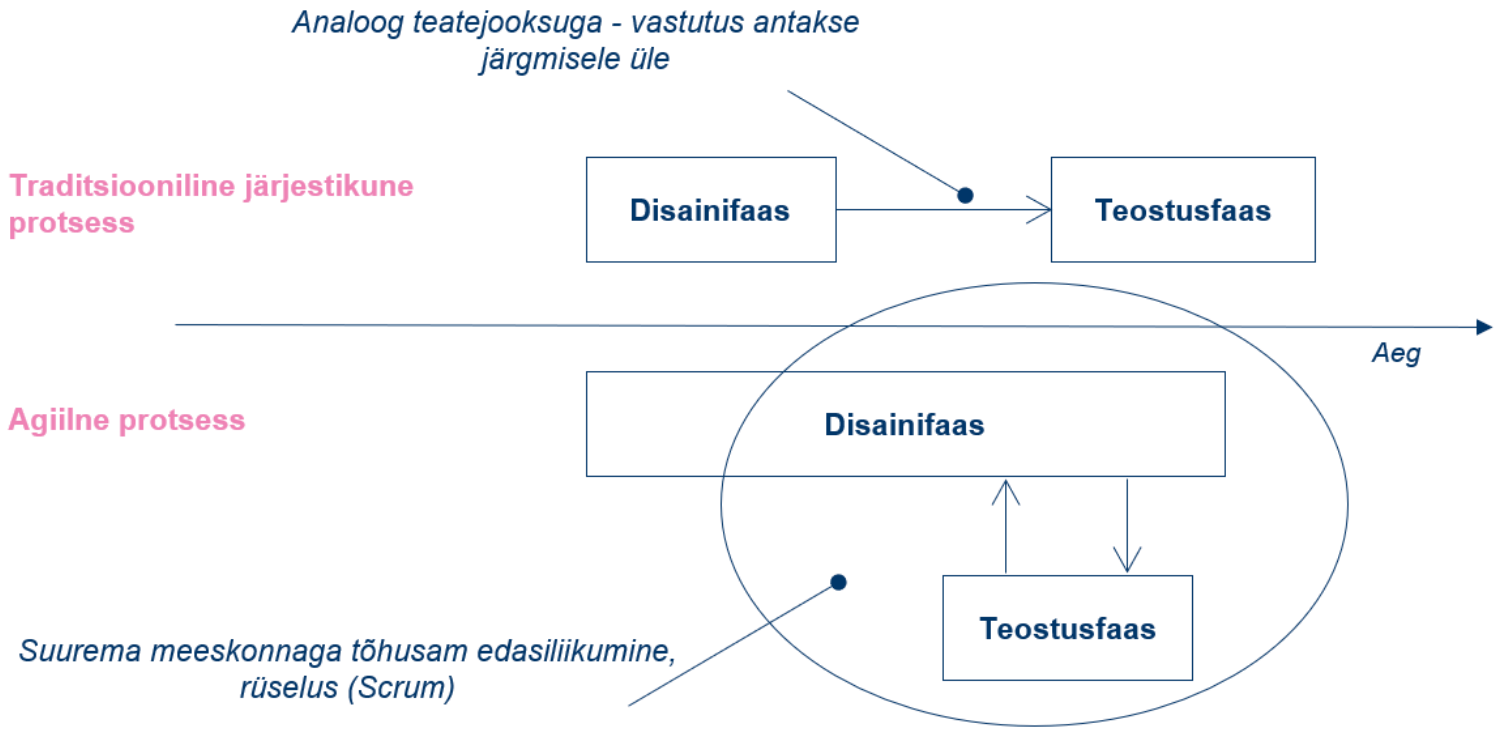


Ringmajandus kinnisvaraarenduses

1. **Olemasoleva ehitise maksimaalne säilitamine**
   - kasuta seda, mis juba on, vajadusel ajakohasta
2. **Materjalide ringlusse võtmine**
   - kui vaja muuta, siis kasuta uuesti seda, mis on juba olemas
3. **Lammutusjäätmete ringlusse võtmine**
   - kui vaja midagi lisada, kasuta seda, mis mujal üle jäänud

Arutelu - ringmajanduse põhimõtete rakendamine

Arutelu protsessi teooria üle

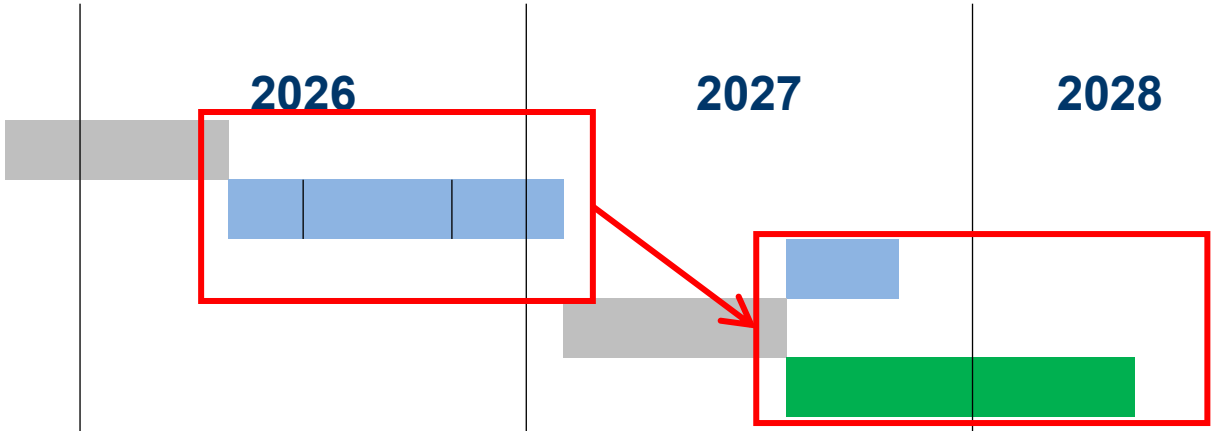


- *Agiilse ja traditsioonilise äriprotsessi võrdlus (Alexopoulou et al., 2010, lk 4)*

Arutelu - ringmajanduse põhimõtete rakendamine

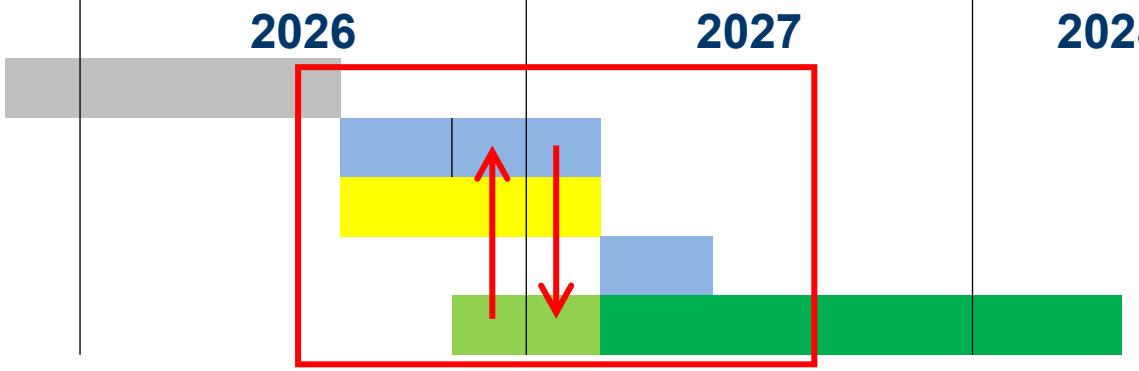
Tegevus

- Projekteerimise hange
- Projekteerimine (uuring, ES->PP)
- Tööprojekt
- Ehituse hange
- Ehitustööd



Tegevus

- Projekteerimis-ehitus hange
- Projekteerimine (uuring, ES->PP)
- Ehitaja konsultandi rollis
- Tööprojekt
- Ehitustööd



Hanke ülesehitus

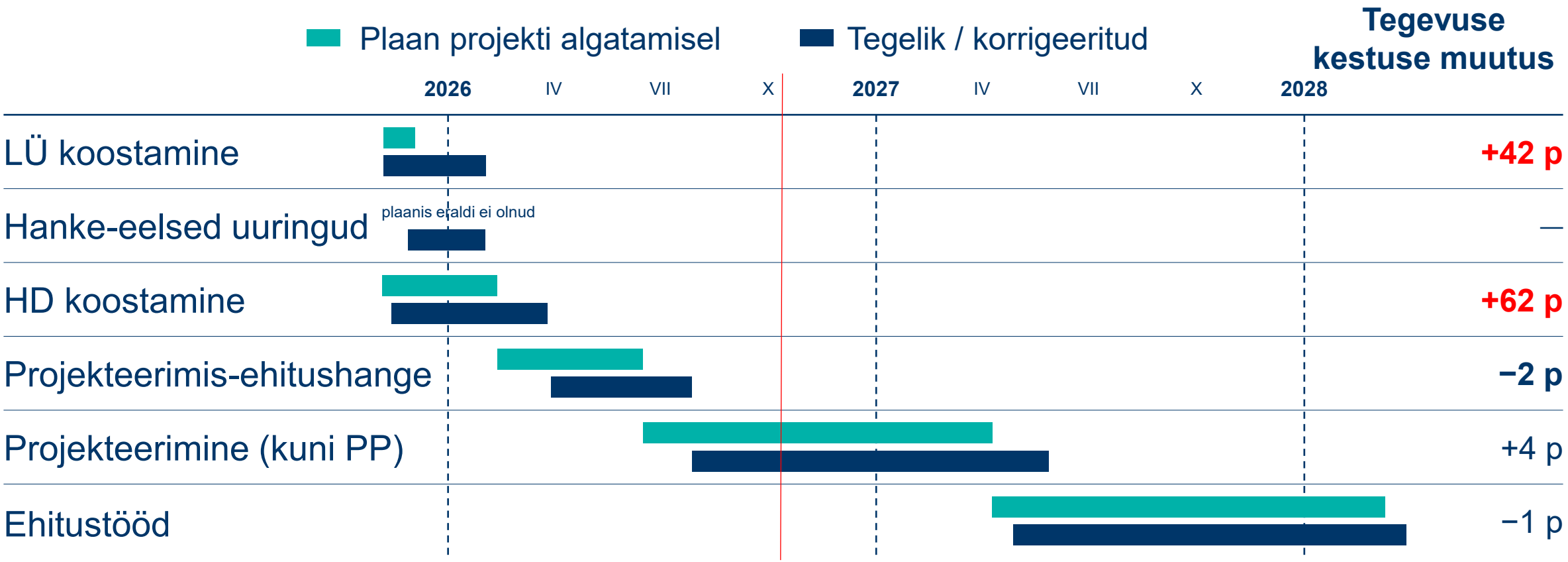
- Projekteerija ja ehitaja hangiti ühtse meeskonnana (ühispakkujad)
- Integreeritud projektiteostus:
  - projekteerimise ajal juhib projekteerija,
  - ehituse ajal ehitaja projektijuht
- Avatud väärtuspõhine hankemenetlus, tööde piirmaksumus fikseeritud

- Kordus- ja uuskasutuse indikatiivsed sihid ka doonorhoonele

Hanke ülesehitus

- Pakkumuse maksumus – 35%
- Töövõtja meeskond – 10%
- Töökorralduskava – 55%, sh:
    - Projekteerija ja ehitaja koostöö – 10%
    - Täiendavate uuringute kava – 15%
    - Ol.olevate elementide kasutus – 10%
    - Doonorhoone elementide kasutus – 10%
    - Muu allika elementide kasutus – 10%
- Kvalitatiivsed kriteeriumid kokku 65%

Ajakava: plaan vs tegelik



Suurim muutus: lähteülesanne +42 ja hankedokumendid +62 päeva.
Põhjused: teenuse struktuuri täpsustamine, tehnilise seisukorra hinnang, energiaaudit ja doonorhoone valgustite ekspertiis.

Teavitus ja pakkujate huvi

- 15.01.2026: eeltutvustus RKASi partnerite infopäeval
- 30.03.2026: hange avaldati (pressiteade, infokiri Eesti Arhitektide Liidule)
- 09.04.2026: hanke infopäev ja objektide külastus (ka veebis, salvestusega)
- Pakkumuste tähtaeg 19.05. → 25.05.2026

  (ise pikendasime, kuna lisasime HDle doonorhoone inventariseerimisjoonised)

Pakkujate huvi

	Projekteerija		Ehitaja		?	Kokku
	AR / SA	Muu	Suurem	Väiksem		
RHR registreerunud	5	8	2	12		**27**
Infopäeval kohapeal	1			1		**2**
Infopäeval veebi vahendusel						**0**
Infopäeva salvestuse vaatamine					50	**50**
Objektidega tutvumine kohustuslikul ajal	2		2	2		**6**
Objektiga tutvumine omal käel	2			1		**3**
Selgitustaotluste esitamine				3		**3**
HD muudatustaotluste esitamine						**0**
Pakkumuse esitamine	3, partner			3, partner		**3**

Pakkumused ja hindamine

- Tähtajaks (25.05.2026) laekus 3 pakkumust;
  - ✓ vastavaks tunnistati 2
  - ✓ mittevastavaks 1

  (tõendamata jäi projekteerimise spetsialistide (ATS / VLS ja VK) vastavus !!!)

- Töökorralduskavad olid võrdväärselt huvitavad ja põhjalikud
  - ✓ HD-s oli näpuviga: pakkujad ei saanud aru, et oodati hankija poolt nimetatule pakkuja valikul täiendavaid elemente !!!
  - ✓ Ühel pakkujal oli vastuses teksti toimetamise vigu + pakkumuse vormi viga !!!

Tagasiside: tugevused ja nõrkused

RKASi hanke projektijuhid:

Tugevus:

- Ringmajandus ei jäänud loosungiks
- Ehitaja kaasati juba projekteerimise etappi
- Hanke ülesehitus ja hindamismudel asjakohased
- xxx
- 3 pakkumust: turul on mingi võimekus olemas

Nõrkus:

- Hange mahukas ja tavapärasest erinev
- xxx
- Spetsialistide nõuded??
- xxx
- xxx
- Projekteerija + ehitaja meeskonda raske kokku panna
- Võib-olla nõuti liiga palju eeltööd
- xxx
- Teavitus rõhutas arhitekte
- Hanke-eelne turundus ja pakkujate kaardistus nõrk
- Pakkujate kogemus oli väga erinev

Pakkujad:

Tugevus:

- Julges katsetada; hindas sisu, mitte ainult hinda
- xxx
- Väärtuspõhised kriteeriumid julgustasid osalema
- Lahenduste väljatöötamisel anti suhteliselt vabad käed
- xxx

Nõrkus:

- Töökorralduskava 55% kaal: hindamine subjektiivne
- Ringmajandust ja RKAS 2025 nõudeid keeruline ühildada
- xxx
- Piirmaksumus liiga väike (ebarealistlik)
- Materjalide seisukord ja kogused olid ebakindlad
- Osapoolte riski jaotus selgusetu
- Vastuste koostamine kallis
- Objektiga tutvumise ajad olid jäigad
- Teavitust oli vähe
- xxx
- xxx

Ettepanekud järgmiseks korraks

RKASi hanke projektijuhid

- Teha enne eksperimentaalset hanget põhjalikum turu-uuring
  - ✓ Kaardistada ehitajad ja projekteerijad ning testida hanke kontseptsiooni nendega (meeskond, nõuded, töömaht, riskid, aeg)
- Otsustada, milliseid spetsialiste küsida nimeliselt pakkumuses ja milliseid lepingu täitmisel
- Eristada selgelt kohustuslik miinimum ja lisapunkte andev
- Valida 2–3 olulist ringmajanduse näitajat: hea kriteerium on olulisem kui suur kaal
- Nõudeid mitte leevendada

Ettepanekud järgmiseks korraks

Pakkujad ja turuosalised

- Lisada hankesse lammutuseelne audit (kogused, seisukord) !!!
- Hinnastada ebakindel taaskasutus ühikuhindade või reservina !!!
- Loobuda jäigast eeldatavast maksumusest, lasta pakkuda reaalne hind
- Määrata taaskasutatud materjalide vastavustõendamise ja garantii põhimõtted
- Jagada protsess selgemalt etappideks; tutvumisajad paindlikumaks, teavitus aktiivsemaks
- Kirjeldada töökorralduskava hindamisaspektid konkreetselt ja seada lehekülgede piirang
- Küsida referentsiks rekonstrueerimise kogemust üldiselt

Vähest osalust võib selgitada:

- ringmajandusliku arenduse vähene kogemus.
- Pakkujad olid alalhoidlikud ja keskendusid hankija antud elementidele.
- Ringse renoveerimise tavapraktikaks muutmiseks tuleb arendada edasi nii hanke hindamiskriteeriume kui ka turgu.

Riigi Kinnisvara

Aitäh!

Riigi Kinnisvara AS
Tartu mnt 85
Tallinn 10112

rkas.ee
info@rkas.ee
606 3400

