

# KONVERENTS “Tee, anna tööd!”

## 18. märts 2015

**14.30- 15.00 Kuidas hind mõjutab hankeid?**

**Margus Sarmet, ehitusekspert**

**15.00- 15.25 Kas tee on vallale liiga kallis?**

**Ott Kasuri, Eesti Maaomavalitsuste liit**

**15.25- 15.50 Kui odavaim ei võidagi?**

**Elari Udam, Riigi Kinnisvara AS**

**15.50- 16.30 Paneeldiskusioon “Ennustus lamba- aastaks”**

**Elari Udam, Kaupo Sirk - Maanteamet, Heiki Raadik - Swedbank**

**vaata ettekandeid [m.asfaldiliit.ee](http://m.asfaldiliit.ee)**





# Kui odavam ei võidagi?

**Elari Udam**

juhatuse liige, haldusdirektor

Teedekonverents 2015

18.märts



# Riigi Kinnisvara

# KOLM LUGU



Omanikujärelevalve hange  
- ERM ehitusele

Ehitushange -  
Rahvusrhiivi hoone



Projekteerimishange –  
Presidendi Residentsi

LUGU 1  
Eesti Rahva Muuseum  
omanikujärelevalve hange



# MÄLESTUSTE VÄLI

## EESTI RAHVA MUUSEUMI UUS HOONE RAADIL

Territooriumi pindala 41 ha  
Ehitusalune pind 21 973 m<sup>2</sup>  
Suletud netopind 33 854 m<sup>2</sup>  
Täisehitusprotsent: 5,3 %

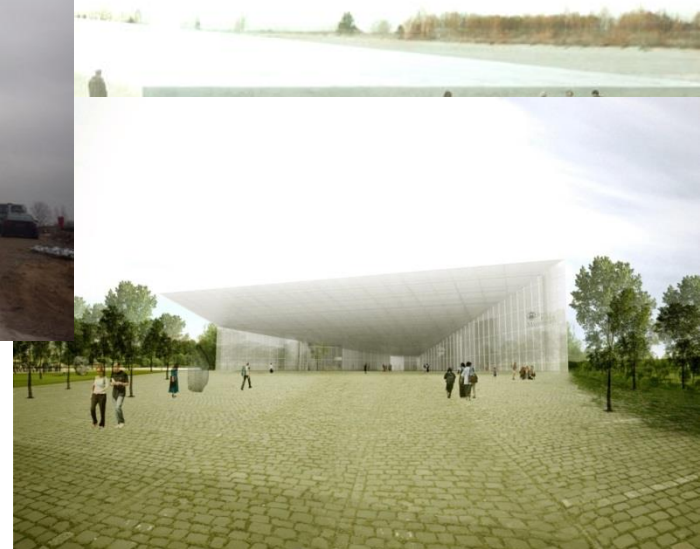


2012



2015  
veebruar

Projekti kogumaksumus  
(2007-2016) - **87,8 milj. €** sh  
Projekteerimine **5,6 milj.€**  
Ehitus **70,0 milj €**  
Sisustus ja näitused **9,1 milj €**



2015  
lõpp



Riigi Kinnisvara

# Eesti Rahva Muuseum omanikujärelevalve hange

## Mida hinnati ?

75 % pakkumuse hind

25 % Spetsialistide kvalifikatsioon sh. omakorda

Meeskonna juht	24%
üldehitus	20%
KVJVVK	16%
Tugevpool	16%
Nõrkpool	16%
Teed, platsid	16%

Lisaks olid kaalumistegurid

doktorikraad 1,3 ; Magister 1,2 jne.

volitatud insenerid kutse 1,2, insener 1,1 jne

# Eesti Rahva Muuseum omanikujärelevalve hange

## TULEMUS

Hinna vahe odavam ja kallim üle 3 korra

Sattusime vaidluste rägastikku ja tühistasime hanke

# Eesti Rahva Muuseum omanikujärelevalve hange

## Järeldused

Liiga keeruline hindamise süsteem

Tõendusmaterjali kontrollimine on keeruline või  
võimatu.



## LUGU 2

### Rahvusarhiivi uus hoone

**Nooruse tn 1, Tartu**

Suletud netopind **10 768 m<sup>2</sup>**

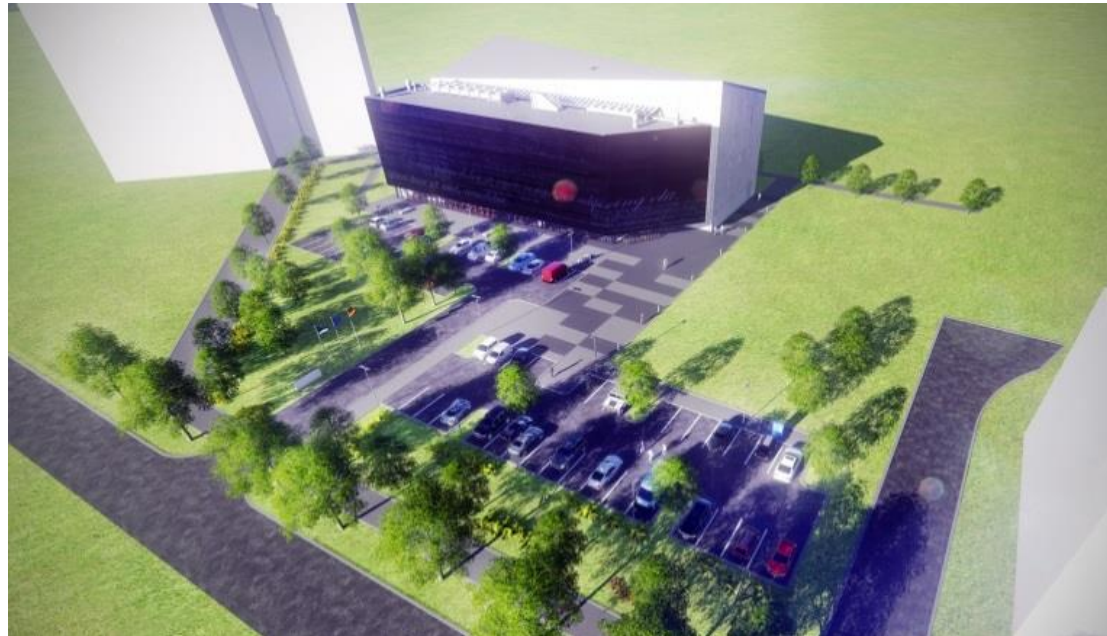
Energiaklass: **B**

Projekteerija Arhitekt 11  
/ Vaikla Stuudio

Sander Aas,  
Illimar Truverk,  
Urmo Vaikla,  
Tüüne-Kristin Vaikla,  
Margus Soonets

Valmimisaeg **31.märts 2016**

Odavaim pakkumus 715 €/m<sup>2</sup>



# RAHVUSARHIIVI EHITUSHANGE

## MIKS LISAKS MUUD TINGIMUSED?

- Probleemid alapakkumuse kahtlustega
- Pakutud meeskond erines tegelikust ja vahetati liiga tihti
- Tööde alustamine algfaasis venis
- Ajagraafikuid koostati kiirustades ja läbi mõtlemata
- Tööohutuse osas palju probleeme
- Keskkonna aspektide järgimise osas vähe ülevaadet
- Töö korraldus objektidel puudulik
- Alltöövõtjate alltöövõtjate alltöövõtjad ....

# RAHVUSARHIIVI EHITUSHANGE

## Kuidas hinnati ?

Pakkujad pidid esitlema oma plaani suuliselt kuni 30 minuti jooksul hindamiskomisjonile.

Esitlejaks pidi olema projekti juht (meeskond)

Punkte anti iga osa eest maksimaalselt 5 punkti (kusjuures 5 punkti tähendas, et on midagi, mis positiivses mõttes eristab teistest).

# RAHVUSARHIIVI EHITUSHANGE

## Mida hinnati ?

80 punkti pakkumuse hind (*merit point*)

20 punkti tööprogramm

Tööprogrammi hinnati 4-s võrdses osas (iga osa eest max 5 punkti)

1. Tööde korraldamise ja juhtimise plaan
2. Ajagraafik
3. Keskkonnaplaan
4. Ohutusplaan

Komisjon hindas tööprogrammi puhul kas see on läbimõeldud, teostatav ja usutav.

# RAHVUSARHIIVI EHITUSHANGE

## Tulemused

Kokku 10 pakkumist

•Parim pakkumus hinna järgi:

Vahe 2.-ga 2,2%

Vahe 3.-ga 3,1%

Vahe mediaaniga 7,9%

Vahe kalleimaga 23,6% (kui Läti firma välja jätta siis 15,6%)

•Muude kriteeriumite hindamine

Maksimaalne tulemus 19p.

Minimaalne 0 punkti (Läti firma ei tulnud kaitsmisele)

Ilma selleta minimaalne 14 punkti

Tööprogrammi punktid esineliku järjestust ei muutnud



# Järeldused

- positiivne

- On kindlam tunne, et pakkujad (eelkõige projekti juhtiv meeskond) on projekti paremini läbi mõelnud ja riske põhjalikumalt hinnanud.
- Pakkujatel tasub pingutada pakkumiseelsesesse tööplaani läbimõtlemissse

- arenguruum

- Tööprogrammi osad võiks olla erineva kaaluga
- Ajagraafik eraldiseisvana ei toimi vaid on tööde korraldamise ja juhtimise osa
- Sarnane lähenemine väiksemates töövõttude puhul ja projekteerimise ning omanikujärelevalve hangetes

- Lõplikke järeldusi vara teha – vajalik on lepingu periood

# LUGU 3

Objekt-

Liberty suvemõis

Uus planeeritav kasutus -

Eesti Vabariigi Presidendi residents

Objekti iseloomustus:

10 erinevat hoonet kõige suurem 470 m<sup>2</sup>

Asukoht

Vabaõhumuuseumi tee 10 Tallinn,



# Projekteerimine – Presidendi residents

## MIKS LISAKS MUUD TINGIMUSED?

- Väga suured hinnakäärid
- Probleemid alapakkumuse kahtlustega
- Probleemid töö kvaliteediga
- Sageli tunnustatumate arhitektuuri ja projekteerimisettevõtete mitteosalemine

# Projekteerimine – Presidendi residents

## Mida hinnati?

Maksimaalne 100 punkti

Maksumus 45p.

Juhtiv arhitekt/muinsuskaitse arhitekt 24p.

Sisearhitekt 21 p

Kontseptsioon 10p.

# Mida hinnati?

## KAVAND (max 10. punkti)

- Kas see on lähtuvalt hanke esemeks olevast objektist läbimõeldud ja teostatav;
- Kas see vastab hankija seatud eesmärgile ja toetab selle saavutamist;
- Kas ja kuidas on kaasatud kavandi realiseerimiseks vajalik ressursid ja kompetents ning kuidas see toetab hankija seatud eesmärgi saavutamist;
- Kavandi realiseerimist toetavaid töö- ja juhtimisprotsesse, sh kas juhtimisprotsessid toetavad realiseerimist ja hanke eesmärgi saavutamist;
- Võimalike oluliste riskide väljatoomist ja nende maandamistegevusi, sealhulgas mida on õpitud varasematest kogemustest;
- Milline on asendiplaaniline ja arhitektuurne nägemus;
- Milline on hoonete sisearhitektuurne nägemus koos stiilivõtete kirjeldusega ja esitusega;
- Töökorraldus ja spetsialistide kaasamine (alltöövõtjate kaupa);
- Kvaliteedikontrolli tagamine ja riskide maandamistegevused.



# Projekteerimine – Presidendi residents

## Hanke tulemused

Kokku 9 pakkumust

Eeldatav maksumus 220 000 €

- maksumuste erinevused

Odavaima ja kalleima vahe 2,56 korda

Võitnud pakkumise erinevus:

odavaimast + 11 %

mediaankeskmisest - 40 %

eeldatavast maksumusest - 6,7%

Arhitektuursete osade (välis-, sise- ja maastiku-) maksumuse osakaal kogumaksumustest :

pakkumuste mediaan 47%.

Võitnud pakkuja 39%

# Projekteerimine – Presidendi residents

## Hanke tulemused

### KAVAND

- 5 paremat said punkte (vastavalt 10; 8; 6; 4 ja 2)
- parima kavandi esitaja jäi kokkuvõttes 5. ndaks olles 50% kallim võitja pakkumusest
- võitja kavand hinnati paremuselt neljandaks.
- odavaima pakkumuse teinud kavand hinnati paremuselt teiseks.
- 3-e kõige kallima pakkumuse tegijad said kavandite eest 0 punkti

# Projekteerimine – Presidendi residents

## Järeldused

- positiivne

- Ei vaidlustatud?
- Konkurents suurem (osales palju neid kes muidu ei ole seda teinud)
- Parimate pakkujate puhul oli näha läbimõeldust ja soovi tööd teha. Seega usume, et tulemus saab parem kui tavapäraselt
- Hind tundub õiglane ja selline lähenemine toetab valdkonna arengut (on „seksikam“)

# Projekteerimine – Presidendi residents

## Järeldused

- arenguruum

- Kvalitatiivne osakaal (eelkõige kavand) võiks olla veel suurem
- Kavandi hindamist tuleks viia lahku – arhitektuurne kontseptsioon (anonüümne) ja juhtimiskvaliteedi tagamise meetmed (vestlusvoorud, paikvaatlused, tõendusdokumentatsioon)
- Rohkem aega pakkumuste tegemiseks
- Ei asenda ideekonkurssi
- Preemiate määratlus selgemaks

- Lõplikke järeldusi vara teha – vajalik on objekt valmis ehitada

# Veel mõtteid

- KUIDAS ON VÕIMALIK OBJEKTIIVSELT HINNATA?
- Milline on õige objektiivne proportsioon hind vs. Muud
  - KULDLÕIGE?
  - või FIDIC soovitus:
    - hind 0-10%
    - max 20% väga lihtsate projektide puhul
- Kas ja kui palju leiame sõltumatuid ja samas pädevaid eksperte komisjonidesse.
- Milleks on valdkonna kutsekvalifikatsiooni süsteem – see peaks ju lihtsustama teenuse ostjatel orienteeruda meistrite, sellide ja õpipoiste vahel. Kas kutseprofessionaalsus on tagasisidestatud?





# Täna!

 **Riigi Kinnisvara**