

Üürilepingu nr Ü16219/19 Lisa 7 - Üüripinnal teostavate tööde loetelu (*pooled on teadlikud, et tegelikkuses on tööde teostajaks kinnistu, mille koosseisus üüripind on, omandaja*)

1. Üldpõhimõtted

- 1.1 Lisas 6 nimetatud projektis, muinsuskitse eritingimustes ja elektripaigaldiste ehituskirjelduses esitatud projektlahendust on üürileandja koostöös kinnistu omandajaga kohustatud teostama vaid käesolevas lisas 7 kirjeldatud mahus ja põhimõtetel.
- 1.2 Kõigil üüripinnal (edaspidi nimetatud ka muuseumi ala) kavandatavate ja muuseumiga seotud tööde projekteerimisel lähtutakse üürilepingu lisast 6. Olukordades, kus lisa 6 ja 7, ega täiendavalt esitatud projektlahendused ei anna konkreetsetes küsimustes piisavalt selget lahendust, peab kinnistu omandaja enne lahenduste projekteerimist need kooskõlastama üürileandjaga.
- 1.3 Kui töö on kirjeldatud projektis, kuid ei ole eraldi välja toodud lisas 7, siis on antud töö teostamine üürileandja kohustus (Nt kui projekt näeb ette armeeritud betoonpõranda valamist, kuid lisa 7 ei kirjelda betoonpõranda armeerimist, siis põranda armeerimine, või sellega soovitud lõppeesmärgi saavutamine, on üürileandja kohustus).
- 1.4 Lisas 7 kirjeldatud mahtu ületavaid töid võib üürileandja teostada teavitades sellest üürnikku, kuid üürileandja ei või nõuda nende tööde hüvitamist ilma vastava kirjaliku eelkõiguleppeta.
- 1.5 Kõik sisuliselt lisades 6 ja 7 toodust erinevad lahendused peab üürileandja kooskõlastama üürnikuga.
- 1.6 Üürileandja sõlmib vastavad kokkulepped kinnistu omandajaga, et kõik plaanitavate tööde aluseks olevad projektid kõigis järgnevates projekteerimise staadiumites (k.a. ehitusetaapis koostatavad teostusjoonised, mõõdistusprotokollid jms) ja nende lähtedokumendid (ekspertiisid, tehnovõrkude valdajate tingimused jms) esitab kinnistu omandaja eelnevalt üürileandjale kontrollimaks, et kavandatud tööd vastavad seatud tingimustele.

2. Üldpõhimõtted tööloikude osas

Kui pole täpsemalt käsitletud mujal, tuleb lähtuda järgnevast:

2.1 Küte, ventilatsioon, jahutus

Kütte- ega ventilatsioonisüsteemi rajamisel ei arvestata kasutajapoolsete erivajadustega nagu näiteks kohtväljatõmbed, erinõuetega ruumides täppiskonditsioneerimine ning niiskusrežiimi tagamine, võimalike seadmeruumide jahutus, muuseumi poolt kasutatavatele eriseadmetele esitatud sisekliima tagamise ja reguleerimise nõuded.

Üüripinna sisekliima tagamise ja küttesüsteem reguleerimine peavad olema sõltumatud (soovitavalt autonoomsed süsteemid) ja juhitud sõltumatult ülejäänud hoonest.

2.2 Võrguliitumised

Kõik võrguliitumised peavad olema teostatud ning liitumistasud tasutud ning kõik võrguteenused peavad olema kasutatavad valduse üleandmisest.

2.3 Lukustamine

Lukusüsteem on sarjastatud (ei puuduta olemasolevaid lukke). Paigaldatud lukusüsteemid peavad vastama kehtivatele nõuetele, näiteks võimaldama hoonest võtmeteta evakueerumist selleks ettenähtud asukohast ning võimaldama elektroonilise kaugjuhtimise paigaldamist vajaduspõhiselt.

Olemasolevatele ustele uusi statsionaarseid lukke, sulgureid jms ei paigaldata (vajadusel kasutatakse ripplukke).

2.4 Andmeside

Üüripind on varustatud optilise andmeside ühendusega ja on tagatud valmidus koheseks teenusepakujaga liitumiseks ning andmeside kasutamiseks vajalikus mahus.

2.5 Tuleohutus

Tagatakse valmidus liituda hooneülese ATS süsteemiga.

Paigaldatakse nõuetekohased tuletõrjekapid/vesikud, rõhutõsteseadmed ja ehitatakse välja vajalik veetorustik vaid juhul kui see on ametkondlikult nõutav.

Viitasid, evakuatsioonivalgusteid jms ei paigaldata.

2.6 Jäätmekäitlus

Üüripinna jäätmete kogumine lahendatakse kinnistu omaniku poolt väljaspool muuseumi ala.

3. Üüripinnal teostamisele kuuluvate tööde tabel

Tabelis olevad mahud on toodud järgnevalt: 100% – tööd teostatakse üürileandja poolt kogu lisa 6 esitatud mahus, lisaks tuleb arvestada kommentaaris tooduga; 0% – tööd üürileandja poolt ei teostata; maht pole arvuliselt esitatud – tööd teostatakse üürileandja poolt alampunktides ja/või kommentaarides täpsustatud mahus.

EHITISE OSA VÕI EHITAMISE TÖÖLÕIK	MAHT	KOMMENTAAR
PROJEKTEERIMINE		
Ehitusprojekteerimine		Vastavalt EVS 932:2017, või uuem
Arhitektuuri osa		
Arhitektuurne projekt	100%	Lähtuvalt arhitektuurikonkursi tulemusest ning muuseumi eelprojektist.
Sisekujunduse projekt	0%	Projekti esitab üürnik. Vt lisa 6 ja tabelis "Siseseinte pinnakatted".
Tarindid		
Konstruktiivne projekt	100%	Lähtuvalt arhitektuurikonkursi tulemusest ning muuseumi eelprojektist.
Kütte, jahutuse ja ventilatsiooni ning veevarustuse ja kanalisatsiooni osa		

VKKVJ projekt	100%	
Elektripaigaldis		
ET, EN ja AT projekt		Üürnik esitab eriosade projektid põhiprojekti staadiumis hiljemalt 1 aasta möödumisel üürileandja vastavast teadaandest, kuid mitte varem kui 2 aastat kinnistute müügitehingust. Kui üürnik tähtajaks projekte ei esita, on üürileandjal õigus ehitustööd peatada kuni projektide esitamiseni (pinna üleandmise tähtaeg pikeneb selle võrra automaatselt).
Geotehniline osa		
Asendiplaaniline osa	100%	Lähtuvalt arhitektuurikonkursi tulemusest ning muuseumi eelprojektist.

VÄLISRAJATISED	100%	
Ettevalmistus ja lammutus		
Ettevalmistus ja raadamine		
Ettevalmistustööd	100%	
Hoonete ja rajatiste kaitse		
Ol.oleva hoone kaitse ehitustööde ajal	100%	
Hoonete ja rajatiste lammutamine		
Lammutustööd	100%	
Raadamis- ja lammutusjäätmete vedu ja utiliseerimine		
Lammutusprahi vedu ja utiliseerimine	100%	
Hoonealune süvend		
Kaeved		
Hoone ol.olevate vundamentide lahtikaeved	100%	
Täited		
Hoone ol.olevate vundamentide tagasitäide tihendatud liivaga	100%	
Pinnase vedu		
Hoone ol.olevate vundamentide lahtikaeve vedu ja utiliseerimine	100%	
Hoonevälised ehitised		
Estakaadid, kaldteed ja pandused		

Kaldtee killustikalused	100%	
Kaldtee soojustus	100%	
Kaldtee katend	100%	
Tugimüürid ja piirded		
Tugimüüride killustikalused	100%	
Tugimüüride raudbetootaldmikud	100%	
Tugimüüride seinad	100%	
Koorteaediku ja jalutusbokside korrastamine	100%	
Ol.olevate piirete korrastamine	100%	
Välistrepid		
Sissepääsu porirest	100%	
Hoone evakuatsioonitrepi ehitus	100%	
Varikatused		
Varikatuste ehitus	100%	
Valvuritornide korrastamine	100%	
Välisvõrgud		
Drenaaž ja truubid		
Sadeveekanaliseerimise torustik koos kaevete, aluste ja tagasitäitega	100%	
Sadeveekanaliseerimise kaevud, vajadusel liiva- ja õlipüüdurid	100%	
Väliskanaliseerimine		
Kanaliseerimistorustik koos kaevete, aluste ja tagasitäitega	100%	
Kanaliseerimiskaevud	100%	
Välisvalgustus		
Müüripealsed valgustid	100%	Valgustid tarnib üürnik vastavalt endapoolsele projektlahendusele, mis koostatakse vastavalt eelprojekti p 2.7. Vt "Tugevvoolupaigaldis". Valgustid paigaldab hoone omandaja.

Süvistatud, pinnapealsed ja pollar valgustid	100%	Valgustid tarnib üürnik vastavalt endapoolsele projektlahendusele, mis koostatakse vastavalt eelprojekti p 2.7. Vt "Tugevvoolupaigaldis". Valgustid paigaldab hoone omandaja.
Veetorustik		
Veetorustik koos kaevete, aluste ja tagasitäitega	100%	
Küttetorustik		
Küttetorustik koos kaevete, aluste ja tagasitäitega	100%	
Kaabelliinid		
Peatoiteliin koos kaevete, aluste ja tagsitäitega	100%	
Valgustuse toiteliin koos kaevete, aluste ja tagsitäitega	100%	
Sideliinid		
Sidekanalisatsioon koos aluste, kaevete ja tagasitäitega. Sidekaabel.	100%	
Kaeved maa-alal		
Kaeved		
Teede ja platside aluste väljakeved	100%	
Hoone sokli väljakeved	100%	
Tugimüüride väljakeved	100%	
Täide		
Territooriumi täide ol.oleva väljakevega	100%	
Territooriumi täide juurdeveetav pinnas	100%	
Hoone tugimüüride ja sokli tagasitäide tihendatud liivaga	100%	
Maa-ala pinnakatted		
Haljastus		
Muru rajamine koos kasvupinnase lisamisega	100%	
Dekoratiivhaljastuse koos kasvupinnase lisamisega	100%	
Teede ja platside alused		

Teede ja platside liivalused	100%	
Teede ja platside killustikalused	100%	
Kivi- ja plaatkatted		
Teede katendid	100%	
Väikeehitised maa-alal		
Piirded		
Ol.olevate metallväravate korrastamine	100%	
Hoone juurde kuuluv välisvarustus		
Hoone juurde kuuluv välisvarustus	100%	Sh Konvoi-73 mälestusmärgi ümberpaigutamine.

ALUSED JA VUNDAMENDID	100%	
Rostvärgid ja taldmikud		
Liiv- ja killustikalused		
Liftisahtide alusplaadi killustikalused	100%	
Betoontarindid		
Liftisahtide alusplaadid	100%	
Liftisahtide seinad	100%	
Müüritis		
Ol.oleva sokli müüritise korrastamine välisperimeetril	100%	
Ol.oleva sokli müüritise korrastamine siseperimeetril	100%	
Sooja- ja hüdroisolatsioon		
Liftiähtide soojaisolatsioon	100%	
Liftiähtide hüdroisolatsioon	100%	
Aluspõrandad		
Liiv-ja killustikalus		
Taastava aluspõranda alused	100%	
Rajatava aluspõranda alused	100%	
Betoontarindid		
Taastatava aluspõranda betoonplaat	100%	
Rajatava aluspõranda betoonplaat	100%	

Sooja- ja hüdroisolatsioon		
Taastava aluspõranda hüdroisolatsioon	100%	
Rajatava aluspõranda hüdroisolatsioon	100%	
Aluspõranda soojustus	100%	
Vaiad ja tugevdustarindid		
Pinnaseankrud ja injekteerimine		
Välisperimeetri vundamentide injekteerimine	100%	
Siseperimeetri vundamentide injekteerimine	100%	

KANDETARINDID	100%	
Kandvad ja välisseinad		
Monoliitsest betoonist tarindid		
Seinte raudbetoonisillused, tugevdused	100%	
Metalltarindid		
Ol.olevate seinakonstruktsioonide tugevdamine	100%	
Terassillused	100%	
Müüritised		
Liftide šahtid	100%	
Ol.olevate pae- ja telliskonstruktsioonide plommimine	100%	
Ol.olevate avade kinniladumine	100%	
Seinte fassaadikatted		
Ol.oleva välisseina puhastamine, avapõskede korrastamine	100%	
Katuse karniiside korrastamine	100%	
Fassaadi dekoratiivelementide korrastamine	100%	
Akende trellid, restaureeritavad ja uued	100%	
Akende lamellplekk katted-zalusiid	100%	
Vahe- ja katuslaed		
Betoontarindid		

Liftisahti betoonplaadid	100%	
Vahelagede raudbetoontugevdused	100%	
Metalltarindid		
Vahelagede terastugevdused	100%	
Trepielemendid		
Betoontarindid		
Ol.olevate trepikonstruktsioonide tugevdamine ja korrastamine	100%	
Metalltarindid		
Sisetreppide teraskonstruktsioon	100%	
Ruumelemendid		
Panduste ja kaldteede ehitamine	100%	

FASSAADIELEMENDID JA KATUSED	100%	
Aknad		
Puitaknad		
Ajalooliste akende analoogid koos paigaldusega, või restaureerimine	100%	
Välisüksed ja väravad		
Lukustus ja varustus		
Välisuste lukustus ja varustus	100%	
Metallüksed ja –väravad		
Restaureeritavad terasüksed	100%	
Metall-klaasüksed	100%	
Metallüksed	100%	
Piirded ja käiguteed		
Hooldusplatvormid, sillad, käiguteed		

Pööningu käiguteed	100%	
Metallist piirded		
Ol.olevate trepipiirete korrastamine	100%	
Elementtrepid		
Seinakinnitusega redelid	100%	
Katusetarindid		
Elemendid		
Katuse sadeveesüsteem	100%	
Katuseluugid	100%	
Korstnad	100%	
Katuse elemendid, läbiviigud jms	100%	
Puittarindid		
Katuse kandev puitkonstruktsioon	100%	
Katuse roovitused	100%	
Sooja- ja hüdroisolatsioon		
Katuse aluskate, aurutõkkekile	100%	
Pööningu soojustus	100%	
Pööningu tuuletõkkeplaat, tuulesuunajad	100%	
Katusekatted		
Katuse katmine valtsplekiga	100%	

RUUMITARINDID JA PINNAKATTED		
Vaheseinad		
Klaasvaheseinad		
Klaasvaheseinad	0%	
Elementvaheseinad		
Garderoobide elementseinad	0%	
Puit- ja kipsplaatvaheseinad		
Kergkonstruktsioonis vaheseinte ehitus	0%	
Kergkonstruktsioonis vaheseinte ehitus, pööning	100%	
Siseuksed		
Metalluksed		
Metallprofiiluksed	0%	
Ol.olevate terasuste korrastamine	100%	
Puituksed		
Puituksed	0%	
Ol.olevate puituste korrastamine	100%	

Siseseinte pinnakatted		Kõigi uute pinnakatete, s.h. seinte, värvused vastavalt üürniku poolt esitatud, muinsuskaitsega kooskõlastatud sisekujundusprojektile. Üürnik esitab projekti hiljemalt 6 kuu jooksul alates üürileandja vastavast teadaandest. Kui üürniks projekti tähtajaliselt ei esita, siis on õigus värvivalik teostada üürileandjal.
Värvkatted		
Rajatavate seinte pahteldamine ja värvimine	100%	
Ol.olevate krohvseinte töötlemine tolmutõkkega	100%	
Ol.oleva telliseina puhastamine ja katmine tolmutõkkega	100%	
Krohv- ja tasandus		
Rajatavate seinte krohvimine	100%	
Ol.olevate seinte krohviparandused krohviga	100%	Vajadusel teostada soolade eemaldamine vastavalt TTÜ ekspertiisis kirjeldatud meetodikale.
Plaatkatted		
San.ruumide seinte plaatimine	0%	
Ol.oleva plaatkatte puhastamine ja korrastamine	100%	
Puitvooderdus		
Ol.oleva puitvoodri korrastamine	100%	
Sooja-, heli- ja hüdroisolatsioon		
San.ruumide seinte hüdroisolatsioon	0%	
Lagede pinnakatted		
Värvkatted		
Lubikrohviga kaetud lagede viimstlus värviga	100%	
Tellisvõlvalagede korrastamine ja katmine tolmutõkkega	100%	
Lubikrohvitud võlvalagede korrastamine ja katmine tolmutõkkega	100%	
Betoonlagede tasandus		
Ol.olevate lagede krohvimine	100%	
Ol.olevate lagede krohviparandused	100%	Vajadusel teostada soolade eemaldamine vastavalt TTÜ ekspertiisis kirjeldatud meetodikale.
Puidust laed		

Ol.oleva laudise korrastamine ja viimistlus	100%	
Treppide pinnakatted		
Astmete plaatkatted		
Kivitreppide korrastamine	100%	
Põrandad ja põrandakatted		
Põrandatasndus		
Põrandate tasandus	100%	
Epokatted ja pinnakõvendid		
Betoonpõrandate pinnakõvendi	100%	
Ol.olevate põrandate korrastamine ja katmine tolmutõkkega	100%	
Plaatpõrandad		
Paekiviplaatpõrandad, uued	100%	
Paekiviplaatide paigaldus, ol.olevad	100%	
San.ruumide põrandate plaatimine kreaamiliste plaatidega	0%	
San.ruumide põrandate hüdroisolatsioon	100%	
Puitpõrandad		
Olemasolevate puitpõrandate konserveerimine	100%	
Parkett, paigaldusega	0%	

SISUSTUS, INVENTAR, SEADMED		
Sisustus ja mööbel		
Admistraatori lett	0%	
Garderoobide sisustus	0%	
Inventar		
San.ruumide kohtkindel sisustus	0%	

Säilitatavate ajalooliste trellseinte, metallseinte, naride, muu sisseehitatud mööbli, ahjude, sansõlmede jms varustuse konserveerimine ja restaureerimine.	100%	Säilitatavad ajaloolised san.süsteemid jt tehnoseadmed korrastatakse mittetoimivatena/eksponaatidena. Samuti ei korrastata nt kambrite ajaloolisi lukke jms.
Tõste- ja teisaldusseadmed		
Liftid		
Liftid paigaldusega	100%	
Invatõstukid	0%	

TEHNOSÜSTEEMID		
Veevarustus ja kanalisatsioon		
Veevarustus		
Veevarustus büroo	100%	
Veevarustus muuseum	100%	
Kanalisatsioon		
Kanalisatsioon büroo	100%	
Kanalisatsioon muuseum	100%	
Sanitaartechnika seadmed		
Sanitaartechnika seadmed büroo	0%	
Sanitaartechnika seadmed muuseum	0%	
Küte, ventilatsioon ja jahutus		
Küttetorustikud		
Küttetorustikud büroo	100%	
Küttetorustikud muuseum	100%	
Küttekehad		
Küttekehad büroo	100%	
Küttekehad muuseum	100%	
Katlamajad, soojasõlmed, boilerid		

Soojasõlm büroo	100%	
Soojasõlm muuseum	100%	
Ventilatsiooniseadmed		
Ventilatsiooniseadmed büroo	100%	
Ventilatsiooni plafoonid, jaoturid jmd büroo	100%	
Ventilatsiooniseadmed muuseum	100%	
Ventilatsiooni plafoonid, jaoturid jmd muuseum	100%	
Ventilatsioonitorustikud		
Ventilatsioonikanalite korrastamine	100%	
Ventilatsioonitorustikud	100%	
Jahutusseadmed		
Jahutusseadmed büroo	100%	
Jahutustorustikud		
Jahutustorustikud büroo	100%	
Tuletõrjevarustus		
Tulekustutusseadmed		
Tulekahjusignalisatsioonisüsteem	100%	
Tuletõrje voolikusüsteem		Ehitatakse juhul, kui projekteerimise käigus ostutub ametkondlikult nõutavaks.
Tugevoolupaigaldis		Tööd lähtuvalt ITK IB tööst 1897, mida täpsustatakse üürniku poolt esitatavate põhiprojektidega.
Elektri peajaotussüsteemid		
Elektri peajaotussüsteemid	100%	Koos seadmetega.
Kaabliteed		
Kaabliteed	100%	
Kaabeldus		
Kaabeldus	100%	Kuni lõpptarbijateni, kuid ei paigaldata lüliteid, voolupesi, andureid jms
Valgustussüsteemid		
Valgustussüsteemid büroo	100%	Paigaldada võib üürniku poolt esitatavatest projektidest erinevaid valgusteid, kui ettenähtud tooted on ebamõistlikult kallid. Paigaldatakse ka lülitid ja andurid ning teised seadmed, mis on valgustussüsteemi osaks.
Valgustussüsteemid muuseum	0%	Vaid kaabeldus. Valgustid paigaldab üürnik.
Elektriküte, installatsioonimaterjalid		

Installatsioonimaterjalid		Sisalduvad 100% ulatuses vaid elektriküttega seotud installatsioonimaterjalid. Elektriküttest rajatakse toimivatena, sh küttegaablid vihmaveesüsteemides. Muus osas sisalduvad installatsioonimaterjalid, kuivõrd need on seotud kaabeldusega (st sisalduvad nt kaablikõrid, toosid jms).
Piksekaitse ja maandus		
Maandus, piksekaitse	100%	
Nõrkvoolupaigaldis ja automaatika		Tööd lähtuvalt ITK IB tööst 1897, mida täpsustatakse üürniku poolt esitatavate põhiprojektidega.
Hooneautomaatika		
Hooneautomaatika		Vaid kaabeldus.
Andmevõrgud, telefoni- ja infoedastussüsteemid		
Andmevõrgud, telefoni- ja infoedastussüsteemid		Vaid kaabeldus.
Turvasüsteemid		
Valve-, jälgimis- jm turvasüsteemid		Vaid kaabeldus.

EHITUSPLATSI KORRALDUSKULUD	100%	
Ajutised ehitised ehitusplatsil	100%	
Objekti teadetetahvel	100%	
Tellingud	100%	
Ajutised tehnosüsteemid	100%	
Ehitusmasinad ja -seadmed	100%	
Energiakulu	100%	
Hoonete kütmine ja kuivatamine	100%	
Elektrikulu	100%	
Veekulu	100%	
Talvised lisakulud	100%	
Kulud abistavatele tegevustele	100%	
Ehitusplatsi korrashoid	100%	
Objektil oleva inventari hoidmisega seotud kulud	100%	
Lõplik koristamine	100%	
Jäätmekäitlus	100%	
Ehitusprahi koristus ja utiliseerimine	100%	
Juhtimiskulud	100%	
Valve	100%	

Muinsuskaitse erikulud	100%	
Lepingu erikulud	100%	
Ehituse koguriskikindlustus	100%	