**Lisa 3 – Üüripinna tehnilised nõuded**

1. **Üldnõuded**
   1. Üüripind peab olema projekteeritud ja ehitatud välja tasemel, mis tagab nende ruumide funktsioonidekohast kasutamist arvestades päringus toodud tingimusi.
   2. Üüripind peab alates üüripinna üleandmisest kuni üürilepingu lõpuni vastama tingimustes toodud nõuetele. Üüripind peab olema sellises seisukorras, et ei vaja alates üüripinna üleandmisest kuni üürilepingu lõpuni rekonstrueerimist ja tehnosüsteemide uuendamist või asendamist ehitusseaduse mõistes.
   3. Lisaks on alljärgnevalt kirjeldatud üürniku soove ja tingimusi, millele üürnik pöörab erilist tähelepanu:
      1. üüripinnal kasutatud/kasutatavad materjalid, tooted, seadmed, tehnosüsteemid ja nende paigaldamise tehnoloogia peavad tagama võimalikult pika kasutusea, vastupidavuse ning olema võimalikult kulumis- ja vandaalikindlad;
      2. Üüripinna ruumide planeerimisel ja sisekujunduses (sealhulgas seinte värv, põrandakatete värv ja tüüp, aknakatted jmt) tuleb lähtuda Politsei- ja piirivalveameti (PPA) teeninduskeskkonna standardist (Lisa nr 8);
      3. kasutatud seina- ja põrandate viimistlusmaterjalid, aknalauad jm. käeulatuses olevad materjalid ning tooted peavad taluma sagedast pesu aktiivsete puhastusvahenditega;
      4. kõik lisaks täna hoones olemas olevatele süsteemidele väljaehitatavad tehnosüsteemid peavad toimima hoone kasutamise seisukohast kõige ökonoomsemal viisil;
      5. ruumides peab olema tagatud vajalik helipidavus, akustika, ohutus, õhuvahetus, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ja muud tervisekaitsest ja ruumide põhifunktsioonidest ja kasutusintensiivsusest tulenevad nõuded;
      6. projektlahendus peab soovituslikult olema energiasäästlik (kaalutud energiakasutuse C klassi hoone vastavalt määrusele; ETA või KEK ≤160 kWh/(m² a).
      7. välise ja sisemise materjalivaliku lähtekohaks peab olema võimalikult pikk vastupidavusperiood ja ekspluatatsiooniline odavus. Arvestama peab ka asjaoluga, et võimalike remonttööde teostamine oleks suhteliselt odav ja tehnoloogiliselt lihtsalt teostatav.
   4. Üürileandja kohustub esitama üüripinna üürniku vajadustele kohandamisel üürniku nõudmisel sisearhitektuuris kasutatavate materjalide näidised.
   5. Vastavalt üürilepingule on ruumide remondikohustus ruumides nõuetekohaste tingimuste tagamiseks üürileandja kohustus. Sellest tulenevalt tuleb juhul kui tegemist ei ole uusehitusega, enne üüripinna üürnikule üleandmist üüripinnal üürileandja poolt teha vajalikus mahus remonttöid siseviimistluse ja tehnosüsteemide uuendamiseks, et tagada üürnikule nõuetekohane ja esteetiline töökeskkond (sh vahetada vajalikus mahus põrandakatteid ja uuendada muud pinnaviimistlused, et ehitise kvaliteedi osas oleksid ruumid üüripinna üleandmisel heas seisukorras). Lisaks tuleb arvestada, et siseviimistluse ja tehnosüsteemide uuendamise tööd tuleb läbi viia enne üüripinna üleandmist ka nendes ruumides, kus lähtuvalt ruumi viimistluse ja tehnosüsteemide kvaliteedist ja vanusest tuleks need tööd teostada järgneva 3 aasta jooksul.
   6. **Juhul, kui käeolevates nõuetes või üüripäringu tingimuste lisades ei ole süsteemide või ruumide osas nõudeid esitatud, tuleb lähtuda Riigi Kinnisvara ASi juhendist „Tehnilised nõuded kooli- ja büroohoonetele“** (<http://rkas.ee/parim-praktika/tehnilised-nouded-koolide-ja-buroohoonetele>**- vt Ruumikaardid).**
   7. **NB! Juhul, kui üüripind ei vasta päringu tingimustes toodud ühele või mitmele tingimusele, siis tuleb need tingimused kirjeldada lisa nr 1 märkuste jaotuses ja seda võtab hindamiskomisjon arvesse üüripakkumise hindamisel.**
2. **Turvalisus** 
   1. Kõik üüripinna bürooruumid ja ühendusteed peavad olema varustatud tehnilise valve seadmetega. Üüripind peab olema jagatav eraldi valvestatavateks tsoonideks, arvestades, et minimaalselt teenindussaal, töökabinetid, dokumendihoidla ja seadmeteruum peavad olema eraldi valvestatavad.
   2. Üüripinna sissepääsuuksed peavad olema varustatud läbipääsusüsteemiga (distantskaardilugeja). Üürnikule tuleb üle anda 60 läbipääsukaarti. Üüripinna valvestamine ning ligipääsu juhtimine peab olema ainult üürniku kontrolli all.
   3. Iga 2 teenindusleti kohta peab olema üks kuppelkaamera. Kaamerate parameetrid vastavalt Politsei- ja piirivalveameti (edaspidi *PPA*) turvasüsteemide projekteerimis- ja teostusjuhendile;
   4. Teenindussaali üldkaamerad (eeldatavalt 2 tk) peavad katma kogu teenindussaali üldvaated. Kaamerate paigutus täpsustatakse üürnikuga. Kaamerate parameetrid peavad vastama PPA turvasüsteemide projekteerimis- ja teostusjuhendile;
   5. Kõik teenindusletid tuleb varustada nn paanikanuppudega. Teostus peab vastama PPA turvasüsteemide projekteerimis- ja teostusjuhendile.
3. **Arvuti ja sidevõrgu nõuded**
   1. **Telefoni- ja arvutivõrgu aktiivseadmete paigaldamine ei ole üürileandja kohustus.**
   2. Üürile antava pinna kaablisüsteemidel peab olema oma jaotla, mis on täielikult üürniku käsutuses ja ei ole seotud maja teiste osadega. Juhul kui oma jaotla või jaotlate eraldamine pole võimalik peavad üürniku seadmed olema eraldi lukustatavates seadmekappides. Jaotla on ette nähtud järgmiste seadmete ning liideste paigaldamiseks:
      1. arvutivõrgu aktiivseadmed;
      2. arvutisidekaablite (ühendused vastavalt fiiberoptiliste ja/või CAT5E arvutivõrgu kaablite jaoks) peajaotuskilp e. peakross – PJK (19” seina/põranda seadmekapp/püstik (rack)/seadmeraam) – 42U, 2 tk, juhul kui on eraldi lukustatavad, siis perforeeritud ustega;
      3. tugevvoolu reservtoite automaatika (seade üürniku poolt);
      4. jaotla kliimaseadme jahutusvõimsusega min 5kW.
   3. Üürniku jaotla suurus on 10-15 m².
   4. Hoone sisend tuleb ühendada PJK-ga multimode fiiberoptiliste kaabliga (24 kiudu).
   5. Kaablisüsteemid peavad olema kooskõlas järgmiste standartidega:
      1. rahvusvaheline ISO-11801 (min klass D);
      2. Euroopa EN 50173 (min klass D);
      3. Põhja Ameerika ANSI/EIA/TIA 568A (CAT5E) ja ANSI/EIA/TIA 569;
      4. Eesti SFS 3209, SFS 4365, SFS 5656 ja EEI3-5-3:1994.515.2;
   6. Lokaalvõrgu sidekaablid ei tohi läbida ühegi teise asutuse ega avalikke ruume.
   7. **Kaabelduse topoloogia**
      1. Kaablid peavad olema struktureeritud arhitektuuri kasutades kas:
         1. kasutades hierarhilist tähekujulist arhitektuuri: iga kolme korruse kohta üks või rohkem keskpunkti, edaspidi sidejaotuskapp (SJK) või
         2. kasutades ühe keskpunktiga tähekujulist arhitektuuri, kusjuures keskpunktist lähtuvad kaablid peavad hõlmama kõiki ruume
      2. SJK ja PJK lahendamisel tuleb:
         1. Kasutada nende sees min CAT5E RJ45 krossipaneele;
         2. Kasutada SJK jaoks seina/põranda 19” lukustatavaid seadmekappe;
         3. Varustada SJK-d ja PJK 6x230V DATA toitepaneeliga ning 2U seadmeriiuliga;
         4. Kõik ühendused teostada min CAT5E sidekaablitega või (kui kaabli pikkus on üle 90 m) multimode fiiberoptiliste kaablitega.
      3. SJK-id ühendada PJK-ga multimode fiiberoptiliste kaabliga (min. 4 kiudu);
      4. Juhul, kui süsteemis on rohkem kui üks SJK, tuleb vedada iga SJK ja PJK vahel kolm min CAT5E reservkaablit;
      5. Võrgu kaablite hulka peavad olema kaasa arvatud ka jaotuskappide patch-kaablid.
   8. Üürnikule antakse üle üüripinna kaablivõrgu joonised ja mõõdistused vastavalt standardile EN590174.
   9. **Töökohtade varustatus**
      1. Iga teenindusleti töökoht tuleb varustada 3xRJ45 + 8x230V pistikupesadega;
      2. Iga kliendiarvuti töökoht teenindussaalis tuleb varustada 2xRJ45 + 2x230V pistikupesadega;
      3. Iga fotoboks tuleb varustada 2xRJ45 + 2x230V pistikupesadega;
      4. Dokumendilugeja tuleb varustada 1xRJ45 + 1x230V pistikupesadega;
      5. Printer tuleb varustada 1xRJ45 + 1x230V pistikupesadega;
      6. TV kohad tuleb varustada 1xRJ452x230V pistikupesadega
      7. Iga töökabineti töökoht tuleb varustada 2xRJ45+6x230V. Arvutivõrgu ja side kaabeldus teha min CAT5E kaablitega.
      8. Üüripinnal peab olema kogu üüripinda katva Wifi tarbeks paigaldatud lae alla 2×RJ45 pesad. Pesade arv sõltub hoone arhitektuurist.

1. **Sisekliima ja energiatarve**
   1. Bürooruumide sisekliima peab vastama punktis 1.6. nimetatud ruumikaartidel toodud nõuetele.
   2. Elektrienergia ja vee tarbimine peab olema üüripinnal eraldi mõõdetav.
   3. Nõuetekohased sisekliima (küte, jahutus, ventilatsioon) tingimused tuleb tagada bürooruumides (ja nendega seotud ruumides, nagu ühendusteed, nõupidamisteruumid, puhkeruumid jms) tööpäeviti ajavahemikul 7.30…18.00 (edaspidi tööaeg). Väljaspool tööaega on üürileandjal õigus muuta sisekliima tingimusi hoone energiatarbe optimeerimiseks.
   4. Ööpäevaringselt ja nädalapäevast sõltumatult tuleb nõuetekohane sisekliima ja elektrivarustatus tagada aktiivseadmete jaotlas.
2. **Muud lisanõuded arhitektuurile**
   1. Ruumiprogrammi lahendamisel tuleb lähtuda üüripäringu lisades 4 ja 7 toodud vajadustest**.**
   2. Teenindussaali laius peaks olema 20-30m (st teenindussaaliks ei sobi pikk ja kitsas ruum);
   3. Administratiivalal (tugialal) peab olema vähemalt 3 sissepääsu: 2 teenindusalalt ja 1 sissepääs töötajate tööle tulekuks, mis ei läbi teenindussaali;
   4. Teenindussaal peab olema seotud dokumendihoidlaga ja dokumendihoidla kulleriruumiga.
   5. Kulleriruumi peab saama siseneda läbimata teenindussaali.
   6. Teenindussaalist peab olema avariiväljapääs.
   7. Hoone peab olema varustatud majajuhtidega. Majajuhi päevakohastamine toimub üürileandja kulul.
   8. Üürnikul peab olema õigus paigutada hoonele oma asutuse logo/asukoha tähis ilma lisatasuta (va kohaliku omavalitsuse reklaamimaks).
   9. Teenindussaalis peab olema vähemalt üks WC, kus on tagatud inva-WC võimekus.
3. **Inventar, sisustus ja selle paigaldamine**

6.1. Üürileandja poolt tuleb paigutada üüripinnale ja hoida kogu üüriperioodi jooksul üürihinna eest töökorras järgmine sisustus ja inventar:

* + 1. Jalapuhastusrestid ja matid;
    2. Tualettruumide sisustus vastavalt tualettruumi ruumikaardil toodud kirjeldusele;
    3. Evakuatsiooni plaanid;
    4. Tulekustutussüsteem (s.h tulekustutid ja nende paigaldamine, hooldus);
    5. Aknakatted vastavalt PPA teeninduskeskkonna standardile;
    6. Töötajate puhkeruumi kööginurga kohtkindel mööbel.
  1. Üürniku poolt paigaldatav sisustus:
     1. teenindusletid;
     2. diivanid;
     3. töölauad;
     4. klienditoolid;
     5. dokumendikapid,
     6. riidekapid.
  2. Üürniku poolt paigaldatavad seadmed:
     1. töökohaarvutid ja printerid;
     2. järjekorratablood;
     3. järjekorrapult;
     4. fotoboksid,
     5. kliendiarvutid;
     6. dokumendilugeja;
     7. televiisorid koos seinakinnitustega;
     8. teenindussaali printer.