

ÜÜRILEPINGU LÄHTEÜLESANNE

1. **Tellija/üürilevõtja:** Riigi Kinnisvara AS kelle allüürile võtja on Politsei- ja Piirivalveamet (edaspidi PPA)
2. **Objekti nimetus:** PPA vormivarustuse, erivarustuse ja vahendite ladu
3. **Asukoht:** Mööda sõiduteid liikudes maksimaalselt 18 km kaugusel Pärnu mnt 139, Tallinn hoonest.
4. **Rendilepingu algus:** 2020 I kvartal
5. **Rendilepingu pikkus:** 10 aastat
6. **Ruumiprogramm:**

Jrk nr	Ruumi nimetus	Ruumi pind m ²	Ruumide arv	Märkused
6.1	Vormivarustuse, erivarustuse ja muude vahendite ladu.	pakkujate poolt arvatud ruutmeetrite pakkumised arvestades üürilevõtja ladustatava kauba mahtu	1 kuni 2	<p>Ruumis ladustatakse vormivarustust, erivarustust ja muud kaupa. Laoruumi tühi (kommunikatsioonidevaba) kõrgus peab olema vähemalt 6 meetrit, millest üks osa on kaubaaluste ladu ning teine osa on riideturudega ja kergkauba hoiustamise ladu, mis on väljaehitatud vahelaega. Kergkauba lao kõrgus vahelae all peab olema vähemalt 2,85 meetrit. Ruumid külgnevad „Laadimisala“ ruumiga.</p> <p>Ruumid peavad sisaldama: Kaubaaluste ladu peab olema kolme kuni nelja ladustamispinnaga. Ladustamistasapinna vaheline puhas vahe peab olema minimaalselt 1500 mm. Laopind peab mahutama vähemalt 600 kaubaalust suurusega 1200 x 800 mm. Horisontaalne euroaluste kande talapaari kandejõuks ühtlaselt jaotatud koormuse puhul tuleb arvestada ühe euroaluse kohta 750 kg. Horisontaalsed kandetalad peavad olema varustatud stopperitega. Kandva külgraami külge kinnituva kandva tala reguleerimissamm peab olema mitte vähem kui 75 mm kogu tasapinna kõrguste osas. Kandetalad peavad olema varustatud turvataladega, mis takistab kaubaaluste riulist alla- kukkumist ebakorrekse ladustamise puhul või tõstuki põrkumise puhul vastu riuliposti. Külgraami postid peavad olema kinnitatud põranda külge ning teenindusala poolt põranda tasapinna juures varustatud postikaitsetega.</p>

			<p>Külgraami otsad peavad olema tasapinna juures varustatud raamikaitsetega. Kaubaaluste riiulite vahekäigu teenindusala optimaalne laius on kuni 3500 mm. Kaubaaluste riiulite vahekäigu lõplik laius sõltub üürileandja poolt väljavalitud elektrilisest laotõstuki tüübist.</p> <p>Kergkauba lao esimesele korrusele tuleb paigutada (näiteks külgraamide vahele) riideturud, kokku 280 jooksevmeetrit. Riideturu (külgraami) sügavus 60 cm. Ühe riideturu jooksev meeter tähendab kahte üksteise kohal asetsevat riideturu, kus esimese riideturu optimaalne kõrgus põrandast on 1150 mm, teise riideturu optimaalne kõrgus põrandast on 2250 mm. Teisest riideturust vähemalt 100 mm kõrgemalt on riiuliplaat sügavusega 600 mm, pikkusega 1000 mm.</p> <p>Riideturusid peab olema võimalik teisaldada külgraamidest. Riideturud peavad olema tugevad ja ei tohi läbi painduda, olenevalt lahendusest ja vahekaugustest tuleb vajadusel lisada täiendavad toepostid.</p> <p>Ülejäänud osa kergkauba lao esimesest korrusest ning teisele korrusele tuleb paigaldada kergkaubariiulid – kokku 800 jooksevmeetrit. Ühe kergkaubariiuli jooksev meeter tähendab 5 tsinkplekist riiulitasapinda, riiuliplaat sügavusega 600 mm, pikkusega 1000 mm, riiulipindade reguleerimissamm mitte vähem kui 50 mm, riiuliplaatide kandevõime 200 kg. Esimese riiulitasapinna kõrgus põrandast peab olema vahemikus 80.....300mm.</p> <p>Riiulite paiknemisel peab olema tagatud riiuli otsa ning seina vahel vähemalt 500 mm laiune vaba ruum. Kergkaubariiulite vahekäigu teenindusala laius peab olema vähemalt 1200 mm.</p> <p>Kergkauba lao vahelae põrandapind peab olema kaetud materjaliga, mille peal ei ole raskendatud liikuda</p>
--	--	--	--

				<p>täiskoormatud käsikahveltõstukiga või teistel ratastel liikuvatel kaubakärudel.</p> <p>Kergkauba korruste vahel kaupade liikumiseks peab üürileandja välja ehitama kinnise kabiiniga kaubalifti, mille tõstejõud on minimaalselt 400 kg. Kaubalifti peab mahtuma kaubaalus mõõtmetega 1200 mm x 1000 mm, kõrgusega 2000 mm koos käsikahveltõstukiga. Esimese korruse ja vahelae korruse vahel liikumiseks peab olema paigaldatud vähemalt kaks 1000 mm laiuste astmega treppi. Trepp peab olema sirgete trepimarssidega, keerdtrepp ei ole sobilik.</p> <p>Üks treppidest peab asetsema kaubalifti vahetus läheduses. Kaubalifti uste ümber piirnev ala esimesel ja teisel tasapinnal peab jääma vabaks laadimisalaks, kuhu on võimalik paigutada vähemalt 10 kaubaalust, mõõtmetega 1000 mm x 1200 mm, sealjuures peab laadimisalal säilima kaubaaluste teisaldamiseks liikumis ja teenindusruum.</p> <p>Täiendavalt on üürileandjal vaja arvestada laopinna erinevateks tsoonideks jagamisega, mille tarbeks tuleb kuni 500 m² mahus tarnida ja paigaldada metallist võreseinad koos võreustega. Eesmärk on tekitada laoruumis tsoonid.</p> <p>Võreseinade täpne maht ja paigutamise kava sõltub pakutava laopinna ruumiprogrammist.</p> <p>Võrevaheseinad peavad olema paigaldatud hiljemalt 2 kuu jooksul, peale üürilevõtja kirjaliku teavitust.</p>
6.2	Tagastatud vormiriietuse käitlemise ruum	30 m ²	1	<p>Ruum peab sisaldama:</p> <p>1 tk laud 2000 x 700 mm.</p> <p>1 tk töötool</p> <p>4 jooksvat meetrit kergkaubariiuleid</p> <p>Ühe kergkaubariiu li jooksev meeter tähendab 5 tsinkplekist riiulitasapinda, kõrgusega 2100 mm, riiuliplaat sügavusega 600 mm,</p>

				<p>pikkusega 1000 mm, riulipindade reguleerimisamm mitte vähem kui 50 mm, riuliplaatide kandevõime 200 kg.</p> <p>3 tk ratastel stange, stange pikkus 1000mm.</p> <p>Ruum peab külgnema laadimisalaga.</p>
6.3	Laadimisala kabinet	40 m ²	1	<p>Ruum, kus töötavad vormivarustuse ja erivarustuse lao töötajad.</p> <p>Ruum peab sisaldama:</p> <p>4 tk töölauda min 800mm x 1600mm (töölauad peavad olema varustatud peatükis 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele).</p> <p>4 tk arvutilaua töötooli.</p> <p>4 tk klienditooli.</p> <p>1tk printerilaud (printerilaud peab olema varustatud peatükis 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele).</p> <p>2 tk kappriiul – reguleeritavate riulitega, ülaosas on lahtine riulipind, allosas on riulid kahe lukustava uksega.</p> <p>4 jooksvat meetrit kergkaubariiuleid.</p> <p>Ühe kergkaubariiuli jooksev meeter tähendab 5 tsinkplekist riulitasapinda, kõrgusega 2100 mm, riuliplaat sügavusega 400 mm, pikkusega 1000 mm, riulipindade reguleerimisamm mitte vähem kui 50 mm, riuliplaatide kandevõime 200 kg.</p> <p>Ruumist peab visuaalselt nähtav olema laadimisala.</p> <p>Ruum peab asetsema „laadimisala“ ja „Kauba vastuvõtmise ja väljastamise lüüs“ vahetus läheduses.</p>
6.4	Tualettruum	4 m ²	1 kohaline	<p>Ruum peab vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2016“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.</p> <p>Ruum külgneb „Laadimisala“ ruumiga.</p>
6.5	Laadimisala	280 m ²	1	<p>Laadimisalal komplekteeritakse laokaupa vastavalt tellimustele.</p> <p>Ruum peab sisaldama:</p> <p>4 jooksvat meetrit kergkaubariiuleid kõrgusega 2100mm. Ühe</p>

				<p>kerkkaubariiduli jooksev meeter tähendab 5 tsinkplekist riulitasapinda, riuliplaat sügavusega 600 mm, pikkusega 1000 mm, riulipindade reguleerimisamm mitte vähem kui 50 mm, riuliplaatide kandevõime 200 kg.</p> <p>Üürileandja peab andma üürilevõtja kasutusse 2 elektrilist seisuplatvormiga või juhiistmega kaubatõstukit koos laadimisvõimekusega, millega on võimalik teenindada vormivarustuse ja erivarustuse ja -vahendite hoiuruumi kaubaaluseid.</p> <p>Kui üks tõstukitest laeb või on hoolduses/remondis, siis toimepidevuse tagamiseks peab teine olema olema. Üürileandja peab tagama laotõstuki rikke kõrvaldamise 72 tunni jooksul.</p> <p>Laotõstuki laadimispunktid tuleb paigutada laadimisalale, mille asukoht kooskõlastada üürilevõtjaga. 2 tk töölauda min 800mm x 1600mm (töölaudad peavad olema varustatud 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele).</p> <p>2 tk arvutilaua töötooli.</p>
6.6	Kauba vastuvõtmise ja väljastamise ruum	65 m ²	1	<p>Ruumis tegeletakse kauba vastuvõtmise ja väljastamisega. Ruumi minimaalne laius peab olema 7 meetrit ja minimaalne pikkus 9 meetrit. Ruum peab võimaldama veoauto sissesõitu.</p> <p>Mootorajamiga tõstukuks peab olema laius min 3300 mm ning kõrgusega min 3800 mm ja peab olema varustatud madala lävepakuga käigu-uksega min laius 1000mm.</p> <p>Ruumi kõrgus min 4,5 meetrit. Ruum peab olema eraldatud muudest ruumidest, kuna kauba laadimisel tekib tuuletõmbus.</p> <p>Välisustele peavad olema paigaldatud küttekalorifeeriga õhkkardinad.</p>

6.7	Kauba vastuvõtmise ja väljastamise lüüs	45 m ²	1	<p>Ruumis tegeletakse kauba vastuvõtmise ja väljastamisega. Ruumi minimaalne laius peab olema 7 meetrit ja minimaalne pikkus 9 meetrit. Ruum peab võimaldama veoauto sissesõitu.</p> <p>Ruum külgneb „Laadimisala“ ruumiga ning teiselt poolt laadimissillaga. Ruum peab olema mõlemalt poolt varustatud mootorajamiga tõsteuksega. Mõlemad tõsteuksed peavad olema varustatud madala lävepakuga käigu-ustega, mille minimaalne laius on 1000 mm. Mootorajamiga tõstukuks peab olema minimaalselt laiusega 2800 mm. Ruum peab olema eraldatud muudest ruumidest, kuna kauba laadimisel tekib tuuletõmbus.</p>
6.8	Kabinet	40 m ²	1	<p>Üürileandja poolt peab ruum sisaldama järgmist: 6 tk töölauda min 800mm x 1600mm (töölauad peavad olema varustatud peatükis 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele). 6tk arvutilaua töötooli. 6 tk klienditooli. 1tk printerilaud (printerilaud peab olema varustatud peatükis 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele). 6 tk kappriiul – reguleeritavate riulitega, ülaosas on lahtine riulipind, allosas on riulid kahe lukustava uksega.</p>
6.9	Näidiste ruum	50 m ²	1	<p>Ruum, kus ametnikud käivad proovimas endale sobivat vormivarustust. Ruum peab sisaldama: 2 tk töölauda min 800mm x 1600mm (töölauad peavad olema varustatud peatükk 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele). 2 tk arvutilaua töötooli. 2 tk klienditooli. 2 tk vitriinkappi klaasustega.</p>

				<p>1tk printerilaud (printerilaud peab olema varustatud peatükk 10. Arvuti- ja sidevõrgu toodud nõuetele).</p> <p>2 tk kappriiul – reguleeritavate riulitega, ülaosas on lahtine riulipind, allosas on riulid kahe lukustava uksega.</p> <p>1 tk kolmekohaline diivan.</p> <p>1 tk diivanilaud.</p> <p>2 tk peegel (min 1600mm x 800mm).</p> <p>1 tk proovikabiin, milles on 2 boksi. Ühe boksi miinimum suurus 1.4 m². Boksi sisustus: 3 kohaline seinanagi, peeglid, tool riiete vahetamiseks.</p> <p>15 jm riidetu stange. Ühe riidetu jooksev meeter tähendab kahte üksteise kohal asetsevat riidetu, kus esimese riidetu optimaalne kõrgus põrandast on 1150 mm, teise riidetu optimaalne kõrgus põrandast on 2250 mm.</p> <p>4 jooksvat meetrit kergkaubariiuleid, kõrgusega 2100 mm, sügavusega 500 mm, pikkusega 1000 mm, 5 tsinkplekist riulitasapinda, riulipindade reguleerimisamm 50 mm, riuliplaatide kandevõime 200 kg.</p> <p>Näidiste ruumile peab olema lisa sissepääs otse välialalt.</p>
6.10	Puhkeruum	15 m ²	1	<p>Üürileandja poolt peab puhkeruum sisaldama köögimööbli komplekti mis koosneb minimaalselt: köögikapid töötasapinna all ja kohal, roostevaba valamu, nõudepesumasin, külmkapp (min. maht 240 liitrit), täisautomaatne espressomasin, mikrolaineahi.</p> <p>Köögis peavad olema pistikupesad (4x230V) köögi töötasapinna kohal ja TV kaabeldus (2x230V + 1xRJ45) ning vähemalt 32“ televiisor.</p> <p>1 tk kolmekohaline kergesti puhastatava kattega diivan,</p> <p>1 tk söögilaud koos nelja köögitooriga.</p>

6.11	Naiste riietusruum, tualettruum ja duširuum	15 m ²	1	<p>Ruumikompleks peab sisaldama: 1 tk tualettruum koos kraanikausiga. 1tk duširuum. 1tk kraanikauss riietusruumis. 4 tk riidekappi koos kappide ees olevate pinkidega. Ühe riidekapi mõõtmed on 2 (seksiooni)*400mm. Seinapeegel min 1500mm x 600 mm ja seinale kinnitav juukseföön.</p> <p>Ruumid peavad vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2016“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.</p>
6.12	Meeste riietusruum, tualettruum ja duširuum	15 m ²	1	<p>Ruumikompleks peab sisaldama: 1 tk tualettruum koos kraanikausiga. 1tk duširuum. 1tk kraanikauss riietusruumis. 4 tk riidekappi koos kappide ees olevate pinkidega. Ühe riidekapi mõõtmed on 2 (seksiooni)*400mm. Seinapeegel min 1500mm x 600 mm ja seinale kinnitav juukseföön.</p> <p>Ruumid peavad vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2016“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.</p>
6.13	Tualettruum	1,5 m ²	1 kohaline	<p>Ruum peab vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2016“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.</p> <p>Ruumi peab saama siseneda „Näidiste ruumist“.</p>
ÜÜRIPINNA PIND KOKKU				Vähemalt 600 m² millele lisanduvad laopinnad

Märkused:

- tehnilise ala pindade kõikumine lubatud kuni ±10%;
- bürooala pindade kõikumine lubatud kuni ±5%;

- Kõik üürileandja poolt üürilevõtja kasutusse antavad riulid ja nende süsteemid,apid, riidestanged ja muud kauba ladustamiseks mõeldud tasapinnad peavad olema tugeva konstruktsiooniga, ei tohi koos ladustatud kaubaga ja ka tühjalt olla ebakindlad või ladustamisel vastu puutudes kõikuda.
- Üüripinnal olevad laoruumide eri tasapinnad, ühendussillad ja trepid peavad olema ohutud ning varustatud piiretega.
- Kogu lähteülesandes kirjeldatud sisustuse ost, paigaldus ja hooldus on üürileandja kohustus.
- Üürileandja peab tagama kogu tema poolt kasutusse antud sisseseade, sh riulid, tehnosüsteemid, inventari, korrashoiu ja vajadusel uuega asendamise kogu üüriperioodi jooksul.
- Bürooala ruumid peavad vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele 2016“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.

7. Nõuded üüripinna asukohale

- 7.1. hea ligipääs hoonele nii ühis- kui autotranspordiga;
- 7.2. valgustatud, asfaltkattega või samaväärsest materjalist kõnnitee olemasolu hoone ja ühistranspordi peatuse vahel. Jalakäijatele turvaline juurdepääs hoonele läbi ümbritseva territooriumi (näiteks suurema territooriumi puhul selgelt eristatav valgustatud kõnnitee);
- 7.3. hoone vahetus läheduses (kuni 1000 m mööda kõnniteid liikudes) peab olema vähemalt 2 (kahe) erineva ühistranspordiliini peatust;
- 7.4. ühistranspordi väljumiste arv eelmises punktis nimetatud peatustest peab olema tööpäevadel ajavahemikul kell 8.00 kuni 18.00 vähemalt 2 (kaks) väljumist tunnis;
- 7.5. vähemalt 4 parkimiskohta PPA töötajatele ja klientidele (kuni 100 m kaugusel hoonest, tasuta parkimisega);
- 7.6. hoone peab olema kergesti juurdepääsetav C- ja/või D-kategooria sõidukitele ning hoone sissepääsuni peab viima asfaltkattega, kivist või samaväärsest materjalist tee;
- 7.7. hoonel peab olema määratud ja kaitstud välispiir, millel on võimalik kontrollida kõiki sisse- ja väljapääse;
- 7.8. kui hoone paikneb piirkonnas, kus teadaolevalt esineb väliseid riskitegureid (nt pinnase vajumine või üleujutused, kemikaalide või plahvatusohtlike ainete ladu või laod, kõrgepingeliinid jne), siis peab olema minimeeritud nende mõju.
- 7.9. Kogu üüritava pind tervikuna peab asuma kompaktselt ühes hoones ja olema PPA ainukasutuses, sealhulgas ka büroo-, olme- ja tualettruumid.

8. Üüripinna tehnilised nõuded

- 8.1. üüripind peab olema projekteeritud ja välja ehitatud tasemel, mis tagab ruumide funktsionaalse kasutamise, arvestades päringus toodud tingimusi;
- 8.2. projektlahendus peab soovituslikult olema energiasäästlik (kaalutud energiakasutuse C klassi hoone vastavalt määrusele, ETA või $KEK \leq 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$);
- 8.3. üüripind peab alates 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 mõttes;
- 8.4. ruumide remondikohustus ruumides nõuetekohaste tingimuste tagamiseks on üürileandja kohustus. Sellest tulenevalt tuleb juhul, kui tegemist ei ole uusehitusega, enne üüripinna üleandmist üürileandja poolt teha vajalikud mahus remonttööd siseviimistluse ja tehnosüsteemide uuendamiseks, et tagada üürnikule nõuetekohane ja esteetiline töökeskkond (sh vahetada vajalikud mahus põrandakatteid ja uuendada muud pinnaviimistlused, et ehitise kvaliteedi osas oleksid ruumid üüripinna üleandmisel heas seisukorras);
- 8.5. laoruumide paiknemine eelistatult 1. korrusel (maapinnaga samal tasandil);

- 8.6. üürileandja peab tagama inventari korrashoiu ja vajadusel vahetuse kogu üüriperioodi jooksul;
- 8.7. kaubaaluste riulid peavad olema paigaldatud selliselt, et nende vahel on võimalik kaubaalusega koormatud kaubatõstukiga manööverdada. Üürileandja peab tagama kaubatõstuki ja riulite töökorras oleku ja hoolduse kogu üüriperioodi jooksul;
- 8.8. juurdepääsuteed ja platsid peavad olema heas seisukorras;
- 8.9. üürileandja peab andma kasutusse vähemalt ühe laadimissilla. Laadimissild peab olema varustatud nn käärtõstukiga, mille platvormi minimaalne suurus on 1000 mm x 1200mm. Käärtõstuk võiks olla sisse ehitatud (integreeritud) laadimissilda. Käärtõstukit peab saama juhtida nii laadimissillalt kui maapinnalt. Laadimissild koos käärtõstukiga peab olema ilmastiku kaitseks kaetud pealt katusega. Laadimissild peab olema varustatud õhkkardinaga(kileriba kardinad; laadimistihend). Laadimissild peab olema varustatud statsionaarse trepiga.
- 8.10. ruumide välisseinad peavad olema kivist, betoonist või muust samaväärses materjalist;
- 8.11. objekti välispiiriks olevad välisüksed peavad olema vandalismikindlad, sulguriga ja väljapoole avanevad. Välisüksed (va. laoruumide tõstused) peavad olema valmistatud metallist või ja lamineeritud klaasist;
- 8.12. laoruumide põrandad peavad olema tugevast, kergesti hooldatavast materjalist (betoon, kivi vms) ja olema tolmuvaba kattega näiteks betooni pinnakõvendiga, epo kattega. Põrandakate peab võimaldama märgpuhastust, liikumisel peab müra olema minimaalne;
- 8.13. akende olemasolu korral vormivarustuse laos peavad aknaklaasid olema kaetud päiksevalgust mitteläbilaskvate (UV-filtriga) kilede või aknakatetega. Kasutatavad aknakatted peavad neelama vähemalt 99% UV-kiirgusest;
- 8.14. laoruumide paiknemisel esimesel korrusel peavad ruumid olema akendeta. Juhul, kui esimese korruse ruumidel on aknad, peavad need olema varustatud luukide, trellide, turvaruloode või turvaklaasidega, akna avatud asendi anduritega ja klaasipurustusanduritega, mis on ühendatud valvesüsteemiga;
- 8.15. laoruumidel peab olema avariiväljapääs;
- 8.16. laoruumide metallist tuletõkke-turvauksed peavad olema vähemalt 60-minutilise tulepüsivusega, kinnituma uksele külge vähemalt kolme hingega, hingede poolisel küljel turvatapid, mis ukse sulgumisel sulguvad lengi sisse. Turvauksed peavad olema varustatud vähemalt kahe sertifikaadiga sarjastatud lukuga, millest üks peab olema elektrooniline ja teine mehaaniline turvalukk;
- 8.17. laoruumide ukseid peavad olema varustatud uksefiksaatoritega;
- 8.18. laoruumide ustel ei tohi olla lävepakkusid;
- 8.19. evakuatsioonivõimaluse olemasolu laoruumidest;
- 8.20. laoruumis ei tohi olla muud mööblit või seadmestikku (laoruumis võivad olla ainult valgustusega seotud elektriseadeldised), kui laos oleva kauba säilitamiseks või käitlemiseks vajalik;
- 8.21. kõikides ruumides peab olema toimiv ventilatsiooni-, kütte- ja jahutussüsteem õhuniiskuse tagamisega 20-60%, temperatuur reguleeritav +19 kuni +25 kraadi;
- 8.22. ruumides peab olema tagatud vajalik ohutus, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ja muud tervisekaitsest ning ruumide põhifunktsioonidest tulenevad nõuded;
- 8.23. elektrienergia ja vee tarbimine peab olema üüripinnal eraldi mõõdetav;
- 8.24. juhul, kui käeolevates nõuetes või üüripäringu tingimuste lisades ei ole süsteemide või ruumide osas nõudeid esitatud, tuleb lähtuda Riigi Kinnisvara ASi juhendist „Tehnilised nõuded mittelehoonetele“ 2017 (<http://www.rkas.ee/parim-praktika/tehnilised-nouded-mittelehoonetele>);

9. Turvalisus

- 9.1. välistatud peab olema kõrvaliste isikute, sh hoone omanike ja tehnosüsteemide hooldajate juurdepääs PPA poolt renditud ruumidesse ilma PPA vastutavate isikute juuresolekuta;

- 9.2. rendileandja poolt hoone välise koristuse teenust ja heakorda teostavatele isikutele kehtib PPA poolse isikuandmete kontrolli nõue;
- 9.3. PPA poolt renditud ruumid peavad vastavalt PPA turvasüsteemide projekteerimis- ja teostusjuhendile (kinnitatud PPA peadirektori 21.02.2013 käskkirjaga nr 56) olema varustatud:
 - 9.3.1. elektroonse valve- ja läbipääsusüsteemiga (kõik ruumid);
 - 9.3.2. videovalvesüsteemiga (renditavate ruumide sissepääsud ja varuväljapääsud ning pääsud trepikodadest korrustele);
 - 9.3.3. üüripind peab olema jagatav eraldi valvestatavateks tsoonideks arvestades, et minimaalselt töökabinetid peavad olema eraldi valvestatavad;
 - 9.3.4. hoone valvesüsteem peab olema projekteeritud „Inner Range Concept 4000“ keskseadmel mälukonfiguratsiooniga 512kB, erikonfiguratsioon PPAle. Valvesüsteem peab olema integreeritud läbipääsusüsteemiga. Valvesüsteemi keskseadmele peab olema tagatud garanteeritud toide (min 24 tunniks).
 - 9.3.5. valvesüsteemi juhtimine peab toimuma LCD displeidega sõrmistikelt ja töökoha (administraatori) arvutist.
 - 9.3.6. anduritest saadud signaalid tuleb koondada keskseadmesse ja laiendusmoodulitesse, mis peavad paiknema lukustatavates ja valvestatavates ruumides. Iga andur töötab üks tsoonis põhimõttel.
 - 9.3.7. valvesüsteemi osana tuleb kasutada:
 - 9.3.7.1. antimask infrapuna liikumisandureid (15x15 m). Akende ja/või välisustega 0 ja 1. korruse ruumid, mis külgnevad vahetult välisseinaga, tuleb varustada antimask infrapuna- ja mikrolaine andurist koosnevate kombineeritud liikumisanduritega.
 - 9.3.7.2. veelekkeandureid, mille arv ja paiknemine tuleb kooskõlastada PPAga;
- 9.4. läbipääsusüsteemi ülesehitus peab baseeruma „Inner Range Concept 4000“ süsteemi seadmel:
 - 9.4.1. läbipääsu kontrollimiseks tuleb kasutada „Mifare“ protokollil 1kb numereeritud kaardilugejaid;
 - 9.4.2. üürnikule tuleb üle anda 30 läbipääsukaarti;
 - 9.4.3. Välisustele tuleb paigaldada kaardilugejad mõlemal suunal. Kontrollitavad ukсед tuleb varustada 12 VDC mootorlukkudega ja uste avatud/kinni olekut fikseerivate magnetkontaktidega, mis tuleb süvistada uste piitadesse, paigaldada ukse sulgurid;
 - 9.4.4. väljasõidu värav (olemasolul) peab olema avatav autost distantspuldiga, mis ühildub valve- ja läbipääsusüsteemiga;
 - 9.4.5. hoone läbipääsuuksi tuleb kontrollida intelligentsete uksekontrolleritega Andmed tuleb salvestada sisseehitatud mälli (kuni 4000 sündmust, kaardiomanike andmed ja õigused);
 - 9.4.6. Ukse kontrollerid varustatakse akudega 14Ah
- 9.5. videovalvesüsteemi IP kaameratele tuleb katta kõik hoone sissepääsud ja varuväljapääsud ning pääsud trepikodadest korrustele.:
 - 9.5.1. hoone välisosa videovalve väliskaamerad peavad katma hoone perimeetrit, parklat ning sissekäike;
 - 9.5.2. Kaamerast tulev videosignaal tuleb salvestada kohapealsesse videoserverisse. Salvestustarkvaraks on PPA kasutusel olev tsentraalne oma SLC-ga tarkvaralahendus „Milestone Expert“;
 - 9.5.3. süsteemide kasutust peab saama vajadusel hallata ja neid kasutada PPA/SMIT andmehõrgust.;
- 9.6. ruumid peavad olema varustatud automaatse tulekahjusignalisatsiooniga:
 - 9.6.1. laoruumid peavad olema muust hoonest eraldatud omaette tuletõkkesektsiooniks. Tuletõkkekonstruksioonide tulepüsivus peab olema vastavuses Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 28.07.2015 määrusega nr 54;
 - 9.6.2. ruumid peavad vastama Päästeameti poolt kehtestatud tuleohutusnõuetele;
 - 9.6.3. rendileandja poolt peavad ruumidesse olema paigaldatud CO2 kustutid (üks vähemalt 6 kg tulekustutusaine massiga tulekustuti iga 200 m² kohta). Tulekustutite hooldus on Üürileandja kohustus;

9.6.4.PPA poolt renditud hooneosadele, ruumidele ja seadmetele ei tohi märkida nende omanikku ega otstarvet.

10. Arvuti- ja sidevõrgu nõuded

- 10.1. telefoni- ja arvutivõrgu aktiivseadmete paigaldamine ei ole üürileandja kohustus;
- 10.2. 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:
 - 10.2.1. arvutivõrgu aktiivseadmed;
 - 10.2.2. arvutisidekaablite (ühendused vastavalt fiiberoptiliste ja/või CAT6 arvutivõrgu kaablite jaoks) peajaotuskilp (edaspidi PJK) e. peakross – (19” seinapõranda seadmekapp/püstik (*rack*)/seadmeraam) – 42U, 2 tk, juhul kui on eraldi lukustatavad, siis perforeeritud ustega;
 - 10.2.3. tugevvoolu reservtoite automaatika (seade üürniku poolt);
 - 10.2.4. jaotla kliimaseadme jahutusvõimsusega min 5kW;
- 10.3. üürniku serverruum-jaotla suurus on 10-15 m²;
- 10.4. hoone sisend tuleb ühendada PJKga *singlemode* fiiberoptilise kaabliga (8 kiudu);
- 10.5. kaablisüsteemid peavad olema kooskõlas järgmiste standartidega:
 - 10.5.1. rahvusvaheline ISO-11801 (min klass D);
 - 10.5.2. Euroopa EN 50173 (min klass D);
 - 10.5.3. Põhja Ameerika ANSI/EIA/TIA 568A (CAT5E) ja ANSI/EIA/TIA 569;
 - 10.5.4. Eesti SFS 3209, SFS 4365, SFS 5656 ja EEI3-5-3:1994.515.2;
- 10.6. lokaalvõrgu sidekaablid ei tohi läbida ühegi teise asutuse ega avalikke ruume;
- 10.7. kaabelduse topoloogia:
 - 10.7.1. kaablid peavad olema struktureeritud arhitektuuri kasutades kas kasutades hierarhilist tähekujulist arhitektuuri (iga korruse kohta üks või rohkem keskpunkti, edaspidi sidejaotuskapp (edaspidi SJK) või kasutades ühe keskpunktiga tähekujulist arhitektuuri (keskpunktist lähtuvad kaablid peavad hõlmama kõiki ruume);
 - 10.7.2. SJK ja PJK lahendamisel tuleb kasutada nende sees min CAT6 RJ45 krossipaneele, SJK jaoks seinapõranda 19” lukustatavaid seadmekappe ja varustada SJKd ja PJK 6x230V DATA toitepaneeliga ning 2U seadmeriuliga. Kõik ühendused teostada min. CAT6 sidekaablitega või *singlemode* fiiberoptiliste kaablitega;
 - 10.7.3. SJK-id ühendada PJKga *singlemode* fiiberoptilise kaabliga (min. 4 kiudu);
 - 10.7.4. juhul, kui süsteemis on rohkem kui üks SJK, tuleb vedada iga SJK ja PJK vahel min. kolm CAT6 reservkaablit;
 - 10.7.5. võrgu kaablite hulka peavad olema kaasa arvatud ka jaotuskappide *patch*-kaablid;
- 10.8. üürnikule antakse üle üüripinna kaablivõrgu teostusjoonised ja mõõdistused vastavalt standardile EN590174;
- 10.9. töökohtade varustus:
 - 10.9.1. printerid/koopiamasinad/skannerid tuleb varustada 1xRJ45 + 1x230V pistikupesadega;
 - 10.9.2. iga töökoht tuleb varustada 3xRJ45+6x230V. 6x 230V peab kolm olema UPS-d Arvutivõrgu ja side kaabeldus teha min CAT6 kaablitega;
 - 10.9.3. CAT5E kaabeldusstandardiga ehitatud kasutusloaga hoone puhul CAT6 nõuet ei kohaldata.

11. Muu inventar, sisustus ja selle paigaldamine

- 11.1. üürileandja poolt tuleb paigutada üüripinnale ja hoida kogu üüriperioodi jooksul üürihinna eest töökorras järgmine sisustus ja inventar:
 - 11.1.1. jalapuhastusrestid ja -matid;
 - 11.1.2. tualettruumi sisustus vastavalt „Tehnilised nõuded mitteiluhoonetele 2016“ tualettruumi ruumikaardil toodud kirjeldusele;

11.1.3. Büroo ja olmeruumide kõik aknad peavad olema varustatud püst lamellkardinatega;

12. Muud nõuded hoone üürileandjale/haldajale

- 12.1. hoone üldise tehnohoolduse tagamine;
- 12.2. hoonet ümbritseva territooriumi valgustuse tagamine;
- 12.3. hoonet ümbritseva territooriumi korrasoleku ja hoonetele ligipääsu tagamine (sh lumekoristus);
- 12.4. jäätmekäitluse teenuse tagamine, tühjenduskorraga korra nädalas. Üürilevõtja peab tagama vähemalt ühe miinimum 660 liitrise segaolmejäätmete konteineri ning ühe miinimum 660 liitrise paber ja papp konteineri. Jäätmekäitus võib üürileandja poolt lahedatud olla ka presskonteinerina;