



BÜROOHONETE KLASSIFIKAATOR

Büroohonete kvaliteediklasside
klassifikaator

Tallinn 2013

SISSEJUHATUS

See dokument on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) poolt vastu võetud juhendmaterjal, eelkõige EKFL'i siseseks ja tema liikmete vaheliseks suhtlemiseks kehtiva seadusandlusel baasil.

Klassifikaatori kvaliteedi kriteeriumid on määratud järgides kaasaegset praktikat ja tõmmates paralleele teiste Euroopa Liidu riikide analoogsete dokumentidega.

Klassifikaator on mõeldud kasutamiseks kõigile turuosalistele ning selle koostamisel on silmas peetud selguse ja lihtsuse põhimõtet. Üheselt mõistetavuse huvides on eraldatud *Kvaliteedi tunnused* ja *Asukoha tunnused*: nende kriteeriumide vahel puudub otsene seos, kuna A-klassi kvaliteedile vastava maja võib ehitada ka D-klassi asukohta, ning vastupidi. Seega annab klassifikaator eraldi tähistuse ja info nii hoone enda kui ka selle asukoha kohta.

Klassifikaator on loodud kasutamiseks üksnes büroopindade kvaliteedi määramisel, selles toodud kriteeriumid ei laiene teistsuguse kasutusega hoonetele. Dokument ei pretendeeri standardile ega turu kohustuslikule reguleerimisele, küll aga kirjeldab tingimused, mille täitmisel võib eeldada, et hoone vastab rahvusvahelistele investeerimisobjekti tunnustele.

Klassifikaatori asukoha tunnuste kriteeriumid on toodud Tallinna baasil, kuna seal on turu aktiivsus kõige suurem ja võrdlusbaas seeläbi objektiivsem. Klassifikaatorit teiste linnade puhul kasutades tuleb asukohakriteeriumid eraldi läbi töötada. Kohalike turuosaliste piisava huvi korral on EKFL-i ümarlaud valmis seda tegema.

EKFL-i ümarlaua töögrupp algatas 2009. aastal klassifikaatori loomise, et ühtlustada praktikat ja anda turuosalistele ülevaade sellest, mida peetakse silmas, kui räägitakse kvaliteedi klassidest. Tänaoleks oleme läbi arutanud kogu klassifikaatori skaala.

Klassifikaatori loomisel osalesid EKFL-i ümarlaua liikmed.

Erilist tänu oma panuse eest väärivad töögrupi ja EKFL büroo liikmed Indrek Hääl, Priit Uustulnd, Jaan Kelder, Jaanus Kosemaa, Margus Eek, Tarmo Kase, Mart Saa, Gert Jostov, Sulev Puusaar, Peep Sooman, Tõnis Rüütel ja Lembi Võsumägi.

Lugupidamisega
Ardi Roosimaa
töögrupi juht
klassifikaatori koostaja
Tallinnas 2013. a.



EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT

I osa: KVALITEEDI TUNNUSED

Need peatükid puudutavad hoonete füüsilisi omadusi, mis määravad nende kvaliteedi staatuse tehniliste lahenduste, kasutusmugavuse, funktsionaalsuse ja jätkusuutlikkuse järgi.

Alljärgnevad tingimused on asukohast sõltumatud, kuid arvestades turul väljakujunenud praktikat, on loogiline, et kõrgema klassi asukohas oodatakse hoonetelt ka kõrgemaid kvaliteeditingimusi.

Punktid on jaotatud kohustuslikeks A-klassile (KA) kohustuslikeks A- ja B- klassile (K) ja täiendavateks (T).

- A-klassi hoone puhul **eeldatakse 12 kohustusliku** (KA ja K)
- B-klassi hoone puhul **eeldatakse 9 kohustusliku** (K) kriteeriumi täitmist.
- Madalama klassi hooned peavad vastama kaasaegsetele ehitusnormidele.

Euroopa Liit on võtnud eesmärgiks, et kõik hooned, mis rajatakse pärast 31.12.2020, peavad vastama liginullenergiahoone kriteeriumidele. See seab tõsised väljakutsed juba täna rajatavatele hoonetele, seetõttu soovime energiakasutuse efektiivsusele suurt tähelepanu pöörata.

Bürookinnisvara kvaliteediklassi tunnused on klassifikaatoris jagatud:

- 1) hoone-,
- 2) tehnosüsteemide,
- 3) teenuste- ja
- 4) keskkonna-alasteks.



1. peatükk: HOONE



1. peatükk: HOONE

1.1. HOONE STRUKTUUR (K)

Büroohoone struktuur peab vastama kaasaegsetele ehitusstandarditele ning hoone peab olema struktuurselt püsiv.

Kõrvalekalded kandekonstruksiooni nõuetest ei ole lubatud, välja arvatud ehitusnõuetes lubatud juhtudel.

Hoone struktuur peab võimaldama ca 1,5 m sammuga ruumieraldusi ja kontori pindasid alates 3 m sammust (moodulid 1,5 m, 3 m, 6 m ja 9 m sammuga).

1. peatükk: HOONE

1.2. HOONE EFEKTIIVSUS JA PINDADE JAOTUS (KA)

Kaasaegne A-klassi ärihoone peab olema paindlik, efektiivne ja vastama parimatele ehitusnormidele.

Hoone efektiivsus peab tagama maksimaalse kasutatava pinna suhte, arvestades, et bruto-neto kao osakaal võiks olla kuni 15% ja neto-üüritav (müüdav) kao osakaal mitte üle 10%. Kõrghoonete puhul võivad vastavad näitajad olla kuni 25% ja 10%.

Hoone hõivatuse tase peab olema maksimaalne. Tüüpilise pinnakasutuse puhul peab see võimaldama töökoha loomist iga 8–10 m² büroohoone pinna kohta (v.a parkimisala).

Kontori liikumisteed peavad vastama ehitusnormidele, aga tuleb järgida põhimõtet, et büroosisesed liikumisteed on laiemad, kui avariiväljapääsude minimaalnõuded.



1. peatükk: HOONE

1.3. LAED JA VALGUSTUS (K)

Kohustuslik:

Hoone laed ja valgustus peavad vastama kaasaegsetele ehitusnormidele.

Moodsas ärihoones kasutatakse tavaliselt ripplagesid: need annavad parema ventilatsiooni efektiivsuse (sõltub suuresti disainilahendusest).

Valgustus peab andma nõuetekohase valgustaseme ja järgima kaasaegseid energiasäästuvõimalusi.

Soovituslik:

Käesoleva klassifikaatori järgi on soovituslik ripplae kõrgus või (avatud lae korral) kõrgus madalaima konstruktiivelemendini 2,7 m.

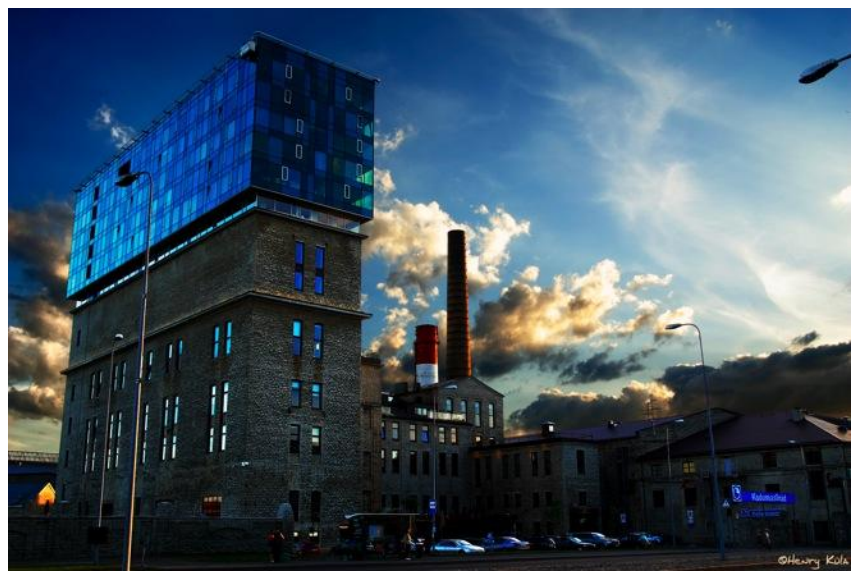


1. peatükk: HOONE

1.4. MAAMÄRK (T)

Maamärgi (ingl *landmark*) staatust omab hoone, mis oma olemuselt vastab vähemalt kolmele järgmistest kriteeriumidest:

- Hoone kujundab linnakeskkonda, kuna on visuaalselt hästi eristuv või väga prominentses asukohas (nt Rahandusministeerium, Tasku keskus, City Plaza).
- Hoone omab eristuvat nime läbi omaniku/kasutaja/üürniku tuntud firmamärgi (nt SEB maja, Metro Plaza, Kawe Plaza).
- Hoone on arhitektuurselt tunnustatud või selgelt eristuv (nt Fahle maja, Euroopa maja, Delta Plaza).
- Hoone eristub oma piirkonnas suurusega (nt Marienthali keskus, Audi torn, Tammsaare Ärikeskus).





2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2.1. ELEKTRIVARUSTUS (K)

Kohustuslik:

Tagamaks katkematu voolutarbega seadmete töö, peab A-klassi büroohoonel lisaks põhiliitumispunktile olema alternatiivne sõltumatu toiteallikas kas generaatori või teise magistraalkaabli näol.

Põhitingimusena peab hoonel olema 2 peamagistraali.

Elektrivarustus peab võimaldama hoone omanikul tagada ürnike töökeskkonna toimimise ja info säilimise ka magistraali rikke puhul.

Soovituslik:

Hoone peaks olema varustatud varugeneraatoriga vähemalt ohutussüsteemidele.



2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2.2. KÜTE, JAHUTUS, VENTILATSIOON (K)

Kohustuslik:

A-klassi ärihoones peab olema efektiivne, vaikne ja kohandatav kütte-, jahutus-, ventilatsioonisüsteem.

Töötsoonis peab seadmete efektiivsus maksimaalse välistemperatuuri 27 °C ja minimaalse -25 °C juures tagama 21–24 °C sisetemperatuuri.

Üle 28 °C välistemperatuuri puhul võib hälve olla 0,5 °C sisetemperatuuri iga 1 °C välistemperatuuri kohta.

Soovituslik:

Tehnoloogiline lahendus peab soovitatavalt tagama 15aastase seadmete eluea.



2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2.3. KAABELDUS JA MADALPINGE (K)

Kõrgema klassi ärihoone peab võimaldama töökoha jaoks vajalikku kõrge ja madalpinge kaabeldust minimaalselt iga üüripinna piirini.

Hoone kaabeldus peab olema universaalne ning arvestama, et töökohtade hulk korrustel võib olla hoone maksimaalne (töökoht iga 8 m² kohta või rohkem).

Madalpinge kaabeldus peab olema lahendatud CAT5, CAT6 või kõrgema standardiga.



2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2.4. LIFTID (K)

Kohustuslik:

Kaasaegsel ärihoonel, mis on kõrgem kui 4 korrust, on lift. Teenus peab 80% koormuse korral võimaldama mitte pikemat kui 30sekundilist ooteaega.

Soovituslik:

Soovitatav on kandevõimsus, mis tagab 15% hoones paiknevate inimeste teenindamise 5 minuti jooksul.

Teeninduslifti soovitatakse hoonetele suurusega üle 5000 m².



2. peatükk: TEHNOSÜSTEEMID

2.5. BMS-SÜSTEEM (hoone haldamise programm) (KA)

Kaasaegne A-klassi ärihoone peab olema varustatud BMS-süsteemiga, mis kontrollib vähemalt kütte, jahutuse, ventilatsiooni, ruumiautomaatika, liftide ja läbipääsusüsteemide seadeid.

Süsteem peab olema seotud kohustusliku ATS-süsteemiga ja edastama häireid.

A-klassi hoone peab omama väliperimeetrit ja pääslat katva CCTV kontrolli ja salvestussüsteemi.





3. peatükk: TEENUSED

3. peatükk: TEENUSED

3.1. LOBBY / FUAJEE / VASTUVÕTUALA (KA)

Lobby moodustab kõrgema standardiga büroohoone olulise osa, kuna rõhutab hoone kvaliteeti ja pakub mugavat klienditeenindust kohe hoonesse sisenedes.

Lobby-ala proportsioon võib olla pöördvõrdeline hoone suurusega ja peab jääma vahemikku 1–5% hoone netopinnast.

Vastuvõtuala peab pakkuma mehitatud klienditeenust vähemalt 12 h ööpäevas, sh 2 h enne ja pärast normaalset tööaega hoones.

Hoone sissepääsusüsteemide tehniline ja elektrooniline abi peab toimima ööpäevaringselt.





3. peatükk: TEENUSED

3.2. PARKIMINE JA TEENINDUSALAD (K)

Kaasaegnel A-klassi ärihoonel on parkimiskohad ja teenindusala. Parkimiskohti peaks olema soovituslikult üks koht iga 35 m² üüripinna kohta.

Parkimiskoht ei pea paiknema hoones või samal kinnistul, kui lähiümbruskonnas (s.o 3–5 minuti jalutusteedekonna raadiuses) on eelnimetatud parkimiskohtade osakaal tagatud avaliku parkla või naaberhoonega.

Parkimiskoha minimaalne suurus peaks olema 2,5 x 5 meetrit ja mitte madalam kui 2 meetrit.

Teenindusalad ja kauba laadimine peab olema lahendatud selliselt, et see ei ristu hoone peasissekäigu ja jalakäijate liikumise teedega krundil.

3. peatükk: TEENUSED

3.3. KÕRVALTEENUSED (K)

Äri- ja büroohoone peab olema varustatud lisateenustega, mis tagavad töötajate mugavuse ja tööaja efektiivse kasutuse. Lisateenused peaksid olema tagatud hoone/kinnistu piirides või lühikese (3–5 minutit) jalutuskäigu kaugusel.

Nende tingimuste täitmiseks peab olema tagatud vähemalt üks järgmistest teenustest:

- söögikoht, mis vastab hoone töökohtade hulgale;
- kauplus või kiosk pisiostude tegemiseks;
- sularahaautomaat või pangateenused.

Täiendavalt soovituslik üle 5000 m² hoone korral:

- iluteenused (ilusalong, juuksur vms);
- autopesula;
- üldkasutatav konverentsiruum;
- rattaparkla.



3. peatükk: TEENUSED

3.4. LISAPINNAVÕIMALUS (T)

Kaasaegne A-klassi ärihoone võimaldab üürnikul kasutada täiendavaid pindasid, mis võivad asetseda väljaspool hoone efektiivset müügipinda (kelder, pööning vm).

Selliste pindade eesmärk on võimaldada laopinda, arhiivipinda või täiendavat generaatori/serveriruumi juhul, kui üürnik seda vajab.

Lisapinnaks võivad olla ka tööfunktsiooniga tehniliste lahenduste ruumid, mille suhtes ei kehti turvakaalutuslikud erinõuded.





4. peatükk: KESKKOND

4. peatükk: KESKKOND

4.1. PÄEVAVALGUS (T)

Kaasaegne büroohoone peab tagama nõuetekohase päevavalguse töötsoonis ja teistes hoone osades. Töötsoonis peab olema hea päevavalgus.

Sellest tulenevalt peaks fassaadipoolsetel ruumidel lae vabakõrgus olema minimaalselt 2,7 m, soovituslikult isegi 3 m.

Mida suurem on korruse sügavus, seda kõrgem peab olema lagi.

Tööala kuni 6 m raadiuses akendest peab olema varustatud päevavalgusega minimaalselt

70%.

Seda arvestades peaks vähemalt 35% hoone fassaadist moodustama aknapind.

Sügavate hoonete puhul tuleb päevavalguse tagamiseks kasutada aatriume.



4. peatükk: KESKKOND

4.2. MÜRA (K)

Müratase büroohoones peab vastama ehitusstandarditele. Töötsoonis ei tohi seadmetest ja hoone isolatsioonist tulenev taustamüra ületada 40 dB.

Üldpindadel on maksimaalne lubatud müra tase 45 dB.



4. peatükk: KESKKOND

4.3. KESKKONNA STANDARDID (T)

Kaasaegsed büroohooned peavad püüdlema suurema keskkonnasõbralikkuse ja madala energiatarbe poole. Nende põhimõtete järgimine võib hoida kokku märkimisväärse osa haldus- ja kommunaalkuludest.

LEED-, BREEAM- või muu sarnane rahvusvaheline keskkonnasertifikaat või nende andmiseks kehtestatud nõuete täitmine on täiendav argument hoone klassi tõstmiseks.



4. peatükk: KESKKOND

4.4. SÜSINIKU JALAJÄLG (T)

Euroopa Liit on võtnud eesmärgiks vähendada 2020. aastaks kasvuhoone gaaside atmosfääri paiskamist 1990. aasta tasemega võrreldes 20% võrra. Kuigi see eesmärk puudutab erinevaid gaase, on laiemalt levinud just süsihappegaasi temaatika, mis arvestuslikult moodustab ca 26% kogu saastest.

Hoone süsinikuemissiooni vähendamisel käesoleva täiendava punkti täitmiseks peaks hoone saavutama vähemalt 10% madalama süsiniku emissiooni taseme kui samaväärne keskmised hoonestandardid täitnud hoone.

Tehnoloogiate osas konkreetseid ettekirjutusi teha pole otstarbekas, kuna valdkonna areng on väga kiire.



II osa: ASUKOHA TUNNUSED

Klassifikaatori II osa puudutab büroohoone paiknemisest tulenevaid tunnuseid.

Kriteeriumid kehtivad üksnes büroohonete suhtes Tallinna linna piires. Teiste linnade osas tuleb viia läbi täiendav vastava piirkonna analüüs ja sellest tulenevalt määratleda analoogsed kõrgema ja madalama väärtusega alad.

Asukoha tunnused ei mõjuta hoone kvaliteedi tunnuseid otseselt, küll aga loovad piirid, mille puhul võib eeldada, et rajatav hoone teatud kvaliteediklassi saavutab.

Teatud suunatud otstarbega hoonete puhul võib olla madalama klassiga asukoht isegi eelis, kuna võimaldab paremat parkimiskoeffitsienti, juurdepääsu, töajõu lähedust, infrastruktuuri elemente vms. Seega ei anna käesolev klassifikaator universaalset töövahendit iga investeerimisotsuse tegemiseks.

Asukoha kriteeriumid võivad vastavalt linnakeskkonna arengule ajas muutuda.

Asukohakriteeriumid TALLINNAS

A-klassi asukoht:

Pärnu mnt (alates Suur-Ameerika ja Liivalaia ristmikust kuni Narva mnt ja Mere pst ristmikuni), Mere pst (alates Narva mnt ja Pärnu mnt ristmikust Ahtri tänavani), Ahtri tänav, Jõe tänav, Pronksi tänav, Liivalaia tänav

B-klassi asukoht:

(alljärgnevates piirides ja mõned eraldiseisvad alad)

Põhja pst – Telliskivi tn – Tulika tn – Kotka tn – Pärnu mnt – Järvevana tee – Peterburi tee –

Lubja piirkond – Kadrioru ala – Sadama ala – Põhja pst.

Lisaks peamised magistraalid:

Paldiski mnt,, Kadaka tee, Mustamäe tee ja Sõpruse pst. kuni Ehitajate ja Tammsaare teeni (need kaasa arvatud)

Narva mnt, Punane tn ja Peterburi tee kuni Smuuli tänavani.

Pirita tee kuni Kose teeni.

Tallinna Tehnikaülikooli ja Tehnopoly ala ning Ülemiste City lennuväljaga piirnev arendusala.

C-klassi asukoht – kõik ülejäänud

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Ümarlaud

Kinnisvara kvaliteediklasside
klassifikaatori töögrupp

Tallinn 2013

ekfl@ekfl.ee



EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT