

Kinnisvara korrashoid

(Käesolev juhendmaterjal on koostatud Eesti standardi EVS 807:2010 alusel).

Juhendi eesmärk on, tutvustada kinnisvara korrashoiu põhimõisteid, anda ülevaade kinnisvara korrashoiuga seonduvatest tegevustest ning lähtuvalt standardist kokku leppida tegevused/ülesandeid ning määrata kindlaks vastutusala nende ülesannete täitmiseks.

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et säilitada ja/või taastada olukord, mille korral korrashoitav vara säilitab oma kasutatavuse ning vastab kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele

Kinnisvara on ehitised ja nende juurde kuuluv maaüksus koos nendega seotud õiguste ja kohustustega. Kinnisvarakeskkonna kujundamine on üks olulisemaid tugiteenuseid, mida haridusasutus vajab normaalseks ja tavapäraseks funktsioneerimiseks.

Kinnisvara korrashoiu eesmärgid:

- pikendada kinnisvara ja selle koosseisu kuuluvate osade, tarindite ja süsteemide eluiga ning säilitada nende kasutusomadusi;
- vähendada katkestusi tehnosüsteemide toimes ning ehitiste tarinditega seotud avariisi;
- muuta tulemuslikumaks korrashoiuga seotud personali töökorraldus;
- parandada tööde korraldamise põhimõtteid ning kaasnevaid juhtimisprotseduure;
- vähendada tuleohtlikkust ning keskkonnaga seonduvaid riske;
- säilitada ja parandada kinnisvara esteetilist väljanägemist;
- juhtida kinnisvara korrashoiu korraldust tervikuna, et tagada võimalus usaldusväärselt analüüsida korrashoiuga seotud tegevusi ning sellega kaasnevaid kulutusi;
- kujundada säästlik ning ohutu kinnisvarakeskkond

Vastavalt standardile (EVS 807:2010) korraldatakse kinnisvara korrashoid läbi järgmiste kompleks-tegevuste:

	Komplekstegevuse nimetus	Korraldaja
100	Kinnisvara haldamine	Haridusasutus
200	Ehitiste tehniline hooldamine	Haridusasutus
300	Heakorratööde tegemine krundil ja hoones	Haridusasutus
400	Renoveerimistööd kasutusea jooksul	Haridusamet/Haridusasutus
500	Kinnisvara omanikukohustuse kandmine	Haridusamet/Haridusasutus
600	Energia, vee ja kommunikatsiooni-teenuste tagamine	Haridusamet/Haridusasutus
700	Tugiteenuste osutamine	Haridusasutus
800	Ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel	Haridusamet
900	Korrashoiukulude katteallikad	Haridusamet/Haridusasutus

Kinnisvara haldamise eesmärk on pideva ülevaate omamine, tagades sellega hallatava kinnisvara füüsilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise läbi kinnisvara kasutamisega seotud protsesside juhtimise ja nende kirjeldamise. Kinnisvara haldamine on administratiivne tegevus, mille käigus toimub kinnisvara korrashoiuga seotud andmete kogumine, süstematiseerimine ja nende alusel planeerimine., samuti kavandatu elluviimine ja kontroll tegevuste käigu üle.

Tehnohooldus on tegevused ja tööd selleks, et füüsiliselt säilitada ehitised tervikuna ja nende üksikute tarindite ning ehitises paiknevate tehnosüsteemide seisundi vastavus ettenähtud nõuetele ning tagada hoonete kasutatavus lähtuvalt asutuse põhiülesandest. Tehnohoolduse võib liigitada järgmiselt:

- Preventatiivne ehk ennetav tehnohooldus, s.o varem määratletud ning muutumatu töökirjelduse alusel regulaarselt läbiviidavad tööd ning mille eesmärgiks on vähendada avariide/rikete ilmnemise tõenäosust või hooldatava tarindi või tehnosüsteemi toimimise halvenemist.
- Jooksev tehnohooldus, s.o tehnohoolduse käigus avastatud kõrvalekallete likvideerimine, kui ei ole tegemist otsese ohuga.
- Avariiline tehnohooldus, s.o töö, mille tegemise eeldus on avarii kõrvaldamine ja selle tagajärgede likvideerimine

Heakorratööde tegemine krundil ja hoones on teenus, mille eesmärgiks on puhtuse ja korrashoiu tagamine krundil ja väikevormidel õigusaktidega kehtestatud tasemel ja hoonete välispindade ning ruumide koristamine ja puhastamine, tagades nende sobivuse ja ohutuse kasutajatele.

Renoveerimistööd kasutusea jooksul sisaldab töid, mida ei kirjeldata tehnohoolduse ja heakorratööde all. Renoveerimise all mõistetakse olemasoleva hoone , tema tarindite ja tehnosüsteemide taastamist esialgsel kujul ja põhiparameetrite säilitamisega. Erinevus tehnohooldusest seisneb selles, et igal sellisel projektil on algus ja lõpp ning unikaalselt elluviidav sisu, s.o töökirjeldus. Renoveerimistööde puhul on sisuliselt tegemist ehitusprojektidega, s.t tegemist on alati ühekordselt kavandatavate ja elluviidavate projektipõhiste tegevustega. Renoveerimistööd hõlmavad hoonet, ruumide kompleksi või tehnosüsteeme tervikuna. Renoveerimistööde puhul lähtutakse ehitamisega seotud õigusaktidest ja kehtivast ehituskulude liigitamise standardist.

Kinnisvara omanikukohustuste täitmine on omandiga seotud finantskohustuste täitmine, milleks on üldjuhul ühekordsed tasud tulenevalt kinnistu kasutamiseesmärkidest.

Energia, vee ja kommunikatsiooniteenuste tagamine on kasutajale osutatav ning nende poolt ostetav teenuste kompleks, mis loob kasutajale vajalikud mugavused.

Tugiteenuste osutamine seisneb kasutajatele selliste erinevate täiendavate teenuste korraldamises ja vahendamises, mille tulemusel tõuseb kinnisvaraobjekti kasutatavuse tase ja on tagatud objekti majanduslik säilitamine.

Ehitus ja rekonstrueerimine kasutusigade vahel sisaldab uusehitusi, ehitust, mille tulemusel muutuvad hoonete mahud ja võimsusnäitajad, rekonstrueerimist, kui muutuvad piirde- ja kandekonstruksioonid ning lammutamist. Tegevuse on kõik projektipõhised ning lähtutakse ehitamisega seotud õigusaktidest.

Korrashoiu katteallikad on kõikide eelmiste tegevuste kavandamiseks ettenähtud kulude katteallikad. Korrashoiu edukuse üheks osaks on vajalike ja mõistlike tulude leidmine selleks, et korrashoiuks vajalikke kulusi oleks võimalik teha. Korrashoiukulu jaguneb perioodiliseks (tegevused 100 – 300 ja 500 – 700) ning kapitalikuluks (tegevused 400 ja 800)

Kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused:

	Nimi	Tegevus	Tulemus	Märkused
1	Haldamine			
1.1	Kinnisvaraobjekti/haridusasutuse haldamiseks ettevalmistamine	Toimub kinnisvaraobjekti ülevõtmisel, kasutajate muutumisel ning objektile esitatavate nõuete või objekti kasutusotstarbe muutumisel		
1.1.1	Kinnisvaraobjekti haldamise ja majandamise üleandmine/vastuvõtmine	Kinnisvaraobjekti olukorra ja seisundi ning objektiga seotud dokumentatsiooniga tutvumine.	Selge ülevaade olemasolevast olukorrast.	
1.1.2	Kinnisvaraobjekti tehnilise seisundi uuringud	Uuringud/ekspertiisid kinnisvaraobjekti tehnilise, juriidilise ja majandusliku säilitamise tagamiseks.	Selge ülevaade objekti vajadustest koos vastava aruande esitamisega.	
1.1.3	Haridusasutuse korrashoiuga seotud sihtide ja eesmärkide püstitamine:	Olemasoleva olukorra, soovide ja võimaluste kokkuvõtmine haridusasutuse arenguva koostamisel	Haridusasutuse korrashoiu konkreetne arenguvision väljendub asutuse arengukavas (ressursside juhtimine)	
1.1.4	Arengukava elluviimise korraldamine, täitmise jälgimine ja analüüs	Tegevuste kavandamine majanduskava elluviimiseks ja regulaarselt läbiviidav kontroll ettenähtud tegevuste täitmise üle	Meetmete olemasolu selleks, et majanduskavas ettenähtud tegevused oleksid realiseeritavad ning kontrollitud.	
1.2	Tehnohoolduse korraldamine kinnisvaraobjektil	Tehnohooldus sisaldab tegevusi kinnisvaraobjekti füüsilise säilimise tagamiseks, mis on ette nähtud selleks, et kinnisvara koosseisu kuuluvate ehitiste (hooned ja rajatised) konstruktsioonid ja tehnosüsteemid vastaksid õigusaktides ning projektdokumentides esitatud nõuetele.		
1.2.1	Tegevusplaanide koostamine	Hooldusjuhendite hankimine või nende koostamine ja nende alusel tegevuskavade koostamine	Juhendmaterjalide (hooldusjuhendite/-kaartide) olemasolu.	
1.2.2	Tehnohoolduse hangete korraldamine, lepingute sõlmimine ja järelevalve	Hanke ettevalmistamine ja läbiviimine, lepingute sõlmimine ja kontroll lepingutes ettenähtud tegevuste üle.	Eesmärkide määratlemine ja töövõtja väljasegitamine, lepingud on sõlmitud ja täitmise üle kontroll tagatud.	
1.3	Heakorratööde korraldamine kinnisvaraobjektil	Heakorratööd kinnisvaraobjektil on tööd, mis on seotud kogunenud mustuse ja takistuste likvideerimisega. Sellega tagatakse eelkõige		

		keskkonnaohutus, samas ka objekti kasutajatele nende ohutus ja mugavus ning objekti esteetilisus.		
1.3.1	Heakorratöödena ettenähtud tegevusplaanide koostamine	Hooldusjuhendite põhjal mõistlike heakorratööde tegevuskavade koostamine	Plaanid ja juhendmaterjalid (kaardid) on ette valmistatud.	
1.3.2	Vajadusel heakorratööde hangete korraldamine, lepingute sõlmimine ja järelevalve	Heakorratööde hanke või üksikute etappide ettevalmistamine ja läbiviimine, lepingute sõlmimine ja kontroll lepingutes ettenähtud tegevuste üle.	Heakorratööde hankega on sobiv töövõtja selgitatud, lepingud on sõlmitud ja täitmise üle kontroll tagatud.	
1.4	Jooksvate ja avariiremontide korraldamine kinnisvaraobjektidel	Jooksvat- ja avariiremont on tegevus kinnisvaraobjekti korrashoiu ja funktsionaalse kasutatavuse tagamiseks. Eelkõige vajadusest kõrvaldada kinnisvaraobjekti normaalse amortiseerumise (kulumise) tagajärjed ja/või vajadusest likvideerida erinevatel põhjustel ilmnenud avariide tagajärgi muutmata ehitise kasutusotstarvet.		
1.4.1	Lähteülesannete koostamine tellitavatele ehitus- ja remondiprojektidele	Kavandatakse töödeks vajaliku lähteülesande sõnastamine.	Lähteülesanne on koostatud.	
1.4.2	Kavandatud töödele hangete korraldamine, lepingute sõlmimine ja järelevalve	Remonditööde hanke korraldamine, hanke võitnud pakkujaga lepingu sõlmimine ning järelevalve korraldamine teostatud tööde üle	Sobiv töövõtja on selgitatud, leping sõlmitud ning korraldatud järelevalve teostatavate tööde teostamise üle	
1.5	Kinnisvaraobjekti vajalike lisateenuste korraldamine	Kinnisvaraobjekti vajalikud lisateenused tagavad kinnisvara haldamisega seotud põhitegevuste kvaliteetsema täitmise, s.h. <ul style="list-style-type: none"> • Koostöö Haridusameti ökonoomikateenistusega; • Suhtlus teiste kinnisvaraobjekti kasutajatega (rentnikud). 		<i>Haridusameti juhataja 20.02.2012 käskkiri nr 1.2/61 „Tallinna Haridusameti haldusala raamatupidamise sisekord“</i>
1.6	Muud haldustegevused	Võimalikud lisateenused, mis ei mahu eelnevalt kirjeldatud teenuste koosseisu (näit. tulekustutite jm turvavahendite hooldus)		
2.	Tehnohooldus			
2.1	Krundi rajatiste tehnohooldus	Krundi rajatiste tehnohoolduse ja korrashoiu põhiliseks tegevuseks on ülevaatus. Lisaks regulaarsetele (iganädalased, igakuised ...) ja hooajalistele (aastaaegade vaheldumisega seotud) ülevaatusetele on neid vaja läbi viia ka erakorraliste ilmastikutingimuste järel (tugevad sajud, torm ja raju). Ülevaatuste tulemusel fikseeritud kõrvalekalded kõrvaldatakse.		
2.1.1	Teekatete, s.h välistreppide tehnohooldus	Kord aastas (kevad)	Regulaarsete kevadiste	

		kontrollida: pinnavee äravoolu toimumist; pinnakatete seisundit, vajumisi, pragusid ning teeäärte ja teekatete seisundit. Iga päev kõrvaldada rajatise normaalset kasutamist häirivad takistused ja libedust tekitavad ohud.	Ülevaatuste tulemusel koostatakse vajalike tööde tegevuskava või korrigeeritakse olemasolevat. Kõrvalekalded on likvideeritud	
2.1.2	Piirdeaedade, tarade, väravate ja tugimüüride tehnohooldus	Kord aastas kontrollida pindade ülevärvimise või muu pinnatöötluse vajadust; vajumisi ja vandalismikahjustusi. Vajadusel (ohtlikkus, põhjendatud ebamugavus, kaasneda võivad kahjud) teha väikesemahulisi toetus- ja hooldustööd.	Regulaarsete kevadiste ülevaatuste tulemusel koostatakse vajalike tööde tegevuskava või korrigeeritakse olemasolevat Kõrvalekalded on likvideeritud	
2.1.3	Väikehoonete (katusealused, jäätmeoidlad, abihooned jne) tehnohooldus	Kord aastas kontrollida pindade ülevärvimise või muu pinnatöötluse vajadust; vajumisi ja vandalismikahjustusi. Vajadusel (ohtlikkus, põhjendatud ebamugavus, kaasneda võivad kahjud) teha väikesemahulisi toetus- ja hooldustööd.	Regulaarsete kevadiste ülevaatuste tulemusel koostatakse vajalike tööde tegevuskava või korrigeeritakse olemasolevat. Kõrvalekalded on likvideeritud	
2.2	Ehitise põhikonstruktsioonide tehnohooldus	Ehitise põhikonstruktsioonid on kavandatud ja püstitatud pikaajalistena (vahemikus 15 – 50 aastat) ning üldjuhul on nende ülevaatusintervallid vahemikus 3 – 5 aastat. Seetõttu on nende tehnohoolduse põhisisuks ettenähtud sagedusega visuaalne ülevaatus, seisundi hindamine ning selle alusel vajalike hooldustööde kavandamine ning teostamine.		„Ehitusseadus“
2.2.1	Vundamentide, aluste ja kandvate ning jäigastavate piirdekonstruktsioonide tehnohooldus	Kontrollitakse visuaalselt vähemalt 5 aastase intervalliga ilmned võivad vajumisi, külmakerkeid, niiskuskahjutusi.	Ülevaatus tulemusel avastatud puuduste kohta koostatakse akt ning selle alusel võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks..	

2.2.2	Katuste ja katuseräästaste tehnohooldus	Kontrollitakse visuaalselt vähemalt 3 aastase intervalliga katuse kandetarindite seisundit. Vähemalt 2 korda aastas (eriti pärast ekstreemseid ilmastikuolusid) kontrollitakse katusekatete vettpidavust, läbiviikude tihedust, katuseelukide ja liidete seisukorda, veeäravoolude ummistusi. Koos katusekatete kontrollimisega kontrollitakse ka kõigi katusel paiknevate elementide (korstnad, vent.seadmed, aknad, antennid jne) korrasolekut.	Ülevaatuse tulemusel avastatud puuduste kohta koostatakse akt ning selle alusel võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks.	
2.2.3	Fassaadide ja fassaadielementide tehnohooldus	Kontrollitakse 1 kord aastas fassaadide korrasolekut, pinnakatete seisukorda, vuukide, rõdude, soklite ja karniiside seisukorda, karkassielementide kaitstust, vandalismiaktide tulemusel tekkinud kahjustusi.	Ülevaatuse tulemusel avastatud puuduste kohta koostatakse akt ning selle alusel võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks.	
2.2.4	Akende tehnohooldus	Kontrollitakse 1 kord aastas aknaraamide ning klaaside korrasolekut, suluseid ja avatavust või kindlalt suletust, akende tihendite seisundit, vajadusel korrastatakse ja õlitatakse.	Ülevaatuse tulemusel avastatud puuduste kohta koostatakse akt ning selle alusel võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks.	
2.2.5	Välisuste tehnohooldus	Kontrollitakse 1 kord aastas uste, lukkude, linkide, hingede, sulgurite ja automaatika korrasolekut, klaaside, tihendite, pinnakatete seisukorda, vajadusel korrastatakse ja õlitatakse.	Ülevaatuse tulemusel avastatud puuduste kohta koostatakse akt ning selle alusel võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks.	
2.2.6	Korstnate tehnohooldus	Kontrollitakse sõltuvalt kasutatavast küteliigist vähemalt	Ülevaatuse tulemusel koostatakse akt ning selle alusel	„Tuleohutuse seadus“

		1 - 2 korda aastas, igal juhul enne talvise kütteperioodi algust, korstnate tõmmet ja lõõride puhtust (korstnapühkimine). Kontrollitakse kogu korstnajala seisundit, ilmnedavad võivad pragusid, niiskuskahjustusi, isolatsiooni olemasolu ja tuleohtlike esemete lubamatut paiknemist korstnajala suhtes. Korstnate tehnohooldus ühitatakse kõigi küttekollete tehnohooldusega.	võetakse kasutusele vajalikud abimeetmed tehnohooldustööde/jooksva remondi teostamiseks. Tulemuseks võib olla kütmisega seotud inimeste täiendav instrueerimine või tuleohtliku olukorra ilmnemisel küttekollete kasutamise ajutine keelustamine.	
2.3	Hoone siseruumides tehtav konstruktsioonide tehnohooldus	Vähemalt 1 kord aastas toimub kõikides siseruumides kontrollreid, mille käigus kontrollitakse visuaalselt iga ruumi kõiki pindu ja pinnakatteid ning nendes ruumides paiknevaid tehnosüsteemide üksikelemente. Samuti on nõutav, et ruumide kasutajad ja heakorrad teostavad töötajad informeeriks operatiivselt võimalikest puudustest. Avariilised olukorrad lahendatakse kohe, otsest ohtu mittekujutavate olukordade lahendus nähakse ette tegevuskavas.		
2.3.1	Seinte pindade tehnohooldus	Kontrollitakse pinnakatte seisukorda, vajadusel korrastatakse ja kinnitatakse pinnakatted või need värvitakse.	Kõik siseruumide pinnakatted peavad olema miinimumnõudena kasutajale ohutud. Olulisemate, kuid mitte ohtlike puuduste ilmnemisel koostatakse tegevuskava, mille alusel puudused likvideeritakse.	
2.3.2	Põrandakatete tehnohooldus	Kontrollitakse põrandakatete korrasolekut ja aluspinnas kinniolekut, vajadusel korrastatakse ja kinnitatakse lahtised liistud, üleminekud ja kokkupuutevuugid.	Kõik siseruumide põrandakatted peavad olema miinimumnõudena kasutajale ohutud. Olulisemate, kuid mitte ohtlike puuduste ilmnemisel koostatakse tegevuskava, mille alusel puudused likvideeritakse.	
2.3.3	Vaheseinte tehnohooldus	Kontrollitakse vaheseinte konstruktiivset korrasolekut ja ohutust (pragude ja vajumiste ilmnemist)	Olulisemate, kuid mitte ohtlike puuduste ilmnemisel koostatakse tegevuskava, mille alusel puudused likvideeritakse.	

2.3.4	Lagede tehnohooldus	Kontrollitakse lagede ja laeelementide (ripplaed) seisundit ja ohutust, vajadusel korrastatakse ja kinnitatakse elemendid.	Olulisemate, kuid mitte ohtlike puuduste ilmnmisel koostatakse tegevuskava, mille alusel puudused likvideeritakse.	
2.3.5	Avatäidete tehnohooldus	Kontrollitakse kõigi siseuste, vitriinide, katteklappide ohutust ja funktsioneerimist.	Kõik avatäited peavad vastama projektdokumentides ettenähtud põhifunktsioonile, tagades ruumide kasutajate ohutuse ja turvalisuse ning võimaldades nende kasutamise inimeste evakuatsiooniks.	
2.3.6	Ahjude, kaminade, pliitide ja muude küttekollete tehnohooldus	Kontrollitakse tulekollete tuleohutust ja korrasolekut, soovitatavalt koos korstnate tehnohooldusega.	Tulemuseks võib olla kütmisega seotud inimeste täiendav instrueerimine või tuleohtliku olukorra ilmnmisel küttekollete kasutamise ajutine keelustamine. Mistahes avastatud puudused kõrvaldatakse vastava spetsialisti poolt.	„Tuleohutuse seadus“
2.3.7	Muude siseruumides paiknevate elementide tehnohooldus	Kinnisvaraobjekti eripärast tulenevalt tuleb nende hooldamiseks on koostatud unikaalsed tegevuste ja tulemuste kirjeldused.		
2.4	Hoone keskkonnatehnika süsteemide tehnohooldus	Keskkonnatehnika süsteemidena käsitletakse kõiki neid tehnosüsteeme, mis kujundavad ruumide otstarbele vastava kasutamise ja kasutajale sobilik keskkond kujuneb kõigi nende süsteemide koosmõju tulemusena.		
2.4.1	Küttesüsteemide tehnohooldus	Sisaldab kõiki tegevusi küttesüsteemi ettevalmistamiseks ning valmisolekuks kütteperioodiks. Kütteperioodil regulaarne küttesüsteemi toimimise jälgimine ning reguleerimine. Kontrollima peab küttesüsteemi tasakaalustatust ja torustiku puhtust, vajadusel korraldada küttesüsteemi läbipesu. Regulaarselt tuleb kogu süsteemi kontrollida lekete vastu	Kõikides ruumides peab olema ettenähtud temperatuur. Juhtimisautomaatika peab tagama normaalolukordades tõrgeteta töö kahe hoolduskorra vahel. Lisaks peavad olema täidetud küttesüsteemi seadmete ja komponentide tehasejärgsed hooldused ning muudest õigusaktidest ja energiamüüjate nõuetest tulenevad tingimused. Hooldust viib läbi selleks vastavat ettevalmistust omav spetsialist	

		ja seadeventiilide asendeid. Küttesüsteemi puhul peab olema tagatud ühtlane soojuse jaotumine kõikide tarbijate juures	kas ühekordse väljakutse peale või hoolduslepingu alusel.	
2.4.2	Veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus	1 kord aastas kontrollitakse visuaalsel vaatlusel kõik süsteemide juurdepääsetavad osad (lekked, filtrite ummistused, läbijooksud, pumbad, tsirkulatsiooni-seadmed jne). Pärast iga veevarustuse katkestust teostada kontroll.	Ettenähtud kvaliteediga vesi on tagatud, süsteemides ei tohi esineda lekkeid ja süsteem ei tohi põhjustada vara kahjustumist. Lekked ja võimalikud ohukohad likvideeritakse koheselt.	
2.4.3	Ventilatsioonisüsteemide tehnohooldus	Tööde teostamisel juhendada seadmete ja süsteemide hooldusnõuetest.	Ventilatsioonisüsteemi töö peab tagama ruumide optimaalse õhuvahetuse minimaalsete soojakadudega. Hooldust viib läbi selleks vastavat ettevalmistust omav spetsialist kas ühekordse väljakutse peale või hoolduslepingu alusel.	
2.4.4	Kliimaseadmete tehnohooldus	Tööde teostamisel juhendada seadmete hooldusnõuetest.	Kliimaseadmete töö peab vastama projekt-dokumentatsioonis kirjeldatule.	
2.4.5	Hooneautomaatika tehnohooldus	Regulaarselt (vähemalt 1 kord aastas) kontrollida kõikide automaatika elementide tööd ja korrasolekut.	Automaatika hooldusega peab olema tagatud kõikide süsteemi kuuluvate seadmete häireteta töö.	
2.4.6	Gaasipaigaldise ja erigaasivarustuse tehnohooldus	Kontrollida üks kord 5 aasta jooksul statsionaarselt paigaldatud torustiku seisundit ja 1 kord aastas seadmete seisundit.	Maagaasi torustikud ja seadmed peavad vastama „Küttegaasi torustike ja seadmete valmistamise ja kasutamise eeskirjale“. Kontrolli ja hooldust viib läbi selleks vastavat ettevalmistust omav spetsialist kas ühekordse väljakutse peale või hoolduslepingu alusel.	„Küttegaasi ohutuse seadus“ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.03.2005 määrus nr 32 „Gaasipaigaldise ja -seadme tehnilise kontrolli teostamise juhud, kord, sagedus ja tähtsused“
2.4.7	Suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemide tehnohooldus	Vähemalt 1 kord aastas kontrollida ja hooldada süsteeme vastavalt tootja ja paigaldaja	Suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemid peavad toimima vastavalt projektis ettenähtud	Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle

		etteantud nõuetele.	tingimustele ja täidetud peavad olema päästeameti poolt esitatud nõuded.	<i>osale esitatavad tuleohutusnõuded</i>
2.5	Elektripaigaldise tehnohooldus	Elektripaigaldis on elektriseadmete ja –juhtide statsionaarselt paigaldatud talituslik kogum. Elektripaigaldist tuleb hooldada ja kontrollida nii, et ettenähtud kasutamise korral ei ohustaks inimest, vara ega keskkonda. Elektripaigaldise käit on tegevus elektripaigaldise talituses hoidmiseks vastavalt käidukavale. Elektripaigaldise omanik peab tagama, et elektripaigaldist kasutatakse õigusaktides kehtestatud nõuete kohaselt. Sealhulgas peab ta: 1) tagama elektripaigaldise käidu vajaliku korralduse; 2) määrama käidukorraldaja kuni 1000 V nimipingega elektripaigaldisele, mille peakaitsme nimivool ületab 100A; 3) tagama käidukorraldajale tema kohustuste täitmise võimaluse; 4) korraldama ettenähtud juhtudel elektripaigaldise tehnilist kontrolli; 5) olema käidukorraldajaga vastavasisulises õigussuhtes; 6) omama dokumentatsiooni ehituse ja tehnilise kontrolli teostamise kohta; 7) teatama Tehnilise Järelevalve Ametile esimesel võimalusel elektripaigaldise kasutamisel toimunud avariist või õnnetusjuhtumist		<i>„Elektriohutusseadus“</i> ,
2.5.1	Käidukorraldus	Käidukorraldaja määramine. Käidukorraldaja koostab käidukava elektripaigaldise kohta ja kontrollib selle täitmist.	Pärast tööde teostamist vastab elektripaigaldis elektriohutuse nõuetele	<i>Majandus- ja kommunikatsiooni- ministri 19.06.2007 määrus nr 53 „Käidukorraldusele ja elektritöödele esitatavad nõuded“</i>
2.5.2	Käidutööd	Vähemalt 1 kord aastas vastavalt käidukavale pea- ja jaotuskeskuste ning elektriarvestite seisundi kontroll, juhtmeklemmide pingutamine, jaotuskeskuste puhastamine tolmust. Valgustite ja lülite seisundi kontroll, vajaduse korral puhastamine.	Tagatakse elektripaigaldise tõrgeteta töö.	
2.5.3	Turvavalgustusüsteemide käit	Kontrollitakse vähemalt 1 kord kuus. Akude ja ühenduste kontroll 1 kord aastas. Korraliste ülevaatuste ja katsetuste	On täidetud turvavalgustus-süsteemi käidu nõuded. Iga-aastase kontrolli viib läbi vastava ettevalmistusega spetsialist.	<i>Tuleohutuse seadus.</i>

		tulemused kantakse päevikusse. Määratakse päeviku pidamise ja hoidmise eest vastutav isik.		
2.5.6	Elektripaigaldise tehniline kontroll	Hinnatakse visuaalselt elektripaigaldise vastavust dokumentide ja mõõtmistulemuste alusel. Selle kohta väljastatakse elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus. Kontroll viiakse läbi kord viie aasta jooksul	Tunnistus on väljastatud ja elektripaigaldise ohutus on tagatud. Kontrolli viib läbi selleks vastavat õigust omav spetsialist.	<i>Majandus- ja kommunikatsiooniministri 12.07.2007.a määrus nr 62 „Elektripaigaldise tehnilise kontrolli kord, mahud ning korralise kontrolli juhud ja sagedus“</i>
2.6	Nõrkvoolupaigaldise tehnohooldus			
2.6.1	Arvutivõrgu tehnohooldus	Kõik tehnohooldusena kirjeldatavad tegevused ning nendega saavutatavad eesmärgid peavad olema kirjeldatud hooldusjuhenditega, kus lisaks tegevustele/toimingutele on esitatud ka nende toimumise tingimused, s.h sagedus;		
2.6.2	Telefonivõrgu tehnohooldus			
2.6.3	Helindus- ja meediaedastus-süsteemi tehnohooldus			
2.6.4	Tehnoseadmete ja –süsteemide jälgimise automaatika			
2.6.5	Muude hoone automaatika ja andmesidesüsteemide tehnohooldus			
2.7	Eriseadmete ja –süsteemide tehnohooldus			
2.7.1	Liftide ja tõsteseadmete tehnohooldus	Kõigi käesolevas loendis olevate süsteemide puhul tuleb tehnohoolduse kavandamisel, läbiviimisel ja tulemuste hindamisel lähtuda: - vastava süsteemi kohta kehtivatest õigusaktidest tulenevatest piirangutest ning nõuetest; - projektis kirjeldatud parameetritest, mille alusel on võimalik hinnata süsteemi korrasolekut; - süsteemi kuuluvate seadmete tarnija/paigaldaja poolt koostatud hooldus- ja kasutusjuhenditest;		<i>„Lifti ja köistee ohutuse seadus“</i>
2.7.2	Elektrisüsteemi eriseadmete (generaator, UPS) tehnohooldus			
2.7.3	Muude erisüsteemide tehnohooldus			
2.8	Turvasüsteemide tehnohooldus	Turvasüsteemide projekteerimist, paigaldamist ja hooldust võib teostada Majandustegevuse registris registreeritud ja/või vastavlt kehtivatele õigusaktidele tegevusluba omav isik, kes vormistab turvasüsteemide dokumentatsiooni, mis sisaldab: - süsteemi seletuskirja; - süsteemi spetsifikatsiooni/seadmete loetelu; - struktuurskeemi;		

		- teostusjoonised; - süsteemi kasutusjuhendid.		
2.8.1	Automaatse tulesignalisatsiooni-süsteemi (ATS) tehnohooldus	Hooldus viiakse läbi 1 kord kvartalis ja lisaks 1 kord aastas. Kõik hooldustoimingud kantakse ATS-i päevikusse.	ATS hooldus on läbi viidud pädeva, MTR-is registreeritud ettevõtja poolt.	<i>Siseministri 30.08.2010 määrus nr 42 „Nõuded automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, millelt tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse</i>
2.8.2	Häireseadmestiku, jälgimisseadmete ja läbipääsu kontrollisüsteemide tehnohooldus	Hoolduse eesmärgiks on tagada seadmestiku või süsteemi veatu ja katkematu töö. Hooldus viiakse läbi vähemalt 1 kord aastas.	Hooldustööd on teostatud vastavalt hoolduslepingus ja tootjatehase poolt toodud tingimustel.	
2.8.3	Automaatse tulekustutussüsteemi tehnohooldus	Tulekustutussüsteemide hooldust teostatakse vastavalt õigusaktides ja tootja dokumentatsioonis toodud tingimustel ja sagedusel.		
3.	Heakorratööd			
3.1	Kinnistu välisterritooriumi korrashoid	Kinnistu välisterritooriumi korrashoid tähendab tegevusena kõiki tegevustes viidatud ning ajavahemikul, mahus ja sagedusel ning tähtaegadel ettenähtud töid kinnistu krundil ja selle lähinaabruses, tulenevalt kehtivatest õigusaktidest.		<i>Tallinna Linnavalikogu 22.06.2006 määrus nr 45 „Tallinna linna heakorra eeskiri“</i>
3.1.1	Sõiduteede ja parklate heakord	Igapäevaselt puhastatakse lahtisest prahist, talvel jääst ja lumest koos libedusetõrjega. Suurpuhastused kevadel pärast lume sulamist.	Krundi hooldus sisaldab järgmisi töid: - lehtede koristus määratud sagedusega; - kuivanud taimede ja mahakukkunud okste eemaldamist; - lume koristust; - sade- ja sulavee ärajuhtimist ning vajalike rentsliite puhastamist; - libeduse tõrjet ja liivatamist; - avalike prügikastide tühjendamist	
3.1.2	Kõnniteede ja radade heakord			

3.1.3	Haljasalade heakord	Rajatakse, uuendatakse, kastetakse ja hooldatakse haljasalasi vastavalt asjatundjate soovitudele. Kord aastas kontrollida puude võra ja põhijuurestiku seisundit ja nende mõju rajatistele ning paigutust naaberkinnistute suhtes. Vastavalt kohaliku omavalitsuse heakorra eeskirjal hoitakse korras ka kinnistuga külgnevad alad.	Haljasalade, spordi- ja mänguväljakute hooldus sisaldab järgmisi töid: - puude lõikus; - hekkide pügamine; - muru niitmine; - haljasalade koristus; - uue haljastuse rajamine (taimed, lilled, muru); - inventari hooldus (turvalisus ja väljanägemine)	Mänguväljakute puhul inventari kontroll visuaalselt ette nähtud igapäevaselt ja 1x nädalas kirjalikult fikseerituna.
3.1.5	Spordi- ja mänguväljakute heakord	Igapäevaselt puhastatakse lahtisest prahist, lume- ja libedusetõrje sõltuvalt väljakute kasutatavusest. Haljastuse hooldus vastavalt haljasalade heakorrale. Suurpuhastus kevadeti pärast lume sulamist. Inventari kontroll (komplektsus, turvalisus, väljanägemine) vähemalt 1 kord kuus.		
3.2	Ehitise välispiirete ja –konstruktsioonide puhastamine (ehitise välishooldus)	Ehitise välispiirete puhastamisel tuleb silmas pidada järgmisi põhimõtteid: - tööde tegemisel tuleb tagada tööde tegijate ja kolmandate isikute (möödakäijate) ohutus; - kui tööde tegemiseks on vaja piirata inimeste ja transpordi liikumist, tuleb hankida vastavad load ja paigaldada märgistus		
3.2.1	Hoone välisfassaadide puhastamine	Hooldusjuhendit järgides keskkonna mõjutustest sõltuvad ühekordsed tööd.	Teostatakse vastavalt vajadusele (näit. grafiti, tolm, ilmastiku kahjustused, lindude mustus jne)	
3.2.2	Akende pesemine	Sõltuvalt hoone kasutusotstarbest regulaarselt teostatavad tööd	Min. 2 korda aastas pestakse hoone aknad	
3.2.3	Katuste puhastamine	Tulenevalt aastaajast katuste puhastamine jääst/lumest või lehtedest/okstest ja muudest	Tagatakse möödujate ohutus, katusekatte ja vihmaveesüsteemide säilivus.	

		looduslikest takistustest		
3.2.4	Välistreppide süvapesu	Ühekordne töö sõltuvalt vajadusest		
3.2.5	Ehitise muude välispindade/elementide puhastamine	Vajadusel tuuakse välja hoone need pinnad, mis eeldavad eritehnoloogiat või erilisi meetmeid		
3.3	Siseruumide koristus	Kõik hoones paiknevad ruumid on erineva suuruse ja kasutusotstarbega, millest sõltuvalt on kasutatud erinevaid materjale ja millest sõltub ka puhastuse kvaliteet. Oluline on, et heakorratööd oleks tehtud kvaliteetselt ja vastaks ruumi kasutusotstarbele ja kokkulepitud puhastustasemele: Tase 1 – miinimumnõuetele vastav Tase 2 – rahuldav Tase 3 – puhas Tase 4 – puhas ja esinduslik Tase 5 – puhas ja hügieeniline		<i>„Rahvatervise seadus“ Vabariigi Valitsuse 06.11.2011 määrus nr 131 „Tervisekaitseenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“</i>
3.3.1	Põhiotstarbeliste ruumide puhastamine ja koristamine	Tulenevalt ruumide kasutusjuhendist täpsustatakse tehtavate heakorratööde korralduslikud üksikasjad		
3.3.2	Üldkasutatavate ruumide puhastamine ja koristamine	Hooldustehnoloogiast lähtuv ja kasutajate ohutust ning põrandakatete säilivust arvestav tegevus, mis sõltub ruumide kasutusintensiivsusest ja eripärast ning aastaajast.		
3.3.3	Tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine			
3.3.4	Põrandate süvapesu ja kaitsetöötus	Hooldustehnoloogiast lähtuv ja kasutajate ohutust ning põrandakatete säilivust arvestav tegevus	Pestud ja vahatatud põrandad peavad olema kasutamisel ohutud ja kaitstud mustusest tingitud kahjustuste eest.	
3.3.5	Muu siseruumide koristus	Tegevused, mida pole võimalik liigitada teistesse rühmadesse.		
3.4	Jäätmekäitlus	Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedu, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmed on mistahes vallasajad, mida nende valdaja on kasutuselt kõrvaldanud, kavatseb seda teha või on kohustatud seda tegema. Vastavalt jäätmekäitluskavale soetatakse ning paigaldatakse vastavad kogumisnõud ja		<i>Tallinna LOV 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“</i>

		sõlmitakse lepingud piirkonna jäätmekäitlejatega	
3.5	Kahjurite ja näriliste tõrje	Kahjurite ja näriliste tõrjeks koostatakse kinnistu kasutusotstarest lähtuv inimestele ohutu kahjurite ja näriliste tõrje kava (sisaldub enesekontrolli plaanis), mis tagab tervislikud töötingimused ning kinnistu ja sellel paiknevate ehitiste esteetilise väljanägemise. Mürkide ja püüniste kasutamisel tuleb lähtuda vastavatest kasutusjuhenditest.	
3.6	Lippude heiskamine	Lipu heiskamine tähendab selle tõstmist ja langetamist vastavas aktis ettenähtud ajarežiimis, lipu hooldamist ja juurdepääsuvõimaluste tagamist heiskamise kohale. Lippude heiskamisel lähtutakse riigilipuseadusest, kehtivatest õigusaktidest või kinnitatud statuutidest	
4	Remonttööd	Haridusasutuse poolt korraldatakse kõikide tehnohoolde käigus avastatud puuduste kõrvaldamist vastavalt tegevuskavadele. Tegevuse eesmärk on tagada inimeste ohutus, hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamise võimalus ning esteetiline väljanägemine. Haridusamet korraldab vastavalt jooksva aasta investeeringute kavale projektide elluviimist, mis käsitlevad tervet hoonet, ruumide või konstruktsioonide kompleksi ja tehnosüsteeme tervikuna.	
5	Omanikukohustused	Aisaldab kõiki kinnisvaraga seonduvaid makse, lõive, tasusid, kindlustust ja liitumisi. Üldjuhul kannab omanikukohustust Haridusamet, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Sanksioonid, mis on seotud eelpool nimetatud kohustuste täitmatajätmisega, kannab haridusasutus.	
6	Tarbimisteenused	Kinnisvaraobjekti eripärast tulenevad täiendavad kohustused, mis loovad kasutajale vajalikud mugavused	
6.1	Elektrienergia	Teenuse osutamise aluseks	Tarbimisteenuste lepingud on

6.2	Soojusenergia	olevate lepingute sõlmimine koos vastastikuste kohustuste, kvaliteedikriteeriumite ja hinna kokkuleppega.	sõlmitud.	
6.3	Vesi ja kanalisatsioon			
6.4	Kommunikatsioon			
7	Tugiteenused			
7.1	Valveteenus	Kõik teenused, mida osutavad valvet korraldavad ettevõtted, v.a tegevused, mis on seotud valvesüsteemide tehnohoolduse, remondi ja arendusega. Teenuse vajaduse ja liigi otsustab asutuse juht.		
7.2	Toitlustuse korraldamine	Igat tüüpi toitlustuse korraldamine kinnisvaraobjekti kasutajale		
8	Arendamine			
9	Tulud			