KUTSESTANDARD

Kinnisvarahooldaja, tase 4

Kutsestandard on dokument, milles kirjeldatakse tööd ning töö edukaks tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ehk kompetentsusnõudeid

Kinnisvarahooldaja, tase 4 kutsestandard on aluseks nii kutsehariduse riiklikule kui ka täiendkoolituse õppekavadele ja isikute kutsealaste kompetentside hindamisele.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvarahooldaja, tase 4	4

Võimalikud spetsialiseerumised ja nimetused kutsetunnistusel	
Spetsialiseerumine	**Nimetus kutsetunnistusel**
Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine	Kinnisvarahooldaja, tase 4 Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine
Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine	Kinnisvarahooldaja, tase 4 Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine

A-osa
KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara (ehitise ja selle juurde kuuluva krundi) hooldamine on kinnisvara korrashoiu tervikteenuse osa. Kinnisvara hooldamine on kompleksteenus, mille peamine eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitis ja selle juurde kuuluv krunt säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab kavandatud ehitise ja selle juurde kuuluva krundi otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele. Kinnisvara hooldamine jaguneb kaheks suuremaks alajaotuseks: ehitiste tehniline hooldamine ja heakorratööde tegemine.
Ehitiste tehniline hooldamine jaguneb omakorda ehitiste ehituskonstruktsioonide hoolduseks, ehitiste keskkonnatehnika hoolduseks ning ehitiste elektripaigaldiste ja nõrkvoolusüsteemide hoolduseks. Heakorratööd jagunevad krundi heakorra- ja haljastustöödeks ning ehitise sisepuhastus- ja koristustöödeks. Kinnisvara hooldamise töö sisu ja eesmärk on täpsemalt esitatud kutsestandardi mõistete lisas (Lisa 2).

Kinnisvarahooldaja töötab ehitiste konstruktsioonide ja/või tehnosüsteemide ja/või krundi hoolduse alal, peamiselt kinnisvara korrashoiu valdkonnas tegutsevas ettevõttes. Põhilised tööülesanded on seotud ehitise krundi, ehituskonstruktsioonide, tehnosüsteemide ja siseruumide korrashoiu korraldamisega.

Kinnisvarahooldaja juhindub oma tegevuses valdkonda reguleerivatest õigusaktidest, standarditest EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid“ ja EVS-EN 15311:2011 „Ehitiste hooldusteenuste kavandamise, korraldamise ja kontrollimise kriteeriumid“ ning kinnisvara korrashoiu valdkonna heast tavast, samuti kutse andja antavatest valdkonna üldistest juhistest ning valdkonna avalikult kättesaadavatest juhendmaterjalidest (nt „Kinnisvarahooldaja käsiraamat“ jt). Kinnisvara hoolduse tegevusala tegevused on kirjeldatud EMTAKi (NACE) alajaotustega 8110, 8121 ja 8130.
Elektritööde osas piirdub kinnisvarahooldaja pädevus lihtsate elektritöödega kehtivate õigusaktide mõistes (v.a juhul, kui kinnisvarahooldaja omab elektritööde tegemiseks vastavat pädevustunnistust).

Kinnisvara hooldamise kutsealal on kolm kutsetaset:
Kinnisvarahooldaja, tase 4;

Kinnisvara hooldusmeister, tase 5;
Kinnisvara hooldusjuht, tase 6.

4. taseme kinnisvarahooldaja peamised tööülesanded on ehitiste, tehnosüsteemide ning krundi vahetu hooldamine ja sellega seonduvate tööülesannete kvaliteetne täitmine. Töö seisneb ehitise ja selle juurde kuuluva krundi hooldamises vastavalt hooldusjuhendile ja tööandja antud juhistele. Peamised tööülesanded on hooldus- ja heakorrategevuste tegemine ehitise ja selle juurde kuuluva krundi korrashoiu tagamiseks, sh nt ennetuslik ja avariilise hooldus hooldusraamatu täitmine; vajadusel ülevaatuse, toimivuse katsetuste, seadistamise ja diagnostika tegemine; avastatud vigadest teavitamine või nende likvideerimine; ning kinnisvarahooldusplaanis sisalduvate teiste hooldusmeetmete rakendamine. Kinnisvarahooldaja teeb ka lihtsamaid remonditöid. Keerulisemate eritööde puhul informeerib kinnisvarahooldaja nende tegemise vajadusest oma tööandjat või kutsub vastavalt juhistele kohale eritööde spetsialisti.

Kinnisvarahooldaja järgib oma töös kutse-eetikat ja head tava (Lisa 4) ning lähtub oma tööülesannete täitmisel konfidentsiaalsuse põhimõttest. Tuleb oma tööülesannete täitmisega toime tavapärastes olukordades, töötades iseseisvalt vastavalt etteantud juhistele. Keerulisemate tööülesannete täitmisel vajab kinnisvarahooldaja hooldusmeistri vahetut juhendamist. Oskab töötades kasutada ökonoomselt ning tervist ja keskkonda säästvalt ehitusmaterjale, puhastusaineid, töövahendeid, seadmeid ja masinaid. Valdavalt töötab üksinda, vajadusel ka meeskonnas. Töö eeldab suhtlemist kolleegide ja klientidega. Kinnisvarahooldaja vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest.

A.2 Tööosad

A.2.1 Kinnisvarahoolduse tööde tegemine
2.1.1 Heakorratööde ja tehnosüsteemide plaaniliste hooldustööde tegemine objektidel.
2.1.2 Hooldus-, parandus- ja -remonttööde tegemine või juhtimine objektil.
2.1.3 Avariide ja rikete lokaliseerimine ja/või likvideerimine.
2.1.4 Arvestinäitude fikseerimine.
2.1.5 Töötervishoiu- ja tööohutusnõuete täitmine.
2.1.6 Vastutamine materiaalsete väärtuste säilimise eest.

Spetsialiseerumisega seotud tööosad

Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine
A.2.2 Ehitise konstruktsioonide tehnohooldus
2.2.1 Krundi rajatiste (nt aiad, väravad, tõkkepuud, piirded jne), hoone põhikonstruktsiooni, fassaadide ja vundamentide hooldamine.
2.2.2 Katuste ja katuseräästaste hooldamine.
2.2.3 Akende, uste ja muude avatäidete hooldamine.
2.2.4 Hoone sisetarindite hooldamine.
2.2.5 Korstnate ja küttekollete seisukorra visuaalne kontrollimine ja hoolduse korraldamine.

A.2.3.Krundi heakord ja haljastus
2.3.1 Kõnniteede, radade, sõiduteede ja parklate puhastamine ja hooldamine.
2.3.2 Hoone välispiirete puhastamine.
2.3.3 Parkmetsade ja haljasalade puhastamine ja hooldamine.
2.3.4 Spordi- ja mänguväljakute puhastamine ja hooldamine.
2.3.5 Veekogude (nii looduslike kui kunstlike) ja kaldaribade puhastamine ja hooldamine.
2.3.6 Muude heakorratööde tegemine.

A.2.4 Sisepuhastus- ja koristustööd
2.4.1 Objekti puhastus- ja koristusvajaduse määratlemine.
2.4.2 Tööks vajalike vahendite valimine.
2.4.3 Hügieenitarvikute valimine, lisamine ja paigaldamine.
2.4.4 Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine.
2.4.5 Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindade hooldamine ja eripuhastustööde tegemine.
2.4.6 Muud ühekordsed ja eriotstarbelised puhastustööd.
2.4.7 Hoonesiseste jäätmekäitlustööde tegemine.

Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine
A.2.5 Küttesüsteemide tehnohooldus
2.5.1 Küttesüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2.5.2 Küttesüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
2.5.3 Küttesüsteemi avariiolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

A.2.6 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide tehnohooldus
2.6.1 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2.6.2 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
2.6.3 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide avariiolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

A.2.7 Soojasõlme tehnohooldus
2.7.1 Soojasõlmede korralise hoolduse tegemine.
2.7.2 Soojasõlmede tehnohooldustööde tegemine.
2.7.3 Soojamõõtjanäitude fikseerimine.
2.7.4 Soojasõlme avariiolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

2.8 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus
2.8.1 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2.8.2 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
2.8.3 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide avariiolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.
2.8.4 Veemõõtjanäitude fikseerimine.

A.2.9 Elektripaigaldiste tehnohooldus
2.9.1 Elektripaigaldiste tehnilise seisukorra ülevaatamine.
2.9.2 Ennetuslike ja korrigeerivate hooldustööde tegemine käidukava põhjal.

A.2.10 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete tehnohooldus
2.10.1 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete töö jälgimine.
2.10.2 Nõrkvoolupaigaldistele, turvasüsteemidele ja eriseadmetele lihtsamate hooldustööde ja seadistuste tegemine.
2.10.3 Kaabeldustööde tegemine.

Kinnisvara hoolduse kutsete tööosade ja tööülesannete võrdlev loetelu on toodud Lisas 1.

A.3 Töö keskkond ja eripära

Töökeskkond on muutuv, töötada tuleb nii sise- kui ka välistingimustes. Iga objekt on kinnisvarahooldajale kinnistu tehnilise eripära ja kliendi soovide tõttu erinev ning vahelduvad tööülesanded nõuavad personaalset lähenemist. Töö eeldab valmisolekut töötada täis- või osalise tööajaga, samuti puhkepäevadel ja vajadusel ööpäevaringselt. Töös võidakse kokku puutuda tuuletõmbuse, temperatuuride vahetumise, töötamisega kõrgustes, tolmu ja muu saastumisega ning mitmesuguste elektriliste seadmete ja kemikaalidega. Töö nõuab füüsilist pingutust. Töötades peab järgima tööeeskirju, tervisekaitse- ja ohutusnõudeid.

A.4 Töövahendid

Kinnisvarahooldaja kannab enamasti ettevõtte töörõivastust. Tema töövahendid sõltuvad eelkõige spetsialiseerumisest. Peamised töövahendid on mitmesugused mehaanilised ja elektrilised käsitööriistad, koristusained, -tarvikud, -masinad, abi- ja kaitsevahendid, kuid kasutusel võivad olla ka mitmesugused mõõte- ja seadistusriistad või suuremad tööstuslikud seadmed, tehniline dokumentatsioon, IT-seadmed ja tarkvara.

A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

Kinnisvarahooldaja töö eeldab kohanemisvõimet mitmesuguste keskkonnatingimustega, vajalik on hea koordinatsioon ja füüsiline vastupidavus ning koostöö- ja meeskonnatöö valmidus, keskendumisvõime ja hoolikus. Kinnisvarahooldaja töö on seotud klienditeenindusega ning see eeldab teenindus- ja suhtlemisvalmidust, avatust ja sõbralikkust. Inimestega suhtlemine nõuab head suulist väljendusoskust, meeldivat ja viisakat käitumist, rahulikku meelt, kannatlikkust ja paindlikkust.
Paljudes olukordades tuleb kasuks pinge- ja stressitaluvus. Olulised märksõnad on veel usaldatavus, emotsionaalne stabiilsus ja korrektsus, kohusetunne ja enesedistsipliin.

A.6 Kutsealane ettevalmistus
4. taseme kinnisvarahooldajatena töötavad tavapäraselt inimesed, kellel on, kas: a) vähemalt põhiharidus, läbitud erialane täiendkoolitus ja tööpraktikaga omandatud kutsealased oskused või b) erialane kutseharidus ning töökogemus kinnisvarahoolduse ettevõttes. 4. taseme kinnisvarahooldaja esmane kutse saadakse esmase kutse andmise õigust omavas kutseõppeasutuses vastava kutsehariduse õppekava lõpetamisel täies mahus.
A.7 Enamlevinud ametinimetused
Kinnisvarahooldaja, majahoidja, puhastaja, üldremondimees, hooldustöötaja.

B-osa
KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur
Kinnisvarahooldaja, tase 4 kutse saamiseks on vajalik tõendada kompetentsid B.2.1 ja B.2.11 - B.2.15 ning vähemalt ühe spetsialiseerumisega seotud kompetentsid: 1) hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine (kompetentsid B.2.2, B.2.3 ja B.2.4); 2) hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine (kompetentsid B.2.5, B.2.6, B.2.7, B.2.8, B.2.9, B.2.10).

B.2 Kompetentsid

KOHUSTUSLIKUD KOMPETENTSID

B.2.1 Kinnisvarahoolduse tööde tegemine	EKR tase 4
Tegevusnäitajad: 1. Teeb objektil heakorra- ja tehnosüsteemide hooldustöid, järgides objekti hoolduskava ning arvestades ettenähtud eelarvet. Saavutab töötulemuse, mis vastab hooldusmeistri püstitatud tööülesannetele ja ettenähtud kvaliteedile. 2. Teeb objektil pisiremont- ja parandustöid, toetudes eelnevatele töökogemustele. Töövõtete õigsuses kahtlemise ja ebakindluse korral konsulteerib vahetu tööde juhiga. Pärast tööde tegemist informeerib vahetut tööjuhti tehtud ja soovituslikest töödest. Teeb plaanilise hoolduse käigus objektil ülevaatusi ja hooldustöid. Puuduste ilmnemisel fikseerib need ja informeerib asjakohaseid isikuid. Lepingus ettenähtud toiminguid ja hooldustööde graafikuid silmas pidades teeb hooldusobjektidel ennetuslikku tehnohooldust ja tagab objekti tehnilise korrashoiu. 3. Lokaliseerib ja/või likvideerib avarii või rikke vastavalt talle antud volitustele, pädevusele ja tegevusjuhistele. Teavitab olukorrast oma vahetut juhti või kutsub välja spetsialisti. 4. Fikseerib arvestinäidud objektidel ja edastab need ettenähtud korras objekti haldurile. Lokaliseerib ja/või likvideerib avarii või rikke vastavalt talle antud volitustele, pädevusele ja tegevusjuhistele. Teavitab olukorrast oma vahetut juhti või kutsub välja spetsialisti. 5. Täidab töötades kõiki töötervishoiu- ja tööohutusnõudeid ning –juhendeid. 6. Kasutab kõiki töövahendeid ja seadmeid heaperemehelikult, korrastab ja puhastab oma töös kasutatavaid töövahendeid, seadmeid ja kaitsevahendeid regulaarselt, järgides nende kasutus- ja hooldusjuhendeid. Teavitab oma vahetut juhti kõikidest hooldusobjekti kasutamisega seonduvatest rikkumistest, vargustest, vandalismijuhtumitest jne.	
Teadmised: a) majanduse põhimõisted ja ettevõtluse põhialused; b) töökeskkonna ja -ohutuse põhialused; c) üldteadmised klienditeenindusest; d) tehnilise dokumentatsiooni lugemine; e) ehitistes, selle konstruktsioonides ja tehnosüsteemides kasutatavate materjalide tundmine; f) tehnilised mõõtmised, ehitusfüüsika, joonestamine; g) ehitustööde kvaliteedinõuded;	

h) ehitiste tehnilisele seisukorrale hinnangu andmine; i) ehitise heakorratööd ja tehnosüsteemide hooldustööd; j) objekti tehniline ülevaatus ja hoolduspäeviku täitmine; k) sidevahendite ja arvuti kasutamine.
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.

SPETSIALISEERUMISEGA SEOTUD KOMPETENTSID

Kutse saamiseks on vaja tõendada vähemalt ühe spetsialiseerumisega seotud kompetentsid:
1) hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine (kompetentsid B.2.2, B.2.3 ja B.2.4);
2) hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine (kompetentsid B.2.5, B.2.6, B.2.7, B.2.8, B.2.9, B.2.10).

Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine	
B.2.2 Krundi rajatiste ja hoone konstruktsioonide tehnohooldus	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Kontrollib visuaalselt ehitiste konstruktsioonide ja nende osade korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetut juhti. Teeb oma pädevuse piires ja vastavalt etteantud tööülesandele vajalikke hooldus- ja remonditöid. 2. Kontrollib visuaalselt katuse ja katuseräästaste korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetut juhti. Vastavalt etteantud tööülesandele puhastab ja vajadusel remondib sadevee äravoolusüsteeme, eemaldab katuselt prahi, liigse lume ja jääpurikad. 3. Kontrollib visuaalselt akende, uste ja muude avatäidete korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetut juhti. Sooritab korralisi hooldustegevusi, lähtudes etteantud tööülesannetest. 4. Kontrollib visuaalselt hoone sisetarindite korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetut juhti. Teeb oma pädevuse piires ja vastavalt etteantud tööülesandele vajalikke hoone sisetarindite hooldus- ja remonditöid, sh vajadusel ka pisiremonte (põrand, sein, lagi, siseuksed).	
Teadmised: a) hoone konstruktsioonid ja nende osad; b) konstruktsioonide seisukorra visuaalse hindamise meetodid; c) mitmesugused ehitusmaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine; d) hooldus- ja renoveerimistööde järjekord; e) ehituskonstruktsioonide kahjustused (niiskuskahjud, materjalide defektid, amortisatsioon jne), kahjustuste tekkepõhjused, nende ennetamise ja kõrvaldamise viisid; f) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed; g) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud vahendid (värvid, segud, plaadid, puidukaitsevahendid jne); h) tööks vajalike materjalide kulu arvutamise alused; i) hooldusraamat, selle täitmise nõuded.	
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.	
B.2.3 Krundi heakord ja haljastus	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Etteantud tööplaanist lähtudes hooldab ja puhastab kõnniteid, radu, sõiduteid ja parklaid, koristab kinnistult lahtise prahi, talveperioodil puhastab kõnniteed ja parklad lumest ning teeb libedustõrjet. 2. Etteantud tööplaanist ja hooldusjuhendist lähtudes puhastab hoone fassaadi ja välisseinu, ukseesist, treppe, aknaid, katust ja sadeveesüsteeme. Talveperioodil eemaldab katuselt liigse lume ja jääpurikad. 3. Etteantud tööplaanist ja hooldusjuhenditest lähtudes hooldab haljasalasid ja parkmetsasid, sh nt kastab, niidab, teeb umbrohutõrjet, riisub ja korjab kokku langenud lehed jne. Teavitab oma vahetut juhti või kinnisvara hooldusmeistrit vajalike eritööde (nt langenud puud, tormikahjud, vandalism vm) tegemise vajalikkusest.	

4. Etteantud tööplaanist ja hooldusjuhenditest lähtudes hooldab ja puhastab spordi- ja mänguväljakuid, sh koristab lahtise prahi, puhastab atraktsioonid, talveperioodil koristab liigse lume, teeb libedustõrjet jne. Teavitab oma vahetut juhti või kinnisvara hooldusmeistrit vajalike eritööde (katkised atraktsioonid, vandalism vm) tegemise vajalikkusest. 5. Etteantud tööplaanist ja hooldusjuhenditest lähtudes koristab lahtise prahi veekogude pinnalt või kaldaääre aladelt. Kunstlike veekogude puhul (purskkaevud, basseinid, dekoratiivsed veesilmad jm) puhastab ja hooldab neid ja nende ehisdetaile, lähtudes etteantud tööülesandest ja hooldusjuhenditest. Vajadusel teavitab oma vahetut juhti või kinnisvara hooldusmeistrit täiendavate puhastus- ja hooldustööde tegemise vajalikkusest. 6. Teeb etteantud tööplaanist ja hooldusjuhenditest lähtudes muid heakorratöid, nt lippude heiskamine, esmaste tormikahjustuste (langenud oksad, puud jm) koristamine krundilt, ühekordsed avariitööd (klaasikillud jm), jäätmekäitlusega seotud rajatiste puhastamine ja koristamine, väliterritooriumil asuvate dekoratiivsete väikevormide, välimööbli ja kunstitaieste hooldamine jne.
Teadmised: a) teedel ja platsidel kasutatavad (katte)materjalid, nende hooldamise eripärad; b) krundi ja krundi rajatiste hooldamisel kasutatavad masinad, seadmed, tööriistad ja abivahendid; c) hoolduseks kasutatavad materjalid (nt libedustõrjevahendid, grafiti eemaldamise vahendid jne); d) jäätmekäitluse põhimõtted; e) töötervishoiu- ja tööohutusnõuded (üldehituses, liiklusohutuses, kemikaalide kohta jne); f) haljastustööde põhimõtted (taimede istutamine, hooldamine, pinnase ettevalmistamine jne); g) aiaelementide (platsid, teed, tugimüürid, trepid, veekogud jne) hooldamise nõuded ja põhimõtted; h) puude, põõsaste, parkmetsade ja haljasalade hooldamise põhimõtted.
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.

B.2.4 Sisepuhastus- ja koristustööd	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Valib optimaalsed puhastustarvikud ja -vahendid, lähtudes mustuse omadusest ja liigist, puhastatava pinna eripärast ja etteantud tööülesandest. 2. Valib välja ning paigaldab või lisab hoidikule vastava hügieenitarviku. Teavitab vahetut juhti vajaminevatest hügieenitarvikutest. 3. Etteantud tööülesandest lähtudes, optimaalseid puhastus- ja koristusmeetodeid ning sobivaid vahendeid kasutades koristab ja puhastab põhi-, üldkasutatavate- ja tehniliste ruumide põrandad, laed, seinad, aknad, uksed ja mööbli. Ruumis olevate muude esemete osas lähtub kokkulepitud koristuskavast. Vajadusel kasutab sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid. 4. Hooldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindu lähtudes pinna eripärast ja hooldusjuhendist (nt vahatamine, poonimine, õlitamine, kaitseainega katmine jne). Vajadusel teostab eripuhastustöid vastavalt etteantud töökavale ja -plaanile. Kasutab tööde tegemisel sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid. 5. Teeb etteantud tööülesannetest, tegevusjuhistest ja puhastuskavast lähtudes ühekordseid eriotstarbelisi puhastustöid (taimede kastmine, akvaariumite, kunstiteoste ja tehnoloogiliste seadmete puhastamine jne). 6. Sorteerib jäätmeid liigiti (olme-, biolagunevad, ohtlikud ja paberjäätmed) ning ladustab need vastavatesse konteineritesse. Kasutab sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid.	
Teadmised: a) mustuse liigid; b) enamlevinud määrdumise ja saastumise põhjused; c) pinnakattematerjalid; d) puhastusained, seadmed ja töövahendid; e) hügieenitarvikud ja -hoidikud; f) hooldustehnoloogiad (koristus-, hooldus- ja kaitsemeetodid); g) eripuhastustööd (pinnakattematerjalide vahatamine ja poonimine, kaitseainega katmine ja õlitamine, aknapesu, vaipade ja tekstiilide kuiv- ja märgpuhastus jne); h) siseruumide jäätmekäitlus; i) üldteadmised toataimede hooldamisest; j) tööks vajaliku materjalikulu arvestamise alused.	
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.	

Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine	
B.2.5 Küttesüsteemide tehnohooldus	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib torustike, püstikute, radiaatorite, ventiilide, torude isolatsiooni korrasolekut ja lekete puudumist. 2. Lülitab kütte sisse või välja vastavalt juhistele või tellija nõudmistele. Jälgib regulaarselt küttesüsteemi toimimist, vastavalt etteantud juhistele reguleerib hoone sisetemperatuuri. Katsetab süsteemi valmisolekut. 3. Lokaliseerib avariiolukorra nii, et tekkinud kahju oleks võimalikult vähene ning teavitab olukorrast oma vahetut juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked.	
Teadmised: a) hoone küttesüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted; b) teadmised hoone küttesüsteemiga seonduva tehnilise dokumentatsiooni (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta; oskused lugeda ja kasutada süsteemide ja seadmete kohta käivat tehnilist dokumentatsiooni ning selles esineva info põhjal tunda ära ja fikseerida peamised tüüpvead, rikked ja avariid; c) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.	
B.2.6 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldamine	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib niisuti ja õhukonditsioneeri töökorras olekut, automaatika funktsioneerimist ja seadustusi. 2. Hooldab ja puhastab ventilatsioonikanaleid ja õhutöötlusseadmeid, vahetab filtreid ning kontrollib tuletõkkeisolatsiooni ja tuletõkkeklappe. Reguleerib süsteemi töörežiime. 3. Lokaliseerib avariiolukorra (seiskab süsteemi) ja teavitab olukorrast oma vahetut juhti. Vajadusel taaskäivitab süsteemi.	
Teadmised: a) hoone ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted; b) teadmised hoone ventilatsiooni- ja jahutussüsteemidega seonduva tehnilise dokumentatsiooni (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta; oskused lugeda ja kasutada süsteemide ja seadmete kohta käivat tehnilist dokumentatsiooni ning selles oleva info põhjal tunda ära ja fikseerida peamised tüüpvead, rikked ja avariid; c) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.	
B.2.7 Soojasõlme tehnohooldus	**EKR tase 4**
1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib parameetreid, vajadusel muudab seadistust. 2. Kontrollib soojasõlme seadmete (nt soojusvahetid, filtrid, pumbad, mudakogujad, paisupaagid, ventiilid, mõõte-, elektri- ja automaatikaseadmed jne) nõuetekohast toimimist, veendub lekete puudumises. Vajadusel korrastab ja puhastab seadmeid vastavalt hooldusjuhendile. 3. Fikseerib regulaarselt ja edastab soojamõõtjate näidud kokkulepitud korras ja ajal. 4. Lokaliseerib avariiolukorra nii, et tekkinud kahju oleks võimalikult vähene ning teavitab olukorrast oma vahetut juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked.	
Teadmised: a) hoone soojasõlme omadused ja tööpõhimõtted; b) teadmised hoone soojasõlmega seonduva tehnilise dokumentatsiooni (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta; oskused lugeda ja kasutada süsteemi kohta käivat tehnilist dokumentatsiooni ning selles oleva info põhjal tunda ära ja fikseerida peamised tüüpvead, rikked ja avariid; c) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.	
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.	
B.2.8 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib lekete puudumist, veevõrgu survet, tagasilöögiklappide korrasolekut jne.	

2. Lokaliseerib avariiolukorra, peatab kahju leviku ja teavitab olukorrast oma vahetut juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked. Vajadusel vahetab välja defektsed sanitaartehnilised seadmed. 3. Sõltuvalt objektist puhastab mudakogujad, puhastab või vahetab veefiltreid, kontrollib sette- ja sadeveekaevude ning rasva- ja õlipüüdurite töökorda. 4. Märgib üles veearvestinäidu ja edastab selle kokkulepitud korras ja ajal.
Teadmised: a) hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted; b) teadmised hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteemidega seonduva tehnilise dokumentatsiooni (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta; oskused lugeda ja kasutada süsteemide ja seadmete kohta käivat tehnilist dokumentatsiooni ning selles oleva info põhjal tunda ära ja fikseerida peamised tüüpvead, rikked ja avariid. c) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.

B.2.9 Elektripaigaldiste tehnohooldus	**EKR tase 4**

Tegevusnäitajad: 1. Vaatab käidukorraldaja või elektritööde juhi juhendamisel üle ehitise elektriseadmed ja -süsteemid; 2. Teeb käidukorraldaja või elektritööde juhi juhendamisel ja käidukavale vastavalt lihtsamaid elektritöid, seadmete perioodilisi hooldustöid ja pisiremonti (nt asendab riknenud valgusallika, sulavkaitsme, pistikupesa, lüliti jne). Keerulisemate rikete ja remondivajaduse puhul teavitab sellest oma vahetut juhti või paigaldise käidukorraldajat.
Teadmised: a) hoone elektripaigaldise ja elektriseadmete omadused ja põhimõisted; b) elektripaigaldisele kehtivad standardid/eeskirjad; c) elektripaigaldistes kasutatavad tingmärgid ja märgistused; d) elektriohutuse põhimõtted, vahendid, võtted; e) maandamise ja potentsiaalide ühtlustamise põhimõtted, väljalülitamisele ja taaspingestamisele esitatavad nõuded; f) elektripaigaldise tehniline dokumentatsioon (teostusjoonised, skeemid, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid, mõõteprotokollid, nõuetekohasuse tunnistus jne); g) mõõtmismeetodid, ja -vahendid ja -seadmed (testrid, ampermeetrid jt), mõõteseadmete kasutusala ja tööpõhimõtted; h) elektriseadmete töötamise põhimõtted ning neile esitatavad nõuded, elektriseadmete ja -tarvikute paigaldusviisid ja kasutusala; i) elektrikilpide, kaablite ja seadmete paigaldamise tehnoloogiad.
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.

B.2.10 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete tehnohooldus	**EKR tase 4**

Tegevusnäitajad: 1. Kontrollib visuaalselt süsteemi lülitatud seadmete ja süsteemi kui terviku toimimist, lähtudes seadmete etteantud hooldusjuhenditest. Kontrollib kaitselülituste rakendumist. 2. Teeb lihtsamaid seadistus- ja hooldustöid ning likvideerib süsteemi lihtsamaid rikkeid, keerulisemate rikete ja remontööde tegemise puhul teavitab sellest oma vahetut juhti või vastavat eritööde spetsialisti. 3. Teeb vajalikud kaabeldustööd seadmete või nende sõlmede omavaheliseks ühendamiseks ja paigaldiste ühendamiseks võrku.
Teadmised: a) Üldteadmised nõrkvoolusüsteemide tööpõhimõtetest (sh info kogumise, salvestamise, töötlemise ja edastamise tehnilistest moodustest) ja hoolduse alusest. b) Üldteadmised nõrkvoolupaigaldiste ja nende osade hooldusest (sh kontroll- ja diagnostikaseadmete kasutamine ning skeemide, hooldus- ja ohutusjuhendite tekstist arusaamine) ja tööpõhimõtetest. c) Üldteadmised erinevatest tuleohutus- ja valvesüsteemidest (erisused, tööpõhimõte, hooldamise alused): - valvesüsteemid, - valve- ja tulekahjusignalisatsiooni süsteemid, - gaaskustutussüsteemid,

- sprinkler- ja vahtkustustussüsteemid.
Hindamismeetod(id): hindamine dokumentide alusel, kirjalik test, proovitöö.

KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

B.2.11 Kutse-eetika põhimõtete järgimine	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Kinnisvarahooldaja juhindub oma tegevuses valdkonna üldtunnustatud heast tavast ja tunneb töökultuuri, mis väljendub eelkõige litsentseeritud tarkvara ja korras töökohtade kasutamises ning puhta ja sobiliku tööriietuse kandmises. 2. Ta tunneb ja aktsepteerib teiste kinnisvarakeskkonna kujundamisega seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid. 3. Orienteerub oma tegevuses kinnisvaraobjekti kliendi ja lõpptarbija rahulolule. 4. Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne. On tööülesannete täitmisel vastutustundlik.	
Hindamismeetod(id): Läbivaid kompetentse hinnatakse kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.	
B.2.12 Meeskonnatöös osalemine	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Kinnisvarahooldajana töötav inimene suhtleb tõhusalt nii üksikisikutega kui ka meeskonnas, klientide ja kolleegidega, olles võimeline kohandama oma suhtlemisstiili erinevate olukordade ja inimestega. 2. On algatusvõimeline ja täidab oma tööülesandeid enesekindlalt. 3. Saab aru oma rollist meeskonnas, suudab operatiivselt hinnata kujunenud olukordi ning tekkivaid konflikte ja käituda adekvaatselt, suhtudes mõistvalt kriitikasse.	
Hindamismeetod(id): Läbivaid kompetentse hinnatakse kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.	
B.2.13 Enesearendamine (elukestev õpe)	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Kinnisvarahooldaja kasutab tööülesannete lahendamiseks valdkonnaspetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase enesetäiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi. 2. Ta on kursis tehnoloogiliste muutustega ehitus- ja kinnisvarasektoris ning panustab enesearendamisele.	
Hindamismeetod(id): Läbivaid kompetentse hinnatakse kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.	
B.2.14 Keskkonnahoidlikkus	**EKR tase 4**
Tegevusnäitajad: 1. Kinnisvarahooldaja mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas. 2. Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ning vajalikkust kinnisvarakeskkonnas ning toimib vastavalt nendele. 3. Mõistab oma tegevuse mõju jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna kujundamisele.	
Hindamismeetod(id): Läbivaid kompetentse hinnatakse kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.	
B.2.15 Keeleoskus	**EKR tase 4**
1. Sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses emakeeles tasemel B1. 2. On võimeline tööalaselt suhtlema lisaks ühes võõrkeeles vähemalt tasemel A2: a) eesti keelt emakeelena kasutajad soovitavalt inglise või vene keeles, b) vene keelt emakeelena kasutajad soovitavalt eesti või inglise keeles. (Vt lisa 3 „Keelte oskustasemete kirjeldused“).	
Hindamismeetod(id):	

Läbivaid kompetentse hinnatakse kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentside hindamise käigus.

C-osa
ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	13-10062015-06/6k
2. Kutsestandardi koostajad	Jüri Kröönström, Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit Aarne Sarapuu, Browik E. OÜ Toomas Väljaots, Browik E. OÜ Tiit Teder, Villevar OÜ Urmas Mahlapuu, Tera AS Sirje Talvistu, Koduhooldus OÜ Andry Krass, Kvatro Kinnisvarahooldus OÜ Ena Drenkhan, Tartu Kutsehariduskeskus Toomas Lelumees, Tartu Kutsehariduskeskus Leho Lilleorg, Tallinna Lasnamäe Mehaanikakool
3. Kutsestandardi kinnitaja	Ehituse, Kinnisvara ja Geomaatika Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	35
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	10.06.2015
6. Kutsestandard kehtib kuni	12.02.2019
7. Kutsestandardi versiooni number	6
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	4
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Facility serviceman, level 4
C.3 Lisad	
Lisa 1 Tööosad ja tööülesanded	
Lisa 2 Kutsestandardis kasutatud mõisted	
Lisa 3 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 4 Heade tavade koodeks	