

# KUTSESTANDARD

## Kinnisvara hooldusmeister, tase 5

Kutsestandard on dokument, milles kirjeldatakse tööd ning töö edukaks tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ehk kompetentsusnõudeid. Kutsestandardeid kasutatakse õppekavade koostamiseks ja kutse andmiseks.

Kutsenimetus	Eesti kvalifikatsiooniraamistiku (EKR) tase
Kinnisvara hooldusmeister, tase 5	5

Võimalikud spetsialiseerumised ja nimetused kutsetunnistusel	
Spetsialiseerumine	Nimetus kutsetunnistusel
Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine	Kinnisvara hooldusmeister, tase 5 Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine
Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine	Kinnisvara hooldusmeister, tase 5 Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine

### A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus
<p>Kinnisvara (ehitise ja selle juurde kuuluva krundi) hooldamine on kinnisvara korrashoiu tervikteenuse osa. Kinnisvara hooldamine on kompleksteenuse, mille peamine eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitise 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.</p> <p>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 1).</p> <p>Kinnisvara hooldusmeister 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.</p> <p>Kinnisvara hooldusmeister juhendab 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.</p> <p>Elektritööde osas piirdub kinnisvara hooldusmeistri pädevus lihtsate elektritöödega kehtivate õigusaktide mõistes (v.a juhul kui hooldusmeister omab elektritööde tegemiseks vastavat pädevustunnistust).</p> <p>Kinnisvara hooldamise kutsealal on kolm kutsetaset: Kinnisvarahooldaja, tase 4; Kinnisvara hooldusmeister, tase 5; Kinnisvara hooldusjuht, tase 6.</p>

5. taseme kinnisvara hooldusmeistri peamised tööülesanded on ehitiste, tehnosüsteemide ning krundi hooldamise korraldamine ja hooldustööliste juhendamine, vajadusel vahetu hooldamine ja sellega seonduvate tööülesannete kvaliteetne täitmine. Töö seisneb ehitise ja selle juurde kuuluva krundi hooldamises vastavalt hoolduskavale, hooldustööde eelarvele ja tööandja antud juhistele. Tööülesannete hulka kuuluvad ka hooldus- ja heakorrategevuste korraldamine ja/või tegemine; hooldustööliste töö korraldamine ja järelevalve (sh nt ennetusliku ja avariilise hoolduse korraldamine) ehitise ja selle juurde kuuluva krundi korrashoiu tagamiseks; hooldusraamatu täitmise, ülevaatuste, toimivuse katsetuste, seadistamiste ja diagnostika korraldamine; avastatud vigade likvideerimise korraldamine; teiste kinnisvarahooldusplaanis sisalduvate hooldusmeetmete rakendamise korraldamine; ning keerulisemate eritööde tegemise korraldamine.

Kinnisvara hooldusmeister järgib oma töös kutse-eeskirja ja head tava (Lisa 5) ning lähtub oma tööülesannete täitmisel konfidentsiaalsuse põhimõttest. Ta tuleb tööülesannete täitmisega toime nii tavapärastes kui ka keerukates olukordades, töötades iseseisvalt vastavalt hooldusjuhi etteantud juhistele. Oskab töötades kasutada ökonoomselt ning tervist ja keskkonda säästvalt ehitismaterjale, puhastusaineid, töövahendeid, seadmeid ja masinaid. Valdavalt töötab meeskonnas, töö eeldab suhtlemist hooldustööliste, kolleegide ja klientidega. Kinnisvara hooldusmeister vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest ning ka kavandatud hoolduskava ja tööde eelarve täitmise eest.

## **A.2 Tööosad**

### **A.2.1 Kinnisvarahoolduse tööde tegemine**

1. Heakorratööde ja tehnosüsteemide plaaniliste hooldustööde tegemine objektidel.
2. Hooldus-, parandus- ja -remonttööde tegemine või juhtimine objektil.
3. Avariide ja rikete lokaliseerimine ja/või likvideerimine.
4. Arvestinäitude fikseerimine.
5. Töötervishoiu- ja tööohutusnõuete täitmine.
6. Sisseostetavate teenuste teostuse ja kvaliteedi kontrollimine.
7. Vastutamine materiaalsete väärtuste säilimise eest.

### **Spetsialiseerumisega seotud tööosad**

#### **HOONETE JA KRUNDI RAJATISTE KONSTRUKTSIOONIDE TEHNOHOOLDUSE JA HEAKORRATÖÖDE TEGEMINE**

##### **A.2.2 Ehitise konstruktsioonide tehnohooldus**

1. Krundi rajatiste (nt aiad, väravad, tõkkepuud, piirded jne), hoone põhikonstruktsiooni, fassaadide ja vundamentide hooldamine.
2. Katuste ja katuseräästaste hooldamine.
3. Akende, uste ja muude avatäidete hooldamine.
4. Hoone sisetarindite hooldamine.
5. Korstnate ja küttekollete seisukorra visuaalne kontrollimine ja hoolduse korraldamine.

##### **A.2.3. Krundi heakord ja haljastus**

1. Kõnniteede, radade, sõiduteede ja parklate puhastamine ja hooldamine.
2. Hoone välispiirete puhastamine.
3. Parkmetsade ja haljasalade puhastamine ja hooldamine.
4. Spordi- ja mänguväljakute puhastamine ja hooldamine
5. Veekogude (nii looduslike kui kunstlike) ja kaldaribade puhastamine ja hooldamine.
6. Muude heakorratööde tegemine.

##### **A.2.4 Sisepuhastus- ja koristustööd**

1. Objekti puhastus- ja koristusvajaduse määratlemine.
2. Tööks vajalike vahendite valimine.
3. Hügieenitarvikute valimine, lisamine ja paigaldamine.
4. Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine.
5. Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindade hooldamine ja eripuhastustööde tegemine.
6. Muud ühekordsed ja eriotstarbelised puhastustööd.
7. Hoonesiseste jäätmekäitlustööde tegemine.

#### **HOONETE JA KRUNDI RAJATISTE TEHNOÜSTEEMIDE HOOLDUSTÖÖDE TEGEMINE**

#### A.2.5 Küttesüsteemide tehnohooldus

1. Küttesüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2. Küttesüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
3. Küttesüsteemi avariolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

#### A.2.6 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide tehnohooldus

1. Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2. Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
3. Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide avariolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

#### A.2.7 Soojasõlme tehnohooldus

1. Soojasõlmede korralise hoolduse tegemine.
2. Soojasõlmede tehnohooldustööde tegemine.
3. Soojamõõtjanäitude fikseerimine.
4. Soojasõlme avariolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.

#### 2.8 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus

1. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide korralise hoolduse tegemine.
2. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldustööde tegemine.
3. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide avariolukordade lokaliseerimine ja likvideerimine.
4. Veemõõtjanäitude fikseerimine.

#### A.2.9 Elektripaigaldiste tehnohooldus

1. Elektripaigaldiste tehnilise seisukorra ülevaatamine.
2. Ennetuslike ja korrigeerivate hooldustööde tegemine käidukava põhjal.

#### A.2.10 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete tehnohooldus

1. Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete töö jälgimine.
2. Nõrkvoolupaigaldistele, turvasüsteemidele ja eriseadmetele lihtsamate hooldustööde ja seadistuste tegemine.
3. Kaabeldustööde tegemine.

### A.3 Töö keskkond ja eripära

Töökeskkond on muutuv, töötada tuleb nii sise- kui ka välistingimustes, samuti büroos. Iga objekt on kinnisvara hooldusmeistrile 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, aga samuti ka bürootööoskusi ja -kogemust. Töötades peab järgima töötervishoiu- ja ohutusnõudeid.

### A.4 Töövahendid

Kinnisvara hooldusmeister kannab enamasti ettevõtte tööriivastust. 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. Lisaks kasutab kinnisvara hooldusmeister oma töös transpordivahendit ja bürotehnikat.

### A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

Kinnisvara hooldusmeistri töö eeldab kohanemisvõimet mitmesuguste keskkonnatingimustega, vajalik on hea koordineerimine ja füüsiline vastupidavus ning koostöö- ja meeskonnatöö valmidus, töötajate juhtimisoskus, keskendumisvõime, täpsus ja hoolikus. Hooldusmeistri 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 usaldatavus, emotsionaalne stabiilsus ja korrektsus, kohusetunne ja enesedistsipliin. Isikuomadustena tulevad töötamisel kasuks intelligentsus, planeerimisoskus, matemaatiline võimekus, vastutusvõime, meelekindlus, oskus plaanitud ellu viia ja eesmärged saavutada.

### A.6 Kutsealane ettevalmistus

5. taseme kinnisvara hooldusmeistrina töötavad üldjuhul inimesed, kellel on keskharidus või erialane kutseharidus, läbitud erialane täiendkoolitus ning kellel on pikaajaline töökogemus kinnisvarahoolduse valdkonnas.

### A.7 Enamlevinud ametinimetused

Töödejuhataja, hooldaja, majahoidja, puhastaja, üldremondimees, hooldusmeister.

## B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

### B.1 Kutse struktuur

Kinnisvara hooldusmeister, tase 5 kutse saamiseks on vajalik tõendada kompetentsid B.2.1 ja B.2.11 - B.2.16 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 KOMPETENSIID

B.2.1 Kinnisvarahoolduse tööde tegemine ja tööliste juhtimine	EKR tase 5
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teeb või juhhib objektil põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide hooldus- ja heakorratöid, kooskõlastades need eelnevalt hooldusjuhiga. Saavutab töötulemuse, mis vastab püstitatud tööülesannetele ja ettenähtud kvaliteedile ning on kooskõlas objekti hoolduskavaga. Jälgib, et objektil tehtavad tööd oleksid vastavuses eelarvega ja töömaht ning tulemused vastaksid lepingutes fikseeritud töömahtudele ja kokkulepetele. Korraldab majahoidja- ja koristus-puhastusteenuste töid ja jäätmete majandamistöid. Vormistab töötajate töökäskude ja nendega seonduva töö- ja materjaliarvestuse dokumente. Korraldab objekti ehitus- ja tehnosüsteemide perioodilisi hooldusülevaatusi.</li> <li>2. Teeb või juhhib objektil ennetuslikke tehnohooldustöid ja tagab objekti tehnilise korrashoiu, lähtudes lepingus ettenähtud toimingutest ning hooldustööde graafikutest. Korraldab, organiseerib ja teeb hooldusobjektidel remonttöid, kogub ja arhiveerib hooldusobjekti kohta käivat informatsiooni, koostab ja vormistab hooldustööde hinnakalkulatsioone.</li> <li>3. Töötab välja avariide lokaliseerimiseks vajaliku teabeliikumise süsteemi ja sellest tulenevad tegutsemispõhimõtted.</li> <li>4. Fikseerib vastavalt lepingutingimustele arvestinäidud objektidel ja edastab need ettenähtud korras objekti haldurile.</li> <li>5. Tehnohooldus- ja heakorratöödetööde töötervishoiu- ja tööohutusnõuete täitmiseks rakendab hooldusmeister kõiki endast olenevad meetmeid antud ajahetke võimalusi arvestades. Juhendab töötajate kohapealset ohutustehnilist instrueerimist.</li> <li>6. Kontrollib sisseostetavate tööde teostamist, vajadusel edastab pretensioonid tööde teostajale või hooldusjuhile.</li> <li>7. Kontrollib majanduslikult või vajadustest põhjendatud materiaalsete väärtuste kasutamist. Tagab objekti varustamise puhastus- ja hooldusmaterjalidega. Peab arvestust korrashoiuobjektide üld- ja tehniliste ruumide võtmete kasutamise ja liikumise üle.</li> </ol> <p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) majanduse põhimõisted ja ettevõtluse põhialused;</li> <li>2) töökeskkonna ja -ohutuse põhialused;</li> <li>3) suhtlemise ja klienditeeninduse põhialused;</li> <li>4) tehnilise dokumentatsiooni lugemise oskus;</li> <li>5) ehitistes, selle konstruktsioonides ja tehnosüsteemides kasutatavad materjalid;</li> <li>6) tehniliste mõõtmiste, ehitusfüüsika ja joonestamise alused;</li> <li>7) ehitustööde kvaliteedinõuded;</li> </ol>	

- 8) ehitiste tehnilise seisukorra hindamise alused;
- 9) ehitise heakorratööd ja tehnosüsteemide hooldustööd;
- 10) objekti tehnilise ülevaatus korraldamise ja hooldusraamatu täitmise nõuded;
- 11) asjaajamise ja dokumendihalduse alused;
- 12) kinnisvaraterminoloogia;
- 13) objekti majanduskava koostamise ja tööde normeerimise alused;
- 14) kinnisvara hooldustööde korraldamise ja tööliste juhtimise alused;
- 15) materjaliõpetus.

## SPETSIALISEERUMISEGA SEOTUD KOMPETENTSID

Kutse saamiseks on lisaks 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).

<b>Hoonete ja krundi rajatiste konstruktsioonide tehnohoolduse ja heakorratööde tegemine</b>	
<b>B.2.2 Ehitise konstruktsioonide tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kontrollib regulaarselt ehitiste konstruktsioonide ja nende osade korrasolekut. Vajadusel teeb ise või korraldab vajalike remondi- ja hooldustööde tegemise ning järelevalve, lähtudes olemasolevatest hooldusjuhenditest.</li> <li>2. Kontrollib, et katustel poleks silmaga nähtavaid vigu ning, et sadevee äravoolusüsteemid oleksid korras ja puhtad, katusel poleks liigset lund ega jääpurikaid. Vajadusel teeb ise või korraldab vajalike remondi- ja hooldustööde tegemise ning järelevalve, lähtudes olemasolevatest hooldusjuhenditest.</li> <li>3. Teeb akende, uste ja muude avatäidete ülevaatus, et veenduda nende korrasolekus. Vajadusel teeb ise või korraldab vajalike remondi- ja hooldustööde tegemise ning järelevalve, lähtudes olemasolevatest hooldusjuhenditest.</li> <li>4. Teeb hoone sisetarindite ülevaatus, et veendudes nende korrasolekus. Vajadusel teeb ise või korraldab vajalike remondi- ja hooldustööde tegemise ning järelevalve, lähtudes olemasolevatest sisetarindite hooldusjuhenditest.</li> <li>5. Kontrollib visuaalselt hoone korstnate ja küttekollete korrasolekut. Vajadusel tellib korstnate ja küttekollete remondi- ja hooldustööde tegemiseks kohale erialaspetsialisti.</li> </ol> <p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone konstruktsioonid ja nende osad;</li> <li>2) konstruktsioonide seisukorra hindamise meetodid;</li> <li>3) mitmesugused ehitismaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine;</li> <li>4) hooldus- ja renoveerimistööde järjekord;</li> <li>5) ehituskonstruktsioonide kahjustused (niiskuskahjud, materjalide defektid, amortisatsioon jne), kahjustuste tekkepõhjused, nende ennetamise ja kõrvaldamise viisid;</li> <li>6) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed;</li> <li>7) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud vahendid (värvid, segud, plaadid, puidukaitsevahendid jne);</li> <li>8) tööks vajalike materjalide kulu arvutamise alused;</li> <li>9) hooldusraamat, selle täitmise nõuded;</li> <li>10) küttekollete korrasoleku kontrollimise põhimõtted,</li> <li>11) ressursside (personal, vahendid, tehnoloogia) planeerimine.</li> </ol>	
<b>B.2.3 Krundi heakord ja haljastus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lähtuvalt tellimusest korraldab kõnniteede, radade, sõiduteede ja parklate hoolduse, kinnistult lahtise prahi korjamise ning talveperioodil kõnniteede ja parklate lumest puhastamise ning libedustõrje. Vajadusel korraldab hooajaliselt lume ja lehtede äraveo.</li> <li>2. Lähtuvalt tellimusest korraldab hoone fassaadi ja välisseinte, ukseesise, treppide, akende, katuse ja sadeveesüsteemide puhastamise, talveperioodil katusele liigse lume ja jääpurikate eemaldamise.</li> </ol>	

3. Lähtuvalt tellimusest korraldab haljasalade ja parkmetsade hooldamist. Vajadusel korraldab hooajaliselt lume ja lehtede äraveo, tellib puude või taimede hooldamiseks kohale erialaspetsialisti ja korraldab eritööde (langenud puude koristamine, ohtlike puude langetamine jne) tegemiseks vajaliku tehnika.
4. Lähtuvalt tellimusest korraldab spordi- ja mänguväljakute hooldamise ja puhastamise. Vajadusel korraldab hooajaliselt lume ja lehtede äraveo, samuti katkiste atraktsioonide remontimise.
5. Lähtuvalt tellimusest korraldab veekogude (nii looduslike kui ka kunstlike) ja kaldaribade puhastamise ja hooldamise, kunstlike veekogude (purskkaevud, basseinid, dekoratiivsed veesilmad jm) juurde kuuluvate ehisedetailide puhastamise ja hooldamise. Vajadusel korraldab hooajaliselt lehtede äraveo ning tellib kohale erialaspetsialisti.
6. Lähtuvalt tellimusest korraldab muude heakorratööde tegemise, sh näiteks lippude heiskamise, vajadusel kahjurit ja näriliste tõrje; valvekoristuse päevasel/öisel ajal; esmaste tormikahjustuste (langenud oksad, puud jm) koristamise krundilt; ühekordsed avariitööd (klaasikillud jm); jäätmekäitlusega seotud rajatiste puhastamise ja koristamise, väliterritooriumil asuvate dekoratiivsete väikevormide, välimööbli ja kunstitaieste hooldamise jne.

**Teadmised:**

- 1) vertikaalplaneerimise projektid (sisu, tähendus, tingmärgid);
- 2) tööks vajalike materjalide kulu, töömahtude ja maksumuste arvutamine;
- 3) keskkonnasäästlikkuse põhimõtted;
- 4) puude, põõsaste, parkmetsade, haljasalade ja veekogude hooldamise põhimõtted;
- 5) teedel ja platsidel kasutatavad (katte)materjalid, nende hooldamise eripärad;
- 6) krundi ja krundi rajatiste hooldamisel kasutatavad masinad, seadmed, tööriistad ja abivahendid;
- 7) hoolduseks kasutatavad materjalid (nt libedustõrjevahendid, grafiti eemaldamise vahendid jne);
- 8) jäätmekäitluse põhimõtted;
- 9) töötervishoiu- ja tööohutusnõuded (üldehituses, liiklusohutuses, kemikaalide kohta jne);
- 10) haljastustööde põhimõtted (taimede istutamine, hooldamine, pinnase ettevalmistamine jne);
- 11) aiaelementide (platsid, teed, tugimüürid, trepid, veekogud jne) hooldamise nõuded ja põhimõtted.

**B.2.4 Sisepuhastus- ja koristustööd**

**EKR tase 5**

**Tegevusnäitajad:**

1. Määratleb ruumi sihtotstarbest, mustuse liigist, kasutusintensiivsusest, kasutajate vajadustest ja tellija nõutavast puhtusetasemest lähtudes sisepuhastus- ja koristustööde sageduse ja tehnoloogia.
2. Määrab ruumi puhastus- ja koristusvajadusest lähtudes tööks vajalikud puhastustarvikud ja -vahendid. Korraldab vajalike vahendite olemasolu, vajadusel tellib puuduolevad vahendid ja tarvikud.
3. Korraldab vajalike hügieenitarvikute olemasolu, vajadusel tellib puuduolevad vahendid ja tarvikud.
4. Korraldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamist ja koristamist. Koostab ruumi sihtotstarbest, mustuse liigist, kasutusintensiivsusest, nõutavast puhtusastmest ja pinnakattematerjali hooldusjuhenditest lähtudes põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamise ja koristamise töökava ning -plaani.
5. Korraldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindade hooldamise ja eripuhastustööde teostamise. Lähtudes tellimusest, ruumi puhastus- ja koristusvajadusest ning pindade eripärast töötab välja hooldus- ja puhastusprogrammi.
6. Lähtudes tellijaga sõlmitud kokkuleppes korraldab ühekordsete eriotstarbeliste puhastustööde tegemise vastavalt hooldus- ja kasutusjuhenditele. Hooldus- ja kasutusjuhendite puudumisel organiseerib vajalike juhendite olemasolu.
7. Korraldab jäätmete sorteerimist ja töötab välja jäätmekäitluse juhised.

**Teadmised:**

- 1) mustuse liigid;
- 2) enamlevinud määratumise ja saastumise põhjused;
- 3) pinnakattematerjalid;
- 4) puhastusained, seadmed ja töövahendid;
- 5) hügieenitarvikud ja -hoidikud;
- 6) hooldustehnoloogiad (koristus-, hooldus- ja kaitsemeetodid);
- 7) eripuhastustööd (pinnakattematerjalide vahatamine ja poonimine, kaitseainega katmine ja õlitamine, aknapesu, vaipade ja tekstiilide kuiv- ja märgpuhastus jne);
- 8) siseruumide jäätmekäitlus;
- 9) üldteadmised toataimede hooldamisest;
- 10) ressurside (personal, vahendid, tehnoloogia) planeerimine;
- 11) tööks vajaliku materjalikulu arvestamine.



<b>Hoonete ja krundi rajatiste tehnosüsteemide hooldustööde tegemine</b>	
<b>B.2.5 Küttesüsteemide tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jälgib hooldusjuhendite täitmist ja teeb ettepanekuid hooldustegevuste parendamiseks. Koostab hooldusgraafikud ja tegevusjuhised küttesüsteemi hooldamiseks.</li> <li>Organiseerib surveproovi tegemise enne kütteperioodi algust. Korraldab amortiseerunud seadmete asendamise.</li> <li>Organiseerib avariolukordade lahendamise: hindab avarii ulatust ja korraldab selle likvideerimise.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone küttesüsteemide ja seadmete omadused ja tööpõhimõtted;</li> <li>2) hoone tehniline dokumentatsioon (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne);</li> <li>3) teadmised ja 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;</li> <li>4) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.</li> </ol>	
<b>B.2.6 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldamine</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jälgib hooldusjuhendite täitmist ja teeb ettepanekuid hooldustegevuste parendamiseks. Koostab hooldusgraafikud ja tegevusjuhised ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldamiseks.</li> <li>Organiseerib avariolukordade lahendamise: hindab avarii ulatust ja korraldab selle likvideerimise.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide ja -seadmete olemus, tööpõhimõtted;</li> <li>2) 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.</li> <li>3) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.</li> </ol>	
<b>B.2.7 Soojasõlme tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jälgib hooldusjuhendite täitmist ja teeb ettepanekuid hooldustegevuste parendamiseks. Koostab hooldusgraafikud ja tegevusjuhised küttesüsteemi hooldamiseks.</li> <li>Organiseerib vajadusel soojusvahetite läbipesu, korraldab amortiseerunud seadmete asendamise.</li> <li>Edastab soojamõõtjate näidud kokkulepitud korras.</li> <li>Organiseerib avariolukordade lahendamise: hindab avarii ulatust ja korraldab selle likvideerimise.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone soojasõlme olemus, tööpõhimõtted;</li> <li>2) 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.</li> <li>3) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.</li> </ol>	
<b>B.2.8 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jälgib hooldusjuhendite täitmist ja teeb ettepanekuid hooldustegevuste parendamiseks. Koostab hooldusgraafikud ja tegevusjuhised küttesüsteemi hooldamiseks.</li> <li>Vajadusel tellib sette- ja sadeveekaevude ning rasva- ja õlipüüdurite hoolduse.</li> <li>Organiseerib avariolukordade lahendamise: hindab avarii ulatust ja korraldab selle likvideerimise. Vajadusel tellib erimehhanismid kanalisatsiooniummistuse likvideerimiseks.</li> <li>Jälgib veearvestite taatlemise tähtaegu ja vajadusel organiseerib nende taatlust.</li> <li>Edastab veemõõtjate näidud tellijale.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted;</li> <li>2) teadmised hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteemidega seonduva tehnilise dokumentatsiooni (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta; oskused lugeda ja kasutada süsteemide ja seadmete</li> </ol>	

kohta käivat tehnilist dokumentatsiooni ning selles oleva info põhjal tunda ära ja fikseerida peamised tüüpvead, rikked ja avariid.

3) teadmised, kuidas hooldusjuhendite põhjal lokaliseerida rikkeid ja avariisid ning teha ennetavat hooldust.

<b>B.2.9 Elektripaigaldiste tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vaatab käidukorraldaja juhendamisel üle ehitise elektriseadmed ja -süsteemid ja juhendab elektripaigaldiste tehnohooldustöid.</li> <li>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 paigaldise käidukorraldajat.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hoone elektripaigaldise ja elektriseadmete omadused ja põhimõisted;</li> <li>2) elektripaigaldisele kehtivad standardid/eeskirjad;</li> <li>3) elektripaigaldistes kasutatavad tingmärgid ja märgistused;</li> <li>4) elektriohutuse põhimõtted, vahendid, võtted;</li> <li>5) maandamise ja potentsiaalide ühtlustamise põhimõtted, väljalülitamisele ja taaspingestamisele esitatavad nõuded;</li> <li>6) elektripaigaldise tehniline dokumentatsioon (teostusjoonised, skeemid, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid, mõõteprotokollid, nõuetekohasuse tunnistus jne);</li> <li>7) mõõtmismeetodid, ja -vahendid ja -seadmed (testrid, ampermeetrid jt), mõõteseadmete kasutusala ja tööpõhimõtted;</li> <li>8) elektriseadmete töötamise põhimõtted ning neile esitatavad nõuded, elektriseadmete ja -tarvikute paigaldusviisid ja kasutusala;</li> <li>9) elektrikilpide, kaablite ja seadmete paigaldamise tehnoloogiad.</li> </ol>	
<b>B.2.10 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete tehnohooldus</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kontrollib visuaalselt süsteemi lülitatud seadmete ja süsteemi kui terviku toimimist, lähtudes seadmete etteantud hooldusjuhenditest. Kontrollib kaitselülituste rakendumist.</li> <li>2. Teeb lihtsamaid seadistus- ja hooldustöid ning likvideerib süsteemi lihtsamaid rikkeid, keerulisemate rikete ja remonttööde tegemise puhul teavitab oma vahetut juhti või vastavat eritööde spetsialisti.</li> <li>3. Teeb vajalikud kaabeldustööd seadmete või nende sõlmede omavaheliseks ühendamiseks ja paigaldiste ühendamiseks võrku.</li> <li>4. Tagab eritööde spetsialistile ligipääsu toiminguteks ja on kontaktisik tööde organiseerimisel.</li> <li>5. Juhendab hooldustöölisi ja teeb nende perioodilistele hooldustoimingutele järelevalvet.</li> </ol>	
<p>Teadmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Üldteadmised nõrkvoolusüsteemide tööpõhimõtetest (sh info kogumise, salvestamise, töötlemise ja edastamise tehnilistest moodustest) ja hoolduse alusest.</li> <li>2) Üldteadmised nõrkvoolupaigaldiste ja nende osade hooldusest (sh kontroll- ja diagnostikaseadmete kasutamine ning skeemide, hooldus- ja ohutusjuhendite tekstist arusaamine) ja tööpõhimõtetest.</li> <li>3) Üldteadmised erinevatest tuleohutus- ja valvesüsteemidest (erisused, tööpõhimõtte, hooldamise alused): <ul style="list-style-type: none"> <li>- valvesüsteemid,</li> <li>- valve- ja tulekahjusignalisatsiooni süsteemid,</li> <li>- gaaskustutussüsteemid,</li> <li>- sprinkler- ja vahtkustutussüsteemid.</li> </ul> </li> </ol>	

## KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

<b>B.2.11 Kutse-eeetika põhimõtete järgimine</b>	<b>EKR tase 5</b>
<p>Tegevusnäitajad:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kinnisvara hooldusmeister 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.</li> <li>2. Ta tunneb ja aktsepteerib teiste kinnisvarakeskkonna kujundamisega seotud spetsialistide käitumise aluseks olevaid häid tavasid.</li> </ol>	



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.

**B.2.12 Meeskonnatöös osalemine** **EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:  
 1. Kinnisvara hooldusmeistrina 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.

**B.2.13 Enesearendamine (elukestev õpe)** **EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:  
 1. Kinnisvara hooldusmeister 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.

**B.2.14 Keskkonnahoidlikkus** **EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:  
 1. Kinnisvara hooldusmeister 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.

**B.2.15 Keeleoskus** **EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:  
 1. Kinnisvara hooldusmeister sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid eesti keeles vähemalt tasemel B2.  
 2. Lisaks on ta võimeline tööalaselt suhtlema vene või inglise keeles (vähemalt tasemel A2)  
 (Vt lisa 2: „Keelte oskustasemetete kirjeldused“).

**B.2.16 Arvutioskus** **EKR tase 5**

Tegevusnäitajad:  
 1. Kasutab igapäevatoos arvutit järgmistel tasemetel: infotöötlemine, kommunikatsioon, sisuloome, probleemilahendus ja ohutus iseseisva kasutaja tasemel.  
 (Vt lisa 3: „Digipädevuse enesehindamise skaala“).

Hindamismeetod(id):  
 Läbivaid kompetentse hinnatakse integreeritult koos kõigi teiste kutsestandardis toodud kompetentsidega.

## C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

<b>C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile</b>	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-13022019-3.5/6k

2. Kutsestandardi koostajad	Jüri Krõönström, 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	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	20
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	13.02.2019
6. Kutsestandard kehtib kuni	31.08.2019
7. Kutsestandardi versiooni number	6
8. Viide Ametite Klassifikatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	5
<b>C.2 Kutsenimetus võõrkeeles</b>	
Inglise keeles	Facility serviceman, level 5
<b>C.3 Lisad</b>	
Lisa 1 <a href="#">Kutsestandardis kasutatud mõisted</a>	
Lisa 2 <a href="#">Keelte oskustasemete kirjeldused</a>	
Lisa 3 <a href="#">Digipädevuse enesehindamise skaala</a>	
Lisa 4 <a href="#">Heade tavade kodeks</a>	