

KUTSESTANDARD

Kinnisvarahooldaja, tase 3

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
Kinnisvarahooldaja, tase 3	3

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

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 korrashoiutööde tegemisega. Kinnisvarahooldaja juhendub oma tegevuses valdkonda reguleerivatest õigusaktidest, standarditest ning kinnisvara korrashoiu valdkonna heast tavast (KS lisa 3), samuti valdkonna üldistest juhistest ning valdkonna avalikult kättesaadavatest juhendmaterjalidest.

Kinnisvara hooldamise kutsealas on välja töötatud neli kutsestandardit:

- Kinnisvarahooldaja, tase 3;
- Kinnisvarahooldaja, tase 4;
- Kinnisvara heakorrameister, tase 5;
- Kinnisvara tehnohoolduse meister, tase 5;
- Kinnisvara hooldusjuht, tase 6.

Kinnisvarahooldaja, tase 3 töö seisneb ehitiste, tehnosüsteemide ja krundi vahetus hooldamises ja sellega seonduvate tööülesannete täitmisel ning ehitise ja selle juurde kuuluva krundi heakorraga seotud tööde tegemises, mida tehakse vastavalt heakorratööde kavale ja tööandja antud juhistele.

Keerulisemate tööde puhul informeerib selle taseme kinnisvarahooldaja oma tööandjat või kutsub vastavalt juhistele kohale eritööde spetsialisti.

Kinnisvarahooldaja vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest.

A.2 Tööosad

A.2.1 Ehitise konstruktsioonide tehnohooldus

1. Krundi rajatiste (nt aiad, väravad, tõkkepuud, piirded jne), hoone põhikonstruktsiooni, fassaadide ja vundamentide hooldamine
2. Katuste ja katuseelementide hooldamine
3. Akende, uste ja muude avatäidete hooldamine
4. Hoone sisetarindite hooldamine

A.2.2 Küttesüsteemide ja soojasõlmede tehnohooldus

1. Küttesüsteemide hooldustööde tegemine
2. Küttesüsteemi avariilukordade likvideerimine
3. Soojasõlmede korralise hoolduse tegemine
4. Soojamootjanäitude fikseerimine
5. Soojasõlme avariilukordade likvideerimine

A.2.3 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus

1. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide hooldustööde tegemine

2. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide avariilukordade likvideerimine
3. Veemõõtjanäitude fikseerimine

A.2.4 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide tehnohooldus

1. Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldustööde tegemine
2. Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide avariilukordade likvideerimine

A.2.5 Krundi heakord ja haljastus

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

A.2.6 Ehitise konstruktsioonide puhastamine

1. Krundi rajatiste (nt aiad, väravad, tõkkepuud, piirded jne), hoone põhikonstruktsiooni, fassaadide ja vundamentide puhastamine
2. Katuste ja katuseelementide

A.2.7 Sisepuhastus- ja koristustööd

1. Hügieenitarvikute lisamine ja paigaldamine
2. Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine
3. Põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindade hooldamine
4. Hoonesiseste jäätmekäitlustööde tegemine

A.3 Töö keskkond ja eripära

Töökeskkond on muutuv, töötada tuleb nii sise- kui ka välitingimustes. Iga objekt on 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

Mehaanilised ja elektrilised käsitööriistad, koristusained, -tarvikud, -masinad, abi- ja kaitsevahendid.

A.5 Tööks vajalikud isikuomadused

Töö eeldab kohanemisvõimet mitmesuguste keskkonnatingimustega, vajalik on hea koordinatsioon ja füüsiline vastupidavus ning koostöö- ja meeskonnatöö valmidus, keskendumisvõime ja hoolikus. Paljudes olukordades tuleb kasuks pinge- ja stressitaluvus. Olulised märksõnad on veel usaldatavus, kohusetunne ja enesedistsipliin.

A.6 Kutsealane ettevalmistus

3. taseme kinnisvarahooldajal on erialane kutseharidus või tal on vähemalt põhiharidus ja kutseoskused on omandatud erialase täienduskoolituse ja praktilise töö käigus.

A.7 Enamlevinud ametinimetused

Kinnisvarahooldaja, majahoidja, heakorratöötaja, üldremondimees, hooldustöötaja.

A.8 Reguleerimisalad kutsealal tegutsemiseks

Ehitusseadustik ja selle asjakohased rakendusaktid
Seadme ohutuse seadus ja selle elektritööde tegemist reguleerivad rakendusaktid;
EVS 807:2016
EVS 914:2017.

B-osa KOMPETENTUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur

Kinnisvarahooldaja, tase 4 kutse saamiseks on vajalik tõendada kompetentsid B.2.1 - B.2.8.

B.2 Kompetentsid

KOHUSTUSLIKUD KOMPETENTSID

B.2.1 Ehitise konstruktsioonide tehnohooldus	EKR tase 3
Tegevusnäitajad: 1. Teeb oma pädevuse piires ja vastavalt etteantud tööülesandele lihtsamaid hooldustöid. 2. Puhastab sadevee äravoolusüsteeme, eemaldab katuselt prahi, liigse lume ja jääpurikad. 3. Kontrollib visuaalselt akende, uste ja muude avatäidete korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetat juhti. 4. Kontrollib visuaalselt hoone sisetarindite korrasolekut, vigade ilmnemisel teavitab hooldusmeistrit või oma vahetat juhti. Teeb oma pädevuse piires ja vastavalt etteantud tööülesandele vajalikke hoone sisetarindite hooldustöid. Teadmised: 1) hoone konstruktsioonid ja nende osa; 2) ehitusmaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine; 3) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed.	
B.2.2 Küttesüsteemide ja soojasõlmede tehnohooldus	EKR tase 3
Tegevusnäitajad: 1. Teeb küttesüsteemide 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. 3. Lokaliseerib avariolukorra nii, et tekkinud kahju oleks võimalikult vähene ning teavitab olukorrast oma vahetat juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked. 4. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib parameetreid, vajadusel muudab seadistust. 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. 5. Fikseerib regulaarselt ja edastab soojamõõtjate näidud kokkulepitud korras ja ajal. 6. Lokaliseerib soojasõlme avariolukorra nii, et tekkinud kahju oleks võimalikult vähene ning teavitab olukorrast oma vahetat juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked. Teadmised: 1) küttesüsteemide ja -seadmete tööpõhimõtted; 2) hoone soojasõlme tööpõhimõtted; 3) hoone küttesüsteemide ja soojasõlmega seonduv tehniline dokumentatsioon (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) 4) avariide lokaliseerimise meetmed ja ennetav hooldus.	
B.2.3 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnohooldus	EKR tase 3
Tegevusnäitajad: 1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib lekete puudumist, veevõrgu survet, tagasilöögiklappide korrasolekut jne. Sõltuvalt objektist puhastab mudakogujad, puhastab või vahetab veefiltreid, kontrollib sette- ja sadeveekaevude ning rasva- ja õlipüüdurite töökorda. 2. Lokaliseerib avariolukorra, peatab kahju leviku ja teavitab olukorrast oma vahetat juhti. Kõrvaldab oma pädevuse piires ja etteantud tööülesandest lähtuvalt süsteemi rikked. Vajadusel vahetab välja defektsed sanitaartehnilised seadmed.	

3. Märgib üles veearvestinäidu ja edastab selle kokkulepitud korras ja ajal.

Teadmised:

- 1) hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted;
- 2) hoone vee- ja kanalisatsiooni-süsteemidega seonduv tehniline dokumentatsioon (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne);
- 3) rikete ennetusmeetodid ja avariide lokaliseerimise meetmed.

B.2.4 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldamine

EKR tase 3

Tegevusnäitajad:

1. Teeb süsteemi korralisi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja hooldusgraafikule, sh kontrollib niisuti ja õhukonditsioneeritöökorras olekut, automaatika funktsioneerimist ja seadistusi. Hooldab ja puhastab ventilatsioonikanaleid ja õhutõõtlusseadmeid, vahetab filtreid ning kontrollib tuletõkkeisolatsiooni ja tuletõkkeklappe.
2. Lokaliseerib avariilukorra (seiskab süsteemi) ja teavitab olukorrast oma vahetut juhti. Vajadusel taaskäivitab süsteemi.

Teadmised:

- 1) hoone ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide ja -seadmete omadused ja tööpõhimõtted;
- 2) hoone ventilatsiooni- ja jahutussüsteemidega seonduv tehniline dokumentatsioon (sh passid, teostusjoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid jne) kohta;
- 3) rikete ennetusmeetodid ja avariide lokaliseerimise meetmed.

B.2.5 Krundi heakord ja haljastus

EKR tase 3

Tegevusnäitajad:

1. Lähtudes etteantud tööülesandest hooldab ja puhastab kõnniteid, radu, sõiduteid ja parklaid, koristab kinnistult lahtise prahi, talveperioodil puhastab kõnniteed ja parklad lumest ning teeb libedustõrjet.
2. Puhastab hoone fassaadi ja välisseinu, ukseesist, treppe, aknaid, katust ja sadeveesüsteeme.
3. Lähtudes etteantud tööülesandest hooldab haljasalasid ja parkmetsasid, sh nt kastab, niidab, riisub ja korjab kokku langenud lehed jne. Teavitab oma vahetut juhti vajalike eritööde (nt langenud puud, tormikahjud, vandalism vm) tegemise vajalikkusest.
4. Lähtudes etteantud tööülesandest 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. Koristab lahtise prahi veekogude pinnalt või kaldaääre aladelt. Kunstlike veekogude puhul (purskkaevud, basseiniid, dekoratiivsed veesilmad jm) puhastab neid ja nende ehisdetalle, lähtudes etteantud tööülesandest. Vajadusel teavitab oma vahetut juhti täiendavate puhastus- ja hooldustööde tegemise vajalikkusest.
6. Teeb 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 kunstiaiate puhastamine jne.

Teadmised:

- 1) teedel ja platsidel kasutatavad (katte) materjalid, nende hooldamise eripärad;
- 2) krundi ja krundi rajatiste hooldamisel kasutatavad masinad, seadmed, tööriistad ja abivahendid;
- 3) hoolduseks kasutatavad materjalid (nt libedus-tõrjevahendid, grafiti eemaldamise vahendid jne);
- 4) jäätmekäitluse põhimõtted;
- 5) töötervishoiu- ja tööohutusnõuded (üldehituses, liiklusohutuses, kemikaalide kohta jne);
- 6) haljastustööde põhimõtted (taimede istutamine, hooldamine, pinnase ettevalmistamine jne);
- 7) aiaelementide (platsid, teed, tugimüürid, trepid, veekogud jne) hooldamise nõuded ja põhimõtted;
- 8) puude, põõsaste, parkmetsade ja haljasalade hooldamise põhimõtted.

B.2.6 Ehitise konstruktsioonide puhastamine

EKR tase 3

Tegevusnäitajad:

1. Teeb oma pädevuse piires krundi rajatiste ja hoone konstruktsioonide heakorratöid lähtudes olemasolevatest hooldusjuhenditest. Teavitab heakorratööde käigus avastatud ehitiste konstruktsioonide ja nende osade või krundi rajatiste puudustest oma vahetut juhti.
2. Vastavalt etteantud tööülesandele puhastab sadevee äravoolusüsteeme, eemaldab katuselt prahi, liigse lume ja jääpurikad. Teavitab vahetut juhti heakorratööde tegemise käigus tuvastatud puudustest.

Teadmised:

- 1) mitmesugused ehitismaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine;

- 2) ehituskonstruksioonide kahjustused (niiskuskahjud, materjalide defektid, amortisatsioon jne);
- 3) hoone heakorratööde tegemiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed;
- 4) tööks vajalike materjalide kulu arvutamise alused;
- 5) hooldusraamatu täitmise nõuded.

B.2.7 Sisepuhastus- ja koristustööd

EKR tase 3

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. Kasutab sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid. Hooldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindu lähtudes pinna eripärast ja hooldusjuhendist (nt vahatamine, poonimine, õlitamine, kaitseainega katmine jne).
4. Vajadusel teostab eripuhastustöid vastavalt etteantud töö kavale 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 paberjäätmek) ning ladustab need vastavatesse konteineritesse. Kasutab sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid.

Teadmised:

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

KUTSET LÄBIVAD KOMPETENTSID

B.2.8 Kinnisvarahooldaja, tase 3 kutset läbiv kompetents

EKR tase 3

1. Kutse-eetika põhimõtete järgimine:
Kinnisvarahooldaja juhindub oma tegevuses valdkonna üldtunnustatud heast tavast ja tunneb töökultuuri. Peab tähtsaks eetilisi tõekspidamisi ja väärtusi ning on oma sõnades ja tegudes ühtne. On tööülesannete täitmisel vastutustundlik.
2. Meeskonnatöös osalemine:
Panustab meeskonnatöösse ja teeb koostööd vastavalt oma võimetele, teadmistele, oskustele ja tööülesannetele. Saab aru oma rollist meeskonnas.
3. Enesearendamine (elukestev õpe):
Kasutab tööülesannete lahendamiseks valdkonnaspetsiifilisi teadmisi ja arendab oma kompetentse läbi pideva kutsealase enesetäiendamise, kasutades pakutavaid arengu- ja koolitusvõimalusi.
4. Keskkonnahoidlikkus
Mõistab rohelist mõtteviisi oma tegevusvaldkonnas.
Mõistab energia- ja ressursside säästmise võimalusi ning vajalikkust kinnisvarakeskkonnas ning toimib vastavalt nendele.
Mõistab oma tegevuse mõju jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna kujundamisele.
5. Keeleoskus
Sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses emakeeles.

Eesti keelt võõrkeelena kasutaja peab eesti keelt valdama vähemalt tasemel A2. (Lisa 2 - Keelte oskustasemete kirjeldused)

Hindamismeetod(id):

Seda kompetentsi võib hinnata 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	22-08022024-1.1/6k
2. Kutsestandardi koostajad	Jüri Kröönström, Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit Tiit Teder, Villevar OÜ Urmas Mahlapuu, Tera AS Sirje Talvistu, Koduhooldus OÜ Heikki Lind, OÜ Cityhaldus Leena Paap, Tallinna Tehnikakõrgkool Leho Lilleorg, Tallinna Lasnamäe Mehaanikakool
3. Kutsestandardi kinnitaja	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	52
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	08.02.2024
6. Kutsestandard kehtib kuni	07.02.2026
7. Kutsestandardi versiooni number	6
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	3
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Facility maintenance technician, level 3
C.3 Lisad	
Lisa 1 Kutsestandardis kasutatud mõisted	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Heade tavade koodeks	