

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.

Kutsenimetetus	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 tegutsedes ettevõttes.

Kinnisvarahooldaja juhendab oma tegevuses valdkonda reguleerivatest õigusaktidest, standarditest ning kinnisvara korrashoiu valdkonna heast tavast, samuti valdkonna üldistest juhistest ja avalikult kättesaadavatest juhendmaterjalidest.

Kinnisvarahooldaja tase 3 põhilised tööülesanded on seotud kinnisvara korrashoiu töödega. Kinnisvarahooldaja, tase 3 töö seisneb ehitiste 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 teavitab selle taseme kinnisvarahooldaja oma tööandjat või kutsub juhiste kohaselt kohale eritööde spetsialisti.

Kinnisvarahooldaja, tase 3 vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest.

Töökeskkond on muutuv ning hõlmab töötamist nii sise- kui välitingimustes. Iga objekt on erinev, sõltuvalt kinnistu tehnilisest eripärast ja kliendi soovidest. Tööülesanded on vahelduvad ja nõuavad personaalset lähenemist. Töötamine võib toimuda täis- või osalise tööajaga, sealhulgas puhkepäevadel ning vajadusel ka ööpäevaringselt. Töötamisel tuleb järgida tööeeskirju ning tööturvise- ja ohutusnõudeid.

Kinnisvarahooldaja, tase 3 kasutab oma töös mehaanilisi ja elektrilisi tööriistu, koristusained, -tarvikuid, masinaid, abi- ja kaitsevahendeid.

Lisaks kinnisvarahooldaja, tase 3 on kinnisvarahooldaja kutsealal kehtestatud järgmised kutsestandardid:

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

Kinnisvarahooldaja, tase 4 teeb võrreldes 3. taseme kinnisvarahooldajaga keerukamaid kinnisvara korrashoiu töid ja lisaks tehnohooldustöid.

Kinnisvara heakorrameister, tase 5 ja tehnohoolduse meister, tase 5 tegeleb heakorra- ja tehnohooldustööde korraldamisega ja tööliste juhendamisega ning nad vastutavad kavandatud tööde kvaliteedi ja eelarve täitmise eest. Kinnisvara hooldusjuht kavandab kinnisvara hooldust ja tegevusi strateegiliselt ja juhendab meistreid tehnohoolduse ja heakorratööde korraldamisel.

A.2 Tööosad
A.2.1 Krundi heakorra- ja haljastusööde tegemine A.2.2 Ehitise konstruktsioonide puhastamine A.2.3 Sisepuhastus- ja koristustööde tegemine A.2.4 Ehitise konstruktsioonide hooldustööde tegemine
A.3 Kutsealane ettevalmistus
3. taseme kinnisvarahooldajal on erialane kutseharidus või tal on vähemalt põhiharidus ning kutseoskused on omandatud erialase täienduskoolituse ja praktilise töö käigus.
A.4 Enamlevinud ametinimetused
Kinnisvarahooldaja, majahoidja, heakorratöötaja, remondimees
A.6 Tulevikuoskused
Tulevikus nõuab kinnisvarahooldaja töö enam keskkonna ja tehnoloogiateadlikkust. Üha enam pööratakse tähelepanu sellele, et hoonete ja kruntide heakord oleks tagatud energiasäästlikult ja keskkonnasõbralikult. Tehnoloogia kasutamine kinnisvara hoolduses kasvab – kasutatakse digiseadmeid, tööde kavandamiseks mõeldud programme ning mõnes kohas ka roboteid (näiteks robotniidukid või aknapesurobotid). Töö nõuab üha enam oskust kasutada kaasaegseid töövahendeid ning järgida säästva tegutsemise põhimõtteid. Oskused, mis on olulised juba täna, kuid muutuvad kinnisvarahooldaja, tase 3 rollis veelgi tähtsamaks valdkonna tulevikusuundumuste mõjul, on järgmised: - oskus kasutada lihtsamaid digiseadmeid ja lahendusi; - oskus kasutada tööks vajalikke töövahendeid ja seadmeid; - oskus kasutada keskkonnasäästlike ja -ohutuid töövõtteid; - koostööoskus; - kohusetundlik töötamine.

B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur
Kinnisvarahooldaja, tase 3 kutse koosneb üldoskustest B.2 ja kohustuslikest kompetentsidest B.3.1-B.3.4. Kutse saamiseks tuleb tõendada üldoskused ja kõik kohustuslikud kompetentsid.
Kvalifikatsiooninõuded haridusele ja töökogemusele
Nõuded kutse taotlemisel a) Täies mahus läbitud vastava eriala tasemeõppe 3. taseme õppekava või b) Põhiharidus ja vähemalt 1-aastane erialane töökogemus kinnisvarahoolduse valdkonnas viimase 5 aasta jooksul Nõuded kutse taastõendamisel a) Kinnisvarahooldaja, tase 3 kehtiv või mitte enam kui üks aasta tagasi kehtivuse kaotanud kutse b) Töökogemus kinnisvarahoolduse alal vähemalt poole talle eelnevalt antud Kinnisvara hooldaja, tase 3 kutsetunnistuse kehtivuse ajast c) Kutse kompetentsusnõuetega seotud täienduskoolituse läbimine mahus vähemalt 40 akadeemilist tundi Kutse andmise korraldus, sh kutset taotleva isiku esitatavad dokumendid ja kutse taotleja kutsealase kompetentsuse hindamise viis ja vormid on reguleeritud kinnisvara korrashoiu kutsete andmise korras.

B.2 Kinnisvarahooldaja, tase 3 üldoskused
Mõtlemisoskused 1. Rakenduslik mõtlemine – rakendab oma teadmisi ja oskusi tööülesannete täitmisel vastavalt juhiste ja töökorraldusele. Enesejuhtimisoskused 2. Väärtustest lähtumine – järgib kutseala head tava (Lisa 1) ja töökultuuri ning käitub eetiliselt. 3. Juhistest ja nõuetest lähtumine – täidab tööülesandeid vastavalt juhiste ja kehtivatele nõuetele.

4. Enesearendamine – kasutab tööülesannete täitmiseks vajalikke teadmisi ja täiendab end pakutud koolitus- ja arenguvõimaluste kaudu.
5. Vastustundlik käitumine – tegutseb keskkonnahoidlike põhimõtteid järgides ja ressursse säästvalt.
- Lävimisoskused
6. Meeskonnatöö – teeb koostööd ja panustab meeskonna töösse, arvestades oma rolli ja ülesandeid.
7. Keeleoskus - sõnastab oma tööülesannete täitmise seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses emakeeles. Eesti keelt võõrkeelena kasutaja peab eesti keelt valdama vähemalt tasemel A2. (Lisa 2)
8. Digipädevus – Kasutab oma töös sobivaid ja kaasaegseid info- ja kommunikatsioonitehnoloogia vahendeid ja võimalusi ning erialaseks tööks vajaminevaid erialaspetsiifilisi tarkvaralahendusi. Kasutab oma igapäevatoos arvutit infotöötuse, ohutuse, kommunikatsiooni, sisuloo ja probleemilahenduse osas algaja kasutaja tasemel (Lisa 3)

B.3 Kompetentsid

B.3.1 Krundi heakorra- ja haljastusööde tegemine

EKR tase 3

Tegevusnäitajad

1. Teeb krundi heakorra- ja haljastustööd vastavalt etteantud tööülesandele, kasutades sobivaid tööriistu ja abivahendeid ning antud materjale.
2. Teavitab oma vahetut juhti heakorra ja haljastustööde tegemise käigus tuvastatud täiendavate tööde tegemise vajadusest.
3. Kogub jäätmed vastavalt etteantud juhiste.

Teadmised:

- 1) lihtsamate heakorra- ja haljastustööde töövõtted ja meetodid
- 2) krundi ja krundi rajatiste hooldamisel kasutatavad tööriistad ja abivahendid;
- 3) heakorra- ja haljastus kasutatavad enamlevinud materjalid (nt libedus-tõrjevahendid);
- 4) heakorra- ja haljastustööde põhimõtted
- 5) jäätmete liigiti sorteerimise põhimõtted.

B.3.2 Ehitise konstruktsioonide puhastamine

EKR tase 3

Tegevusnäitajad

1. Teeb krundi rajatiste ja hoone konstruktsioonide heakorratööd vastavalt etteantud tööülesandele.
2. Puhastab hoone fassaadi ja välisseinu, uksestist, treppe, aknaid ja sadeveesüsteeme vastavalt etteantud tööülesandele.
3. Teavitab oma vahetut juhti heakorratööde tegemise käigus tuvastatud ehitiste konstruktsioonide ja nende osade või krundi rajatiste puudustest.
4. Kogub jäätmed vastavalt etteantud juhiste.

Teadmised:

- 1) lihtsamate heakorratööde töövõtted ja meetodid;
- 2) ehitiste konstruktsioonides kasutatavad enamlevinud ehitismaterjalid;
- 3) enamlevinud ehituskonstruktsioonide kahjustused;
- 4) hoone heakorratööde tegemiseks vajalikud töövahendid.

B.3.3 Sisepuhastus- ja koristustööde tegemine

EKR tase 3

Tegevusnäitajad

1. Paigaldab või lisab hoidikule ettenähtud hügieenitarviku ning teavitab vahetut juhti vajadusest hügieenitarvikute järele.
2. Koristab ja puhastab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide põrandad, laed, seinad, aknad, ukse ja mööbli, kasutades optimaalseid puhastusmeetodeid ja tarvikuid; ruumis olevate muude esemete puhastamisel lähtub kokkulepitud koristuskavast.
3. Hooldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindasid vastavalt pinna eripäradele ja hooldusjuhendile (nt vahatamine, poonimine, õlitamine, kaitseainega katmine).
4. Teeb eripuhastustööd vastavalt etteantud töökavale ja -plaanile.
5. Kogub jäätmed vastavalt etteantud juhiste.
6. Kasutab tööde tegemisel sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid.

Teadmised:

- 1) mustuse liigid;
- 2) enamlevinud määrdumise 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, 8) vaipade ja tekstiilide kuiv- ja märgpuhastus jne); 9) siseruumide jäätmekäitlus; 10) üldteadmised toataimede hooldamisest; 11) tööks vajaliku materjalikulu arvestamise alused.	
B.3.4 Ehitise konstruktsioonide hooldustööde tegemine	EKR tase 3
Tegevusnäitajad 1. Kontrollib visuaalselt akende, uste ja muude avatäidete seisukorda, kasutades vajadusel lihtsamaid töö- ja abivahendeid (nt taskulamp, redel), ning teavitab avastatud vigadest oma vahetut juhti. 2. Kontrollib visuaalselt hoone sisetarindite (nt siseseinad, trepid, piirded) seisukorda ning teavitab avastatud vigadest oma vahetut juhti. 3. Teeb vastavalt etteantud tööülesandele lihtsamaid hooldustöid, näiteks puhastab sadevee äravoolusüsteeme või eemaldab prahi, kasutades selleks sobivaid töövahendeid.	
Teadmised: 1) hoone konstruktsioonid ja nende osad; 2) ehitismaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine; 3) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed.	

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-11112025-4.3.1/7k
2. Kutsestandardi koostajad	Heikki Lind, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit Miguel Ortega, KV Service OÜ Tiit Teder, Villevar OÜ Leena Paap, Tallinna Tehnikakõrgkool Janek Hintsov, Newsec Eesti Leho Lilleorg, Tallinna Lasnamäe Mehhaanikakool Sirje Talvistu, Koduhooldus OÜ
3. Kutsestandardi kinnitaja	Arhitektuuri, Geomaatika, Ehituse ja Kinnisvara Kutsenõukogu
4. Kutsenõukogu otsuse number	60
5. Kutsenõukogu otsuse kuupäev	11.11.2025
6. Kutsestandard kehtib kuni	31.01.2031
7. Kutsestandardi versiooni number	7
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	3
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Facility maintenance technician, EstQF Level 3
C.3 Lisad	
Lisa 1 Heade tavade koodeks	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Digipädevuste enesehindamise skaala	

Lisa 4 [Kasutatavad mõisted](#)