

KUTSESTANDARD

Kinnisvara heakorrameister, 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 heakorrameister, tase 5	5

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara heakorrameister töötab peamiselt kinnisvara korrashoiu valdkonnas tegutsevas ettevõttes.

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

Kinnisvara heakorrameister, tase 5 põhilised tööülesanded on seotud ehitise ning krundi heakorratööde korraldamisega. Heakorratööd seisnevad ehitise ja selle juurde kuuluva krundi puhastamises ja koristamises vastavalt heakorratööde kavale, eelarvele ja tööandja antud juhistele. Heakorrameister juhendab heakorratöölisi nende töös.

Kinnisvara heakorrameister vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest ning kavandatud heakorratööde kava ja tööde eelarve täitmise eest.

Töökeskkond on muutuv ning hõlmab töötamist nii sise- kui välitingimustes. Iga objekt on erinev, sõltudes 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. Töös võib kokku puutuda tuuletõmbuse, temperatuuride vaheldumise, kõrgustes töötamise, tolmu, saastumise, elektriliste seadmete ja kemikaalidega. Töö nõuab füüsilist pingutust ning töötamisel tuleb järgida tööeeskirju ning töötervishoiu- ja ohutusnõudeid.

Kinnisvara heakorrameister, tase 5 kasutab oma töös mehaanilisi ja elektrilisi tööriistu, koristusaineid, -tarvikuid, masinaid, abi- ja kaitsevahendeid, kuid kasutusel võivad olla ka mitmesugused mõõte- ja seadistusriistad või suuremad tööstuslikud seadmed, IT-seadmed ja tarkvara.

Lisaks kinnisvara heakorrameister, tase 5 on kinnisvarahooldaja kutsealal kehtestatud järgmised kutsestandardid:

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

Kinnisvarahooldaja, tase 3 teeb kinnisvara korrashoiu töid objektil. Kinnisvarahooldaja, tase 4 teeb võrreldes 3. taseme kinnisvarahooldajaga keerukamaid kinnisvara korrashoiu töid ja lisaks tehnohooldustöid. Kinnisvara tehnohooldusmeister, tase 5 korraldab kinnisvara tehnohooldustöid ja juhendab tehnohoolduse tegijaid. Kinnisvara hooldusjuht kavandab kinnisvara hooldust ja tegevusi strateegiliselt ja juhendab meistreid tehnohoolduse ja heakorratööde korraldamisel.

A.2 Töösad
A.2.1 Heakorratööde juhtimine ja korraldamine A.2.2 Krundi heakorra ja haljastustööde korraldamine A.2.3 Ehitise konstruktsioonide puhastamise korraldamine A.2.4 Sisepuhastus- ja koristustööde korraldamine
A.3 Kutsealane ettevalmistus
5. taseme kinnisvara heakorra meistrina töötavad üldjuhul inimesed, kellel on keskharidus või erialane kutseharidus, läbitud erialane täienduskoolitus ning kellel on pikaajaline töökogemus kinnisvara korrashoiu valdkonnas.
A.4 Enamlevinud ametinimetused
Heakorratööde juht, puhastusteenindaja, heakorrameister
A.6 Tulevikuoskused
Tulevikus muutub kinnisvara heakorrameistri töö enam keskkonna- ja tehnoloogiakeskseks. Suurem rõhk on heakorratööde planeerimisel ja korraldamisel viisil, mis on keskkonnasäästlik, energiatõhus ja ressursse optimeeriv. Kasvab vajadus kasutada digilahendusi tööprotsesside kavandamisel, töötajate tegevuse jälgimisel ning kliendisuhtluses. Samuti suureneb roll andmepõhiste otsuste tegemisel – näiteks töömahtude ja kulude analüüsimisel või kvaliteedi jälgimisel. Heakorrameister peab suutma leida tasakaalu säästva tegutsemise, tööde tõhusa korralduse ja meeskonna motiveerimise vahel. Oskused, mis on olulised juba täna, kuid muutuvad kinnisvara heakorrameister, tase 5 rollis veelgi tähtsamaks valdkonna tulevikusuundumuste mõjul, on järgmised: - oskus kasutada tööde planeerimise ja juhtimise digilahendusi (nt tööaja jälgimise tarkvara, hoolduskavade koostamine); - oskus juhendada töötajaid tehnoloogiliste muutustega kohanemisel ja uute töövõtete omandamisel; - oskus korraldada tööd ohutult ja keskkonnasäästlikult, rakendades ressursitõhusaid töövõtteid ja ESG põhimõtteid; - oskus koguda, analüüsida ja kasutada tööprotsessidega seotud andmeid (nt tööde maht, tarvikute kasutus, jäätmekäitlus); - meeskonna- ja koostööoskus.

B-osa KOMPETENTSUSNÕUDED

B.1 Kutse struktuur
Kutse kinnisvara heakorrameister, tase 5 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 5. taseme (või erialaga seotud kõrghariduse) õppekava ja vähemalt 2-aastane erialane töökogemus kinnisvarahoolduse valdkonnas või b) Kinnisvarahooldaja, tase 4 kutse ja vähemalt 3-aastane erialane töökogemus kinnisvarahoolduse valdkonnas või c) Keskharidus ja vähemalt 4-aastane erialane töökogemus kinnisvarahoolduse valdkonnas viimase 7 aasta jooksul Nõuded kutse taastõendamisel a) Kinnisvara heakorrameister, tase 5 kehtiv või mitte enam kui üks aasta tagasi kehtivuse kaotanud kutse b) Töökogemus kinnisvara heakorra alal vähemalt poole talle eelnevalt antud Kinnisvara heakorrameister, tase 5 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 Kinnisvara heakorrameister, tase 5 üldoskused

Mõtlemisoskused

1. Analüütiline mõtlemine – analüüsib tööprotsesse, tuvastab kõrvalekaldeid ja kavandab lahendusi probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks.

2. Loovmõtlemine – leiab tööprotsessides parendusvõimalusi ja pakub välja lahendusi töö kvaliteedi ja tõhususe suurendamiseks.

Enesejuhtimisoskused

3. Väärtustest lähtumine – kujundab oma tegevust kutseala hea tava (Lisa 1) alusel, olles eeskujuks kolleegidele.

4. Juhistest ja nõuetest lähtumine – kohandab töövõtteid ja juhiseid keerukamates olukordades ning tagab tööde vastavuse nõuetele.

5. Enesearendamine – täiendab oma teadmisi ja oskusi süsteemselt ning jagab oma teadmisi kolleegidega.

6. Vastutustundlik käitumine – korraldab tööprotsesse keskkonnahoidlikult ja ressursse säästvalt ning algatab lahendusi jätkusuutlikkuse suurendamiseks.

Lävimisoskused

7. Meeskonnatöö – korraldab meeskonnatööd, toetab koostööd ja tagab, et meeskonna ühised eesmärgid saavutataks.

8. Keeleoskus – sõnastab oma tööülesannete täitmisega seotud mõtteid terminoloogiliselt korrektses emakeeles. Eesti keelt võrreldena kasutaja peab eesti keelt valdama vähemalt tasemel A2 (Lisa 2).

9. Digipädevus – kasutab oma töös sobivaid ja kaasaegseid info- ja kommunikatsioonitehnoloogia vahendeid ja võimalusi ning erialaseks tööks vajaminevaid erialaspetsiifilisi tarkvaralahendusi. Kasutab oma igapäevatöös arvutit infotöötlemise, ohutuse, kommunikatsiooni, sisulooma ja probleemilahenduse osas iseseisva kasutaja tasemel (Lisa 3).

B.3 Kompetentsid

B.3.1 Heakorratööde juhtimine ja korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Juhib objekti heakorratöid, lähtudes heakorrakavast, lepingust ja eelarvest, ning tagab teenuse kokkulepitud kvaliteedi, kontrollides tööde vastavust kvaliteedinõuetele.
2. Peab töötajate tööaja arvestust, kasutades selleks asjakohaseid töökorraldus- ja arvestusvahendeid.
3. Tagab jäätmete nõuetekohase kogumise ja üleandmise, andes selleks töötajatele asjakohaseid juhiseid ja kontrollides nende täitmist.
4. Teavitab avarii- või rikkeolukorrast oma vahetat juhti ning kutsub välja sobiva spetsialisti olukorra lahendamiseks.
5. Tagab töötervishoiu- ja tööohutuse nõuete täitmise, rakendades selleks kõiki endast olenevaid meetmeid, sealhulgas korraldades töötajate kohapealset ja korduvat ohutusosalist juhendamist.
6. Kontrollib sisseostetavate heakorratööde kvaliteeti ning esitab pretensioonid tööde teostajale või vastutavale isikule kvaliteedinõuetele mittevastavuse korral.
7. Tagab objekti varustamise puhastus- ja hooldusmaterjalidega, arvestades töömahtu ja keskkonnahoidlikke kriteeriume, ning peab materjalide arvestust, jälgides kasutust, laoseisu ja vajadust täiendamiseks.

Teadmised:

- 1) töökeskkonna ja -tööohutuse nõuded;
- 2) suhtlemis- ja klienditeeninduse alused;
- 3) majanduse põhimõisted ja kinnisvaraökonoomika;
- 4) heakorratöödega seotud tehnilise dokumentatsiooni mõistmine;
- 5) ehitistes, selle konstruktsioonides kasutatavate materjalide omadused;
- 6) kinnisvara heakorratööd ja nende korraldamise alused;
- 7) heakorratööde kvaliteedinõuded;
- 8) heakorratööde dokumenteerimine.

B.3.2 Krundi heakorra ja haljastustööde korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Koostab krundi heakorra ja haljastustööde tööplaani, lähtudes hooldusjuhenditest.
2. Korraldab krundi heakorra- ja haljastustöid vastavalt tööplaanile ja hooldusjuhenditele.
3. Jälgib heakorra ja haljastustööde tegemist ning teeb nende üle järelevalvet.
4. Teavitab oma vahetat juhti heakorra ja haljastustööde tegemise käigus tuvastatud eritööde ja täiendavate puhastus- ja hooldustööde tegemise vajadusest.

5. Tagab jäätmete nõuetekohase kogumise ja üleandmise, andes selleks töötajatele asjakohaseid juhiseid ja kontrollides nende täitmist.

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 korraldamise põhimõtted;
- 5) heakorra- ja haljastustööde põhimõtted ja nõuded;
- 6) heakorra ja haljastustööde planeerimise ning juhtimise alused.

B.3.3 Ehitise konstruktsioonide puhastamise korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab krundi rajatiste ja hoone konstruktsioonide heakorratöid, lähtudes hooldusjuhenditest.
2. Korraldab sadevee äravoolusüsteemide puhastamise, katuselt prahi, liigse lume ja jääpurikate eemaldamise, lähtudes hooldusjuhenditest.
3. Teavitab oma vahetut juhti heakorratööde käigus avastatud ehitise konstruktsioonide ja nende osade või krundi rajatiste puudustest.
4. Tagab jäätmete nõuetekohase kogumise ja üleandmise, andes selleks töötajatele asjakohaseid juhiseid ja kontrollides nende täitmist.
5. Korraldab tehtud tööde üle järelevalvet, lähtudes hooldusjuhenditest.

Teadmised:

- 1) mitmesugused ehitismaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine;
- 2) ehitiskonstruktsioonide kahjustused (näiteks: niiskuskahjud, materjalide defektid jne); kahjustuste kõrvaldamise alused;
- 3) heakorratööde tegemiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed;
- 4) hooldusraamatu täitmise nõuded;
- 5) ressursside (personal, vahendid, tehnoloogia) planeerimine;
- 6) heakorra ja haljastustööde planeerimise ning juhtimise alused;
- 7) jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted.

B.3.4 Sisepuhastus- ja koristustööde korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Määratleb sisepuhastus- ja koristustööde sageduse ja tehnoloogia, lähtudes ruumi sihtotstarbest, mustuse liigist, kasutusintensiivsusest, kasutajate vajadustest ja tellija nõutavast puhtusetasemest.
2. Koostab puhastamise ja koristamise töökava ja -plaani põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide koristamiseks, lähtudes ruumi sihtotstarbest, mustuse liigist, nõutavast puhtusastmest ning pinnakatte hooldusjuhenditest; vajadusel viib läbi seire keskkonnahoidlike kriteeriumide täitmise tagamiseks.
3. Määrab ruumide puhastus- ja koristusvajadusest lähtudes tööks vajalikud puhastus- ja hügieeni tarvikud ning korraldab nende olemasolu, arvestades keskkonnahoidlike kriteeriume.
4. Korraldab põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide puhastamise ja koristamise.
5. Töötab välja põhi-, üldkasutatavate ja tehniliste ruumide pindade hooldamise ja eripuhastustööde hooldus- ja puhastuskava, lähtudes tellimusest, ruumide puhastus- ja koristusvajadusest ning pindade eripärast, ning korraldab töid vastavalt kavale.
6. Tagab jäätmete nõuetekohase kogumise ja üleandmise, andes selleks töötajatele asjakohaseid juhiseid ja kontrollides nende täitmist.
7. Kasutab objektil viibides sobivaid isikukaitse- ja abivahendeid ning tagab, et koristus- ja puhastustööde tegijad teeavad seda samuti.

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, vaipade ja tekstiilide kuiv- ja märgpuhastus jne);

- 9) siseruumide jäätmekäitlus;
 10) üldteadmised toataimede hooldamisest;
 11) tööks vajaliku materjalikulu arvestamise alused;
 12) tööks vajaliku teabe töötlemise põhimõtted.

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-11112025-4.3.3/9k
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	9
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	5
C.2 Kutsenimetus võõrkeeles	
Inglise keeles	Facility Work Supervisor, EstQF Level 4
C.3 Lisad	
Lisa 1 Heade tavade koodeks	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Digipädevuste enesehindamise skaala	
Lisa 4 Kasutatavad mõisted	