

KUTSESTANDARD

Kinnisvara tehnohoolduse meister, 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 tehnohoolduse meister, tase 5	5

A-osa KUTSEKIRJELDUS

A.1 Töö kirjeldus

Kinnisvara tehnohoolduse meister töötab peamiselt kinnisvara korrashoiu valdkonnas tegutsevas ettevõttes.

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

Kinnisvara tehnohoolduse meister, tase 5 põhilised tööülesanded on seotud ehitise, krundi rajatiste ja hoone tehnosüsteemide hooldamise korraldamisega, vajadusel tööde ise tegemisega.

Elektritööde osas piirdub kinnisvara hooldaja pädevus tavaisikule lubatud elektritöödega kehtivate õigusaktide mõistes, välja arvatud kui ta on sooritanud elektriõhuteadliku isiku eksami või tal on elektritööde tegemiseks olemas vastav kutse või pädevustunnistus.

Kinnisvara tehnohoolduse meister vastutab oma töö õigeaegse valmimise ja kvaliteetse tulemuse eest ning ka kavandatud hoolduskava 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 tehnohoolduse meister, tase 5 kasutab oma töös mehaanilisi ja elektrilisi tööriistu, koristusained, -tarvikuid, masinaid, abi- ja kaitsevahendeid, kuid kasutusel võivad olla ka mitmesugused mõõte- ja seadistusriistad või suuremad tööstuslikud seadmed, IT-seadmed ja tarkvara.

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

- Kinnisvarahooldaja, tase 3;
- Kinnisvarahooldaja, tase 4;
- Kinnisvara heakorrameister, 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 heakorrameister, tase 5 korraldab kinnisvara heakorratöid ja juhendab heakorratööde tegijaid. Kinnisvara

hooldusjuht kavandab kinnisvara hooldust ja tegevusi strateegiliselt ja juhendab meistreid tehnohoolduse ja heakorratööde korraldamisel.

A.2 Tööosad

- A.2.1 Kinnisvara hoolduse tööde juhtimine ja korraldamine
- A.2.2 Ehitise konstruktsioonide hoolduse korraldamine
- A.2.3 Küttesüsteemide ja soojasõlmede hoolduse korraldamine
- A.2.4 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide hoolduse korraldamine
- A.2.5 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hoolduse korraldamine
- A.2.6 Elektripaigaldiste hoolduse ja ohutuse korraldamine
- A.2.7 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete hoolduse ja ohutuse korraldamine

A.3 Kutsealane ettevalmistus

5. taseme kinnisvara tehnohoolduse 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

Tehnohooldusjuht, hooldusjuht, teenuse juht

A.6 Tulevikuoskused

Tulevikus muutub kinnisvara hooldusmeister töö enam keskkonna- ja tehnoloogiakeskseks. Suurem rõhk on kinnisvara tehnohooldustööde 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. Tehnohoolduse meister peab suutma leida tasakaalu säästva tegutsemise, tööde tõhusa korralduse ja meeskonna motiveerimise vahel.

Oskused, mis on olulised juba täna, kuid muutuvad kinnisvara tehnohoolduse meister, 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 tehnohoolduse meister, tase 5 koosneb üldoskustest B.2 ja kohustuslikest kompetentsidest B.3.1-B.3.7. 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 tehnohoolduse meister, tase 5 kehtiv või mitte enam kui üks aasta tagasi kehtivuse kaotanud kutse

- b) Töökogemus kinnisvara tehnohoolduse alal vähemalt poole talle eelnevalt antud Kinnisvara tehnohoolduse meister, 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 tehnohoolduse meister, 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 võõrkeelena 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 igapäevatoos arvutit infotöötamise, ohutuse, kommunikatsiooni, sisuloome ja probleemilahenduse osas iseseisva kasutaja tasemel (Lisa 3).

B.3 Kompetentsid

B.3.1 Kinnisvara hooldustööde juhtimine ja korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Juhib objekti põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide hooldustöid, lähtudes hoolduskavast, lepingust ja eelarvest, ning tagab teenuse kokkulepitud kvaliteedi, kontrollides tööde vastavust kvaliteedinõuetele.

2. Koostab ja vormistab töötajate töökäsku ning töö- ja materjaliarvestuse dokumente, kasutades selleks ettenähtud dokumenteerimissüsteeme ja -vahendeid.

3. Korraldab objekti ehitise- ja tehnosüsteemide perioodilisi hooldusülevaatusi, järgides hooldusgraafikut.

4. Korraldab hooldusobjektidel remonttöid ning koostab ja vormistab hooldustööde hinnakalkulatsioone, arvestades töömahtu, materjali- ja ajakulu.

5. Kogub ja arhiveerib hooldusobjekti kohta käivat teavet, järgides kokkulepitud nõudeid.

6. Töötab välja ja kooskõlastab avariilukordade lahendamiseks vajaliku teabeliikumise süsteemi ning tegutsemispõhimõtteid; annab töötajatele juhiseid avarii- ja rikkeolukordade likvideerimiseks ning teavitab vajadusel vahetut juhti.

7. Tagab tööturvishoiu- ja tööohutusnõuete täitmise, rakendades selleks kõiki endast olenevaid meetmeid, sealhulgas korraldades töötajate kohapealset ja korduvat ohutusalast juhendamist.

8. Kontrollib sisse ostetavate tööde kvaliteeti ning esitab pretensioonid tööde teostajale või hooldusjuhile kvaliteedinõuetele mittevastavuse korral.

9. Tagab objekti varustatuse hooldusmaterjalidega, korraldades nende hankimise ja täiendamise, lähtudes tööülesannetest ja hoolduskavast.

Teadmised:

1) töökeskkonna ja tööohutuse nõuded;

2) suhtlemise ja klienditeeninduse põhialused;

3) majanduse põhimõisted ja kinnisvaraökonoomika;

4) hooldustöödega seotud tehnilise dokumentatsiooni mõistmine;

5) ehitistes, selle konstruktsioonides ja tehnosüsteemides kasutatavate materjalide omadused;

- 6) ehitiste tehnilise seisukorra hindamise alused;
- 7) kinnisvara tehnosüsteemid ja nende hooldustööde korraldamise alused;
- 8) alusteadmised hooneautomaatikast ja automaatsest tulekahjusignalisatsioonisüsteemist (ATS);
- 9) energiatõhususe alused;
- 10) hooldustööde dokumenteerimine.

B.3.2 Ehitise konstruktsioonide hooldustööde korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab katuse ja sadevee äravoolusüsteemide, akende, uste, muude avatäidete, sisetarindite, korstnate ja küttekollete seisukorra visuaalse kontrolli ning avastatud puudustest teabe saamise.
2. Korraldab prahi, liigse lume ja jääpurikate eemaldamise katusele ning tagab tööde ohutuse, juhendades töötajaid kasutama asjakohaseid ohutusvahendeid.
3. Korraldab sadevee äravoolusüsteemide puhastamise ja vajadusel remonditööd lähtudes hooldusjuhenditest.
4. Korraldab avatäidete korralised hooldustööd (nt tihenduste hooldus, reguleerimine, määrimine), lähtudes hooldusjuhenditest.
5. Korraldab sisetarindite (nt siseseinad, laed, trepid, piirded) visuaalse kontrolli ja avastatud puudustest teabe saamise.
6. Korraldab sisetarindite hooldus- ja remonditööd lähtudes visuaalsel vaatlusel kogutud teavest.
7. Teeb tehtud tööde üle järelevalvet, lähtudes hooldusjuhenditest.
8. Määrab hooldustöödeks vajalikud vahendid, masinad ja seadmed ja tagab nende olemasolu objektil.
9. Tagab tehtud hooldustööde dokumenteerimise vastavalt kehtestatud korrale (nt hoolduspäevikusse kandmine).

Teadmised:

- 1) hoone konstruktsioonid ja nende osad;
- 2) konstruktsioonide seisukorra hindamise meetodid;
- 3) ehitusmaterjalid, nende omadused, eripära ja kasutamine;
- 4) hooldus- ja renoveerimistööde järjekord;
- 5) ehituskonstruktsioonide kahjustused (niiskuskahjud, materjalide defektid, amortisatsioon jne), kahjustuste tekkepõhjused, nende ennetamise ja kõrvaldamise viisid;
- 6) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud töövahendid, masinad ja seadmed;
- 7) hoone konstruktsioonide ja krundi rajatiste hooldamiseks ja remontimiseks vajalikud vahendid (värvid, segud, plaadid, puidukaitsevahendid jne);
- 8) tööks vajalike materjalide kulu arvutamise alused;
- 9) hooldusraamatu täitmise nõuded;
- 10) küttekollete korrasoleku kontrollimise põhimõtted.

B.3.3 Küttesüsteemide, sh ja soojasõlmede hooldustööde korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab küttesüsteemide, sh soojasõlmede hooldustööd vastavalt hooldusjuhendile ja -kavale.
2. Korraldab korstnate ja küttekollete visuaalse kontrolli ning vajadusel tellib korstnate ja küttekollete remondi- ja hooldustööde tegemiseks kohale erialaspetsialisti.
3. Korraldab avariilukorra likvideerimise nii, et tekkinud kahju oleks võimalikult vähene.
4. Annab töötajatele juhiseid avari- ja rikkeolukordade likvideerimiseks ning teavitab vajadusel vahetut juhti.
5. Tagab tehtud hooldustööde dokumenteerimise hoolduspäevikus vastavalt nõuetele.

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.3.4 Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide hooldustööde korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab vee- ja kanalisatsioonisüsteemide hooldustööd vastavalt hooldusjuhendile ja hoolduskavale.
2. Korraldab mudakogujate ja veefiltrite puhastamise või vahetamise ning sette- ja sadeveekaevude ning rasva- ja õlipüüdurite töökorras hoidmise, arvestades objekti eripära.
3. Annab töötajatele juhiseid avari- ja rikkeolukordade likvideerimiseks ning teavitab vajadusel vahetut juhti.

4. Korraldab süsteemirikete kõrvaldamise lähtudes tööülesannetest ja töötajate pädevusest; tagab defektsete sanitaartehtiliste seadmete vahetamise.
5. Korraldab veearvestite näitude fikseerimise ja edastamise kokkulepitud korras ja ajal.
6. Tagab tehtud hooldustööde dokumenteerimise hoolduspäevikus vastavalt etteantud korrale.

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.3.5 Ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide hooldamise korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab ventilatsiooni- ja jahutussüsteemi hooldustöid vastavalt hooldusjuhendile ja -kavale.
2. Annab töötajatele juhiseid avarii- ja rikkeolukordade likvideerimiseks ning teavitab vajadusel vahetat juhti.
3. Tagab tehtud hooldustööde dokumenteerimise hoolduspäevikus vastavalt etteantud korrale.

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.3.6 Elektripaigaldiste hoolduse ja ohutuse korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab ehitise elektriseadmete ja -süsteemide ülevaatuse, tuvastades kõrvalekaldeid ja rikkeid.
2. Korraldab õigusnormidega tavaisikule lubatud elektritööd.
3. Tagab tööde ohutuse ja kvaliteedi, juhendades töötajaid asjakohaste ohutusvahendite kasutamisel.
4. Teavitab keerulisematest rikestest ja remondivajadusest vastavalt ettevõtte töökorraldusele.

Teadmised:

- 1) hoone elektripaigaldise ja elektriseadmete omadused ja põhimõisted;
- 2) elektripaigaldistes kasutatavad tingmärgid ja märgistused;
- 3) elektriõhtuse põhimõtted, vahendid, võtted;
- 4) elektripaigaldise tehniline dokumentatsioon (teostusjoonised, skeemid, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid);
- 5) elektriijaotuskeskuse tööpõhimõtted.

B.3.7 Nõrkvoolupaigaldiste, turvasüsteemide ja eriseadmete hoolduse ja ohutuse korraldamine

EKR tase 5

Tegevusnäitajad

1. Korraldab süsteemi lülitatud seadmete ja süsteemi, kui terviku toimimise visuaalset kontrollimist, et tuvastada kõrvalekaldeid ja rikkeid, lähtudes hooldusjuhenditest.
2. Korraldab süsteemide lihtsamaid seadistus- ja hooldustöid ning juhendab töötajaid nende teostamisel.
3. Tagab tööde ohutuse ja kvaliteedi, korraldades ohutusmeetmete rakendamise.
4. Teavitab keerulisematest rikestest ja remondivajadusest ning kaasab vastava pädevusega spetsialiste vastavalt ettevõtte töökorraldusele.

Teadmised:

- 1) üldteadmised nõrkvoolusüsteemide tööpõhimõtetest (sh info kogumise, salvestamise, töötlemise ja edastamise
- 2) tehnilistest moodustest) ja hoolduse alusest;
- 3) üldteadmised nõrkvoolupaigaldiste ja nende osade hooldusest (sh kontroll- ja diagnostikaseadmete kasutamine
- 4) ning skeemide, hooldus- ja ohutusjuhendite tekstist arusaamine) ja tööpõhimõtetest;
- 5) üldteadmised erinevatest tuleohutus- ja valvesüsteemidest (erisused, tööpõhimõte, hooldamise alused):
 - valvesüsteemid,
 - valve- ja tulekahjusignalisatsiooni süsteemid,
 - gaaskustutussüsteemid,
 - sprinkler- ja vahtkustutussüsteemid.

C-osa ÜLDTEAVE JA LISAD

C.1 Teave kutsestandardi koostamise ja kinnitamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile	
1. Kutsestandardi tähis kutseregistris	22-11112025-4.3.4/7k
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	9
8. Viide Ametite Klassifikaatorile (ISCO 08)	5153 Hoonete haldajad
9. Viide Euroopa kvalifikatsiooniraamistikule (EQF)	5
C.2 Kutsenimetuse võõrkeeles	
Inglise keeles	Facility Work Supervisor, EstQF Level 5
C.3 Lisad	
Lisa 1 Heade tavade koodeks	
Lisa 2 Keelte oskustasemete kirjeldused	
Lisa 3 Digipädevuste enesehindamise skaala	
Lisa 4 Kasutatavad mõisted	