

## **KINNISVARAHOOLDUSE KUTSESTANDSRDITES KASUTATAVAD MÕISTED**

### **Kinnisvara**

Kinnisvara on maaüksus koos sellele rajatud ehitiste, rajatiste ja nendega seotud õiguste ning kohustustega. Kinnisvara hõlmab füüsilist vara ning sellega seotud kasutus-, valdus- ja haldusõigusi.

### **Ehitis**

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv objekt, millel on kindel kasutusotstarve ja mis eristub muudest asjadest oma funktsiooni ja kestvuse tõttu.

- **Hoone** – siseruumiga, väliskeskkonnast piiritletud ehitis (nt elamu, ärihoone).
- **Rajatis** – ehitis, mis ei ole hoone (nt tee, sild, parkla, torustik).

### **Kinnisvara korrashoid**

Kinnisvara korrashoid on tegevuste kogum, mille eesmärk on säilitada või taastada kinnisvara tehniline ja esteetiline seisund, tagades selle kasutatavuse, toimivuse ja vastavuse kehtestatud nõuetele ning omaniku eesmärkidele.

### **Kinnisvara hooldamine**

Kinnisvara hooldamine hõlmab ehitiste ja krundi tehnilist hooldust, heakorratöid ning nende tööde korraldamist, eesmärgiga tagada vara ohutu ja tõrgeteta kasutus.

### **Tehniline hooldus (tehnohooldus)**

Tehniline hooldus on regulaarsete, dokumenteeritud tööde kompleks, mis on suunatud ehitise ja selle tehnosüsteemide korrashoiule, ilma nende kasutusotstarvet oluliselt muutmata või parendamata.

### **Heakorratööd**

Heakorratööd on tegevused, mis tagavad hoone ja krundi puhtuse, ohutuse ja esteetilise välimuse, sealhulgas siseruumide, välispindade ja väikevormide hoolduse ning koristuse vastavalt kehtivatele normidele ja kokkulepitud teenustasemele.

### **Ülevaatus**

Ülevaatus on regulaarne või vajaduspõhine tegevus, mille käigus hinnatakse ehitise, konstruktsiooni või tehnosüsteemi seisundit visuaalselt või mõõtevahendite abil, dokumenteerides tulemused hooldusraamatus. Ülevaatus käigus saadud teabe põhjal koostatakse vajadusel tööplaan koos eelarvega.

### **Ennetav (preventiivne) tehnohooldus**

Ennetav tehnohooldus on eelnevalt määratletud tööde kogum, mida tehakse kindlate ajavahemike järel või vastavalt tingimustele, et vältida rikete ja tõrgete tekkimist ning tagada süsteemide ja konstruktsioonide töökindlus. Liigid:

- **Plaaniline hooldus**
- **Tingimuslik hooldus** (nt vastavalt seadme töötsüklile või andurite näitudele)

### **Korrigeeriv (avariiline) tehnohooldus**

Korrigeeriv tehnohooldus on tööde kogum, mille eesmärk on kõrvaldada tekkinud rike või avarii ning taastada süsteemi normaalne töö. See võib hõlmata nii avarii lokaliseerimist kui ka järgnevat remonti.

### **Rike**

Rike on seisund, kus süsteem, seade või konstruktsioon ei täida enam oma ettenähtud funktsiooni ega vasta kasutusnõuetele.

### **Katsetus**

Katsetus on kontrolltegevus, mida tehakse pärast hooldustööde lõpetamist, et veenduda tööde täielikkuses ja vastavuses nõuetele. Katsetus dokumenteeritakse protokollina, mis võib olla tööde vastuvõtu aluseks.

### **Diagnostika**

Diagnostika on süsteemne hindamine, mille eesmärk on tuvastada ehitise või selle süsteemide seisund, töötingimused ja võimalikud rikked.

### **Ülevaatusjuhend**

Ülevaatusjuhend on tehniline dokument, mis määrab kindlaks ehitise või selle osade ülevaatus ulatuse, sageduse ja hindamiskriteeriumid vastavuse kontrollimiseks.

### **Hoolduskava**

Ehitise hoolduskava on dokumenteeritud tööplaan, mis sisaldab hooldustegevuste loetelu, ajakava, vastutajaid, vajalikke ressursse ja mõõdikuid.

## **Teenustase**

Teenustase (service level) kirjeldab kokkulepitud kvaliteedi- ja tulemusnõudeid, mille alusel hinnatakse teenuse vastavust tellija ootustele.

## **Võtmenäitaja (KPI – Key Performance Indicator)**

Võtmenäitaja on mõõdik, mis võimaldab hinnata kinnisvarahoolduse teenuste tulemuslikkust, tõhusust ja kvaliteeti (nt reageerimisaeg, süsteemi töökindlus, energiakasutus).

## **Teenustaseme leping (SLA – Service Level Agreement)**

Teenustaseme leping on dokumenteeritud kokkulepe teenuse tellija ja pakkuja vahel, mis määrab teenuse sisu, kvaliteedi, mõõtmise viisid ja vastutuse.

## **Ehitise hooldusjuhend**

Ehitise hooldusjuhend sisaldab tootjate ja projekteerijate juhiseid ehitises kasutatud materjalide, seadmete ja toodete kasutamiseks ja hooldamiseks, samuti infot auditite ja järelvalve kohustuste kohta.

## **Ehituskonstruksioonide tehnohooldus**

Ehituskonstruksioonide tehnohooldus hõlmab konstruktsioonide (nt vundamendid, kandeseinad, katused, põrandad, rõdud, avatäited) ja seotud elementide ülevaatust, ennetavat hooldust, avariihooldust ning toimivuse testimist.

## **Keskkonnatehnika tehnohooldus**

Keskkonnatehnika tehnohooldus hõlmab ehitise tehnosüsteemide – kütte-, ventilatsiooni-, vee-, kanalisatsiooni-, jahutus- ja gaasisüsteemide – ülevaatust, hooldust ja toimivuse kontrolli.

## **Elektri- ja automaatikatehnika tehnohooldus**

Elektri- ja automaatikatehnika tehnohooldus hõlmab elektri-, tuleohutus-, valve-, kommunikatsiooni- ja automaatikasüsteemide hooldust, rikete kõrvaldamist ja toimivuse kontrolli, sealhulgas BMS- ja IoT-põhiste süsteemide jälgimist.