

ÜLDINE TEHNILINE KIRJELDUS

(Standardi mõistes – tehnohooldusteenuse üldine korrashoiukava)

Sisukord

1. Üldpõhimõtted (sh. teenusepakettide eesmärgid)	2
1.1. Teenusepakett – Miinimumpakett 1	2
1.2. Teenusepakett – Miinimumpakett 2	2
1.3. Teenusepakett – Baaspakett	2
1.4. Mittevastavuste likvideerimise tähtajad ning tasustamise põhimõtted	3
1.5. Ehituskonstruksioonide ja tehnosüsteemide hoolduse, remondi ja asendamise tegevuste ja tööde tasustamise aluste jagunemine	4
2. Töövõtja kohustused Teenuse osutamisel	5
2.1 Üldised nõuded	5
2.2 Ennetav hooldus	6
2.3 Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded	7
2.4 Üldised nõuded spetsialistidele	8
2.5 Nõuded projektjuhile	10
3. Ohutus- ja keskkonnaalased nõuded (sh materjalidele, seadmetele, tarvikutele ja ainetele)	11
3.1 Üldised nõuded	11
3.2 Töövõtja kohustused fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavate seadmete hooldamisel	11
3.3 Juhend ja nõuded elektripaigaldise käidukavale	14
4. Lisad	20

1. Üldpõhimõtted (sh. teenusepakettide eesmärgid)

Teenuse eesmärk on tagada Lepingus toodud Kinnisvaraobjektidel süsteemide ja tarindite pikaajaline läbi ennetusliku hoolduse, operatiivse mittevastavuste kõrvaldamise ning Kinnisvaraobjekti üürniku rahulolu kogu Lepingu perioodil. Sõltuvalt mittevastavuse ulatusest võib töö liigituda kood 400 alla. Teenuse tulemusena on tagatud kõikide kehtivate õigusaktide täitmine ning Kinnisvaraobjekti ohutus.

Kinnisvaraobjekti põhised Tehnilised kirjeldused täpsustavad, täiendavad või muudavad Üldises korrashoiukavas sätestatud tingimusi. Pakkuja peab arvestama põhimõttega, et pakkuja tuleb terviklikku tehnohooldusteenust. Juhul kui tegelik olukord Kinnisvaraobjektidel erineb dokumentidest toodust, tuleb teenuse osutamisel võtta aluseks Kinnisvaraobjekti olukord. Pakkuma ei pea sellist tehnohooldusteenust, mille puhul on Tellija Kinnisvaraobjekti põhises Tehnilises kirjelduses sõnaselgelt märkinud, et vastavat teenust ei osutata.

Teenusepakettid määratakse Kinnisvaraobjekti põhises Tehnilises kirjelduses (KOTK).

Teenusepakettid on järgnevad:

1.1. Teenusepakett – Miinimumpakett 1

Ainult seadusest tulenevate nõuete täitmine ja ohutuse tagamine. Kasutatakse Kinnisvaraobjektidel, mis on kas hoonestamata või täielikult vakantsed ja/või riigile mittevajalikud.

Miinimumpaketis kirjeldatud tehnohooldusteenuste tellimisega tagatakse hädavajalikud tegevused õigusaktidest tulenevate nõuete täitmiseks ning ohutuse tagamiseks Kinnisvaraobjektidel.

1.2. Teenusepakett – Miinimumpakett 2

Ainult seadusest tulenevate nõuete täitmine ja ohutuse tagamine. Kasutatakse Kinnisvaraobjektidel, mis on osaliselt vakantsed ja/või riigile mittevajalikud.

Miinimumpaketis kirjeldatud tehnohooldusteenuste tellimisega tagatakse hädavajalikud tegevused õigusaktidest tulenevate nõuete täitmiseks ning ohutuse tagamiseks Kinnisvaraobjektidel.

1.3. Teenusepakett – Baaspakett

Kinnisvara seisukorra säilitamine, arvestades loomulikku kulumist.

Kasutatakse vaikumisi kõigi riigile vajalike Kinnisvaraobjektide puhul. Paketiga tagatakse kinnisvarakeskkonda puudutava õigusaktide täitmine ning teenuse tase, mis on Tellija hinnangul vajalik Kinnisvaraobjekti seisukorra säilitamiseks.

Sealhulgas on antud paketi tehnohooldusteenuse eesmärgiks tagada Kinnisvaraobjekti hooldatavate süsteemide, tarindite ja seadmete energiasäästlik, eesmärgipärane ilma häireteta töö ja operatiivne mittevastavuste kõrvaldamine ning kliendi rahulolu. Kinnisvaraobjektidel asuvate rajatiste, põhitarindite ja siseruumides tehtavatele tehnohooldustöödele tuleb tagada vastavus ettenähtud nõuetele kogu lepingu perioodil. Seejuures peavad olema täidetud järgmised põhinõuded:

- Mehaaniline tugevus ja püsivus, so. stabiilsus
- Elektri- ja tuleohutus
- Hügieenilisus, tervislikkus ja keskkonnaohutus
- Kasutusohutus
- Mürakaitse
- Tervisekaitse
- Energiasäästlikkus

1.4. Mittevastavuste likvideerimise tähtajad ning tasustamise põhimõtted
Tabel 1. Mittevastavuste lahendamise kord

	Tööde teostamise aeg alates teadasaamisest
Avarii	Avarii lokaliseerimine viivitamata, kuid hiljemalt 2 h jooksul avariist teadasaamisest arvates
	Avarijärgse remondi teostamine viivitamata, kuid hiljemalt 48 h jooksul alates avarii lokaliseerimisest arvates
Rike	Kõrvaldatakse viivitamata, kuid hiljemalt 48 h jooksul rikkest teada saamisest arvates
Puudus	Kõrvaldatakse viivitamata, kuid hiljemalt 72 h jooksul puudusest teada saamisest arvates

Tabel 2. Mittevastavuste lahendamise ning Tellija haldustarkvarasse sisestamise kord, kui mittevastavuse likvideerimise tähtaeg langeb nädalavahetusele või riigipühale (tavatööajaks loetakse reeglina ajavahemikku E-R kella 8:00 – 17:00, va. kui KOTK-s ei ole märgitud teisiti)

Mittevastavus	Mittevastavusest teavitamise aeg	Kinnisvaraobjektid, mis on avatud E-R tavatööajal	24/7 avatud Kinnisvaraobjektid
Avarii 2 h	E-P	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele, ka peale tavatööaega ja nädalavahetustel ning riiklikel pühadel. Tellija Kinnisvarahaldur tagab operatiivse juurdepääsu Kinnisvaraobjektile	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele, ka peale tavatööaega ja nädalavahetustel Nädalavahetused ja riiklikud pühad arvestatakse täitmise tähtaja sisse.
Rike 48 h	E-P	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele tavatööaja piires (juhul kui 48 h tähtaeg saabub tööpäeval peale tavatööaega, tuleb rike kõrvaldada hiljemalt vastava tööpäeva lõpuks). Nädalavahetused ja riiklikud pühad arvestatakse täitmise tähtajast välja.	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele, ka peale tavatööaega ja nädalavahetustel. Nädalavahetused ja riiklikud pühad arvestatakse täitmise tähtaja sisse.
Puudus 72 h	E-P	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele tavatööaja piires (juhul kui 72 h tähtaeg saabub tööpäeval peale tavatööaega, tuleb puudus kõrvaldada hiljemalt vastava tööpäeva lõpuks). Nädalavahetused ja riiklikud pühad arvestatakse täitmise tähtajast välja.	Teostatakse vastavalt Tabel 1 tingimustele, ka peale tavatööaega ja nädalavahetustel. Nädalavahetused ja riiklikud pühad arvestatakse täitmise tähtaja sisse.

1.4.1 Töövõtja kohustub ööpäevaringselt reageerima hooneautomaatikast tulevatele kriitilistele alarmidele prioriteediklassiga 1. Alarmide prioriteet on määratletud RKAS dokumendis „Tehnilised nõuded mittelehoonetele OSA 11 – Hooneautomaatika“. Teistele alarmidele reageerimine toimub vastavalt mittevastavuste lahendamise korrale;

1.4.2 Ennetava hoolduse käigus avastatud rajatiste, tarindite ja tehnosüsteemide mittevastavused ning Tellija poolt tellitavad lisateenused (v.a suurema mahulised remonttööd) lahendatakse Tabelis 1, Tabelis 2 ja Tabelis 3 toodud tingimustel (täitmise tähtaeg, tasustamine).

1.5. Ehituskonstruksioonide ja tehnosüsteemide hoolduse, remondi ja asendamise tegevuste ja tööde tasustamise aluste jagunemine

Tabel 3 Ehituskonstruksioonide ja tehnosüsteemide hoolduse, remondi ja asendamise tegevuste ja tööde tasustamise aluste jagunemine

Tegevuse üldnimetus	Mittevastavuse esinemise tõenäosust vähendav ennetuslik tehnohooldus	Mittevastavuste lahendamine		
Tegevuste jagunemine	Tehnohooldus (200)	Tehnohooldus ja mittevastavuste lahendamine püsitasust (200)	Mittevastavuste lahendamine alates teisest tunnist	Mittevastavuste lahendamine ja lisateenused - tasustamine alates esimesest tunnist
Tegevuse üldkirjeldus	Korralised hooldustööd, eesmärgiga vähendada paigaldisel ittevastavuste ilmnenemise tõenäosust või toimimise halvenemist ning tagada süsteemide pikaealisus.	Mittevastavuse ilmnenemisel selle likvideerimine Kinnisvaraobjektidel	Mittevastavuse ilmnenemisel selle likvideerimine ja taastamisele kuuluva paigaldise korrastamine ja seadistamine töökorras seisundi taastamiseks Kinnisvaraobjektidel	Tellija soovist tulenevad tööd ja ilmnunud mittevastavused, millele on töövõtjal reageerimise ja töö teostamise kohustus. Samuti varguse, tulekahju või vandalismi (sh vale kasutamise) või erakorraliste ilmastikutingimuste tagajärjel rikke või avarii või puuduse ilmnenemisel puuduva või purunenud paigaldise asendamine uuega ja selle seadistamine.
Tööks kuluv aeg	Tehnohoolduse kirjelduses või hooldusjuhendis ettenähtud tööde tegemiseks kuluv tegelik vajalik aeg	Iga mittevastavuse ilmnenemise korral kuni üks tund mittevastavuse likvideerimisele kuluvast tegelikust ajast , sh defekteerimine , paigaldise seadistamine ja/või rikke põhjuseks oleva süsteemi osa vahetamine	Iga mittevastavuse ilmnenemise korral alates teisest tunnist mittevastavuse likvideerimisele kuluv tegelik aeg, sh defekteerimine , paigaldise seadistamine ja/või rikke põhjuseks oleva süsteemi osa vahetamine	Alates esimesest tunnist Tööks kuluv tegelik aeg, sh näiteks uue paigaldise paigaldamine koos paigalduskohaga siduva taastamise ja riknenud või purunenud paigaldise eemaldamisega

Töö iseloom	Teenuse osutamise lepingu sõlmimise ajal teadaoleva sisu ja mahuga töö, mille kulusid on võimalik täpselt planeerida	Teenuse osutamise lepingu sõlmimise ajal ettenägematu sisu ja mahuga töö, mille kulusid on võimalik ligilähedaselt planeerida	Teenuse osutamise lepingu sõlmimise ajal ettenägematu sisu ja mahuga töö, mille kulusid ei ole võimalik usaldusväärselt planeerida	Teenuse osutamise lepingu sõlmimise ajal ettenägematu sisu ja mahuga töö, mille kulusid ei ole võimalik usaldusväärselt planeerida
Tasustamine	Töö: tasu sisaldub korraliste teenuste hinnas	Töö: tasu sisaldub korraliste teenuste hinnas	Töö: tasustatakse vastavalt Lisateenuste hinnakirjale alates teisest tunnist	Töö: tasustatakse vastavalt Lisateenuste hinnakirjale alates esimesest tunnist
	Materjal: tasustatakse eraldi reservi arvelt	Materjal: tasustatakse eraldi reservi arvelt	Materjal: tasustatakse eraldi reservi arvelt	Materjal: tasustatakse eraldi reservi arvelt

- 1.5.1 Kasutatavad materjalid ja eeldatav tööaeg tuleb kooskõlastada Tellijaga. Tellija nõudmisel on Töövõtjal kohustus esitada materjalide ja/või teenuste alusarveid. Alusarve peab vastama seadusest tulenevatele nõuetele. Hinnad ei tohi ületada turu keskmist hinda.
*Turu keskmiseks hinnaks loetakse suuremate jaemüüjate letihinda.
- 1.5.2 Teenuse maksumusse kuuluvad kõik abivahendid ja mehhanismid (näiteks tellingud, tõstukid, tööriistad ja –vahendid jne), mis on vajalikud ennetusliku hoolduse teenuse osutamiseks.
- 1.5.3 Töövõtja transpordikulu teenuse osutamisel sisaldub Lepingu hinnas. Tööd tasustatakse Tabel 3 alusel vastavalt Riigihanke käigus pakutud spetsialistide töötunni hinnale. Hind arvestatakse ühe inimese töötunni kohta ning tööaja arvestus objektil toimub 30 minutilise täpsusega.
- 1.5.4 Erandjuhtudel - varguse, tulekahju või vandalismi (sh vale kasutamise, ummistuste) või erakorraliste ilmastikutingimuste tagajärjel rikke, avarii või puuduse ilmnenemise korral tasustatakse mehhanismide kasutamine (survepesu veok, fekaali veok, kraana, tõstuk, kaevetehnika, tellingud) lepingu reservi arvelt. Kasutatavad mehhanismid, ühikhinna maksumus ja eeldatav tööaeg tuleb kooskõlastada Tellijaga. Hinnad ei tohi ületada turu keskmist hinda.
- 1.5.5 Ennetusliku tehnohoolduse vajadus kirjeldatakse Kinnisvaraobjekti põhises Tehnilises kirjelduses klassifikaatori koodidega. Mittevastavustele reageerimise kohustus on siiski kõikide EVS-i klassifikaatori koodide 200 osas. Mittevastavuste tasustamine nende klassifikaatori koodide osas, mis ei ole ennetusliku hoolduse sees, tasustatakse esimesest tunnist alates vastavalt pakutud tunnihinnale.
- 1.5.6 Õigusaktidest tulenevate korraliste kontrollide ja auditite läbiviimine on töövõtja kohustus ning selle maksumus sisaldub püsitasus. Töövõtja kohustub koheselt teavitama Tellijat erakorralise auditi tellimise vajadusest, kui süsteemi või tarindi seisukord sellele viitab. Erakorralise auditi maksumuse tasub Tellija.

2. Töövõtja kohustused Teenuse osutamisel

2.1 Üldised nõuded

- 2.1.1 Töövõtja kohustub tutvuma põhjalikult kõigi hankedokumentidega ning arvestama asjaoluga, et antud hanke mahtu kuulub tegevusi, mis on täpsustatud kujul esitatud Lepingu projektis või teistes Lepingu lisades.
- 2.1.2 Juhul, kui Lepingu alusel sooritatava tegevuse jaoks on õigusaktides kehtestatud erinõudeid, mille täitmise või olemasolu tõendamist ei ole Tellija pakkuja kvalifitseerimiseks põhjendatuks pidanud ega ole seetõttu selliste nõuete täitmist hanke alusdokumentides nõudnud, kohustub

- Töövõtja siiski tagama, et hoolimata selliste kvalifitseerimise nõuete mitteesitamisest Tellija poolt, oleksid Töövõtjal sellised õigusaktidest tulenevad erinõuded, registreeringud või tegevusload olemas Lepingu täitmisel. Kõigil õigusaktides nõutud juhtudel (näiteks elektrikäit, , fluorgaase sisaldavate seadmete hooldus, gaasipaigaldise järelevaatus, surveeadme järelevaatus jne) seotakse vastava pädevusega isik konkreetsel Kinnisvaraobjektil paikneva süsteemi või seadmega. Vastavad isikud märgitakse hooldusplaani.
- 2.1.3 Töövõtja kohustub reageerima Lepingus ette nähtud viisil Tellija poolt haldustarkvara vastava liidese kaudu esitatud kaebustele, teadetele, mittevastavustele ning läbi liidese esitama õigeaegselt teabe selle kõrvaldamise fakti ja/või kõrvaldamise tähtaja kohta. Samuti kohustub Töövõtja Kinnisvaraobjektil avastatud mittevastavusest teavitama Tellijat viivitamatult telefoni 605 0000 teel või e-mailile klienditugi@rkas.ee. Tähtaja pikendamise soovi korral, pöördub Töövõtja objekti kinnisvarahalduri poole haldustarkvara kaudu. Kinnisvarahaldur teavitab töövõtjat pikendamise/mittepikeandamise otsusest samas keskkonnas.
- 2.1.4 Töötaotluse täitmisel kohustub hooldaja lisama vastava töötaotluse juurde foto(d) tehtud tööst või lahendusest (kui Tellijaga ei ole kokkulepitud teisiti).
- 2.1.5 Töövõtja kohustub kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis edastama Tellijale 5 (viie) tööpäeva jooksul info hooldatavate tehnosüsteemide ning konstruktsioonide andmete muutumise kohta (seadmete, konstruktsioonide asendamine, eemaldamine või lisamine) Kinnisvaraobjektidel Lepingu kehtivuse perioodil.
- 2.1.6 Töövõtja kohustub osalema Lepingu objektile olevate süsteemide/seadmete ülevaatusel ning osutama igakülgset kaasabi alljärgnevate eesmärkide saavutamisel:
- 2.1.6.1 Töövõtja kohustub välja selgitama teostatud ehitustöödel/seadmetel garantiiperioodil ilmnunud puudused ja/või mittevastavused ja nende võimalikud tekkepõhjused;
- 2.1.6.2 Töövõtja kohustub osalema Tellija korraldatud ehitus- ja remonttööde vastuvõtmisel;
- 2.1.6.3 Töövõtja kohustub osalema Tellija poolt korraldatud tehnosüsteemide Toimivuskatsetustel eelnevalt kokkulepitud aegadel (*tasustamine Lepingus pakutud tunnihinna alusel).
- 2.1.7 Kinnisvaraobjektile remonttööde teostamise vajadusest teavitab Töövõtja Tellijat vastava kirjeldusega teenuse üleandmise ja vastuvõtmise akti lisas 3.2 või jooksvalt. Tellija soovi korral esitab Töövõtja hiljemalt 5 tööpäeva jooksul hinnapakumise remonttöö teostamiseks.
- 2.1.8 Lepingu lõppemisel annab Töövõtja Kinnisvaraobjekti üle Tellijale või tema poolt näidatud uuele Töövõtjale hooldatuna (k.a hooldusdokumentatsioon) Puuduste kõrvaldamiseks Tellija poolt tehtud kulutuste hüvitamine toimub Tellija poolt Töövõtjale veel tasumata arvete arvelt ning vajadusel ka tagatise arvelt, lähtudes Lepingu eritingimuste punktis 12 sätestatust.

2.2 Ennetav hooldus

- 2.2.1 Töövõtja koostab Tellija kehtestatud vormis kuupäevalise täpsusega hoolduskava järgmiseks kalendrikuuks, mis esitatakse e-kirja teel Tellijale hiljemalt üks nädal enne uue kuu algust. Hoolduskavast kõrvalekaldumise korral on Töövõtjal kohustus informeerida Kinnisvaraobjekti kinnisvarahaldurit ning kokku leppida uus hoolduse aeg.
- 2.2.2 Ennetusliku tehohoolduse tegevused teostatakse vastavalt süsteemi/seadme hooldusjuhendile. Hooldusjuhendi puudumisel lähtuda Korrashoiukavas toodud tegevustest.
- 2.2.3 Hooldussageduste erisused võrreldes hooldusjuhendi või Korrashoiukavaga märgitakse Kinnisvaraobjekti põhisesse tehnilisse kirjeldusse.
- 2.2.4 Töövõtja kohustub teostama kõik seadmete/süsteemide aastahooldused 6 kuu jooksul alates lepingu algusest, kui Kinnisvaraobjekti põhises Tehnilises kirjelduses ei ole märgitud teisiti.

- 2.2.5 Töövõtja kohustub koostama ja täitma jooksvalt (vahetult peale iga hoolduskorda) hooldatavate süsteemide/seadmete hoolduspäevikuid. (v.t punkt 2.3 Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded) ning esitama haldurile info hoolduse käigus avastatud puudusest hiljemalt järgmise tööpäeva jooksul.
- 2.2.6 Korrashoiukavas on kirjeldatud tegevused, mille teostamisele juhib Tellija eriliselt tähelepanu. Kui teenuse osutamisel on eesmärgi saavutamiseks vajalik lisaks Korrashoiukavas kirjeldatud tegevustele teostada täiendavaid tegevusi, mis tulenevad süsteemi või tarindi spetsiifikast, heast tavast või õigusaktidest (tingimuslik ja korrigeeriv tehnohooldus), siis kuuluvad ka need tegevused teenuse osutamisel teostamisele ilma lisatasuta. Täiendavad hooldustegevused tuleb Töövõtjal fikseerida vastava süsteemi/seadme hoolduspäevikus.
- 2.2.7 Töövõtja kohustub kooskõlastama teostatavad korralised hooldustööd ja remonditööd Kinnisvaraobjekti kinnisvarahalduriga.
- 2.2.8 Töövõtja kohustub edastama Tellijale kõik Kinnisvaraobjektile asuvate arvestite ja mõõdikute näidud, samuti kõik arvestite vahetustega seotud informatsiooni (aktid, näidud jne). Tellija teatavaks tehtud vajalikud näidud sisestab Töövõtja haldustarkvarasse. Kui kõiki andmeid ei ole võimalik läbi haldustarkvara käidelda, peab Töövõtja pidama ajakohast Exceli tabelit Tellijaga kooskõlastatud vormis.
- 2.2.9 Näidud tuleb võtta mitte varem kui iga kuu eelviimasel tööpäeval ning sisestada haldustarkvarasse mitte hiljem kui iga kuu viimasel tööpäeval.

2.3 Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded

- 2.3.1 Töövõtja koostab 6 kuu jooksul alates lepingu algusest objekti hoolduspäevikute asukohapõhise loetelu, mis edastatakse e-kirja teel Tellijale ja paigaldatakse paber kandjal (lamineeritult) objektile. Asukoht lepitakse kokku Tellijaga.
- 2.3.2 Töövõtja kohustub koostama ja täitma jooksvalt (vahetult peale iga hoolduskorda) hooldatavate süsteemide/seadmete hoolduspäevikuid Tellija nõutud kujul vastavalt Lisas 2 esitatule, võttes arvesse KOTK-s tellitud teenuseid.
- 2.3.3 Hoolduspäevikusse kantakse ennetusliku hoolduse käigus teostatud hooldustööd ja avastatud mittevastavused. Töövõtja kohustub kirjeldama teostatud tegevused ja andma hinnangu perioodiliselt hooldatava süsteemi/seadme seisundile.
- 2.3.4 Töövõtja kajastab hoolduspäevikus ainult neid tegevusi, mida konkreetse seadme või süsteemi puhul teostatakse, ülejäänud read kustutatakse.
- 2.3.5 Töövõtja ja alltöövõtjate kontroll- ja hooldusaktid peavad minimaalselt sisaldama tööde teostamise kuupäeva, süsteemide/seadmete nimetust või loetelu, tööde kirjeldust, tööks kulunud aega, jne
- 2.3.6 Süsteemide/seadmete kontroll- ja hooldusaktid lisatakse vastava süsteemi hoolduspäeviku vahele. Hoolduspäevikusse märgitakse viide vastavale aktile (number, kuup., jne).
- 2.3.7 Süsteemi/seadme hoolduspäevik (A4 formaadis) peab olema ümbrises (plastikkaaned või -map), millele peab olema äratuntavalt märgitud hooldatava süsteemi/seadme info (nimetus/tähis/muud olulised parameetrid jms).
- 2.3.8 Hoolduspäevik peab paiknema hooldatava süsteemi/seadme vahetus läheduses nähtaval kohal, paigutatuna spetsiaalsesse hoidikusse (kujupüsiv (seina-) dokumendisahtel).
- 2.3.9 Juhul, kui tegemist on eraldiasetseva tehno ruumi/seadmeruumiga (näiteks ventkamber, elektripeakilbiruum/ jahutusseadme ruum, soojaõlm, gaaskustutuse ruum, generaatorseadme ruum jne.), peab hoolduspäevik asuma kas iga hooldatava seadme/süsteemi jaoks eraldi

- spetsiaalses hoidikus (eri- ja samaliigilisi seadmeid mitu) / või nimetatud ruumi ukse kõrval asuvas spetsiaalses hoidikus (ainuke hooldatav süsteem/seade).
- 2.3.10 Kui füüsiliselt ei ole hoolduspäevikut võimalik paigutada eelpoolmainitud kohta (pole ruumi, oht kadumisele jne.), siis peab asukoha kokku leppima Tellijaga.
- 2.3.11 Töövõtja kohustub enda poolt koostatud hoolduspäeviku enne kasutuselevõttu Tellijaga kooskõlastama nii selle vormi kui ka sisu osas.
- 2.3.12 Hoolduspäeviku puudumiseks loetakse järgnevad olukorrad:
- 2.3.12.1 Hoolduspäeviku olemasolu ei ole võimalik tuvastada hoolduspäevikute asukohapõhises loetelus märgitud asukohas, (süsteemi peaseadme või süsteemi tehnilise ruumi ukse vahetus läheduses).
- 2.3.12.2 Hoolduspäeviku tuvastamine selleks mitteettenähtud kohas (põrandal, seadme peal/läheduses, kuid mitte vastavas hoidikus; erinõuetega turvatsoonis – viimasel juhul peab hoolduspäevik paiknema erinõuetega tsoonist väljaspool, jne.)
- 2.3.12.3 Päevik on täidetud ebakorrektselt (loetamatu käekiri, puudulikult täidetud, võõrkeeles, jne)
- 2.3.12.4 Töövõtja kontaktisiku (ettevõtte, isik, tel. nr.) andmete kuvamine hoolduspäeviku eeldatavas asukohas ei korva hoolduspäeviku puudumist. Info süsteemide hooldatuse kohta peab koheselt ja adekvaatselt olema kättesaadav lepingujärgsel Kinnisvaraobjektidel, kokkulepitud asukohas.
- 2.3.13 Töövõtja esitab Tellijale hiljemalt kaks nädalat enne teenuseperioodi algust Tehnilises kirjelduses toodud vormil (Lisa 2) Kinnisvaraobjektide kohta klassifikaatori koodide põhised koostatud hooldusplaani, mis sisaldab põhjalikku kirjeldust, kuidas planeeritakse tehnohooldusteenust osutada – tööjõud, alltöövõtjad, 24/7 avariidele reageerimine jne. Andmete muutumisel Teenuse perioodi jooksul edastab Töövõtja Tellijale jooksvalt korrigeeritud hooldusplaani 5 (viie) tööpäeva jooksul andmete muutumisest arvates. Alltöövõtjate kasutamine peab vastama Lepingus esitatud tingimustele.
- 2.3.14 Kõik dokumenteerimisega seotud kulud sisalduvad lepingu püsitasus.

2.4 Üldised nõuded spetsialistidele

2.4.1 Hooldust teostava isiku kvalifikatsiooni/pädevuse miinimum nõuded:

EVS kood	kirjeldus	Kutse/pädevus	Täpsustus/suunitlus
227; 236	Korstnad, küttekolded	Korstnapühkija, tase 3	Ahju, kamina või pliidi ning korstna ja ühenduslõõri puhastamine ja korrasoleku hindamine.
242	Tuletõrje vooliku-süsteemide hooldus (rõhutõstepumbad, juhtimisautomaatika, jms)	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Vee- ja vahttulekustutuse süsteemide paigaldamine ja hooldamine.
245	Kliimaseadmed	Külmamehaanik, tase 4	Kasvuhoonegaase sisaldavate seadmete paigalduse, hoolduse, teeninduse, lekkekонтроlli ning gaaside kokkukogumisega seotud tööd.

246	Hooneautomaatika	Automaatik, tase 4	Hooneautomaatikale spetsialiseerunud automaatik, kes on paigaldanud ja ja hooldanud hoone tehnosüsteemide (ventilatsioon, jahutus, küte, tuleohutusüsteemid) automaatikat.
248	Suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemid	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Suitsutõrjesüsteemi paigaldamine ja hooldamine.
250	Käidukorraldus (el.paigaldise kasutamise järelevaataja)	B-klassi pädevustunnistus	Elektri- ja käidutõde juhtimine ning auditite tegemise korraldamine elektripaigaldises.
281	Automaatne tulekahju-signalisatsiooni-süsteem; Tuleohutusautomaatika	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Tulekahjusignalisatsioonisüsteemi paigaldamine ja hooldamine. Tuleohutusautomaatika paigaldamine ja hooldamine
282 284	Häireseadmestik; Läbipääsu süsteemid	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Häireseadmestiku paigaldamine ja hooldamine (s.h sissetungi- ja paanikahäire süsteemid ning läbipääsusüsteemid)
283	Jälgimisseadmestik	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Jälgimisseadmestiku paigaldamine ja hooldamine
285	Automaatne tulekustutus-süsteem (sprinkler, gaaskustutus jms)	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	1) Gaaskustutussüsteemi paigaldamine ja hooldamine; 2) Fluoreeritud gaase sisaldavate gaasikustutussüsteemide käitlemine
289	Tulekustutite kontroll	Turvasüsteemide spetsialist, tase 5	Vastutab hooldustööde läbiviimise eest objektil
289	Tuletõkkesekstioonide kontroll	Tuleohutusspetsialist, tase 5	Vastutab hooldustööde läbiviimise eest objektil ning allkirjastab kontrolliaktid.

2.4.2 Töövõtja personalil peab olema Kinnisvaraobjektile liikudes nähtavas kohas töötõend, millel peab sisalduma vähemalt ettevõtte nimi (sh juriidiline nimi), töötaja amet, pilt, isikuandmed (ees- ja perekonnanimi, isikukood) ja töötõendi number.

2.5 Nõuded projektijuhile

- 2.5.1 Töövõtja kohustub määrama omalt poolt ühe hankedokumentides kirjeldatud nõuetele vastava vastutava isiku (projektijuhi), kelle abil lahendatakse kõik Lepingu objekti ja Lepingu täitmisega seotud probleemid.
- 2.5.2 Projektijuhi muutumisel kohustub Töövõtja igakordselt teatama Tellijale kirjalikult uue, hanketeates sätestatud tingimustele vastava isiku kontaktandmed 14 (neljateistkümne) tööpäeva jooksul andmete muutumisest arvates. Isikute asendamine (sh puhkuste ja haiguste ajal) on lubatud kvalifitseerimistingimuste nõudeid täitva isikuga, selle eelnevalt Tellijaga kirjalikult kooskõlastades. Isikute kvalifitseerimistingimuste nõudest kõrvalekaldumist loetakse Lepingu ja hea tava rikkumiseks.
- 2.5.3 Projektijuht peab oskama eesti keelt kõnes ja kirjas, vähemalt tasemel C1
- 2.5.4 Projektijuhi töökohustuste hulka kuulub muuhulgas (töökohustuste loetelu ei ole ammendav):
- Lepingu alusel teostatavate tehnosüsteemide hoolduse ja avariitööde organiseerimine
 - kinnisvaraobjektidel ilmnenud mittevastavuste likvideerimise korraldamine ja menetlemine vastavalt Lepingu tingimustele;
 - töövõtja hooldustehnikute ning Töövõtja alltöövõtjate juhendamine ning kontroll nende poolt teostatud tööde ja teenuste kvaliteedi üle;
 - ennetava hoolduse kontroll vastavalt hoolduskavale, sh hoolduspäevikute nõuetekohase täitmise kontroll ja sellekohane kinnitus (vastav märge hoolduspäevikus);
 - teostatud hoolduste enesekontrolli aruande esitamine iga kuu lõpus (Tellija nõudmisel);
 - korraldab oma hooldustehnikutele ja alltöövõtjatele kinnisvaraobjekti kasutajat häirimata kõik vajalikud juurdepääsud Kinnisvaraobjektidel asuvatele ning Lepingu täitmise käigus hooldatavatele seadmetele ja süsteemidele;
 - vastutab kokkulepitud ajal tarbimisnäitude võtmise ning arvestitel kehtiva taatlusaja jälgimise eest;
 - seadmete ja masinate kaardistamine (vajadusel markeerimine), hoolduspõhimõtete ja –plaanide väljatöötamine (ennetuslik ja avariiline hooldus) - vastav info esitatakse digitaalselt Tellijale Korrashoikavas kirjeldatud tähtaegadel;
 - hooldustööde dokumenteerimine hoolduspäevikus ja aruandlussüsteemi täitmine;
 - Lepingust tulenevate hooldustööde ja avariijärgsete remonttööde teostamise ning ajakavast kinni pidamise kontrollimine, sellest jooksvalt Kinnisvaraobjekti kinnisvarahalduri informeerimine;
 - eriolukordades (tulekahju, suurvesi, tormikahjustus jms) ja avariide puhul teeb koostööd ohuallika likvideerimiseks Tellijaga, vajadusel ka päästeteenistusega ja Kinnisvaraobjekti tehnilist ning mehitatud valvet korraldava turvaettevõttega;
 - tehnosüsteemide ja -seadmete töö seadistamine, analüüsimine, parendamine ja kinnisvarahaldurile ettepanekute tegemine nende töö efektiivistamiseks, töökindluse tõstmiseks ja energiasäästu saavutamiseks Kinnisvaraobjektidel;
 - kinnisvaraobjekti ruumide sisekliima jälgimine ja nõuetekohaste parameetrite hoidmine/tagamine, puuduste korral halduri teavitamine ja parenduse ettepanekute tegemine;
 - koostöö tegemine Kinnisvaraobjekti kasutava kolmanda isiku personaliga;
 - õigusaktidest tulenevate ja Kinnisvaraobjekti kinnisvarahaldurilt saadud muude ühekordsete ülesannete täitmine;
 - igapäevane suhtlemine Tellija esindajaga (kinnisvarahaldur);
 - aktide ning lisatööde kalkulatsioonide koostamine (hiljemalt kahe nädala jooksul alates tööülesande laekumisest);
 - teenuste üleandmis-vastuvõtmise aktide menetlemine ja allkirjastamine;

3. Ohutus- ja keskkonnavalased nõuded (sh materjalidele, seadmetele, tarvikutele ja ainetele)

3.1 Üldised nõuded

- 3.1.1 Töövõtja kohustub järgima kehtivaid ohutuseeskirju, head tava ja kehtivaid õigusakte ning Kinnisvaraobjektide kasutajate poolt kehtestatud sisekorraeeskirju, muu hulgas võtma arvesse, et Teenust tuleb osutada olukorras, kus Kinnisvaraobjektid on pidevalt kasutuses, mistõttu Teenuse osutamisel tuleb järgida puhtust ja korda. Töövõtja kohustub kooskõlastama müra tekitavate või muul moel tavapäraselt ruumide kasutamist takistavate tööde aja ja võimalusel planeerima sellise Teenuse tööpäevadel peale kella 17.00 (kokkuleppel Tellijaga) ja võimalusel nädalavahetustele.
- 3.1.2 Töövõtja kohustub keskkonnavalaste intsidentide (nt ohutus kinnistul, ohtlikud ained jne) märkamisel informeerima sellest kohe kinnisvarahaldurit.
- 3.1.3 Töövõtja kohustub sõlmima oma kulul kokkuleppe lepingu täitmise käigus tekkinud jäätmete hooldatavalt Kinnisvaraobjektilt ära viimiseks ning utiliseerimiseks täites Jäätmekäitlusseaduses toodud nõudeid. Keelatud on panna tehnohoolduse käigus tekkinud jäätmeid hooldataval Kinnisvaraobjektil asuvatesse prügikonteineritesse;
- 3.1.4 Töövõtja on kohustatud kasutama Kinnisvaraobjektil teenuse osutamisel ainult Eesti Vabariigi õigusaktidega lubatud ja nõuetele vastavaid töövõtteid, mehhanisme, seadmeid ja materjale.
- 3.1.5 Kõik Töövõtja poolt Kinnisvaraobjektile tarnitavad seadmed ja materjalid peavad olema uued, kasutamata ja kvaliteetsed ning nende omadused peavad vastama minimaalselt RKAS dokumendile „Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2021“ Tellija nõudmisel on Töövõtja kohustatud esitama dokumendid, mis tõendavad seadmete ja materjalide eelnimetatud nõuetele vastavust. Nimetatud nõuet ei pea järgima vaid juhul, kui Tellija on andnud vastavasisulise kooskõlastuse.

3.2 Töövõtja kohustused fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavate seadmete hooldamisel

- 3.2.1 Töövõtja esitab Tellijale andmed hooldatavate süsteemide osas vastavalt keskkonnaministri 27.12.2016. a määruse nr 83 „Fluoritud kasvuhoonegaase ja osoonikihti kahandavaid aineid sisaldavate toodete, seadmete, süsteemide ja mahutite ning käitlemistoiimingute registri põhimäärus ja selle pidamise kord ning andmete esitamise kord ja vormid” lisa 2 ja 6 (kuue) kuu jooksul lepingu sõlmimisest ja andmete muutumisel ühe kuu jooksul:
- andmed viis või enam süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldavate paiksete jahutus- ja kliimaseadmete ning soojuspumpade kohta;
 - andmed viis või enam süsinidioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldavate paiksete elektri jaotlate kohta;
 - andmed viis või enam süsinidioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldavate paiksete tuletõrjeseadmete kohta;
 - andmed viis või enam süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasidel põhinevaid lahusteid sisaldavate seadmete kohta;
- 3.2.2 Süsinikdioksiidi ekvivalenti kalkulaator asub aadressil: <http://www.klab.ee/f-gaasid/kalkulaator/>
- 3.2.3 Töövõtja seab lisaks tehnosüsteemi EVS koodi põhisele hoolduspäevikule sisse igale hoonele eraldi ülevaatliku tabeli alloleva Tabel 4 näitel, kuhu kantakse kõigi selles hoones paiknevate fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavate toodete/seadmete/süsteemide andmed ja gaaside kogused olenemata gaasi hulgast. Tabel esitatakse digitaalselt ka Tellijale. Minimaalselt sisestatavad andmed iga toote/seadme/süsteemi kohta:

Tabel 4 Fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavate toodete/seadmete/süsteemide andmed

Jrk. nr	Adress	EVS 807 kood	Seadme tähis	Seadme mark	Lekketuvastussüsteem (Jah/Ei)	Paigaldusaeg	Asukoht, hoone	Teenindusala	Jahutusvõimsus (kW)	Kütte- võimsus (kW)	Külmaagens	Külmaagensi kogus (Kg)	Märkused	Hooldaja	Keskonna nõue (FOKA)	FOKA - käitlemistoi- mingu te sagedus	FOKA registreerimise kood
1																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
Jne																	

3.2.4 Töövõtja kontrollib 6 kuu jooksul lepingu sõlmimisest Euroopa Komisjoni määrusele (EÜ) nr 1494/2007 vastava märgise olemasolu tootel, seadmel või süsteemil ja selle puudumisel hangib ja paigaldab märgise (märgise ja selle paigalduse maksumus tasutakse ennetusliku hoolduse püsitasu reservi arvelt, vastavalt hankes pakutud tunnihinnale - eelenv kooskõlastus halduriga), millel on vähemalt järgnev informatsioon:

- tootes, seadmes või süsteemis sisalduva F-gaasi nimi ja kogus;
- lause: „Sisaldab Kyoto protokolliga hõlmatud fluoritud kasvuhoonegaase“;
- viis või enam süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldava toote, seadme või süsteemi korral tuleb märgisele lisada FOKA registri kood.

3.2.5 Hoone fassaadil paikneva, maapinnast kõrgemal kui 5 m kõrgusel asuva split-süsteemi välisosa korral võib paigaldada märgise siseosale, multi-split süsteemide korral tuleb märgisega varustada üks siseosadest. Märgiste paiknemine toote, seadme või süsteemi puhul (näiteks: kas välisosal või siseosal; multisplittide korral see, missuguse siseosa küljes jne) peab olema jälgitav Tabelist 4.

3.2.6 Märgis peab olema kindlalt oma kohale kinnitatud ning selgelt loetav kogu elukaare vältel, kui toode, seade või süsteem sisaldab fluoritud kasvuhoonegaase.

3.2.7 Välistingimustesse paigaldatav märgis ning tema kinnitused peavad olema ilmastikukindlas teostuses (kasutada reljeefse tekstiga jäigast plastikust silte minimaalsete mõõtudega 90 x 30 mm, mis kinnitatakse kas tõmbneetide või kruvidega; must kiri valgel taustal; kirja font Times New Roman; põhiteksti kirja kõrgus minimaalselt 4 mm; tekstil „Sisaldab Kyoto protokolliga hõlmatud fluoritud kasvuhoonegaase“ kirja kõrgus minimaalselt 3 mm). Samade kriteeriumitega märgise võib siseosale paigaldada kleebisena.

Märgise vormistamise näidis

F-gaas:	R407C	2,2 kg
FOKA kood:	KLJA3180	
Sisaldab Kyoto protokolliga hõlmatud fluoritud kasvuhoonegaase		

3.2.8 Seadme käitlemistoi- mingute teostajal tuleb FOKA registrisse kanda seadmele teostatavad käitlemis- toimingud (hooldustoiming, nt lekkek kontroll, survetest) järgmise sagedusega:

- seadmetele, mis sisaldavad 5 või enam ja kuni 50 CO2 ekvivalenti F-gaase, vähemalt iga 12 kuu järel või, kui on paigaldatud lekke tuvastamise süsteem, iga 24 kuu järel;
- seadmetele, mis sisaldavad 50 või enam ja kuni 500 CO2 ekvivalenti F-gaase, vähemalt iga 6 kuu järel või, kui on paigaldatud lekke tuvastamise süsteem, iga 12 kuu järel;
- seadmetele, mis sisaldavad 500 või enam CO2 ekvivalenti F-gaase, vähemalt iga 3 kuu järel või, kui on paigaldatud lekke tuvastamise süsteem, iga 6 kuu järel.

3.2.9 Käitlemistoimingu tegija kohustus on registreerida toote, seadme, süsteemi või mahuti käitlemistoiming FOKA registris 5 tööpäeva jooksul toimingust arvates. Käitlemistoimingud teostada vastavalt kehtivale määrusele.

3.2.10 Lekke piirväärtused:

F-gaasi sisaldav jahutus-, kliimaseade või soojuspump	Hermeetiliselt sulgemata	Paigaldatud kuni 5 a tagasi	10 %
		Paigaldatud 5 või enam a tagasi	15 %
	Hermeetiliselt suletud	Paigaldatud kuni 5 a tagasi	2 %
		Paigaldatud 5 või enam a tagasi	5 %

Tuletõrjesüsteemi lubatud lekke piirväärtus on 2% seadme täitekogusest.

3.3 Juhend ja nõuded elektripaigaldise käidukavale

Elektripaigaldise käidukava on dokument või dokumentide kogum, mis määrab elektripaigaldise talitluses hoidmiseks, lülitamiseks, juhtimiseks, kontrollimiseks ja hooldamiseks vajaliku korra, protseduurid ja toimingud.

Käidukava koostamise aluseks on alljärgnevad kehtivad normdokumendid, kui kehtiv seadusandlus pole sätestanud teisiti:

1. Seadme ohutuse seadus
2. EVS-EN 50110-1 „Elektripaigaldise käit“
3. EVS-EN 50172 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“
4. EVS-EN 1838 „Valgustehnika. Hädavalgustus“
5. EVS 807 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“
6. MTM määrus nr.74 „Elektripaigaldise käidule ja elektritööle esitatavad nõuded“
7. MKM määrus nr.86 Auditi kohustusega elektripaigaldised ning nõuded elektripaigaldise auditile ja auditi tulemuste esitamisele
8. RKAS juhend: Tehnohoolduse Üldine Tehniline kirjeldus ja selle lisa (lepingu sõlmimisel kehtiv versioon)

Sõltumata peakaitsme suuruselt peab hooldaja elektripaigaldisele määrama elektripaigaldise kasutamise järelevaataja, kes peab teostama objekti korrasoleku kontrolli vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui 1x aastas, lisades igakordselt käidupäevikusse sellekohase allkirjastatud kontrollakti ja hoolduspäevikusse, mille tegevusi ta kontrollib, sellekohase allkirjastatud kinnituse.

Käidukava koostatakse igale konkreetsele hooldusobjekti elektripaigaldisele, arvestades paigaldise ehituse eripäradega ja sellega seonduvate käidu-, hooldus- ja töötoimingutega. Objekti käidukavas kirjeldatakse kuidas vastavalt kehtivatele standarditele, määrustele, juhenditele nõutud tegevused konkreetsetel objektidel teostatakse

Elektripaigaldise käidu all mõistab sellekohane standard (EVS-EN 50110-1) igasuguseid töötoiminguid sisaldavat tegevust elektripaigaldise talitluses ja nõutavas seisukorras hoidmiseks. Töötoiminguteks on lülitamine, juhtimine, kontrollimine, hooldamine ja elektritööd kui on tegemist elektrilise ohuga ning samuti ka mitteelektritööd (nt õhu- või kaabelliinide läheduses tehtavad ehitustööd). Käit on igapäevane elektripaigaldise kontroll, käitlemine ja hooldus, mille korrapärasuse ja nõuded paneb paika käidukava, mille koostamiseks on vaja standardi nõuded vormist “mida teha” kirjeldada vormi ”kuidas teha”.

Kui õigusaktides puuduvad konkreetsete nõuded elektripaigaldise käidu- ja elektritöödele, hinnatakse abinõu sobivust hea tava kohaselt. Eeldatud on, et head tava on järgitud, kui käidu- ja elektritöödel järgitakse standardit EVS-EN 50110-1 „Elektripaigaldiste käit. Osa 1: Üldnõuded“

Käidukava koostajal tuleb arvestada, et universaalset käidukava olemas pole, sest üldjuhul on kõik elektripaigaldised erinevad ja elektripaigaldise käidu toimingud tuleb kavandada ning kirjeldada vastavalt konkreetsele elektripaigaldisele.

Üldvastutus elektripaigaldise ohutu käidu tagamise eest on lepingulise hooldusfirma poolt määratud elektripaigaldise kasutamise järelevaatajal, kes peab seda korraldama sellekohaste reeglite kehtestamise ja töö üldise korraldamise teel.

Käidukava peab minimaalselt sisaldama alljärgnevat:

1. Objekti nime
2. Objekti aadressi
3. Kasutamise järelevaataja nime
4. Kasutamise järelevaataja määramise kinnitust/lepingu nr/vms
5. Elektripaigaldise tehnilist kirjeldust:

a) Liitumispunkti andmed:

1. Liitumisdokument:	
	(dokumendi nr)
2. Elektripaigaldise liik:	
	(1.liik või 2.liik)
3. Peakaitsmed:	
	(sularid / lüliti / kaitseautomaat / mootorajamiga lüliti / mark)
4. Nimivool:	
	(sularite- / pea-automaadi nimivool A / säte)
5. Toitejuhistik:	
	(kaabli mark / kaablite arv / pikkus m)
6. Nimipinge:	
	(kV)

b). Elektripaigaldise eriseadmed:

1. RLA:	
	(kontaktor / lüliti / mark / võimsus / juhtimine / asukoht skeemis-milliste toidete vahel)
2. Varutoite generaator:	
	(mark / võimsus (kVA/kW) / asukoht)
3. Testkoormuse ühendus:	
	(TK-kilp / PP / nimivool A / puudub)
6. UPS-seade(seadmed):	
	(mark / võimsus kVA/kW / cos f / modulaarsus / tugiaeg / asukoht)
5. Kompensatsiooniseade:	
	(mark / võimsus / asukoht)
6.	
	(muu seade) (tehnilised andmed)
7.	
	(muu seade) (tehnilised andmed)
8.	
	(muu seade) (tehnilised andmed)

- 6. Käidu organisatsioonilise korralduse kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldise ja selle käidu eest vastutavate isikute, elektritööd tegevate isikute ja teiste käidukorralduses osalevate isikute käidukorraldusalaseid suhteid. Erinevate tehnohoolduses olevate tehnoseadmete elektripaigaldiste hoolduste piiritlemisel tuleb juhinduda Lepingus toodud juhistest.
- 7. Elektriohuteadlikkuse kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldises kehtestatud elektriohutusjuhendite kasutamist, elektriala ja ohuteadlike isikute pingevabade, pingeluste või pingelähedaste elektritööde tegemise õiguste andmist. Kirjeldatakse, kes võivad olla elektritöö juhiks, töö juhtijaks, töö jälgijaks, lülitamiste juhtijaks. Tarvilik on selgitada tööd, mille juures elektriohu või trauma vältimiseks on vaja tehnilisi teadmisi või kogemusi ning mida tohib ette võtta ainult isik, kellel on sellised teadmised ja kogemused olemas või kes töötab pädeva järelevalve all. Selgitatakse, kuidas toimub elektriseadmete osiste hooldaja elektrialase kvalifikatsiooni perioodiline kontrollimine ja dokumenteerimine. Selgitatakse isikud, kes oskavad elektrilöögi korral anda vajalikku esmaabi ja kuidas on korraldatud nende väljaõpe.
- 8. Elektripaigaldise dokumentatsiooni kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldise skeemide tegelikkusele vastavuse tagamise ja nende hoidmise korda, seadmete kasutusjuhendite, kontrollmõõtmiste protokollide, kontrollide ja muud elektripaigaldist ja selle käitu käsitleva dokumentatsiooni hoidmise korda.
- 9. Töökorralduse kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldises elektriotlikesse paikadesse tavaisikute ligipääsu piiramise meetmeid, milliste ruumide ja jaotuskeskuste uksed peavad olema lukus ja kus hoitakse nende võtmeid, elektritöö tööpaiga tähistamise ja kaitsevahendite kasutamise ja hoidmise ja kontrolli korda, millised ohukirjadega linnid, tõkked, suunavad ja hoiatavad sildid on olemas ja kus neid hoitakse.
- 10. Käidutoimingute kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldises lülitustoimingute tegemise, perioodiliste katsetuste, visuaalsete ülevaatuste, kontrollmõõtmiste ja erinevate töötoimingute (pingevabad-, pingelused- ja pingelähedased tööd), tegemise korda. Koostatakse elektripaigaldise hoolduse kava, milles näidatakse ennetavate, korrastavate ja remonditööde plaan pikema aja peale ette, tuuakse ära vahetamistööde, rikete kõrvaldamise ja avariiliste tööde protseduurid, näidatakse üksiksõlmede ja komponentide hooldamise ja korrastamise vajadus.
- 11. Kontrollitoimingute kavapunktis** selgitatakse elektripaigaldise kontrollimise korda ja tähtaegu ning avastatud puuduste kõrvaldamise korda, sealhulgas korralise auditi korraldamist, auditi tähtaegu
- 12. Käidukava kohustuslikud lisad (süsteemide olemasolu korral):**
 - 12.1. Viimase korralise auditi protokolliga koopia koos elektrotehniliste mõõtmiste protokollidega
 - 12.2. Elektripaigaldise kasutamise järelevaataja pädevus- ja/või kutsetunnistuse koopia (kehtiv)
 - 12.3. Elektripaigaldise hoolduskavasid
 - 12.4. Järelevaataja poolt dokumenteeritud ja kinnitatud andmeid elektripaigaldise käidu- ja hooldustegevustega seotud elektripersonali pädevus- ja/või kutsetunnistuste ulatuse ja kehtivuse, nende iga-aastaste elektriohutusvalaste täienduskoolituste ning pingeluste-, pingelähedastele- ja pingevabadele töödele lubamise korda.

- 12.5. Elektripaigaldise käidu- ja hooldustööde kohta koostatakse (minimaalselt) alljärgnevad hoolduskavad, mis põhinevad kehtival standarditel ja normdokumentidel:
 - 12.5.1. Elektripaigaldise hoolduskava (hoolduskava peab sisaldama objektil teostatavaid toimingute kirjeldusi (elektrikilbid, kütteseadmed jms) ja nende hooldusvälpasid)
 - 12.5.2. Turvalgustus-süsteemi kontrolli hoolduskava (teostatavate tööde kirjeldus, valgustipõhine kontroll, jms)
 - 12.5.3. Rikkevoolu kaitselülite (RVKL) hoolduskava (teostatavate tööde kirjeldus ; RVKL põhine kontroll nimekiri (kilp + Gr RVKL nr + 1/3 faasil. + A) , jms)
- 12.6. Piksekaitsesüsteemi hoolduskava (süsteemi kirjeldus + alla-viikude numeratsioon)
- 12.7. Elektripaigaldise eriseadmete hoolduskavad (süsteemide olemasolu korral) vastavalt:
 - 12.7.1. Varutoite generaatorseadme hoolduskava, mis sisaldab:
 - 12.7.1.1. Igakuised koormustestid (läbiviimise ajakava koos parameetrite tabeliga)
 - 12.7.1.2. Täiskoormustestid (läbiviimise ajakava koos parameetrite tabeliga)
 - 12.7.1.3. Generaatorseadme üldine hoolduskava
 - 12.7.1.4. UPS-seadme hoolduskava
 - 12.7.1.5. RLA hoolduskava
 - 12.7.1.6. Reaktiivenergia kompensatsiooniseadme hoolduskava
- 12.8. Muude eelpool nimetatata elektripaigaldise (eri-)süsteemide hoolduskavad

13. Käidukavas sisalduvate andmete õigsuse ja tegelikkusele vastavuse kinnitus (eesnimi, nimi / kuupäev / allkiri)

KÄIDUKAVA ÜLDISE HOOLDUSTE KOOND-TABELi NÄIDE:

.....elektripaigaldise hooldustööde aruanne
 (objekti, elektripaigaldise, aadress)

Koostas ja kinnitas:
 (elektripaigaldise kasutamise järelevaataja nimi, pädevus, allkiri)

Töö teostatud: 20..... a.

Seadme seisukorra hinnang: “K”-korras; “P”-puudus; “OP”-oluline puudus; “ET”-elu- või tuleohtlik puudus; “X”-ei esine

Hooldatava seadme või hooldustöö nimetus	Hinnang	Puuduste lühikirjeldus/märkused
ÜKS KORD KUUS TEOSTATAVAD TÖÖD		
Hädavalgustuse (akude) testimine osalise nimi-toimimisajaga, tulemuste fikseerimine		Tulemused kantakse süsteemi hoolduspäevikusse
Valgustusallikate korrasoleku kontroll ja vajadusel vahetus		Tulemused kantakse käidukava hoolduspäevikusse
Valgustuse juhtseadmete töö ja õigeaegse sisse lülitumise kontroll, vajadusel vahetus		
ÜKS KORD POOLAASTAS TEOSTATAVAD TÖÖD		
Programmkellade kontroll ja vajadusel seadistus		Tulemused kantakse käidukava hoolduspäevikusse
Valgustite puhtuse jälgimine ja puhastus		
Jaotusseadmete katete avamine ja kuumenemise jälgede kontroll		
Elektripaigaldise osaline visuaalkontroll, eeldusel et aasta jooksul on kogu paigaldis kontrollitud		
ÜKS KORD AASTAS TEOSTATAVAD TÖÖD		
ELEKTRIAJOTUSSEADMED		
Rikkevoolukaitselülitite (RVKL) loetelu koostamine (Kilp, Gr.nr, jne) ning testimine „TEST“ nupuga		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 254 TH päevikus
Hädavalgustuse (akude) testimine täis-nimitoimimis ajaga		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 253 TH päevikus
Elektripaigaldise liitumispunkti seisukorra kontroll ja vajadusel korrastamine		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 252 TH päevikus
Jaotuskeskuste skeemide olemasolu ja nende tegelikkusele vastavuse kontroll ja vajadusel täiustamine		Täiustatud skeemid paigaldatakse jaotuskeskustesse
Liigpingepiirikute ja nendega seotud sularite korrasoleku kontroll, tulemuste fikseerimine		

Kaitse- ja muu elektriaparatuuri seisukorra ja nõuetele vastavuse kontroll ning fikseerimine		Kontrollide tulemused ja tegevuste kirjeldused, nende teostamise ajakava ja tuvastatud kontrollitud elektripaigaldise osa / süsteemi seisukord (korras, puudused, ei tööta) kantakse peale igat toimingut hoolduspäevikusse
Kaablikarbikute ja -redelite seisukorra ja nõuetele vastavuse kontroll, vajadusel korrastamine		
Kaablite markeeringute/tähistuste tegelikkusele vastavuse ja ristlõigete tehnilistele nõuetele vastavuse kontroll		
Juhtide, klemmide, ühenduste, liideste seisukorra kontroll ja vajadusel pingutamine		
Elektripaigaldise kaabelduse, juhtmete, kaitse- ja maandusjuhtide olemasolu, seisukorra kontroll ja vajadusel korrastamine		
Defektsete osade remont või vahetus (kooskõlas tellijaga), ohtliku olukorra likvideerimine koheselt		
Lülitus-, juhtimis- ja blokeerimisseadmete kontroll ning korrastus		
Pistikupesade ja lülitite ülevaatus koos tähistuse ja kinnituse kontrolli ning korrastusega		
Jaotusseadmete katete avamine ja kuumenemisjälgede kontroll		
Pea- ja jaotuskeskuste kontaktühenduste temperatuuride ja pingutusmomentide kontroll		
Elektrikilpide puhtuse jälgimine ja vajadusel puhastamine		
Kilbiruumis asuvate kõrvaliste esemete kontroll ja puhtuse jälgimine, kontrolli tulemustest teavitamine		
<i>ELEKTRIARVESTID JA PROGRAMMKELLAD</i>		
Plommide olemasolu kontroll ja puudustest teavitamine		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 252 TH päevikus
Kellade ja elektriarvestite korrasoleku ja taatluse kehtivuse kontroll, puudustest teavitamine		
<i>VALGUSTID JA LISASEADMED</i>		
Valgustite (sh foorid, välisvalgustus, valgustuskastid jne) kontroll (välja arvatud ekspositsioonid ja vitriinid) ja korrastav hooldus (sh läbipõlenud valgustusallikate vahetus)		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 252 TH päevikus
Valgustite mittetöökorras süüturite ja trafode vahetus		
Valgustite (sh välisvalgustus) seespidine puhastamine ja välisvalgustuse välispidine puhastamine		
Välisvalgustuse postide sirgestamine ja kinnitamine mastijalandis		
Välisvalgustuse juhtimissüsteemide (programm-kellad, andurid) korrasoleku kontroll		
<i>KÜTTEKAABLID</i>		
Küttegaablite terviklikkuse, kinnituse ja paigalduse kontroll ja korrastus enne tööperioodi		
Isolatsiooni osa korrasoleku ja mehaaniliste kahjustuste puudumise kontroll enne tööperioodi		

Küttegaablite juhtimisseadmete, termostaadi(-de) töötamise ja seadistuste kontroll; korrastamine		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 252 TH päevikus
Küttegaablite elektritoidete korrasoleku kontroll, tulemuste fikseerimine; korrastamine		
Küttegaablite elektrilise korrasoleku (töötamise) kontroll enne tööperioodi		
<i>PIKSEKAITSE ja MAANDUSPAIGALDIS</i>		
Tegevused vastavalt RKAS Tehnohoolduse tehnilisele kirjeldusele		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 228 TH päevikus
<i>ELEKTRISÜSTEEMI ERISEADMED</i>		
<i>GENERAATOR</i>		
Tegevused vastavalt RKAS Tehnohoolduse tehnilisele kirjeldusele		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 272 TH päevikus
<i>REAKTIIVVÕIMSUSE KOMPENSATSIOONISEADE</i>		
Tegevused vastavalt RKAS Tehnohoolduse tehnilisele kirjeldusele		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 272 TH päevikus
<i>UPS</i>		
Tegevused vastavalt RKAS Tehnohoolduse tehnilisele kirjeldusele		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 272 TH päevikus
<i>RLA</i>		
Tegevused vastavalt RKAS Tehnohoolduse tehnilisele kirjeldusele		Kontrolltegevused/tulemused dokumenteeritakse kood 272 TH päevikus

4. Lisad

Lisa 1.1 – ÜTK

RKAS Tehnohoolduse teenuse paketid

Lisa 1.2 Objektipõhine tehniline kirjeldus

Lisa 2 Dokumenteerimise vormid