

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	6
2.1	Üldised nõuded	6
2.2	Ennetav hooldus.....	7
2.3	Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded	8
2.4	Üldised nõuded spetsialistidele	9
3.	Ohutus- ja keskkonnavalasid nõuded (sh materjalidele, seadmetele, tarvikutele ja ainetele)	11
3.1	Üldised nõuded	11
3.2	Töövõtja kohustused piksekaitse hooldamisel	11
3.3	Töövõtja kohustused tuletõkkeklappide hooldamisel	12
3.4	Töövõtja kohustused tuletõkke- ja evakatsioonüsteemide ning tuletõkke akende hooldamisel	12
3.5	Töövõtja kohustused fluoritud kasvuhoonegaasid sisaldavate seadmete hooldamisel	12
3.6	Töövõtja kohustused gaasipaigaldise ja erigaasivarustuse korrashoiule.....	14
3.7	Töövõtja kohustused turvalgustussüsteemide käidule	14
3.8	Töövõtja kohustused Liftide, eskalaatorite ja tõsteseadmete korrashoiule	15
3.9	Töövõtja kohustused UPS korrashoiule	15
3.10	Töövõtja kohustused Suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemide hooldamisel	15
3.11	Töövõtja kohustused Automaatse tulekahjusignalsatsioonisüsteemi hooldamisel	16
3.12	Töövõtja kohustused tulekustutite korrashoiule.....	16
3.13	Juhend ja nõuded elektripaigaldise käidukavale	17
4.	Lisad.....	21

1. Üldpõhimõtted (sh. teenusepakettide eesmärgid)

Teenuse eesmärk on tagada Lepingus toodud Kinnisvaraobjektidel süsteemide ja tarindite pikaajalisus 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 korrahoiukavas 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.

Käesolevat dokumenti „Üldine tehniline kirjeldus“ käsitletakse üldtingimustena. Teenusepakettid määratakse Kinnisvaraobjekti tehnilises kirjelduses (Lisa 1.2), milles sisalduvaid tingimusi käsitletakse eritingimustena. 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 vaikimisi 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
	Avariijärgse 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 tähtajastvälja.	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 tähtajastvälja.	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 0 ja 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 korraliste teenuste hinnast (200)	Mittevastavuste lahendamine alates teisest tunnist	Mittevastavuste lahendamine ja lisateenused - tasustamine alates esimesest tunnist
Tegevuse üldkirjeldus	Korralised hooldustööd, eesmärgiga vähendada paigaldisel mittevastavuste ilmnemise tõenäosust või toimimise halvenemist ning tagada süsteemide pikaajalisus.	Mittevastavuse ilmnemisel selle likvideerimine Kinnisvaraobjektil.	Mittevastavuse ilmnemisel selle likvideerimine ja taastamisele kuuluva paigaldise korrastamine ja seadistamine töökorras seisundi taastamiseks Kinnisvaraobjektil.	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 ilmnemisel 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 ilmnemise korral kuni üks tund mittevastavuse likvideerimisele kuluvast tegelikust ajast, s.h. defekteerimine, paigaldise seadistamine ja/või rikke põhjuseks oleva süsteemi osa vahetamine.	Iga mittevastavuse ilmnemise korral alates teisest tunnist mittevastavuse likvideerimisele kuluv tegelik aeg, s.h. defekteerimine, paigaldise seadistamine ja/või rikke põhjuseks oleva süsteemi osa vahetamine.	Alates esimesest tunnist Tööks kuluv tegelik aeg, s.h. 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 ning ainult objektil kohapeal töö teostamiseks kulunud ajale 30 minutilise täpsusega.	Töö: tasustatakse vastavalt Lisateenuste hinnakirjale alates esimesest tunnist ning minimaalselt 1 töötunni tasu.
	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 Töövõtja kohustatud esitama materjalide ja/või teenuste (näiteks: pargimisteenus, survepesu, seadme remont tootja või maaletooja töökojas vms) alusarveid. Tellija tasub alusarvete põhjal materjalide ja teenuste maksumuse vastavalt Lepingu tingimustele. Alusarve peab vastama seadusest tulenevatele nõuetele. Materjalide hinnad ei tohi ületada turu keskmist hinda, milleks loetakse suuremate jaemüüjate letihinda.
- 1.5.2 Teenuse maksumusse kuuluvad kõik kulumaterjalid, abivahendid ja mehhanismid (sh (kuid mitte ainult) tellingud, tõstukid, tööriistad, puhastusvahendid, suitsuaerosool, määrdeained, lukuõlid), 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 tasule. Töötunni tasu arvestatakse ühe inimese töötunni kohta ning ainult objektil kohapeal töö teostamiseks kulunud tööajale 30 minutilise täpsusega.
- 1.5.4 Tellijaga kooskõlastatult on Töövõtjal õigus saada tasu Lepingulisele objektile materjalide saatmiskulude (pakiautomaat, kullerteenus) kompenseerimiseks.
- 1.5.5 Erandjuhtudel - varguse, tulekahju või vandalismi (sh vale kasutamise, ummistuste) või erakorraliste ilmastikutingimuste tagajärjel rikke, avarii või puuduse ilmnemise korral tasustatakse mehhanismide kasutamine (survepesuauto, fekaaliveok, kraana, tõstuk, kaevetehnika, tellingud) lepingu reservi arvelt. Kasutatavad mehhanismid, ühikhinna maksumus ja eeldatav tööaeg tuleb kooskõlastada Tellijaga. Hinnad ei tohi ületada turu keskmist hinda.
- 1.5.6 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, mida ei ole ennetusliku hooldusena tellitud, tasustatakse esimesest tunnist alates vastavalt pakutud tunnihinnale.
- 1.5.7 Õigusaktidest tulenevate korraliste kontrollide ja auditite läbiviimine on töövõtja kohustus ning selle maksumus sisaldub teenuse maksumuses. 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 Lepingus lisades.
- 2.1.2 Töövõtja kohustub teenuse osutamisel tagama 24/7 avarii- ja dispetšerteenuse.
- 2.1.3 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 kvalifitseerimisnõuete 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, surveseadme järelevaatus jne) seotakse vastava pädevusega isik konkreetsetel Kinnisvaraobjektidel paikneva süsteemi või seadmega. Vastavad isikud märgitakse hooldusplaani.
- 2.1.4 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 Kinnisvaraobjektidel 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/mittepikekamise otsusest samas keskkonnas.
- 2.1.5 Töötaotluse täitmisel kohustub hooldaja lisama vastava töötaotluse juurde foto(d) tehtud tööst või lahendusest (kui Tellijaga ei ole kokkulepitud teisiti).
- 2.1.6 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 ning Tellija soovil teostama vastavad muudatused haldustarkvaras.
- 2.1.7 Töövõtja kohustub osalema Lepingu objektidel olevate süsteemide/seadmete ülevaatusel ning osutama igakülgset kaasabi alljärgnevate eesmärkide saavutamisel:
 - 2.1.7.1 Töövõtja kohustub välja selgitama teostatud ehitustöödel/seadmetel garantiiperioodil ilmnenu puudused ja/või mittevastavused ja nende võimalikud tekkepõhjust;
 - 2.1.7.2 Töövõtja kohustub osalema Tellija korraldatud ehitus- ja remonttööde vastuvõtmisel;
 - 2.1.7.3 Töövõtja kohustub osalema Tellija poolt korraldatud tehnosüsteemide Toimivuskatsetustel eelnevalt kokkulepitud aegadel (*tasustamine Lepingus pakutud tunnihinna alusel).
- 2.1.8 Töövõtja kohustub kasutama ja kontrollima hooneautomaatika kaughaldust minimaalselt 1 x kuus ning esmajärjekorras tuvastama ja lahendama hooneautomaatikaga liidestatud tehnosüsteemide mittevastavused hooneautomaatika kaughalduse vahendusel. Vajaduse ilmnemisel teostama mittevastavuse lahendamise objektidel kohapeal.
- 2.1.9 Hooneautomaatika kaudu Töövõtja e-mailile saabuvatele alarmidele tuleb reageerida vastavalt punktide 1.4.1. Hooneautomaatika süsteemist tingitud probleemidest tuleb teavitada Tellijat või hooneautomaatikasüsteemi hooldajat.
- 2.1.10 Tehnosüsteemide töörežiimide seadistamine tuleb teostada hooneautomaatikasüsteemi

kaughalduse vahendusel. Kui tehniliselt ei ole võimalik hooneautomaatikasüsteemi kaughalduse vahendusel seadistamist teostada, tuleb teostada tehnosüsteemide töörežiimide seadistamised objektil käsitsi.

- 2.1.11 Kinnisvaraobjektil 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 hinnapakkumise remonttöö teostamiseks. Hinnapakkumine peab sisaldama remonttööks vajalike materjalide, abivahendite, mehhanismide, eriteenuste ja töötundide koguseid koos ühikmaksumustega. Remonttöö töötunni maksumus peab vastama pakkumuses esitatud töötunni hinnale.
- 2.1.12 Töövõtjal on kohustus osaleda Kinnisvaraobjekti üleandmise-vastuvõtmise protsessis kuni objekti lõpliku üleandmiseni uuele töövõtjale. Lepingu lõppemisel annab Töövõtja Kinnisvaraobjekti üle Tellijale ja/või tema poolt näidatud uuele Töövõtjale hooldatuna (s.h ajakohastatud hooldusdokumentatsioon). Võimalike 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.
- 2.1.13 Uus töövõtja alustab kuni 1 kuu enne lepingu algust Kinnisvaraobjekti üleandmise-vastuvõtmise protsessiga ning esitab objekti ülevõtmisel tuvastatud mittevastavused, tähelepanekud Kinnisvaraobjekti ja dokumentatsiooni üleandmise-vastuvõtmise akti (Lisa 3) hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul alates Lepingu algusest.

2.2 Ennetav hooldus

- 2.2.1 Töövõtja koostab Tellija kehtestatud vormis kuupäevalise täpsusega hooldusgraafiku järgmiseks kalendrikuuks, mis koostatakse ja kinnitatakse haldustarkvaras hiljemalt üks nädal enne uue kuu algust. Hooldusgraafikust kõrvalekaldumise korral on Töövõtjal kohustus informeerida kinnisvarahaldurit ning kokku leppida uus hoolduse aeg, mis fikseeritakse haldustarkvaras.
- 2.2.2 Ennetusliku tehnohoolduse tegevused teostatakse vastavalt süsteemi/seadme hooldusjuhendile. Hooldusjuhendi puudumisel lähtuda Kinnisvaraobjekti tehnilises kirjelduses (Lisa 1.2) ja RKAS tehnohoolduse teenuse paketid (Lisa 1.1) toodud tegevustest.
- 2.2.3 Hooldussageduste erisused võrreldes hooldusjuhendiga märgitakse Kinnisvaraobjekti tehnilisse kirjeldusse (Lisa 1.2).
- 2.2.4 Töövõtja kohustub teostama kõik seadmete/süsteemide hooldused lähtudes eelneva hooldusperioodi hoolduskavast. Kui tegemist on uusehitisega või objekti hoolduste ajalugu ei ole säilinud, tuleb aastahooldused teostada 6 kuu jooksul alates Lepingu sõlmimisest.
- 2.2.5 Töövõtja kohustub koostama ja täitma jooksvalt (vahetult peale iga hoolduskorda) hooldatavate süsteemide/seadmete ennetava hoolduse töötaotlusi Tellija haldustarkvaras ning esitama haldurile info hoolduse käigus avastatud puudusest hiljemalt järgmise tööpäeva jooksul.
- 2.2.6 Kinnisvaraobjekti tehnilises kirjelduses (Lisa 1.2) on kirjeldatud tegevused, mille teostamisele juhib Tellija eriliselt tähelepanu. Kui teenuse osutamisel on eesmärgi saavutamiseks vajalik lisaks Kinnisvaraobjekti tehnilises kirjelduses (Lisa 1.2) ja RKAS tehnohoolduse teenuse paketid (Lisa 1.1) 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 ennetava hoolduse töötaotluses Tellija haldustarkvaras.
- 2.2.7 Töövõtja kohustub kooskõlastama teostatavad korralised hooldustööd ja remonditööd Kinnisvaraobjekti kinnisvarahalduriga.

- 2.2.8 Töövõtja kohustub edastama Tellijale kõik Kinnisvaraobjektidel 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 kohustub koostama ja täitma jooksvalt (vahetult peale iga hoolduskorda) hooldatavate süsteemide/seadmete ennetava hoolduse töötaotlusi Tellija haldustarkvaras.
- 2.3.2 Ennetava hoolduse töötaotlusesse kantakse ennetusliku hoolduse käigus teostatud hooldustööd ja avastatud mittevastavused. Töövõtja kohustub kirjeldama teostatud tegevused ja andma hinnangu perioodiliselt hooldatava süsteemi/seadme seisundile.
- 2.3.3 Töövõtja kajastab ennetava hoolduse töötaotluses ainult neid tegevusi, mida konkreetse seadme või süsteemipuhul teostatakse, ülejäänud tegevused eemaldatakse koostöös Tellijaga.
- 2.3.4 Töövõtja ja tema alltöövõtjate kontroll- ja hooldusaktid peavad minimaalselt sisaldama tööde teostamise kuupäeva, süsteemide/seadmete nimetust või loetelu, tööde kirjeldust, seadme/süsteemi seisukorra hinnangut, tööks kulunud aega koos algus- ja lõppajaga, jne.
- 2.3.5 Süsteemide/seadmete kontroll- ja hooldusaktid (sh fotod, kuvatõmmised, skeemid, joonised jm) lisatakse vastava süsteemi/seadme ennetava hoolduse töötaotlusesse haldustarkvaras. Ennetava hoolduse töötaotlusesse märgitakse viide vastavale aktile (number, kuupäev, jne).
- 2.3.6 Tellija haldustarkvaras puuduvate süsteemide/seadmete ennetava hoolduse töötaotluste puhul on Töövõtja kohustatud Tellijat teavitama.
- 2.3.7 Töövõtja koostab Tellijale hiljemalt kaks nädalat enne teenuseperioodi algust Tellija haldustarkvaras hooldusplaani, mis sisaldab põhjalikku kirjeldust, kuidas planeeritakse tehnohooldusteenust osutada – tööjõud, alltöövõtjad, avariinumber jne. Andmete muutumisel Teenuse perioodi jooksul korrigeerib Töövõtja Tellija haldustarkvaras hooldusplaani 5 (viie) tööpäeva jooksul andmete muutumisest arvates. Alltöövõtjate kasutamine peab vastama Lepingus esitatud tingimustele.
- 2.3.8 Kõik dokumenteerimisega, markeerimisega seotud kulud sisalduvad lepingu korraliste teenuste maksumuses.

2.4 Üldised nõuded spetsialistidele (hooldust teostava isiku kvalifikatsiooni/pädevuse miinimum nõuded)

EVS kood	Kirjeldus	Kutse/pädevus	Täpsustus/spetsialiseerumine
227 236	Korstnad Küttekolded	Korstnapühkija, tase 3	Ahju, kamina või pliidi ning korstna ja ühenduslööri puhastamine ja korrasoleku hindamine.
242	Tuletõrje mahutite, hüdrantide, voolikusüsteemide hooldus (rõhutõstepumbad, juhtimisautomaatika, jms)	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Vee- ja vahttulekustutuse süsteemide paigaldamine ja hooldamine.
241 245	Kliimaseadmed	Külnamehaanik, tase 4	Kasvuhoonegaase sisaldavate seadmete paigalduse, hoolduse, teeninduse, lekkekонтроlli ning gaaside käitlemisega seotud tööd.
246	Hooneautomaatika	Automaatik, tase 4 / Mehhatroonik, tase 4	Hooneautomaatikale spetsialiseerunud automaatik, kes on paigaldanud või 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, B1 pädevustunnistus (madalpinge) / A pädevustunnistus (kõrgpinge)	Elektri- ja käidutööde 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 kontrollsüsteemid	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 tulekustutussüsteem (gaaskustutus)	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	1) Gaaskustutussüsteemi paigaldamine ja hooldamine; 2) Fluoreeritud gaase sisaldavate gaasikustutussüsteemide käitlemine
285	Automaatne tulekustutussüsteem (sprinkler)	Turvasüsteemide tehnik, tase 4	Vee- ja vahttulekustutuse süsteemide paigaldamine ja hooldamine.
289	Tulekustutite kontroll	Turvasüsteemide spetsialist, tase 5 / Tuleohutusspetsialist, tase 5	Vastutab kontroll- ja hooldustööde läbiviimise eest objektil.
289	Tuletõkkeseksisioonide kontroll	Tuleohutusspetsialist, tase 5	Vastutab hooldustööde läbiviimise eest objektil ning allkirjastab kontrolli aktid.

- 2.4.1 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 (projektijuh), kelle abil lahendatakse kõik Lepingu objekti ja Lepingu täitmise seotud probleemid.
- 2.5.2 Projektijuh 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 Projektijuh töökohustuste hulka kuulub muuhulgas (töökohustuste loetelu ei ole ammendav):
- Lepingu alusel teostatavate tehnosüsteemide hoolduse ja avariitööde organiseerimine ning hooldusgraafiku kinnitamine Tellija haldustarkvaras;
 - Kinnisvaraobjektile ilmnenuid mittevastavuste likvideerimise korraldamine ja menetlemine vastavalt Lepingu tingimustele;
 - Kinnisvarahalduri poolt tellitud Lisateenuste korraldamine ja/või teostamine;
 - Töövõtja hooldustehnikute ning Töövõtja alltöövõtjate juhendamine ning kontroll nende poolt teostatud tööde ja teenuste kvaliteedi üle;
 - ennetava hoolduse kontroll vastavalt hoolduskavale, sh ennetava hoolduse töötaotluste nõuetekohase täitmise kontroll;
 - teostatud hoolduste enesekontrolli aruande esitamine iga kuu lõpus (Tellija nõudmisel);
 - korraldab oma hooldustehnikutele ja alltöövõtjatele kinnisvaraobjekti kasutajat häirimata kõik vajalikud juurdepääsud Kinnisvaraobjektile asuvatele ning Lepingu täitmise käigus hooldatavatele seadmetele ja süsteemidele;
 - vastutab kokkulepitud ajal tarbimisnäitude võtmise ning arvestitel kehtiva taatlusaja jälgimise eest;
 - ennetavas hoolduses olevate seadmete ja süsteemide kaardistamine (tüüp, tootja, mudel), markeerimine (tunnus), hoolduspõhimõtete ja –plaanide väljatöötamine (ennetuslik ja avariiline hooldus) - vastav info esitatakse digitaalselt Tellijale hiljemalt 14 (neljateist) tööpäeva jooksul peale vastavasisulise tellimuse saamist Tellijalt;
 - hooldustööde dokumenteerimine ennetava hoolduse töötaotlustes;
 - Lepingust tulenevate hooldustööde ja avariijärgsete remonttööde teostamise ning ajakavast kinnipidamise 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;
 - hooneautomaatikaga liidestatud tehnosüsteemide toimimise ja alarmide kontroll kaughalduse vahendusel minimaalselt 1 x kuus. Mittevastavuste esinemisel nende likvideerimise korraldamine. Tellija soovil kontrolli raporti (s.h. mittevastavused, kuvatõmmised, süsteemide seadistused) esitamine.
 - tehnosüsteemide ja -seadmete töö jälgimine, 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 ja teenindava kolmanda isiku personaliga;
- õigusaktidest tulenevate ja Kinnisvaraobjekti kinnisvarahaldurilt saadud muude ühekordsete ülesannete täitmine;
- igapäevane suhtlemine Tellija esindajaga (kinnisvarahaldur);
- aktide ning lisatööde kalkulatsioonide koostamine (hiljemalt 5 tööpäeva 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 sisekorraeskirju, 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 äraviimiseks ning utiliseerimiseks täites Jäätmeäritlusseaduses toodud nõudeid. Keelatud on panna tehnohoolduse käigus tekkinud jäätmeid hooldataval Kinnisvaraobjektil asuvatesse prügikonteineritesse ja hoiustada tekkinud jäätmeid tehnilistes ruumides.
- 3.1.4 Töövõtja kohustub hoidma tehnilised ruumid puhtana ning teostama üks kord poolaastas (aprillis ja oktoobris) tehniliste ruumide puhastamise ja koristamise (põrandate, seinte, lagede, seadmete/süsteemide ja kõikvõimalike detailide puhastus ning pesu). Vajadusel eritööde teostamine Tellijaga eelnevalt kooskõlastatud hinnapakkumise alusel (õli- ja roosteplekkide eemaldamine, vms).
- 3.1.5 Töövõtja on kohustatud kasutama Kinnisvaraobjektidel teenuse osutamisel ainult Eesti Vabariigi õigusaktidega lubatud ja nõuetele vastavaid töövõtteid, mehhanisme, seadmeid ja materjale.
- 3.1.6 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 2025**“ 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.
- 3.1.7 Töövõtja kohustub teenuse osutamisel järgima keskkonnasäästlikkuse põhimõtteid.

3.2 Töövõtja kohustused piksekkaitse hooldamisel

- 3.2.1 Kontrollitakse korrrashoiukavas määratud sagedusega piksekkaitse konstruktsiooni tehnilist seisundit, sh üldist korrosioonitaset ja korrosioonikaitse olukorda ning piksekkaitsesüsteemi juhtide ja komponentide kinnituste turvalisust. Antakse üldhinnang piksekkaitsesüsteemi

konstruktiivosa seisundile. Tegevustes lähtuda standardisarja EVS-EN 62305 kõikidest osadest.

- 3.2.2 Kontrollija peab koostama piksekaitsesüsteemi visuaalse ja täieliku kontrolli teostamisel akti (näidis: Päästeamet, "[Piksekaitsesüsteemi kontrolli juhendmaterjal juuni 2015](#)").
- 3.2.3 Tehnilise kontrolli aluseks olevaid mõõtmisi võib teha ainult akrediteeritud või mõõteseaduse kohaselt erialaselt pädevaks hinnatud labor, mis on majandustegevuse registris mõõte- ja teimilaborina registreeritud. Kõikide elektrilise katkematuse ja maandustakistuse mõõtmise tulemused tuleb protokollida.

3.3 Töövõtja kohustused tuletõkkeklappide hooldamisel

- 3.3.1 Tuletõkkeklappide(s.h. suitsueemaldusklapid) märgistuse kontroll ning vastavus tuletõkkeklappide tabeli ja plaanidega, vajadusel märgistuse korrigeerimine. Teostatakse 6 kuu jooksul teenuse algusest. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.
- 3.3.2 Tuletõkkeklappide kontrolltabelite ning korrusepõhiste plaanide kontroll ja täiendamine. Teostatakse 6 kuu jooksul teenuse algusest. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.
- 3.3.3 Tabelite ja plaanide puudumisel uute tabelite ja plaanide sisseseadmine ja täitmine. Teostatakse eelneval kooskõlastusel eraldi hinnapakkumuse alusel.

3.4 Töövõtja kohustused tuletõkke- ja evakuatsiooniuste ning tuletõkke akende hooldamisel

- 3.4.1 Hooldaja kontrollib üle objekti tuletõkkeuksed, evakuatsiooniuksed ja tuletõkke aknad (nende olemasolu, seisukord ja asukohad objektil).
- 3.4.2 Ülevaatuse käigus kontrollitakse märgistuse olemasolu, vajadusel korrigeeritakse märgistust ja uuendatakse loetelu. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.
- 3.4.3 Hooldaja kontrollib tuletõkkeuste ja numeratsiooni vastavust joonistega, vajadusel korrigeerib ja viib digitaalsed joonised ja loetelu reaalse olukorraga vastavusse. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.
- 3.4.4 Kui projektijärgsed tuletõkkesektsioonide ja tuletõkkeuste digitaalsed joonised puuduvad, kaardistab hooldaja objekti kõik tuletõkkeuksed ning kannab need digitaalselt objekti inventariseerimisjoonistele (.dwg). Korruste plaanidele kantakse kõik objektile paiknevad tuletõkkeuksed, igale tuletõkkeuksele antakse unikaalne korrusepõhine number. Numbrid kantakse kontrolltabelisse, kuhu sisestatakse kvartaalse kontrolli tulemused. Joonised esitatakse dwg formaadis Tellijale. Kaardistamine, märgistamine ja jooniste koostamine teostatakse eelneval kooskõlastusel eraldi hinnapakkumuse alusel.

3.5 Töövõtja kohustused fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavate seadmete hooldamisel

- 3.5.1 Fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavad seadmed (nii sise- kui ka välisosad) kaardistatakse ja markeeritakse 6 kuu jooksul teenuse algusest. Digitaalsete jooniste (.dwg) puudumise korral kantakse fluoritud kasvuhoonegaase sisaldavad seadmed digitaalselt inventariseerimisjoonistele (.dwg) korruse plaanidele, kus igal külmutus-, kliimaseadmel, soojuspumbal ja tuletõrjeseadmel on oma personaalne NR/ID ja asukoht ruumis jne (Vastavalt ÜTK tabelile nr 4). Kaardistamine ja jooniste koostamine teostatakse eelneval kooskõlastusel eraldi hinnapakkumuse alusel.
- 3.5.2 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 süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldavate paiksete elektri jaotlate kohta;
- andmed viis või enam süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasi sisaldavate paiksete tuletõrjeseadmete kohta;
- andmed viis või enam süsinikdioksiidi ekvivalenti fluoritud kasvuhoonegaasidel põhinevaid lahusteid sisaldavate seadmete kohta;

3.5.3 Süsinikdioksiidi ekvivalendi kalkulaator asub aadressil: [» F-gaaside CO₂ ekvivalendi kalkulaator \(klab.ee\)](http://F-gaaside.CO2.ekvivalendi.kalkulaator.klab.ee)

3.5.4 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	Aadress	EVS 807 kood	Seadme tähtis	Seadme mark	Lekketuvastussüsteem (Jah/EI)	Paigaldusaeg	Asukoht, hoone	Teenindusala	Jahutusvõimsus (kW)	Kütte- võimsus (kW)	Külma- agens	Külmaagensi kogus (Kg)	Märkused	Hooldaja	Keskonna nõue (FOKA)	FOKA - käitlustoimingute sagedus	FOKA registreerimise kood
1																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
jne																	

3.5.5 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 lepingu maksumuse reservi arvelt, vastavalt hankes pakutud tunnihinnale - eelnev 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.

3.5.6 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; multi-splittide korral see, missuguse siseosa küljes jne) peab olema jälgitav Tabelist 4.

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

3.5.8 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 tõmbeneetide 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		

3.5.9 Seadme käitlemistoiimingute teostajal tuleb [FOKA](#) registrisse kanda seadmele teostatavad käitlemis-toimingud (hooldustoiiming, 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.

3.5.10 Käitlemistoiingu tegija kohustus on registreerida toote, seadme, süsteemi või mahuti käitlemistoiiming FOKA registris 5 tööpäeva jooksul toimingust arvates. Käitlemistoiimingud teostada vastavalt kehtivale määrusele.

3.5.11 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.

3.6 Töövõtja kohustused gaasipaigaldise ja erigaasivarustuse korrashoiule

3.6.1 Gaasitöid on lubatud teha ettevõttel, kellel on registreeritud majandustegevuse registris (MTR) majandustegevusteade tegevusalal Gaasitööd (või sellega samaväärne) ning gaasitööde eest vastutava isiku pädevuse ulatuses.

3.6.2 Kompetentsusnõudeid tuleb järgida vastavalt kehtivale määrusele. Töövõtja määrab vastava pädevusega järelevaataja lähtudes vastava süsteemi ohutuse seadusest, kus on määratletud järelevaataja tegevused.

3.7 Töövõtja kohustused turvalgustussüsteemide käidule

3.7.1 Hooldaja kohustus on 3 kuu jooksul lepingu sõlmimisest kontrollida üle objekti hädavalgustussüsteem – nende olemasolu ja asukohad objektil, teostada kontrolli käigus märgistuse kontroll ja vajadusel märgistuse, jooniste korrigeerimine. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.

- 3.7.2 Hädavalgustuse automaatse kontrollsüsteemi hädavalgustid markeerida keskseadmes registreeritud unikaalse aadressiga või ID-numbriga (korrektne kleebis, nt DYMO vms-ga tehtud). Korruse plaanidel kajastada akuvalgusti aadress/ID ja asukoht. Korruste plaanidel kontrollitakse üle ja vajadusel täiendatakse kõik objektil paiknevad hädavalgustid. 1 kord kuus teostatava kontrolli tulemused esitatakse kontrollsüsteemi poolt genereeritud raportina.
- 3.7.3 Hädavalgustuse automaatse kontrollsüsteemi puudumisel markeerida kõik akuvalgustid sh paanikavalgustid ainulaadse ID numbriga + kilbi nr + GR nr (korrektne kleebis, nt DYMO vms-ga tehtud). Korruse plaanidel kajastada akuvalgusti number ja asukoht, koondtabelis lisaks ka akude mark, põlemise aeg, toitekilp ja grupp. Korruste plaanidel kontrollitakse üle ja vajadusel täiendatakse kõik objektil paiknevad hädavalgustid, igale hädavalgustile antakse unikaalne korrusepõhine number. Kontrolltabelisse kirjutatakse 1 kord kuus teostatava kontrolli tulemused.
- 3.7.4 Kui objekti kohta digitaalsed joonised puuduvad, kantakse hädavalgustid digitaalselt inventariseerimisjooniste (.dwg) korruse plaanidele. Kaardistamine, märgistamine ja jooniste koostamine tasustatakse eelneval kooskõlastusel hinnapakkumuse alusel.

3.8 Töövõtja kohustused Liftide, eskalaatorite ja tõsteseadmete korrashoiule

- 3.8.1 Hooldustegevused ja sagedused vastavalt hooldusjuhendile, kontrollikäigud mitte harvem kui 1 x kvartalis.
- 3.8.2 Tõsteseadmete hooldust võib teha vaid kompetentne tõsteseadmete hooldusega tegelev firma või organisatsioon vastavalt konkreetse tõsteseadme hooldusprogrammile. Peab olema tagatud leping akrediteeritud hooldust teostava pädeva ettevõttega.
- 3.8.3 Hooldustöid võivad teostada ainult vastava kvalifikatsiooniga professionaalsed töötajad, kes omavad vastavaid teadmisi ja praktilisi oskusi, et teostada nõutud hooldustöid ohutul viisil.

3.9 Töövõtja kohustused UPS korrashoiule

- 3.9.1 Hooldaja markeerib hooldatavad UPS-id ja koostab loetelu, mis sisaldab: UPS-i ID, parameetrid ja ruumi nr/asukoht, kus UPS asub. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses. Teostatakse 6 kuu jooksul teenuse algusest.
- 3.9.2 Hooldust võib teostada, kas tootja tehase või tema volitatud esindaja poolt koolitatud ja vastava tunnistuse saanud isikud. Kui seadmel puudub ametlik (tootja tehase poolt kirjalikult tunnustatud) maaletooja/hooldaja, siis tootja tehase tunnistuse saanud nõuet ei rakendata, kuid hooldust peab teostama vastava pädevusega isik.

3.10 Töövõtja kohustused Suitsutõrje- ja suitsueemaldussüsteemide hooldamisel

- 3.10.1 Töövõtjal peab olema tagatud kehtiva hoolduslepingu olemasolu majandustegevuse registrisse kantud isikuga, kellel on vastav pädevus: turvasüsteemide (suitsutõrje) vastutav spetsialist, tase 5; turvasüsteemide (tuleohutusautomaatika) vastutav spetsialist, tase 5; turvasüsteemide (ATS) vastutav spetsialist, tase 5.
- 3.10.2 Spetsialistid, kes suitsueemalduse süsteemi hooldamisel osalevad, kuid kellel puudub õigus hooldusaktile allakirjutamiseks: süsteemi mehhaanilise osa hooldaja (ventilatsioonisüsteemide lukksepp 3, suitsueemaldamise lahendusviisiga 3); turvasüsteemide (ATS) tehnik, tase 4; turvasüsteemide (suitsutõrje) tehnik, tase 4; elektrisüsteemide hooldaja (B pädevus).

3.11 Töövõtja kohustused Automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi hooldamisel

- 3.11.1 ATS süsteemi hooldaja on vastutav peale enda poolt hooldustööde teostamise lõpetamist teiste süsteemide (näiteks ventilatsiooni-süsteemid, liftid jne) töö nõuetekohase taastamise eest enne objektilt lahkumist. Uue algava hoolduslepingu puhul jälgida eelnevaid hooldusvälpasid. Kui hoolduse ajalugu pole säilinud, siis aastahooldus teostada 6 kuu jooksul alates lepingu algusest.
- 3.11.2 Hooldaja kohustus on 6 kuu jooksul lepingu sõlmimisest kontrollida üle objekti kõik ATS seadmed – nende olemasolu ja asukohad objektil, teostada kontrolli käigus märgistuse kontroll ja vajadusel uue märgistuse teostamine. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.
- 3.11.3 Hooldaja koostab ATS seadmete koondtabeli, kus kajastatakse seadme ID, mark, mudel, tüüp, asukoht (ruumi number) ning vajadusel seadet puudutav lisainfo. Töö maksumus sisaldub teenuse maksumuses.

3.12 Töövõtja kohustused tulekustutite korrashoiule

- 3.12.1 Tulekustutite märgistuse, korrusepõhiste plaanide ja hoolduspäeviku vastavuse/õigsuse kontroll, vajadusel viiakse sisse muudatused ja täpsustused. Teostatakse 3 kuu jooksul teenuse algusest.
- 3.12.2 Dokumentatsiooni või märgistuse puudumisel uus markeerimine, korrusepõhiste plaanide koostamine ja sisseseadmine. Tasustatakse eelneval kooskõlastusel hinnapakkumuse alusel.
- 3.12.3 Vaatlusel ilmnunud tulekustuti rikke kahtluse korral korraldab tulekustuti korrashoiu tagamise eest vastutav isik/hooldusfirma rikke tuvastamiseks tulekustuti kontrolli ja rikke kõrvaldamiseks hoolduse.
- 3.12.4 Kui tootja ei ole tulekustuti kontrolli sagedust ette näinud, siis kontrollitakse tulekustutit: 1 x aastas, kui kustutit hoitakse kohas, kus talle mõjuvad niiskus, vibratsioon või temperatuurikõikumised. 1 x kahe aasta jooksul, kui kustutit hoitakse kuivas ja ühtlase temperatuuriga kohas.
- 3.12.5 Kustuti kontrolli/hoolduse ajaks varustatakse objekt vajadusel asenduskustutitega. Hoolduse teostamise ajal ei tohi objekti tuleohutustase väheneda.
- 3.12.6 Minimaalsed vajalikud kontroll- ja hooldustoimingud tuleb teostada vastavalt tulekustuti kontrolli- ja hooldusjuhendile ja kehtivale seadusandlusele. (Täpsemad toimingud v.t kehtiv Siseministri määrus "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule").
- 3.12.7 Tulekustutite kontrolli ja/või hooldust teostaval ettevõttel peab olema MTR-is registreeritud majandustegevusteade tegevusalal 71209 - Muu teimimine ja analüüs - Kontrollimine ja hooldamine (või sellega samaväärne) ning kontroll- ja/või hooldustoiminguid teostavad isikud peavad olema registreeritud vastava tegevusala vastutavate spetsialistidena. Peale tulekustutite kontrolli või hooldust varustatakse tulekustuti seadusest tulenevatele nõuetele vastava kontroll- või hoolduslipikuga ning koostatakse kontroll- või hooldusakt.

3.13 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 suurusest 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 hoolduspäevikutesse, 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 konkreetset objektil teostatakse.

Elektripaigaldise käidu all mõistab sellekohane standard (EVS-EN 50110-1) igasuguseid töötoiminguid sisaldavat tegevust elektripaigaldise talitluses ja nõutavas seisukorras hoidmiseks. Töötoiminguteks on lülimised, 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 konkreetSED 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, pingelaste 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 elektriohtlikesse 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-, pingelaste- 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 üksikõlmede 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 protokoll 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 elektriohutuslaste täienduskoolituste ning pingelaste-, 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 objektis teostatavate 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 nimekirja (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 nimetatud elektripaigaldise (eri-)süsteemide hoolduskavad

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

KÄIDUKAVA ÜLDISE HOOLDUSTE KOONDTABELi NÄIDE:



KÄIDUKAVA ÜLDISE
HOOLDUSTE KOOND

4. Lisad

Lisa 1.1 RKAS Tehnohoolduse teenuse paketid

Lisa 1.2 Kinnisvaraobjekti tehniline kirjeldus

Lisa 2 Dokumenteerimise vormid