



TTÜ 1918

# varbla standardimistuba

**Roode Liias**

**Tallinna Tehnikaülikool**

**14.juuni 2024**



TTÜ1918



**EVS 807:2024**  
**uues kuues ehk**  
**mis muutus**



TTÜ1918

## millest tuleb juttu

- evs 807 uuendatud versioon
- sellega elu ei lõpe – mis edasi
  - järgmine standard??
  - kas me oskame hankida?





TTÜ1918

## evs 807:2024 on nüüd valmis!

- alustasime 2023 kevad-talv
- viimased toimetamise täpsustavad märkused – 31.mai 2024
- töögrupp
  - Roode Liias – jõugu juht
  - Rain Rosin
  - Urmas Mahlapuu
  - Alex Roost
  - Kaia Kirs
  - Helge Alt
  - Mihkel Mahlapuu
  - Heiki Lind
- Tiina Nuuter – majandusosa (TTÜ õppejõud)



**meenutusi Wiljandist**  
**10.märts 2023**



## **mis saab edasi?**

- kas üks paks või mitu peenikest?
  - milline on mõistlik töövahend?
  - lisade arv?
  - osad (807-2; 807-3; jne)
- makro/globalised väljakutsed
  - digimaailm
  - roheline/sinine maailm – keskkond
  - tervishoid – pandeemia õppetunnid
  - ...
- mis on uut või aktuaalset valdkonnas?
  - innovatsioon – ESG
  - ....





# EVS 807:2024 struktuur/ülesehitus

## 4 KINNISVARAKESKKONNA KORRALDAMISE JA KINNISVARA KORRASHOIU PÕHIMÕTTED

4.1 Korrashoiu korraldamise olemus

4.2 Korrashoiu ajaline dimensioon – eluea mõiste

4.3 Kinnisvara korrashoiu tervikkontseptsioon

4.3.1 Korrashoiu strateegia

4.3.2 Korrashoiukava

4.3.3 Kinnisvara **elukaarepõhine majandamine**

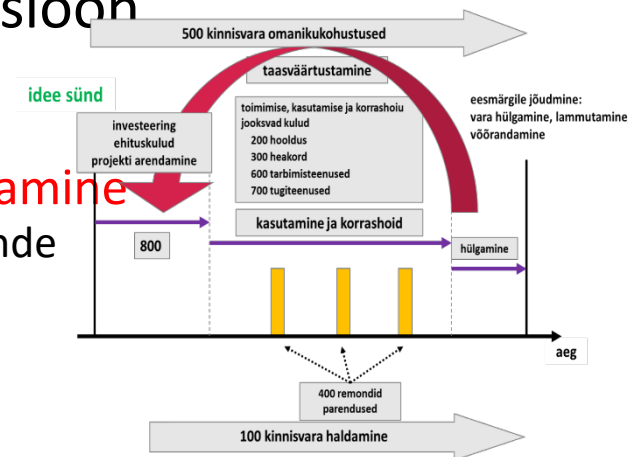
4.3.3.1 Elukaare etappide kulud ja tulud ning nende kujunemine

4.3.3.2 Kinnisvara elukaare arvutused

4.3.3.3 Kuluarvestus ja -analüüs ning nende sisu

4.3.3.4 Kuluarvestuse ja -analüüsi seosed finantsjuhtimisega

4.3.3.5 Tegevuskulud ja kapitalikulud



**järgneb....**

## 4.4 Puhastuskvaliteedi tagamine

4.4.2 Leping, alusdokumendid EVS 914 järgi ja muu põhimõtetal koostatud koristusteenuse leping

4.4.3 Puhastusteenuse **hankeprotsess**

4.4.3.1 Hoonete, ruumide ja ruumitüüpide loend

4.4.3.2 Soovitud puhastuskvaliteedi määratlemine

4.4.3.3 Sagedused



Koristuskõrgus on..... ruumi kogukõrguse ulatuses

Pindade-esemete grupid	Näited pindade-esemete gruppi kuuluvatest pindadest profiil A WC, pesuruum, koridor, galerii, trepp, köök, puhkuse tuba- tase ....	Näited pindadest profiil B kontor, töökoht, kabinet, vastuvõtuala, garderoob, tambur, <u>puhketuba</u> , raamatukogu- tase ....	Puhastamisele ei kuulu. <b>Kõik, mis siin ei ole mainitud, see kuulub puhastamisele</b>
Mööbel ja esemed	WC-pott, kraanikauss, prügikast, dosaatorid, dušid, aknalauad, toolid, lauad, köögitehnika seest ja väljast, lambid, lamellkardinad, ribikardinad, pildid, ära võetavad peeglid,	Lauad, toolid, prügikastid, lambid k.a laest ripuvad lambid, sanitaartehnika, kodumasinad, köögitehnika, lamellkardinad, ribikardinad, tahvlid, liigutatavad vaheseinad, raamaturiiulid, kapid, köögikapid seest, pildid, ära võetavad peeglid, aknalauad, raamatukoguriiulid, raamatud, trofeeriul, trofeed, monitorid, klaviatuurid, hiired, kaamerad, kõlarid ja <b>muu tehnika</b>	Arvutijuhtmed, arvutiklaviatuurid, kliendi isiklikud esemed (kohvitass jms), isiklike asjadega koormatud töölaud (A4 suurust vaba pinda ei ole)
Seinad	Seinapinnad, torud seintel, ukсед , sisemised klaaspinnad, klaasseinad, ukseraamid, aknaraamid, lülitid, ventilatsioonivõred, seinalambid, reelingud, põrandaliistud, piirded, käsipuud, lingid, radiaatorid ja nende kaitsed jms	Seinapinnad, torud seintel, ukсед , sisemised klaaspinnad, klaasseinad, ukseraamid, aknaraamid, lülitid, ventilatsioonivõred, seinalambid, reelingud, põrandaliistud, piirded, käsipuud, lingid, radiaatorid ja nende kaitsed jms	
Põrand	Põrandapinnad, põrandarestid, uksepakud ja trepi horisontaalsed ning vertikaalsed tasapinnad	Põrandapinnad, põrandarestid, uksepakud ja trepi horisontaalsed ning vertikaalsed tasapinnad	
Laed	Lae konstruktsioonides olevate ventilatsiooniplafoonide välimised pinnad, lae all olevad torud, talad, restid laes, luugid laes jms	Lae konstruktsioonides olevad sarikad, ventilatsiooniplafoonide välimised pinnad, lae all olevad torud, talad, restid laes, luugid laes jms.	

## 4.5 Kvaliteedi hindamine

4.5.2 Oma kvaliteedi hindamissüsteemi loomine

**järgneb....**



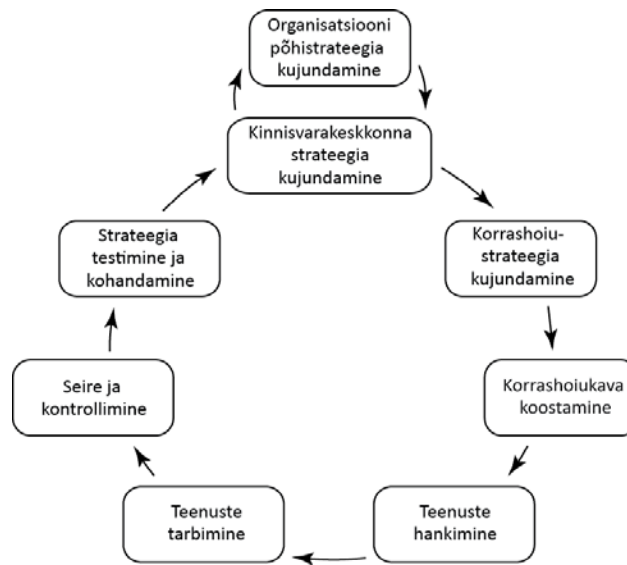
## 4.6 Kinnisvara omaniku pädevus

### 4.6.2 ESG kui kestliku arengu kontseptsioon



### 4.6.3 Dokumenteerimine kinnisvarakeskkonna korrashoiu korraldamisel

## 4.7 Kinnisvarakeskkonna korrashoiu eluring



järgneb....





## 5 KINNISVARA KORRASHOIU PROTSESS

5.1 Organisatsiooni põhistrateegia kujundamine

5.2 Kinnisvarakeskkonna strateegia kujundamine –  
omaniku vaade

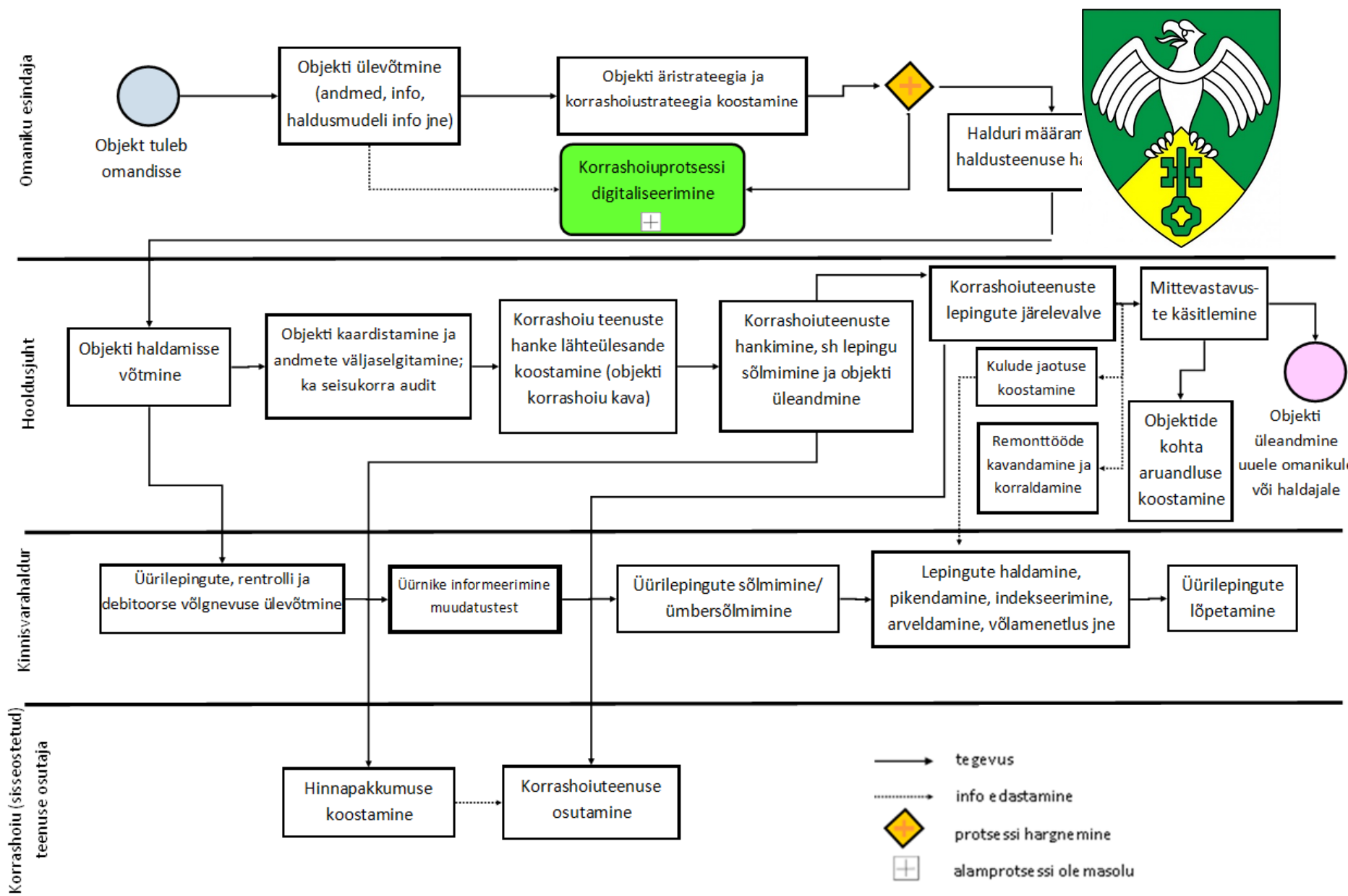
5.2.3.5 Korrashoiuteenuste hankimine

5.2.3.6 Korrashoiuteenuste osutamise tagamine ja järelevalve

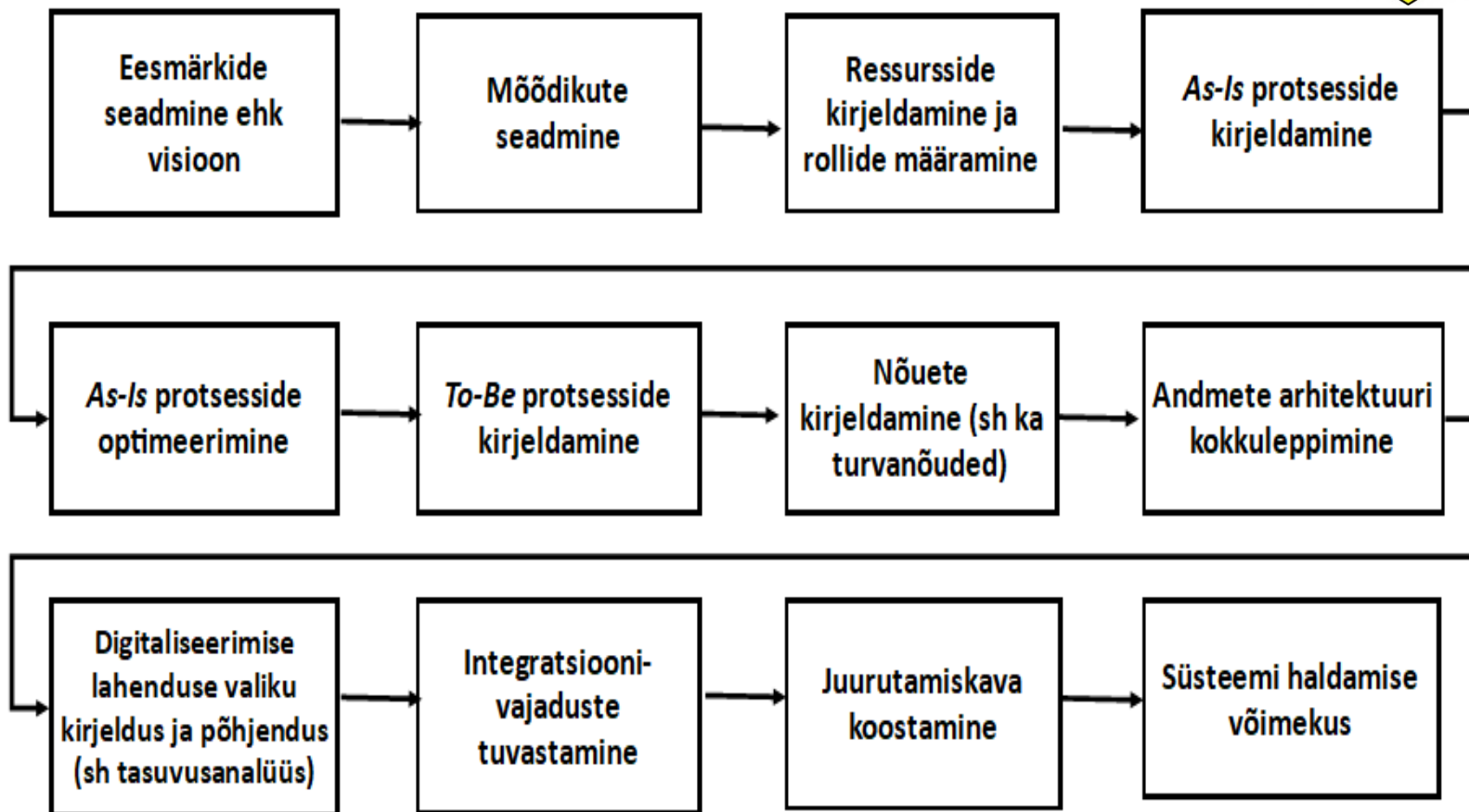
**Omaniku vaade / teenusepakkuja vaade**

5.2.4 Korrashoiuprotsesside digitaliseerimine

**järgneb....**



# Korrashoiuprotsesside digitaliseerimise teekonna-kaart



järgneb....



## 6 KINNISVARA KORRASHOIU KVALITEET

### 6.2 Kvaliteedijuhtimise alused

**XXX**

#### klassifikaator normatiivlisa A

- endiselt olemas
  - täiendatud/täpsustatud (eriti elekter)
- 
- teatmelisa B
    - hooldusjuhend – lühendatud klassifikaatorite arvelt



**standardi kogumaht ca 170 lehte**



TTÜ1918

## mis edasi?

- evs 910:2017 ootab järge...
  - **Kinnisvara korrashoiu hanke dokumendid ja nende koostamise juhend**
- standardit on müüdnud 40 eksemplari
  - tegemist on olulise standardiga EVS jaoks
- selle ajaga on saadud ka kogemus standardi kasutamisel...?!

## evs 910:2017 ülesehitus

4. hanke korraldamise alused, erisused ja arenduspõhimõtted

5. kvk hanke ettevalmistamine

6. kvk hanke kavandamine

7. kvk hanke läbiviimine

8. kvk hanke lepingu täitmine ja ajakohastamine

- hanke korraldamise alused
- hanke korraldamise erisused
- kvk hankeprotsessi arenduspõhimõtted

- lähteandmete ja algtaseme väljaselgitamine
- kinnisvara omaniku eesmärkide ja kasutajate vajaduste väljaselgitamine
- kinnisvara korrashoiustrateegia koostamine

- korraldusmeetodi ja eesmärgitaseme kavandamine
- kvaliteeditaseme määramine
- hankedokumentide koostamine

- pakujate kvalifitseerimine
- pakumuste vastavuse kontrollimine ja pakumuste võrdlemine
- lepinguläbirääkimised ja lepingu sõlmimine

- kvk lepingute käivitamine
- kvk lepingu struktuur



**järgneb....**



TTÜ1918

## teabelisad:

**A** kvk hanke ettevalmistamise, kavandamine ja läbiviimise juhised

**B** hankedokumentide **tüüpvormid** ja juhised (**näidised**)

**C** kvk hanke korralduse tegevuspraktika lisade vormide **näidised**

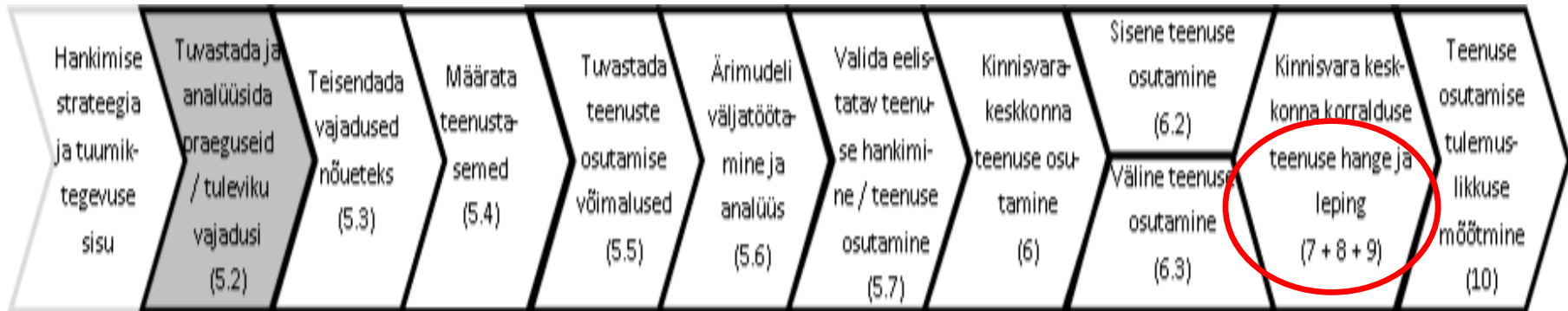
**D** hankelepingute **tüüpvormide näidised**

- kas **tüüp**lepingud ja **näidised** peavad olema standardis?
- kas need lepingute **üldtingimused** ja **-juhised** on enam aktuaalsed?



## EVS-EN ISO 41012:2018

- Kinnisvarakeskkonna korraldus. Juhised strateegiliseks hankimiseks ja lepingute koostamiseks



järgneb....



# 9 LEPINGU ETTEVALMISTAMINE, VÄLJATÖÖTAMINE, KASUTUSELE VÕTMINE JA TÄITMINE

9.2 ettevalmistamine

9.3 eelkvalifitseerimine

9.4 hankimine / läbirääkimine

9.5 lepingu ettevalmistamine

9.6 allkirjastamine

9.7 kasutusele võtmine

9.7.1 mobiliseerimine

9.7.2 valideerimine

9.7.3 kasutamine

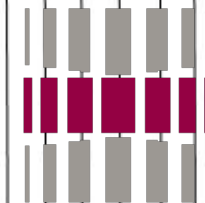
kasutusele võtmine

stabiliseerimine

optimeerimine/parendamine

ettevalmistamine lõpetamiseks

9.7.4 lõpetamine



TTÜ1918

**EVS-EN ISO 41012:2018**



TTÜ1918

aga mujal ehitus- ja kinnisvarasektoris?



EESTI VABARIIGI MAJANDUSMINISTEERIUM  
SOOME VABARIIGI KESIKOONNAMINISTEERIUM

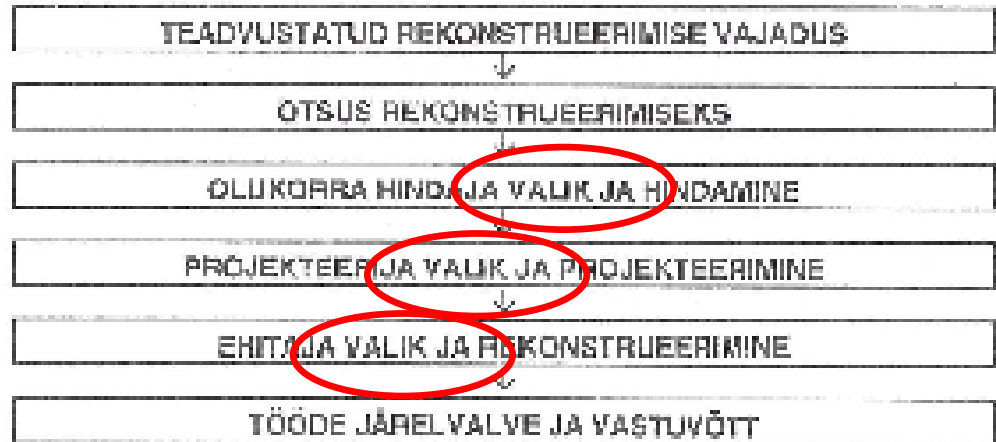
# PANEELELAMUTE RENOVEERIMISEST



- tüüpse paneel lamu kirjeldus
- ehituskonstruksioonide renoveerimine
- kütte-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemide renoveerimiskohad
- kulutuste teadvustamine maja elanikele või omanikule



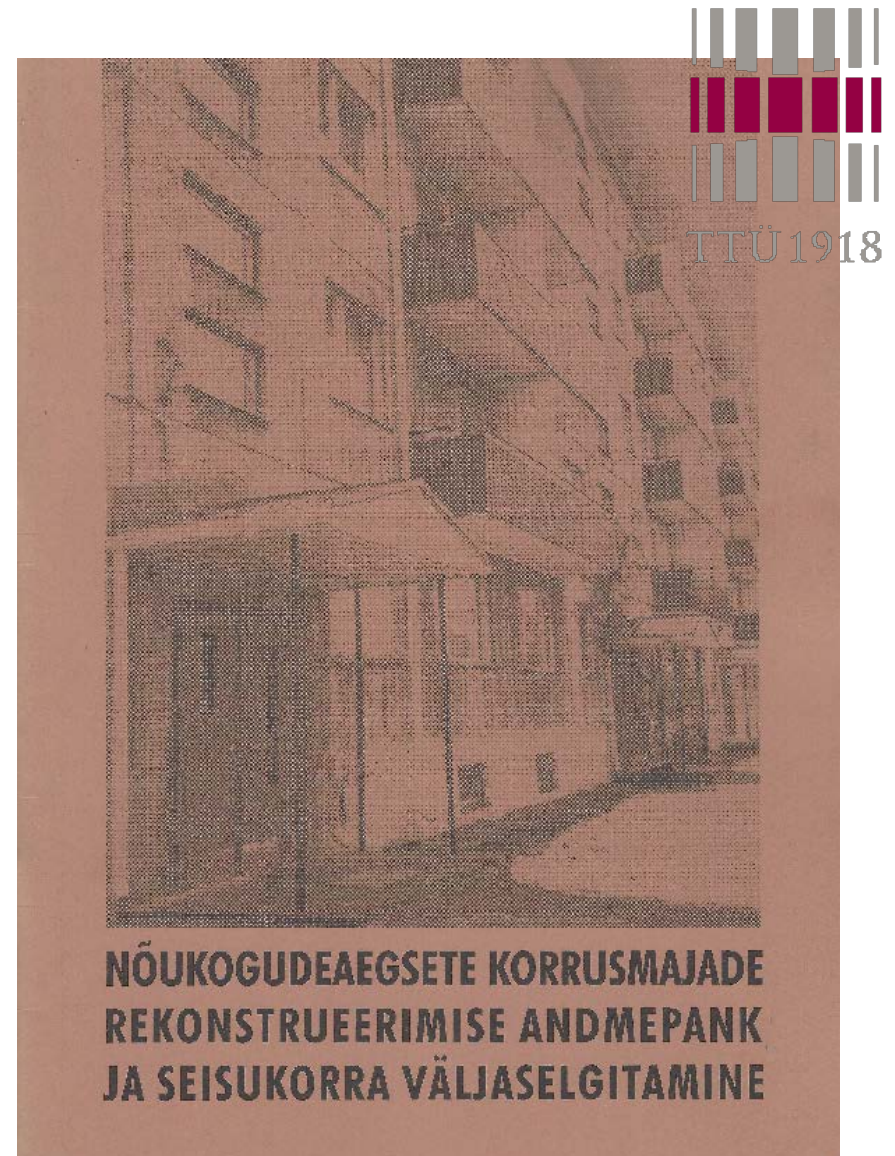
TTÜ 1918

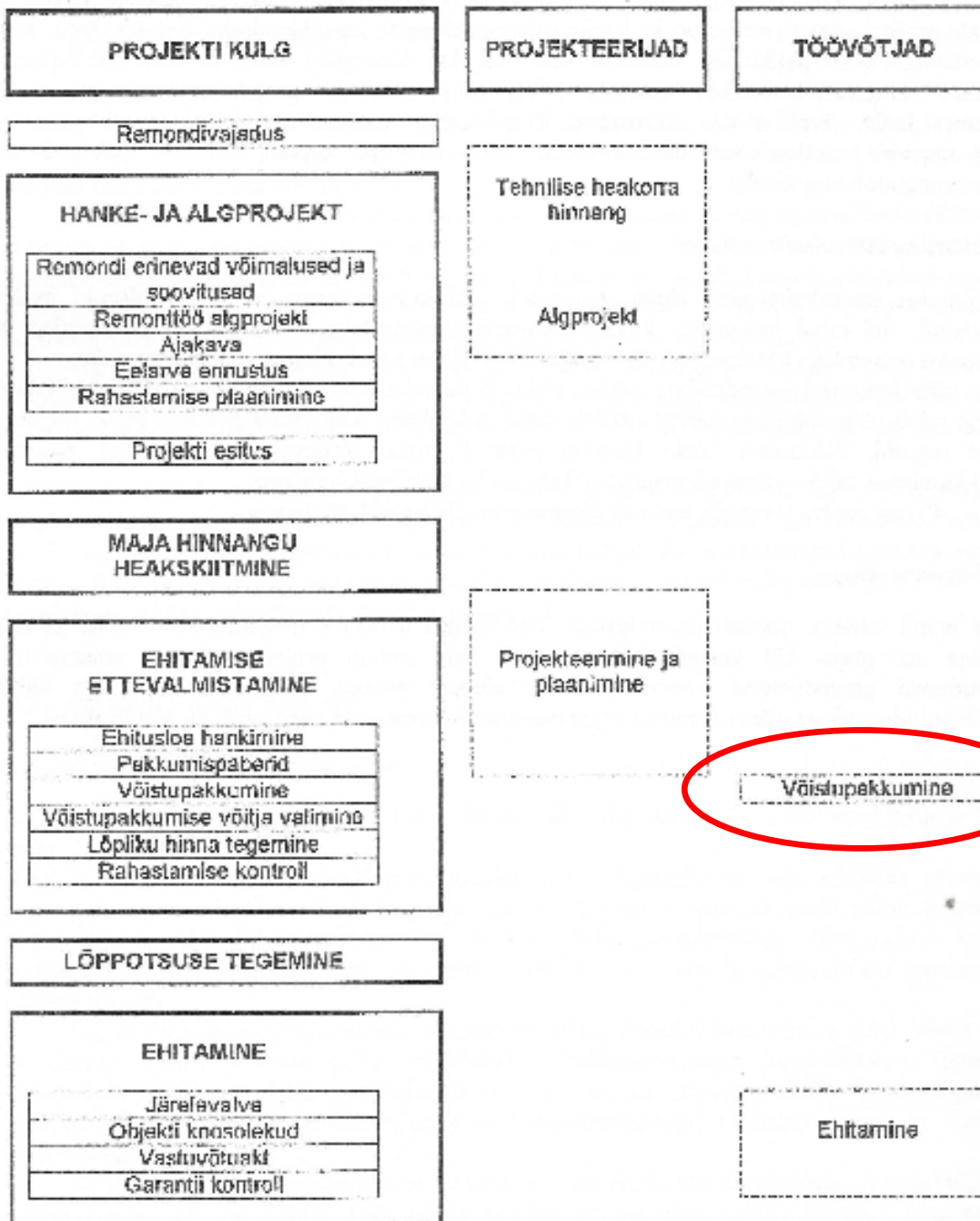


Joonis 2.1. Renoveerimisprojekti faasid

- miks parandada maju?
- renoveerimise etapid
- seisukorra hindamine
- rekonstrueerimise hüved

1999





TTÜ 1918

## **EVS 915:2020**

### **Ehitiste projekteerimise ja ehitustööde riigihangete korraldamine**

- **osa 1: ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine**
- **osa 2: ehitustööde riigihangete korraldamine**



## osa 2: ehitustööde riigihangete korraldamine

- ehitamise määratlus ja põhimõtted
- ehitustööde riigihanke planeerimine
  - ehitustööde riigihanke **planeerimist mõjutavad tegurid**
  - projekteerimise ja ehitustöö **korraldus** ehituse tervikprojekti planeerimise kontekstis
  - **hea tava põhimõtted** ehitustööde riigihangete korraldamisel
  - ehitustööde riigihangete **eeldatava maksumuse** määramine
  - riigihangete **menetlusliigid** ja menetlustoimingute **tähtajad**
- ehitustööde riigihanke alusdokumendid



TTÜ1918

- kellele ja millal sellist **hangete** ning **lepingute standardit** vaja oleks?
  - korrashoidjad
  - omanikud sh korteriühistud
  - väikesemahulised rek tööd
    - mis on ju ka korrashoiu tööd
- õpetamiseks/koolitamiseks





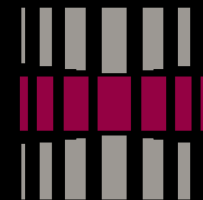
## mõistuspärane hange:

- protseduuri läbipaistvus
- pakkujate võrdne kohtlemine
- asjakohased ja põhjendatud tingimused
- konkurentsi efektiivne kasutamine
- pakumuste hindamise ratsionaalsus
- huvide konflikti vältimine
- säästlik ja otstarbekas raha kasutamine



TTÜ 1918

- **ka hankimist tuleb õppida!**
- **väärtuspõhine hange...?**



TTÜ1918



**The bitterness of poor  
quality remains long after  
the sweetness of low  
price is forgotten.**

**BENJAMIN FRANKLIN**

**Madala kvaliteedi mõru maitse kestab  
kaua pärast seda, kui madala hinna  
magus maitse on ununenud.**

# Miku mõtisklused hangetest



**kinnisvarauudised 2024**



TTÜ1918

## evs tk 36 – kinnisvara korrashoid

- asutatud kevad 2008

Komitee liikmed

1. MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit
2. Tallinna Tehnikaülikool
3. Reminet OÜ
4. Tartu Linnavalitsus
5. Riigi Kinnisvara AS
6. Rahandusministeerium
7. Kliimaministeerium
8. Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing
9. MTÜ Eesti Korterühistute Liit
10. Eesti Omanike Keskliit
11. Pindi Kinnisvarahaldus OÜ
12. RB Rail AS Eesti filiaal
13. Maa-amet
14. Digitaalehitus MTÜ



- vajadus hangete standardi järele
- vaba mikrofon standarditest



