

**EHITISTE HOOLDUSTEENUSTE KAVANDAMISE,
KORRALDAMISE JA KONTROLLIMISE KRITEERIUMID**

**Criteria for design, management and control of
maintenance services for buildings**

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- Euroopa standardi EN 15331:2011 ingliskeelse teksti sisu poolest identne tõlge eesti keelde ja sellel on sama staatus mis jõustumisteate meetodil vastuvõetud originaalversioonil. Tõlgenduserimeelsuste korral tuleb lähtuda ametlikes keeltes avaldatud tekstidest;
- jõustunud Eesti standardina inglise keeles septembris 2011;
- eesti keeles avaldatud sellekohase teate ilmumisega EVS Teataja 2012. aasta märtsikuu numbris.

Standardi on tõlkinud ja eestikeelse kavandi ekspertiisi on teinud MTÜ EKHHL, standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

Standardi tõlke koostamise ettepaneku on esitanud EVS/TK 36, standardi tõlkimist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Euroopa standardimisorganisatsioonid on teinud Euroopa standardi EN 15331:2011 rahvuslikele liikmetele kättesaadavaks 17.08.2011. Date of Availability of the European Standard EN 15331:2011 is 17.08.2011.

See standard on Euroopa standardi EN 15331:2011 eestikeelne [et] versioon. Teksti tõlke on avaldanud Eesti Standardikeskus ja sellel on sama staatus ametlike keelte versioonidega. This standard is the Estonian [et] version of the European Standard EN 15331:2011. It has been translated by the Estonian Centre for Standardisation. It has the same status as the official versions.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.080.10 Tööstusteenused; 91.040.01 Hooned üldiselt
Võtmesõnad: ehitiste hooldamine, ennetav hooldus, hoolduskava
Hinnagrupp M

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega: Aru 10, 10317 Tallinn, Eesti; www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

English Version

**Criteria for design, management and control of maintenance
services for buildings**

Critères pour la conception, la gestion et le contrôle des
services de maintenance dans les constructions

Kriterien für Entwicklung, Leitung und Überwachung von
Instandhaltungsdienstleistungen von Gebäuden

This European Standard was approved by CEN on 8 July 2011.

CEN members are bound to comply with the CEN/CENELEC Internal Regulations which stipulate the conditions for giving this European Standard the status of a national standard without any alteration. Up-to-date lists and bibliographical references concerning such national standards may be obtained on application to the CEN-CENELEC Management Centre or to any CEN member.

This European Standard exists in three official versions (English, French, German). A version in any other language made by translation under the responsibility of a CEN member into its own language and notified to the CEN-CENELEC Management Centre has the same status as the official versions.

CEN members are the national standards bodies of Austria, Belgium, Bulgaria, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Iceland, Ireland, Italy, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Romania, Slovakia, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland and United Kingdom.



EUROPEAN COMMITTEE FOR STANDARDIZATION
COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION
EUROPÄISCHES KOMITEE FÜR NORMUNG

Management Centre: Avenue Marnix 17, B-1000 Brussels

SISUKORD

EESSÕNA.....	3
SISSEJUHATUS.....	4
1 KÄSITLUSALA.....	5
2 NORMIVIITED	5
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	5
4 PÕHIANDMED JA NÕUDED	8
4.1 Üldist	8
4.1.1 Sissejuhatus.....	8
4.1.2 Eelnevate andmete kogumine	8
4.1.3 Spetsiifiline info kogumine	8
4.2 Diagnostika ja hooldusvahendid.....	9
5 EHITIS JA HOOLDUSSTRATEEGIA	10
5.1 Üldist	10
5.2 Ehitise strateegia	10
5.3 Hoolduspoliitika.....	10
5.4 Hooldusstrateegiad	11
5.4.1 Korrigeeriv hooldus	11
5.4.2 Ennetav hooldus	11
6 HOOLDUSKAVA.....	12
6.1 Üldist	12
6.2 Kava ettevalmistamine.....	12
6.3 Eelarve.....	13
7 INFOSÜSTEEMID	13
7.1 Üldist	13
7.2 Hooldusinformatsiooni süsteem.....	13
7.3 Üldised tunnused	14
7.4 Funktsioonid.....	14
8 HOOLDUSTEENUSTE OPERATIIVNE JUHTIMINE	15
8.1 Üldist	15
8.2 Finantsressursid.....	15
8.3 Inimressursid.....	16
8.4 Materjal	16
8.5 Abivahendid ja ülevaatus.....	16
8.6 Programmid ja ajagraafikud.....	16
9 SEIRE	17
9.1 Tehniline seire.....	17
9.2 Finantsseire	17
9.3 Toimimise seire.....	18
10 TAGASISIDE ANDMED	18
Lisa A (teatmelisa) Ehitiste klassifikaator Eurostat „Ehitiste tüüpide klassifikaator“ (CC) (1996) alusel.....	19
Lisa B (teatmelisa) Näide hoolduskava koostamise ja eelarvesse lisamise kohta.....	20
Lisa C (teatmelisa) Usaldusväärsusele keskenduva hoolduse põhimõte	21
Kirjandus	22

EESSÕNA

Standardi (EN 15331:2011) on koostanud tehniline komitee CEN/TC 319 „Maintenance“ („Hooldamine“), mille sekretariaati haldab UNI.

Euroopa standardile tuleb anda rahvusliku standardi staatus kas identse tõlke avaldamisega või jõustumisteatega hiljemalt 2012. a veebruariks ja sellega vastuolus olevad rahvuslikud standardid peavad olema kehtetuks tunnistatud hiljemalt 2012. a veebruariks.

Tuleb pöörata tähelepanu võimalusele, et standardi mõni osa võib olla patendiõiguse subjekt. CEN-i [ja/või CENELEC-i] ei saa pidada vastutavaks sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise eest.

Dokument asendab tehnilist spetsifikatsiooni CEN/TS 15331:2005.

CEN-i/CENELEC-i sisereeglite järgi peavad Euroopa standardi kasutusele võtma järgmiste riikide rahvuslikud standardimisorganisatsioonid: Austria, Belgia, Bulgaaria, Eesti, Hispaania, Holland, Horvaatia, Iirimaa, Island, Itaalia, Kreeka, Küpros, Leedu, Luksemburg, Läti, Malta, Norra, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Soome, Šveits, Taani, Tšehhi Vabariik, Ungari ja Ühendkuningriik.

SISSEJUHATUS

Ehitis pakub väljakutset sisaldavaid hooldusnõudeid, mis pole küll unikaalsed, kuid pole ka alati koos käsitletavad:

- seoses vajadusega säilitada ehitise väärtus pika aja jooksul;
- seoses võimalusega, et ehitis võib kasutusaja jooksul teha läbi muudatused varem ette nähtud kasutuses;
- isikute arvu poolest, kes vastutavad hoolduse eest (omanik, administraator, kasutaja, töötaja);
- selle pikk kasutusiga (aastakümned).

Neis oludes on raske ennustada suure täpsusega ehitise iga koostisosa kasutusega. Hoolduse eelarve koostamine ja eriti hooldustegevuste ajakava koostamine nõuab hooldustegevusest saadud tagasiside andmete kättesaadavust ja analüüsi.

Ehitise hoolduse eesmärgiks on tagada vara kasutamine selle vara väärtust (vt 3.3) ja algset kasutusotstarvet säilitades vastuvõetavates piirides kogu kasutusaja jooksul, samuti tehniliste ja regulatiivsete muudatuste soodustamine esialgsete või uute tehniliste funktsioonideni vastavalt operaatori valikule või seaduses nõutule.

Selle eesmärgi saavutamiseks võib määratleda üldkriteeriumid hooldustegevuseks vajalike andmete kogumiseks ja võib kasutada sobivaid infosüsteeme, et luua andmebaas ja haldamismeetodid ehitiste kasumlikkuse parandamiseks.

1 KÄSITLUSALA

See Euroopa standard täpsustab kriteeriume ja üldiseid meetodeid ehitiste ning neid ümbritsevate alade planeerimisel, haldamisel ja hooldamise korraldamisel vastavalt kohandatavatele õigusaktidele, omanike ja kasutajate eesmärkidele ja nõutavale hoolduskvaliteedile.

Seda standardit kasutatakse ehitiste hoolduse korraldamisel.

Lisas A toodud ehitiste võimalik klassifikatsioon on vaid informatiivne.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt nimetatud dokumendid on vajalikud selle standardi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EN 13306:2010. Maintenance – Maintenance terminology

EN 13460:2009. Maintenance – Documents for maintenance

ISO 6707-1:2004. Building and civil engineering – Vocabulary – Part 1: General terms

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse standardites EN 13306:2010, EN 13460:2009 ja ISO 6707-1:2004 toodud ning alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi.

3.1

ehitis (*building*)

ehitustegevuse tulemus, mille üheks põhieesmärgiks on anda varju selle asukatele või sisemusele; tavaliselt kas osaliselt või täielikult suletud ja kohtkindlana kavandatud

[ISO 6707-1:2004]

MÄRKUS Kaasa arvatud piirded, konstruktsioonid ja mittekonstruktsioonelemendid, viimistlus, sisseseade, seadmed ja paigaldised ning välistööd.

3.1.1

ehitiste hooldamine (*maintenance of buildings*)

kõigi tehniliste, administratiivsete ja korraldustegevuste kompleks ehitise (või selle osa) eluea jooksul, mille eesmärgiks on selle säilitamine või taastamine olukorrani, et see saaks täita ettenähtud funktsiooni

3.2

osa (*item*)

tarind, element, seade, alamsüsteem, funktsionaalne ühendus, sisseseade või süsteem, mida on võimalik kirjeldada ja käsitleda eraldiseisvana

MÄRKUS Mitmed osad, nt osade kogum või näidised, võivad olla vaadeldavad osana.

[EN 13306:2010, vt 3.1]

3.2.1

süsteem (*system*)

omavahel seotud osade kogum, mida vaadeldakse määratletud eesmärgil tervikuna, eraldi muudest osadest

3.2.2

alamsüsteem (*subsystem*)

süsteem, mis on komplekssema süsteemi osa