

ÜLDINE TEHNILINE KIRJELDUS

(standardi mõistes – turvateenuse üldine korrashoiukava)

Sisukord

1. Üldpõhimõtted (sh. teenusepakettide eesmärgid).....	2
1.1 Teenusepakettide eesmärgid on järgnevad:.....	2
1.1.1 Teenusepakett - Miinimumpakett.....	2
1.1.2 Teenusepakett - Baaspakett.....	2
1.2 Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded.....	2
1.3 Mõisted.....	3
2. Töövõtja kohustused Teenuse osutamisel.....	4
2.1. Üldised nõuded.....	4
2.2. Nõuded projektijuhile.....	4
2.3. Nõuded vahetusevanem-turvatöötajale, turvatöötajale, turvatöötaja-administraatorile ja patrullekipaazile.....	4
2.4. Nõuded mehitatud valvele (EVS kood 711).....	5
2.5. Nõuded tehnilisele valveteenusele (EVS kood 714).....	5
3. Ohutus- ja keskkonnavalased nõuded (sh materjalidele, seadmetele, tarvikutele ja ainetele).....	5
4. Lisad.....	5

1. Üldpõhimõtted (sh. teenusepakettide eesmärgid)

Turvateenuse eesmärk on tagada Lepingus toodud Kinnisvaraobjekti ohutus ja puutumatus ning Tellija rahulolu vastavalt ettenähtud nõuetele kogu Lepingu perioodil. Turvateenuse tulemusena on tagatud kõikide kehtivate õigusaktide täitmine, sh on tagatud Kinnisvaraobjekti valve, operatiivne reageerimine saabunud häiretele ja muude lisäülesannete täitmine.

Kinnisvaraobjekti põhised Tehnilised kirjeldused täpsustavad, täiendavad või muudavad Üldises korrashoiukavas sätestatud tingimusi. Pakkuja peab arvestama põhimõttega, et pakkuda tuleb terviklikku turvateenust. Juhul kui tegelik olukord Kinnisvaraobjektil erineb dokumentidest toodust, tuleb teenuse osutamisel võtta aluseks Kinnisvaraobjekti olukord. Pakkuma ei pea sellist turvateenust, mida oma olemuselt ei ole võimalik vastaval Kinnisvaraobjektil osutada või mille puhul on Tellija Kinnisvaraobjekti põhises Tehnilises kirjelduses sõnaselgelt märkinud, et vastavat teenust ei osutata.

1.1 Teenusepakettide eesmärgid on järgnevad:

1.1.1 Teenusepakett - Miinimumpakett

Ainult seadusest tulenevate nõuete täitmine ja ohutuse tagamine.

Kinnisvaraobjektidel tagatakse hädavajalikud tegevused ohutuse ja seadusest tulenevate tuleohutusnõuete täitmiseks.

1.1.2 Teenusepakett - Baaspakett

Kinnisvara seisukorra säilitamine.

Kasutatakse vaikumisi kõigi riigile vajalike Kinnisvaraobjektide puhul. Paketiga tagatakse kõigi kinnisvarakeskkonda puudutavate õigusaktide täitmine ning teenuse tase, mis on Riigi Kinnisvara ASi hinnangul vajalik Kinnisvaraobjekti ohutuse ja puutumatus tagamiseks.

1.2 Teenuse osutamise dokumenteerimise nõuded

1.2.1 Töövõtja peab esitama Tellija nõudmisel andmed Lepingust tulenevate teenuste täitmise kohta kirjalikus vormis (häirete, õiste kontrollkäikude ülevaade jne).

1.2.2 Töövõtja peab esitama igakuiselt koos akteerimise aktiga akteeritavas kuus toimunud häirete ülevaate.

1.2.3 Sealhulgas peab Töövõtja häire kohta koostatud häireakt edastama Kinnisvaraobjekti kinnisvarahaldurile taasesitamist võimaldavas vormis järgmise kalendripäeva jooksul.

1.2.3.1 Häireaktis peab olema täidetud vähemalt järgmised andmed: Kinnisvaraobjekti aadress, häire registreerimise kuupäev ja kellaaeg, Patrullekipaazi saabumise ja lahkumise aeg, häire liik (sissetung, tulekahju, paanikahäire jne) ja põhjus (kliendi eksimus, tehniline rike jne), kontaktisiku informeerimise aeg ja viis, turvatöötaja nimi ja allkiri.

1.2.4 Töövõtjal on kohustus varustada Kinnisvaraobjekt Mehitatud valve osutamisel Kinnisvaraobjekti kaustaga, milles sisalduvad Tellijalt Kinnisvaraobjekti ja dokumentatsiooni üleandmise-vastuvõtmise aktiga üleantud Kinnisvaraobjekti töökorraldust puudutavad juhendid (korruste plaanid, sisekorraeeskirjad, evakueerumise juhendid jms Kinnisvaraobjekti eripärast tulenevad dokumendid).

1.2.5 Lisaks on Töövõtjal kohustus varustada Kinnisvaraobjekt Mehitatud valve osutamisel Kinnisvaraobjekti kausta sisu järgnevate andmetega: Kinnisvaraobjekti aadress; Kinnisvaraobjekti erinõuded (plahvatusohtlike ainete hoiustamine jms) ja alljärgnevate kontaktidega (isiku/asutuse nimi ja telefon) Töövõtja projektijuht ja juhtimiskeskus; Riigi Kinnisvara AS-i Kinnisvarahaldur; Kinnisvaraobjekti kontaktisik; evakuatsiooni eest vastutav(ad) isik(ud); Riigi Kinnisvara klienditugi; häirekeskus. Samuti peab kaustas sisalduma Töövõtja poolt välja töötatud Mehitatud valve vahetuse aruande, ettekande blanketid jms Kinnisvaraobjekti eripärast tulenevad blanketid.

1.2.6 Turvatöötajal on kohustus täita Kinnisvaraobjektile olevaid toimikuid, registreerimislehti ning muid vajalikke dokumente.

1.3 Mõisted

1.3.1 **Juhtimiskeskus** – Kinnisvaraobjekti valveseadmestiku kaudu edastatavate teadete kaugjälgimiseks mõeldud üksus, mille töötajate ülesanne on kinnisvaraobjektile toimuv muutus või objekti ähvardav oht õigel ajal kindlaks teha, muutusest või ohust turvatöötajaid viivitamata teavitada, korraldada nende juhendamine ja asjakohaste abinõude rakendamine.

1.3.2 **Mehitatud valve** – Tervateenus, mille osutamisel viibib turvatöötaja Tellija määratud ajavahemikul Tellija Kinnisvaraobjektile ning täidab Tellija määratud tööülesandeid. Mehitatud valve jaguneb:

1.3.2.1 **Turvatöötaja teenus** – Kinnisvaraobjekti puutumatus jälgimine ja kaitse vahetult Töövõtja töötaja poolt;

1.3.2.2 **Turvatöötaja-administraatori teenus** – Kinnisvaraobjekti puutumatus jälgimine ja kaitse vahetult Töövõtja töötaja poolt, kes täidab samaaegselt klienditeenindaja kohustusi;

1.3.2.3 **Saateteenus** – mehitatud valve, mis seisneb veoste turvalisuse tagamises nt transpordi ajal

1.3.3 **Patrullekipaaz** – liiklus (GPS jälgimissüsteemiga)-, raadioside- ja seadustega lubatud erivahenditega varustatud turvatöötaja.

1.3.4 **Patrullteenus** – Tervateenus, mis seisneb Patrullekipaazide korrapärastes kontrollkäikudes Kinnisvaraobjektile.

1.3.5 **Tehniline valveteenus** – valveteenus, mis seisneb Kinnisvaraobjekti valvamises valve seadmete abil, häiresignaali vastuvõtmises Juhtimiskeskuse poolt ja nendele reageerimises Töövõtja Patrullekipaazi poolt. Tehniline valveteenus jaguneb:

1.3.5.1 **Automaatse tulekahjusinalisastioonisüsteemi (ATS) häireedastusteenus** – Tehniline valveteenus, mis seisneb ATS-i häirete automaatses edastamises häirekeskusesse.

1.3.5.2 **Automaatse tulekahjusinalisastioonisüsteemi (ATS) häirele reageerimine** - Tehniline valveteenus, mis seisneb ATS-i häiretele viivitamatut reageerimist Patrullekipaazi poolt.

1.3.5.3 **Häirepõhine analüütiline videovalve** – Tehniline valveteenus, mis seisneb saabunud häire põhjuse tuvastamises ja analüüsis läbi videopildi ning vajadusel Patrullekipaazi reageerimist saabunud häirele.

1.3.5.4 **Online-videovalve** – Tehniline valveteenus, mis seisneb Kinnisvaraobjektile toimuva seiramist pidevalt video vahendusel.

1.3.5.5 **Täisteenus** - Tehniline valveteenus, mis seisneb ööpäevaringselt Kinnisvaraobjekti valveseadmestiku elektroonilisest jälgimisest Juhtimiskeskuse poolt ning Patrullekipaazi viivitamatut reageerimist saabunud häirele.

1.3.5.6 **Videopatrull** - Tehniline valveteenus, mis seisneb Kinnisvaraobjektile toimuva seiramist video vahendusel kokkulepitul perioodil.

1.3.6 **Vahetusevanem** - Valvekeskuses alaliselt olev isik, kes juhivad vahetuse tööd.

1.3.7 **Valeväljakutse või valehäire** – Tellija mõjutada olevatest asjaoludest tekitatud häired, nagu näiteks Tellija hooletus häireseadmestiku käsitsemisel; seadmete rike Tellija või kolmandate isikute süül; loomad; Kinnisvaraobjekti ruumide niiskus, tolmu või temperatuuri muutused; sulgemata sissepääsud, aknad või avad jne või teadmata põhjusega häire.

1.3.8 **Valveala** – Tehnilise valveteenusega sõltumatult valvesse pandav tsoon või tsoonide grupp.

1.3.9 **Valvekeskus** - Kinnisvaraobjektile asuv mehitatud üksus Kinnisvaraobjektile saabuvate häirete vastuvõtmiseks ning käsitlemiseks;

2. Töövõtja kohustused Teenuse osutamisel

2.1. Üldised nõuded

2.1.1 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 riigihanke alusdokumentides nõudnud, kohustub Töövõtja siiski tagama, et hoolimata selliste kvalifitseerimisenõuete mitteesitamisest Tellija poolt, oleksid Töövõtjal sellised õigusaktidest tulenevad erinõuded, registreeringud või tegevusload olemas Lepingu täitmisel.

2.1.2 Töövõtja kohustub kasutama Lepingu vahetul täitmisel Alltöövõtjaid vaid Tellija kirjalikul nõusolekul.

2.1.3 Töövõtja kohustub reageerima Lepingus ette nähtud viisil Tellija poolt haldustarkvara vastava liidese kaudu esitatud kaebustele, teadetele, mittevastavustele ning läbi liidese esitama teabe selle kõrvaldamise fakti ja/või kõrvaldamise tähtaja kohta ja kõrvaldama ning sulgema mittevastavuse tähtajaliselt. Samuti kohustub Töövõtja Kinnisvaraobjektile avastatud mittevastavusest teavitama Tellijat viivitamatult telefoni 605 0000 teel või e-mailile klienditugi@rkas.ee. Kui Töövõtja avaldab soovi tähtaja pikendamiseks, siis pöördub Töövõtja kinnisvarahalduri poole ning pikendamise otsusest teavitab kinnisvarahaldur klienditoe spetsialisti ja Töövõtjat.

2.1.4 Üldises Korrashoiukavas on kirjeldatud sellised tegevused, mille teostamisele Tellija juhib erilisel tähelepanu. Kui teenuse osutamisel on eesmärgi saavutamiseks vajalik lisaks Üldises Korrashoiukavas kirjeldatud tegevustele teostada täiendavaid tegevusi, mis tulenevad kas heast tavast või õigusaktidest, siis kuuluvad ka need tegevused teenuse osutamisel teostamisele ilma lisatasuta.

2.1.5 Töövõtjal on häire korral lubatud siseneda Kinnisvaraobjektile üksnes Kinnisvaraobjekti üürnike eelneval nõusolekul.

2.1.6 Töövõtja kinnitab Kinnisvaraobjektile osapoolte vahel kooskõlastatud kohtadesse ja kujunduses Töövõtja poolt Turvateenuse osutamisest teavitavad tunnussildid.

2.2. Nõuded projektijuhile

2.1.1 Projektijuhi töökohustuste hulka kuulub muuhulgas (töökohustuste loetelu ei ole ammendav):

- igapäevane suhtlemine Tellija esindajaga,
- üleandmis-vastuvõtmise aktide allkirjastamine,
- Kinnisvaraobjektile asuvate vajalike dokumentide olemasolu ning korrektse täitmise eest vastutamine,
- Kinnisvaraobjekti üürnikku häirimata kõikide vajalike juurdepääsude organiseerimine,
- Turvateenuse ettevalmistamine, planeerimine ja koordineerimine,
- turvatöötajate asendamiste korraldamine,
- teenusekvaliteedi kontrollimine,
- jooksvate probleemide ja pretensioonide operatiivne lahendamine,
- asjakohaste muudatuste kavandamine ja nende rakendamiste korraldamine,
- ettepanekute tegemine turvateenuse efektiivsemaks ja keskkonnasäästlikumaks muutmiseks.

2.3. Nõuded vahetusevanem-turvateenusele, turvateenusele, turvateenuse-administraatorile ja patrullekipaazile

2.3.1. Vahetusevanem-turvateenusele, turvateenusele, turvateenuse-administraatorile peab valdama keeli vastavalt Kinnisvaraobjekti põhises tehnilises kirjelduses märgitud tasemetele.

2.3.2. Patrullekipaazi turvateenusele peab valdama eesti keelt vähemalt B2 tasemel.

2.3.3. Vahetusevanem-turvateenusele omab vähemalt Turvajuht tase 5 kutsetunnistust (või varem välja antud Turvateenuse tase III).

1.5.1 Turvatöötaja (sh Patrullekipaazi turvatöötaja) omab vähemalt Turvatöötaja tase 3 kutsetunnistust (või varem välja antud Turvatöötaja tase I).

2.4. Nõuded mehitatud valvele (EVS kood 711)

2.5.1 Töövõtja kohustub Kinnisvaraobjekti töövälisel ajal tagama välisuste ja -akende suletuse ja Kinnisvaraobjektile sissepääsu ainult vastavalt sise-eeskirjades toodule või Tellija poolsetele juhenditele.

2.5.2 Töövõtja on kohustatud esitama kirjalikult Tellijale ettepanekud Kinnisvaraobjektide omadustest (ka hoone väliskülgi ja kinnistu väliperimeetrit puudutavas osas) või eripärast tuleneva ohu selgitamiseks ja selle ärahoidmiseks või vähendamiseks.

2.5.3 Turvatöötaja ei tohi tegeleda tähelepanu hajutava tegevusega (suitsetada, magada, kasutada arvutit ja videotehnikat isiklikuks tarbeks).

2.5. Nõuded tehnilisele valveteenusele (EVS kood 714)

2.6.1. Töövõtja peab tagama häire vastuvõtmise ja häire edastanud Valveala tuvastamise. Kinnisvaraobjekti valvesüsteem edastab Töövõtjale häire põhjustanud Valveala koodi.

2.6.2. Töövõtja paigaldab Kinnisvaraobjektile häirete edastamiseks vajaliku seadmestiku.

2.6.3. Tellija poolse järelevalve käigus tehtav väljakutse ei ole valeväljakutse või valehäire.

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

3.1 Töövõtja kohustub järgima kehtivaid ohutuseeskirju, head tava ja kehtivaid õigusakte ning Kinnisvaraobjektide üürnike kehtestatud sisekorraeeskirju, muu hulgas võtma arvesse, et Teenust tuleb osutada olukorras, kus Kinnisvaraobjektid on pidevalt kasutuses, mistõttu Teenuse osutamisel tuleb järgida ohutus ja puutumatus. Töövõtja kohustub kooskõlastama müra tekitavate või muul moel tavapärasest ruumide kasutamist takistavate tööde aja ja võimalusel planeerima sellise Teenuse tööpäeval peale kella 17.00 (kokkuleppel Tellijaga) ja võimalusel nädalavahetustele.

3.2 Töövõtja kohustub keskkonnaalaste insidentide (nt ohutus kinnistul, ohtlikud ained jne) märkamisel informeerima sellest koheselt kinnisvarahaldurit.

3.3 Töövõtja kohustub kasutama Kinnisvaraobjektidel teenuse osutamisel ainult Eesti Vabariigis lubatud ja nõuetele vastavaid ning sobivaid keskkonnahoidlikke töövõtteid, seadmeid ja materjale.

3.4 Töövõtja kohustub hoiustama teenuse tagamiseks ette nähtud vahendeid, sh sisustuselemente nende ladustamiseks kinnisvarahalduriga kokkulepitud ruumides.

4. Lisad

[Lisa 1.1 Turvateenuse pakettide kirjeldus](#)