

Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito Lappeen- rannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä

Kirjallinen selvitys ulkoalueiden hoito- ja kunnossapitotehtävistä

LAB-ammattikorkeakoulu
Rakennusmestari (AMK)
2023
Harri Kettula

Tiivistelmä

Tekijä(t) Harri Kettula	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 32	Valmistumisaika 2023
Työn nimi Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä Kirjallinen selvitys ulkoalueiden hoito- ja kunnossapitotehtävistä		
Tutkinto ja koulutusala Rakennusmestari (AMK), rakennusalan työnjohdon koulutus		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja) Saimaan Tukipalvelut Oy		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia Saimaan Tukipalvelut Oy:lle kirjallinen selvitys ulkoalueiden hoito- ja kunnossapitotehtävistä. Opinnäytetyötä voi käyttää yrityksessä uuden henkilöstön perehdyttämiseen ulkoalueiden hoito- ja kunnossapitotehtäviin.</p> <p>Opinnäytetyössä kuvattiin aluksi kiinteistöjen ylläpidon ja korjaamisen sekä ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon lähdemateriaaleihin perustuvaa ohjeistusta. Seuraavaksi kerrottiin ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon järjestämisestä Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä ja lopuksi syvennyttiin kiinteistöissä suoritettaviin tehtäviin.</p> <p>Opinnäytetyön lopputuloksena valmistui kirjallinen selvitys ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä. Opinnäytetyö antaa tietoa ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon järjestämisestä Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä ja avaa tarkemmin työtehtävien sisältöä. Opinnäytetyö herätti pohtimaan, voisiko lähdemateriaalia yhdistää Lappeenrannan kaupungin ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon työtehtäviin.</p>		
Asiasanat kiinteistö, ulkoalueet, ylläpito, korjaus, kunnossapito		

Abstract

Author(s) Harri Kettula	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2023
	Number of Pages 32	
Title of Publication Care and maintenance of outdoor areas in properties owned by the city of Lappeenranta A written report on the care and maintenance tasks of the outdoor areas		
Degree, Field of Study Bachelor of construction management (UAS), Construction Management		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) Saimaan Tukipalvelut Ltd		
Abstract <p>The objective of this thesis was to prepare a written report for Saimaan Tukipalvelut Ltd on the care and maintenance tasks of the outdoor areas. The thesis can be used in the company as a guide for new personnel on the care and maintenance tasks of out-door areas.</p> <p>Based on existing source material the guidelines for maintenance, care and repair of properties and outdoor areas were introduced first in the thesis. This was followed by a discussion on how the care and maintenance of outdoor areas in properties owned by the city of Lappeenranta had been organized, and finally the maintenance tasks performed in the properties were focused on.</p> <p>The main outcome of the thesis was a written report on the care and maintenance of outdoor areas in properties owned by the city of Lappeenranta. Information on the organization of care and maintenance of outdoor areas is provided in the thesis, and the contents of work tasks are described in more detail. The findings raised a question whether the source material could be combined with the work tasks of the care and maintenance of the outdoor areas in the city of Lappeenranta.</p>		
Keywords property, outdoor areas, maintenance, repair		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen	2
2.1	Kiinteistönhoito ja kunnossapito.....	2
2.2	Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito.....	2
2.3	Hoitoluokitus	4
2.4	Puhtaanapidon jätelajit	5
3	Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito ja kunnossapito	6
3.1	Yleiset tehtävät.....	6
3.2	Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon vaikutukset ympäristöön.....	6
3.3	Tilaaajan ja palveluntarjoajan velvollisuudet	7
3.4	Kasvillisuusrakenteet	8
3.5	Päällysrakenteet	10
3.6	Aluevarusteet.....	10
3.7	Alueen rakenteet	12
4	Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä	16
4.1	Kunnossapidon järjestäminen.....	16
4.2	Palvelujen hankinta ja kilpailuttaminen.....	17
4.3	Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon tehtävät	17
5	Yhteenveto ja pohdinta	30
	Lähteet	31

Liite 1. Palvelukuvaus mallipohja

Liite 2. Aluekartta Voisalmen päiväkotia

Liite 3. Aluekartta Kanavansuun koulu

Liite 4. Aluekartta Opintien varikko

1 Johdanto

Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito ja kunnossapito on näkyvä osa kiinteistön ylläpitoa. Puutteellisesti hoidetuista tai hoitamattomista ulkoalueista tulee herkästi palautetta kiinteistön käyttäjiltä. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito vaikuttaa oleellisesti kiinteistön käytön turvallisuuteen. Kiinteistön omistaja on vastuussa myös ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta.

Opinnäytetyön tilaaja Saimaan Tukipalvelut Oy järjestää ja valvoo Lappeenrannan kaupungin omistamien oman palvelutuotannon kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon. Valvontaa suorittaa yksi Saimaan Tukipalvelut Oy:n palveluksessa oleva työntekijä. Varsinaiset ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon työtehtävät on ulkoistettu kiinteistöjä hoitaville urakoitsijoille. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito kilpailutetaan säännöllisesti Saimaan Tukipalvelut Oy:n toimesta.

Saimaan Tukipalvelut Oy:ltä on puuttunut tarkempi selvitys ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon tehtävistä. Opinnäytetyössä pureudutaan syvemmälle työtehtävien sisältöihin sekä kerrotaan lähdemateriaaleihin perustuen ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta.

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan Saimaan Tukipalvelut Oy:n palvelukuvauksen tehtäviä. Opinnäytetyön ulkopuolelle on jätetty leikkivälinetarkastuksiin, jätehuoltoon, sadevesikaivojen tyhjennyksiin, tuholistorjuntaan ja vuosikorjauksiin liittyvät työtehtävät.

2 Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen

2.1 Kiinteistönhoito ja kunnossapito

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty tila tai tontti. Kiinteistö voi olla rakentamaton tai sillä voi sijaita yksi tai useampi rakennus. Kiinteistön ulkoalueet käsittävät kaikki rakennusten alan ulkopuoliset alueet. Ulkoalueisiin liittyvät kiinteistön huoltovelvollisuuteen kuuluvat yleiset alueet, kuten kadut ja jalkakäytävät sekä ulkoalueilla olevat tekniset järjestelmät, kuten energiajohdot, kaapelit, vesijohdot ja viemärit. (KiinteistöRYL 2009.)

Kiinteistön kunnon, arvon ja käyttöominaisuuksien säilyttämiseksi on kiinteistöä huollettava, korjattava ja ylläpidettävä säännöllisesti. Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistönhoidon ja kunnossapidon. (Ymparisto.fi.)

Säännöllinen kiinteistönhoito pitää olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoon kuuluu ulkoalueiden ja teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, jätehuolto ja vikojen korjaus. Kunnossapidolla säilytetään kiinteistön ominaisuudet ja laatutaso korjaamalla tai uusimalla kuluneet ja vialliset osat. (Ymparisto.fi.)

Rakennuksen kunnon seuranta ja korjaustarpeiden selvittäminen kuuluvat kiinteistön ylläpitoon. Kuntoarviot ja kuntotutkimukset toimivat apuna korjaustarpeiden selvittämisessä. Korjaushankkeet kannattaa ajoittaa pitkän aikavälin suunnitelmiin. Kiinteistön laatutasoa voidaan edistää ylläpitokorjausten yhteydessä esimerkiksi parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta. (Ymparisto.fi.)

Kiinteistön ylläpidon ja korjaamisen apuna on käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja). Asiakirja sisältää kiinteistön perustiedot, ylläpidon ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja. (Ymparisto.fi.)

2.2 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

Ulkoalueiden hoito on kiinteistönhoitoa. Ulkoalueiden hoitoa ovat esimerkiksi talvikunnossapito, puhtaanapito ja kasvillisuustyöt. Myös kohteiden kunnon tarkkailu ja vioista raportointi kuuluvat ulkoaluehoidon tehtäviin. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkoalueiden hoito kohdistuu kiinteistön päällysrakenteisiin, kasvillisuusrakenteisiin, alueen varusteisiin ja rakenteisiin (Taulukko 1). Päällysrakenteita ovat sidotut ja sitomattomat päällysteet. Kasvillisuusrakenteisiin kuuluvat nurmikot, niityt, kunta, puut, metsiköt, pensaat ja köynnökset, perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit sekä ryhmäkasvit (kausikasvit). Aluevarusteet sisältävät aidat, portit, puomit ja kaiteet, talovarusteet, talo-opasteet, liikunta- ja leikkikenttävarusteet, liikennealueiden varusteet, valaistusrakenteet ja ulkokalusteet.

Aluerakenteita ovat tukimuurit, avo-ojat, maassa olevat hulevesikourut, linjakuivatuskourut ja hulevesikaivot, luonnonmukaiset hulevesirakenteet, ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät, ajoluiskat ja lastauslaiturit, portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet, ulkorakennukset, viherkatot ja katto- ja kansipuutarhat ja viherseinä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Päällysrakenteet	Kasvillisuusrakenteet	Aluevarusteet	Aluerakenteet
sidotut päällysteet	nurmikot	aidat	tukimuurit
sitomattomat päällysteet	niityt	portit	avo-ojat
	kuntta	puomit	maassa olevat hulevesikourut
	puut	kaiteet	ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät
	metsiköt	talovarusteet	ajoluiskat ja lastauslaiturit
	pensaat	talo-opasteet	portaat
	köynnökset	liikunta- ja leikkikenttävarusteet	luhtikäytävät
	perennat	liikennealueiden varusteet	terassit ja yleiset parvekkeet
	ryhmäruusut	valaistusrakenteet	ulkorakennukset
	sipuli- ja mukulakasvit	ulkokalusteet	viherkatot ja katto- ja kansipuutarhat
	ryhmäkasvit (kausi- kasvit)		viherseinä

Taulukko 1. Ulkoalueiden hoidon kohdistuminen kiinteistössä (KiinteistöRYL 2021/1)

Ulkoalueiden kunnossapidolla kohteen ominaisuudet säilytetään korjaamalla ja uusimalla kuluneet ja vialliset osat kohteen laatutason muuttumatta. Ulkoalueiden kunnossapitoa ovat muun muassa

- päällysrakenteiden reikien paikkaus

- pysäköintialue- ja ajoratamerkintöjen vahvistaminen
- täydennysistutukset
- routimishalkeamien korjaus
- yksittäisten pihapuiden kaato
- yksittäisten päällystelaattojen ja -kivien vaihto ja oikaisu
- alueen rakenteiden ja varusteiden maalaus, korjaus ja osien uusiminen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

2.3 Hoitoluokitus

Ulkoalueiden hoidossa käytetään hoitoluokitusta kuvaamaan alueen laatutavoitetta, yleisilmettä ja käyttöä. Hoitoluokituksen pohjana toimii julkisten ulkoalueiden käytössä oleva Viheralueiden hoitoluokitus. Saman hoitoluokan alueet pidetään yhdenmukaisessa kunnossa. Ulkoalueiden päähoitoluokat ovat

- A Rakennetut viheralueet
- B Avoimet viheralueet
- C Taajamametsät. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A-hoitoluokan rakennetut viheralueet ovat jatkuvaan edustus- tai käyttötoimintaan. B-hoitoluokan avoimet viheralueet ovat maisemapeltoja ja niittyalueita. C-hoitoluokan taajamametsät ovat käytön ja kulutuksen kohteena olevia metsäalueita asutuksen lähellä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A-hoitoluokka jaetaan kolmeen alaluokkaan:

- A1 Edustusviheralueet
- A2 Käyttöviheralueet
- A3 Käyttö- ja suojaviheralueet. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokkaan kuuluvat esimerkiksi tärkeiden julkisten rakennusten piha-alueet, yritysten pääkonttorien ulkoalueet ja pääsisäänkäyntien yhteydessä olevat ulkoalueet sekä edustuskiinteistöt. Hoidon tavoitteena on paikan ilmeen ylläpitäminen jatkuvasti edustuskelpoisena ja hoitotoimenpiteitä tehdään päivittäin. Yleisilme tulee säilyä tasaisena ja puutteet korjataan välittömästi. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A2-hoitoluokan alueita ovat koulujen ja päiväkotien sekä asuin-, liike- ja toimitilakiinteistöjen pihat, kulkuväylät ja pysäköintialueet. Hoidon tavoitteena on piha-alueen ylläpitäminen hyvässä kunnossa, hyvin toimivana, turvallisena ja viihtyisänä. Alueen siisteyttä ja kasvillisuutta sekä varusteiden ja rakenteiden turvallisuutta tarkkaillaan säännöllisesti. Välitöntä

korjausta vaativat turvallisuutta vaarantavat vauriot ja muut puutteet korjataan mahdollisimman pian. Yleisilme voi vaihdella hieman hoitotoimenpiteiden välillä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A3-hoitoluokkaan kuuluvat luonnonmukaisemmin hoidettavat piha-alueet ja tonttien reunalla vähitellen luonnonmukaiseksi muuttuvat alueet. A3-hoitoluokkaan kuuluu yleensä teollisuuskiinteistöjä. Hoidon tavoitteena on pihamaisen yleisilmeen säilyttäminen, kulkureitien, kasvillisuuden, rakenteiden ja varusteiden kunnon ja turvallisuuden ylläpito. Yleisilme hoitotoimenpiteiden välillä voi vaihdella runsaasti. (KiinteistöRYL 2021/1.)

2.4 Puhtaanapidon jätelajit

Jätelajit jaotellaan

- kasvijätteisiin
- kulttuuriroskiin
- eritteisiin
- muihin alueelle kuulumattomiin esineisiin. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Kasvijätteitä ovat lehdet, risut, oksat, ruohosilppu ja muut kasviperäiset jätteet. Kulttuuriroskia ovat ihmisten alueelle jättämät roskat esimerkiksi tupakantumpit, pullot, tölkit, paperit ja pahvilaatikot. Kulttuuriroskat jaotellaan pieniin, häiritseviin ja vaarallisiin roskiin sekä ongelmajätteisiin. Pieniä roskia ovat esimerkiksi tupakantumpit ja pullonkorkit. Häiritseviä roskia ovat pullot, pitsalaatikot ja mehutölkit. Vaarallisia roskia ovat lasinsirut ja huumeruiskut. Ongelmajätteitä ovat öljyt, akut ja paristot. Eritteitä ovat oksennus, sylki, veri ja ulosteet. Alueelle kuulumattomia roskia ovat kodinkoneet, autonrenkaat, huonekalut ja polkupyörän rungot. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3 Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

3.1 Yleiset tehtävät

Ulkoaluehoitoon kuuluu ympärivuotisia ja kausittaisia tehtäviä. Ympärivuotisia tehtäviä ovat mm. roskien kerääminen ja muu puhtaanapito. Kausittaisia tehtäviä ovat

- talvella lumityöt ja liukkauden torjunta
- keväällä hiekoitushiekan poisto ja kevätsiivous
- kesällä nurmikon leikkuu ja istutusten hoito
- syksyllä lehtien poisto. (Kangas 2011, 14–15.)

3.2 Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon vaikutukset ympäristöön

Vaatimuksena käytettävien työkonoiden on oltava lakien ja määräysten mukaisia ja melu- ja pakokaasupäästöjen vähäisiä. Koneet eivät saa rikkoa, tiivistää tai vaurioittaa kasvillisuutta ja rakenteita. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Pölyäminen estetään kohdekohtaisten työselosteiden mukaan, kun kohteen käyttöaste on pienin. Hiekoitushiekanpoistoon ei käytetä hiekoituspölyä ilmaan nostavia menetelmiä.

Melua aiheuttavat työt ja työstä syntyvät lika- ja jätevedet käsitellään viranomaisten ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Lika- ja jätevedet tulee ohjata ja käsitellä niin, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle, kasvillisuudelle, rakenteille ja vesistöille. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Kasvijätettä ja oksahaketta käytetään kasvualustan kattamiseen ja maanparannukseen työselostuksen mukaisesti. Hiekka käsitellään ohjeiden ja määräysten mukaan. Myrkyllisiä kasveja ei saa olla päiväkotien, koulujen ja leikkipaikkojen läheisyydessä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Hoidetulla alueella ei saa olla haitallisia vieraslajeja ja karanteenituhoojia. Haitallisista vieraslajeista ja karanteenituhoojista ilmoitetaan tilaajalle, ELY-keskukselle sekä karanteenituhoojista ruokavirastoon. Haitalliset vieraslajit ja karanteenituhoojat tulee poistaa, käsitellä ja kuljettaa erityistä varovaisuutta noudattaen. Käsittelyssä käytetyt työkonoidet ja -välineet sekä kuljetuskalusto pestään ennen niiden muuta käyttöä. Pesuvedet eivät saa kulkeutua ympäristöön. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Kemiallista kasvinsuojelua ei käytetä päiväkotien, koulujen ja leikkipaikkojen läheisyydessä. Kemiallisten kasvinsuojeluaineiden käytöstä on laadittava omavalvontasuunnitelma ja työt tehdään noudattaen käyttöturvallisuustiedotetta ja omavalvontasuunnitelmaa. Kemiallisia

kasvinsuojelutöitä tekevällä tulee olla voimassa oleva kasvinsuojelututkinto, töistä pidetään kirjaa, aineita annostellaan valmistajan ohjeiden mukaan ja töitä ei tehdä pölytyshyönteisten lentoaikaan. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3.3 Tilaajan ja palveluntarjoajan velvollisuudet

Ulkoalueiden hoidon tilaaja määrittää alueen hoidon ja kunnossapidon tavoitteet. Hoitoluokalla ilmaistaan haluttu tavoitetilä. Samalla alueella voi olla käytössä eri hoitoluokkia. Tilaajalla voi olla sopimuksissa määriteltynä myös esimerkiksi ekologisuu-teen, energiatehokkuu-teen, esteettisyyteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen liittyviä tavoitteita. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkoaluehoidon tarjouspyyntö ja sopimus perustuvat nykytilanteen määrittelyyn. Nykytilanteen määrittelyyn kirjataan kohteen

- pinta-alat
- hoitovelka
- nykytilanteen hoituluokat
- käyttötapa
- käyttäjämäärät
- ulkopuolinen kuormitus
- erityispiirteet
- aiemmin tehdyt selvitykset

Ennen uuden sopimuskauden alkua hoidetaan hoitovelka tai siitä sovitaan erikseen sopimuksessa. Sopimuskauden alkaessa hoituluokka vastaa sovittua hoituluokkaa. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkoaluehoidon ja kunnossapidon tilaaja määrittää tarjouspyyntöasiakirjoihin hoituluokat, lumien läjityspaikat ja läjityksen keston sekä tarvittaessa hoitotehtävien laatupoikkeamat. Tarjouspyynnön liitteiksi laaditaan esimerkiksi puhtaana- ja talvikunnossapitosuunnitelmat sekä viheralueiden hoitosuunnitelma. Ennen tarjouksen laatimista annetaan palvelun tarjoajalle mahdollisuus tutustua kohteeseen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon palveluntarjoaja kirjaa tarjousasiakirjoihin kaikki tilaajan pyytämät tiedot. Hoito- ja kunnossapitotehtävät tulee tehdä sopimuskauden ajan huolellisesti noudattaen hoitoluokkia ja hoidolle asetettuja muita tavoitteita. Kiinteistökirjanpitoon kirjataan auraukset, hiekoitukset, paikkaukset, korjaukset, hoito- ja huoltotyöt sekä tarkastukset. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3.4 Kasvillisuusrakenteet

Nurmikot

A1-hoitoluokan nurmikko eli koristenuurmikko on vihreä, tasainen, terve ja rikkakasviton sekä aina moitteeton ja edustava. Nurmikossa ei näy roskia, likaa tai vaurioita. Hoitotoimenpiteitä tehdään säännöllisesti ennen kuin näkyviä vaurioita alkaa esiintyä. A2-hoitoluokan nurmikko eli käyttönuurmikko on voimakkaasta kulutuksesta huolimatta elinvoimainen ja yleisilmeeltään siisti. Hoitotoimia tehdään ulkonäköhaittojen esiintyessä. A3-hoitoluokan eli luonnonnuurmikko antaa hoidetun vaikutelman. Hoitotoimenpiteitä sen verran, että yleisilme on yhtenäinen. Nurmikoita hoidetaan KH 85-00420 Piha-alueiden kasvien hoito ohjekortin mukaan. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Niityt

Niittyjen hoidon ja kunnossapidon laatuvaatimukset ovat Viheralueiden hoidon VHT'14:n mukaiset (KiinteistöRYL 2021/1). Avoimet viheralueet ovat luonnostaan tai ihmistoiminnasta syntyneitä niittyjä ja peltoja. Avoimet viheralueet jaetaan viiteen luokkaan (Tajakka 2020).

A1 arvoniityt ovat erityisen arvokasta maisemaa ja kulttuuriperinnettä. A2 käyttöniityt ovat harrastamiseen ja ulkoiluun varattuja niittyjä. A3 maisemaniityt ovat avoimen kulttuurimaiseman ja ruohovartisen luonnonkasvillisuuden säilyttämiseen varattuja niittyjä. A4 avoimet alueet ovat avoimuuden säilyttämiseen varattuja luonnonniittyjä, -ranta-alueita ja ruovikoita sekä avoimia alueita, joita ei hoideta tai hoito on vain vesakon poistoa. A5 maisemapellot ovat muokattuja ja kylvettyjä maa-alueita, joilla kasvatetaan maisema- ja hyötykasveja sekä niihin liittyviä saarekkeita ja reunavyöhykkeitä. (Tajakka 2020.)

Kuntta

Kuntta on sammalta ja varpukasvillisuutta kasvava viljelty metsänpohjamatto tai siirretty metsäalueelta. Kuntan lajivalikoimaa ja elinvoimaisuutta ylläpidetään siten, että säilyy luonnon kuntan yleisilme. Kunttaa hoidetaan Viheralueiden hoito VHT'14:n mukaisesti. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokan kuntta-alueita ovat pihojen ja puistojen koristekasvillisuus. Kuntta on yleisilmeeltään moitteettomassa kunnossa, rikkakasviton, aukoton ja elinvoimainen. A2-hoitoluokan kuntta-alueisiin kuuluvat pihojen ja puistojen maanpeitekasvillisuus. Yleisilme on siisti, aukoton, tiheä ja elinvoimainen. A3-hoitoluokan kuntta-alueet ovat luonnonmukaisia pihojen ja puistojen alueita. Hoitotoimenpiteillä pidetään kuntta-alue siistinä, yhtenäisenä ja elinvoimaisena. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Puut

Puu on pitkäikäinen, rakenteellisesti kestävä, turvallinen, lajilleen tyypillinen, elinvoimainen ja sopii hyvin kasvuympäristöönsä. Huomioitava puiden biologiset lainlaisuudet. Puita hoidetaan KH 85-00420 Piha-alueiden kasvien hoito ohjekortin mukaan. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Metsiköt

Metsiä, pienpuustoa ja taimikoita hoidetaan Viheralueiden hoito VHT'14:n perusteella. (KiinteistöRYL 2021/1). Taajamametsät on jaettu hoitoluokkiin ja niitä hoidetaan hoitoluokkakohtaisten luonnonhoitosuunnitelmien ja tavoitteiden mukaisesti. Hoitoluokat ovat C1 lähimetsät, C2 ulkoilu- ja virkistysmetsät, C3 suojametsät, C4 talousmetsät ja C5 arvometsät (Nuotio 2014, 80.)

C1 lähimetsät sijaitsevat asutuksen välittömässä läheisyydessä. Metsiä hoidetaan maiseman ja käytön ehdoilla ja tavoitteena on puuston luontainen uudistaminen. Hoidon kannalta tärkeää on metsän viihtyisyyden, turvallisuuden, elinvoimaisuuden ja suoja-arvojen säilyttäminen. (Nuotio 2014, 80.)

C2 ulkoilu- ja virkistysmetsät ovat asutuksen lähialueilla ja kauempana taajamasta. Metsiä hoidetaan retkeilyn, ulkoilun, marjastuksen, sienestyksen ja metsästyksen ehdoilla. Hoidon painopisteenä on luonnon monimuotoisuus, metsäekosysteemin elinvoimaisuus ja puuston kasvu. (Nuotio 2014, 80.)

C3 suojametsät ovat rakennetun ympäristön, asutuksen ja häiriötä aiheuttavien toimintojen välissä. Suojametsä toimii suoja-alueena esimerkiksi melu-, pöly- ja pienhiukkaspäästöiltä. Hoidossa painotetaan kasvillisuuden ja puuston peittävyyttä, monikerroksisuutta ja elinvoimaisuutta. Myös virkistyskäyttö ja maisema huomioidaan hoidossa. (Nuotio 2014, 80.)

C4 Talousmetsät sijaitsevat asutuksesta kauempana tai taajaman ulkopuolella. Talousmetsien odotetaan antavan kestävä tuoton ja säilyttävän biologisen monimuotoisuuden. Hoito perustuu Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion Hyvän metsänhoidon suosituksiin. (Nuotio 2014, 80.)

C5 arvometsät ovat erityisiä metsäalueita taajamissa ja sen ulkopuolella. Metsiä hoidetaan erillisen suunnitelman ja metsäkuvioden erityisarvojen mukaan. (Nuotio 2014, 80.)

Pensaat ja köynnökset

Pensasryhmät, pensaat ja köynnökset ovat elinvoimaisia, näyttäviä ja siistejä lajeille tyypillistä kasvutapaa suosien ja istutusryhmän muoto ja koko huomioiden. A1- luokan alueen istutukset ovat aina yleisilmeeltään edustavia ja moitteettomia. A2-hoitoluokan alueen

istutukset ovat siistejä. A3-hoitoluokan alueella istutukset ovat hoidettuja ja yhtenäisiä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit (kausikasvit)

Perennat, ryhmäruusut ja ryhmäkasvit peittävät kasvualustan pian istutuksen jälkeen, ovat hyvässä kunnossa ja kasvilajille tyypillisiä. Sipuli- ja mukulakasvustot ovat elinvoimaisia ja runsaita. Kasvustot eivät kukkumiskautensa jälkeen rumenna alueen yleisilmettä. A1-hoitoluokan alue on aina yleisilmeeltään moitteeton ja edustava, A2-hoitoluokan alue on siisti ja A3-hoitoluokan alue on hoidetun ja yhtenäisen näköinen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3.5 Päälysrakenteet

Sidotut päällysteet

Sidotuja päällysteitä ovat asfaltti, kenttäkiveykset, nupu- ja noppakiveykset, betonikiveykset ja laatoitukset, liuskekiveykset ja puupäällysteet. Kaikissa hoitoluokissa päällysrakenteiden tulee olla siistejä, turvallisia ja suunnitelmien mukaisia. Kulkuväylien liikenne- ja kulkuolosuhteet ovat turvalliset ja liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä käyttökunnossa. A1-hoitoluokan päällystetyt alueet ovat aina yleisilmeeltään edustavia ja moitteettomassa kunnossa, A2-hoitoluokan alueet ovat siistejä ja A3-hoitoluokan alueet ovat hoidetun ja yhtenäisen näköiset. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Sitomattomat päällysteet

Sitomattomia päällysteitä ovat sora-, sepeli-, murske- ja kivituhkapäällysteet. Kaikissa hoitoluokissa päällysteet ovat siistejä, turvallisia ja suunnitelmien mukaisia. Päällystettyjen kulkuväylien liikenne- ja kulkuolosuhteet ovat turvalliset ja liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä käyttökunnossa myös talvella. A1-hoitoluokan päällystetyt alueet ovat aina yleisilmeeltään edustavia ja moitteettomassa kunnossa, A2-hoitoluokan alueet ovat siistejä ja A3-hoitoluokan alueet ovat hoidetun ja yhtenäisen näköisiä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Muut päällysrakenteet

Muita päällysrakenteista ovat jää- ja sorakentät. Jääkenttien hoidon ja kunnossapidon laatuvaatimukset ovat Viheralueiden hoito VHT'14 mukaiset. Sorakenttien hoito ja kunnossapito tehdään kohdekohtaisten suunnitelmien mukaisesti. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3.6 Aluevarusteet

Aidat, portit, puomit ja kaiteet

Kaikissa hoitoluokissa aidat, kaiteet, portit ja puomit ovat siistejä, turvallisia ja toimintakuntoisia. Aitojen, kaiteiden, porttien ja puomien tulee olla ehjiä, suorassa ja tukevasti pystyssä. Portit ja puomit avautuvat ja sulkeutuvat vaivattomasti. A1-hoitoluokan aidat, kaiteet, portit ja puomit ovat puhtaita ja tahrattomia, A2-hoitoluokassa voi olla vähäisiä tahroja ja likaa, A3-hoitoluokassa voi olla likaa ja tahroja. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Talovarusteet

Talovarusteita ovat esimerkiksi ulkoalueilla olevat hiekoitushiekkalaatikot, lipputangot, rappurallit, pyörätelineet, postilaatikot, tuhka-astiat, roskakorit ja -astiat sekä tomutus- ja kii-vaustelineet. Kaikissa hoitoluokissa talovarusteet toimintakuntoisia, siistejä ja turvallisia. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluolassa talovarusteet ovat tahrattomia, lumesta ja liasta puhtaita. Roska- ja tuhka-astiat eivät aiheuta haittoja ja eivät ehdi täyttyä, lähiympäristö pysyy edustavana ja moitteettomassa kunnossa. Rappurallien alustat ovat puhtaat. A2-hoitoluokan talovarusteissa sallitaan vähäinen lika. Roska- ja tuhka-astioiden lähiympäristö pysyy siistiä, vähäisiä kulttuuriroskia voi esiintyä satunnaisesti, häiritseviä kulttuuriroskia ei ole ja vaaralliset roskat poistetaan viipymättä. Tyhjennyskertojen välillä roskat eivät pursua ulos täyttöaukosta. Rappurallien alustat ovat puhtaita ja vain hieman täyttyneitä. A3-hoitoluokan roska- ja tuhka-astioiden ympäristö pysyy hoidetun näköisenä, kulttuuriroskia voi esiintyä jonkin verran häiritsemättä alueen yleisilmettä ja haittaamatta astioiden käyttöä. Vaaralliset roskat poistetaan viipymättä. Rappurallien alustoihin tulee mahtua kengistä kantautuva aines kuten roska ja lumi. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Talo-opasteet

Talo-opasteita ovat osoitenumerot, opastuskilvet, opastuskartta ja kiinteistön nimikilvet. Kaikissa hoitoluokissa talo-opasteet ovat toimintakuntoisia, siistejä ja turvallisia. Maahan asennetut opastetolpat ovat tukevasti pystyssä ja suorassa. Opasteet ovat ehjiä ja valot ovat toimintakuntoiset. Opasteiden merkinnät näkyvät selkeästi ja opasteet ovat lumesta ja liasta puhtaita. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Liikunta- ja leikkikenttävarusteet sekä putoamisalustat

Liikuntavälineitä ovat ulkokuntoiluvälineet, peliareenat, pelimaalit, rullalautailu-, parkour- ja streetworkout-välineet. Leikkivälineitä ja varusteita ovat keinut, keinumisvälineet, hiekkalaatikot, karusellit, kiipeilytelineet, liukumäet, lelulaatikot, köysiradat ja muut ulkoleikkivälineet. Putoamisalustoja ovat leikkivälineiden alla ja ympärillä olevat iskua vaimentavat alustat, vaimennusvaatimus määräytyy putoamiskorkeuden mukaan. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Liikuntaan ja leikkiin tarkoitettujen alustojen, varusteiden, kalusteiden ja rakenteiden tulee olla määräysten ja standardien mukaisia, siistejä, turvallisia ja käyttökuntoisia. Tarkastus, huolto ja ylläpito ovat valmistajan ohjeiden mukaisia tai voimassa olevien standardien ja ohjeiden mukaisia siten, että hoidon tavoite täyttyy ja ettei välineistä ja rakenteista aiheudu vaaraa käyttäjän terveydelle ja omaisuudelle. Liikunta- ja leikkipaikalla olevien muiden rakenteiden, kuten tukimuurien, aitojen ja ulkorakennusten on oltava standardien vaatimusten mukaisia. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Hoidossa noudatetaan liikunta- ja leikkipaikalle laadittua tarkastus- ja ylläpitosuunnitelmaa ja toimenpiteet kirjataan esimerkiksi kiinteistönpitokirjaan. Tarkastuksista laaditaan kirjallinen raportti. Tarkastuksen tekijällä on oltava tehtävään soveltuva koulutus ja työkokemus. Viallisten ja turvallisuutta vaarantavien välineiden käyttö estetään. Liikunta- ja leikkipaikalla ei ole irtokalusteita ja ilmoitustaulu on kunnossa, leikkihiekkä on leikkiin sopivaa ja puhdasta. Leikkihiekkä vaihdetaan kunnan terveystieteiden suositusten mukaan. Vioista ja puutteista raportoidaan tilaajalle viipymättä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Liikunta- ja leikkikentän varusteet ovat ehjiä ja puhtaita. Alueella ei ole turvallisuutta vaarantavia ja sinne kuulumattomia esineitä. Graffiteista, sotkuista ja tarroista raportoidaan viipymättä tilaajalle. (KiinteistöRYL 2021/1.)

3.7 Alueen rakenteet

Tukimuurit

Tukimuureilla tuetaan maamassoja. Tukimuurien materiaalina käytetään betonia, kiveä, puuta ja elementtejä. Kaikissa hoitoluokissa tukimuurien tulee olla ehjiä, siistejä, turvallisia ja suunnitelman mukaisia. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Avo-ojat, maassa olevat hulevesikourut, linjakuivatuskourut ja hulevesikaivot

Avo-ojat, hulevesikourut, linjakuivatuskourut ja hulevesikaivot on tarkoitettu hulevesien koamiseen. Kaikissa hoitoluokissa hulevesikourut, hulevesikaivot ja linjakuivatuskourut ovat toimintakuntoisia. Kaivojen ja linjavesikourujen kansien tulee olla oikeassa korossa ympäröivään päällysteeseen nähden, eivätkä saa aiheuttaa vaaratilanteita. Jää poistetaan kaivoista ja kansista, kun on odotettavissa runsaita määriä sulamisvesiä tai vesisateita pakasten jälkeen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Avo-ojien, vesikourujen ja sadevesikaivojen toimintakuntoa häiritsevät kulttuuriroskot, eritteet, kasvijätteet ja alueelle kuulumattomat esineet tulee poistaa. Vaaralliset roskat on poistettava viipymättä. Hulevesikaivojen on toimittava entiseen tapaan sulatuksen jälkeen.

Rumpu on puhdas kertyneestä maa-aineksesta ja roskista aukaisun jälkeen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Luonnonmukaiset hulevesirakenteet

Luonnonmukaisilla hulevesirakenteilla viivytetään ja puhdistetaan hulevesiä sekä vähennetään niiden muodostumista. Luonnonmukaisia hulevesirakenteista ovat esimerkiksi viheralueet, viherpainanteet, kosteikot, lammikot, altaat, padot ja uomat. Rakenteilla pyritään pienentämään tai korvaamaan hulevesiviemärointi. Rakenteissa käytetään luonnonmukaisia materiaaleja ja menetelmiä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Luonnonmukaiset hulevesirakenteet pidetään toimintakuntoisina, ettei tulvimista tapahdu. Hulevesirakenteet ja kasvillisuus pidetään hoitoluokituksen ja hoitosuunnitelman mukaisessa kunnossa. Kasvisuuden hoidossa sovelletaan Viheralueiden hoito VHT'14 vaatimuksia. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät

Ulkovesiaiheita ovat suihkulähteet, koristealtaat ja purorakennelmat. Kastelujärjestelmiin kuuluvat sadetus-, tihkukastelu- ja altakastelujärjestelmät. Kaikissa hoitoluokissa ulkovesiaiheet ovat käyttökelpoisia, siistejä ja turvallisia sekä kastelujärjestelmät toimintakuntoisia. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Kevätkunnostuksena koristealtaiden puhdistus ennen vedellä täyttöä ja varmistetaan, että kastelujärjestelmät ovat käyttökunnossa. Kasvukaudella kastelujärjestelmät ovat jatkuvasti toimintakunnossa ja toimivat suunnitelman mukaan. Syyskunnostuksena suihkulähteet, koristealtaat ja kastelujärjestelmät on tyhjennetty ennen pakkasten tuloa ja jäätymisestä vaurioituvat laitteet on varastoitu. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokan vesiaiheissa ei ole kasvijätettä, irtohiekkaa, kulttuuriroskaa, eritteitä eikä sinne kuulumattomia esineitä. A2-hoitoluokan vesiaiheissa voi olla vähän irtohiekkaa, kasvijätettä ja pieniä kulttuuriroskia. Eritteet, vaaralliset roskat ja ulkovesiaiheisiin kuulumattomat esineet on poistettava viipymättä. Koristealtaiden vesi vaihdetaan riittävän usein, ettei ulkonäköhaittoja ole. Pesu suoritetaan siten, että puhdistettu pinta on siisti ja vaurioitumaton. Pesuaineiden tulee soveltua käytetyille pinnoille. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ajoluiskat ja lastauslaiturit

Ajoluiskat ja lastauslaiturit ovat siistejä, ehjiä, turvallisia ja jatkuvasti käyttökunnossa. Päälysteen tulee olla ehjä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokan ajoluiskilla ja lastauslaitureilla ei ole kulttuuriroskia, irtohiekkaa, kasvijätettä, eritteitä, nesteiden aiheuttamia tahroja tai valumia eikä alueelle kuulumattomia esineitä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A2-hoitoluokan ajoluiskilla ja lastauslaitureilla voi olla pieniä kulttuuriroskia, vähän irtohiekkaa, kasvijätettä, eritteitä, nesteiden aiheuttamia tahroja tai valumia ja alueelle kuulumattomia esineitä. Vaaralliset roskat on poistettava viipymättä. Lastauslaitureiden alle saattaa kertyä sinne kuulumattomia esineitä, häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä ja eritteitä siten, etteivät ne häiritse lastauslaiturin yleisilmettä, hygieniaa ja käyttöä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A3-hoitoluokan ajoluiskille ja lastauslaitureille saattaa kertyä jonkin verran häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä, eritteitä ja alueelle kuulumattomia esineitä siten, etteivät ne häiritse alueen käyttöä. Lastauslaitureiden alle saattaa kertyä sinne kuulumattomia esineitä, häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä ja eritteitä siten, etteivät ne häiritse lastauslaiturin yleisilmettä, hygieniaa ja käyttöä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Lumitöiden, pinnan tasauksen ja polanteen poiston osalta ajoluiskan on oltava aina käyttötarkoituksensa mukaisessa kunnossa. Ulko-ovien ja porttien on oltava avattavissa talvella. A1-hoitoluokassa lumen ja sohjon auraus aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 30 mm ja A2-hoitoluokassa 50 mm. Liukkautta torjutaan niin usein, että alueet ovat käyttötarkoituksensa mukaisessa kunnossa. Liukkaudentorjuntamateriaali on työselostuksen mukainen ja levitysjälki on tasainen koko käsiteltävällä alueella. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet

Portaat, luhtikäytävät, terassit ja parvekkeet ovat siistejä, turvallisia, ehjiä ja jatkuvasti käytökelpoisia ympäri vuoden. Päälysteen tulee olla ehjä ja turvallinen. Jatkuvan lumisateen aikana portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet ovat kulkukelpoisessa kunnossa ja ulko-ovet ja portit ovat avattavissa. A1-hoitoluokan alueilla lumen ja sohjon poisto aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 30 mm ja A2-hoitoluokan alueilla 50 mm. Liukkautta torjutaan niin usein, että alueet ovat turvallisia. Liukkaudentorjuntamateriaalin levitysjälki on tasainen koko alueella ja määrä työselostuksen mukainen. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokan alueella ei ole kulttuuriroskia, irtohiekkaa, kasvijätettä, eritteitä, nesteiden aiheuttamia tahroja tai valumia eikä alueelle kuulumattomia esineitä. A2-hoitoluokan alueella voi olla pieniä kulttuuriroskia, vähän irtohiekkaa, kasvijätettä, eritteitä, nesteiden aiheuttamia tahroja tai valumia ja alueelle kuulumattomia esineitä. Vaaralliset roskat tulee poistaa viipymättä. A3-hoitoluokan alueelle saattaa kertyä jonkin verran häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä, eritteitä ja alueelle kuulumattomia esineitä siten, etteivät ne häiritse alueen käyttöä. Vaaralliset roskat tulee poistaa viipymättä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Puhdistukseen käytettävien pesuaineiden tulee soveltua käsiteltäville pinnoille. Puhdistettu pinta ei saa aiheuttaa liukastumisvaaraa, pinnan tulee olla kuiva, siisti ja vaurioitumaton. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Ulkorakennukset

Ulkorakennuksia ovat varastot, katokset, jätekatokset, leikkimökit ja huvimajat. Ulkorakennusten tulee olla siistejä, ehjiä, turvallisia ja käyttökelpoisia. Ulkorakennukset ovat suorassa ja tukevasti pystyssä, merkinnät näkyvät selkeästi, ovet avautuvat ja sulkeutuvat, tuuletushormit ovat toimintakuntoiset ja hajuhaittoja ei ole. (KiinteistöRYL 2021/1.)

A1-hoitoluokan ulkorakennukset ovat puhtaita ja tahrattomia. A2-hoitoluokan ulkorakennuksissa voi olla vähän likaa ja tahroja. Vähäinen sadeveden roiskeista, kasvillisuudesta tai levästä aiheutuva lika sallitaan. A3-hoitoluokan ulkorakennuksissa voi olla likaa ja tahroja. Sadeveden roiskeista, kasvillisuudesta tai levästä aiheutuva lika sallitaan. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Viherkatot ja katto- ja kansipuutarhat

Viherkatto on rakennuksen kattorakenteen päällä oleva kasvillisuusrakenne. Kattopuutarha on viherkattorakenne, joka on yleensä oleskelualue kattorakenteen päällä. Kansipuutarha on viherrakenne kansirakenteen päällä. Viherkaton ja katto- ja kansipuutarhan on täytettävä niille asetetut esteettiset, toiminnalliset ja turvallisuusvaatimukset. Toimivuutta seurataan ja tehdään hoitotoimenpiteitä. (KiinteistöRYL 2021/1.)

Viherseinä

Viherseinä on pystysuora kasvien peittämä rakenne. Kasvit on istutettu seinään kiinnitettävään moduulimaiseen runkoon, kuten lokerikkoon, kennostoon tai pusseihin. Viherseinän tulee täyttää sille asetetut esteettiset, toiminnalliset ja turvallisuusvaatimukset. Rakenteen ja järjestelmien toimivuutta seurataan ja tehdään hoitotoimenpiteitä. Viherseinän ja seinän välinen rako tulee pitää auki ala- ja yläpuolelta ilmankierron varmistamiseksi. (KiinteistöRYL 2021/1.)

4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä

4.1 Kunnossapidon järjestäminen

Lappeenrannan kaupungin omistamia kiinteistöjä hallinnoi Lappeenrannan Toimitilat Oy. Lappeenrannan Toimitilat Oy on emoyhtiö konsernissa, joka tarjoaa toimitiloja kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin sekä yrityksille (Lappeenrannan Toimitilat -konserni 2021b). Lappeenrannan Toimitilat -konserniin kuuluva Tilakeskus vastaa kaupungin oman palvelutuotannon toimitilojen hallinnoinnista, ylläpidosta, rakennuttamisesta ja peruskorjauksista (Lappeenrannan Toimitilat -konserni 2021c). Oman palvelutuotannon toimitiloja ovat mm. koulut, päiväkodit, nuorisotilat sekä liikunta- ja kulttuuritilat. (Lappeenrannan Toimitilat -konserni 2021a).

Lappeenrannan kaupungin oman palvelutuotannon kiinteistöjen hoidosta ja kunnossapidosta huolehtii Saimaan Tukipalvelut Oy. Saimaan Tukipalvelut Oy kuuluu Lappeenranta-konserniin, omistajina ovat Lappeenrannan kaupunki, Etelä-Karjalan hyvinvointialue, Imatran kaupunki, Savitaipaleen kunta ja Taipalsaaren kunta. Saimaan Tukipalvelut Oy tarjoaa omistajilleen ruoka ja puhtauspalveluja sekä kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalveluja. (Saimaan Tukipalvelut Oy e.)

Saimaan Tukipalvelut Oy:n Kunnossapitopalvelut vastaa Lappeenrannan kaupungin oman palvelutuotannon rakennusten kunnossapidosta ja kiinteistöhuollosta. Kunnossapitopalveluihin kuuluvat

- kunnossapito ja rakentaminen
- kiinteistöhuolto
- ulkoalueet ja jätehuolto. (Saimaan Tukipalvelut Oy c.)

Kunnossapito ja rakentaminen suorittaa kiinteistöjen kunnossapitoa ja rakentamista pienistä huoltotöistä peruskorjauksiin. Palvelujen tuottamiseen käytetään omia ammattilaisia ja sopimusurakoitsijoita. (Saimaan Tukipalvelut Oy b.)

Kiinteistöhuolto huolehtii rakennusten taloteknisten laitteiden hallinnasta, käytöstä ja huollosta. Tehtäviin kuuluvat ennakkohuollot, etävalvonta ja päivystys. LVISA töissä käytetään sopimusurakoitsijoita. (Saimaan Tukipalvelut Oy a.)

Ulkoalueet ja jätehuolto teettää kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon sopimusurakoitsijoilla. Ulkoalueiden hoitoon kuuluvat myös ulkoleikkivälinetarkastukset ja korjaukset sekä sadevesijärjestelmien puhtaanapito. Jätehuollossa tehtäviin kuuluvat kiinteistöjen jätehuollon astia- ja tyhjennysmäärien päivittäminen sekä astioiden uusiminen. (Saimaan Tukipalvelut Oy d.)

4.2 Palvelujen hankinta ja kilpailuttaminen

Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito hankitaan oman organisaation ulkopuolelta. Koska Saimaan Tukipalvelut Oy on julkinen kunnallinen osakeyhtiö, on tavara-, palvelu- ja rakennusurakkahankinnoissa noudatettava julkisille hankinnoille säädettyä kansallista hankintalakia ja EU:n hankintadirektiiviä. (Työ- ja elinkeinoministeriö a.)

Ulkoalueiden hoito ja kunnossapitopalvelut kilpailutetaan määrävälein. Sopimusten kesto on kaksi vuotta, lisäksi on mahdollisuus käyttää kaksi optiovuotta. Palvelut kilpailutetaan uudestaan viimeistään neljän vuoden välein.

Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon hankinnasta ilmoitetaan hankitalain mukaisesti. Ilmoittamiseen käytetään HILMAa, valtiovarainministeriön ylläpitämää maksutonta sähköistä ilmoituskanavaa julkisista hankinnoista. (Työ- ja elinkeinoministeriö b.)

Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon hankintaan kuuluvat kiinteistöt sijaitsevat eri puolilla Lappeenrannan kaupungin aluetta. Reuna-alueiden kiinteistöjen keskinäinen etäisyys on noin 70 km. Laajasta maantieteellisestä alueesta johtuen kilpailutettavat kiinteistöt on jaettu 14:än alueeseen siten, että yhteen alueeseen kuuluvat kiinteistöt sijaitsevat mahdollisimman lähellä toisiaan. Tarjouspyynnössä on annettu mahdollisuus tarjota yhden tai useamman alueen ulkoalueiden hoitoa.

4.3 Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon tehtävät

Ulkoalueita hoidetaan ja kunnossapidetään sopimusten liitteinä olevien kohdekohtaisten palvelukuvausten (Liite 1) ja aluekarttojen (Liitteet 2, 3 ja 4) mukaisesti. Palvelukuvauksesta selviää kiinteistön ulkoaluehoitoon kuuluvat työt ja tehtävät. Aluekartassa on kiinteistön hoidettavan alueen rajat. Muutamiin kohteisiin on lisätty myös lumityöalueen rajat selventämään hoidettavana olevaa lumityöaluetta.

Ulkoalueiden hoidon sopimuksissa ja palvelukuvauksissa ei ole mainintaa KiinteistöRYL 2021/1 mukaisista hoitoluokista. Ulkoalueita hoidetaan palvelukuvauksissa kerrottujen tietojen pohjalta sekä vakiintuneen käytännön mukaisesti. Vaadittu ulkoalueiden laatutavoite, yleisilme ja käyttö noudattavat hyvin pitkälti KiinteistöRYL 2021/1 mukaista päähoitoluokkaa A rakennetut viheralueet sekä sen alaluokkia.

Palvelukuvaus

Palvelukuvauksesta laadittua mallipohjaa (Liite 1) on muokattu jokaiselle kohteelle sopivaksi. Tarkoituksena on, että kohteiden palvelukuvauksen rakenne on samanlainen, vain

kohteisiin sisältyvissä tehtävissä, toistuvuudessa ja työn valmistumisen määräajoissa on eroja.

Palvelukuvaus on jaettu yleisiin työtehtäviin, kevättöihin, syystöihin ja talvitöihin. Yleiset työtehtävät ovat suurimmaksi osaksi kausitöistä riippumattomia ympäri vuoden tehtäviä töitä. Kevät-, syys- ja talvityöt ovat kausittain tehtäviä töitä.

Palvelukuvauksen neljä saraketta ovat

- yleinen järjestys ja työtehtävät
- X=tehdään
- toistuvuus
- lisätieto.

”Yleinen järjestys”-sarakeessa on lueteltu työtehtävät. ”X=tehdään”-sarakeesta selviää, kuuluuko kyseinen työ kohteen tehtäviin. Jos sarakeessa on rasti, työ kuuluu tehdä. ”Toistuvuus”-sarakeessa kerrotaan, kuinka usein työ tulee tehdä. ”Lisätieto”-sarakeeseen on kirjattu työtehtäviä koskevia tarkennuksia.

Yleiset tehtävät

Roskalenkki-työtehtävään kuuluvat alueen irtoroskien keräys ja piharoska-astioiden tyhjennys. Toistuvuus säädetään kohteen tiedossa olevan roskaantumisen perusteella. Ulkoalueiden hoitourakoitsija vie kerätyt roskat kokonaan pois kiinteistöltä eikä käytä hyväksi esimerkiksi kiinteistön jätekeräilyvälineitä.

Päällystettyjen alueiden puhdistus -työtehtävään sisältyy sidottujen päällysteiden puhdistus. Puhdistus tehdään koneellisesti tai käsin ja tarvittaessa käytetään kostutusta pölyämisen estämiseksi. Puhdistuksessa tulee huomioida erityisesti leikkialueiden turva-alustat, sisäänkäyntien edustat ja syvennykset. Leikkialueiden turva-alustat menettävät vaimentavia turvaominaisuuksia ja alustat ovat liukkaita, jos niiden päällä on hiekkaa tai muuta roskaa. Talvikaudella hiekoitusseppeli kantautuu helposti sisätiloihin aiheuttaen ylimääräistä siivoustyötä. Päällysteissä havaituista vioista tulee ilmoittaa tilaajalle. Kuvassa 1 on puhdistamattomia päällystettyjä alueita ja kuoppia asfaltissa.



Kuva 1. Puhdistamattomia päällystettyjä alueita ja kuoppia asfaltissa

Rappurallien ja alustojen puhdistus -työtehtävässä kuuluu nostaa rappurallit pois paikaltaan ja poistaa alle kerääntynyt irtoaines (Kuva 2). Talvella tulee huolehtia riittävän usein tyhjenyksestä, jotta alle kertynyt lumi ei tuke rappurallia ja estä sen normaalia käyttöä.



Kuva 2. Irtoainesta ja linnun ulostetta rappurallien alla ja sisäänkäynnin edustalla

Kiinteistöjen havainnointi -työtehtävässä ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee tehdä käyntiensä yhteydessä havaintoja kiinteistön alueella mahdollisista vioista. Havaituista vioista ilmoitetaan tilaajalle, joka päättää jatkotoimenpiteistä.

Järjestyshäiriöiden ja ilkivallan havainnointi -työtehtävässä ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee tehdä käyntiensä yhteydessä havaintoja kiinteistön alueella mahdollisista järjestyshäiriöistä ja ilkivallasta. Esimerkiksi graffitit ovat hyvin yleisiä ilkivallan muotoja ja ne pyritään poistamaan mahdollisimman nopeasti (Kuva 3).



Kuva 3. Graffiteja

Leikkivälineiden havainnointi -työtehtävässä ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee tehdä käyntiensä yhteydessä havaintoja ulkoleikkivälineistä ja -kalusteista. Havaituista vioista

ilmoitetaan tilaajalle, joka tilaa korjaustyön puitesopimusten perusteella ulkoleikkivälineitä ja -kalusteita korjaavalta sopimusurakoitsijalta. Ulkoleikkivälineiden ja -kalusteiden vähäisten korjausten suorittaminen kuuluu ulkoalueita hoitavalle urakoitsijalle. Vähäisiä töitä ovat esimerkiksi keinujen poistaminen talven ajaksi tai hiekkalaatikon ympärille kasaantuneen hiekkalaatikkohiekan lapioiminen takaisin hiekkalaatikkoon. Kuvan 4 rikkinäisistä ulkoleikkivälineistä tulee ilmoittaa Tilaajalle.



Kuva 4. Rikkinäisiä ulkoleikkivälineitä

Sadevesikaivojen havainnointi -työtehtävään sisältyy kiinteistön alueen sadevesivesikaivojen toiminnan tarkkailu. Jos kaivo vetää huonosti tai ei ollenkaan, tulee asiasta ilmoittaa tilaajalle. Kaivossa saattaa olla hiekkaa tai se on jäänyt. Tilaaja tilaa kaivon tyhjennyksen tai sulatuksen sopivaksi katsomaltaan urakoitsijalta.

Sadevesijärjestelmien toimivuuden havainnointi ja puhdistus -työtehtävään kuuluu sadevesikaivojen kansien ja kannen alla olevien ritilöiden sekä maassa olevien kourujen ja rännikaivojen puhdistus roskasta ja hiekasta. Lisäksi tehdään havaintoja rakennuksen sadevesijärjestelmien toimivuudesta maasta käsin ja tarvittaessa ryhdytään viipymättä puhdistustoimenpiteisiin. Esimerkiksi sateella rakennuksen seinät kastuvat räystäskourun tulviessa yli reunojen. Tulvimisen saattaa aiheuttaa räystäskourun tai syöksytorven tukkeutuminen roskasta. Sadevesijärjestelmissä esiintyviä yleisiä ongelmia ovat esimerkiksi:

- roskat rännikaivoissa
- leikkivälineet sadevesikaivoissa
- jäätyneet sadevesikaivot
- tukkeutuneet räystäskourut ja kattokaivot (Kuva 5).



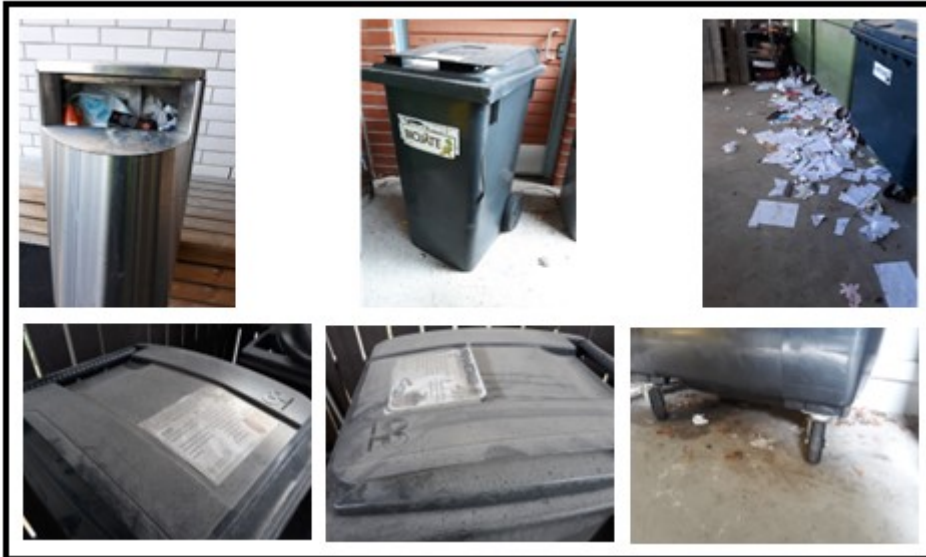
Kuva 5. Sadevesijärjestelmissä esiintyviä yleisiä ongelmia

Sadevesijärjestelmien tarkastus ja puhdistus -työtehtävään kuuluu katon, kattokaivojen, rännien, rännikaivojen ja syöksytorvien tarkastus ja puhdistus irtoroskista. Tehtävä on aika-taulutettu suoritettavaksi määräajoin kaksi kertaa vuodessa 31.7. ja 30.9. mennessä. Työ tehdään kesä- heinäkuun ja elo- syyskuun aikana. Tehtävästä on tehty määräaikaishuolto Lappeenrannan kaupungin käyttämään Huoltokirja -ohjelmaan. Tilaaja ottaa määräaikaishuollon työn alle ja samalla tehtävästä lähtee muistutusviesti sähköpostilla ulkoalueiden hoitourakoitsijalle. Ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee kuitata sähköpostin linkistä työ tehdyksi suoritettuaan tehtävän.

Nurmikon leikkaus -työtehtävässä leikataan hoidetut nurmialueet kasvukaudella palvelukuvauksen toistuvuus sarakkeen taajuuden mukaisesti normaalisti kerran kuukaudessa. Kesän sääolosuhteiden vaihdellessa saattaa olla tarve leikata nurmikko useammin. Ylimääräiset leikkuutyöt ovat ulkoalueiden hoitourakoitsijan mahdollista laskuttaa erikseen.

Jätehuoneen tai -katoksen ja astioiden puhdistus -työtehtävässä lattia ja astioiden ulkopuoli pestään tai pyyhitään kostealla. Työ tehdään kerran vuodessa kesäkuussa. Astioiden sisäpuolisesta pesusta huolehtii Etelä-Karjalan Jätehuolto Oy.

Jätehuoneen tai -katoksen roskien keräys ja lakaisu -työtehtävän kuuluu huolehtia jätehuoneiden ja katosten siisteydestä. Lattialta poistetaan sinne pudonneet ja kulkeutuneet roskat sekä lakaistaan tarvittaessa lattiapinta. Avoinna olevien jäteastioiden kannet suljetaan. Ylitytöistä sekä hajonneista ja vuotavista jäteastioista ja muista ongelmista ilmoitetaan tilaajalle. Kuvassa 6 on roskaa jätekatoksen lattialla, likaisia jäteastioita ja täysi roska-astia.



Kuva 6. Roskaa jätekatoksen lattialla, likaisia jäteastioita ja täysi roska-astia

Rikkakasvien ja sammaleen hävittäminen ja torjunta -työtehtävään sisältyy rikkakasvien ja sammaleen poisto istutuksista, kulkureiteiltä, seinän vierustoilta sekä laatoitusten ja kiveysten saumoista (Kuva 7). Rikkakasvien kemiallisessa poistamisessa noudatetaan KiinteistöRYL 2021/1 vaatimusta ja ohjetta.



Kuva 7. Rikkakasveja seinän vierustalla ja kiveysten saumoissa

Ulkovalaisimien huolto ja polttimoiden vaihto -työtehtävässä vaihdetaan pimeänä oleviin ulkovalaisimiin polttimot ja likaiset valaisinkuvut pyyhitään tarvittaessa. Polttimot ja nostinkulut saa laskuttaa tilaajalta erikseen. Sähköalan ammattilaista vaativat työt ilmoitetaan tilaajalle, joka tilaa puitesopimuksen mukaisen sähköurakoitsijan suorittamaan työn. Sähköalan ammattilaiselle kuuluvat esimerkiksi led-valaisimien korjaukset ja uusimiset (Kuva 7).



Kuva 7. Sähköalan ammattilaisen korjausta odottavia led-valaisimia

Pienten korjausten suorittaminen -työtehtävään kuuluvat kaikki ulkoalueille sijoittuvat pienet korjaustyöt, joista selviää mukana kannettavilla työkaluilla. Esimerkkinä koulujen ja päiväkotien aidattujen alueiden porttien pienet korjaustyöt.

Liputus-työtehtävässä ulkoalueiden hoitourakoitsija nostaa ja laskee lipun liputussääntöjä noudattaen kiinteistön lipputankoon vakiintuneina ja virallisina liputuspäivinä. Muita liputuksia voidaan tilata tarvittaessa ja ulkoaluehoidon urakoitsija laskuttaa ne erikseen tarjouksensa mukaisella hinnalla.

Kevätyöt

Katon ja sadevesijärjestelmien tarkastus, puhdistus ja raportointi -työtehtävään kuuluu katon, kattokaivojen, rännien, rännikaivojen ja syöksytorvien tarkastus ja puhdistus irtoroskista. Työtehtävään kuuluu laatia ja lähettää tilaajalle raportti työn aikana havaituista vioista. Tehtävä on aikataulutettu tehtäväksi keväällä 30.5. mennessä. Työ tehdään huhti- toukuun aikana heti sääolosuhteitten salliessa. Tehtävästä on tehty määräaikaishuolto Huoltokirja -ohjelmistoon, tilaaja ottaa määräaikaishuollon työn alle ja samalla lähtee työstä muistutusviesti sähköpostilla ulkoalueiden hoitourakoitsijalle. Ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee kuitata työ tehdyksi suoritettuaan tehtävän.

Hiekoitushiekan poisto ja poiskuljetus -työtehtävään sisältyy kiinteistön alueelta talven aikana kertyneen hiekoitushiekan poisto. Hiekka poistetaan päällystetyiltä alueilta ja nurmikon reuna-alueilta. Hiekoitushiekan poisto ei saa aiheuttaa pölyämistä. Hiekka ja hiekan poistosta syntyneet hiekkakasat tulee poistaa keväällä mahdollisimman pian hiekoituskauden päätyttyä.

Kevätsiivous ja siivousjätteen poisvienti -työtehtävässä siivotaan kiinteistön alueelle talven aikana kertyneet roskat ja luonnonroskat. Ulkoalueiden hoitourakoitsija hävittää jätteet jätemääräysten mukaisesti. Jättemaksuja ei voi erikseen veloittaa, ne kuuluvat kuukausihintaan.

Syystyöt

Katon ja sadevesijärjestelmien tarkastus, puhdistus ja raportointi -työtehtävään kuuluu katon, kattokaivojen, rännien, rännikaivojen ja syöksytorvien tarkastus ja puhdistus irtoroskista. Työtehtävään kuuluu laatia ja lähettää tilaajalle raportti työn aikana havaituista vioista. Tehtävä on aikataulutettu tehtäväksi syksyllä 30.11. mennessä. Työ tehdään loka- marraskuun aikana sääolosuhteitten mukaan, kun suurin osa puiden lehdistä on pudonnut ennen lumisateiden alkamista. Tehtävästä on tehty määräaikaishuolto Huoltokirja -ohjelmistoon, tilaaja ottaa määräaikaishuollon työn alle ja samalla lähtee työstä muistutusviesti sähköpostilla ulkoalueiden hoitourakoitsijalle. Ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee kuitata työ tehdyksi suoritettuaan tehtävän.

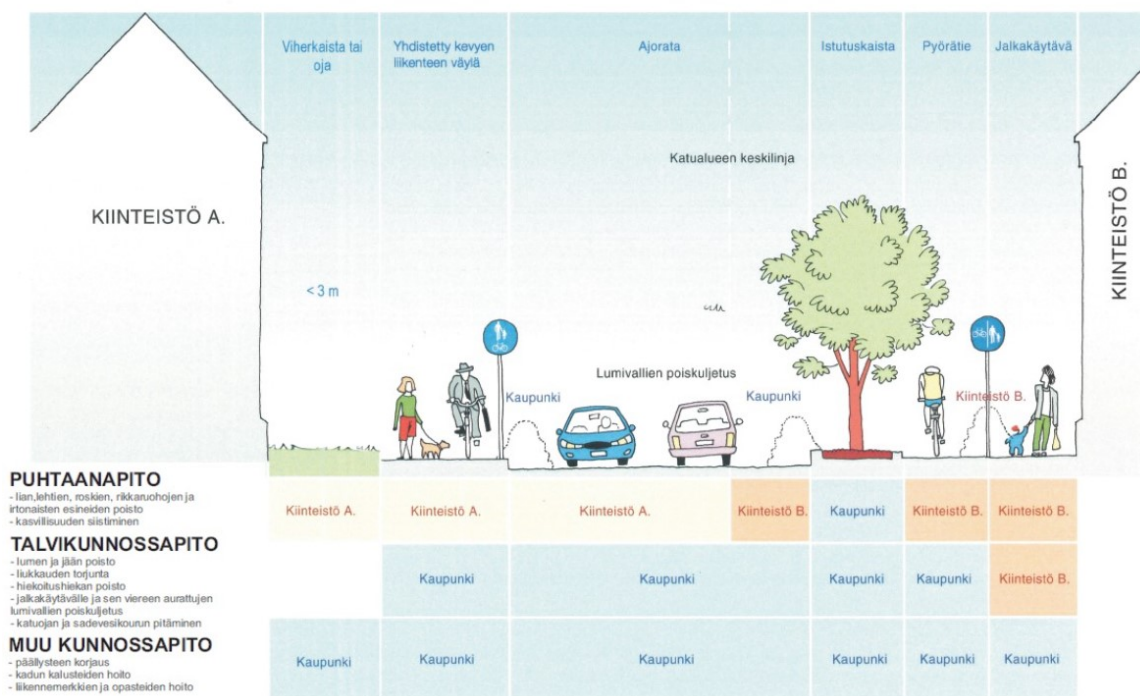
Syysiiivous ja siivousjätteen poiskuljetus -työtehtävässä poistetaan kiinteistön alueelle syksyllä pudonneet lehdet ja muut luonnonroskat. Ulkoalueiden hoitourakoitsija hävittää jätteet jätemääräysten mukaisesti. Jättemaksuja ei voi erikseen veloittaa, ne kuuluvat kuukausihintaan.

Talvityöt

Käsilumityöt-työtehtävään kuuluu tehdä lumityöt käsin käytettävillä työvälineillä esimerkiksi kolalla, lapiolla, petkeleellä tai lumilingolla. Lumityöt tehdään käsin kohdissa, missä ajettavalla koneella ei saa tai mahdu lumitöitä tekemään. Käsin suoritettavia lumitöitä kiinteistön alueella ovat mm. portaat, luiskat, ovien edustat, porttien ympäristö ja kapeat väylät päiväkotien leikkipihoilla. Uudet helposti rikkoutuvat leikkialustamateriaalit estävät myös lumen poiston painavilla työkoneilla. Palvelukuvauksen lisätieto -sarakeessa kerrotaan, mihin mennessä käsilumityöt tulee olla tehtynä.

Konelumityöt-työtehtävä sisältää ajettavalla työkoneella tehtävät lumityöt. Koneella auraetaan kiinteistön alueella olevat kulkuväylät, pysäköinti- ja lastausalueet sekä muut kiinteistön käyttöön liittyvät alueet. Kiinteistön vastuulle kuuluvat myös kiinteistölle johtavien liittymien ja kiinteistön kohdalla olevien jalkakäytävien lumityöt sekä auraamisesta syntyneiden vallien poistaminen. Kuvassa 8 on Lappeenrannan kaupungin vastuunjakotaulukko katualueen hoidosta. Liikenneturvallisuuden kannalta on tärkeää huolehtia kiinteistöltä katualueelle johtavien liittymien risteysalueiden vallien nopeasta poistamisesta. Aurattu lumi kasataan kiinteistön alueelle ennalta sovituille lumenlajityspaikoille. Palvelukuvauksen lisätieto sarakeesta selviää, mihin mennessä konelumityöt tulee olla tehtynä.

Vastuu katualueen hoidosta Lappeenrannassa



Kuva 8. Lappeenrannan kaupungin vastuunjakotaulukko katualueen hoidosta (Lappeenrannan kaupunki.)

Hiekoitus-työtehtävässä hiekoitetaan kiinteistön alueen kulkuväylät liukkauden torjumiseksi. Jalan kuljettavat väylät on hiekoitettava hyvin kaatumistapaturmien välttämiseksi. Hiekoitettavia alueita ovat mm. pysäköintialueet, mäet, portaat, luiskat ja ovien edustat. Hiekoitukseen käytetään hiekoitussepeleä raekoko 3–6 mm. Puuportaiden ja -terassien hiekoitukseen tulisi käyttää muuraushiekkää puupinnan kunnon suojelemiseksi. Lumen ja jään sulattaminen sulatusaineilla ei ole sallittua muuta kuin erityistapauksissa esimerkiksi jäätyneen sadevesikaivon kannen sulattamiseksi. Sulatusaineita kulkeutuu kengissä sisätiloihin ja vahingoittaa lattiapintoja. Liukkauden torjuntaan käytettävä hiekoitushiekka sisältyy sopimushintaan. Lisätyönä voidaan tilata ulkoalueiden hoitourakoitsijalta talovarusteisiin kuuluvien hiekoitushiekkalaatikoiden täyttö hiekoitussepelellä. Palvelukuvauksen lisätieto sarakkeessa mainitaan, mihin mennessä hiekoitus tulee olla tehtynä.

Kattolumien ja -lumikuormien sekä lumi- ja jäälippojen seuranta -työtehtävään kuuluu seurata katolle kertyvän lumen määrää ja painoa sekä katon reunoille muodostuvia lumi- ja jäälippoja. Ulkoalueiden hoitourakoitsijan tulee ilmoittaa tilaajalle välittömästi liiallisesta lumikuormasta tai vaaraa aiheuttavista lumi- ja jäälipoista sekä ryhtyä välittömästi estämään kulku vaara-alueella esimerkiksi puomein ja sulkunauhoin. Lappeenrannan alueella peruslumikuorma on 180 kg/m^2 vuoden 1969 jälkeen rakennetuissa rakennuksissa ja vanhemmissa rakennuksissa 165 kg/m^2 . Peruslumikuorma kuvaa tasakatolla olevan lumen määrää,

joka esiintyy kerran 30 vuodessa. Kattorakenteet suunnitellaan kestävämmän varmuuskertoimia käyttäen peruslumikuormaa suurempi kuorma (VESI.fi). Tilaajan tehtävä on arvioida lumen tai lumi- ja jäälippojen pudotustarve. Ulkoalueiden hoitourakoitsijan tehtäviin kuuluu lumen ja lumi- ja jäälippojen pudotus tarjoamallaan tuntityöperusteisella kattotyöveloituksella. Tarvittaessa voidaan käyttää apuna nostinta. Nostimen kustannukset on mahdollista laskuttaa tilaajalta. Lumenpudotustyössä ei saa käyttää metallityökaluja esim. metallilapiota tai petkelettä ja lunta ei tule poistaa kattopintaa myöten kattovaurioiden välttämiseksi.

Pelastustie ja väylät -työtehtävässä tulee pitää pelastustiet ja niille johtavat väylät sellaisessa kunnossa, että pelastusviranomaiset, vartiointi ja huoltoliikenne pääsevät liikkumaan alueella. Pelastustie on liikennemerkein merkitty ajotie. Hälytysajoneuvojen on päästävä pelastustietä käyttäen riittävän lähelle rakennusta. Pelastustietä käytetään onnettomuustilanteissa ihmisten, eläinten ja omaisuuden pelastamiseen. Lisäksi sammutusyksiköiden on päästävä lähelle sammutusveden lisäsyöttöpaikkoja (Pelastustoimi). Ensihoitoyksikön on päästävä kaikissa tilanteissa rakennuksen sisääntulon läheisyyteen.

Lumityövahingoista ilmoitus -työtehtävässä tulee ulkoalueiden hoitourakoitsijan ilmoittaa tilaajalle lumi- ja hiekoitustöissä sattuneista vahingoista. Ilmoitus tehdään virka-aikana ja vahingot tulee korjata välittömästi tai muuna tilaajan kanssa sovittuna aikana. Tarvittaessa tilaaja voi korjata vahingot itse ulkoalueiden hoitourakoitsijan laskuun, jos urakoitsijalla ei ole mahdollisuutta korjata vahinkoja tai korjaamisen aloittaminen kestää kohtuuttoman kauan. Kuvassa 9 on tyyppillisiä talven aikana tapahtuneita lumityövaurioita.



Kuva 9. Tyypillisiä lumityövaurioita

Lumen poiskuljetus -työtehtävässä lumi kuljetetaan pois kiinteistön alueelta Lappeenrannan kaupungin lumenkaatopaikalle. Lumen poiskuljettamisesta on sovittava tilaajan kanssa ja työ tehdään ulkoaluehoidon tarjouskilpailussa tarjotulla kuutiohinnalla €/m³. Vaihtoehtoisesti lumikasoja voidaan siirtää kiinteistön alueella sopivaan kohtaan, jos vapaata tilaa on käytettävissä. Siirtotyö suoritetaan tarjouskilpailutuksessa tarjotulla konetyöhinnalla €/h. Normaalisti lumen siirtotyö on edullisempaa kuin poiskuljetus, jos siirtomatkat ovat lyhyitä.

Kuvassa 10 on erilaisia talvella esiintyviä ongelmakohtia. Lunta portin alla, lumikasa hätäpoistumisoven takana, jääpuikkoja ja lumilippa räystäällä, jäiset portaat, lumikasa päiväkodin aidan vieressä, vesilammikko ulkoleikkiväliseen alla ja lumikasa kiinteistölle johtavassa liittymässä.



Kuva 10. Talvella esiintyviä ongelmakohtia

Muut palvelukuvauksessa mainitsemattomat työt

Palvelukuvauksessa on lueteltu tavallisimmat ja säännöllisesti toistuvat työtehtävät. Lisäksi ulkoalueiden hoitourakoitsijan tehtäviin kuuluu suorittaa ulkoalueilla palvelukuvauksessa mainitsemattomia työtehtäviä tarjouskilpailussa ilmoittamallaan tuntihinnalla. Tarjouskilpailussa kysyttiin hintoja seuraaville lisätöille (Jauho 2021, 34):

- huoltomies ja puutarhuri €/h
- kattotyöt turvaköydellä €/h
- konetyöt < 6 t €/h
- konetyöt > 6 t €/h
- lumen poisajo €/m³.

Tarjouskilpailussa oli optiona mahdollista antaa tuntihinta myös seuraaville töille (Jauho 2021, 34):

- kuorma-auto €/h
- koneellinen imu- ja kasteluharjaus €/h
- viemärin avaus ja huuhtelu imupaineautolla €/h
- höyrytys ja viemärin sulatus €/h
- painepesu €/h
- graffitin poisto €/h
- sadevesikaivon tyhjennys €/kpl
- lisäliputus €/h.

Optiona olevien töiden tarjoaminen ei ollut pakollista eikä sillä ollut vaikutusta tarjousvertailuun.

Esimerkkejä lisätöinä tilattavista töistä ovat kesäkaudella sadevesikaivojen tyhjennys, päällystämättömien kulkuväylien tasoitus, niityn niitto, ylimääräinen nurmikon leikkaus, vesakon raivaus sekä istutusten ja puiden hoito, leikkaus ja lannoitus. Talvella tilattavia lisätöitä ovat lumikasojen siirto ja poisajo, lumen ja jään pudotus katoilta ja räystäältä sekä sadevesikaivojen sulatus. Kevättalvella tulee lumi ja jää poistaa kattokaivoista ja kattoikkunoiden ympäriltä vuotovahinkojen välttämiseksi. Ympäri vuoden tilattavia lisätöitä ovat graffitien poistot, lisäliputukset, puiden kaadot sekä aitojen ja porttien vikojen korjaukset. Puiden kaato vaatii asemakaava-alueella Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvonnan luvan. Kuvassa 11 on nähtävissä kaadettavia kuivuneita puita ja aidan alle kasvanutta poistettavaa vesakkoa.



Kuva 11. Kaadettavia kuivuneita puita ja aidan alle kasvanutta poistettavaa vesakkoa

5 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia kirjalliset ohjeet Lappeenrannan kaupungin omistamien kiinteistöjen ulkoalueiden hoitoon ja kunnossapitoon. Ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon kirjallisena ohjeena on tähän saakka toiminut sopimus ja palvelukuvaus. Tässä työssä on avattu tarkemmin, mitä palvelukuvauksen työtehtävät sisältävät ja mitä seikkoja tulee ottaa huomioon tehtäviä suoritettaessa. Lisäksi opinnäytetyöhön on siirretty kiinteistöjen ulkoalueiden hoitoon ja kunnossapitoon liittyvää kirjoittamatonta ns. ”hiljaista tietoa”. Opinnäytetyö voi toimia myös perehdytysoppaana uudelle henkilöstölle ja tietolähteenä ulkoalueita hoitaville urakoitsijoille.

Opinnäytetyön alkuun on koottu lähteistä saatua teoretietoa ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta. Seuraavaksi kerrotaan lähdemateriaaleihin ja opinnäytetyön laatijan saamaan suulliseen tietoon perustuen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon järjestämisestä Lappeenrannan kaupungin omistamissa kiinteistöissä. Lopuksi avataan palvelukuvauksen tehtävien sisältöä opinnäytetyön laatijan kokemukseen ja saatuun suulliseen tietoon perustuen.

Opinnäytetyön tuloksena on saatu ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta tietopaketti, jossa avataan Lappeenrannan kaupungin omistamien kiinteistöjen hoidon ja kunnossapidon käytäntöjä sekä perehdytään Saimaan Tukipalvelut Oy:n toimintaan ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon järjestämisessä. Saatujen tulosten perusteella opinnäytetyö saattaisi toimia hyvin Saimaan Tukipalvelut Oy:n palvelukseen tulevan uuden henkilöstön perehdyttämiseen. Opinnäytetyö voisi toimia myös ulkoalueita hoitavien ja kunnossapitävien urakoitsijoiden oppaana perehtyessään Lappeenrannan kaupungin omistamien kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon käytäntöihin.

Lähteet

Jauho, J. 2021. EU-hankintailmoitus Tarjouspyyntö C347009. Lappeenrannan kaupunki.

Kangas, J. 2011. Kiinteistönhoidon mitoituksen kehittäminen. Tampereen ammattikorkeakoulu, Viitattu 29.1.2023. Saatavissa

https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/31637/Kangas_Jon.pdf?sequence=1

KiinteistöRYL. 2009. Kiinteistön perustietokortin laatiminen. Rakennustieto. Viitattu 25.3.2023. Saatavissa rajoitetusti <https://kortistot-rakennustieto-fi.ezproxy.saimia.fi/resource/juha/content/11055#page=1>

KiinteistöRYL. 2021. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito. Rakennustieto. Viitattu 29.1.2023. Saatavissa rajoitetusti https://ryl-rakennustieto-fi.ezproxy.saimia.fi/ryl/KiinteistoRYL/2021_1/4.html

Lappeenrannan kaupunki. Katujen ja kaupunkiympäristön kunnossapito. Viitattu 11.3.2023. Saatavissa <https://www.lappeenranta.fi/fi/liikenne-ja-kaupunkiymparisto/katujen-ja-kaupunkiympariston-kunnossapito>

Lappeenrannan Toimitilat -konserni. 2021 a. Etusivu. Viitattu 19.2.2023. Saatavissa <https://www.lappeenrannantoimitilat.fi/fi/Etusivu>

Lappeenrannan Toimitilat -konserni. 2021 b. LATO-konserni. Viitattu 19.2.2023. Saatavissa <https://www.lappeenrannantoimitilat.fi/fi/LATO-Oy>

Lappeenrannan Toimitilat -konserni. 2021 c. Toimitilat. Viitattu 19.2.2023. Saatavissa <https://www.lappeenrannantoimitilat.fi/fi/Toimitilat>

Nuotio, A-K. 2014. Viheralueiden hoito VHT'14. Julkaisu 55. Tampere: Tammerprint Oy.

Pelastustoimi. Pelastustie. Viitattu 18.3.2023. Saatavissa <https://pelastustoimi.fi/koti-ja-arki/ennaltaehkaisy/pelastustie>

Saimaan Tukipalvelut Oy a. Kiinteistöhuolto. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://www.saimaantukipalvelut.fi/fi/Palvelut/Kunnossapitopalvelut/Kiinteistohuolto>

Saimaan Tukipalvelut Oy b. Kunnossapito ja rakentaminen. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://www.saimaantukipalvelut.fi/fi/Palvelut/Kunnossapitopalvelut/Kunnossapito-ja-rakentaminen>

Saimaan Tukipalvelut Oy c. Kunnossapitopalvelut. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://www.saimaantukipalvelut.fi/fi/Palvelut/Kunnossapitopalvelut>

Saimaan Tukipalvelut Oy d. Ulkoalueet ja jätehuolto. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://www.saimaantukipalvelut.fi/fi/Palvelut/Kunnossapitopalvelut/Ulkoalueet-ja-jate-huolto>

Saimaan Tukipalvelut Oy e. Yritys. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://www.saimaantukipalvelut.fi/fi/Yritys>

Tajakka, H. 2020. RAMS 2020 – Päätöksentekijän opas viheralueiden kunnossapitoon. Viherympäristöliitto ry. Viitattu 4.2.2023. Saatavissa https://www.vyl.fi/site/assets/files/3225/vyl_rams_paatoksentekijanopas_valmis.pdf

Työ- ja elinkeinoministeriö a. Julkiset hankinnat. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://tem.fi/julkiset-hankinnat>

Työ- ja elinkeinoministeriö b. Hankintojen ilmoittaminen ja kynnysarvot. Viitattu 25.2.2023. Saatavissa <https://tem.fi/hankintojen-ilmoittaminen-ja-kynnysarvot>

VESI.fi. Kattojen peruslumikuorma. Viitattu 18.3.2023. Saatavissa <http://wwwi2.ymparisto.fi/i2/kattolumikuorma.html>

Ymparisto.fi Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. Rakentaminen. Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen. Viitattu 28.1.2023. Saatavissa https://www.ymparisto.fi/fi-rakentaminen/kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen

Liite 1. Palvelukuvaus mallipohja

1(2)

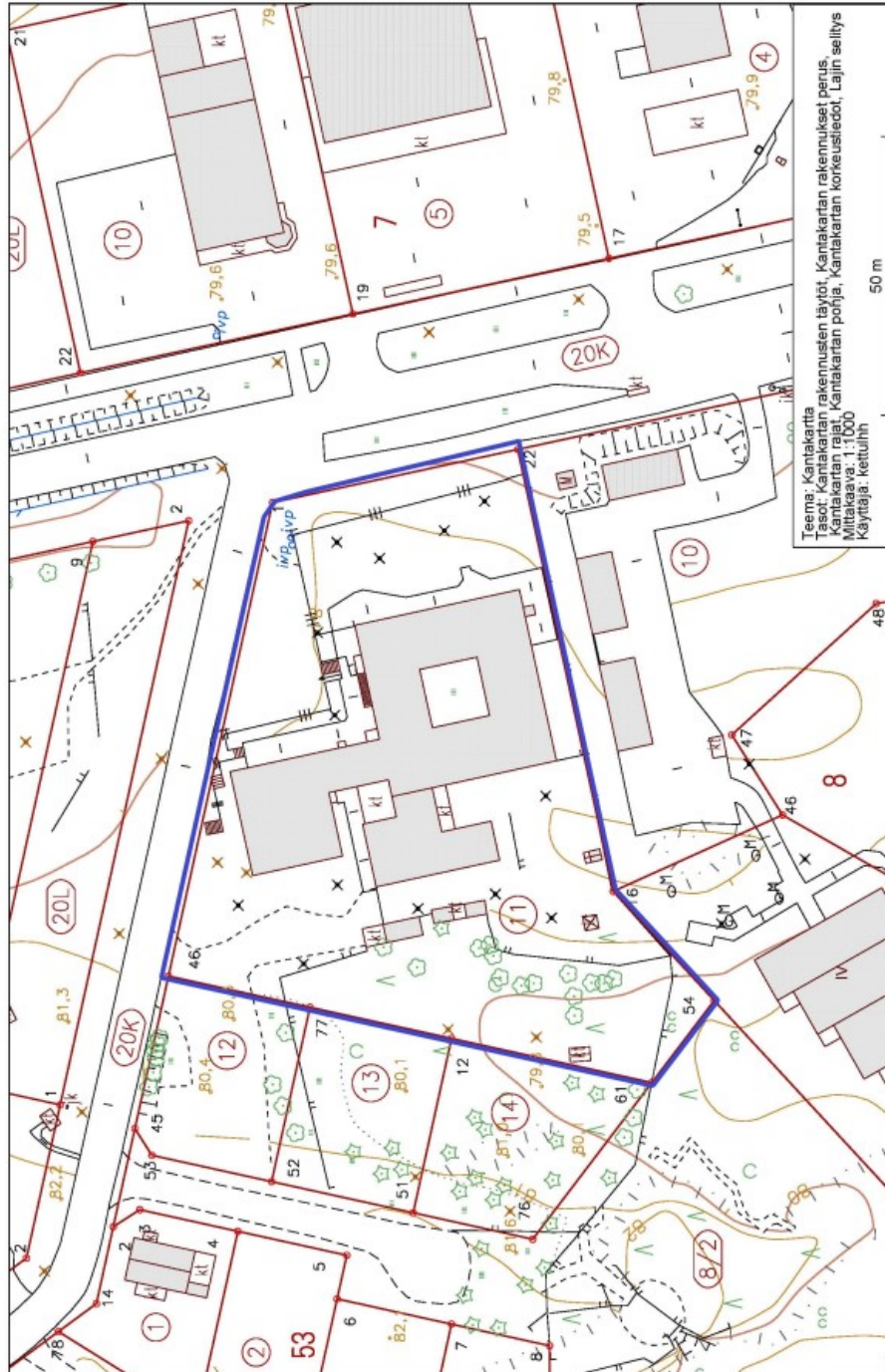
0.0. Mallipohja

Ulkoaluehoitosopimukseen kuuluvat työt ja tehtävät			
Yleinen järjestys ja työtehtävät	X=tehdään	Toistuvuus	Lisätieto
Roskalenkki	X	Arkipäivinä viikoloppuna	Irtoroskien keräys ja roska-astioiden tyhjiennys.
Pääilystettyjen alueiden puhdistus.	X	Tarvittaessa	Myös sisäänkäyntien edustat.
Rappurallien ja alustojen puhdistus.	X	Tarvittaessa	
Kiinteistön havainnointi.	X	Aina käyntien yhteydessä.	Viat ilmoitetaan tilaajalle.
Järjestyshäiriöiden ja ilkivallan havainnointi.	X	Aina käyntien yhteydessä.	Ilmoitetaan välittömästi tilaajalle.
Leikkivälineiden havainnointi.	X	Aina käyntien yhteydessä.	Pienten korjausten suorittaminen mm. keinujen poisto talveksi. Isommat viat ilmoitetaan tilaajalle.
Sadevesikaivojen havainnointi.	X	Aina käyntien yhteydessä.	Tyhjiennys- ja sulatustarpeesta ilmoitetaan tilaajalle.
Sadevesijärjestelmien toimivuuden havainnointi ja puhdistus.	X	Aina käyntien yhteydessä.	Puhdistetaan sadevesikaivojen kannet ja kannenalusritilät, maassa olevat kourut, rännikaivot yms. Havainnoidaan rakennuksen sadevesijärjestelmien toimivuus maasta käsin ja tarvittaessa ryhdytään välittömästi puhdistustoimenpiteisiin.
Sadevesijärjestelmien tarkastus ja puhdistus.	X	2 x kesällä, 31.7. ja 30.9. mennessä.	Tarkastetaan ja puhdistetaan irtoroskista katto, kattokaivot, rännit, rännikaivot ja syöksyorvet. Tehtävän suoritus kuitataan välittömästi huoltokirjaan.
Nurmikon leikkaus.	X	Kasvukaudella kuukauden välein.	Tehtävän suoritus kuitataan välittömästi huoltokirjaan.
Jätehuoneen tai -katoksen ja astioiden puhdistus.	X	Kerran vuodessa kesäkuussa.	Lattia ja astiat ulkopuolelta pestään tai pyyhkiään kostealla. Tehtävän suoritus kuitataan välittömästi huoltokirjaan.
Jätehuoneen tai -katoksen roskien keräys ja lakaisu.	X	Tarvittaessa	
Rikkakasvien ja sammaleen hävittäminen ja torjunta.	X	Tarvittaessa	Rikkakasvit ja sammaleet poistetaan mm. istutuksista, kulkureiteiltä, seinän vierustoilta, laatoitusten ja kivetysten saumoista.
Ulkovalaisimien huolto ja polttimoiden vaihto.	X	Tarvittaessa	Vaihdetaan palaneet polttimot ja puhdistetaan valaisinkuvut. Sähköalan ammattilaiselle kuuluvat työt ilmoitetaan tilaajalle.
Pienten korjausten suorittaminen.	X	Tarvittaessa	Sovittava tilaajan kanssa, erillisasiakuttavaa. Pienet korjaukset mukana olevilla työkaluilla.

Liputus	X	Vakiintuneet ja viralliset liputuspäivät.	Lisätieto
Kevättyöt	X=tehdään	Toistuvuus	Lisätieto
Katon ja sadevesijärjestelmien tarkastus, puhdistus ja raportointi.	X	Keväällä 30.5. mennessä.	Tarkastetaan ja puhdistetaan irtoroskista katto, kattokaivot, rännit, rännikaivot ja syöksyt orvet sekä täytetään ja lähetetään tilaajalle raportti.
Hiekkoitushiekan poisto ja poiskuljetus.	X	Keväällä	Hiekka poistetaan päälyysteytiltä alueilta ja nurmikkoreunoilta. Jättemaksut kuuluvat kuukaushintaan.
Kevätsiivous ja siivousjätteen poivienti.	X	Keväällä	Jättemaksut kuuluvat kuukaushintaan.
Syystyöt	X=tehdään	Toistuvuus	Lisätieto
Katon ja sadevesijärjestelmien tarkastus, puhdistus ja raportointi.	X	Syysyllä 30.11. mennessä.	Tarkastetaan ja puhdistetaan irtoroskista katto, kattokaivot, rännit, rännikaivot ja syöksyt orvet sekä täytetään ja lähetetään tilaajalle raportti.
Syysäsiivous ja siivousjätteen poiskuljetus.	X	Syysyllä	Jättemaksut kuuluvat kuukaushintaan.
Talvityöt	X=tehdään	Toistuvuus	Lisätieto
Käsilumityöt	X	Arkipäivinä Viikonloppuna	Klo 7:00 mennessä.
Konelumityöt	X	Arkipäivinä Viikonloppuna	Klo 7:00 mennessä.
Hiekkoitus, hiekka sisältyy sopimushintaan.	X	Arkipäivinä Viikonloppuna	Klo 7:00 mennessä.
Kattolumiin ja -lumikuormien sekä lumi- ja jäälippojen seuranta.	X	Alina käytien yhteydessä.	Välitön vaaran ilmoitus kiinteistön käyttäjälle ja tilaajalle sekä toimenpiteisiin ryhtyminen vaaran poistamiseksi.
Pelastustie ja väylät.	X	Tarvittaessa	Tulee pitää sellaisessa kunnossa, että pelastusviranomaiset, vartiointi ja huolto liikenne pääsevät liikkumaan alueella.
Lumityövahingosta ilmoitus.	X		Ilmoitus ja raportointi tilaajalle virka-aikana. Vahinkojen korjaus välittömästi tai muuna aikana tilaajan kanssa sovitulla tavalla.
Lumen poiskuljetus.	X	Tarvittaessa	Sovittava tilaajan kanssa, erillislaskutettavaa.

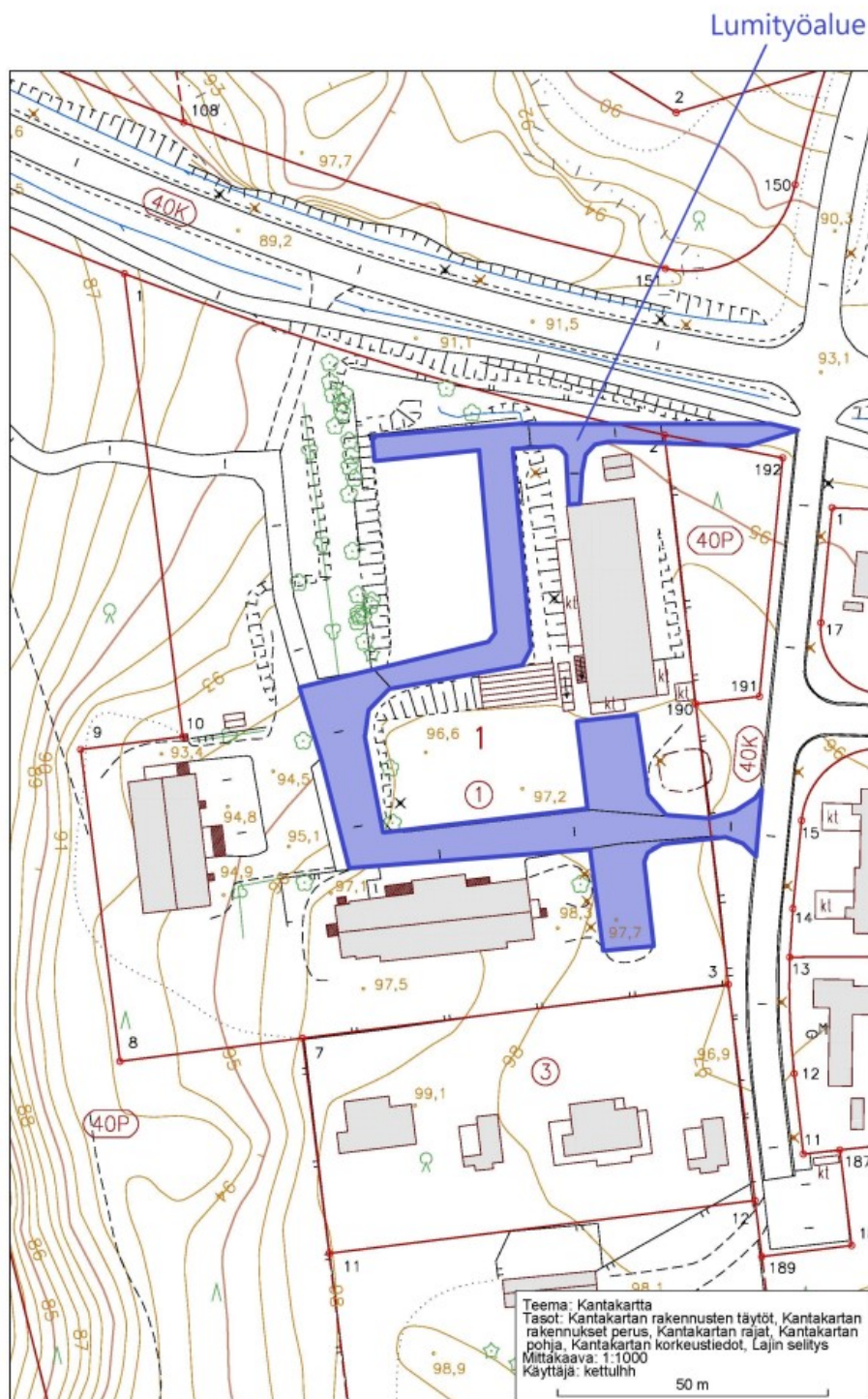
Ulkoaluehoitosopimukseen kuulumattomat työt ja lisätyöt ovat erillislaskutettavia töitä, joista tulee sopia tilaajan kanssa.

Liite 2. Aluekartta Voisalmen päiväkoti



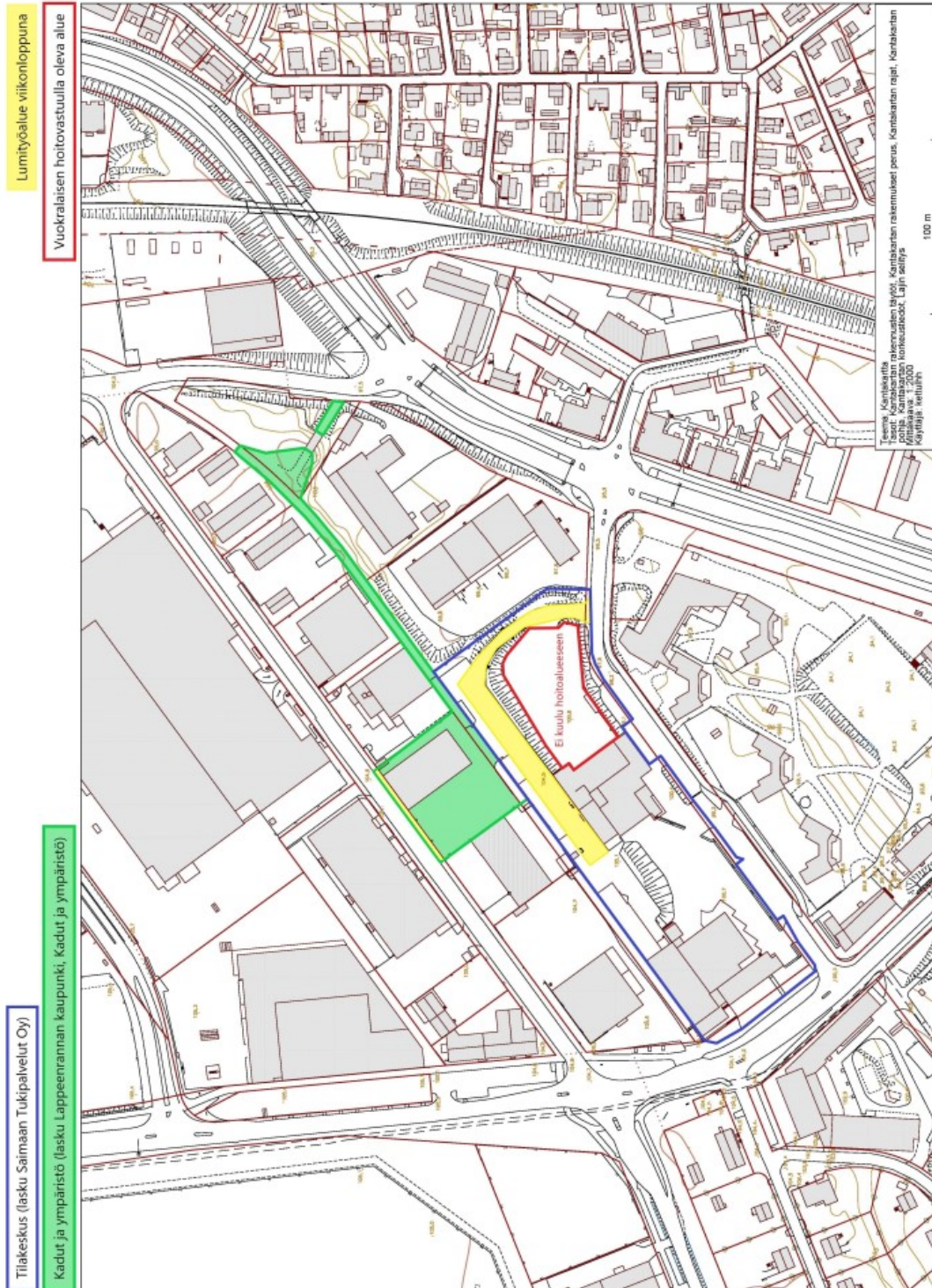
10.1. Voisalmen päiväkoti
Kantakartta, A4, 1:1000

Liite 3. Aluekartta Kanavansuun koulu



1.17. Kanavansuun koulu
Kantakartta, A4, 1:1000

Liite 4. Aluekartta Opintien kiinteistö



3.10. Opintien kiinteistö
Kantakartta, A3, 1:2000