

4. Ulkoalueiden hoito

40 Ulkoaluehuollon hallinto

401 Ulkoaluehuollon laadunvalvonta

Isännöitsijälle on ilmoitettu, mikäli kiinteistön tilojen, ulko- ja viheralueiden, rakenteiden ja järjestelmien kunnossa tai yleisessä järjestyksessä on havaittu toimenpiteitä edellyttäviä tai muita erityisiä asioita.

Ulkoaluehuollon laatua arvioidaan pääasiassa silmämääräisesti.

Arviointia tehdään ajoittain yhdessä asiakkaan kanssa sekä säännöllisesti toimeksi-saajan toimesta laadunarviointilomakkeen avulla.

Ulkoaluehuollon laatua arvioidaan myös laajempien asiakaskyselyjen yhteydessä.

402 Ulkoaluehuollon toimintaraportit

Tehdyistä siivouksista, poikkeamista ja toimenpiteitä vaativista seikoista on raportoitu isännöitsijälle sovitulla tavalla. Tehdyistä huolloista on raportoitu isännöitsijälle.

41 Ulkopuhtaanapito

Työn laatu arvioidaan toimituksen jälkeen.

- roskien poisto, siivoustoimenpiteet tarvittaessa
- hiekan ja pölyn poisto tarvittaessa
- kulttuuri- ja luonnonroskien poisto tarvittaessa
- rikkaruohojen poisto päällystetyiltä alueilta (tarvittaessa)
- hoitotarkastuskierros alueilla päivittäin

Aineet ja tarvikkeet kuuluvat kiinteähintaisissa tehtävissä sopimushintaan.

HUOM. Rivi- ja paritalojen sekä enintään 2-kerroksisten pienkerrostalojen etu- ja takapiha-alueen sekä pihakäytävältä asuntojen ovelle johtavan polun ja asuntoihin johtavien portaiden sekä porrastasanteiden siivouksesta vastaavat omalta osaltaan asukkaat, ellei muuta sovita. Muut em. ulkoalueiden puhtaanapitotyöt sisältyvät annettuun kiinteään kokonaishintaan.

Lisäveloitukseen oikeuttaa

- pölytys- ja pyykinkuivaustelineiden alustojen sekä jätehuoltoalueiden painepesu.
- kiintopäällystealueiden pesu tilauksesta
- tahallisen roskaamisen vuoksi tehtävät työkäynnit (tahallinen, ilkivallan luonteinen)
- ulosteiden, oksennusten ja öljy- ym. tahrojen poisto
- yhteisesti todetut, normaalista poikkeavasta roskaantumisesta aiheutuvat työkäynnit
- puhdistettavien alueiden toimeksisaajasta riippumaton kuoppautuminen tai ajoesteiden haitallinen uudelleen sijoittelu

411 Ylläpitopuhtaus

Käytävien näkemäalueella ei ole silmiinpistäviä roskia, käytävillä ja ovien edustoilla näkyviä roskia tai rikkakasveja.

Auratuilla alueilla ei ole näkyviä roskia, roskakoreissa on tilaa roskille eivätkä ne haise, sekä irrotettavissa olevissa rappuralleissa on tilaa lumelle ja roskille.

Ulkoalueiden ylläpitosiivous pitää yllä haluttua puhtauden perustasoa.

Sen vuoksi palvelutuote edellyttää vastaavan tasoista kauden alkupuhtautasoa, joka saadaan aikaan ulkoalueiden syys- ja kevätsiivouksella

Käytävien näkemäalueella ei ole silmiinpistäviä roskia eikä käytävillä ja ovien edustoilla näkyviä roskia tai rikkakasveja.

Auratuilla alueilla ei ole näkyviä roskia, roskakoreissa on tilaa roskille eivätkä ne haise. Irrotettavissa olevissa rappuralleissa on tilaa lumelle ja roskille.

hoidon tarkastuskierros alueilla valitun laatutason mukaisesti
roskien poisto, siivoustoimenpiteet tarvittaessa
hiekan ja pölyn poisto tarvittaessa
kulttuuri- ja luonnonroskien poisto tarvittaessa
rikkaruohojen poisto päällystetyiltä alueilta tarvittaessa

Lisäveloitukseen oikeuttaa:

- pölytys- ja pyykinkuivaustelineiden alustojen sekä jätehuoltoalueiden paine-pesu
- kiintopäällystealueiden pesu tilauksesta
- tahallisen roskaamisen vuoksi tehtävät työkäynnit (tahallinen, ilkvallan luonteinen)
- ulosteiden, oksennusten ja öljy- ym. tahrojen poisto
- yhteisesti todetut, normaalista poikkeavasta roskaantumisesta aiheutuvat työkäynnit

41101 Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, puhtaanapito

Ulko-ovien edustoilla eikä pääkulkuväylillä ei ole roskia, kasaantuvaa hiekkaa eikä pölyä.

41102 Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, lehtien keräys

Ulko-ovien edustoilla eikä pääkulkuväylillä ei ole kasaantuvia määriä puista pudonneita lehtiä.

41103 Pääkulkuväylien varusteiden puhtaanapito

Pääkulkuväylien ja ovien edustojen varusteiden puhtaus.

41104 Roskakorien ja tuhka-astioiden tyhjennys

Roskakorit ja tuhka-astiat ovat tyhjä.

41105 Ovien edessä olevien ritilöiden ja syvennyksien puhtaanapito

Ritilöissä ja syvennyksissä ei ole roskia tai hiekkaa.

41106 Liikennemerkkien opasteiden puhtaanapito (erillisveloitus)

Liikennemerkeissä ja opasteissa ei ole likaa tai tahroja

41108 Kiintopäällystealueiden roskien poisto

Kulttuuri- ja luonnonroskien poisto kiintopäällystealueilta.
Alueella ei ole silmiinpistäviä roskia.

41111 Rikkaruohojen poisto kiintopäällyste- ja laatoitetuilta alueelta

Kiintopäällystealueella ei ole rikkaruohoja.

411-L1 Ylläpitopuhtaus, kevennetty

Yleisnäkymä tyydyttää vähimmäisvaatimukset.

Roskien poiston välisenä aikana alueella voi olla vähäisessä määrin roskia ja pääkäytävillä tai ovien edustoilla jonkin verran häiritseviä roskia tai haittaavaa pölyä.

Poikkeavien säätilojen johdosta saa moitittavia tai puuttuvia siivoustuloksia olla korkeintaan 4 kertaa kaudella.

Muusta syystä tai laiminlyönneistä johtuvia moitittavia tai puutteellisia siivoustuloksia saa olla korkeintaan neljä kertaa kaudella.

hoidon tarkastuskierros alueilla kolmesti viikossa

412 Ulkoalueiden syys- ja kevätsiivous

Siivoustöiden välittömänä tuloksena on alueet siistitty sovittuun tasoon sovittuun päivämäärään mennessä.

Piha-alueiden, jalkakäytävien ja katuosuuksien yleisilme on suoritettujen toimenpiteiden jäljiltä siisti ja asiakkaat tyytyväisiä.

Hoidettavilla alueilla ei ole hiekoitushiekkaa tai kasaantuvaa pölyä, havaittavia kulttuuriroksia eikä luonnonroksia kevätsiivouksen jälkeen.
Hoidetuilla alueilla ei ole pysyvän lumen tullessa kasaantuvia lehtiroskia syysiiivouksen jälkeen.

Alkupuhtauden saavutettavan tuloksen arviointi välittömästi töiden päätyttyä.

- hiekan ja pölyn poisto
- kulttuuri- ja luonnonroksien poisto
- penkit, keinut, pyörätelineet ym. siirretään paikoilleen

Lisäveloitukseen oikeuttaa:

- kiintopäällystealueiden pesu tilauksesta
- yhtiön kevätsiivoukseen toimitetaan tarvittaessa vaihtolavat (ei ongelmajätteille)
- pölytys- ja pyykinkuivaustelineiden alustojen, jätehuoltoalueiden ym. painepesu
- penkit, keinut, pyörätelineet ym. korjataan ja maalataan tarvittaessa
- kasvien havu- ja/tai aitasuojaukset puretaan
- monivuotiset kasvit suojataan havuilla ja/tai aitauksella
- rikkaruohojen poisto päällystetyiltä alueilta

4121 Syysiiivous

Kiinteistön ulkoalueiden syksyisen alkupuhtaustason saavuttaminen sovitun tavoitteen mukaisesti.

Alkupuhtaus on perusteellisten siivoustoimenpiteiden jälkeen välittömästi alueella havaittava puhtaustaso. Alkupuhtauden tuloksen arviointi välittömästi töiden päätyttyä. Valmistunut tulos ilmoitetaan tehdyksi heti työn päätyttyä.

Työ ajoitetaan siten, että puiden lehdet ovat pääosin karisseet tai ennen kuin pysyvän lumen tulo on odotettavissa. Kiintopäällystealueilla ei ole kesän aikana kertynyttä kasaantuvaa pölyä.

Poikkeavien syyssäiden johdosta voi puista vielä siivousajankohdan jälkeen irrota runsaastikin lehtiä. Aikaisen talventulon yllättäessä siivouksen lopullisen tuloksen vastaanotto siirtyy kevääseen.

Penkit, keinut, pyörätelineet ym. irtovarusteet siirretään suojaan talveksi

4122 Kevätsiivous

Kiinteistön ulkoalueiden keväisen alkupuhtaustason saavuttaminen sovitun tavoitteen mukaisesti.

Alkupuhtaus on perusteellisten siivoustoimenpiteiden jälkeen välittömästi alueella havaittava puhtaustaso. Koko alueella ei ole silmiinpistäviä tai havaittavia vanhoja kulttuuriroskia tai luonnonroskia (lehtiä, kukintoja tai oksia) enää 4 viikon kuluttua siitä, kun koko työalue on vapaa lumesta ja jäästä. Kiintopäälystetyillä käytävillä, niiden nurmireunoilla ja paikoitusalueilla ei ole kasaantuvaa pölyä tai hiekoitushiekkaa. Valmistunut tulos ilmoitetaan tehdyksi välittömästi töiden päätyttyä.

Penkit, keinut, pyörätelineet ym. siirretään paikoilleen

42 Lumityöt ja liukkauden torjunta

Hoidettavat alueet on merkitty sijaintikarttaliitteeseen.

Lumityöt on tehty lumityösopimuksen mukaisesti sovittuun ajankohtaan mennessä. Hiekoitus tehdään tarvittaessa.

Hiekoitus on tehty siten että sovituilla kulkureiteillä on mahdollista liikkua liukastumatta.

Lumityöalueet ovat kulkukelpoisia ja turvalliset liikkua sekä viimeistellyn näköisiä.

Hiekoituskautena suoritetaan päivittäin jatkuvaa seuranta turvallisen liikkumisen mahdollistamiseksi. Tehdyt liukkauden torjuntatyöt kirjataan hiekoituspäiväkirjaan mahdollisten vahinkotapausten varalta.

Lisäveloitukseen oikeuttaa:

- sijaintikarttaliitteen mukaisten kohteiden pitäminen jäänsulatusaineella lumettomina
- lumien kuormaus kuljetusta varten
- lumien kuljetus kaatopaikoille
- sadevesikaivojen aukaisu paine/höyrytysauton avulla

VIITTEET: KIMI, Kiinteistötyön hallintajärjestelmä, Kiinteistöjen ulkotyöt. Kiinteistönhoidon Laatumallin lomakkeet: UH4-L1 ajosuunnitelma, UH4-L2 kelipäivystysuunnitelma, UH4-L3 kartta lumenkasauspaikeista, UH4-L4 toimintapalaverin muistio, UH4-L5 hiekoituspöytäkirja.

421 Lumityöt ja liukkauden torjunta, alue- ja kiireellisyysjako

4211 Piha- ja liikennealueet

421122 Liukkauden torjunta, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali

Ulko-ovien edustoille sekä pääkulkuväylille on levitetty tasaisesti sepeliä (raekoko 3-6 mm) 60-150 g/m²

421132 Lumen poisto, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali

Lumityöt ulko-ovien edustoilta sekä pääkulkuväyliltä on suoritettu

421141 Piha- ja pysäköintialue, alue L1

Lumi- ja jääkerros < 7 cm

421151 Sohjon ja loskan poisto, alue L1

Alue 2: kiinteä lumi- ja jääkerros on < 10 cm.

421155 Lumen kuormaus ja poiskuljetus (erillisveloitus)

Lumenkuormausalueilla on tilaa lisälumelle

421156 Sulavesien poisjohto (ilmoitusvelvollisuus)

Alueella ei ole liikkumista haittaavia vesilammikoita.

421157 Sadevesikaivojen aukaisu (ilmoitusvelvollisuus)

Vesi juoksee vapaasti sadevesikaivoihin

422 Lumityöt ja liukkauden torjunta, menetelmäjako

Hoidettavat alueet on merkitty sijaintikarttaliitteeseen.

42281 Konelumityöt

42282 Konehiekoitus

42285 Käsilumityöt

42286 Käsien hiekoitus

43 Kasvityöt

Tavoitteena on pitää istutukset, pensaat ja puut kauniina ja elinvoimaisina. Puut, pensaat ja istutukset pysyvät terveinä, elinvoimaisina ja istutusten alustat puhtaina. Pensaat ja puut ovat rakenteeltaan vahvoja ja muotoon leikattavat pensaat ovat viimeistelyjä.

Kasvitöiden laatua arvioidaan silmämääräisesti sekä asiakaskyselyjen ja -palautteen avulla. Kasvialustan kuntoa selvitetään tarvittaessa viljavuustutkimusten avulla.

Puiden, pensaiden ja istutusten hoitoa arvioidaan kasvukauden alussa ja 1-3 kertaa kasvukauden aikana.

Arviointeja tehdään kasvukauden aikana asiakkaan kanssa tarvittaessa

431 Pensasalueet

43101 Pensasalueiden rikkaruohontorjunta

Pensasalueiden kasvialustoissa ei ole rikkakasveja.

43103 Korvaustaimien istutus (erillisveloitus)

Alueella ei ole kuolleita pensaita.

43104 Ylläpitolannoitus (erillisveloitus)

Ylläpitolannoitus on tehty viljavuustutkimuksen ohjeiden mukaan.

43105 Keväinen hoitoleikkaus

Pensaissa ei ole kuolleita osia.

43106 Muotoleikkaus

Leikkausjälki on tasainen.

431-L1 Istutukset, kevennetty

Viheralueiden pensaiden ja muiden istutusten esteettisyyden ja elinvoimaisuuden säilyttäminen. Näitä ovat yksittäiset pensaat, pensasryhmät ja -aidat sekä yksi- ja monivuotiset perennat, massaistutukset, kesäkukka- ja ruusuryhmät kasvualustoineen.

Pensaat ovat pensasmaisessa muodossa, ylikasvu estetty eikä niissä ole runsaasti kuivia oksia. Muotoon leikattavat pensasaidat ovat leikatut, alustassa ei ole runsaasti pitkiä rikkakasveja.

Muut istutukset ovat vaatimattomia, vähän hoitoa vaativia ja paikallisiin kasvuoloihin sopeutuneita kasveja.

Kasvualustassa saa olla jonkin verran rikkakasveja. Istutusten yleisilmeeseen vaikuttavien ominaisuuksien mittaaminen koko kasvukauden ajan.

431-L2 Istutukset, normaali

Viheralueiden pensaiden ja muiden istutusten esteettisyyden ja elinvoimaisuuden säilyttäminen. Näitä ovat yksittäiset pensaat, pensasryhmät ja -aidat sekä yksi- ja monivuotiset perennat, massaistutukset, kesäkukka- ja ruusuryhmät kasvualustoineen.

Pensaat ovat pensasmaisessa muodossa, ylikasvu estetty eikä niissä ole kuivia oksia. Muotoon leikattavat pensasaidat ovat leikatut, alustassa ei ole silmiinpistäviä pitkiä rikkakasveja.

Muut istutukset ovat elinvoimaisia ja niiden kasvualusta on vapaa silmiinpistävästä rikkakasveista.

Istutusten yleisilmeeseen vaikuttavien ominaisuuksien arviointi koko kasvukauden ajan. Yksittäisten työsuoritusten arviointi heti suorituksen jälkeen. Istutusten laadussa sallitaan vähäisiä hetkellisiä poikkeamia.

433 Nurmikot

Yleistavoitteena on pitää nurmikko siistinä ja käyttökelpoisessa kunnossa. Nurmikon hoidon tuotteista arvioidaan pituutta, elinvoimaisuutta, esteettisyyttä, rikkakasvien määrää, kasvuston tiheyttä ja kasvualustan kuntoa kasvuolosuhteet huomioiden. Nurmikon kuntoa arvioidaan ensisijaisesti silmämääräisesti. Arvioinnissa voidaan käyttää laadunarviointilomaketta.

Nurmikon hoidon tuotteita arvioidaan kasvukauden alussa ja 1-3 kertaa kasvukauden aikana. Arviointeja tehdään kasvukauden aikana asiakkaan kanssa tarvittaessa. Kauden lopussa käydään asiakkaan sekä työntekijän kanssa palautekeskustelu. Viljavuustutkimusten avulla voidaan tarvittaessa tutkia kasvualustan kuntoa.

Lisäveloitukseen oikeuttaa:

- tautien ja tuholaisten torjunta
- nurmikon kastelu, nurmikon ilmastus, nurmikon kanttaus
- kukkasipuleiden istutus syksyllä, kesäkukkien hankinta ja hoito
- suoja-aitausten hoito, viljavuustutkimus
- lannoitteet, taimet, siemenet, kukkasipulit, multa ja käytettävät myrkyt

4331 Nurmikoiden leikkaus

Nurmikko on leikattu tasaisesti.
Nurmikon korkeus on noin 3-8 cm.
Näkyvää leikkuujätettä ei ole.

4332 Viimeistely

Nurmikasvuston reunoilla ei ole leikkaamatonta nurmea

4333 Ylläpitolannoitus

Ylläpitolannoitus on tehty viljavuustutkimuksen ohjeiden mukaan.

4335 Nurmikon paikkaus (erillisveloitus)

Korjattu nurmikon kohta ei erotu silmin havaittavasti ympäristöstä.

433-L1 Nurmikko, kevennetty

Niittynurmitasoiseksi jätettävien alueiden kasvien ja kasvualustan esteettisyyden ja elinvoimaisuuden säilyttäminen sovitun tavoitteen mukaisesti.

Nurmikon yleisilmeeseen vaikuttavien ominaisuuksien mittaus koko kasvukauden ajan.

Yksittäisten työsuoritusten mittaus heti suorituksen jälkeen.

Nurmikon laadussa sallitaan vähäisiä lyhytkestoisia poikkeamia.

- nurmikon niittäminen
- leikkausjätteiden poisto
- niittämistä haittaavien irtokivien poisto
- tautien ja tuholaisten torjunta

Lisäveloitukseen oikeuttaa:

- nurmikon kastelu, nurmikon ilmastus, nurmikon kanttaus
- kukkasipuleiden istutus syksyllä, kesäkukkien hankinta ja hoito
- suoja-aitausten hoito, viljavuustutkimus
- lannoitteet, taimet, siemenet, kukkasipulit, multa ja käytettävät myrkyt