

SUUNNITTELUN KESY-ASIAKIRJA:

Kunnossapitohankkeen työselostus (Kiinteistönpitonimikkeistö 2009)

Käyttöohje

Suunnittelija voi käyttää tätä malliasiakirjaa pohjana, kun hän laatii kunnossapitohankkeen työselostusta esimerkiksi kiinteistön ulkoalueelle.

Tätä malliasiakirjaa voi käyttää joko sellaisenaan kunnossapitohankkeen työselostuksen pohjana tai tarvittaessa poimia mallista vain ne asiakokonaisuudet, jotka liittyvät hankkeeseen. Tätä mallia sovellettaessa on erityisesti muistettava, että hanketta varten laadittavaan työselostukseen ei kirjata sellaisia asioita, joita hankkeessa ei ole.

Tämä malliasiakirja soveltaa Rakennustieto Oy:n ohjekortin *Infra 043-710145 Viherrakennushankkeen työselostuksen laatiminen, Infra 2015 Rakennusosa- ja hankenimikkeistö* ja lomakkeen *RT 80351 Viherrakennushankkeen työselostus, Infra 2015 Rakennusosa- ja hankenimikkeistö* sisältöä. Malliasiakirjan sisältöä on täydennetty ja tarkennettu kestävän ympäristörakentamisen (KESY) näkökannoilla, jotka on merkitty **vihreällä tekstillä**.

Tämän kunnossapitohankkeen työselostuksen otsikointi noudattaa Kiinteistönpitonimikkeistöä 2009. **Valmis työselostus sisältää jokaisen kohteessa esiintyvän työvaiheen otsikon. Ylimääräisiä, työhön kuulumattomia otsikoita ei mainita.**

Lomakepohjassa käytetyt keskeiset kestävän kehityksen käsitteet on selostettu KESY-käsiteluetelossa Kestävä ympäristörakentaminen (KESY) -hankkeen verkkosivuilta www.vyl.fi/tietopankki/kesy/.

Kunnossapitohankkeen työselostus

Kansilehteen tulevat tiedot

Täyttöohje:

Merkitään:

- *Tunnistetiedot*
- *Kunnossapitokohteen tiedot*
- *Työselostuksen nimi*
- *Päiväys*
- *Tieto, mitä urakoita työselostus koskee*
- *Työselostuksen laatijan tiedot.*

0 Kunnossapitohankkeen yhteystiedot

0.1 Tilaaaja

Täyttöohje:

Merkitään:

- *Yhteyshenkilön nimi*
- *Organisaatio*
- *Osoite*
- *Puhelinnumero*
- *Sähköposti*

0.2 Valvoja

Täyttöohje:

Merkitään:

- *Yhteyshenkilön nimi*
- *Organisaatio*
- *Osoite*
- *Puhelinnumero*
- *Sähköposti*

0.3 Suunnittelijat

Täyttöohje:

Merkitään pääsuunnittelijan, maisema-/pihasuunnittelijan ja muiden suunnittelijoiden:

- *Yhteyshenkilön nimi*
- *Organisaatio*
- *Osoite*
- *Puhelinnumero*
- *Sähköposti*

0.4 Muut osapuolet

Täyttöohje: *Ilmoitetaan hankkeen muut osapuolet, kuten kunnossapitokohteen käyttäjien edustaja.*

1 Kunnossapitokohteen tiedot

1.1 Työkohde

Täyttöohje: *Merkitään:*

- *Nimi*
- *Osoite*
- *Hankekoodi*

1.2 Työkohteen kuvaus

Täyttöohje: *Ilmoitetaan lyhyesti:*

- *millaisesta kohteesta on kyse (mm. piha-, leikkipaikka-, pysäköintialue)*
- *pinta-ala*
- *mitä kokonaisuuksia sisältyy urakkaan (mm. talvihoito, puhtaanapito, rakenteiden, kalusteiden ja varusteiden hoito, kasvillisuuden hoito)*
- *muuta urakan suorittamisessa erityisesti huomioitavaa.*

1.3 Kunnossapidon tavoitteet

Täyttöohje: *Ilmoitetaan lyhyesti, mitkä tavoitteet kunnossapitotyölle on asetettu ja miten urakoitsijan edellytetään niihin pyrkivän. Ilmoitetaan mm.:*

- *kunnossapidon ekologiset tavoitteet (mm. konetyöskentelyn hiukkas- ja CO₂-päästöt, polttoainekulutus, materiaalihankintojen hiili- ja vesijalanjälkien tavoitetasot, kemikaalien käyttörajoitukset)*
- *kunnossapidon sosiaaliset tavoitteet (mm. käyttäjien osallistaminen, käyttäjäturvallisuus, käyttäjäpalautte)*
- *kunnossapidon taloudelliset tavoitteet (mm. kustannusarvioiden toteutuminen, reklamaatioiden määrä)*
- *mikä on kohteen hoitoluokka*
- *muut mahdolliset tavoitteet*

1.4 Muuta huomioitavaa

Täyttöohje: *Ilmoitetaan muut kohteen kannalta tärkeitä huomioitavat asiat.*

2 Sisällysluettelo

Kunnossapitotyön yleiset laatuvaatimukset ja työohjeet

Täyttöohje: *Ilmoitetaan seuraavista vain ne kunnossapitotehtävät, jotka sisältyvät kunnossapitohankkeeseen.*

4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

4.1 Yleiset tehtävät

4.1.1 Tilaajan velvollisuudet

4.1.2 Palvelun tarjoajan velvollisuudet

4.2 Viherrakenteet

4.2.1 Nurmikot

4.2.2 Niityt

4.2.3 Puut

4.2.4 Metsiköt

4.2.5 Pensaat ja köynnökset

4.2.6 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit

4.2.7 Viherrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.3 Päälysrakenteet

4.3.1 Sidotut päällysteet

4.3.2 Sitomattomat päällysteet

4.3.3 Muut päällysterakenteet

4.3.4 Päällysrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.4 Aluevarusteet

4.4.1 Aidat, portit, puomit ja kaiteet

4.4.2 Talovarusteet

4.4.3 Talo-opasteet

4.4.4 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet

4.4.5 Liikennealueiden varusteet

4.4.6 Valaistusrakenteet

4.4.7 Ulkokalusteet

4.4.8 Aluevarusteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.5 Ulkopuoliset rakenteet

4.5.1 Tukimuurit

4.5.2 Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot

4.5.3 Ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät

4.5.4 Ajoluiskat ja lastauslaiturit

4.5.5 Portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet

4.5.6 Ulkorakennukset

4.5.7 Ulkopuolisten rakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

Viherrakennustyön yleiset laatuvaatimukset ja työohjeet

Kestävän ympäristörakentamisen mukaiset toimenpiteet

3 Kunnossapitotyön yleiset laatuvaatimukset ja työohjeet

Täyttöohje:

Tämän osan rakenne muodostuu samalla periaatteella kuin sisällysluettelon rakenne ja järjestys.

Ilmoitetaan kunnossapitohankkeeseen sisältyvien kunnossapitotehtävien yleiset laatuvaatimukset ja työohjeet siltä osin kuin ne poikkeavat yleisistä laatuvaatimuksista (KiinteistöRYL).

Otsikon alla viitataan noudatettavaan asiakirjaan (KiinteistöRYL). Poikkeamat edellä mainituista lähteistä ja kohdekohtaiset tarkennukset esitetään tässä työselostuksessa ja suorat lainaukset lähteistä kirjoitetaan kursiivilla. Suoria lainauksia voidaan käyttää, jos suunnittelija pitää ko. työvaihetta oleellisen tärkeänä tai olettaa, että kyseisen työvaiheen toteutuksessa on suuri virheiden mahdollisuus.

Kunkin kunnossapitotehtävän yhteydessä mainitaan myös mahdolliset erityiset toimintatavat, joilla varmistetaan kunnossapidon ja lopputuloksen kestävän ympäristörakentamisen (KESY) mukaisien tavoitteiden saavuttaminen, jotka hankkeelle on asetettu. Jos kyse on useassa eri työtehtävässä huomioon otavista toimintavoista, kuvataan ne kohdassa Muut laatuvaatimukset ja ohjeet, Kestävän ympäristörakentamisen mukaiset toimenpiteet.

MALLI kirjaamistavasta:

4.2.5 Pensaiden hoito

Noudatetaan KiinteistöRYL 2009, luku 4.2.5. Hoitoluokka A2.

Lamoavien pensasistutusten kasvualusta rajataan maahan kaartuvien oksien latvuksen tasalta niin, että istutusalueen alkuperäinen muoto säilyy.

Rajaus poikkeaa päälinjasta enintään 100 mm.

Yksittäispensaiden ympärillä on halkaisijaltaan 1000 mm:n ja paksuudeltaan 50 mm:n katettu alue. Katteena käytetään Puistokate-laatuokkaan kuuluvaa kateainetta, kuten kuorikatetta.

4 Kunnossapitotyön muut laatuvaatimukset ja ohjeet

4.1 Kestävän ympäristörakentamisen mukaiset toimenpiteet

Täyttöohje:

Ilmoitetaan kunnossapitotöissä yleisesti huomioitavat toimenpiteet, joilla edistetään:

- paikan vesiolosuhteiden vaalimista (mm. vesiekosysteemien suojeleminen, jäte- ja likavesien puhdistaminen, vedenkulutuksen vähentäminen)
- paikan maaperä- ja kasvillisuusolosuhteiden vaalimista (mm. olevan maaperän ja kasvillisuuden suojaaminen, vieraslajien hallinta)
- kestävää raaka-aineiden, materiaalien ja tuotteiden käyttöä (mm. materiaalitehokkuus, kestävä tuotanto, paikalla olevien materiaalien kierrättämistä)
- energiansäästön, ilmansuojelun ja ympäristönsuojelun edistämistä (mm. energiakulutus, ilmanlaatu, turvallinen kemikaalien käyttö)
- ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämistä (mm. osallistaminen, turvallisuus, paikallisen talouden tukeminen).

MALLEJA kirjaamistavoista:

Töiden ajoitus

Hakkuiden, puunkaatojen ja pensaikon/vesakon raivaustyöt ajoitetaan huomioiden lintujen pesimäaika.

Kasvillisuuden paikkausitukset ajoitetaan huomioiden sääolosuhteet ja paikkausitituksen jälkeisen hoidon järjestämismahdollisuudet.

Konetyöt

Konetyöt tehdään niin, että koneet eivät tiivistä, riko tai aiheuta päästöjä maaperään eivätkä vaurioita olevaa kasvillisuutta ja rakenteita.

Koneiden kulkureittien, pysäköintipaikkojen, materiaalien välivarastoinnin sijoittamisessa huomioidaan seuraavat asiat...

Koneiden tankkaus- ja huoltotyöt on sallittu erikseen merkityllä alueella, johon urakoitsija toteuttaa sitä varten asianmukaisen suojauksen. Suojaus esitetään työmaasuunnitelmassa.

Koneiden tankkaus- ja huoltotyöt on kielletty työkohteessa kokonaan.

Kohteessa on koneille seuraava painorajoitus...

Kunnossapitotöiden aikana häiriintynyt (tiivistynyt, rikkoutunut, pilaantunut) maaperä kunnostetaan seuraavia ohjeita noudattaen...

Jäte- ja likavesien hallinta

Kunnossapitotöiden aikaiset jäte- ja likavedet käsitellään ja ohjataan niin, etteivät ne aiheuta haittaa säilytettävälle kasvillisuudelle, maaperälle, vesiekosysteemeille ja rakenteille tai kunnossapitokohdetta ympäröiville alueille.

Kunnossapitotöistä syntyvät jäte- ja likavedet puhdistetaan huolellisesti ennen maastoon johtamista seuraavia ohjeita noudattaen...

Pölyämisen hallinta

Pölyämistä aiheuttavat työtehtävät pyritään tekemään etäällä (vähintään 10 metrin päässä) rakennusten ovista, ikkunoista ja muistan ilmanottoaukoista.

Pölyämistä aiheuttavat työt tehdään, kun kohteen käyttöaste on alhaisin eikä töistä aiheudu haittaa lähialueen asukkaille.

Kunnossapitotöistä aiheutuva pölyäminen estetään seuraavia ohjeita noudattaen...

Melun hallinta

Melua aiheuttavat työt tehdään, kun kohteen käyttöaste on alhaisin eikä töistä aiheudu haittaa lähialueen asukkaille.

Kunnossapidosta syntyvän jätteen käsittely

Hyödynnetään kunnossapidosta syntyviä orgaanisia materiaaleja, kuten kasvijätettä, oksahaketta, hiekkaa, maanparannuksessa ja kasvualueen kattamisessa seuraavia ohjeita noudattaen...

EU:lle ja kansallisesti haitallisten vieraslajien sekä karanteenituhoojien hallinta

Estetään EU:lle ja kansallisesti haitallisten vieraslajien sekä karanteenituhoojien leviäminen materiaalien vastaanoton/ materiaalien välivarastoinnin/ maa-ainesten käsittelyn ja kuljetuksen yhteydessä seuraavia ohjeita noudattaen...

Huom! Havainnoista on ilmoitettava aina tilaajalle. Lisäksi EU:lle ja kansallisesti haitallisista vieraslajeista ilmoitetaan paikalliseen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY-keskus) ja karanteenituhoojista ilmoitetaan Elintarviketurvallisuusvirasto Eviraan.