

## ULKOALUEIDEN HOITO

### 1.1 Yleistä

Ulkoalueiden hoitoa ovat mm. pihan puhtaanapito, talvikunnossapito sekä nurmikoiden leikkaus kesällä. Tämä palvelukuvaus perustuu Kiinteistö RYL 2009 4-luvun mukaiseen hoitoluokitukseen.

Hoito sisältää myös kohteiden kunnan tarkkailun ja raportoimisen vioista tilaajalle. Palveluntuottajalle kuuluu myös liputuksen hoitaminen virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä.

Ulkoalueiden hoidossa noudatetaan tämän palvelusopimuksen mukaisessa laajuudessa Kiinteistö RYL 2009 hoitoluokkaa A2 (huomioiden tässä palvelukuvauksessa luetellut poikkeukset).

Ulkoalueiden turvallisuutta ja alueen siisteyttä tarkkaillaan säännöllisesti. Palveluntuottajan tulee korjata havaitut puutteet mahdollisimman pian. Turvallisuutta vaarantavat tekijät poistetaan välittömästi.

Vaaraa aiheuttavien räystäälle muodostuvien lumikielekkeiden ja jääpuikkojen tarkkailu ja pudotus sisältyy toimeksiantoon. Sopimukseen kuuluvana palveluntuottaja asentaa tarvittaessa varoitusmerkit katolta putoavasta lumesta ja jäästä. Pudotustyöt ovat erillisveloitettavia, tarkkailu sisältyy toimeksiantoon.

Ulkoalueiden kunnossapitoa tulee hoitaa viikon jokaisena päivänä asianmukaisesti ja varmistua että kiinteistön alueet ovat sopimuksen mukaisessa kunnossa. Kiinteistöissä on toimintaa myös viikonloppuisin.

### 1.2 Puhtaanapito

Hoitoluokassa A2 alueella voi hoitokertojen välillä olla vähän kulttuuriroskia, kasvijätettä, irtohiekkaa, eritteitä, nesteiden aiheuttamia valumia tai tahroja ja alueelle kuulumattomia esineitä. Ulkoalueiden puhtaanapito sisältyy sekä talvi- että kesäkauden tehtäviin.

#### **Ulkoalueiden puhtaanapitoaste:**

- Ulkoaluekierros eli ns. roskakierros
- 2 x krt/vko Opinpolku 3, Veitikantie 9,
- 3 x krt/vko Kulppilantie 33, Savottatie 14, Sinetän monitoimitalo, Ounasjoen Liikuntahalli
- 7 x krt/vko Ylikylän monitoimitalo, Lapinkävijäntie 4, Poromiehentie 2

#### **Poromiehentie 2 katsomon pesu:**

- Katsomon ja katsomon penkkien pesu suoritetaan 2x vuodessa sisältäen penkit ja kulkuväylät, tarvittaessa lisäpesuja erillisveloitushinnaston mukaisesti.

### 1.3 Ulkoalueidenhoidon erillistyöt

Erikseen mahdollisesti sovittavat ja laskutettavat ulkoalueiden hoitotyöt, jotka tehdään aina eri tilauksesta:

- lumien kuormaus ja poisvienti (yksikköhintaluettelo), tilaajan hyväksyntä ennen poisvientiä

- Lumenpudotus
- istutuslaatikoiden kesäkukat ja niihin liittyvät työt, mullat ym.
- perennojen hoito
- puuston hoito
- nurmikoiden paikkaukset ja lannoitus
- Päiväkotien piha-aidan vierustan lumen poistaminen 1 metrin etäisyydeltä aidasta (sisäpuolelta). Tilaajan hyväksyntä ennen työn suoritusta.

Huom. pihojen syys- ja kevätkunnostuksen jätekulut ovat erillisveloitettavia, samoin kuin hiekoitusmurske ja sen poiston jätekulut.

#### 1.4 Talovarusteet

Roska-astioiden lähiympäristö sekä roska-astiat pidetään siistinä, puhtaina ja ne tyhjennetään säännöllisesti. Häiritseviä kulttuuriroskia ei ole. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa.

Rappurallien alustat ovat puhtaita ja puhdistuskertojen välillä vain vähän täyttyneitä.

#### 1.5 Huoltotoissa käytettävät tarvikkeet ja välineet

##### **Hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset**

Käytettävistä työkoneista vastaa palveluntuottaja. Koneet ovat ehjiä ja niiden melu- ja pakokaasupäästöt ovat vähäiset. Päälysteiden hoitotoissa pöly ei leviä hengitysilmaan. Jäänsulatukseen ja pölynsidontaan käytettävät aineet eivät ole ympäristölle vaarallisia.

#### 1.6 Muut sopimusasiat

Ulkoalueiden hoitosopimukseen kuuluvat raportoinnit

- laadun raportointi sähköpostitse 4 krt/vuosi tilaajille (omalaadunvalvontaraportti, palveluntuottaja esittelee käyttämänsä raporttipohjan tilaajalle ennen sopimuksen töiden aloitusta.) Tilaaja ja palveluntuottaja yhdessä tarkastavat raportin sisällön ja laajentavat/supistavat sen sisältöä tarvittaessa. Olennaista on, että raportista ilmenee ulkoaluehuollon sopimuksen sisältöön liittyvä laaduntarkkailu ja sen seuranta).
- Laatupalaverit tilaajan kanssa yhtäaikaaisesti kiinteistöhoidon kanssa.
- hiekoituspäiväkirjan pitäminen sekä ulkoaluekierrosten liukkaudentorjunnan huomioiden raportointi tilaajan huoltokirjaan (Granlund Manager tai vastaava)
- katon lumi-kielekkeistä ja jääpuikoista päiväkirjan pitäminen, päiväkirja sisältää varoitukset ja pudotukset (raportointi tilaajan huoltokirjaan)

- huolto-, vika- ja palvelupyyntöjen vastaanottaminen tilaajan huoltokirjan kautta ja niiden käsitteleminen järjestelmässä
- Toimeksisaaja nimeää hoidettavalle alueelle vastuullisen asiakasvastuuhenkilön ja varustaa heidät tarvittavilla yhteydenottovälineillä sen turvaamiseksi, että toimeksiantaja tavoittaa hänet klo 08.00-15.00. Läsnäolo kohteessa / kohdekäynnit tarpeen mukaan niin että työnjohdolle mahdollistuu hyvä kohteen palveluntuottamisen laadun auditointi, hyvään ja ennakoivaan ulkoaluehoitoon suuntaava työ sekä asiakaspalvelu.
- Päivystyspalvelut ulkoaluetöille ja vika- ja palvelupyyntöjen vastaanottoon (esim. asiakaspalvelu) 24 tuntia vuorokaudessa. Vika- ja palvelupyynnöt toimeksisaaja kirjaa välittömästi huoltokirjaan ja käsittelee ne siellä.
- Päivystysaikana tehdään vain sellaiset työt, joita ei voi ilman vaaraa/vahinkoa siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi.

## 1.7 Laiminlyönnit

Mikäli tilaaja havaitsee laiminlyönnejä tässä tehtäväluettelossa mainittujen töiden suhteen, eikä niitä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjata välittömästi, on tilaajalla oikeus huoltopalkkion pidätykseen.

## 2 ULKOALUEIDEN PÄÄLLYSRAKENTEET

### 2.1 Päällysrakenteet

Sidottuja pihojen päällysrakenteita ovat betonikiveykset ja laatoitukset, kiveykset, asfaltti- ja puupäällysteet. Sitomattomia päällysteitä ovat murske-, kivituhka-, sora- ja sepelipäällysteet. Laatuvaatimukset ovat molempien päällysrakenteiden osalta samat.

Päällysrakenteet ovat turvallisia ja siistejä. Päällystetyt kulkuväylät ovat liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä käyttökunnossa myös talvella ja liikenne- ja kulkuolosuhteet ovat turvalliset.

#### 2.1.1 Sidotut päällysteet

##### **Kevätkunnostus**

Aurausmerkkejä tai talvikunnossapidon suoja-aitoja ei ole päällystealueiden reunoilla. Hiekoitusmursketta tai kasvijätettä ei ole päällysteillä. Työn aikana ei esiinny havaittavaa pölyämistä.

Hiekoitusmurskeen poisto aloitetaan keväällä, kun lumi ja jää on sulanut, eikä liukkauden torjuntaa oletettavasti enää tarvita. Hiekoitusmurskeen poistossa tulee ottaa huomioon sisäsiivouksen toteutusmahdollisuus ja myötävaikuttaa siivouksen työhön hiekoituksen oikea-aikaisella poistolla.

A2-hoitoluokan päällystealueilla tai niiden reunoilla ei kasva siistiä yleisilmettä häiritsevää rikkakasvillisuutta. Itsekseen kylväytyneitä puuntaimia ei ole. Rikkakasvitorjunnasta ei jää havaittavaa kasvijätettä.

## Syyskunnostus

A2-hoitoluokan päällystealueilla ei ole oksia tai yleisilmettä häiritsevää ja liukkautta aiheuttavaa kasvijätettä, joka kasautuu tai leviää ympäristöön.

### 2.1.4 Muu ulkoalueiden hoito

#### Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot

Sadevesikourut ja -kaivot toimivat suunnitellulla tavalla. Kaivojen kannet ovat oikeassa korossa ympäröivään päällysteeseen nähden. Kaivojen kannet eivät aiheuta vaaratilanteita.

## 3 TALVIHOITO

### 3.1 Lumityöt ja liukkauden torjunta

#### 3.1.1 Yleistä

Kiinteistön talvikunnossapito koostuu pääasiassa lumitöistä ja liukkauden torjunnasta. Talvikunnossapitoon sisältyy myös ulkoalueiden puhtaanapito. Vaaraa aiheuttavien räystäälle muodostuvien lumikielekkeiden ja jääpuikkojen tarkkailu ja pudotus sisältyvät toimeksiantoon. Sopimukseen kuuluvana palveluntuottaja asentaa tarvittaessa varoitusmerkit katolta putoavasta lumesta ja jäätä.

Talvikunnossapito aloitetaan syksyllä kesäkunnossapidon päätyttyä, viimeistään maan jäättyessä. Poromiehentie 2 katsomon penkkialueella ei ole säännöllistä talvikunnossapitoa. Katsomo tyhjennetään lumesta ja jäätä 6.4 mennessä.

A2-hoitoluokan mukaan lumen ja/tai sohjon poisto aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 5 cm. Lisäksi sohjon poisto aloitetaan, kun säätietojen mukaan on odotettavissa pakastumista. Lumityöt ja liukkauden torjunta on tehtävä klo 08.00 mennessä. Tässä on huomioitava RYL:in mukainen jatkuvan lumisateen aikainen kulkukelpoisuus ja ovien avattavuus.

Liukkaudentorjunta tehdään palveluntuottajan materiaalein. Liukkaudentorjunnassa käytetään mursketta /sepeliä, joka ei kantaudu tarpeettomasti kiinteistöjen sisätiloihin. Liukkaudentorjunnasta pidetään päiväkirjaa.

Kiinteistöjen lumenlajituspaikat katselmoidaan erikseen tilaajan ja palveluntuottajan kanssa ennen lumitöiden aloitusta.

#### **Mahdollisesti tilattavat lisäveloitukseen oikeuttavat tehtävät:**

- lumien kuormaus ja poisvienti (yksikköhintaluettelo)

### 3.2 Lumitöiden tavoite

Kiinteistön sisäänkäynneissä, kulkuväylillä ja piha-alueilla sekä tontin kohdalla olevilla jalkakäytävillä on turvallista ja esteetöntä kulkea. Erytystä huomiota on kiinnitettävä sisäänkäyntien edustojen ja portaikkojen turvallisuuteen (liukkauden torjunta).

Päällystealueilla aurausmerkit ja suoja-aidat ovat suorassa ja kunnossa. Päällystealueen reunarakenteet ovat vaurioitumattomat. Pelastustiet ja niihin liittyvät nostopaikat ovat lumesta puhtaat.

Lumen tai sohjon auraus aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 5 cm.

Polanteiden poisto tehdään, kun urasyvyys/epätasaisuus ylittää 5 cm:n rajan.

Päällystealueet ovat jatkuvan lumisateen aikana kulkukelpoisessa kunnossa. Ajorata on aina henkilöautolla, kuten taksilla tai ambulanssilla, ajettavassa kunnossa. Pinnan tasauksen jälkeen ajoradan pinta on tasainen ja polanteen poiston jälkeen paljas.

Tilaaaja käy läpi lumen läjitysalueet palvelun tuottajan kanssa ennen sopimuksen allekirjoittamista.

### 3.3 Liukkauden torjunta

Liukkautta torjutaan niin usein, että hoidettavaksi sovitut alueet ovat turvallisia. Liukkauden torjuntaan ryhdytään, kun säätilan vaihdos aiheuttaa liukkauden lisääntymisen. Liukkaudentorjuntamateriaalin levitysjälki on tasainen sovitulla alueella.

A2 -hoitoluokan alueilla käytetty liukkaudentorjuntamateriaalin raekoko on 5-8 mm.

#### **Tontin kohdalla olevat jalkakäytävät ja tonttiliittymät**

Tontille johtavalta tieltä poistetaan jalankulkua haittaava lumi ja jää. Tonttiliittymän lisäksi huolehditaan liukkauden torjumisesta kiinteistölle kuuluvalla alueella jalkakäytävällä, ja käytetyn kiviaineksen poistamisesta alueelta keväällä. Lisäksi tarvittaessa poistetaan jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit.

### 3.4 Kattolumet

Vaaraa aiheuttavien lumikielekkeiden ja jääpuikkojen tarkkailu sekä pudotus kuuluu sopimukseen.

Kattolumista ja jäädä tulee tarvittaessa varoittaa palveluntuottajan hankkimilla varoitusmerkeillä (puomeilla, siimoilla ja varoituskylteillä)

### 3.5 Lumitöiden tavoite kiinteistön muissa kohteissa

Tarkkojen ja hankalien alueiden ja pihavarusteiden, kuten sähkötolppien, lipputankojen, pyörätelineiden, mattotelineiden ja seinustojen läheisyydessä lumityöt ja liukkauden torjunta tehdään käsityönä.

### **Ulko-ovet, portit, autotallien ovet**

- Ulko-ovet ja portit ovat lumesta vapaina myös talvella. Sisäänkäyntien lumityöt ovat tehty huolellisesti ja siististi ja ovat edustavan näköiset. Huomioitava hätä-uloskäynnit.
- Ulko-oven kynnyks pidetään puhtaana lumesta, jäätä ja hiekasta.

### **Pyörätelineet, tuuletustelineet ym. talovarusteet**

- Pyörätelineiden, mattotelineiden ja rappurallien alustat ja ympäristöt pidetään lumesta puhtaana.

### **Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot**

- Mikäli talvikäytössä olevilla alueilla ja kulkuväylillä muodostuu kaivojen ympärille polannetta ja tämä haittaa kiinteistön esteetöntä kulkua, tulee kaivo merkata selkeästi, jotta vältetään kompastumisilta tai hankaloitetaan liikuntarajoitteisten kulkua.

## **4 KESÄHOITO**

### **4.1 Nurmikot**

A2-hoitoluokan nurmikolle eli käyttönurmikolle hoitotoimia tehdään, kun ulkonäköhaittoja alkaa esiintyä. Nurmikko on yleisilmeeltään siisti.

#### **4.1.1 Kevätkunnostus**

Nurmikolla ei ole hiekoitushiekkaa, lehdet ja muu syksyn ja talven jäljiltä oleva jäte poistetaan. Nurmikkokasvusto on yhtenäinen.

### **Lannoitus ja kalkitus**

Mahdollinen lannoitus ja kalkitus eivät kuulu sopimukseen, tilataan tarvittaessa erillistyönä.

#### **4.1.2 Leikkuu**

Nurmikolla ei ole roskia eikä vaaraa aiheuttavaa materiaalia ennen leikkuuta. Leikkuujälki on huolellista ja tasaista. Nurmikkoa ympäröivillä alueilla, kuten käytävillä, ei ole leikkuujätettä. Nurmikolla kasvava muu kasvillisuus tai nurmikkoon liittyvät rakenteet ovat vaurioitumattomia.

A2 -hoitoluokan nurmikon pituus on 5 - 12 cm. Nurmikolla ei ole kasvua haittaavaa leikkuujätettä. Esteiden ympärykset ja rakenteiden reunat eivät poikkea nurmikon yleisilmeestä.

## Rajaus

Nurmikon rajaukset ovat siistit eikä nurmikko ole levinnyt asfaltti, kivetys tai muille vastaaville alueille epäsiististi.

## Rikkakasvien torjunta

Rikkakasvit poistetaan pääovien edustoilta, pääkulkuväyliltä sekä rakennusten vierustoilta.

Leikkipaikoilla tai niiden välittömässä läheisyydessä ei käytetä kemiallista torjuntaa.

Säilytettävä kasvillisuus tai ympäröivät rakenteet ja päällysteet ovat vaurioitumattomia kemiallisen rikkakasvitorjunnan jälkeen.

**Ohje:** Kemiallisten torjunta-aineiden käytöstä tiedotetaan aina kiinteistön asukkaille. Tiedotteessa ilmoitetaan käytetyn torjunta-aineen tuotenimi, tehoaine, varoaika, levitysaika ja levityspaikka sekä kerrotaan keneltä saa lisätietoja.

## Syyskunnostus

Nurmikko on lumen tuloon saakka tasaisen vihreä. Nurmikolla ei ole häiritsevää kasvijätettä, joka kasautuu tai leviää ympäröiville kulkuväylille. Jos ylimääräinen kasviaines silputaan paikallaan, on jälki siistiä eikä silppu haittaa nurmikon talvehtimistä.

## Puhtaanapito

Nurmikolla voi olla pieniä kulttuuriroskia ja vähäisiä määriä kasvijätettä ja eritteitä. Yleisilmettä häiritseviä roskia, oksia tai alueelle kuulumattomia esineitä ei ole. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa.

### 4.1.3 Kunnossapito vuosittain

#### Paikkaus

Mahdollinen paikkaus ym. nurmialueen kunnostus ei kuulu sopimukseen, tilataan tarvittaessa erillistyönä.

## 4.2 Puut

Mahdolliset puuston kohdistuvat hoitotoimet eivät kuulu sopimukseen, tilataan tarvittaessa erillistyönä.

## 4.3 Pensaat ja köynnökset

Pensaiden, köynnöksen jne. hoito ei kuulu sopimukseen, tilataan tarvittaessa erillistyönä.

## 4.4 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit

Mahdolliset perennoihin ym. kohdistuvat hoitotoimet eivät kuulu sopimukseen, tilataan tarvittaessa erillistyönä.

## 5. Jätehuoltotilojen /alueiden ja tupakkapaikkojen puhtaanapito

Jätehuolto ja tupakointitilat ovat siistit ja hajuhaittoja ei ole. Lattioilla, maassa eikä astioiden alla ole irtohiekkaa, kulttuuriroskia tai muuta siivottavissa olevaa likaa. Tupakan natsojen keräyspisteet on tyhjennetty ja astiat on siistit. Tupakointipaikkojen roskikset ovat siistit ja tyhjennetty.

Tilajalle ilmoitetaan mikäli jätehuoltotilojen käytössä tai jätteiden käsittelyssä havaitaan puutteita. Tarvittaessa kiinteistöhuolto tekee ehdotuksen tilajalle toimenpiteistä tilanteen korjaamiseksi.

Jätetiloihin kuulumattoman tavaran poisvienti (erillisveloituksella).

Jätetilojen ja tupakointitilojen perussiivoukset/peruspesut erillisveloituksella.

Ennen tehtävien aloittamista jätehuolto ja tupakointitilat siivotaan ja sinne kuulumattomat tavarat poistetaan.

Ylläpitosiivoukset hoidetaan 2 kertaa viikossa. Peruspesut hoidetaan kerran vuodessa.