

EHITISE ÜLEVAATUSE AKT

Korterelamu lamekatusse seisukorra hindamine

Objekt: korterelamu, Sääse tn 1, Mustamäe, Tallinn

EHR. kood: 101018636



Tellija: Tallinn, Sääse tn 1 korteriühistu
Tellija esindaja: hr. Priit Loime

Töö nr: 2019-35

Raporti esitamise kuupäev: 30.04.2019.a.

Koostajis: ehitusspetsialist Mihhail Tearo
Kontrollis: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. ÜLDOSA	LK. 1
2. KÄESOLEV SEISUKORD JA ELAMU ÜLDANDMED	LK. 1
3. KOKKUVÕTE	LK. 2-3
4. ILLUSTREERIVAD FOTOD	LK. 4-6

1. ÜLDOSA

1.1. Käesoleva töö aluseks on Tallinn, Säase tn 1 korteriühistu tellimus.

1.2. Antud töö eesmärk: vaadata üle hoone katuse seisukord, esitada ekspertarvamus ning anda hinnang olemasolevale olukorrale.

1.3. Kohapeal vaadati objekt üle 11.04.2019.a.

Ülevaatus toimus visuaalsel teel, pealmise katusekonstruktsiooni osa kihi avamisega.

Ülevaatus teostas ja arvamuse koostas ettevõtte OÜ Ehituskonsult Grupp ehitusspetsialist Mihhail Tearo. Töö on kontrollis ehitusinsener Vjatšeslav Mamona.

OÜ Ehituskonsult Grupp on registreeritud Majandustegevuse registris nr. EEK000458 ja nr. EEO000929.

Akti vormistamisel kasutati kohapeal ülevaatus käigus tehtud fotosid, mõned fotod on lisatud käesoleva aktile.

1.4. Ekspertiisi käigus kasutatud normid ja dokumendid:

1.4.1. Ehitisregistri andmed.

1.4.2. Ehitusseadustik, jõustunud 01.07.2015.a.

1.4.3. Tarindi RYL 2000 „Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid.“

1.4.4. „Hea Ehitustava“. Üldtunnustatud ehitusreeglid.

1.4.5. MKM määrus 24.09.2015.a. nr. 116. „Ehitise auditi tegemise kord“.

1.4.6. Kohapeal ülevaatus käigus tehtud fotod, mõned on lisatud käesoleva aktile.

1.4.7. „Lamekatuse renoveerimine“ juhendmaterjalid katuse renoveerimiseks autor Alo Karu.

2. KÄESOLEV SEISUKORD JA HOONE ÜLDANDMED

2.1. Hoone/korteri tehnilised andmed.

Ehitisregistri kood	101018636
Ehitusalune pind (m ²)	1 695 m ²
Korruste arv	9
Trepikodade arv	6
Suletud netopind (m ²)	14 391,2 m ²
Kubatuur (m ³)	45 035 m ³
Üldkasutatav pind	3 162,2 m ³

2.2. Objekti asukoht: Säase tn 1, Tallinn.



Väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist

2.3. Hoone konstruktsioonid.

Vaadeldavaks konstruktsiooniks on olemasolev katusepind, mis on kaetud soojustusmaterjaliga ja hüdroisolatsiooniga. Vana katuse kihilisuse kontrolli antud töö ei hõlma.

2.4. Käesolev seisukord.

Antud töö ülesandeks on katuse pinna ja välise seisukorra hindamine.

2.4.1. Katusel on Tellija info kohaselt tehtud renoveerimistöid 7 aastat tagasi. Katuse renoveerimise ajal projekti, ehitusluba ega järelevalvet ei olnud.

2.4.2. Katusel fikseeriti, et hooldustöid regulaarselt teostatud ei ole. Katusele on kasvanud palju sammalt, mis mõnedes kohtades takistab katuselt sadevee ärajuhtimist.

2.4.3. Mõnedes kohtades on sadevee lehrtrite kaitsevõred eemaldatud. Samuti võime öelda, et vihmaveelehtreid katuse renoveerimise käigus täielikult asendatud ei ole ehk olemasolevad ühendati vana sadevee kanalisatsioonilehtritega.

Õigem oleks olnud need täismahus asendada uute vastu koos torustiku väljalammutamisega katusekonstruktsioonist.

2.4.4. Kanalisatsiooni püstikutelt on mõnedes kohtades kübarmütsid tuulega (eeldatavasti) ära lennanud.

2.4.5. Parapeti plekk on mitmes kohas amortiseerunud ja vajab asendamist või parandamist. Katuse renoveerimise käigus parapetti ei soojustatud.

2.4.6. Osa ventilatsioonišahtide avadest ei ole võreaga korralikult kaitstud lindude sinna pesade ehitamise eest. Katusel olevad ventilatsiooni šahtide liitumised katusega on vormistatud betooniga ja on soojustamata, mis aitavad kaasa külmasildade tekkimisele korterites.

2.4.7. Katusele on paigaldatud ebaseaduslikult satelliitantennid.

2.5. Katusel teostati väljalõige, mille käigus tuvastati:

2.5.1. Katuse soojustamiseks on kasutatud EPS60 paksusega ca 75 mm ja 30 mm tuulutussoontega Isover villa.

2.5.2. Soojustamise kihis ei tuvastatud ventileerimise peakanalit, mis võimaldaks niiskuse utiliseerimist katuse soojustusest.

2.6. Katusele paigaldatud katusetuulutamise diflektoreid on väheses koguses ja asetsevad ebaloogiliselt. Lisaks on need prahiga reostatud ja vajavad hooldamist.

3. KOKKUVÕTE

Katuse ülevaatus tulemusena võime pakkuda kaks varianti olukorra parandamiseks:

3.1. Katuse seisukorra parandamiseks tuleb teostada järgmised tööd:

3.1.1. Puhastada katuse pind samblast ja muust prahist.

3.1.2. Puhastada ja korrastada kõik sadevee ärajuhtimise kaevud.

3.1.3. Korrastada parapeti plekk hoone perimeetril.

3.1.4. Ventilatsioonišahtide avadele tuleks kiiremas korras paigaldada võred, et vältida seal lindude pesitsemist.

3.1.5. Ebaseaduslikult paigaldatud satelliitantennid tuleb kõrvaldada.

3.2. Katuse soojustus ei ole hetkel kehtivate normide kohaselt piisav ja kuna hetkel teostatud katuse soojustamise tööd ebakorrektselt vormistatud, siis on soovitatav katusepind uuesti soojustada.

3.2.1. Katuse soojustamiseks on vajalik tellida projekt, kus peab olema fikseeritud katuse tuulutamine ja diflektorite asukohad.

3.2.2. Kindlasti peavad projektis olema kajastatud ventilatsiooni šahtide ja parapettide soojustamine.

3.2.3. Projektis peab olema samuti fikseeritud, et olemasoleva katuse tuulutamiseks tuleb SBS katend osaliselt lahti lõigata.

3.2.4. Projekti tuleb sisse viia ka vihmaveelehtrite vahetamise lahendus.

3.3. Katuse renoveerimise projekt peab olema kooskõlastatud linna planeerimisametis, kuhu tuleb esitada teatis. Töid võib teostada ainult MTR (Majandus tegevus register) registreeringuga ettevõtte ja tööde läbiviimiseks tuleb tellida omanikujärelevalve. Projekti koostamisel tuleks juhtida tähelepanu ka otsaseinte soojustuse kokkuviimisele uue katusega, kuna parapettide soojustamisel tuleb neid tõenäoliselt tõsta.

5. ILLUSTRERIVAD FOTOD

Foto nr. 1-2. Üldvaade katusele.



1



2

Foto nr. 3. Üldvaade katusele.



3

Foto nr. 8. Katuse pind on hooldamata. Parapeti plekk vajab parandamist.



4

Foto nr. 5-8. Sadevee ärajuhtimise lehid on ummistunud ja vajavad hooldust.



4



5



7



8

Foto nr. 9. Kanalisatsioonišahtidel puuduvad kaitsemütsid. Ventilatsioonišahtidel puuduvad kaitsevõred.



9

Foto nr. 10. Valesti teostatud kanalisatsiooni-püstik.



10

Foto nr. 11. Katuse tuulutamise diflektoritesse kogunenud praht.



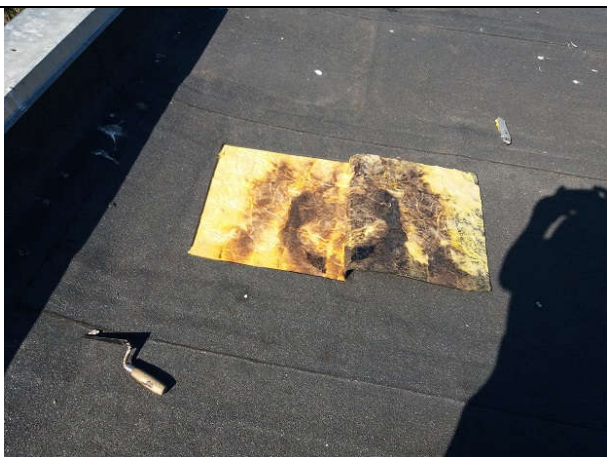
11

Foto nr. 12. Katusele on paigaldatud ebaseaduslikult satelliitantennid.



12

Foto nr. 13. Väljalõike koht katusel.



13

Foto nr. 14. Katuse soojustamise konstruktsioon.



14

Foto nr. 15. Katusekatte väljalõike asukoht.



15