

KORTERELAMU EKSPERTIIS

Tartu maakond, Tartu linn,

TÖÖ NUMBER:

TELLIJA:

Tartu linn,

korteriühistu

E-mail:

Tel:

AUDITI TEOSTAJA

E-mail: .

Tel:

ehitusinsener-vastutav ekspert Diplomeeritud
ehitusinsener, tase 7

Majandustegevusteade

18.08.2026

1. ÜLDANDMED

AUDITI OBJEKT: , korterelamu

OBJEKTI ASUKOHT: Tartu maakond, Tartu linn,



AUDITI TELLIJAJ: Tartu linn, korteriühistu

ASJAOLUD: Ekspertiisi eesmärgiks on anda hinnang olemasolevale Tartu maakond, Tartu linn , korterelamu väliskonstruksioonide ehitustehnilisele seisukorrale. Ekspertiisi käigus selgitatakse välja varasemalt teostatud väliskonstruksioonide ehitusööde vastavus nõuetele ja ohutusele. Ekspertiisi teostamise tellimise põhjuseks on anda hinnang varasemalt teostatud rekonstrueerimistöodele ja nende vastavusele kehtivatele ehitusnormidele ja heale ehitustavale.

OBJEKTI ÜLEVAATUS: 12. august 2026 , kohapealne ülevaatus

AUDITI KOOSTAJA:

E-mail

tel

ehitusinsener-ekspert

Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

2 EHITUSLIK EKSPERTIIS

2.1 Objekti ülevaatus

Objekt vaadati üle 12. augustil 2026. a. Kohal olid korteriühistu esindaja ning vastutav ekspert

Hoone asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, kinnistul . Hoone kasutusotstarve on muu kolme või enama korteriga elamu (11222), ehitusregistri kood ehitusaluse pinnaga 183.8 m².

Ülevaatus käigus hinnati hoone välispiirete ehitustööde vastavust kehtivatele nõuetele. Tööde läbiviimise käigus tutvuti konstruktsioonidega visuaalselt, välisseinte ja katuse konstruktsioone ülevaatusel ei avastatud. Ülevaatus käigus konstruktiivseid kontrollarvutusi ei tehtud.

Visuaalselt märgatava niiskuskahjustustega välisseina konstruktsioonid olid eelneval avatud korteriühistu poolt

2.2. Lähtealused:

Korterelamu rekonstrueerimistööde periood oli 2013 aastal.

Korterelamu mõõdistusprojekti koostas , Töö nr. Projekti tellijaks oli a korterelamu rekonstrueerimistööde teostaja ei ole korteriühistule antud ajahetkel teada..

Tartu maakond, Tartu linn,
niiskuskahjustused.

korterelamu välisseintes ja lagedes avastati

Nimetatud asjaolude dokumenteerimiseks ja puuduste olemuse hindamiseks tellis Tartu linn,
korterühistu sõltumatu eksperthinnangu.

2.3. Välisseinad:

Hoone kandetarindite rekonstrueerimisel ei ole lähtutud järgnevatest normidest ja eeskirjadest. Piirdetarindid EPN 11.1, Viimistlus RYL-2000 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Viimistlustööd ja sisetarindid Tarindi RYL 2010 – Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande ja piirdetarindid. Kande- ja jäigastavate väliseinte konstruktsioonide materjali liigiks on puit (palk) Ülevaatusel seintes avariohtlikule olukorrale viitavaid pragusid ja deformatsioone ei avastatud. Väliseina konstruktsioonides avastati niiskus-, vee- ja hallituskahjustusi nii välisseinte välis- kui ka sisepiiretes. Eksperdi hinnangul korterelamu välisseinte konstruktsioonides niiskus- ja hallituskahjustused ulatuslikud ja vajavad kohest sekkumist. Välisseinte välispiirete puudulik tuulutus on tekitanud soodsad tingimused seen- ja hallituskahjustuste tekkeks.

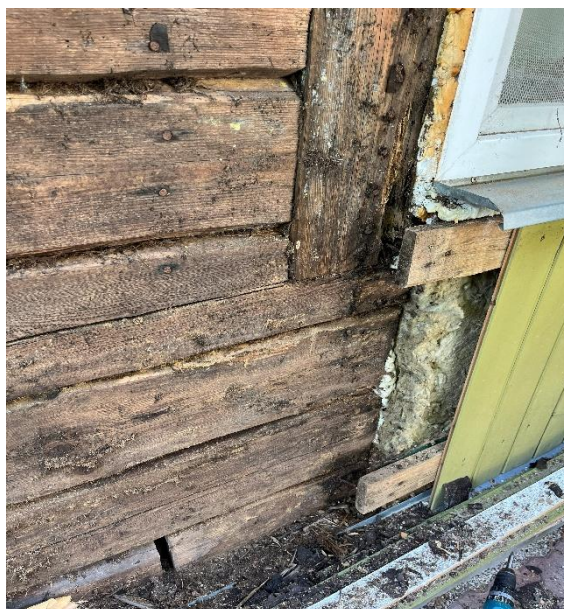


Foto 1 ja 2 – Niiskuskahjustused välisseinte kandekonstruktsioonides.



Foto 3 ja 4 – Seenkahjustused ja mädanik välisseinte kandekonstruktsioonides.

Välisseinte kandekonstruktsioonide väliskihtide puudused:

- Varasematel rekonstrueerimistöodel ei ole eemaldatud vana olemasolevat voodrilauda
- Tuulutusroov on paigaldatud otse vana voodrilaua peale ja tuuletõkkeplaat roovide vahele, sellega on suletud vajalik voodrilaua tagune tuulutus ning tekitatud umbne keskkond, millega takistatud niiskuse eemaldumine konstruktsioonidest loomulikul teel.
- Välisviimistlusena on kasutatud siseviimistluseks mõeldud sisevoodrilauda, mis ei ole ilmastukukindel ja ajas püsimatu
- Vertikaalse- ja horisontaalse voodrilaua liidetes ei ole kasutatud veeninaga üleminekuplekke, millega on jäetud tõkestamata vihmavee sattumine kandekonstruktsioonide väliskihtidesse.

Välisseinte kandekonstruktsioonide väliskihtide puuduste kõrvaldamise ettepanekud:

- Tuleb demonteerida ja utiliseerida kõik olemasolevad välisviimistluse kihid kuni põhikonstruktsiooni palgini
- Mädanikuga kahjustunud palgid proteesida

- Eemaldada hallituskahjustused ning töödelda palgid spetsiaalsete antiseptikutega, hoides ära hallituse edasise leviku.
- Täpne uus välisseinte väliskihide konstruktsioon määratakse projekteerimistööde käigus. Eksperdi poolt soovituslikud kihid: puitkarkass 95x45 + kivivillaplaat 100 mm + tuuletõkkeplaat 30 mm + tuulutusroov 30 mm + viimistletud välisvoodrilaud

2.4. Katus ja katuslaed:

Hoone kandetarindite ehitamisel ei ole lähtutud järgnevatest normidest ja eeskirjadest. Piirdetarindid EPN 11.1 , Viimistlus RYL-2000 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Viimistlustööd ja sisetarindid Tarindi RYL 2010 – Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande ja piirdetarindid. Hoone katuse kandekonstruktsioonina on säilitatud esialgne kandekonstruktsioon, milleks on ümarpalgis sarikad ja roovituseks tahutud roovlatid. Osaliselt on roovlatid asendatud 22x100 mm roovlauaga. Rekonstrueerimistööde käigus on vana katusekonstruktsioon jäetud rihtimata ning roostevabast plekist valtsplekk kate paigaldatud otse roovlattidele. Nõuetekohane katuse aluskate ja tuulduv puitkonstruktsioon on jäetud paigaldamata, mistõttu tekkiv kondensaat ei ole konstruktsioonidest eemale juhitud. Selle põhjuseks ka niiskuskahjustused katuslagede sisemistes viimistluskihtides. Täpne uus katusekonstruktsioon määratakse projekteerimistööde käigus.



Foto 5 ja 6 Ebakvaliteetne ja puuduliku teostusega katusekate (valtsplekk)



Foto 7 ja 8 - Ebakvaliteetne ja puuduliku teostusega katuse aluskonstruktsioon

Katuse kandekonstruktsioonide puudused:

- Olemasolev säilitatud katuse kandekonstruktsioon rihtimata
- Katusekonstruktsioonides ei ole kasutatud kondensvee tõkestamiseks aluskatet
- Puudub katusepleki alune tuulutus
- Katuseräästas välja ehitamata tuulesuunajad
- Paigaldatud valtsplekk katusekate ei vasta kehtivatele ehitusnormidele, valtsid ebaühtlaselt painutatud ja ei ole veekindlad. Puudub katuse harjaplekk , katuseräästas puudub tilgaplekk
- Rajatud katuseneelud ei ole vettpidavad

Katuse kandekonstruktsioonide puuduste kõrvaldamise ettepanekud:

- Eemaldada ja utiliseerida olemasolev katusekate s.t. tsingitud valtsplekk
- Eemaldada kõik olemasolevad roovlatid
- Kahjustunud olemas olevad sarikad proteesida
- Lisada täiendavad sarikad, et tagada katusekonstruktsiooni sarikate samm 600 mm

- Paigaldada nõuetele vastav katusekate, distanttsliist ja roovlatt
- Välja ehitada nõuetele vastav räasta ja harjatuulutus
- Paigaldada uus katusekate

2.5. Välimised avatäited:

Hoone kandetarindite ehitamisel ei ole lähtutud järgnevatest normidest ja eeskirjadest. Piirdetarindid EPN 11.1 , Viimistlus RYL-2000 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Viimistlustööd ja sisetarindid Tarindi RYL 2010 – Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande ja piirdetarindid. Korterelamu aknad ei ole nõuetekohaselt tihendatud, aknaplekid ei ole nõuetekohaselt paigaldatud, mistõttu pääseb vihmavesi ja niiskus väliseinte konstruktsioonidesse. Renoveerimistööde käigus tuleb aknad nõuetekohaselt tihendada ja teipida. Aknaplekid tuleb paigaldada uued. Ülevaatuse käigus avastas ekspert et ka varasemalt paigaldatud välisavatäited (katuseaknad) on puuduliku isolatsiooniga. Katuseakende varasemal paigaldusel ei ole lähtutud tootja paigaldusjuhendi nõuetest. Katuseakna tihendamine katuse põhikonstruktsioonide pinnas ei ole teostatud korrektselt ja katuseakna välispinnas olevad katteplekid on paigaldatud ebakvaliteetselt, mistõttu on niiskus sattunud katuslae ja välisseinte konstruktsioonidesse. Olemasolevad katuseaknad tuleb demonteerida, selleks tuleb aga kahjuks teostada osaline demontaaž katusekattele (profiilplekk). Teostada nõuetekohane akna perimeetri tihendamine. Kui konstruktsioonide avamisel ilmneb et katuseakna raamid on niiskuskahjustusega, tuleb olemasolevad katuseaknad utiliseerida ja paigaldada uued



Foto 9 ja 10 - Valesti paigaldatud ja tihendamata välimised avatäited.

2.5. Sisekliima:

Korterlamu ruumid ventileeritakse loomulikul teel, kuid ventilatsiooni püstakud ei ole katusekonstruktsioonidest läbi viidud vaid katkestatud korterelamu pööningul, millega ei ole tagatud ruumide nõuetekohane ventilatsiooni väljatõmme. Hoones on märgatud ebameeldivat lõhna ja nähtavat hallitust, mis viitab hallitussente olemasolule hoone konstruktsioonides. Hallitussente olemasolu ruumis võib tekitada allergiaid, peavalu või väsimust. Hallitussened on mikroskoopilised organismid, mis võivad areneda erinevatel pindadel ja materjalidel, nagu puit, tapeet, kipsplaat või tekstiilid. Kuigi nad on looduse loomulik osa, võib nende kontsentratsiooni tõus siseruumides põhjustada terviseprobleeme ja kahjustada poorseid materjale. Auditeeritava hoone konstruktsioonides on hallitussente kontsentratsiooni tase on täpselt määratlemata.



Foto 11 – Valesti rajatud ja lõpuni välja ehitamata väljatõmbe- ja tuulutuskorstnad

KOKKUVÕTE

- Ülevaatusel seintes avariihohtlikule olukorrale viitavaid pragusid ja deformatsioone ei avastatud. Väliseina konstruktsioonides niiskus- ja veekahjustused on ulatuslikud ning vajavad kohest sekkumist.
- Ülevaatusel katuslagedes avariihohtlikule olukorrale viitavaid pragusid ja deformatsioone ei avastatud. Katuslagedes konstruktsioonides niiskus- ja veekahjustused on ulatuslikud ning vajavad kohest sekkumist.
- Kuna korterelamu on projekteeritud loomulikul teel ventileeritava süsteemiga on eksperdi arvamusel mõistlik paigaldada ventilatsiooni väljatõmbešahtidesse elektrilised väljatõmbeventilaatorid, et ära hoida liigniiskuse teke eluruumides.
- Kuna tegu ei ole korteriühistu poolt puuduliku korterelamu jooksvate hooldustöödega, ei saa korteriühistu olla vastutav tekkinud niiskuskahjustuste eest.
- Niiskuskahjustuste tekke põhjusteks on eelnevalt teostatud rekonstrueerimistööd, mis ei ole vastavuses ehitusnormidega ja heale ehitustavale. Varasemalt teostatud rekonstrueerimistöid võib klassifitseerida varjatud puuduste alla, kuna korteriühistul ei olnud võimalik neid ajas avastada.
- Aruandele lisatud ka indikatiivne renoveerimistööde eelarve. Täpne tööde maksumus selgub ehitushanke käigus.

Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

Majandustegevustead