
RÕDUDE AUDIT

aadressil Harjumaal asuva kortermaja rõdude/
lodzade ehitustehnilise seisukorra hindamiseks/ Töö

1 ÜLDOSA

2 AUDITI ARUANNE

- 2.1 Objekti üldiseloostus
- 2.2 Objekti ülevaatus
 - 2.2.1 Ülevaatusel osalejad
 - 2.2.2 Ülevaatus tulemused
- 2.3 Tuvastatud põhilised puudused

3 PARANDUSETTEPANEKUD

4 LISAD

- | | | |
|-----|---------------------|-----------|
| (3) | Kinnistu asukoht | (1 lehel) |
| (4) | Fotod 2.1 (pildid) | (5 lehel) |
| (5) | Fotod 2.2 (pildid) | (5 lehel) |

12 Märkused:

1. Käesoleva Auditi (fail 2) tekst koos Tiitellehega(fail 1) on lehel
 - (1) Auditi aruanne (7 lehel)
 - (2) Tiitelleht (1 lehel)
 - (3) Fotod kommentaaridega (lehel)
 2. Sulgudes (2) kuni (5) on digitaalsete failide numbrid
 3. Audit on Tellija omand ja omab juriidilist jõudu hetkest, kui selle eest on aruande koostajale tasutud täies mahus vastavalt kokkulepitud summale. Töö on kasutamiseks ja levitamiseks vaid tervikuna.
 4. Tellija esitab Töö õigusaktides märgitud korras ja tähtaegadel ehtisregistrile peale märkuse p.3 täimist ja digitaalse allkirjaga Töö saamist.(vajadusel)
-

Kinnitus: käesolevat audit tegeva isikuna kinnitan, et vastan ehitusseadustiku § 18 lg 3 ja 4 sätestatud nõuetele.

1 ÜLDOSA

1.1 Töö ese (Objekt): Korterelamu aadressil _____ Keila, Harjumaa, ehitisregistri _____ . Esmase kasutuselevõtu aasta on ehitisregistri andmetel aasta _____ .
Maapealseid korruseid on hooneel 7. Kortereid on hoones kokku 28. Äriruume pole. Osa lodzasid on ühised 2.-e korteri peale-

1.2 Objekti asukoht _____ Keila, Harjumaa

1.3 Töö Tellija: _____

1.4 Ehitisregistri kood: _____

1.5 Varasem uuring: puudub

1.6 Asjaolud ja lähteülesanne:

Auditi teostamine aadressil _____, Keila, Harjumaal asuva kortermaja ehitustehnilise seisukorra hindamiseks. Peamine valukoht on lodzad.

Ehitise auditi käigus kontrollitakse lodzade osasid ja nende nõuetele vastavust . Kui lodzadel on kahjustused, mis takistavad ehitise kasutusotstarbele vastavat kasutamist või ehitise on kahjustuste tõttu ohtlik, hinnatakse ning kirjeldatakse nende ulatust ja kahjustuste kõrvaldamise võimalust ning meetmeid ehitise nõuetega vastavusse viimiseks.

1.7 Töö teostamise aeg: mai 2021

1.8 Töö liik: ehitustehniline

1.9 Töö tegemise alused:

- Auditi tellimus ja aktsepteeritud hinnapakumine
 - Ehitusseadustik (EhS), (AVALDATUD : RT I, 05.03.2015, 1) jõustunud 01.07.2015.a.
 - Majandus- ja taristuministri 12.10.2020.a määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord”, jõustus 23.10.2020. a;
 - Hea tava, EhS § 7 ja ET-1 0207-0068 (üldtunnustatud reeglid),
 - Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, detsember 1994
-

-
- Objekti kohapealne ülevaatus
 - Fotod Objekti paikvaatlusest
 - Ehitusalased õigusaktid ja normid
 - Ehitisregister, ärireister, maakataster ja muu avalik teave

1.10 Auditi aruande koostaja ja kinnitaja:

Koostas:

Kontrollis ja kinnitas:

2 AUDITI ARUANNE

2.1 Objekti üldisloomustus

Arhitektuuriliselt on hoone 7-korruseline ja hoonel on lisaks kelder ja katusel ruumid.

Olukorra kirjeldusi vt ka fotod Lisas 2.1-2.2.

Hoone/lodzade ülevaatusel oli näha, et hoone rõdupiirdeid ja lodzasid on renoveeritud. Täpset aastat pole teada. Osa lodzasid on nõuetele nõuetele vastavate klaasidega klaasitud. Üldine olukord rahuldav.

2.2 Objekti ülevaatus

Objekti ülevaatus toimus 10. mail 2021.a visuaalsel vaatlusel. Olemasolev olukord fikseeriti fotograferimisega. (vt Lisa 2.1-2.2 fotosid), konstruktsioone ei avatud ja materjalide katsetusi ei teostatud. Ülevaatusel on fotod koos kommentaaridega. Ainsana ovati osliselt krt.22/23 rõdu pealispinda.

Teostati lodzade kasutuskontroll st. kas ehitise kasutamine ettenähtud viisil on võimalik, ohutu ja vastab kasutamise otstarbele.

Dokumentatsiooni kontroll- ehitise projekte aga ka muid maja seisukorrale viitavaid dokumente

ei ole audiitorile esitatud.

2.2.1 Ülevaatusel osalejad

Hinnapakumine auditi koostamiseks ja lähteülesandest koostati 28.04.2021.a

Keila elanikud (korterite omanikud ning üürnikud).

paikvaatluse teostaja,

2.2.2 Ülevaatusel tulemused

Ülevaatusel tulemused on esitatud järgneval real 2.3 ja lisas olevatel fotodel (v.t Lisa 2.1-2.2 fotod)

2.3 Tuvastatud põhilised puudused

Ülevaatusel tuvastati, et paljudel korteritel jooksebvesi/pääseb niiskus Lodza akna kohalt korterisse, tekitades veekahjustusi ja tekitades hallitust. Peaaegu kõik lodzade ukeplekkide nurgad on tagasi keeramata ja teravad, mis võivad tekitada inimestele löikehaavu. Ülemistel korrustel on halvas seisukorras tule tõrjeluugid. Kuna need pole korralikult tihendatud, on tekkinud luukide raamidesse roostet ja rikkunud ka luukide all olevate lodzade lagesid.

Keldris on fikseeritud olukord Boksi number 26 seinal. Tunda on tugevat hallituse lõhna. Veel sai kontrollitud krt. 10 boksi. Sealne olukord on tunduvalt parem. Ilmselt ei ole renoveerimise käigus eemaldatud vanu aknaid. Kastepunkt tekib vana ja uue akna vahele ja hoiab niiskust, mille tõttu on tekkinud ka hallitus. Keldri põrandatel on trasside kohalt betoon murenenud (ei ole ohtlik). Lodzadel puudub ka liitekohas seintega nn. varvasliist ja liitekohtades on peenikesed praod. Kui arvestada, et plaadile krohvitud seinamaterjal ei kannata niiskust, siis pääseb vesi seina ja vahelae konstruktsioonidesse ja rikub korrus allpool olevate korterite lagesid. Samuti on praktiliselt kõigil rõdupõrandatel pindmises kihis praod, kust pääseb vesi kalde valuks mõeldud kihi alla. Krt. 23 põranda avamisel tuli ilmsiks, et kalded on tehtud liivast (ilmselt on renoveerimistööde käigus hoitud materjaliga kokku). Kuna rõdu esiservas olev plekk oli kinni valatud korraliku seguga, ei ole liiva sees oleval niiskusel kuskile välja auruda ja vesi leiab tee korterite vahelagedesse ja akna paledesse. Samuti lõhuvad külmatsüklid lodzade põrandaid aasta-aastalt lisa. Ülemiste korruste lodzade piirdetarindeil on näha pindmist roostet.

Üks vihmaveetoru un krt.3 koha pealt murdunud ja samal maja küljel teises nurgas jookseb vihmavesi ja lumesulamisvesi vihmaveetotust mööda ja krohvipinda mööda alla.Sein on tõmbunud orgaanikast roheliseks.Samuti on alla kukkunud oas vihmaveetorude küttekaableid,kuna ketid on alla kukkunud.

Hetkeolukorra fotosid vaata Lisas 2.1-2.2, kus fotode alltekstides on kirjeldatud olukorda.

3 PARANDUSETTEPANEKUD

Visuaalmeetodil hoone ülevaatusel tuvastatu järgi:

1.Avada lodzade põrandad

2.Eemaldada märg liiv

3.Valada uued kalded selleks ettenähtud materjalidega (näiteks Ceresit)

3.Kui kandval betoonplaadil on armatuurid pinnas ja roostetavad,tuleb need puhastada ja katta korrosioonivastase seguga.eelnevalt oleks hea nakke saavutamiseks mõistlik kasutada liivapritsi ja koheselt selle järel nakkeseugu (Näiteks: Ceresit)

4.Kindlasti valada sein ja lodza põranda liitumiskohta varvasliist,mis ei las tuulel suruda vett sein ja lodza plaadi vahelt konstruktsioonidesse.

Viimase kihina tuleks kasutada 2 komponentset epoksiidmassi.(Näiteks Weber või Fescon).

Lisada võib libisemise takistamiseks helbeid või kvartslüüa.Erilist tähelepanu pöörata primeri paksusele,mis peab olema kooskõlas tootja nõuetega.

5.Soovitav on kallete valu järel teha väljatõmbeproovid.Proovid tehakse 7 päeva pärast peale põranda valu (mõõteriistana võib kasutada näiteks firma Elcometer seadet).Liimida võib nupud liimoga Loctite 9450.Väljatõmbeproovi tugevus peab olema vähemalt 0,7-0,8 kN.

6.Rõdude metallosad puhastada lahtisest roostest ja värvida selleks ettenähtud värviga.

Kindlasti paigaldada korralikud tihendid luukidele.

7.Rõdu uste plekkide nurgad keerata valtsitangidega tagasi nii,et ei tekiks ohtu saada jalgadesse löikehaavu.

Avariitööd:

Avariitödena tuleb kindlasti avada täies ulatuses korteri 22/23 põrand ja likvideerida vee pääsemine korterisse. Põrand taastada vastavalt parandusettepanekutes näidatud korras. Soovitav oleks ka avada korter 3 ja korter 28 põrandad. Põrandad taastada.

Paigaldada tagasi katkine vihmaveetoru.

Likvideerida vee möödajooksud vihmaveetorudest.

Kuna praegu ripub os vihmaveetorude kaableid vaid kinnituste küles ,tuleb need kiiremas korras kettidega korralikult fikseerida.

Kokkuvõtteks võib öelda, et paldiski mnt. 48 lodzad on püsivad, kuid kindlasti tuleb pöörata tähelepanu eelpool kirjeldatud olukorrale, kus vesi pääseb korteritesse. Samuti oleks soovitatav pärast lodzade põrandate renoveerimist kõik lodzad klaasida sama tüüpi klaasi süsteemidega, mis osadel korteritel juba olemas on. (firma Marepleks). Mingil juhul ei tohi aga lodzasid ehitada umbseteks. Ühk peab saama vabalt liikuda.