

EHITISE AUDIT

KOH18

KOHILA PABERIVABRIKU VANA KATLAMAJA 2 RUUMI AJUTINE KASUTUS

AS INFRAGATE Eesti

Address: Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn
Registrikood: 10845129
MTR: EK10845129-0001
Pädev isik: Jaak Sori
tel. 53 986 480, e-mail:
jaak.sori@j-inseneribüroo.com
ehitise audit kutsetunnistus 149317
Koostaja: Tarmo Mäeküla
Ehitise asukoht: Raplamaa, Kohila vald, Kohila alev,
Tööstuse tn. 19g
Tellija: Kohila Maja OÜ
Kuusiku 15, 79805 Kohila,
Raplamaa

Tallinn, mai 2021



SISUKORD

| | |
|--|----------|
| 0. Üldosa | 2 |
| 0.1. Töö nimetus | 2 |
| 0.2. Objekti asukoht | 2 |
| 0.3. Töö tellija | 2 |
| 0.4. Töö täitja | 3 |
| 0.5. Töö eesmärk ja sisu | 3 |
| 0.6. Lähteandmed | 3 |
| 0.7. Töö teostamine | 3 |
| 1. Ehitise audit | 3 |
| 1.1. Ruumide ülevaatus tulemused | 5 |
| 1.2. Ruumide kasutuskontroll | 6 |
| 1.3. Üldhinnang ruumidele | 6 |
| 2. Ruumide ajutise kasutuse analüüs | 6 |
| 3. Kokkuvõte | 7 |

Lisad: Fotod

0. ÜLDOSA

- 0.1. TÖÖ NIMETUS: **Kohila Paberivabriku vana katlamaja 2 ruumi ja juurdepääsuteede audit**
- 0.2. OBJEKTI ASUKOHT: Raplamaa, Kohila vald, Kohila alev, Tööstuse tänav 19g
- 0.3. TÖÖ TELLIJAJ: **Kohila Maja OÜ**
Address: Kuusiku 15, 79805 Kohila, Kohila vald, Raplamaa
Registrikood: 10407814
Esindaja: Vahur Tarkmees, Juhataja, tel. 53 092 153

0.4. TÖÖ TÄITJA:

AS Infragate Eesti

Address: Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn

Registrikood: 10845129

Esindaja ja koostaja: Tarmo Mäeküla, tel. 56261044

Majandustegevuse registreeringud:

EK10845129-0001 Ehitise audit

Arhitektuuri osa; hoonesisene või selle juurde kuuluv veevarustuse või kanalisatsiooni-süsteem;

konstruktsioonide osa; sisekliima tagamise süsteem; tee;

ühisveevärk või -kanalisatsioon (08.01.2003)

Vastava kvalifikatsiooniga pädev isik: Jaak Sori

tel. 53986480, e-mail: jaak.sori@j-inseneribüroo.com

ehitise auditi tegemine, kutsetunnistus nr. 149317

0.5. TÖÖ EESMÄRK JA SISU

Käesoleva töö eesmärgiks Tellija töökirjelduse järgi oli Katlamaja vanas osas amortiseerunud ja kasutuseta seisva ruumide IV ja V ja neile juurdepääsuteede ehitustehnilise auditi teostamine nendes sündmuste korraldamiseks.

0.6. LÄHTEANDMED

Töö põhineb mh. sama katlamajahoone 2017.a. läbiviidud auditi andmetel (Kohila paberivabriku vana katlamaja hoone ehitise audit; AS Infragate Eesti 09.05.2017) ning on ajakohastatud ja täpsustatud 2 ruumi osas.

Vana katlamaja ruume IV ja V soovitakse võimalusel anda ajutiseks kasutuseks ERR Eesti Televisiooni kokandussaate võteteks 2021.a. suvel orienteeruvalt 3...4 päeval ja 5...50 inimese osavõtul.

0.7. TÖÖ TEOSTAMINE

Katlamaja ruumide ja juurdepääsuteede audit on teostatud mh. vastavalt Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrusele nr. 61 „Ehitise auditi tegemise kord“.

Käesoleva auditi jaoks 2 ruumi ülevaatused Kohilas kohapeal teostati 05.05.2021 ja 18.05.2021, koos Tellija esindajaga ning nähtu-kuuldu ülesmärkimisega ja ülespildistamisega.

1. EHITISE AUDIT

Auditeeritav ehitis paikneb Kohila alevi põhjaservas, Keila jõe ääres, ajaloolise Paberivabriku aiaga piiratud territooriumil Kohila Maja OÜ-le kuuluval kinnistul 31801:002:0070.

Territooriumi ja jõe vahel paikneb asfaltkattega Tööstuse tänav. Territooriumil on antud vana katlamaja ja teiste hoonete vahel kõvakattega juurdesõiduteed ja -platsid.

Vana katlamaja hoone on ehitatud mitmes järgus ning erinevatel aegadel ja juurdeehitamistega.

Algselt valmis katlamaja hoone koos praeguseni allesoleva korstnaga 1909...1914.a.

Nõukogudeaegsel kujul eksploatatsiooni andmise ajaks oli 1956.a. aga ka pärast on hoonet ümber ehitatud.

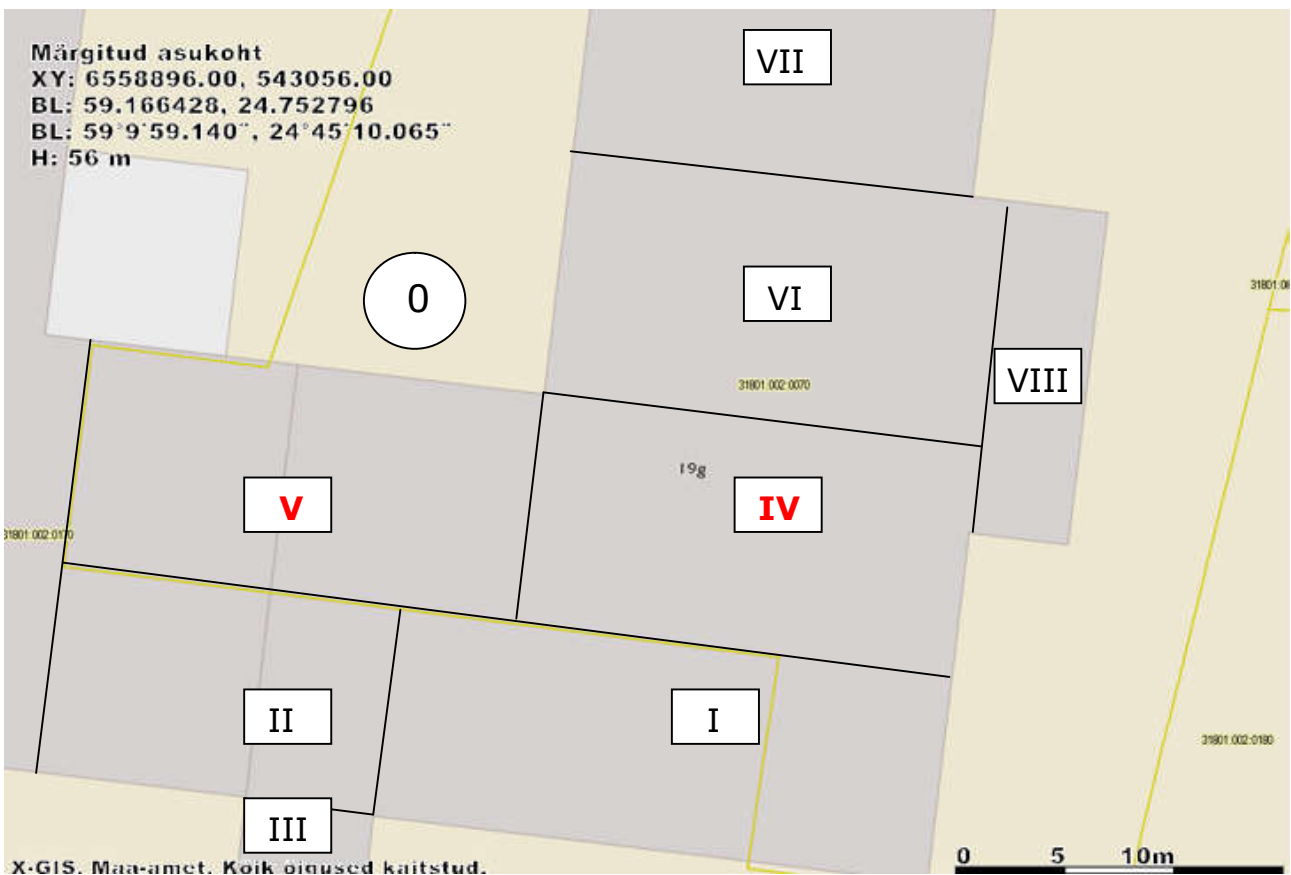
Seetõttu hoone kohta ehitusprojekti dokumendid kättesaadavad ega leitavad ei ole.

Hoone on ehitisregistris kood 109018551.

Keskmine hoonelööv, kus auditeeritavad ruumid IV ja V paiknevad, koosneb kahest kõige kõrgemast tööstusruumist, kumbki eri tasapinnal ja all keldriga/soklikorrusega; akendega tagafassaadil ja idapoolsel fassaadil. Hoone taga hoovis paikneb omaaegse katlamaja korsten.



Kohila Paberivabriku territooriumi plaan; punasega on vana katlamaja hoone 19g



Vana katlamaja hoone plaan; koos ruumide tähistusega sh. auditeeritavad ruumid punasega

1.1. RUUMIDE ÜLEVAATUSE TULEMUSED

Auditeeritavate ruumide sisemisel ülevaastusel on täheldatud järgnevalt kirjeldatud asjaolud ja tehniline seisukord, millest on Lisas ka iseloomulikud fotod.

1.1.1. Kesklöövi mahajäetud idaruum (RUUM IV)

Ruumi pindala on ca. 200 m², kõrgus ca. 12 m + katusakende kõrgendus ca. 2 m.
Ruumil on maa-alune kelder.

Ruumi põrand on raudbetoonist, mille seadmevundamentides on 2 kandilist lahtist avaust keldrisse. Edasi ruumi V viib madal terasest trepp, mis on roostetanud ja paarist kohast keevitustest lahti.

Ruum ise on samuti raudbetoonpostidel ja -taladel sõrestikuga nähtavasti kohapeal valatud; seinad on silikaattelistest, alumine pool üle krohvitud; seinte ülaosast on telliseid murenenud.

Katuslagi on raudbetoonpaneelidest, katusakende kõrgendusosa on monoliitset raudbetoonist kohapeal valatud.

Raudbetoonkonstruktsioonidel (postid, laepaneelid jm.) on sarrustuse kaitsekihti kohati lahtimurenenud kuigi teras väga roostetanud pole; seinamüüritis on rahuldavas seisukorras.

Konstruktsioonid on amortiseerunud aga kandevõimet hinnanguliselt veel mitte kaotanud. Puidust välisuks ja aknad on ees aga osaliselt lagunenud; katuseaknad on katki ja nende raamid paljuski ripuvad lahtiselt.

Teistesse mahajäetud kõrvalruumidesse on vaheuksed lahti ja läbipääsetavad.

Ruum on loomuliku valgustusega.

Sadevee läbijookse ega niiskuskahjustusi pole ruumis täheldada.

1.1.2. Kesklöövi mahajäetud lääneruum (RUUM V)

Ruum on katlamaja kõige vanem osa ja paikneb korstna kõrval tagafassaadiga hoovi; ruum on uute terasustega eraldatud praegu kasutatavast tootmishoone osast, sh. trepiga soklikorrusele.

Ruumi pindala on ca. 200 m², kõrgus ca. 6 m.

Ruumil on all maa-pealne soklikorras.

Ruumi põrand on raudbetoonist ja osaliselt endistest kahhelkividest kattega; põrand on idaruumi omast 1,5 m kõrgemal. Põrandas keldriluugi juures ja kunagise elektrijaotla osas on mõlemas lahtine avaus, mis on pealt kaetud suvalise, ebakindla roostetanud teraslehega/kattega.

Vahelagi on kanttorust terastaladel raudbetoonist. Lae all on pealtnäha töövõimeline telfer terastaladel.

Talade teraspinnad on mõnevõrra roostes aga betoonpinnad on heas seisukorras.

Konstruktsioonid on rahuldavas seisukorras ja kandevõime on hinnanguliselt säilinud.

Ruumi ca. 2 m kõrgune vahesein kunagise elektrijaotla ümber on silikaattelistest; siseviimistlus on peamiselt kunagi värvitud krohv, mis üldiselt pole eemaldunud.

Puidust ukсед ja 2 reas aknad on ees.

Teistesse mahajäetud kõrvalruumidesse on ukse(ava)d lahti ja läbipääsetavad (aga praegu kasutatava tootmishoone poole on suletud).

Ruum on loomuliku valgustusega.

Mittetöötavad elektrikilbid paiknevad siiani ruumi elektijaotla osas ja ka idaseinal; seintel on elektri võimsuskaablid redelitel, mis on osaliselt lahti tulnud ja alla kukkunud.

Sadevee läbijookse ega niiskuskahjustusi pole ruumis täheldada.

1.1.0. Juurdepääsuteed

Juurdepääsuteed auditeeritavatele ruumidele IV ja V on idapoolt Katlamaja hoonet väljast ning ka praegu kasutatavast tootmishoone osa poolt siseuksi avades.

Ruumi IV välisuks paikneb ca. 1,5 m kõrgusel raudbetoonplatvormil keldritrepi kohal, millel on vaid kitsas terasest ülesronimise redel. Platvorm on ilma piireteta. Väljasolevale asfaltkattega platsile pääseb territooriumile tavakasutatavat sissesõiduteed mööda ning ka lähedaloleva jalgvärava kaudu (praegu alaliselt mittekasutatav). Vana Katlamaja hoone idafassaad sissepääsu pool on rahuldavas seisukorras aga alla platvormile võib pudeneda tükke purunenud akende küljest.

1.2. RUUMIDE KASUTUSKONTROLL

Vana katlamaja hoone ruumide praeguse kasutuse kontrolli tulemused on järgmised.

1.2.1. Varukatelde ja õlimahuti ruumid

Soojusetootmiseks siiani kasutatud Varukatelde ruum VII ja Õlimahuti ruum VIII on teadaolevalt SW Energia poolt lähiajal planeeritud vabastada ja seadmed demonteerida.

1.2.2. Ülejäänud ruumid

Ülejäänud ruumid, sh. auditeeritavad tööstusruumid IV ja V, on mahajäetud ja pole endiselt mitte millekski kasutuses; ettenähtud kasutus neil puudub. Nimetatud ruumide olemasolev seisukord vastavalt eelpoolkirjeldatule ei võimalda neid ei tööstuslikul ega muul otstarbel alalisele kasutusele võtta kuna need vajaksid selleks koristust ning kapitaalset remonti ja uuendamist nii ehituskonstruktiiivses kui tehnopaigaldiste osas. Nendes ruumides olemasolevas seisukorras viibimine, eriti keldris, võib olla ohtlik (krohvitükkide või kivide varisemine kõrgelt jms.) ja need tuleb hoida mittesissepääsetavad.

1.3. ÜLDHINNANG RUUMIDELE

Kohila Paberivabriku vana katlamaja ruumide IV ja V kohta on üldhinnang järgmine, sarnaselt 2017.a. auditile:

Ruumid otseselt varisemisohtlikud ei ole aga tööstusterritooriumil pole kõrvaliste isikute pääs ruumidesse välistatud ja ohutuse tagamiseks on vajalik sissepääsud neisse alalisena suletud või lukustatuna hoida.

2. RUUMIDE AJUTISE KASUTUSE ANALÜÜS

2017.a. auditi analüüsi alusel Kohila Paberivabriku vana katlamaja hoone oli peetud otstarbekaks tervikuna lammutada.

Vana katlamaja kesklöövi mahajäetud ruumide IV ja V ajutine kasutus teleasaate võteteks oleks seotud järgmiste asjaoludega:

- Võteteks on arvestatud sisenemine ja viibimine 2021.a. suvel 2...3 päeval ruumis V võttegrupi ja kokkade poolt kokku kuni 10 inimest ning 1 päeval ruumides IV ja V võttegrupi, kokkade ja telekülaliste poolt kokku kuni 50 inimest.

- Ruumid eelnevalt koristatakse, tagamaks televõtete ajaks nõutav sanitaarne olukord ja puhtus, mida võivad rikkuda ka sisselendavad ja roojavad linnud. Toitlustamiseks nõutav sanitaarne olukord tagatakse võttegrupi kokkade poolt.
- Ruumid dekoreeritakse, möbeleeritakse (ruum IV) ja varustatakse vajalike köögiseadmetega (ruum V).
- Ruumidesse tuuakse ja ühendatakse ajutine elektrivarustus (valgustuseks statiividel, teleseadmetele, köögiseadmetele) ning tuuakse joogivesi (paakidega) ja korraldatakse reoveekogumine (kogumispakidega) ja tualetikabiin (kuivkäimla).
- Inimeste sisenemine ja vajalike seadmete ja atribuutide (kaaluga mitte üle 200 kg ühik) sissetoomine toimub hoonesiselt platsilt üle platvormi ja 2 ruumi vahel ilma mehaanilisi vahendeid kasutamata (st. ruumisiseselt mootoriga vedukeid ega tõstukeid ei kasutata).

Vana katlamaja kesklöövi mahajäetud ruumide IV ja V ajutisel kasutusel telesaate võteteks tuleb järgida järgmisi nõudeid ja tingimusi:

- 1) Käesolevat dokumenti ja kavatsust tutvustada Kohila Vallavalitsuse ehitusspetsialistile ning järgida vallaametnike nõudmisi, sh. esitada Kasutusteatis.
- 2) ETV võttegrupile tutvustada käesolevaid nõudeid ning võttegrupis määrata antud televõtete ja nendeks ettevalmistuste ajal ohutuse eest vastutav isik.
- 3) Hoone haldaja (Kohila Maja) poolt tagada televõtete perioodiks kinnistul juurdesõit (mitte avada läbipääsu kõrvalolevast jälgväravast) ning ohutu sõidukite parkimine hoonesisel platsil, arvestades töötavale tootmishoonele juurdesõitu kolmandate isikute transpordi poolt. Mujale territooriumile ja hoone seinte lähedusse minek piirata lintidega ja keeluviietadega.
- 4) Sissepääsuplatvormile valmistada ohutu trepp (näiteks puidust, piisava kandevõimega, ca. 1,5 m laiune, käsipuudega) ja platvormi ümber paigaldada ohutuspiirded (puidust, kõrgusega min. 1,1 m). Kontrollida välisukse ohutust ja vajadusel see tugevdada (mh. tuulele) või remontida.
- 5) Enne võttegrupi tööleasumist lasta elektrikul kontrollida antud ruumides elektripaigaldiste (vanad kilbid, kaablid jm.) pingehoovust.
- 6) Antud ruumide põrandalt ja alaseintelt eemaldada ilmselgelt lahtised tükid ja osad (sh. ruumi V ukse juures allakukkunud kaablikonstruksioon ja lahtine krohviosa). Tugevdada ohutuks ruumidevahelise olemasoleva trepi astmed ja käsipuu.
- 7) Antud ruumide põrandatelt koristada praht ja lindude väljaheitel.
- 8) Antud ruumide põrandates olevad avasused (kokku 4 tk.) katta piisava kandevõimega ohutute puitlaudisega (vundamendikõrgendused võib lisaks pealt dekoreerida); ruumi V põrandale võib uue katte teha olemasoleva teraslehe peale aga selle otsad toetavana betoonpõrandale.
- 9) Ruumi IV teatud ilmaoludes (tuul vms.) ülalt tükide allakukkumiskõrgusega katusakende kõrgendusosa alla paigaldada ohutusvõrk (katuselt aknaridade vahele; näiteks nõorist Ø min. 5 mm, silmaga max. 5 cm; kinnitada konstruktsiooni külge tüübelankrutega); see peaks vähendama ka lindude sisselendamise võimalusi.
- 10) Antud ruumidest kõik pääsud kõrvalruumidesse sulgeda olemasolevate ustega või keelavate tõketega ja mitte lubada inimesi neisse siseneda. Ruumis V olemasolevasse kunagise elektrijaotla ossa pääsu sulgema ei hakkaks kui elektripaigaldised on ohutustatud.
- 11) Sisenevatel inimestel (vaatamata eelnimetatud meetmetele) kanda kaitsekiivreid (näiteks dekoratiivselt kujundatud; nö. „kokad kiivrites“).
- 12) Uurida võimalust hoone nurgal olevat videokaamerat keerata sissepääsu poole televõtete ajal ohutusnõuete täitmise paremaks järelevalveks.

3. KOKKUVÕTE

Kohila Paberivabriku vana katlamaja ruumide IV ja V ajutise kasutamise kohta on kokkuvõtte järgmine:

Ruumide IV ja V ajutine kasutamine antud televõtete ajaks on lubatav, järgides eelnimetatud nõudeid ja tingimusi.

Kui eelnimetatud nõudeid ja tingimusi täita ei suudeta või ei täideta, ei ole ruumide kasutamine ohutuse seisukohast lubatav.

Laiematel või teistsugustel tingimustel kui käesolevas auditis käsitletud, samuti ruumides televõtete järgsele või alalisele kasutusele käesoleva auditi tulem ei kehti.

Mai 2021.a.

Koostanud: Tarmo Mäeküla

Kinnitanud: Jaak Sori

LISAD: FOTOD



Foto 1. Katlamaja hoone idafassaad koos sissepääsuga ruumi IV



Foto 2. Sissepääs ruumi IV koos platvormiga Katlamaja hoone idafassaadil



Foto 3. Ruumi IV põrand (vaade läände ruumi V poole) koos avaustega



Foto 4. Ruumi IV põrand (vaade itta) koos avaustega



Foto 5. Ruumi IV lagi (vaade läände)



Foto 6. Katlamaja hoone lõunafassaad koos ülal ruumi IV katuseakende kõrgendusega



Foto 7. Ruum IV pääs ruumi V koos trepiga



Foto 8. Ruum V (vaade itta ruumi IV poole) koos põrandavausega



Foto 9. Ruum V (vaade itta)



Foto 10. Ruumi V kunagine elektrijaotla osa koos põrandaavausega



Foto 11. Katlamaja hoone idafassaad koos sissepääsuga ruumi IV



Foto 12. Ruum IV (vaade kirdesse)



Foto 13. Ruum V (vaade edelasse)



Foto 14. Ruum V (vaade loodesse)