

Töö nr: **211117A**

**ERAKORRALINE AUDIT
KORTERELAMU EHITUSTEHNILISE
SEISUKORRA HINDAMISEKS**

TARTU LINN, TARTU LINN, TARTU MAAKOND

Tallinn

8.01.2022

SISUKORD

1	AUDITI OBJEKT, LIIK, NIMETUS, LÄHTEÜLESANNE, TEOSTAJAD, KASUTATUD DOKUMENDID	3
1.1.	AUDITI OBJEKT	3
1.2.	AUDITI LIIK JA NIMETUS.....	3
1.3.	AUDITI LÄHTEÜLESANNE.....	3
1.4.	AUDITI VASTUTAVAD PÄDEVAD ISIKUD:	3
1.5.	EHITUSLUBA:	3
1.6.	KASUTUSLUBA:.....	3
1.7.	PROJEKTEERIJA ANDMED:.....	3
1.8.	AUDITI KOOSTAJA JA LÄBIVIIMISE AEG:.....	4
1.9.	AUDITI KOOSTAMISEL JUHINDUTAKSE	4
1.10.	KASUTATUD DOKUMENDID	5
1.11.	KASUTATUD MÕISTED.....	5
1.12.	TÖÖ TEGEMISE ALUSED	5
1.13.	KASUTATUD SEADMED.....	6
2	AUDITI ARUANNE	7
2.1	EHITISE AUDITI TEGEMISE KORD.....	7
2.2	EHITISE AUDITI ARUANDE PIIRITLUS	7
2.3	ASUKOHT JA EHITISREGISTRI ANDMED.....	8
3	OBJEKTI PAIKVAATLUS NING OLUKORRA KIRJELDUS.....	10
4	EKSPERDI HINNANG EHITUSDOKUMENTATSIOONI KOHTA.....	14
5	EKSPERDI HINNANG PAIKVAATLUSEL TUVASTATU KOHTA	16
5.1	ÜLDINFO.....	16
5.2	VUNDAMENT, ALUSPÖRAND, SOKKEL	16
5.3	KANDVAD SEINAD, VAHELAED, TREPID JA MITTEKANDVAD SEINAD	17
5.4	KATUS JA VIHMAVEESÜSTEEM	19
5.5	FASSAAD.....	22
5.6	RÖDUD JA TERRASSID	22
5.7	AVATÄITED.....	23
5.8	SISEVIIMISTLUS	25
5.9	PIIRDEAED, PLATSID	26
5.10	TEHNOSÜSTEEMID	27
5.11	LÖPPJÄRELDUS.....	27
6	KOKKUVÕTE.....	30

Märkused:

Käesoleva auditi tekst on 34-l lehel ja Lisa 1 fotod 29-l lehel, kokku on audit 63-l lehel.

1 AUDITI OBJEKT, LIIK, NIMETUS, LÄHTEÜLESANNE, TEOSTAJAD, KASUTATUD DOKUMENDID

1.1. Auditi objekt: Korterelamu aadressil Tartu linn, Tartu maakond.

1.2. Auditi liik ja nimetus: Ehitise erakorraline audit korterelamu ehitustehnilise seisukorra hindamiseks.

1.3. Auditi lähteülesanne: käesoleva auditi lähteülesanne on korterelamu seisukorra hindamine, esinevate kahjustuste fikseerimine ja olukorra lahendamiseks ettepanekute tegemine, s.h.:

1. Hinnang ehitusdokumentatsiooni üldisele komplekteeritusele, sh:
 - a. Ehitusprojekti mahu ülevaatus;
 - b. Täitedokumentatsiooni nõuetele vastavuse kontroll;
2. Hinnang hoone üldkasutatavate pindade tehnilise seisukorra kohta, sh:
 - a. Hinnang hoone konstruktsioonide (vundament, seinad, fassaad, vahelaed, katus ja sõlmed (rõdud jne.) kohta.
3. Hoone üldkasutatavate pindade viimistluse olukord;
4. Hinnang hoone tehnosüsteemide seisukorra kohta, sh:
 - a. Elektripaigaldise visuaalne ülevaatus;
 - b. Küte, ventilatsioon, vesi ja kanalisatsioon;
5. Teostatud ehitustööde kvaliteedi hinnang, võimalike puuduste tuvastamine, sh:
 - a. Projektile vastavuse kontroll;
 - b. Vastavus projekti kvaliteedinõuetele;
6. Ettepanekud olukorra lahendamiseks;

Ülevaatus viiakse läbi visuaalselt, s.t. ühtegi konstruktsiooni lahti ei lõhuta. Tuginetakse olemasolevale Tellija poolt esitatud projektdokumentatsioonile, paikvaatlusele, hoone üldisele seisukorrale ja Tellija ütlustele. Lisaarvutusi kandekonstruktsioonide püsivuse hindamiseks käesoleva auditi raames ei teostata.

1.4. Auditi vastutavad pädevad isikud: Auditi vastutavateks pädevateks isikuteks on Gery Einberg, PhD (volitatud KVJ insener, tase 8- kutsetunnistus 126944, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7- kutsetunnistus 136561, diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7, osakutsetunnistus 003886) ja Margus Raidpere (diplomeeritud ehitusinsener, ehitise audit, tase 7, tunnistus nr. 148534).

1.5. Ehitusluba: 2012271/01819, 22.01.2020.

1.6. Kasutusluba: 2012371/11163, 30.06.2020.

1.7. Projekteerija andmed: Arhitektuurne projekt - Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, reg. nr. 10439501. Konstruktiivne projekt – Inseneribüroo Kulgur OÜ, reg. nr. 14430916;

1.8. Auditi koostaja ja läbiviimise aeg:

Auditi koostas ja paikvaatluse viis läbi (diplomeeritud ehitusinsener tase 7, tunnistus nr. 148534), paikvaatlus viidi läbi 26.11.2021. Paikvaatlusel viibisid ka Tellija esindaja.

1.9. Auditi koostamisel juhitudakse:

Ehitise auditi tegemisel lähtutakse antud juhul ehituse ajal kehtinud ehitustehnilistest juhenditest ning lisaks ka järgnevatest andmetest ja dokumentidest:

- Ehitusseadustik, RT I, 11.02.2015;
- Ehitise auditi tegemise kord, Majandus- ja taristuministri määrus nr 61, vastu võetud 12.10.2020, RT I, 20.10.2020, 4;
- Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97, 17.07.2015;
- Eluruumidele esitatavad nõuded, Majandus ja taristuministri määrus nr. 85, 02.07.2015;
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid, Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42;
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded Majandus- ja taristuministri 03.06.2015. a määrus nr 55;
- Projekteerimistingimused PTH-16-211, Tartu Linnavalitsuse korraldus 21.02.2017 nr 149 ja kehtiv Kauna tn, Herne tn ja Piiri tn vahelise kvartali detailplaneering;
- Tartu linna üldplaneering aastani 2030+;
- EVS 932:2017, Ehitusprojekt;
- EVS 842:2003, Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17;
- EVS 843:2016, Linnatänavad;
- EVS-EN 15251:2007 „Nõuded sisekliimale, kaasa arvatud soojuslik mugavus, siseõhu puhtus, valgustus ja müra“
- EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- EVS-EN 1990:2002+NA:2002, Eurokoodeks. Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused;
- EVS-EN 1991-1-1:2002, Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused, osa 1: Üldkoormused, omakaalud, hoonete kasuskoormused;
- ET-1 0207-0068, Hea ehitustava;
- EPN-ENV 1.2.5, Lumekoormus;
- EPN-ENV 1.2.6, Tuulekoormus;
- EPN-ENV 2.1, Raudbetoonkonstruktsioonid;
- EPN-ENV 5.1, Puitkonstruktsioonid;
- EPN-ENV 6.1, Kivikonstruktsioonid;
- EPN 14.1, Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded;
- EPN 12.2 ET-1 0110-0553 "Sisekliima";
- ET-2 0109-0650 Ehitustoodete tuletundlikkuse klassid;
- ET-1 0106-0175 Nõuded ruumidele;

- ET-1 0203-0958, Nõuded ehitusprojektile;
- ET-1 0301-0607, Eluruumidele esitatavad nõuded;
- ET-1 0110-0553, Sisekliima;
- RT 80-10632 Ehitise kaitseplekid;
- RT 60-10816 Vee- ja kanalisatsiooniseadmete paigaldamine;
- Maa RYL 2010, Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Hoone ehituse pinnasetööd;
- TarindiRYL 2010, Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone kande- ja piirdetarindid;
- Maalritööd RYL 2012, Maalritööde kvaliteedi üldnõuded ja viimistluskombinatsioonid;
- Sisetööde RYL2013, Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd;
- Hoone tehnosüsteemide RYL 2002, I osa. Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded;
- Väljavõtted normdokumentidest esitatud kaldkirjas;

1.10. Kasutatud dokumendid

- Ehitisregistris olevad dokumendid, sh.:
 - Ehitise audit kasutusloa taotlemiseks, töö nr. 110520-1, P.P. Projekt OÜ, 11.05.2020;
 - Korterelamu püstitamise arhitektuurne eelprojekt, töö nr. P4116, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, august 2018;
 - Korterelamu arhitektuurse ehitusprojekti muudatusprojekt, eelprojekti staadiumis, töö nr. P4116M, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, november 2019;
 - Korterelamu konstruktiivne põhiprojekt, töö nr. 0718, Inseneribüroo Kulgur OÜ, 05.11.2018;
 - AS Tartu Keskkatlamaja soojussõlmeseadmete kasutuselevõtu akt nr. H351, 29.11.2019;
 - Ventilatsioonisüsteemide mõõdistusplass, 26.03.2020;
 - Elektripaigaldise kasutuselevõttule eelnev audit, Inspecta Estonia OÜ, 10.03.2020;
 - Elektripaigaldise katse- ja mõõtetööde aruanne, Inspecta Estonia OÜ, 03.03.2020;
 - Elektripaigaldise tööprojekt, töö nr. TP-274.2, Sila OÜ, 2020;
 - Ehituskoosoleku protokollid nr. 1, nr. 2, nr. 3 - 25.03.2019...03.03.2020;
 - Kaetud tööde aktid nr. 1-8, - 20.04.2019...08.03.2020;
 - Surveakt, 23.03.2020;
 - KVVK teostusjoonised;
 - Vundamendi teostusmõõdistus, Mäger Poegadega OÜ, 2020;
 - KÜ poolt koostatud puuduste nimekiri;

1.11. Kasutatud mõisted

- Hoone/elamu – kortermaja aadressil Tartu;
- KTA – kaetud tööde akt;

1.12. Töö tegemise alused:

- Objekti kohapealse ülevaatused andmed;



Ehitiste auditid
Ehitusprojektide ekspertiisid
Konsultatsioon
KVVK projekteerimine



- Fotod ehitistest (vt. Lisa 1);
- Tellija selgitused;
- Muu avalik teave, sh. Ehitisregister, maakataster;

1.13. Kasutatud seadmed:

- iPhone 11 fotoaparaat;
- Mõõdulint;
- Lasermõõdik;

2 AUDITI ARUANNE

Vastavalt EHS § 130 „Riikliku järelevalve teostaja“ teostab ehitise tuleohutusnõuete täitmise kontrolli Päästeamet. Käesolev audit ei anna hinnangut ehitise tuleohutusnõuetele vastavuse kohta.

2.1 Ehitise auditi tegemise kord

Ehitise auditi käigus kontrollitakse ehitist kui tervikut või ehitise osa või ehitamise nõuetele vastavust. Kui ehitisel 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.

Ehitise lähteülesande koostab tellija, asjakohasel juhul koostöös auditi tegeva isikuga. Ehitise auditi meetodid ja mahu määrab auditi tegija, lähtudes parimast praktikast, auditeeritavale ehitisele esitatavatest nõuetest, ehitise eeldatavast seisukorrast, ehitise tehnilistest andmetest ja lähteülesandest.

Ehitise audit hõlmab vähemalt järgmisi meetodeid:

- 1) **visuaalkontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise vastab ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja antakse hinnang ehitise tehnilisele seisukorrale;
- 2) **kasutuskontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud viisil on võimalik, ohutu ja vastab kasutamise otstarbele;
- 3) **dokumentatsiooni kontroll**, mille käigus kontrollitakse auditi objektiks oleva ehitisele või selle osale õigusaktides nõutud dokumentatsiooni olemasolu ja nõuetekohasust.

Kui ehitise auditit tegeval isikul tekib põhjendatud kahtlus ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse osas või ei ole võimalik seda eelnevaid meetodeid kasutades hinnata, informeerib auditi tegija auditi tellijat täiendavate kontrolltegevuste vajalikkusest ning kokkuleppel auditi tellijaga teeb täiendava kontrolli, mille käigus:

- 1) avatakse ehitise kandekonstruktsioon, piirdetarind või tehnosüsteem;
- 2) teostatakse ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrolliks vajalikke mõõtmisi;
- 3) edastatakse proov laborisse analüüsiks;
- 4) kasutatakse muid vajalikke meetmeid ehitise või ehitamise nõuetele vastavuses veendumiseks.

2.2 Ehitise auditi aruande piiritus

Audit ei anna õiguslikke hinnanguid katastriüksusel asuvate hoonete ja nende asukohtade kohta.

Ehitise auditit tegev isik ei ole auditeeritava ehitise omanikuga, kasutajaga, projekteerijaga, ehitajaga, ehitises kasutatava ehitustoodete tootjaga, vastava toote importija või levitajaga ja paigaldajaga seotud määral, mis tekitaks kahtlusi auditi tegija sõltumatuses ja erapooletuses.

Auditi teostaja ei võta endale mingit vastutust võimalike tahtlike varjatud ehituslike puuduste või projektlahendustest erinevate lahenduste teostamise eest.

Auditi teostamine ei vähenda mingilgi määral ehitustöid teostanud ettevõtjate ning hoone omaniku vastutust võimalike tahtlikult varjatud ehituslike puuduste või projektlahendustest erinevate lahenduste teostamise eest. Auditis võib Ehitise auditi tegija teha ettepaneku ehitise muutmiseks või ehitise osa asendamiseks.

2.3 Asukoht ja ehitisregistri andmed

Auditeeritav objekt asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, aadressil Kapsa tn. 1. Lähiumbruses asuvad korterelamud.

Katastritunnus:	79513:003:0018
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 80%
Sihtotstarve 2:	-
Krundi pindala:	1268m ²
Ligipääs:	Kapsa tänavalt

Väljavõtted ehitisregistrist seisuga 27.12.2021:

Ehitisregistri kood: 121316009

Ehitise nimetus: Kortterelamu

Ehitise seisund: kasutusel

Peamine kasutamise otstarve: 11222 Muu kolme või enama kortteriga elamu

Viimati esitatud ehitusalane dokument: kasutusluba 2012371/11163, 30.06.2020

Ehitisealune pind (m ²)	253,2
Maapealse osa alune pind (m ²)	253,2
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	45
Kõrgus (m)	11,5
Pikkus (m)	24
Laius (m)	13
Sügavus (m)	0
Suletud netopind (m ²)	526,1
Kõetav pind (m ²)	516,1
Maht (m ³)	2154

Maapealse osa maht (m³) 2154

Üldkasutatav pind (m²) 29,8

Tehnopind (m²) 5,1



Kapsa 1, Tartu linn, Tartu maakond. Väljavõte Maa-ameti geoportaalist.

3 OBJEKTI PAIKVAATLUS NING OLUKORRA KIRJELDUS

Järgnevad olukorra kirjeldused said fikseeritud 26.11.2021 läbi viidud paikvaatluse tulemusel. Paikvaatlusel vaadeldi kinnistul paiknevaid rajatise, hoonet välispidiselt, selle üldpindasid ja kortereid. Paikvaatluse ajal mööblit ja muid seadmeid ei teistsaldatud, mistõttu ei saa välistada varjatud vigu või puuduseid, mida visuaalsel vaatlusel tuvastada ei õnnestu.

Korterelamute paikvaatlusel tuvastatud olukord on nähtav Lisas 1 olevatelt fotodelt, mis on aruandesse lisatud valikuliselt. Fotodel ei ole kujutatud kõiki puuduseid, mis paikvaatlusel tuvastada õnnestus, vaid on tehtud valik, et esitada ülevaade olemasolevast olukorrast. Ülejäänud paikvaatlusel tehtud fotod on säilitatud Gecc Projekt OÜ arhiivis.

Üldine

- Vaated hoonetele väljast, fotod 1-2;
- Terrassidest läbi viidud vihmaveetorud on hoonest eemale juhtimata ja sademed juhitud seetõttu vundamendi serva, fotod 3-4;
- Korter 2 kuuri uks on vajunud ja avamine seetõttu raskendatud, foto 5;
- Kuuri katuste vihmaveetorud on lõpetatud pinnasest liiga kõrgel ja sademed on terrassi servast ära juhtimata, foto 6;
- Kuuride katuse liitumine kortermaja fassaadiga ei ole lahendatud ehitustehniliste juhendite kohaselt, foto 7;
- Korter 4 kuuri ja kortertermaja fassaadi vahelt tilgub sademeid kuuri seinale ja põrandale, foto 8;
- Terrassilaudade peale rajatud kuuri puitkarkass ei ole immutatud, foto 9;
- Terrassiuste all puudub katteplekk, foto 10;
- Korterite nr. 5 ja nr. 6 kuuri katusel puuduvad lumetõkked, foto 11;
- Korter 5 kuuriuks on vajunud ja ei lukustu korralikult;
- Vihmaveerennide algustükiga liitmisel ei ole renni tehtud äravooluava piisava suurusega;
- Parkla betoonkivid on vajunud ja tekivad loigud, fotod 12-13;
- Korterite 1 ja 4 otsaakende all puuduvad tuuletõkketeibid, fotod 14-15;
- Vihmaveerennide ümbert on betoonplaadid vajunud, foto 16;
- Tõkkepuu automaatika fotosilma kinnituseks ehitatud U-profiilist terasraamistik on viltu ja kõigub, foto 17;
- Kanalisatsiooni kaevukaaned paiknevad parkla betoonkivide tasapinnast kõrgemal, osade kaevude ümbert kivid vajunud;
- Parkla kõrval paiknenud jalgrattahoidla on eemaldatud;
- Korter 1 esimese ja teise korruse vaheline vineerplaat on kummis, foto 18;
- Fassaadilaua kinnitamisel ei ole kasutatud ilmastikukindlaid naelu. Kasutatud naelad on korrodeerunud, fotod 19-20;
- Korterite 3 ja 4 vaheline fassaad on laiguline, foto 21;
- Korter 4 terrassi ees maapind vajunud ja tekivad loigud, maapind väga märg;
- Terasest jalgvärava aiapostid on seest korrodeerunud ja vesi sees, foto 22;

- Jalgvärava terasraam on liiga suur, mistõttu käib värav vastu väravaposti ja raske avada/sulgeda, puudub reguleerimisvõimalus, foto 23;
- Korter 1 varikatuse SBS katusekatte ülespööre on lahti, foto 24;
- Vintskapi katustelt vihmaveetoruga alla juhitud vesi tekitab II korruse vihmaveerennis müra, mis kostub siseruumi ja on häiriv;
- Varikatustelt puudub vihmaveesüsteem;
- Tehnoruumis paiknev soojasõlm on markeerimata, foto 25;
- Tehnoruumi seinast läbi puuritud välise temperatuurianduri kaabri ümbert on viimistlus rikutud, foto 26;
- Soojasõlme kõrval seinal on lahtine kilp + markeerimata, foto 27;
- Trepikojas trepimarsi all seinal on krohvi pragu, foto 28;
- Trepikoja akna alumine tihend lahti, foto 29;
- Trepikojas trepimarsi nurk puruks, foto 30;
- Trepikoja välisseinal vertikaalne pragu, foto 31;
- Trepikoja sein ja kipslae ühenduses pragu, foto 32;

Korter 1

- Trepil kohal laes on veekahjustus, foto 33;
- II k. vannitoa laes on niiskuskahjustus, ruumi kohal korter 5;
- Magamistoala laes parandatud niiskuskahjustus, hetkel jäljed puuduvad. Ruumi kohal korter 5 terrass;
- II korruse ukseliistus on kaardus ja seinast lahti, foto 34;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- I korruse kõrgete akende ees põrandal on tunda õhu liikumist;
- Kuuri seintel on paar lauda lahti;

Korter 2

Paikvaatlusel puudus sissepääs, mistõttu tugineb ekspert KÜ poolt koostatud puuduste nimekirjale:

- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Esiku põrandaplaadis pragu;
- Välisukse ei sulgu korralikult;
- Sademed valguvad seinast vahelt kuuri;

Korter 3

- Peaukse ees esiku põrandaplaat katki, foto 35;
- Elutoa põrandaliist lahti, foto 36;
- Kuuriukse alumine laud on lahti;

- Kõige korteripoolsem terrassilaud on kinnitusest lahti;
- Vastu terrassi käiva kuuriukse tõttu rikutud terrassilaud;
- Terrassiuukse vahelt pääsevad sademed alumisele uksele, foto 37;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Puittrepi ja seina liitel akrüül lahti, foto 38;
- Magamistoas põrandaliist lahti, foto 39;
- I korruse pesuruumi uksepakuliist lahti, foto 40;

Korter 4

- Peaukse ees esiku põrandaplaadid katki, foto 41;
- I korruse kõrgete akende ees põrandal on tunda õhu liikumist;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Trepi ülemine parem nurk ei ole põrandaga tasa, foto 42;
- Põrandaliistud ei kata üleni parketi deformatsioonivuuki, fotod 43-44;
- Tubades on parketi ja liistu vahel tühimikud, foto 45;
- Tugev torude veekahin I korruse vannitoas, kui üleval korter nr. 6 vesi jookseb;
- Terrassil istudes on pidevalt tunda ebameeldivaid kanalisatsioonilõhnasid, eriti suvel;

Korter 5

- Korterit välisukseks ei sulgu korralikult, lukuvastus lõigatud suuremaks, uks ei ole loodis, foto 46;
- Rõdu uksepakkudel puuduvad katteplekid, fotod 47-48;
- Rõdulaudise ehitusel on kasutatud liiga pikki kruve, mis lõhkunud SBS katusekatte ning põhjustanud alumise korteri (korter 1) lekkeid, foto 49;
- Jahutusagregaadi väline seade on paigaldatud terrassipõrandale, foto 50;
- Rõdu ühel pistikul ei ole voolu;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Magamistoas katuseakna alumine alumiiniumplekk ei ole liimitud katusekatte külge ja esineb lahtiseid osasid, foto 50;
- Terrassipoolse toa välissein ning koridori sein on kõver, foto 51;
- Leiliruumi uksele on seinast lahti, foto 52;
- Leiliruumi klaasuks on paigaldatud valet pidi, foto 53;
- Vannitoa uks on lõpuni paigaldamata, ukseümbrus tihendamata, liistud paigaldamata, foto 54;
- Vannitoa ukse koridori poolsel küljel on liistud seinast eemal ca 10mm, mille vahe on täidetud hermeetikuga, foto 55;
- Vanni ja seina vahel on tühimik. Vahe on täitmata, foto 56;

Korter 6

- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Köögi katuslaes esineb kipsplaadi vuukides pragusid ja katuselekkeid;
- Köögi akna kohalt valgub fassaadi seest vesi akna pinnale, foto 57;
- Rõdu laelauad on lahti, foto 58;
- Rõdu ühel pistikul ei ole voolu;
- Ventilatsioon teeb aegajalt kriipivat heli;
- Kubu ei hakka tööle enne, kui vent on paigaldatud max kiiruse peale;

4 EKSPERDI HINNANG EHITUSDOKUMENTATSIOONI KOHTA

Järgmine hinnang antakse tervele korterelamule korraga. Arvesse on võetud 26.11.2021 paikvaatlustel fikseeritu ning tellija esindaja ütlused.

Käesoleva auditi koostamiseks kasutas ekspert ehtisregistrisse kasutusloa taotluseks üles laetud dokumentatsiooni.

Ehtisregistris kasutusloa taotluse kaustast leitavad dokumendid on järgmised:

- Korteralamu arhitektuurne eelprojekt;
- Korteralamu arhitektuurne eelprojekti muudatusprojekt;
- Korteralamu konstruktiivne põhiprojekt;
- Nõusolekud ja volitused;
- Kinnituskirjad;
- AS Tartu Keskkatlamaja soojussõlmeseadmete kasutuselevõtu akt nr 4351, 29.11.2019.a.;
- Ventilatsiooni mõõdistuse akt;
- Elektripaigaldise audit;
- Elektripaigaldise mõõteprotokollid;
- Elektripaigaldise tööprojekt;
- Vaiatööde täitedokumentatsioon;
- Kaetud tööde aktid;
- Surveaktid;
- Ehituskoosoleku protokollid;
- VKKV teostusjoonised;
- Ventagregaadi, kasutatud värvide, san tehnika, parketi ja puitakende hooldus- ja kasutusjuhend;
- Geodeetiliste tööde toimik;
- Tuletõkkevahu sertifikaat;
- Ehitise audit kasutusloa taotlemiseks;
- Fotod ehituse käigust ja lõputöödest;

Üldiselt on esitatud dokumentatsiooni maht kasutusloa taotluseks piisav. Ometi võiks osades peatükkides olla esitatud info põhjalikum. Nt. ehituskoosoleku protokollid koosnevad ainult kolmest sisutust dokumendist. Kaetud tööde aktid koosnevad ainult 8-st protokollist, mille sisu on puudulik, kuna pole kirjeldatud millise tootja materjale on täpselt kasutatud. Peatöövõtja ehitustööde päevikud puuduvad üldse. Esitatud on ainult mõne üksiku alltöövõtja tööfrondi päevikud. Vormistatud on ainult üks ühine surveakt, kus on kajastatud hoone kanalisatsiooni, tarbevee torustikku, küttepüstakuid ja pörandakütte torustikke. Tegemist on erinevatel ajaetappidel tehtavate töödega, mistõttu peaks surveaktid olema koostatud iga torustiku kohta eraldi. Tehnosüsteemidel, v.a. elektripaigaldis, puuduvad põhiprojektid, esitatud on ainult teostusjoonised. Lisaks puuduvad registrist ka valminud ehitise ülevaatus akt, ehitusprojektide ekspertiisid. Sellest tulenevalt ei vasta ehitusaegne dokumentatsioon EHS §15 esitatud nõuetele.

Olukorra lahendamiseks ja kasutusloa taotlemiseks on eelnevalt koostatud valminud korterelamule ehitise audit, mille lähteülesanne oli anda hinnang teostatud tööde vastavusele ehitusseadustikus § 11 toodud nõuetele ning hetkel kehtivatele juhenditele ja normdokumentidele. Kasutusloa taotluseks koostatud ehitise auditi kokkuvõttest hinnangust nähtub, et ehitis vastab üldehituslikus-, tehnosüsteemide- ning elektripaigaldise osas nõuetele ja on ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamiseks ohutu.

Ehitustööde läbiviimiseks on koostatud korterelamu püstitamise arhitektuurne eelprojekt (töö nr. P4116, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, august 2018), mille alusel taotleti ka ehitusluba. Tööde käigus tekkinud muudatuste seadustamiseks on koostatud arhitektuurse ehitusprojekti muudatusprojekt eelprojekti staadiumis (töö nr. P4116M, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, november 2019). Muudatusprojektiga on muudetud:

- Korteralamu ühendamine tänaval paikneva kaugküttetrassiga. Ehituse käigus on muudetud soojusvarustuse liik kaugkütteks;
- Iga korterile on projekteeritud soojustagastusega ventilatsioonisüsteem;
- Koostatud on uus energiamärgis 1911569/03242;
- I korrusel korteris nr 1 on muudetud sauna ruumid 1-1.3 ja 1-1.4 väiksemas wc- ruumiks (ruum 1-1.3) ja suuremaks panipaigaks (ruum 1-1.4). Ruumis 1-1.3 kraanikauss on paigaldatud teisele seinale. Korteri pind ei ole muutunud;
- II korrusel korteris 4 on muudetud santehniliste seadmete asukohad ruumis 2-4.3 järgnevalt: kraanikauss on paigaldatud teisele seinale wc-potti kohale, kraanikaussi asemel on paigaldatud vann, dušši asemel on paigaldatud wc-pott. Ruumi pind ei ole muudetud;
- Korteri 5 on muudetud: vaheseina asukoht, millega muutuvad ruumide 3-5.2, 3-5.3, 3-5.4, 3-5.5 pinnad; - madal katusealune ruumi osa ei ole eraldatud vaheseinaga; - ruumis 3-5.4 on paigaldatud katuseaken 1,0x1,4m. Korteri pind ei ole muutunud
- Katuseplaani on tehtud muudatused: ei paigaldatud päikepaneele kuna on muutus soojusvarustuse liik, katuseaknade mõõt on muutunud suuremaks, on muutunud katuseredelite asukoht ning põhjusel, et loobuti kaminast, jäi välja ehitamata ka korsten katuse keskosas;
- Vaadetes joonisel AR-6-01 telgedes 1-7 katusel ei ole päikepaneele, katuseaknad on tegeliku mõõtudega, katuseredel on tegeliku kohal. Sokli viimistluseks on mineritplaat, värv. Joonisel AR-6-02 Vaade telgedes 7-1 katuseredel on tegeliku kohal. Sokli viimistluseks on mineritplaat, värv. Joonisel AR-6-03 Vaated telgedes A-D ja D-A viilu kohal on tehtud pehhprussid. Sokli viimistluseks on mineritplaat, värv.

Ekspertiisi hinnangul ei ohusta ega mõjuta tehtud projektimuudatused korterelamu sihtotstarbelist kasutamist ja on inimestele ohutud. Visuaalsel hinnangul vastab ehitise projektile.

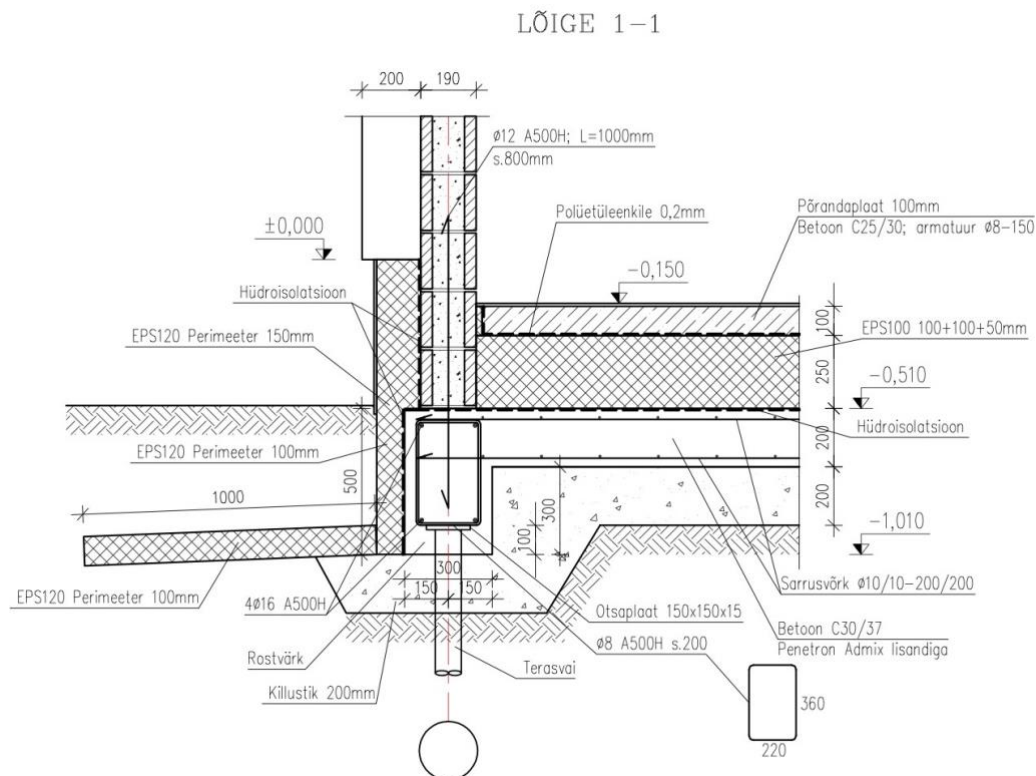
5 EKSPERDI HINNANG PAIKVAATLUSEL TUVASTATU KOHTA

5.1 Üldinfo

Tegemist on aastal 2018 projekteeritud ja 2020 ehitatud 2. täiskorruselise ja ühe katusekorrusega korterelamuga. Hoone on rajatud terasvaivundamentidele, mille peale on rajatud tihendatud killustikalusele r/b rostvärgist vöö, kuhu toetuvad kortermaja kandvad elemendid. Hoone kandva konstruktsiooni moodustavad monteeritavad ja monoliitsed vahelae raubetoonkonstruktsioonid ning täisbetoneeritud õõnesbetoonplokkidest kandvad seinad. Hoone on madala sokliosaga, laudisest fassaadi ning viilaktusega, mis kaetud katuseplekiga. Rajatud on väline vihavesüsteem. Välisteks avatäideteks on puitakanad ja klaasalumiinium välisuksed. Hoones on kokku 6 korterit, millest nr. 1..4 paiknevad läbi kahe korruse ning korterid nr. 5 ja 6 katusekorrusel.

5.2 Vundament, aluspõrand, sokkel

Nagu eelnevalt mainitud, siis on antud hoone puhul tegemist 100x100x6mm terasest vaivundamentidele rajatud r/b rostvärg vundamentlahendusega. Pinnasesse on süvistatud kokku 75 terasvaia, mis on seest täis betoneeritud ja kaetud terasest katteplaadiga, mis on omakorda valatud r/b rostvärgide sisse. Rostvärgid toetuvad lisaks täiendavalt tihendatud killustikkihile ning ühendatud omavahel samuti pinnasele toetuva veekindla 200mm paksuse plaatvundamendiga.



Joonis 1. Korterelamu vundament lõige 1-1. Korterelamu konstruktiivne põhiprojekt, töö nr. 0718, Inseneribüroo Kivilaur OÜ 05 11 2018

Plaatvundament on pealt kaetud hüdroisolatsiooniga, soojustatud EPS100 soojustusplaatidega 250mm paksuselt, kaetud ehituskilega ja 100mm paksuse r/b pörandaplaadiga, kuhu sisse on valatud ka pörandaküttetorustik.

Terrasside vundamendid on lahendatud postvundamentidena.

Sokli moodustab armeeritud ja täis betoneeritud õõnesbetoonplokk, mis laotud otse roostvärgi peale, kaetud väljast hüdroisolatsiooniga ja soojustatud EPS120 Perimeeter soojustusplaatidega 150mm paksuselt. Ümber perimeetri on vundament soojustatud täiendavalt horisontaalse EPS soojustusplaatidega paksusega 100mm.

Vundamendi konstruktsioonid ei ole vaadeldavad, kuna paiknevad pinnases ja on kaetud teiste konstruktsioonidega. Kuna hoone paikvaatlustel ei tuvastanud kandvates nähtavates konstruktsioonides nihkeid, vajumeid või muid konstruktsiooni ebastabiilsusele viitavaid kahjustusi, siis on alust arvata, et vundamendid on heas seisukorras ning täiendavaid töid ei vaja.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Puuduvad;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Puuduvad;

5.3 Kandvad seinad, vahelaed, trepid ja mittekandvad seinad

Korterelamu kandvad seinad on laotud õõnesbetoonplokkidest. Perimeetri kandvad seinad on laotud 190mm paksusest õõnesbetoonplokist, mis on armeeritud ja täis betoneeritud. Sisemised kandvad seinad, mis paiknevad korterite vahelises osas on laotud 240mm paksustest ja trepikoja perimeetri seinad 190mm õõnesbetoonplokkidest, mis sarnaselt välisseintega on armeeritud ja täis betoneeritud. Kandvad seinad on liidetud vahelagedega monolitiseerimise (armeerimise ja betoneerimise) teel.

Katusekorruse vintskappide külgeinad on rajatud puitkarkasskonstruktsioonis 50x150mm prussidest. Karkassi vahe on soojustatud 150mm mineraalvillaga ja kaetud 30mm tuuletõkkeplaadi, 32x50mm roovituse ning tihe laudisega 20mm. Katteks on valtsplekk. Seest on sein kaetud OSB plaadi, aurutõkkekile, 32x50mm roovituse ja kipsplaadiga.

Kuuride kandekonstruktsioon on rajatud 45x95mm hõövelprussidest ja toetatud otse terrassilaudadele. Korterite 1-4 kuurid on ehitatud sisehoovi fassaadi külge. Korterite 5 ja 6 kuurid paiknevad eraldi parkla servas.

Vahelagedeks on õõnespaneelid ja monoliitbetoon paksusega 220mm. Paneelid on paigaldatud kandvatele seintele pikki hoonet. Paneelide toepinna alla on asetatud neopreenlint.

Vahelaepaneelid on armeeritud täiendavalt ringarmatuuriga ja betoneeritud, moodustades omavahel ja lisaks koos seintega ühtse monoliitse konstruktsiooni.

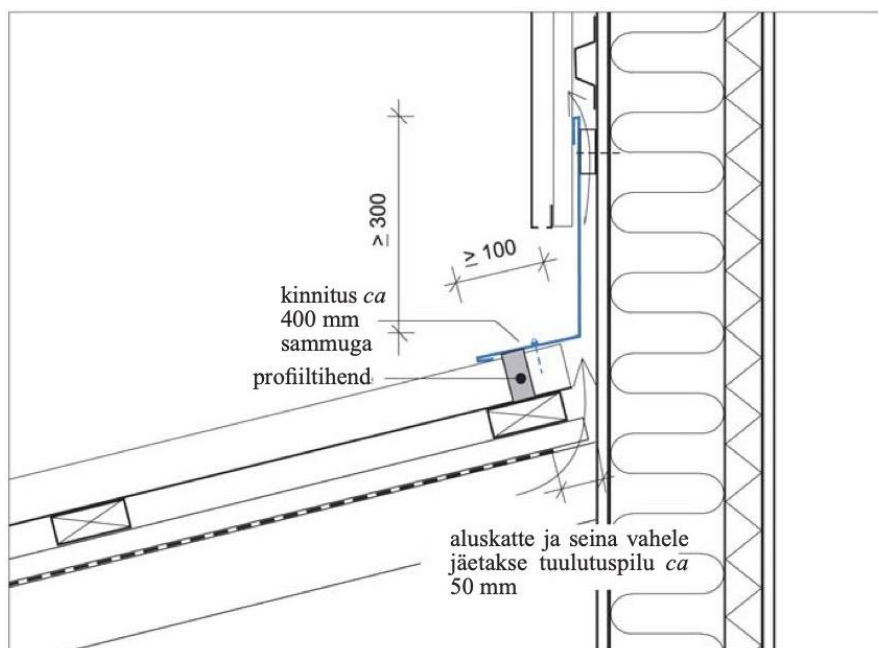
Korterelamu trepikoja trepid on valatud monoliitbetoonist. Korterites on kasutusel puitkonstruktsioonis trepid. Peasissepääsude ees on betoonist äärekest ja betoonkiviga rajatud astmeplaat. Sisehoovis on puidust terrassid.

Korteritesisesed mittekandvad seinad on rajatud metallkarkassil kipsplaatseintena.

Paikvaatlusel betoonplokkidest kandeseintes ega ka vahelagedes vajumeid ja nihkeid ei tuvastanud. Kortermaja trepikojas on trepimarsi all välisseinal näha paar pragu, foto 28, 31 mille puhul on tegemist krohvipragudega.

Kuuri konstruktsiooni ehitusel ei ole kasutatud immutatud puitu. Konstruktsioon on ehitatud terrassilaudise peale, mistõttu voolavad terrassile sattunud sademed kuuri välisseinte alla ja ka kuuride põrandale. Mitmel juhul oli näha kuidas kuuri välisseina alumine müürlatt on märg, foto 9. Terrassi vastas olev kuuri alumine müürlatt tuleb isoleerida ümber perimeetri ilmastikukindla hermeetikuga, et sademed ei pääseks seina alla.

Lisaks pääsevad sademed kuuri sisse ka kortermaja fassaadi ja kuuri omavahelise liitesõlme vahelt, foto 8 ning valguvad sealt alla mööda seina ruumi põrandale. Ekspertiisi hinnangul on lekkepõhjuseks mitte nõuetekohaselt rajatud fassaadisõlm, foto 7. Vastavalt ehitustehnilisele juhendile RT 85-10767-et Katuse profiil- ja laineplekk-katted *tõstetakse pöörikülgnemisel kaitseplekk püstpinna peale vähemalt 300 mm. Pleki alaserv peab ulatuma vähemalt 100 mm katusekatteplaadi peale ning peab olema servavaltisiga või lõigatakse plaadi laine kujuliseks ja painutatakse tihedalt katuseplaadi vastu. Kaitsepleki ja katusekatteplaadi vahe tihendatakse profiiltihendiga.* Selgitav joonis alljärgnev:



Joonis 2. Pöörikülgnemine seinaga, ülestõste seinale. RT 85-10767-et Katuse profiil- ja laineplekk-katted.

Kuuri katuse ja fassaadi omavaheline sõlm tuleb rajada ehitustehniliste juhendite kohaselt, et oleks tagatud veekindel ühendus.

Kortermaja trepikojas on näha monoliitbetoonist valatud trepil üks katkine nurk, mis tuleb korrastada, foto 30. Ülejäänud osas puuduseid ei tuvastanud.

Mittekanvate kipsseintega puuduseid ei tuvastanud.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- **Kuuri puidust kandekonstruktsioon tuleb immutada puidukaitsevahenditega;**
- **Kuuri alumine terrassi vastas olev müürlatt tuleb väljast isoleerida ilmastikukindla hermeetikuga, et sademed ei pääseks seinale alla;**
- **Kuuri katuse ja fassaadi sõlm lahendada ehitustehniliste juhendite kohaselt;**

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- **Korrastada trepikoja krohviraod maalritööde käigus;**
- **Parandada katkine betontrepi nurk hoone trepikojas;**

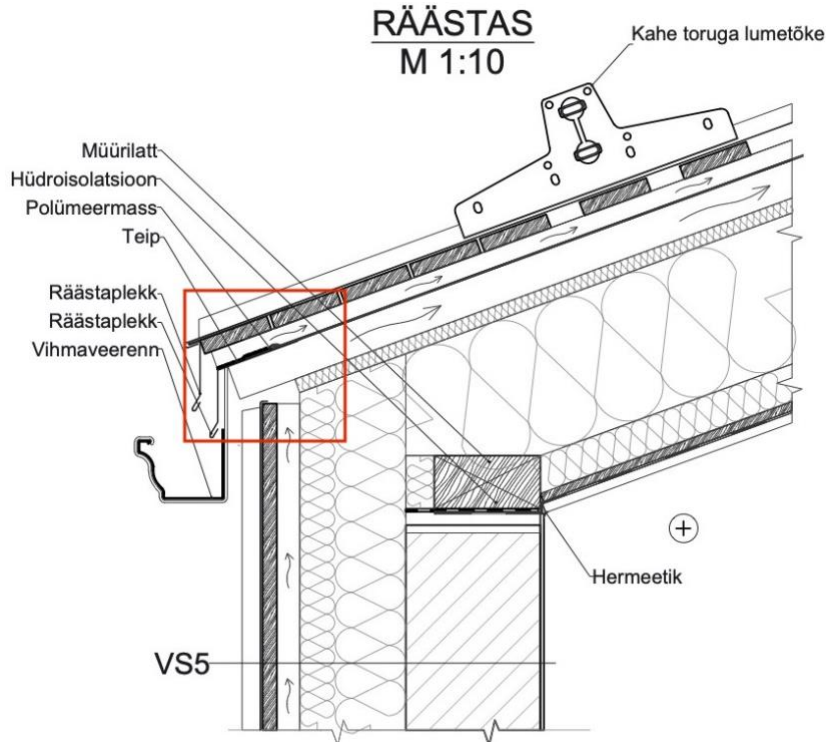
5.4 Katus ja vihmaveesüsteem

Korterelamu katus on rajatud tehases toodetud puitfermidele 50x200mm. Fermide vahe on korterite osas soojustatud 200mm mineraalvillaga. Sarikate alumisele küljele on kinnitatud puitroovitus 50x100mm, mille vahe on täidetud 100mm SPU plaatide ja puitlaastplaadiga. Puitplaadi alla on paigaldatud aurutõke, roovitus 32x50mm ja kipsplaat. Pealt on sarikad kaetud tuuletõkkeplaadi, 50x50mm distantssliistu, katuse aluskatte, täiendava distantssliistu 32x50mm ja tihe laudisega 32x100mm. Katusekatteks on valtsplekk. Vihmaveesüsteem on kandiline ja toodud maapinnani. Katustele on paigaldatud lumetõkked.

Kortermaja varikatused, mis asuvad korterite 1, 2, 3, 4 sissepääsude kohal on rajatud UPE120 ja HEA100 terastaladele. Talad on ühel juhul kinnitatud keevitusega vahelae sisse betoneeritud tarilappide külge või teisel juhul betoneeritud otsaga vahelaeplaadi sisse. Projektkohaselt on talad kaetud viltu lõigatud prussidega ja tihelaudisega, kus katusekatteks on valtsplekk. Tegelikult on katusekatteks seal SBS katusekate, mis keeratud seinale üles. Korter 1 osas on ülespöörde serva lahti ja tuleb uuesti kinnitada, foto 24.

Katusega esineb tõsiseid probleeme korteris 6, kus köögi katus on lekkinud tugevalt ja mitmeid kordi. Paikvaatlusel oli köögi lagi juba taastatud, kuid akna välisel pinnal oli näha, et sademed voolavad mööda seda alla, jõudes sinna kuskilt vintskapi katuselt, foto 58. Antud juhul pole muud võimalust kui köögi katus avada ning kontrollida katuse aluskatte vormistust. Ekspertiisi hinnangul toimub lekkimine kuskil räästa sõlmes, kus katuse aluskate on liidetud räästaplekiga, joonis 3. Kui siiski avamisel selgub, et sealne sõlm on korras, siis toimub lekkimine juba kõrgemal nt. vintskapi ja hoone põhikatuse liitumisel. Katuse aluskate ise on vajalik selleks, et takistada katusekattest läbi tunginud sademete või ka katusepleki alla kondenseerunud

niiskuse pääsemist katuse konstruktsioonide sisse ja juhtida see tarindist välja räästa kaudu. Kui katuses esineb lekkeid selliseid, mis jõuavad siseruumidesse või ka fassaadipinnale, on eksperdi hinnangul tegemist katuse aluskatte paigaldusprobleemiga.



Joonis 3. Vintskappide räästasõlm. Arhitektuurne eelprojekt, töö nr. P4116, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, 08 2018.

Korteris nr. 5 oli kaebuseks ühe magamistoa katuseakna alune sõlmalahendus, mille tõttu oli varasemalt seal esinenud lekkeid, mis rikkusid siseviimistlust. Korterioomaniku sõnul likvideeriti siseviimistluste kahjud, kuid katuseprobleem jäi kõrvaldamata. Paikvaatlusel oli näha, et katuseakna alune alumiiniumplekk ei ole tihedalt kleebitud katusekatte külge, foto 51, ja külgtuulega võivad sademed sinna alla ja katusesse pääseda. Siinkohal tekib küsimus taaskord katuse aluskatte õiges paigalduses, kuna katusekattest läbi pääsevad sademed ei tohiks aluskattest edasi pääseda. Olukord on vaja korrastada.

Teine probleem, mis KÜ välja tõi, oli probleem vihmaveesüsteemidega. Ühel juhul on probleemiks see, et vintskapi katustelt vihmaveetorudega alla katuserenni juhitud sademed teevad nii kõva lärmi, et magamistoa akna taga olev süsteem muutub tõsiselt häirivaks, fotod 1, 2. Teisel juhul on tegemist probleemiga, kus läbi terrassi juhitud vihmaveetorudele puudub ligipääs ning seetõttu ei saa äravoolulehtreid puulehtedest puhastada, mistõttu hakkavad need üle ajama ja vesi valgub vundamendi serva, fotod 3-4. Esimese probleemi puhul oleks eksperdi hinnangul kaks võimalikku lahendust. Esimene oleks see, kui vintskapilt alla juhitud vihmaveetoru alumine ots keerata kaldu renni sisse ja kleepida kaldu oleva osa sisse nt kummikate, mis võtaks vähemaks vee voolamisheliseid. Teine võimalus oleks toru alumisele sirgele otsale (see mis ulatub vihmaveerenni) panna ette metallrest, mis aeglustab vee voolamist ja seeläbi ka heliseid. Samas on selle lahenduse puhul võimalus, et see ummistub ühel

hetkel puulehtedest ja tekitab ummistuse. Seega oleks esimene pakutud võimalus parem. Veel on KÜ poolt tulnud infot, et vihmaveerenni ja toru ühendusel on renni tehtud liiga väike ava, mistõttu on sademete äravool takistatud.

Paikvaatlusel selgus veel, et sisehoovis on kuuride vihmaveetorud lõpetatud maapinnast liiga kõrgel ning sademed on pinnaselt ära juhtimata, mistõttu valguvad need terrasside alla, foto 6. Vajalik oleks paigaldada vihmaveetoru alla muru sisse betoonist vihmaveepüüdja ja -rennid ning juhtida sademed terrassist eemale. Näiteks võib kasutada järgnevaid tooteid:



Maja ees vasakus nurgas on näha sademevee lehtri ümbert ära vajunud pinnas, mis tekitab suurvee ajal üle lehtri serva voolavate sademete poolt. Olukord viitab kehvasti tihendatud lehtri ümbrusele. Olukord on vaja parandada.

KÜ juhtis ka tähelepanu sellele, et korterite nr. 5 ja 6 kuuril puudub lumetõke ning lumi võib kukkuda kuuri kasutades otse pähe, foto 11.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Avada korter 6 köögi katus ja tuvastada kas katuse aluskatte ühendus räästaplekiga on vormistatud projekti kohaselt. Lekkepõhjus likvideerida;
- Tihendada ja kleepida kinni korter 5 katuseakna alune alumiiniumplekk;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Vintskapi vihmaveetorude alumine pööratud toruots katta seest kummikattega, kuna see vähendab mööda toru kõrgemalt katusepinnalt alla kukkuvat vee tekitatud ebameeldivat heli;
- Kuuri vihmaveetorude alla paigaldada muru sisse betoonist vihmaveepüüdja ja -rennid, et sademed ei valguks terrassi alla;
- Maja ees vasakus nurgas eemaldada sademelehter ja betoonplaadid. Tihendada aluspinnas ja lisada täidet. Seejärel taastada olukord;
- Korter 1 osas on varikatuse ülespöörde serv lahti ja tuleb uuesti kinnitada;
- Korter 5 katuseakna alune alumiiniumist katteplekk korrastada, et vältida külgtuulega katte alla pääsevat sademeid;

5.5 Fassaad

Korterelamu välisseinad on soojustatud 150mm paksuse SPU soojustusplaatidega ja kaetud 32x50mm roovitusel horisontaalse voodrilauaga. Voodrilaud on peitsitud heledaks. Aknaalused on kaetud niiskuskindla vineerplaadiga, mis värvitud tumehalliks. Katuse korruse vintskappide puitkarkassist külgeinad on soojustatud karkassi vahel 150mm mineraalvillaga, kaetud 30mm tuuletõkkeplaadiga ning roovitusel tihe laudise ja katteplekiga.

Sokkel on soojustatud 150mm EPS120 Perimeeter soojustusplaatidega ja krohvitud halliks.

Paikvaatlusel hakkas fassaadi puhul koheselt silma korrodeeruvad naelapead, fotod 19-20, mis paiknevad kindlate vahedega terves fassaadikõrguses ülevalt alla. Kuna fassaadiviimistluse puhul on kasutatud lasuurvärvi, siis on ka naelapead ilmastikule rohkem avatud. Tegemist pole ilmastikukindlate naeltega, mille puhul on vaja need enne fassaadivärviga üle värvimist kruntida. Antud juhul tuleks naelapead puhastada, kruntida ja laudis uuesti värvida. Lisaks sai tuvastatud, et korter 1 fassaadil I ja II korruse vahel on niiskuskindel vineerplaat „kummis“, foto 18. Kas plaat on selline juba algusest peale või on see paisunud peale ehitust on täna keeruline öelda. Olukorra parandamiseks on vaja piirdeliistud eemaldada ja vineerplaat korrastada.

Osadel fassaadilaudistel oli näha, et viimistlusvärv on laiguline, foto 21. Kuna naelapead on vaja nagunii üle kruntida ja laudis värvida, siis antud tööde käigus saab see probleem ka lahendatud.

Veel sai tuvastatud, et korter 6 rõdu katuslael on osad laelauad lahti ja vajavad uuesti kinnitamist.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Puuduvad;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Fassaadi naelapead puhastada, kruntida ja värvida laudis uuesti terve fassaadi ulatuses, et saaks likvideeritud ka laigulised laudiseosad;
- Korter 1 fassaadi I. Ja II korruse vaheline kumeraks tõmbunud niiskuskindel vineerplaat korrastada;
- Korter 6 rõdu laelauad on lahti ja vajavad uuesti kinnitamist;

5.6 Rõdud ja terrassid

Kortermajal on kaks rõdu, mis paiknevad katusekorrusel ja kuuluvad korterite 5 ja 6 omandisse. Rõdu põrandad on rajatud karkassil terrassilaudisest SBS katusekatte peale. KÜ-lt saadud info kohaselt on rõdu põrandate ehitusel kasutatud liiga pikki kruve, mille otsad on kahjustanud laudispõranda all asuvat SBS katusekatet. Selle tulemusel on esinenud katuselekkeid nt. korteris nr. 1, mis asub vahetult korter 5 all. Olukorda on käidud korter nr. 5 rõdul parandamas, kuid töid on tehtud ainult selles lõigus, kus esines lekkeid korterisse nr. 1. Teises rõdu nurgas ega ka korter nr. 6 samasuguse rõdu puhul pole kruvide poolt võimalikku kahju tekitamist

kontrollitud. Paikvaatluse ajal ei olnud võimalik terrassilaudu eemaldada ja seetõttu ei saa hinnangut anda.

I korruse sisehoovis on rajatud puidust terrassid, mille peale on omakorda ehitatud puitkonstruktsioonis kuurid. Korter nr. 3 terrassil on üks terrassilaud lahtine ja üks terrassilaud rikutud seoses ära vajunud kuuri uksega, mis avamisel käib vastu terrassi. Kuna ukse vajumisi on ka teistel kuuridel, siis võib esineda terrassilaudade kahjustusi ka teiste korterite terrassidel. Kuna terrassilaudise kahjustus ei ole põhjustatud omanike endi poolt, siis on vajalik laudise vahetus arendaja/töövõtja kulul.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- **Kontrollida ja vajadusel parandada korterite nr. 5 ja 6 rõdu põranda veekindlust seoses liiga pikkade kruvide kasutamisega laudisest rõdupõranda ehitusel;**

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- **Fassaadi naelapead puhastada, kruntida ja värvida laudis uuesti terve fassaadi ulatuses, et saaks likvideeritud ka laigulised laudiseosad;**
- **Korter 1 fassaadi I. Ja II korruse vaheline kumeraks tõmbunud niiskuskindel vineerplaat korrastada;**
- **Vahetada välja ära vajunud kuuriuste poolt kahjustatud terrassilaud;**
- **Kinnitada korter nr. 3 lahtine terrassilaud;**

5.7 Avatäited

Korterimaja välisteks avatäideteks on puitaknad 3x klaaspaketiga. Välisüksed on klaasalumiinium raamistuses. Korterite 5 ja 6 välisüksed on puitüksed. Terrassidele pääseb elutubadest puitraamistuses klaasukse kaudu. Korterite siseüksed on igal korteril vastavalt siseviimistlusele, kuid peamiselt MDF ukсед. Kuuride ukсед on ehitatud objektile kohapeal ja tegu on puitraamile kinnitatud voodrilaudadest ustega.

Nagu eelnevalt juba mainitud, siis on osad kuuriüksed vajunud viltu, mistõttu käivad alumise servaga avamisel vastu terrassi, foto 5. Uste avamine on takistatud. Ukсед on vaja reguleerida.

Paikvaatlusel sai mitmel juhul tuvastatud, et osadel puidust terrassiuste horisontaalpindadel puuduvad alumiiniumist katteplekid, samas kui teistel on need olemas, fotod 10, 47, 48. Lisaks on osad katteplekid lahtised. Tegu on puidust aknaraami horisontaalpindadega, mis tavapäraselt kaetakse ilmastikukaitseks katteplekkidega. Plekid peavad olema paigaldatud selliselt, et sademed ei pääseks aknapinda rikkuma.

Paikvaatlusel sai veel tuvastatud, et korterimaja otsaakende ümber puudub tuuletõkketeip, nagu see on olemas ülejäänud akendel, fotod 14-15. Samade akende alt on ruumis sees tunda ka õhuliikumist, mistõttu on vaja teostada akende täiendav tihendamine ja tuuletõkketeibiga katmine.

Trepikoja aknal on alumine kummitihend lahti ja ei täida oma eesmärki, foto 29. Akna vahelt pääsevad sademed siseruumi ja pikas perspektiivis võivad rikkuda nii akna kui siseviimistluse. Tihend on vaja korrastada.

Korter nr. 5 välisuksega on probleeme juba algusest alate, kuna uks ei sulgunud korralikult. Omaniku sõnul käidi ust parandamas, mille käigus lihviti lihtsalt lukuvastusele suuremad avad ning lukukeelt, foto 46. See parandas olukorda, kuid mitte täielikult. Uks jätkuvalt ei avane ega sulgu korralikult ja tihedalt. Lisaks puuduvad osad lengikruvid ning uks on paigaldatud viltu. Uks tuleb korrastada. Sama korteri vannitoa ukse paigaldus on jäänud üldse poolikuks, kuna ukseümbrus on tihendamata ja ukseliistud paigaldamata, foto 55. Lisaks on ukseraam paigaldatud seinale viltu, mistõttu on koridori pool seinale ja ukseliistu vahel ca 10mm laiune vahe ning mida on proovitud peita selle hermeetikuga täites, foto 56. Uks on vaja paigaldada otse ja ukseümbrus ehitada lõpuni, paigaldada ka liistud. Veel on samas korteris probleem ka leiliruumi uksega, kuna selle piirdeliistud on seinast eemal, foto 53 ja klaasuks on paigaldatud tagurpidi, foto 54. Keerata ukseleht õiget pidi ja paigaldada ukseliistud tihedalt seinale vastu.

Korter nr. 1 osad siseukse liistud on seinale pinges ja lahti, foto 34. Kinnitada liistud.

Kortermaja parklasse sissepääsuks on paigaldatud tõkkepuu, mille automaatika fotosilm on kinnitatud U-profiilist ehitatud terasraamistikule, foto 17. Raamistik aga ei ole stabiilne ja kõigub, mistõttu on häiritud ka tõkkepuu töö. Olukorra parandamiseks on vaja rajada kohtkindel lahendus nt. betoonpostiga.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Paigaldada terrassiuste alumise serva katteplekid ilmastikukindlalt;
- Kinnitada akende lahtised katteplekid ilmastikukindlalt;
- Kortermaja otsaseina akende ümbrused tihendada täiendavalt ja katta tuuletõkketeipidega;
- Korrastada koridoriakna alumine kummitihend;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Reguleerida kuuriuksed sirgeks;
- Reguleerida korter nr. 5 välisukse, lisada puuduvad lengikruvid ja asendada lukusüdamik koos lukuvastusega;
- Korter 5 vannitoa uks paigaldada sirgelt ja lõpetada ukseümbruse tihendamine ning liistude paigaldus;
- Korter 5 leiliruumi ukseleht paigaldada vastu seinale;
- Korter 5 leiliruumi ukseleht keerata õiget pidi;
- Kinnitada korter nr. 1 siseukse piirdeliistud;
- Parkla tõkkepuu automaatika fotosilma kinnituseks rajada kohtkindel lahendus nt. betoonpost;

5.8 Siseviimistlus

Siseviimistluse osas on kasutatud heledaid toone. Plokkseinad on krohvitud, pahteldatud ja värvitud. Siin-seal esineb üksikuid pragusid seinapindadel. Seinte ja lagede ning aknapale ja -raami ühendustes esineb samuti kergemaid pragusid. Pragusid seina-lae liitel ning pale ja aknaraami liitel esineb kõikides korterites. Erinevate konstruktsiooniosade liitmisel on pragude teke tavapärane. Lisaks on nt.korteris nr. 1 näha laepindadel niiskuse jäljed, mis tekitatud ülemise korteri (korteri nr. 5) rõdu laudpõranda ehitusel lõhutud SBS katusekatte tõttu. Olukord korteris on likvideeritav maalritööde käigus peale seda kui on rõdu üle vaadatud ja vigastused katusekattes likvideeritud.

Trepikojas on näha paari krohvipragu fotod 28, 31 ning samuti pragusid seina ja lae liitel, foto 32 ning mis on maalritööde käigus kergesti likvideeritavad.

Korterites on peale seinapragude veel probleeme esiku põrandal keraamilistes plaatides esinevate pragudega, fotod 35, 41. Ekspertiisi hinnangul on tekkinud kahjustused sellest, et põrandaplaat on plaaditud ukseauku ilma katkestusvuuki tekitamata. Ukseesised plaadid on vaja eemaldada ja tekitada seina piirile elastne katkestusvuuk.

Korteri nr. 3 on osad põrandaliistud lahti, fotod 36, 39 ning korteri nr. 4 ei kata põrandaliistud korralikult parketiserva, fotod 43, 44. Liistud kinni liimida ja parketivahed täita hermeetikuga. Osades ruumides on näha ka parketi ja põrandaliistude vahele tekkinud väikest tühimikku, mis on vaja täita valge hermeetikuga. Korteri nr. 3 on I korruse pesuruumi ja parketi katteliist lahti, mis tuleb kinni liimida, foto 40.

Korteri nr. 4 on vaja sirgeks rihtida puittrepi ja II korruse põranda tasapind, foto 42 või leida omanikuga kompromiss olukorra lahendamiseks.

Korteri nr. 5 on ühe magamistoja välissein krohvitud ebatasaselt, mistõttu on nähtav tühimik seina ja laua vahel, foto 52. Olukord on likvideeritav maalritööde käigus. Sama korteri vannitoas on näha tühimik ka vanni ja seina vahel, foto 57. Tühimik on vaja täita.

Tehnoruumi seinal on soojasõlme andurikaabli paigaldusega rikutud siseviimistlus, mis on vaja taastada, foto 26.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Puuduvad;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Korteri nr. 3 ja 4 on vaja katkised esikuplaadid eemaldada ja tekitada elastne katkestusvuuk seinapiirile ja plaatida ukseauk uuesti;
- Korteri nr. 3 liimida kinni lahtised põrandaliistud ja I korruse pesuruumi ning parketi katteliist;
- Korteri nr. 4 täita parketi ja põrandaliistu vahelised tühimikud hermeetikuga;

- Korteris nr. 4 rihtida sirgeks puittrepi ja II korruse põranda omavaheline liitumine või leida omanikuga kompromiss;
- Korteris nr. 4 täita parketi ja põrandaliistu vahele tekkinud tühimikud valge hermeetikuga;
- Korteris nr. 5 likvideerida seinaga ebatasasus magamistoas välisseinal, mis nähtav kirjutuslauda seina äärde paigutades;
- Korteris nr. 5 likvideerida tühimik vanni ja külgneva seina vahel;
- Korteris nr. 6 likvideerida elutoa ja köögi laes nähtavad niiskuskahjustused ja kipsplaadi praod;
- Tehnoruumi seinal on soojasõlme andurikaabli paigaldusega rikunud siseviimistlus, mis on vaja taastada;

5.9 Piirdeaed, platsid

Korterimaja tänava poolset külge piirab värvitud metallpostidel puitlippidest piirdeaed. Kinnistule pääsuks on rajatud metallraamis puitlippidega jalgvärv, foto 23. Jalgvärvava avamise ja sulgemisega on aga probleeme, kuna värvavaam on valmistatud liiga suur, mistõttu käib see vastu värvaposti. Olukorda ei ole võimalik parandada ka reguleerimisega, kuna ruumi reguleerimiseks lihtsalt puudub. Olemasolev värv on vaja eemaldada ja valmistada uus raam, mis oleks ca 50mm kitsam ja mille puhul oleks võimalik raami sulgumist reguleerida.

Lisaks on KÜ sõnul värvapostid olnud varasemalt pikalt ilma plastkorkideta, mistõttu on posti sisepinnale tekkinud korrosioon ja postide põhjas esineb vett, mis külmal perioodil võib posti puruks lüüa, foto 22. Ekspertiisi hinnangul pole postisisesel korrosioonil puhul midagi erakorralist, kuna sinna tekib tihti kondensaati, mis võib korrodeerumist põhjustada. Küll aga ei tohi posti põhjas olla märkimisväärselt vett, kuna külmudes võib post kahjustuda. Antud juhul pole võimalik olukorda parandada. Jälgida, et postidel oleksid korgid peal.

Kinnistule sees paiknev parkla on kaetud betoonkividega. Paraku on mitmel juhul näha, et kivid on vajunud ja tekkinud on lombialad, fotod 13, 14. Vajunud kohad tuleb avada, lisada sängitusliiva ja kivid tagasi paigaldada.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Puuduvad;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Valmistada jalgvärvale uus kitsam raam sellise arvestusega, et seda oleks võimalik vajadusel ka reguleerida;
- Parkla betoonkividest vajunud alad tuleb avada, lisada sängitusliiva ja taastada katend;

5.10 Tehnosüsteemid

KÜ sõnul vee, kanalisatsiooni ja küttega probleeme pole esinenud. Tehnorusis on kütte ja veetorustikud markeerimata, foto 25.

Ventilatsiooniga on olnud probleeme korteris nr. 6, kus mingil perioodil tegi see kriipivat häält (paikvaatluse ajal mitte). Lisaks ei toimi seal kubu muidu, kui keerata ventilatsioon maksimaalse kiiruse peale. Olukord hinnata ja häälestada ventilatsioonitehnikul. Korterite ventilatsioonile on koostatud ventilatsioonisüsteemide mõõdistuspäss (26.03.2020). Korterite nr. 5 ja nr. 6 rõdudele on paigaldatud ka jahutusagregaadid, kusjuures korteris nr. 5 on see paigaldatud ilma tugijalgadeta otse rõdupõrandele, foto 50, mis pole lubatud. Paigaldada agregadi väline osa ettenähtud tugijalgadele.

Elektripaigaldisele on koostatud elektripaigaldise audit. Sellest olenemata on nt. korteris 5 ja 6 rõduseinal paiknev üks pistik ilma vooluta. Elektripaigaldise tööprojektiis on näidatud pistik ainult ühes rõdu otsas. Teises rõdu otsas pistikut projekteeritud pole. Seega on tegemist ehitustööde ajal teostatud muudatusega, mistõttu pole kindel kas sinna üldse kaabelgi veetud on. Elektrikul hinnata olukorda ja võimalusel ühendada pistikud.

Tehnorusis on soojussõlme kõrval seinal avatud väike elektrikilp, mis on markeerimata ja mille kaablid on ohtlikult lahtised, foto 27.

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Puuduvad;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Korter nr. 6 ventilatsioonisüsteemi ülevaatus – tuvastada kriipimist tekitav heli ning tuvastada kubu väljatõmbeprobleem;
- Korterite nr. 5 ja nr. 6 rõdudel paiknev mittetöötav pistik elektrikul ühendada;
- Tehnorusis avatud elektrikilp sulgeda ja ohtlikult lahtised kaablid kõrvaldada;
- Korter 5 rõdupõrandale paigaldatud jahutusagregadi väline osa tõsta ettenähtud tugijalgadele;

5.11 Lõppjärelus

Tuginedes eeltoodule, paikvaatlusele, Tellija esindajalt saadud infole ja teadaolevatele andmetele, on ekspert seisukohal, et kortermaja on üldiselt heas seisukorras ja suuremaid ümberehitus- või parandustöid ei vaja.

Ühtlasi oleks vaja tegeleda kokkuvõttena välja toodud kiirete ja vähem kiirete puuduste likvideerimiste ja ettepanekutega:

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks viivitamatult tegeleda:

- Kuuri puidust kandekonstruktsioon tuleb immutada puidukaitsevahenditega;

- Kuuri alumine terrassi vastas olev müürlatt tuleb väljast isoleerida ilmastikukindla hermeetikuga, et sademed ei pääseks seinä alla;
- Kuuri katuse ja fassaadi sõlm lahendada ehitustehniliste juhendite kohaselt;
- Avada korter 6 köögi katus ja tuvastada kas katuse aluskatte ühendus räästaplekiga on vormistatud projekti kohaselt. Lekkepõhjus likvideerida;
- Tihendada ja kleepida kinni korter 5 katuseakna alune alumiiniumplekk;
- Kontrollida ja vajadusel parandada korterite nr. 5 ja 6 rõdu põranda veekindlust seoses liiga pikkade kruvide kasutamisega laudisest rõdupõranda ehitusel;
- Paigaldada terrassiuste alumise serva katteplekid ilmastikukindlalt;
- Kinnitada akende lahtised katteplekid ilmastikukindlalt;
- Kortermaja otsaseina akende ümbrused tihendada täiendavalt ja katta tuuletõkketepidega;
- Korrastada koridoriakna alumine kummitihend;

Puudused ja ettepanekud, millega tuleks tegeleda pikemas perspektiivis:

- Korrastada trepikoja krohvipraod maalritööde käigus;
- Parandada katkine betoontrepi nurk hoone trepikojas;
- Vintskapi vihmaveetorude alumine pööratud toruots katta seest kummikattega, kuna see vähendab mööda toru kõrgemalt katusepinnalt alla kukkuva vee tekitatud ebameeldivat heli;
- Kuuri vihmaveetorude alla paigaldada muru sisse betoonist vihmaveepüüdja ja -rennid, et sademed ei valguks terrassi alla;
- Maja ees vasakus nurgas eemaldada sademelehter ja betoonplaadid. Tihendada aluspinnas ja lisada täidet. Seejärel taastada olukord;
- Korter 1 osas on varikatuse ülespöörde serv lahti ja tuleb uuesti kinnitada;
- Korter 5 katuseakna alune alumiiniumist katteplekk korrastada, et vältida külgtuulega katte alla pääsemaid sademeid;
- Fassaadi naelapead puhastada, kruntida ja värvida laudis uuesti terve fassaadi ulatuses, et saaks likvideeritud ka laigulised laudiseosad;
- Korter 1 fassaadi I. Ja II korruse vaheline kumeraks tõmbunud niiskuskindel vineerplaat korrastada;
- Korter 6 rõdu laelauad on lahti ja vajavad uuesti kinnitamist;
- Fassaadi naelapead puhastada, kruntida ja värvida laudis uuesti terve fassaadi ulatuses, et saaks likvideeritud ka laigulised laudiseosad;
- Korter 1 fassaadi I. Ja II korruse vaheline kumeraks tõmbunud niiskuskindel vineerplaat korrastada;
- Vahetada välja ära vajunud kuuriuste poolt kahjustatud terrassilauad;
- Kinnitada korter nr. 3 lahtine terrassilaud;
- Reguleerida kuuriuksed sirgeks;
- Reguleerida korter nr. 5 välisuks, lisada puuduvad lengikruvid ja asendada lukusüdamik koos lukuvastusega;

- Korter 5 vannitoa uks paigaldada sirgelt ja lõpetada ukseümbruse tihendamine ning liistude paigaldus;
- Korter 5 leiliruumi ukseliistud paigaldada vastu seina;
- Korter 5 leiliruumi ukseleht keerata õiget pidi;
- Kinnitada korter nr. 1 siseukse piirdeliistud;
- Parkla tõkkepuu automaatika fotosilma kinnituseks rajada kohtkindel lahendus nt. betoonpost;
- Korterites ja trepikojas teostada maalriparandustööd;
- Korterites 3 ja 4 on vaja katkised esikuplaadid eemaldada ja tekitada elastne katkestusvuuk seinapiirile ja plaatida ukseauk uuesti;
- Korteris nr. 3 liimida kinni lahtised põrandaliistud ja I korruse pesuruumi ning parketi katteliist;
- Korteris nr. 4 täita parketi ja põrandaliistu vahelised tühimikud hermeetikuga;
- Korteris nr. 4 rihtida sirgeks puittrepri ja II korruse põranda omavaheline liitumine või leida omanikuga kompromiss;
- Korteris nr. 4 täita parketi ja põrandaliistu vahele tekkinud tühimikud valge hermeetikuga;
- Korteris nr. 5 likvideerida seina ebatasasus magamistoa välisseinal, mis nähtav kirjutuslaua seina äärde paigutades;
- Korteris nr. 5 likvideerida tühimik vanni ja külgneva seina vahel;
- Korteris nr. 6 likvideerida elutoa ja köögi laes nähtavad niiskuskahjustused ja kipsplaadi praod;
- Tehnoruumi seinal on soojasõlme andurikaabli paigaldusega rikutud siseviimistlus, mis on vaja taastada;
- Valmistada jalgvärvale uus kitsam raam sellise arvestusega, et seda oleks võimalik vajadusel ka reguleerida;
- Parkla betoonkividest vajunud alad tuleb avada, lisada sängitusliiva ja taastada katend;
- Korter nr. 6 ventilatsioonisüsteemi ülevaatus – tuvastada kriipimist tekitav heli ning tuvastada kubu väljatõmbeprobleem;
- Korterite nr. 5 ja nr. 6 rõdudel paiknev mittetöötav pistik elektrikul ühendada;
- Tehnoruumis avatud elektrikilp sulgeda ja ohtlikult lahtised kaablid kõrvaldada;
- Korter 5 rõdupõrandale paigaldatud jahutusagregaadi väline osa tõsta ettenähtud tugijalgadele;

6 KOKKUVÕTE

Auditi lähteülesanne oli korterelamu seisukorra hindamine, esinevate kahjustuste fikseerimine ja olukorra lahendamiseks ettepanekute tegemine, s.h.:

1. Hinnang ehitusdokumentatsiooni üldisele komplekteeritusele, sh:
 - a. Ehitusprojekti mahu ülevaatus;
 - b. Täitedokumentatsiooni nõuetele vastavuse kontroll;
2. Hinnang hoone üldkasutatavate pindade tehnilise seisukorra kohta, sh:
 - a. Hinnang hoone konstruktsioonide (vundament, seinad, fassaad, vahelaed, katus ja sõlmed (rõdud jne.) kohta.
3. Hoone üldkasutatavate pindade viimistluse olukord;
4. Hinnang hoone tehnosüsteemide seisukorra kohta, sh:
 - a. Elektripaigaldise visuaalne ülevaatus;
 - b. Küte, ventilatsioon, vesi ja kanalisatsioon;
5. Teostatud ehitustööde kvaliteedi hinnang, võimalike puuduste tuvastamine, sh:
 - a. Projektile vastavuse kontroll;
 - b. Vastavus projekti kvaliteedinõuetele;
6. Ettepanekud olukorra lahendamiseks;

Paikvaatlusel tuvastatud olulisemad märkused olid:

Üldine

- Terrassidest läbi viidud vihmaveetorud on hoonest eemale juhtimata ja sademed juhitud seetõttu vundamendi serva;
- Korter 2 kuuri uks on vajunud ja avamine seetõttu raskendatud;
- Kuuri katuste vihmaveetorud on lõpetatud pinnasest liiga kõrgel ja sademed on terrassi servast ära juhtimata;
- Kuuride katuse liitumine kortermaja fassaadiga ei ole lahendatud ehitustehniliste juhendite kohaselt;
- Korter 4 kuuri ja kortertermaja fassaadi vahelt tilgub sademeid kuuri seinale ja põrandale;
- Terrassilaudade peale rajatud kuuri puitkarkass ei ole immutatud;
- Terrassiuste all puudub katteplekk;
- Korterite nr. 5 ja nr. 6 kuuri katusel puuduvad lumetõkked;
- Korter 5 kuuriuks on vajunud ja ei lukustu korralikult;
- Vihmaveerennide algustükiga liitmisel ei ole renni tehtud äravooluava piisava suurusega;
- Parkla betoonkivid on vajunud ja tekivad loigud;
- Korterite 1 ja 4 otsaakende all puuduvad tuuletõkketeibid;
- Vihmaveerennide ümbert on betoonplaadid vajunud;
- Tõkkepuu automaatika fotosilma kinnituseks ehitatud U-profiilist terasraamistik on viltu ja kõigub;
- Kanalisatsiooni kaevukaaned paiknevad parkla betoonkivide tasapinnast kõrgemal, osade kaevude ümbert kivid vajunud;

- Parkla kõrval paiknenud jalgrattahoidla on eemaldatud;
- Korter 1 esimese ja teise korruse vaheline vineerplaat on kummis;
- Fassaadilaua kinnitamisel ei ole kasutatud ilmastikukindlaid naelu. Kasutatud naelad on korrodeerunud;
- Korterite 3 ja 4 vaheline fassaad on laiguline;
- Korter 4 terrassi ees maapind vajunud ja tekivad loigud, maapind väga märg;
- Terasest jalgvärava aiapostid on seest korrodeerunud ja vesi sees;
- Jalgvärava terasraam on liiga suur, mistõttu käib värav vastu väravaposti ja raske avada/sulgeda, puudub reguleerimisvõimalus;
- Korter 1 varikatuse SBS katusekatte ülespööre on lahti;
- Vintskapi katustelt vihmaveetoruga alla juhitud vesi tekitab II korruse vihmaveerennis müra, mis kostub siseruumi ja on häiriv;
- Varikatustelt puudub vihmaveesüsteem;
- Tehnoruumis paiknev soojasõlm on markeerimata;
- Tehnoruumi seinast läbi puuritud välise temperatuurianduri kaabri ümbert on viimistlus rikutud;
- Soojasõlme kõrval seinal on lahtine kilp + markeerimata;
- Trepikojas trepimarsi all seinal on krohvi pragu;
- Trepikoja akna alumine tihend lahti;
- Trepikojas trepimarsi nurk puruks;
- Trepikoja välisseinal vertikaalne pragu;
- Trepikoja sein ja kipslae ühenduses pragu;

Korter 1

- Trepil kohal laes on veekahjustus;
- II k. vannitoa laes on niiskuskahjustus, ruumi kohal korter 5;
- Magamistoa laes parandatud niiskuskahjustus, hetkel jäljed puuduvad. Ruumi kohal korter 5 terrass;
- II korruse ukseliistus on kaardus ja seinast lahti;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- I korruse kõrgete akende ees põrandal on tunda õhu liikumist;
- Kuuri seintel on paar lauda lahti;

Korter 2

Paikvaatlusel puudus sissepääs, mistõttu tugineb ekspert KÜ poolt koostatud puuduste nimekirjale:

- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Esiku põrandaplaadis pragu;

- Välisuks ei sulgu korralikult;
- Sademed valguvad seina vahelt kuuri;

Korter 3

- Peaukse ees esiku põrandaplaat katki;
- Elutoas põrandaliist lahti;
- Kuuriukse alumine laud on lahti;
- Kõige korteripoolsem terrassilaud on kinnitusest lahti;
- Vastu terrassi käiva kuuriukse tõttu rikunud terrassilaud;
- Terrassiukse vahelt pääsevad sademed alumisele uksele;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Puittrepi ja seina liitel akrüül lahti;
- Magamistoas põrandaliist lahti;
- I korruse pesuruumi uksepakuliist lahti;

Korter 4

- Peaukse ees esiku põrandaplaadid katki;
- I korruse kõrgete akende ees põrandal on tunda õhu liikumist;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Trepi ülemine parem nurk ei ole põrandaga tasa;
- Põrandaliistud ei kata üleni parketi deformatsioonivuuki;
- Tubades on parketi ja liistu vahel tühimikud;
- Tugev torude veekahin I korruse vannitoas, kui üleval korter nr. 6 vesi jookseb;
- Terrassil istudes on pidevalt tunda ebameeldivaid kanalisatsioonilõhnasid, eriti suvel;

Korter 5

- Korterit välisuks ei sulgu korralikult, lukuvastus lõigatud suuremaks, uks ei ole loodis;
- Rõdu uksepakkudel puuduvad katteplekid;
- Rõdulaudise ehitusel on kasutatud liiga pikki kruve, mis lõhkunud SBS katusekatte ning põhjustanud alumise korteri (korter 1) lekkeid;
- Jahutusagregaadi väline seade on paigaldatud terrassipõrandale;
- Rõdu ühel pistikul ei ole voolu;
- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Magamistoas katuseakna alumine alumiiniumplekk ei ole liimitud katusekatte külge ja esineb lahtiseid osasid;
- Terrassipoolse toa välissein ning koridori sein on kõver;
- Leiliruumi uksele on seinast lahti;
- Leiliruumi klaasuks on paigaldatud valet pidi;

- Vannitoa uks on lõpuni paigaldamata, ukseümbrus tihendamata, liistud paigaldamata;
- Vannitoa ukse koridori poolisel küljel on liistud seinast eemal ca 10mm, mille vahe on täidetud hermeetikuga;
- Vanni ja seina vahel on tühimik. Vahe on täitmata;

Korter 6

- Seinte ja lagede liitel esineb pragusid;
- Aknaraamide ja -palede liitel esineb pragusid;
- Köögi katuslaes esineb kipsplaadi vuukides pragusid ja katuselekkeid;
- Köögi akna kohalt valgub fassaadi seest vesi akna pinnale;
- Rõdu laelauad on lahti;
- Rõdu ühel pistikul ei ole voolu;
- Ventilatsioon teeb aegajalt kriipivat heli;
- Kubu ei hakka tööle enne, kui vent on paigaldatud max kiiruse peale;

Ekspert hinnangu koostamise käigus täheldati järgmist:

- Suurim probleem esineb katuse lekkimisega ja seda just vintskappide osas. Katus on vaja korter nr. 6 köögi osas avada ja tuvastada lekke täpne põhjus;
- Fassaadi hele laudis vajab üle värvimist, kuna esineb laigulisust ja korrodeerunud naelu;
- Hoone kandvad konstruktsioonid on püsivad ja vajumeid ei tuvastanud;

Tuginedes eeltoodule, paikvaatlusele, Tellija esindajalt saadud infole ja teadaolevatele andmetele, on ekspert seisukohal, et korterelamu on üldiselt heas seisukorras.

Audit on koostatud tellija poolt edastatud materjalide ning visuaalse paikvaatluse alusel. Ekspertarvamuse koostaja tugineb osaliselt Tellija esindajalt saadud informatsioonile, mille õigsuse eest ei saa ta vastutada.

Auditi koostas (GECC Projekt OÜ, reg. kood 10543859, tellimusel, koostöölepingu ja EhS §24 lg1 alusel):

Margus Raidpere

diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus 148534

Auditi kinnitasid:

Gery Einberg, PhD,

volitatud KVJ insener, tase 8, kutsetunnistus nr.126944

Margus Raidpere

diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus 148534

Käesoleval töö on 1 lisa:

Lisa 1. Fotode dokumentatsioon;

Auditi kinnitaja MTR registreeringud:

Reg. nr.	Tegevusala
TEL003367	Elektritööd, sh elektripaigaldise ehitamine, projekteerimine ja projekti ekspertiisi tegemine
EEK001317	Ehitise audit: KVVKJ ja konstruktsioonide ja üldehitusliku auditi tegemine
EPE001283	Ehitusprojekti ekspertiis
EEO003925	Omanikujärelevalve
EEP003899	Projekteerimine