

# 18 korteriga elamu

Kirbla küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond

Hoone rõdude ja varikatuste ehituskonstruksioonide seisukorra  
eksperthinnang  
Töö nr: KP-24-004

Auditi tellija:

korteriühistu

Auditi koostaja:

Vastutav spetsialist:

## SISUKORD

1	Auditi koostaja .....	3
2	Üldosa.....	3
2.1	Auditi tellija.....	3
2.2	Üldandmed .....	3
2.2.1	Kasutatud materjalid .....	3
2.2.2	Lähteülesanne .....	3
2.2.3	Auditi koostamise juhendmaterjalid.....	3
3	Olemasolev seisukord .....	4
3.1	Ehitise asukoht ja lühikirjeldus .....	4
3.2	Rõdukonstruktsioonide kirjeldus.....	5
3.3	Rõdukonstruktsioonide seisukord .....	5
3.4	Varikatuste kirjeldus .....	9
3.5	Varikatuste konstruktsioonide seisukord .....	9
4	Kokkuvõte .....	11

## 1 Auditi koostaja

Äriregistri kood

MTR EPE001229 Ehitusprojekti ekspertiis 18.01.2017

MTR EEP003775 Projekteerimine 18.01.2017

MTR EEK001272 Ehitise audit 18.01.2017

## 2 Üldosa

### 2.1 Auditi tellija

korterühistu

Tel. +372

### 2.2 Üldandmed

Objekti aadress – , Kirbla küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond

Kinnistu katastriüksuse tunnus –

Ehitisregistrikood –

Kasutusotstarve – Muu kolme või enama korteriga elamu (11222)

Ehitisealune pind – 529 m<sup>2</sup>

Suletud netopind – 1638.9 m<sup>2</sup>

Esmase kasutuselevõtu aasta – 1979

#### 2.2.1 Kasutatud materjalid

- Tellija poolt saadetud plaani joonised
- Auditi koostaja poolt teostatud kohapealne paikvaatlus 05.06.2024

#### 2.2.2 Lähteülesanne

Vastavalt tellija lähteülesandele on vajalik anda hinnang hoone rõdude ja varikatuste seisukorrale.

#### 2.2.3 Auditi koostamise juhendmaterjalid

Auditi koostamisel on lähtutud määrusest nr 116 „Ehitise auditi tegemise kord“

Hinnang on antud nimetatud määruse §2 lõige (6) järgi

- 1) Visuaalkontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitis vastab selle ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja on tehniliselt korras, ning vajadusel tuvastatakse ehitise tehnilised andmed;
- 2) Kasutuskontroll, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud otstarbel ja viisil on ohutu;
- 3) Dokumentatsiooni kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas.

18 korteriga elamu

, Kirbla küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond

Rõdude ja varikatuste ehituskonstruksioonide seisukorra ekspertiis

Tallinn, Juuni 2024

Vastutav spetsialist:

### 3 Olemasolev seisukord

#### 3.1 Ehitise asukoht ja lühikirjeldus

Korterelamu asub Pärnu maakonnas Kirbla külas aadressil . Vastavalt ehisregistri väljavõttele on hoone ehitisealune pind 529 m<sup>2</sup>. Hoonel on 3 maapealset korrust. Hoone suletud netopinnaks on 1638,9 m<sup>2</sup>. Hoone esmane kasutuselevõtu aasta on 1979.

*Fragment Ehisregistris välja toodud kaardist. Hoone tähistatud sinise värviga*



Hoone välisvaade (foto Goole Maps, jäädvustatud juulis 2011. aastal).

### 3.2 Rõdukonstruktsioonide kirjeldus

Hoone on ehitatud vastavalt tüüpprojektile 113-EKE-11 (silikatsiiddetailidest sektsioonelamute seeria EKE 11). Vastavalt tüüpprojektis välja toodule on rõdude kandvaks põranda elemendiks monteeritav raudbetoonist õõnes- või täispaneelid (käesoleva töö raames täpset tüüpi ei määratud), mis toetuvad otstest rõdudega külgnevatele silikatsiidist plokkidele. Rõdu piireteks on terasraamidest puitladisega kaetud detailid, mis toetuvad alumisest servast terasest detailide abil rõdu põrandale ning ülevalt servast rõdu külgseintele.

### 3.3 Rõdukonstruktsioonide seisukord

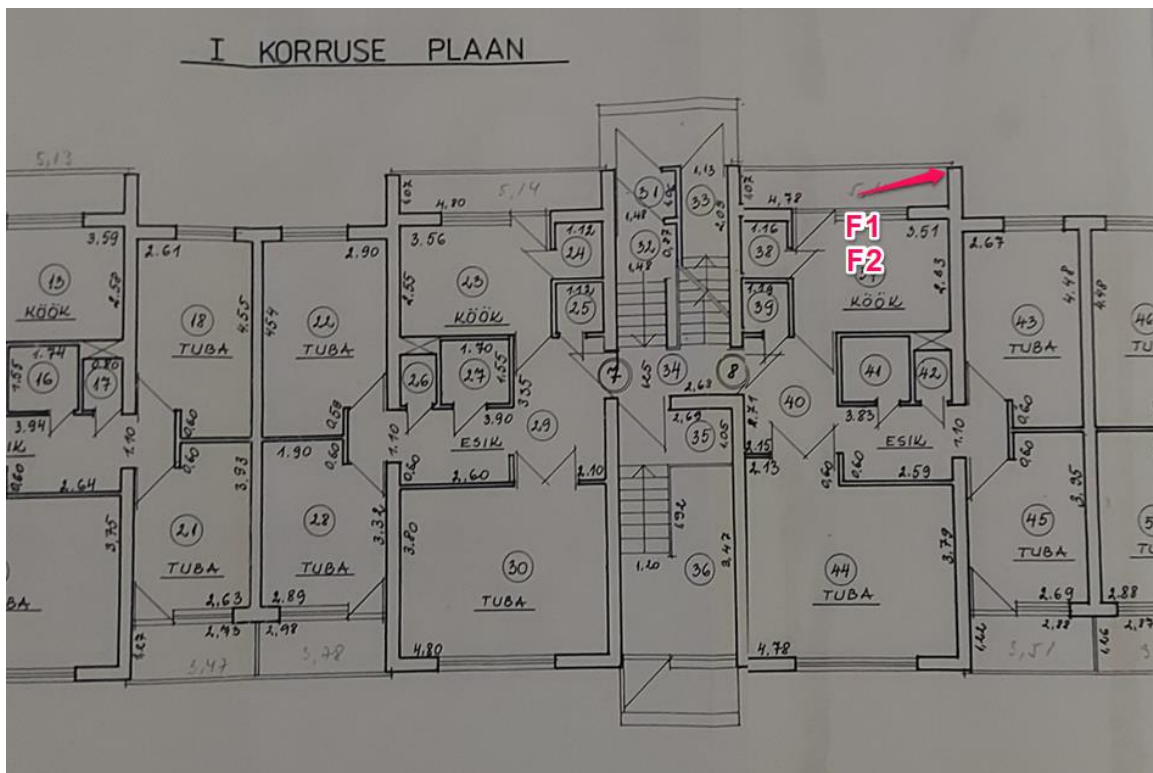
Kõikide korterite rõdu kandvate raudbetoonist plaatide alumises pinnas on näha armatuuri korrodeerumist tingituna betoonist kaitsekihi eemaldumist armatuurvarrastest, mistõttu puudubarmatuurvarrastel nõutav nake betooniga ning korrodeerumist takistav nõuetekohane kaitsekiht. Korterite 10 ja 11 rõdupaneeli puhul oli kaitsekiht täielikult eemaldunud ning armatuur korrodeerunud. Armatuuri ristlõikest on järel alla poole ristlõikepindalst, mistõttu ei saa antud rõdu kandevõimet lugeda tagatuks. Kuna ka kõikidel teistel rõdudel oli kaitsekiht armatuuri roostetamise tõttu purunenud, võib eeldada, et sama olukord on või on tekkimas lähil ajal ka teistel rõdudel.

Peaaegu kõikide korterite rõdu piirete alumised kinnitusdetailid on täielikult korrodeerunud ning ei oma vajalikku kandevõimet piirde kinnitamiseks ega piirdele tuleva koormuse vastu võtmiseks. Piirded püsivad üleval veel tänu korrodeerunud detaili jääkidele ning piirde üleval hrisontaalsete koormuste vastu võtmiseks mõeldud detailidele. Pea kõikide rõdude puhul on näha ka alumiste detailide purunemisest tingituna ülemistele detailidele tulevate ülekoormuste tõttu tekkinud pragusid rõdu külgseintes kinnitusdetailide vahetus läheduses. Rõdude piirded on avariohtlikkus seisukorras.

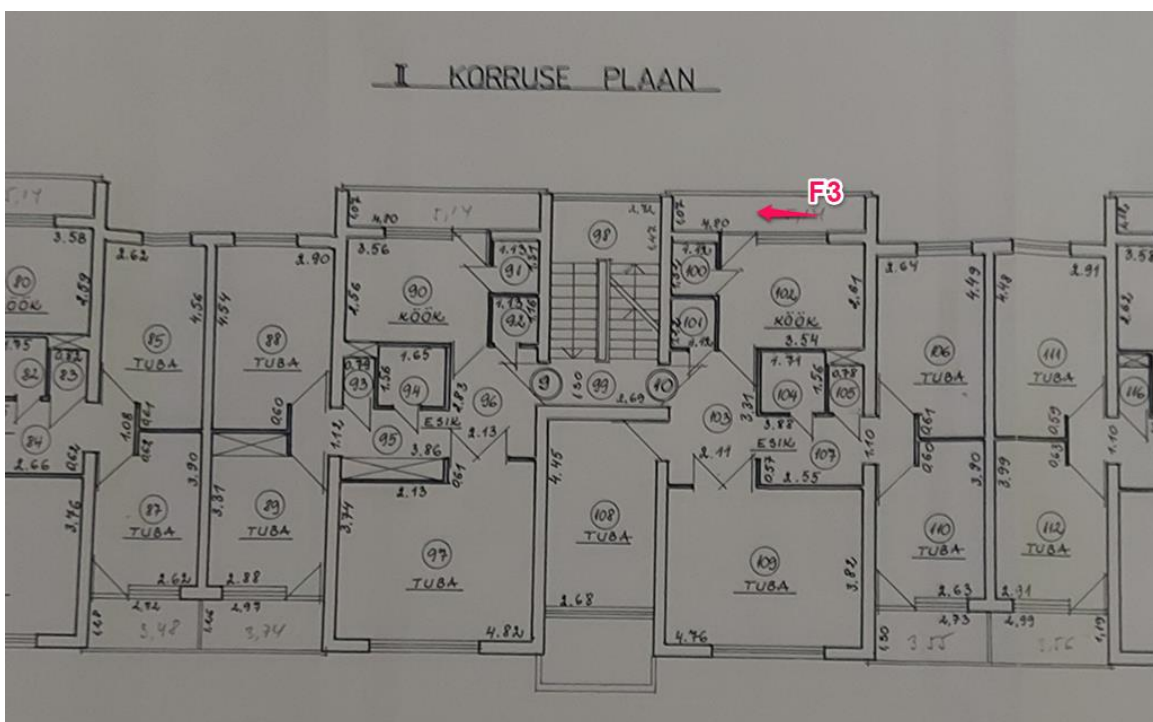
18 korteriõige elamu

Kirbla küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond  
Rõdude ja varikatuste ehituskonstruktsioonide seisukorra eksperthinnang  
Tallinn, Juuni 2024

Vastutav spetsialist:



Esimese korruse plaani fragment



Teise korruse plaani fragment

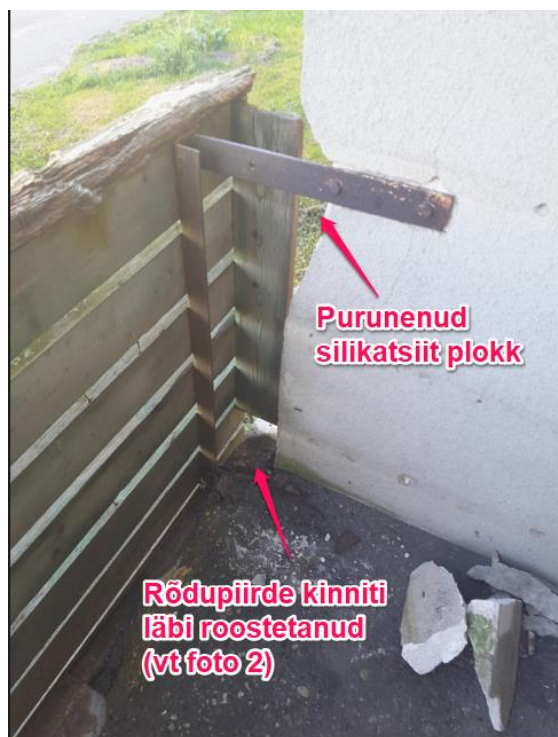


Foto F1. Korter 8 rõdu piirde kinnitus. Rõdupiirde vertikaalsete teraskandurite kinnitusdetail on kihiliselt roostetanud ning ei oma vajalikku kandevõimet rõdupiirdelt tuleva koormuse vastu võtmiseks, mille tõttu on koormus üle jaotunud rõdu piirde otstes olevatele horisontaalsetele kinnitusdetailidele. Kuna silikatsiit plokk ei suuda lisandunud koormust vastu võtta, on silikatsiit plokk purunenud kinniti kohast. Piire on avariiohtlik.



Foto F2. Korter 8 rõdu piirde kinnitus. Kõikide rõdude põrandad on kaetud asfaltbituumeniga, mis ei oma vajalikku korrosiooni kaitset rõdude piirete detailidele. Rõdu piirde kinnitusdetail on kihiliselt läbi roostetanud ja ei oma piisavat kandevõimet rõdu piirde fikseerimiseks ja koormuste vastu võtmiseks. Fotol kajastatud olukord on näha peaaegu kõikide korterite rõdude puhul.

18 korteriõiguse elamu

Kirbla küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond

Rõdude ja varikatuste ehituskonstruktsioonide seisukorra ekspertiis

Tallinn, Juuni 2024

Vastutav spetsialist:



Foto F3. Korter 12 rõdu põranda paneel vaadelduna alt poolt. Armatuuri korrodeerumisest tingituna on betoonist kaitsekiht eemaldunud. Armatuur on tugevalt korrodeerunud. Sarnane olukord on ka korteri 11 rõdu põrandapaneelil.



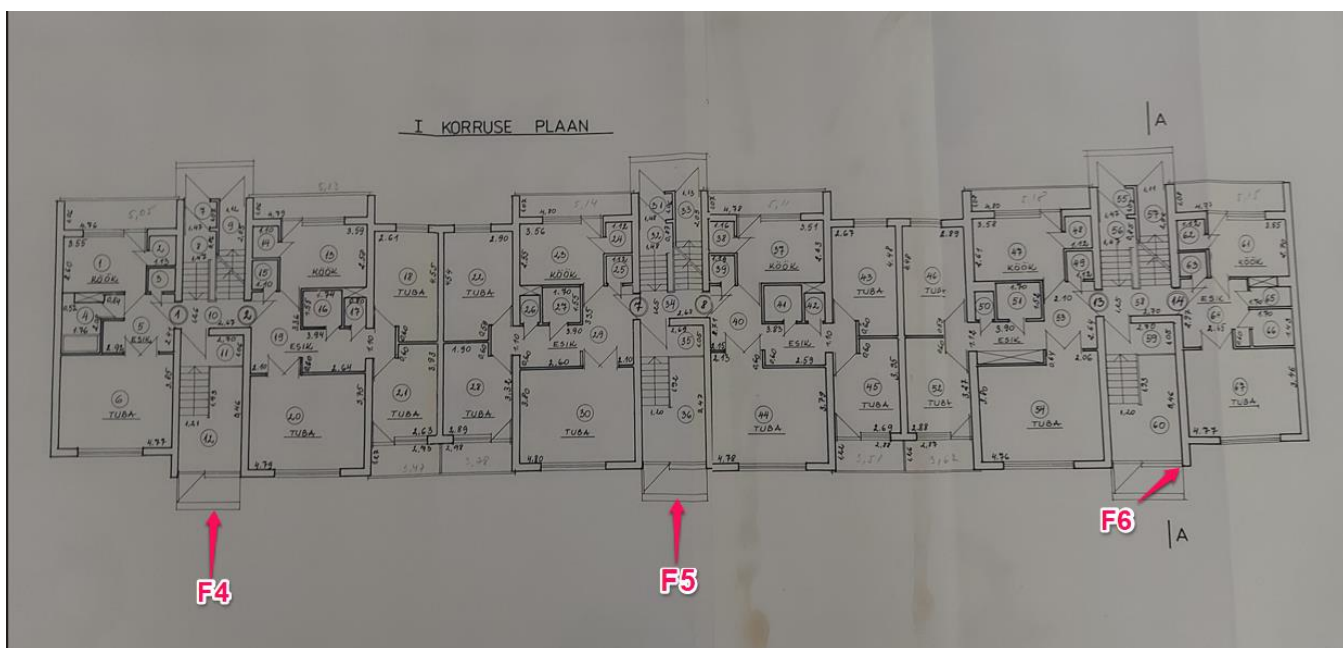
Foto „TÜÜPNE“. Fotol on näha hoone rõdupaneelidel esinev tüüpne olukord. Armatuuri roostetamise tõttu on tekkinud praod armatuurvarraste betoonist kaitsekihti, mis aja möödumisel eemaldub paneelist ning variseb.

### 3.4 Varikatuste kirjeldus

Tüüpprojekt 113-EKE-11 järgi on hoone varikatuste kandvaks elemendiks monteeritav raudbetoonist koorikpaneel, mis toetub kolmes küljes paiknevatele hoone silikatsiidist plokkidest seintele.

### 3.5 Varikatuste konstruktsioonide seisukord

Varikatused on kaetud profiilplekist katusekattega. Käesoleva töö raames konstruktsioone ei avatud, mille tõttu ei saa anda täielikku hinnangut varikatustele. Visuaalselt on näha, et sarnaselt rõdu paneelidele on ka variakatuste all armatuuri betoonist kaitsekihis praod, mille tekkepõhjuseks on armatuuri korrodeerumine. Keskmise trepikoja varikatuse puhul on visuaalselt näha hoone eest vaadatuna vasakpoolse nurga deformatsiooni, mis võib olla ka tingitud algselt paneeli paigaldamisel tekkinud hälbest. Hoone renoveerimise käigus tuleb avada varikatuste plekk-kate ning kontrollida pragude esinemist varikatuse paneelide üla pinnas ning neist teada anda hoone renoveerimisprojekti teostajale.



Esimese korruse plaan



Foto F4



Foto F5



Foto F6. Vaade varikatust toetavale seinale. Varikatust toetavas seinas on tekkinud läbivad praod, mis on tingitud konsoolsena töötava varikatuse tagumisele servale tekkivast liigsest tõmbepingest ja vajaliku vastukaalu puudumisest. Varikatuse esiserv tuleb ajutiselt toetada.

#### 4 Kokkuvõte

Visuaalsel hinnangul on hoone rõdude kandetarindid halvas seisukorras. Korterite rõdude puhul, kus armatuuri kaitsekiht on täielikult eemaldunud ja armatuuri ristlõige on nähtavalt vähenenud, ei ole tagatud rõdupaneelid vajalik kandevõime. Rõdud tuleb ajutiselt toetada ning piirata inimest ligipääs rõdudele. Pea kõikide rõdude piirete puhul on vertikaalsete profiilide kinnitusdetailid tugevalt roostetanud ning purunenud. Kinnitusdetailid ei oma piisavat kandevõimet rõdu piirete kinnitamiseks. Rõdude piirded tuleb avariiremondi käigus kinnitada või eemaldada piirded varingu vältimiseks ja piirata inimeste ligipääs rõdudele. Hoone rõdudele ja piiretele tuleb teostada renoveerimisprojekt, mille käigus projekteeritakse rõdudele tugevduslahendused või nähakse ette uute rõdu kandelementide rajamine. Projektis tuleb lahendada ka rõdu piirete tugevdamine või näha ette uute piirete rajamine.

Varikatused on rahuldavas seisus, kuid püsivuse jätkumiseks tuleks toetada rõdude esiservad postide või seinas pikendustega vastavalt projektlahendusele. Sarnase lahendusega teostatud hoone vasakpoolse ja parempoolse varikatuse esiserv tuleb ajutiselt toetada.