
Töö nr: 25134

EKSPERTARVAMUS

SEINTE PRAGUDE KOHTA

KOOSTAJA:	EHITUSINSENER OÜ
Majandustegevuse teate number	EPE 000847
Vastutav spetsialist	Tanel Seppel
Versioon	13.09.2025

EHITUSINSENER

1. ÜLDOSA

Töö nimetus

EKSPERTARVAMUS
SEINTE PRAGUDE KOHTA
Kortermaja, , Tallinn

2. ARVAMUSE KOOSTAJA

EHITUSINSENER OÜ

Järvevana tee 9f, Tallinn 11314

Tel. +372 5143514

Tanel Seppel

Volitatud ehitusinsener, tase 8

Kutsetunnistuse nr. 141963

Pädevused:

- Hoone ehitusprojekti koostamine
- Ehitusjuhtimine
- Omanikujärelevalve
- Ehitusprojekti ekspertiis
- Ehitise audit

E-mail: tanel@einsener.ee

Tel. +372 514 3514

3. ASJAOLUD

Tellijal soovis saada asjatundja arvamust kortermaja pragude kohta.

4. OLUKORRA ANALÜÜS

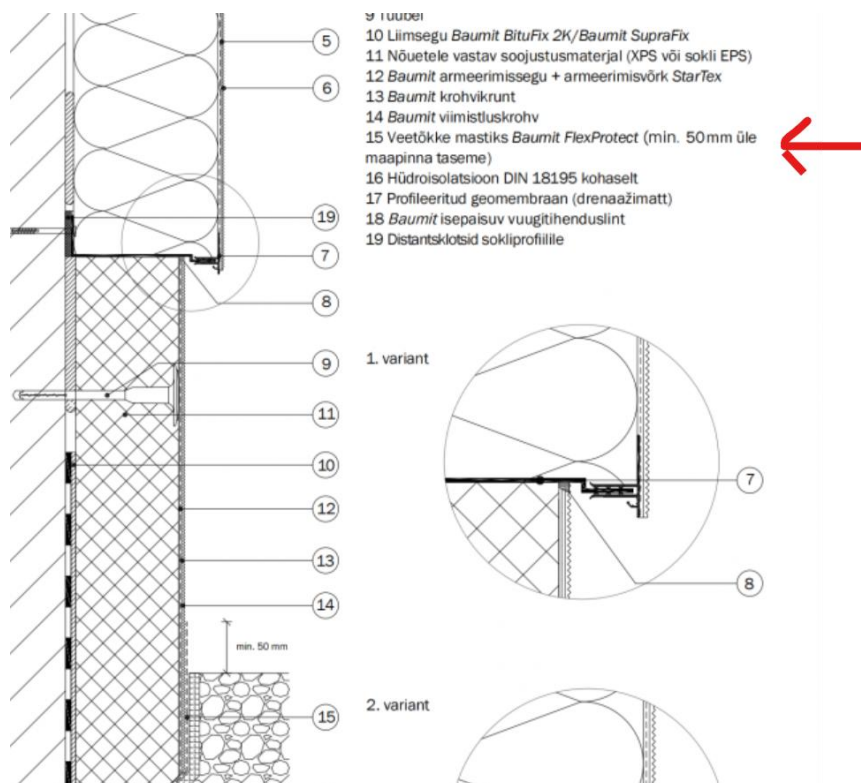
Sokkel vaadati üle 2.07.25.



Sokkel on kaetud õhekrohviga võrgul. Kasutatud materjalide kohta info puudub.



Õhekrohvi kahjustused antud juhul on tingitud kapillaarniiskuse tõusust. Märg krohv on külmaga kahjustunud. Tänapäevaste krohvide juhised nõuavad hüdroisolatsiooni maa-alusel ja 50mm maapealsel krohvi osal. Võimalik on ka see, et kasutatud on soklisse mittesobivat krohvi.



Siin on isegi korrektsest seda hüdroisolatsiooni keeruline teha, sest hoone ümber on betoonist pandus.

Soovitada võiks vaid seda, et krohv lõpetada enne pandust, et hüdroisolatsioon kataks krohvi alguse ära.

Kogu sokli krohv tuleb eemaldada ja uuesti krohvida. Siin on aga risk, et mööda keldri seina saab niiskus tõusta krohvi taha ja ikkagi toimub kahjustumine.

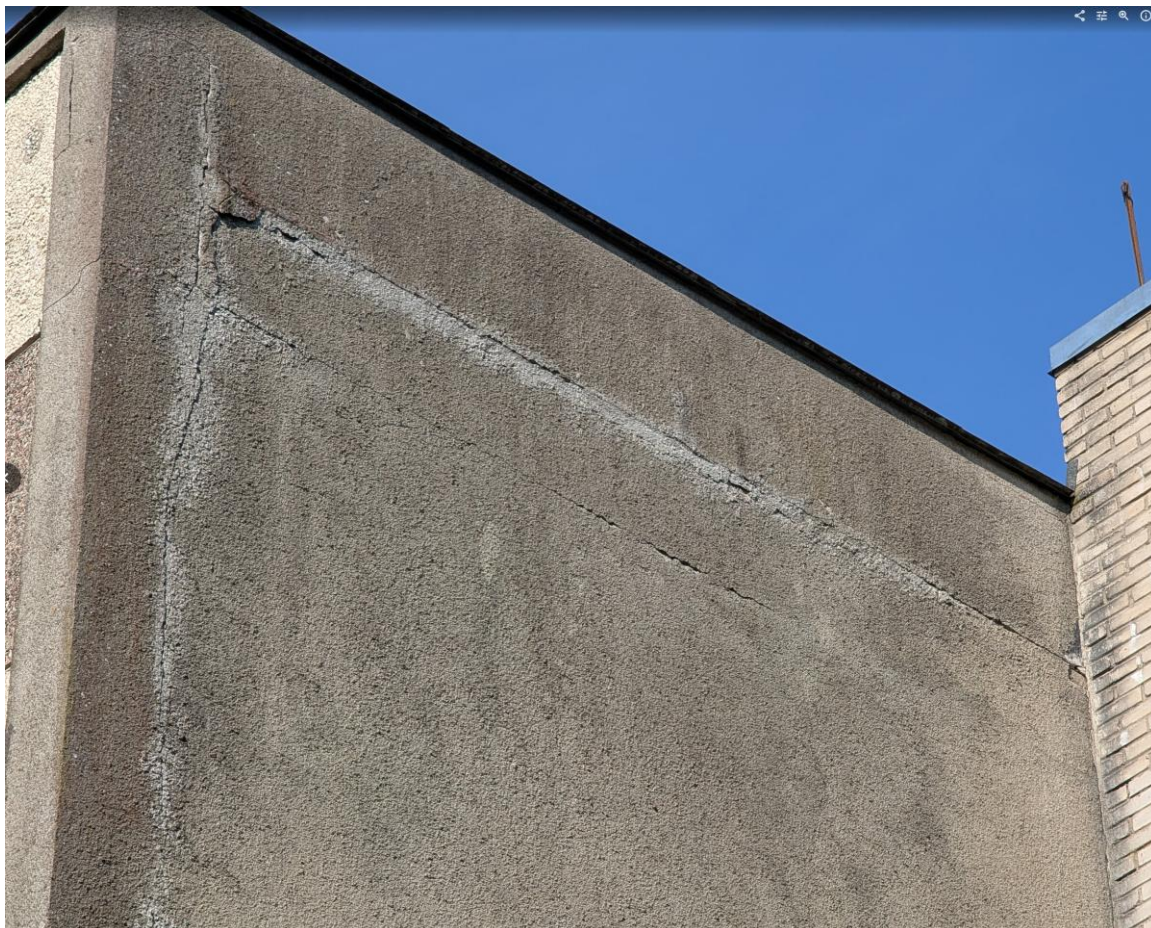
Päris korda saaks sokli osa kui hoone perimeeter lahti kaevata, seinale teostada kogu kõrguses korralik hüdroisolatsioon, siis sein soojustada ja krohvida. Lõpuks taastada pandus hoone ümber.

Kui juba soklit soojustada, siis tuleks ka hoone seinad soojustada, et soklisse jääks ikkagi tagasiaste, väljaulatuvat sokli osa ei soovitaks planeerida.

Seinte pragudele teostati ülevaatus 2.07 ja 24.07.25.



Hoone otsaseinas on praod. Kõik praod, mis on suuremad kui 0,1..0,2mm fassaadis on problemaatilised, kuna vesi satub pragude kaudu konstruktsioonidesse ja tuleks remontida. Pragude täpset põhust on keeruline tuvastada. Nõukogude aegsetel hoonetel ei olnud nii palju sidemeid seinte ja vahelagede vahel kui tänapäevastel hoonetel. Kuna pragnenud on ilma kütteta osa siis kindlasti on pragude tekkimise mõju seotud soojuspaisumise ja kahanemisega. Sellised praod võivad ka tekkida kui katusest saab sademete vesi konstruktsioonidesse ja see seal külmub. Pragude puhul ei ole tegemist värskete pragudega.





Praad on seintes kuni 10mm.

Siin on tegemist selliste pragudega, mis vajavad kindlasti remonti. Siin on toimunud väliseina paneelide deformatsioon. Tegemist on ilma küttega osaga ja see liigub rohkem kui küttega osa paneelid.



Krohv on murenenud ja murenemine on jõudnud ka paneelideni.



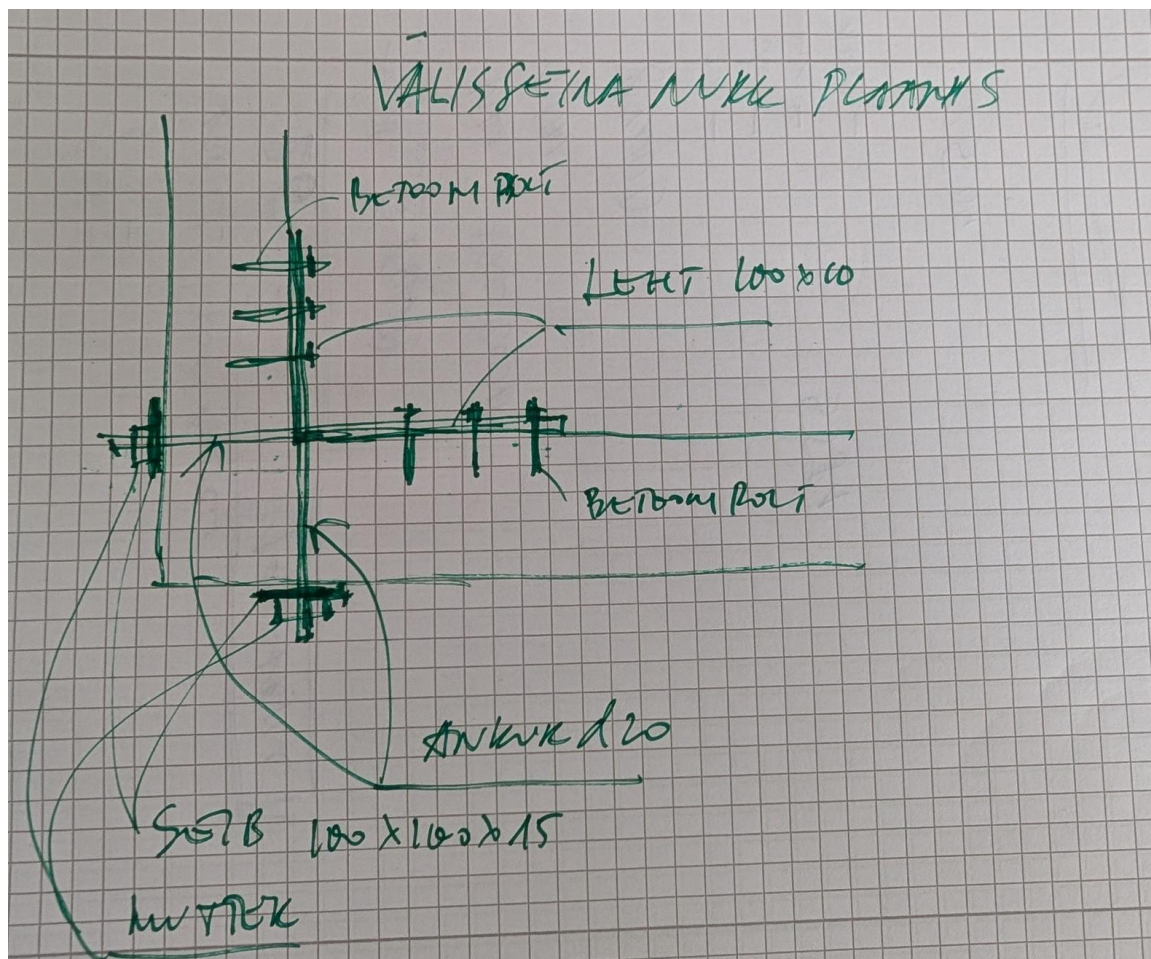
Seinte liikumine on tuvastatav ka seestpoolt. Ülemised seinapaneelid on liikunud katuslae suhtes suurusjärgus 10mm.

Siin tuleks seinu nurkasid tugevdada, parapeti paneelid ankurdada katuslae paneelide külge ja praod remontida.

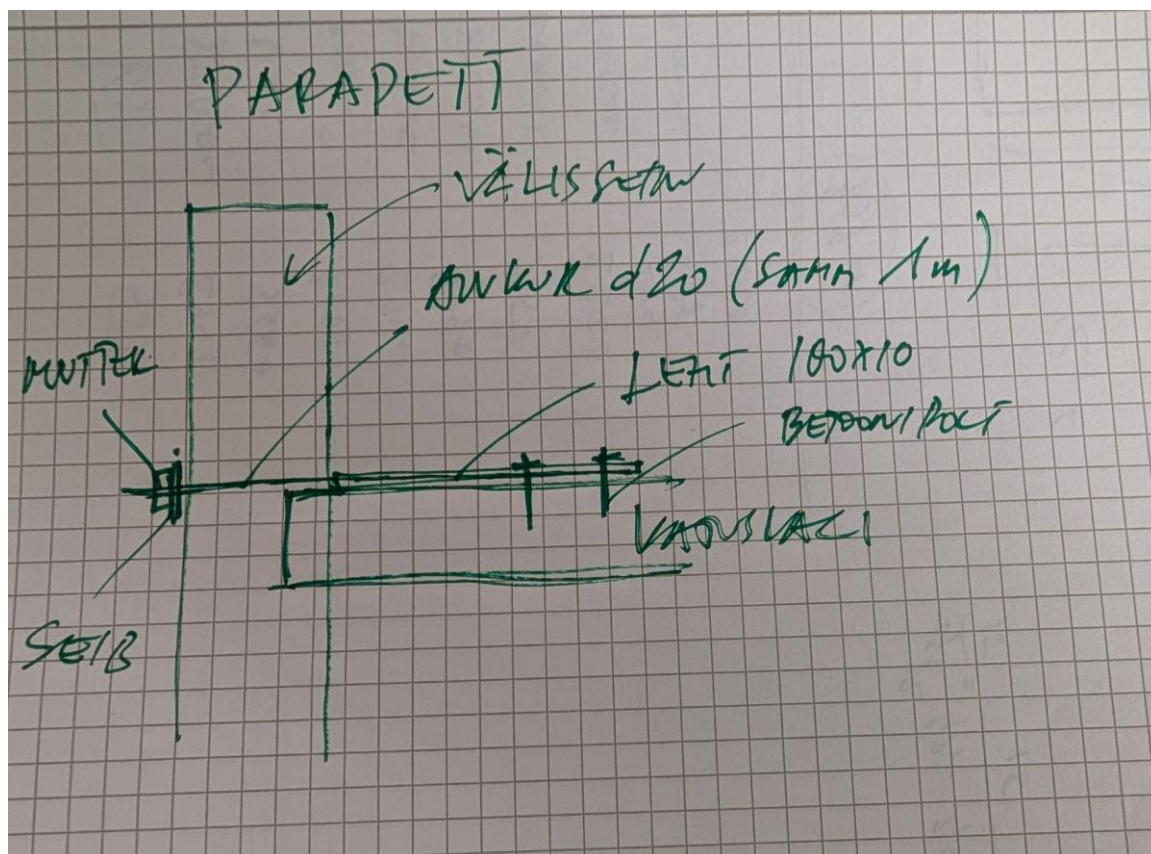
Erinevad tugevduslahendused sõltuvad sellest, kas hoonet soojustatakse või mitte. Mida ühtlasemas temperatuuris on konstruktsioonid seda väiksemad on deformatsioonid.

Kindel soovitus oleks seinad ja katus soojustada. Kui seinu ei soojustata tuleb planeerida pragude kinni tegemine ja uuesti seinu krohvimine kahjustuste piirkonnas. Natuke teha on jälle problemaatiline, sest parandus jääb näha. Soojustamisel oleks soovitav tänapäevaste nõuete tagamiseks paigaldada vähemalt 200mm soojustust, mineraalvill või EPS või PIR. Täpne tehniline lahendus sõltub sellest, mis välisviimistlus valitakse. Krohvitöid ei saa teha külma ja väga sooja ilmaga, samas on õhekrohv kõige odavam viimistlus. Õhekrohvi tuleb aga ka hooldada, üle värvida iga 10 aasta tagant. Erinevate fassaadi plaatide kasutamisel ei pruugi olla hooldus vajalik aga eks

igal materjalil on omad head ja vead. Odavama poolsete tsementkiud plaatidel on levinud puuduseks see, et plaadinurgad võivad katki minna kruvi kohtadest. Üsna kindel reegel on see, et mida kallim materjal seda vähem hooldust.



Nurga tugevduse eskiis.



Paneelide kinnitamise eskiis katuse külge. Katuslae paneelidel tuleb betooni poldide kohas õõned täis betoneerida u. 0,5m pikkuselt.

Kui katust ei soojustata siis tuleks ankrud paigaldada katuslaele altpoolt, aga siis on betoneerimine keerukam.



Tugevdada tuleb kaks välisnurka ja kolm katuslae serva.

Täpsemad lahendused tuleb projekteerida.

Kui soojustust seintele ei tule, siis tuleb seibid ja mutrid süvistada seinale selliselt, et need saaks katta vähemalt 30mm remondimördi kihi + viimistluskrohviga. Ilma soojustuseta on kõik teraselemendid vajalik kuumtsinkida, kinnitusvahendid keskkonnaklass C3.

Ekspert hinnangu koostas EHITUSINSENER OÜ

Tanel Seppel

/allkirjastatud digitaalselt/