

2 AUDITI ARUANNE

2.1 Objekti üldiseloomustus

Korterelamu on 5- korruseline ja 54 korteriga (ehr.ee andmetel) elamu. Hoonel on kelder. Hoonel on viilkatus. Hoonel on 4 trepikoda.

Elamu ühel korrusel on 3 korterit (kolmandas trepikojas 2 korterit). Hoone trepikodades ei ole lifte. Esimeste korruste korteritel ei ole rõdusid. Korteritel, mille aknad jäävad hoovipoole (36,7 m² ja 27m²) ei ole ka rõdusid.

Rõdu piirded on nelikant postidest, mis on kinnitatud põranda ja seina külge. Nelikant postidest raami küljes on immutatud puit, mille külge on kinnitatud piirdeplakk. Rõdu postid kinnituvad seina ja betoonplaadist põranda külge. Paarirõdude vahel on vaheseinad ja rõdude sissepääs läheb eri korteritesse (foto 28). Hoone äärepealsete rõdude välisküljed on kaetud plekiga (foto 27)

Ehitusregistri andmed (seisuga 3.03.2025):

Kastuselevõtu aasta 1993 (oletuslik)

Vundamendi liik- madalvundament

Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik- tellis

Vahelagede kandva osa materjali liik- monteeritav raudbetoon

Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik- monteeritav raudbetoon

Katusekatte materjali liik- eterniit

Hoone energiamärgise kohta puudub info

2.2 Objekti ülevaatus

Objekti ülevaatus toimus 28.veebruaril 2025 visuaalselt.

Olemasolev olukord fikseeriti fotografeerimisega.

Konstruktsioone ei avatud ja materjalide katsetusi ei teostatud.

Ülevaatusel on fotod koos kommentaaridega, vt fail 3.

2.3 Tuvastatud põhilised puudused

Allolevas tabelis on kirjeldatud rõdud korterite kaupa. Tabelisse on märgitud olulised kirjeldused (nt. põrand plaaditud või kaetud puiduga, see tähendab, et rõduplaadi betoonpind ei ole nähtav) ja märgitud puudused. Kui on märgitud kinni ehitatud, siis ei ole olnud võimalik hinnata rõdu plaadi kinnituste ja betoonplaadi seisukorda. Kui märgitud lahtine, siis rõdu on ilma akendeta/klaasideta. Kui on märgitud HALVAS KORRAS RÕDU, siis vajab rõdu osa kiiret remonti/reageerimist, vead on märgitud tabelis

KRT	RÕDU	PIIRDED Metallpiire	KINNITUSED	PÕRAND, LAGI
1	1.korrusel pole rõdu			
2	1.korrusel pole rõdu			
3	1.korrusel pole rõdu			
4	Puitraamidega aknad			Laes praod. Rõdu põrand välisserv lagunenud
5	Pole rõdu			
6	Lahtine rõdu.	Välispiirde kõrgus mitte normidele vastav 76 cm. Vt foto 4ja 6.		Põrandal terassilaud. Laes pudeneb krohvi.
7	Raamideta klaas.Põrand ja seinavaheline liitekoht praguline. Ukse ja aknaümbrus tihendamata.			Laes ja seintelt koorub värvi. Rõdu umbseks ehitatud ehitusvahuga

8	Pole rõdu			
KRT	RÕDU	PIIRDED Metallpiire	KINNITUSED	PÕRAND, LAGI
9	Puitraamidega aknad, osaliselt pehkinud.Põrand ja seina liitekoht lagunenud.			Põrand puiduga kaetud, seinas ja laes plaat.
10	Kinni ehitatud, puitraamidega aknad. Põrandal linoleum			
11	Pole rõdu			

12	Puitraamidega aknad, osaliselt pehkinud.Vahesein puidust.			Laes praod, Põranda välisservas svamm. Põranda ja seina liitekoht lagunenu d. Põranda betoon ei ole nähtaval.
13	Kinni ehitatud. Puitraamidega aknad.			
14	Pole rõdu			
15	Puitraamidega aknad. Varikatused.Kinni ehitatud puiduga			
16	1.korrusel pole rõdu			
17	1.korrusel pole rõdu			
18	1.korrusel pole rõdu			
19	Kinni ehitatud puiduga. Puitraamidega aknad.			
20	Pole rõdu			
21	Lahtine rõdu. HALVAS SEISUKORRAS RÕDU			Põrandal osaliselt terassilaud. <u>Laes praod, betooni pudeneb.</u> Põranda ja seina liitekoht praguline.
22	Pole kodus			
23	Pole rõdu			
24	Ilma raamideta klaas. Kinni ehitatud. Puidust viimistlus.			
25	Ilma raamideta klaas.			Põranda kaldekihis praod. Põrandal välispiirded soojustatud. Põrandal mittehingav materjal. Betoonis niiskuslaigud.Akna ja ukseümbrus tihendamata.Laest koorub värvi.
26	Pole rõdu			
27	Kinni ehitatud , puitraamid.Raamid pehkinud.			
28	Lahtine rõdu. Varikatust pole. HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	<u>Halvas korras, piirdejalg läbi roostetanud (foto 12)</u>		Põrand praguline, Põranda ja seinavaheline liitekoht lagunenu d.
29	Pole rõdu			
30	Kinni ehitatud. Plastaknad.			
31	1.korrusel pole rõdu			
32	1.korrusel pole rõdu			

KRT	RÕDU	PIIRDED Metallpiire	KINNITUSED	PÕRAND, LAGI
33	Kinni ehitatud puiduga.Raamidega klaasid.Raamid osaliselt			

	pehkinud.			
34	Lahtine rõdu HALVAS SEISUKORRAS RÕDU			Põranda kaldekihis praod. <u>Laest</u> <u>pudenemisohtlikud tükid,</u> <u>armatuur nähtaval.</u> Põrandal osaliselt mittehingav vaip.
35	4a tagasi kinni ehitatud. Elaniku sõnul tehti aluspind korralik ja metall kaitsti.			
36	Lahtine rõdu. HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	<u>Piirde alumine vasak</u> <u>nurk läbi roostetanud</u>		Põranda kaldekihis praod. Laes praod, armatuur nähtaval, pudenemisohtlikud praod.
37	Lahtine rõdu.Ukse ja aknaümbrused tihendamata, HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	Seest ka plekiga üle kaetud.		Põranda kaldekihis praod. <u>Lagi väga halvas</u> <u>korras, armatuur väljas,</u> <u>sammaldub.</u> Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline. ÜLEMISE KORRUSE RÕDU TULEB TOESTADA AJUTISELT JA HILJEM TEHA UUS RÕDU.
38	Lahtine rõdu. Ukse ja aknaümbrus tihendamata. HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	Kaetud seestpoolt puiduga.		<u>Põranda kaldekihis</u> <u>praod.Laes praod, lae</u> <u>välisservas praod, armatuur</u> <u>nähtaval.</u> Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline.
39	Lahtine rõdu. Vaheseina puitlaudis halvas korras.Varikatust pole.			Kaldekihis praod.Puudub ukse ja aknaplekk. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline. Põranda alapool avariiline, rõdu kande võime võib olla vähenenud.
40	Varikatus peal. Siinidel plastikaaknad. Kinni ehitatud puiduga			
41	1.korrusel pole rõdu			
42	1.korrusel pole rõdu			
43	1.korrusel pole rõdu			
44	Lahtine rõdu. Ukse ja aknaümbrus tihendamata. HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	Piirde kõrgus 97 cm		Kaldekihis praod.Ukse ja aknaümbris tihendamata. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline. <u>Lae</u> <u>välisservas praod. Betooni</u> <u>pudeneb.</u>

45	Pole rõdu			
46	HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	<u>Alaservast puudu piirdenurgik</u>		Kaldekihis praod. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline.Laes praod, armatuur nähtaval
47	Pole kodus			
48	Pole rõdu			
49	Lahtine HALVAS SEISUKORRAS RÕDU	<u>Alaservast puudu üks nurgik.</u>		Kaldekihis praod. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline. Ukse ja aknaümbrus tihendamata.Laes armatuur nähtaval, pudeneb betoonitükke.
50	Puitraamidega aknad.Raamid osaliselt pehkinud	Puudu alumise piirde nurgikud		Kaldekihis praod. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline.
51	Pole rõdu			
52	Lahtine	Puudu alumise piirde metall nurgikud		Põrand plaaditud. Lae välisservast koorub värv. Seinal olev fassaadivuuk lahti. Ukse ja aknaümbrus tihendamata.
53	Pole varikatust HALVAS SEISUKORRAS RÕDU			Ukse ja aknaümbrus tihendamata. Põranda ja seinavaheline liitekoht praguline.Ukse ja aknaümbris tihendamata. <u>Põranda välisnurgas suur pudenemisohtlik tükk</u>
54	Pole rõdu			
55	Pole kodus			

Ülevaatuselt üldiselt:

Rõdusid kontrolliti visuaalselt. Osad rõdud olid ehitusaegsed, ilma akendeta. Valdav osa hoone rõdusid oli kinni ehitatud või olid paigaldatud aknad.

Antud hoone rõdude seisukorda mõjutab korrapärane professionaalse hoolduse puudumine. Osadel rõdudel on elanikud ise teinud remonti ja osad on totaalselt kinni ehitatud (seinad, laed, põrandad). Et tagada hoone maksimaalne tehniline kasutusaeg tuleks hoonele/hoone osadele teostada korralisi hooldustöid ja remonttöid.

Betoonosadel tekivad hoolduse puudumisel praod, pragudesse tungib vesi ning külmatsüklite vaheldumisega lagundab betooni. Metallosadele/piirdekinnitustele tekib hoolduse puudumisel korrosioon ning rooste hakkab lagundama metalli. Lõpptulemuseks võib olla rõdu piirde kandevõime vähenemine.

Üldised vead:

- Hoone rõdud valdavalt kinni ehitatud. Osadele rõdudele on ka juba aastakümneid tagasi või hiljuti paigaldatud raamidega aknad.
- Rõdud on kinni ehitatud seestpoolt puiduga või soojustatud. Kaotatud on õhuvahed, rõdud on umbsed.
- Üldine viga kogu hoonel on, et rõdude ukse- ja aknaümbrused on tihendamata, viimistlemata ning lagunened.(Foto 13)
- Hoone üldine viga rõdudel on ka kaldevalu pragunemine (foto 11)
- Paljudel rõdudel on seina ja põranda liitekoht praguline või lagunened (foto 14)
- Põranda ja lae betoonplaadid on äärtest murenened (nt foto 15,18 .) Osadel betoonist rõduplaadi äärtel on pudenemisohtlikud betoonitükid.
- Mõnedel rõdudel on metallkonstruktsiooni osad läbi roostetanud või puudulikud.
- Põranda ja seina vahelised liitekohad ning seinavuugid pole valdavalt veekindlad, niiskusel on võimalus pääseda konstruktsioonidesse (foto 14.)
- Mõnedel rõdude ustel ja akendel puuduvad ettenähtud plekid.

- Täielikult kinni ehitatud rõdude betoonist põranda/laepaneeli seisukorda polnud võimalik seestpoolt hinnata, samuti nendel rõdudel ka ei saanud hinnata piirdekonstruktsiooni seisukorda. Võib oletada, et professionnalse hoolduse puudumise tõttu ka nende rõdudel võib leiduda halvas korras konstruktsiooni osi ja halvas korras betoonplaate. Rõdudel on tehtud remonttöid valdavalt elanike endi poolt, ka aastakümneid tagasi ja kasutatud materjalide ja töö kvaliteet ei pruugi olla püsiv. Samuti on kasutatud rõdude kinniehitamiseks eri materjale ning sellega seoses võib olla antud kinnituselementidele lisakoormust, mille kandmiseks rõdud pole projekteeritud. Sellele võib järgneda varing.

3 PARANDUSETTEPANEKUD:

Eemaldada omavoliliselt (ilma projektita) paigaldatud rõdude klaasid/aknad.

Kinni ehitatud seinad, laed ja välispiirded taastada algseks, et saaks renoveerida.

RÕDUDE BETOONOSAD:

Et hoida ära edaspidist betooni lagunemist, tuleks renoveerida olemasolevad betoonist põrandad, laed.

1. Betoonis olevad praod tuleb avada täielikult, lahtised betooni tükid eemaldada, kui tekib nähtavale armatuur, siis tuleb armatuur puhastada puhtusastmeni Sa 2 või St 2 (liivaprits, märgliivaprits, survepesu või terashari). Soovitav on kasutada liivapritsi armatuuri puhastamiseks kui ka betoonipindade ettevalmistamiseks (värvi eemaldamiseks). Liivaprits puhastab ja samas ka karestab pinnad mis annab hea nakke parandussegudele.
2. Armatuur kaitsta korrosioonivõõbaga (nt. Weber rep 05) ja betoon renoveerida vastavalt kihipaksusele (nt. Weber rep 25+, Weber rep 970) segudega.
3. Kui põrandate välisservad on väga lagunened ja pragulised, siis on mõistlik valada uued välisservad, vajadusel teostada armeering, kooskõlastada järelvalvega või vajadusel lahendada projektiga (eeldab välispiirete eemaldamist).
4. Põrandate renoveerimisel peab veenduma põranda kaldes, et ei jääks seisvat vett põrandale.
5. Soovitav on põrandatele teha hüdroisolatsioon (nt. Weber 2-K Polüretaan elastomeer) ülestõstega seinale, et vältida vee sattumist põranda ja seina liitekohtadest konstruktsioonidesse.
6. Rõdupõranda alaservadesse paigaldada veeninad, et vesi ei satuks tuulega rõduplaadi alapoollele.
7. Rõdu laed ja seinad värvida betoonivärviga (nt. Weber tec 771).
8. Olemasolevad vuugid avada kõik ja täielikult, eemaldada vana vuugitäide, puhastada vuugi servad ja kruntida, paigaldada uus vuuginöör vastavalt vuugi laiusele ja vuuk vuukida elastse vuugimassiga.

-Rõdude põrandaid ei tohi katta materjalidega, millel ei ole õhu läbilaskvust. Võib kasutada nt. puitreste mis tuulduvad alt ja vesi saab voolata välisserva suunas. Kindlasti mitte pvc ega