

HOONE TEHNILISE SEISUKORRA RAPORT



Koostaja:

TARTU 2024

TARTU



European
Investment Bank



Sisukord

Üldiseloomustus:	3
Hoone konstruktsioonid	4
Vundament ja sokkel:.....	4
Välisseinad:	4
Katus:	4
Avatäited	5
Eriosad.....	6
Küte ja ventilatsioon:	6
Elekter:	6
Veevarustus ja kanalisatsioon:.....	6
Kelder:	7
<i>Trepikojad ja koridorid:</i>	7
Kokkuvõte ja soovitused	8

Üldiseloomustus:

Hoone aadress: Tartu linn, Tartu linn

EHR kood:

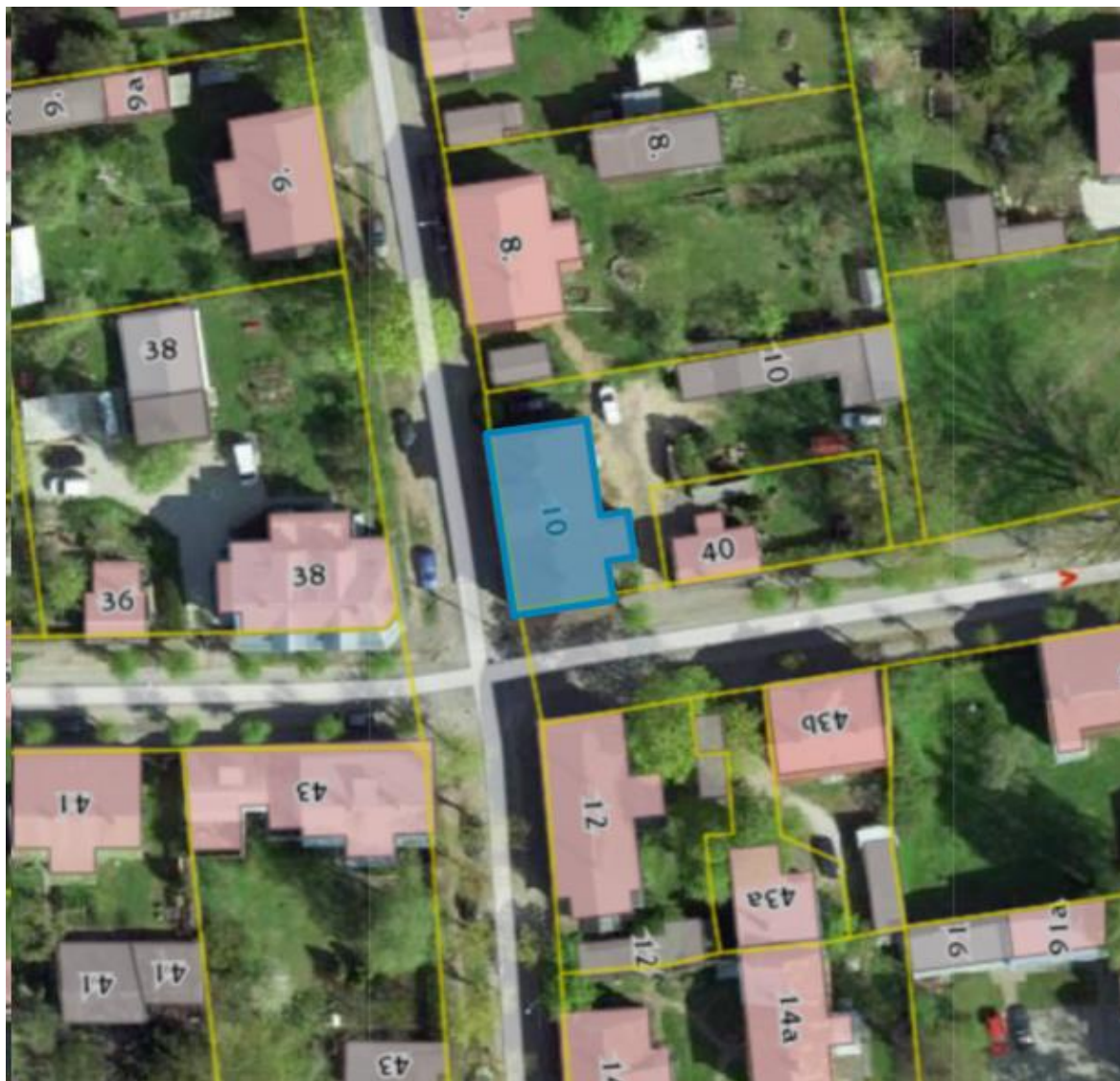
Esmase kasutuselevõtu aasta: 1908

Puitkonstruktsioonis kahekorruseline viilaktusega elumaja osalise keldriga.

NB! Hoone kuulub **Karlova** miljööväärtuslikku alasse miljööväärtusliku hoonena

Korterite (arv/toad): 10 korterit, nendest 8 ühetoalist ja 2 kahetoalist (EHR, 2024)

Orientatsioon ilmakaarte suhtes: Pikitelg on põhja-lõuna suunas, peasissepääs hoovis, ida suunas.



Joonis 1 Asukoha skeem (EHR 2023)

Ehitusalune pind: 198 m²

Köetav pind: 241,1 m²

Suletud netopind: 366.7 m²

Hoone konstruktsioonid

Vundament ja sokkel:

Madalvundament ja madal sokkel on tehtud rosinbetoonist. Väliselt on näha hulgaliselt krohvikahjustusi ja vee pritsimise jälgi soklil. Sillusriba puudub hoopis.

Renoveerimisel tuleb sokkel soojustada ja rajada sillusriba.



Välisseinad:

Kandvad välisseinad on puidust, oletatavasti püst- või rõhtpalkidest. Välisvoodriks on rõhtlaudis. Laudise väljanägemine ja selle defektid võivad viidata vigadele kandvas seina osas. Seina allosa voodrilaudade kõmmeldumine ja luitumine võib viidata nende all olevate palkide riknemisele.

Renoveerimisel on soovitatav soojustada kõik seinad, millisel juhul tuleb välja vahetada ka kahjustunud palgid ja uuendada välisvooder. Kui oluline soojustamine ei ole võimalik, tuleb vähemalt voodrilauad välja vahetada ja paigaldada korralik tuuletõke.

Renoveerimisel tuleb arvestada miljööväärtuslikele hoonetele kehtestatud piiranguid.

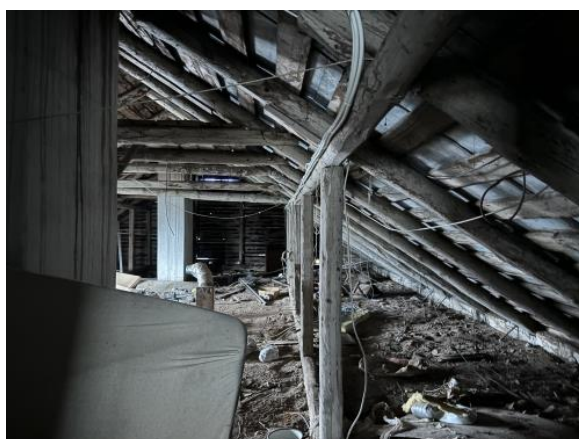


Katus:

Katusekate on tsingitud valtsplekk. Viimase pleki paigaldamise aeg ei ole teada. Kuna plekk on paigaldatud ilma kondensitõkketa, on katusealusel konstruktsioonil näha massiliselt vee jälgi.

Enne renoveerimisele asumist on soovitatav last uurida katusekonstruktsiooni seisukorda ja vajadusel määrata rekonstrueerimise vajadus.

Renoveerimisel soojustada katusealune puistevillaga, enne soojustamist koristada pööning ja rajada käiguteed.



Avatäited

Enamus hoone aknaid on vahetatud kahekihiliste plastikraamidega akende vastu. Vahetamata on peamiselt üldkasutatavate ruumide aknad.

Välisuksed on osaliselt vahetatud. Hoovipoolsed uksed on halvemas seisus ja tuleb renoveerimise käigus vahetada soojapidavamate uste vastu. Uste vahetamisel tuleb kinni pidada miljööväärtuslikele majadele tehtavatest ettekirjutustest.



Eriosad

Küte ja ventilatsioon:

Eluruume köetakse tahke kütusega. Kaugküttele üleminekut ei saa ka perspektiivselt planeerida, kuna Tartu kaugküttevõrgul ei ole plaane tänavate risti piirkonda kaugküttetrassi tuua.

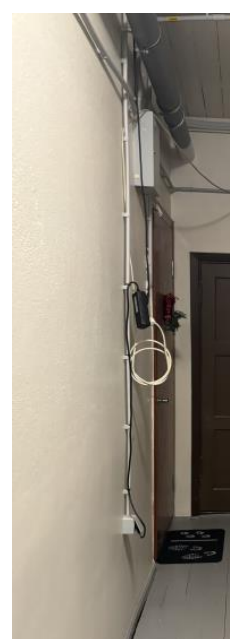
Hoones ventilatsioon puudub.

Renoveerimisel tuleb rajada soojatagastusega ventilatsioonisüsteem.

Elekter:

Hoone peakaitse suurus on 32A. Elektriga varustatuse tagab õhuliin tänava nurgal olevalt postilt.

Elektripaigaldis on uuendatud ja heas seisukorras.



Veevarustus ja kanalisatsioon:

Veevarustus tuleb linna veevõrgust ja läheb linna kanalisatsiooni. Vee- ja kanalisatsiooni paigaldist ei ole keskselt uuendatud. Renoveerimise käigus tuleb vahetada torustike veel vahetamata osad ja korrastada veemööduõlme ühendus. Veemöödtja asub keldris.



Kelder:

Hoonel on osaline kelder. Keldrist kasutatakse panipaigana. Keldrisse sissepääs on eluruumidest eraldi, hoovi poolt.

Renoveerimisel korrastada keldri sissepääsud.

Trepikojad ja koridorid:

Trepikojad on erinevas seisukorras. Osaliselt on rahuldav kuni hea. Samas mõnes kohas on vajalik kiire korarstamine, sanitarremont. Viimane kehtib eriti maja hoovipoolsete trepikodade kohta.



Kokkuvõte ja soovitused

Hoone kuulub Karlova miljööväärtlikku alasse ja renoveerimistööd peavad olema kooskõlas miljööväärtuslikkuse nõuetega

Renoveerimistööde nimekiri:

- Fassaadi renoveerimine vastavalt ettekirjutusele – välisvoodri vahetus, tuuletõke, vajadusel palkide vahetus seinas
- Akende vahetamine soojapidavamate vastu;
- Uste vahetamine, renoveerimine; keldri sissepääsude korrastamine;
- Vee- ja kanalisatsioonitorustike veel vahetamata osade vahetamine;
- Katuse rekonstrueerimine ja lisasoojustamine;
- Soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi ehitamine;
- Tuleohutuse tagamiseks vajalike seadmete soetamine ja paigaldamine

Protokolli kuupäev: 24.04.2024

Vaatluse kuupäev: 04.03.2024