



EHITUSKAITSE
BÜROO

Kinnisvara ülevaatuse raport
A1188



EHITUSKAITSE
BÜROO

Objekti aadress:

Vilde tee 138-73, Tallinn

Ülevaatuse aeg ja valitud pakett:

18.06.2025. JÄRELTURU KORTERI ÜLEVAATUS

Objekti lühikirjeldus

KONTROLLITUD KINNISVARA

Kontrollitud korter asub aadressil **Vilde tee 138-73, Tallinn**. EHR-i andmeil on tegu 1965 aastal kasutusse võetud korterelamu viiendal korrusel paikneva 2-toalise 47,1 m² suuruse korteriga.

Korter asub osaliselt soojustatud (elamu otsad) fassaadiga paneelelamus. Info korteriühistu lähiaja renoveerimisplaanide kohta puudub.

Korteri planeeringut on muudetud. Koostatud on nõuetekohane projekt (Korteri rekonstrueerimine Vilde tee 138-73, Tallinn, Allprojekt Group OÜ töö nr K-05-416/17, 22.04.2017) ja esitatud kasutusteatis (Kasutusteatis nr 1711301/06759, 22.08.2017).

ÜLEVAATUSE EESMÄRK JA METOODIKA

Ülevaatuse eesmärk on hinnata kinnisvara seisukorda ning tuvastada puudused, mis võivad takistada selle sihipärast ja ohutut kasutamist. Ülevaatus teostatakse visuaalse vaatlusena – konstruktsioonide avamisi, mõõdistusi ega laboratoorseid katseid ei tehta. Raporti koostamisel tuginetakse visuaalsele vaatlusele, kohapealsetele tähelepanekutele ning kinnisvara valdaja või tema esindaja antud selgitustele.

Käesolevat dokumenti ei saa käsitleda ehitustehnilise ekspertiisi ega auditina.

Raportis kasutatud mõiste „Esmatähtsad tööd” viitab viivitamatut teostamist vajavatele töödele ja toimingutele, mille eesmärk on tagada kinnisvara ohutus ning vältida edasist tehnilise seisundi halvenemist.

Mõiste „Soovitused” tähistab soovituslikke tegevusi, mis aitavad kaasa kinnisvara igapäevasele heaperemehelikule hooldamisele ja korrashoiule.

KORTERI ÜLDINE SEISUKORD

Korteri valdaja sõnul on korter tema valduses 2023 aasta sügisest.

Tema kinnitusel on korter planeeringu muudatused, viimistlustööd ja duširuumi remont teostatud eelmiste omanike poolt.

Korteri siseviimistlus on rahuldavas seisukorras. Kõikjal esineb vähesel määral kasutus- ja kulumisjälgi, mis viitavad elupinna tavapärasele kasutamisele.





EHITUSKAITSE
BÜROO

Korteri seisukorda oluliselt halvendavateks asjaoludeks võib lugeda korteri välispiirete võimalikke külmasildasid ja aknapakettide ning akende ja fassaadi liidete ebapiisavat soojapidavust, mis põhjustab kondensaadi teket. Külmaperioodil akendele, aknapaledele ning välisseintele/lagedele tekkiv kondensaad koos korteri puuduliku õhuringlusega loob eelduse hallituse tekkele nimetatud pindadel. Hallitust eluruumide pindadel saab pidada terviseriskiks.

Kontrollitud ruumid ja tarindid

- Tehnosüsteemid
- Eluruumid (esik, köök, toad)
- Sanitaarruumid
- Rõdu/terrass

Ülevaatus teostatas 18.06.2025 ehitusspetsialist Marko Sults.





Tehnosüsteemid

Küttesüsteem

Olukorra kirjeldus

Korterit köetakse keskkütte baasil radiaatorite abil. Soe tarbevesi on tsentraalne. Korterelamu keskküttesüsteem, sealhulgas torustikud ja radiaatorid, on kaasajastatud.

Ventilatsioon

Olukorra kirjeldus

Korteri puudub sundventilatsioonisüsteem ning välispiirettesse ei ole rajatud värskeõhuavasid, mistõttu on õhuringlus puudulik.

Kööki on paigaldatud elektrilise väljatõmbeventilaatoriga kubu. Duširuumis on paigaldatud elektriline väljatõmbeventilaator, mis on ühendatud eraldiseisva lülitiga.

Ülevaatuse käigus tuvastati eluruumide seintel, lagedel ning aknapaanel viiteid pikaajalisele liigniiskusele ja hallitusele.

Duširuumis tuvastati viiteid puudulikule õhuringlusele. Dušinurga seina ja põranda liitekohtade silikoonil ning plaatide vuugisegul on nähtavad hallituse jäljed.

Soovitused

- Eluruumide õhuringluse parandamiseks on soovitatav hoida aknad pidevalt tuulutusasendis.
- Duširuumi õhuringluse parandamiseks tuleb elektriline sundventilaator hoida pidevalt töös. Duširuumi uksele tuleb paigaldada siirdeõhu rest või ukse alaosa lühendada, et tagada parem õhuringlus.

Sanitaarseadmed

Olukorra kirjeldus

Köögi sanitaarseadmed on töökorras.
Duširuumi sanitaarsedmed on töökorras.

Pistikute ja lülitite seisukorra kontroll

Olukorra kirjeldus

Esiku lakke paigaldatud elektrikilp on kaasaegne. Ülevaatuse käigus kontrolliti juhusliku valimi alusel erinevates ruumides paiknevaid pistikupesasid ning tuvastati, et kõik kontrollitud pistikupesad saavad toite vaskaablite abil.

Juhuvalimina kontrollitud pistikupesad ja lülitid on pingestatud.

Korteri valdaja sõnul ei ole elektripaigaldise igapäevase kasutamise käigus probleeme esinenud.





Vee- ja kanalisatsiooni sisetorustik

Olukorra kirjeldus

Korteri veearvestid paiknevad esiku seinal tehnoluugi taga.
Nähtavad vee-ja kanalisatsioonitorustikud on kaasaegsed.

Soovitused

- Duširuumi valamü segisti ühendamiseks kasutatud võrkatega voolik, millel esinevad füüsilised murdejäljed, tuleb asendada.
Murdejälgedega võrkatega voolik on potentsiaalne lekkerisk.

Eluruumid (esik, köök, toad)

Seinad/laed

Olukorra kirjeldus

Eluruumide seinte/lagede viimistluses esineb kasutusjälgi, kuid üldine seisukord on rahuldav.

Soovitused

- Korteri seinte ja lagede viimistlus tuleb värskendada vastavalt omaniku soovile.

Aluspõrandad

Olukorra kirjeldus

Kõik viitab, et eluruumide aluspõrandaid enne põrandakatete paigaldamist ei renoveeritud. Aluspõrandad on valdavalt stabiilsed, kuid esineb lainetust ning põrandad ei ole kõikjal loodis. Põrandakatteid lõhkuda võivaid või kahjustavaid aluspõranda ebatasasusi ülevaatus käigus ei tuvastatud.
Ehkki aluspõrandad on loodist väljas ja lainetavad, puudub ehitustehnilisest seisukohast vajadus nende renoveerimiseks.

Põrandakatted

Olukorra kirjeldus

Eluruumide põrandakatteks on kasutatud puitparketti. Parketil esineb kulumist ja kasutusjälgi.

Soovitused

- Põrandakatted tuleb asendada vastavalt omaniku soovile.
- Kui planeeritakse põrandakatte asendamist, siis ühe võimalusena võib kaaluda aluspõrandate loodi ajamist ja tasandamist.





Uksed

Olukorra kirjeldus

Korteri uksed on töökorras.

Aknad

Olukorra kirjeldus

Korterrisse on paigaldatud kahe klaasiga plastraamid pakettaknad. Aknad on töökorras.

Puidust aknalaudadel esineb ulatuslikke niiskuskahjustusi.

Saab eeldada, et aknapakettide soojapidavus on vähene, akende tihendite tuulepidavus ei ole ühtlane ja aknaraamide ning fassaadi liited on vähese soojapidavusega. Sellest tulenevalt on võimalik aknaklaasidele kondensaadi teke ja aknapalede võimalik külmasilla oht.

Soovitused

- Akende tihendid tuleb puhastada ja hooldada kord aastas sobiva silikoonõliga.
- Aknad tuleb reguleerida, et tagada nende sujuv liikumine ja tuulepidavus.
- Ühe võimalusena võib kaaluda akende asendamist kaasaegsetele soojapidavuse nõuetele vastate akendega.

Niiskuskahjustus

Olukorra kirjeldus

Liigniiskusele ja hallitusele viitavaid kahjustusi tuvastati elutoa, magamistoa ja köögi välisseinte ning lagede liitekohtades ja vahetus läheduses. Köögis esinevad viited hallitusele ka köögimööbli all välisseinal. Lisaks on kõigis nimetatud ruumides akna- ja rõduuste paletel nähtavad varasematele niiskuskahjustustele viitavad tunnused. Rõduuste ja akende paletel on nähtavad teostatud kohtparandused niiskuskahjustustega pindade taastamiseks.

Välisseinte pindadel on nähtavad ülevalt alla voolanud vedeliku jäljed, mis viitavad võimalikule hallituse eemaldamisele varasemal perioodil.

Külmaperioodil akendele, aknapaledele ning välisseintele/lagedele tekkiv kondensaat koos puuduliku õhuringlusega loob eelduse hallituse tekkele nimetatud pindadel. Hallitust eluruumides saab pidada terviseriskiks.

Soovitused

- Kortere lamu fassaad ja katus tuleb soojustada.
- Korteri välispiirettesse tuleb rajada värskeõhu avad.
- Korteri välised avatäited (korteri aknad) tuleb asendada kaasaegsetele soojapidavuse nõuetele vastavatega.





Sanitaarruumid

Duširuum

Olukorra kirjeldus

Sanitaarruumi seinad ja põrand on plaaditud. Põrandaplaadid on osaliselt aluspõrandast lahti. Kõik viitab plaatimistöode oskamatule teostamisele: põrand on ebatasane; keraamilised plaadid põrandal on paigaldatud ebaühtlaselt ehk astmeliselt (plaatidevahelised kõrguste erinevused on kuni 4 mm); plaatimistöode kvaliteet on ebaühtlane ja plaatide vuugid ei joonu. Kuigi põrand ehitustööd on teostatud halva kvaliteediga, on plaatidevahelised vuugisegud monoliitsed ja miski ei viita põrandakatte kohesele lagunemisele.

Ülevaatuse teostajal puuduvad täpsed andmed hüdroisolatsiooni olemasolu kohta.

Ruumis esinevad viited pikemaajalisele liigniiskusele: hallitanud seinte ja põrand liitejoonte silikoon; seinaplaatide vuugisegul esinev hallitus.

Duširuumi võib pidada otstarbekohaselt kasutatavaks juhul, kui tagatakse pidev kütte ja ventilatsiooni tasakaal.

Esmatähtsad tööd

- Seinte ja põrandate liitejoonte silikoon tuleb asendada.
- Hallitanud vuugisegud tuleb asendada.
- Tuleb tagada ruumi piisav õhuringlus.

Leiliruum

Olukorra kirjeldus

Leiliruumi põrand on plaaditud, seinad ja lagi on viimistletud puitlaudisega.

Ruumi viimistluse seisukord on rahuldav ja ruum on otstarbekohaselt kasutatav.

Rõdu/terrass

Rõdud

Olukorra kirjeldus

Mõlema rõdu põrandad on kaetud terrassilaudisega. Rõdude piirded on jäigalt kinnitatud.

Rõdud on otstarbekohaselt kasutatavad.





EHITUSKAITSE
BÜROO

ESMATÄHTSAD TÖÖD

SANITAARRUUMID

Duširuum

- Seinte ja põrandate liitejoonte silikoon tuleb asendada.
- Hallitanud vuugisegud tuleb asendada.
- Tuleb tagada ruumi piisav õhuringlus.





SOOVITUSED

TEHNOSÜSTEEMID

Ventilatsioon

- Eluruumide õhuringluse parandamiseks on soovitatav hoida aknad pidevalt tuulutusasendis.
- Duširuumi õhuringluse parandamiseks tuleb elektriline sundventilaator hoida pidevalt töös. Duširuumi uksele tuleb paigaldada siirdeõhu rest või ukse alaosa lühendada, et tagada parem õhuringlus.

Vee- ja kanalisatsiooni sisetorustik

- Duširuumi valamu segisti ühendamiseks kasutatud võrkatega voolik, millel esinevad füüsilised murdejäljed, tuleb asendada.
- Murdejälgedega võrkatega voolik on potentsiaalne lekkerisk.

ELURUUMID (ESIK, KÖÖK, TOAD)

Seinad/laed

- Korteriseinte ja lagede viimistlus tuleb värskendada vastavalt omaniku soovile.

Põrandakatted

- Põrandakatted tuleb asendada vastavalt omaniku soovile.
- Kui planeeritakse põrandakatte asendamist, siis ühe võimalusena võib kaaluda aluspõrandate loodi ajamist ja tasandamist.

Aknad

- Akende tihendid tuleb puhastada ja hooldada kord aastas sobiva silikoonõliga.
- Aknad tuleb reguleerida, et tagada nende sujuv liikumine ja tuulepidavus.
- Ühe võimalusena võib kaaluda akende asendamist kaasaegsetele soojapidavuse nõuetele vastavate akendega.

Niiskuskahjustus

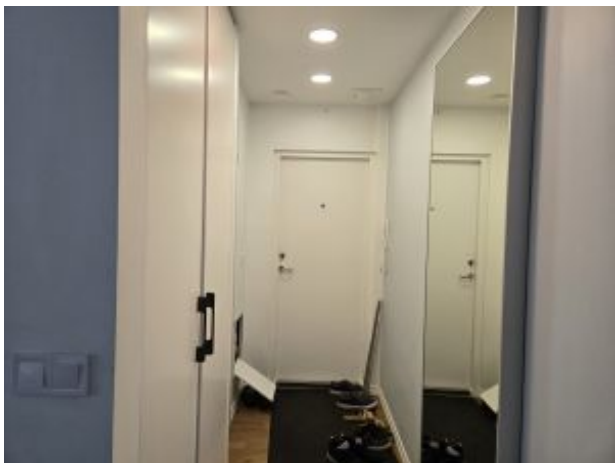
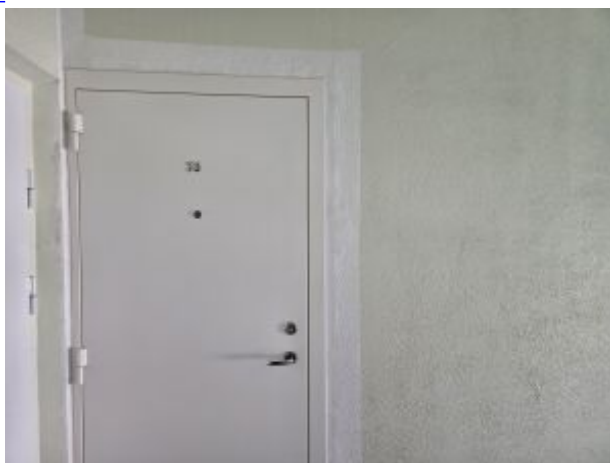
- Korterelamu fassaad ja katus tuleb soojustada.
- Korterise välispiirettesse tuleb rajada värskõhu avad.
- Korterise välised avatäited (korterise aknad) tuleb asendada kaasaegsetele soojapidavuse nõuetele vastavatega.





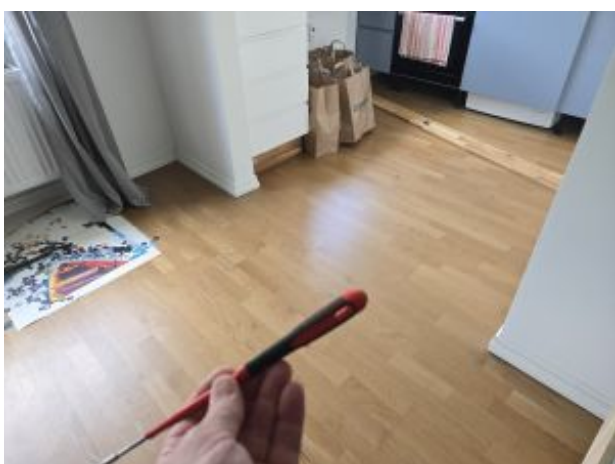
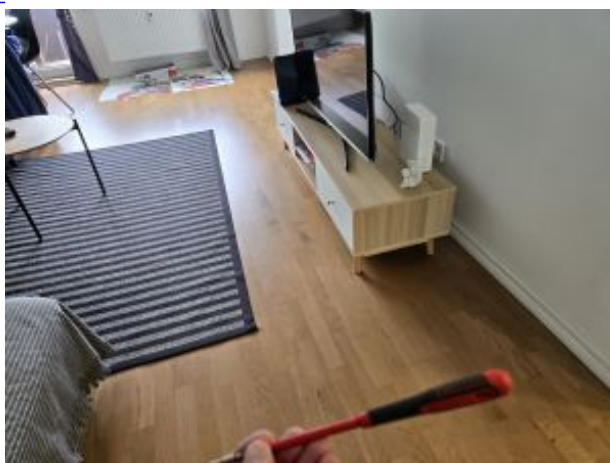
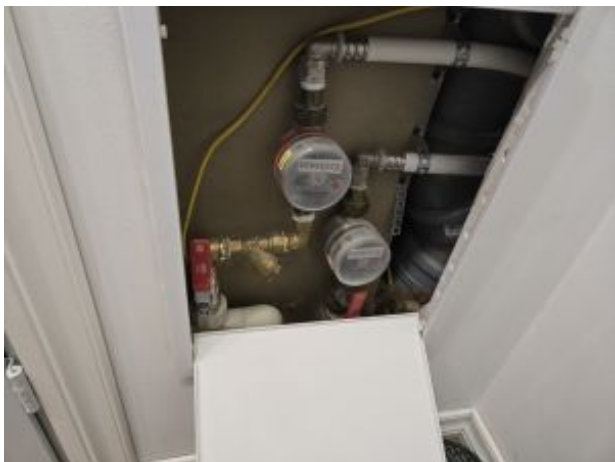
EHITUSKAITSE
BÜROO

Fotod



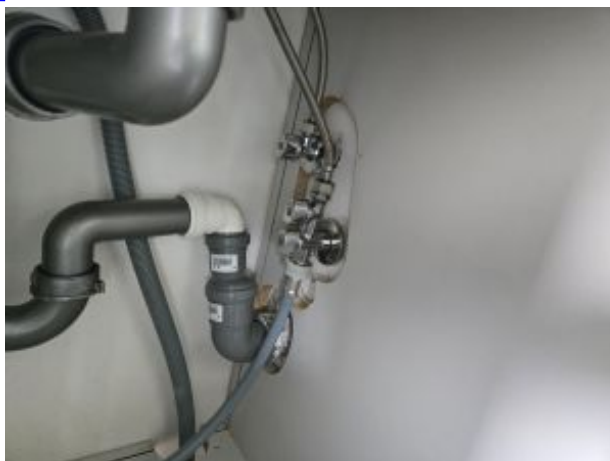
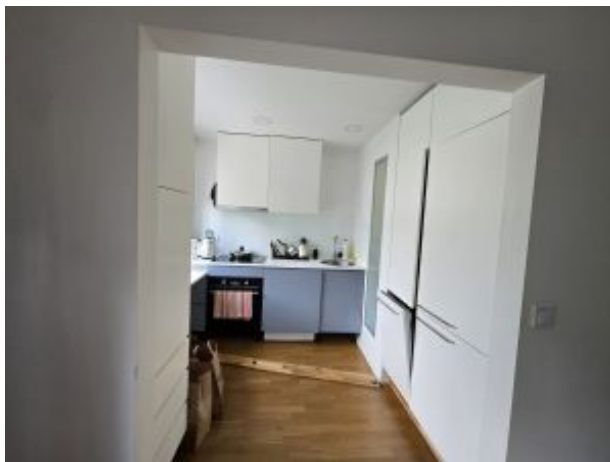
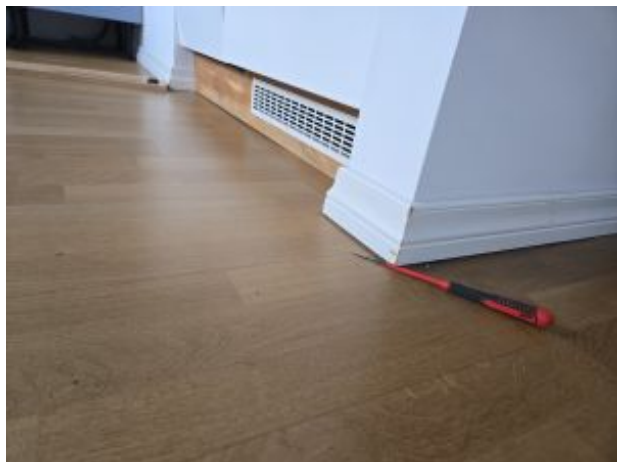


EHITUSKAITSE
BÜROO





EHITUSKAITSE
BÜROO



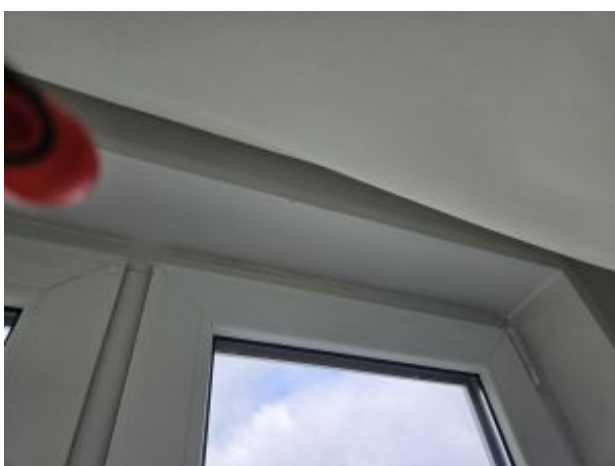


EHITUSKAITSE
BÜROO



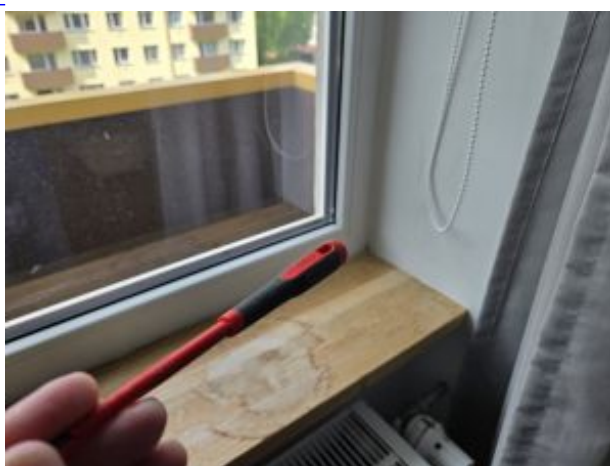


EHITUSKAITSE
BÜROO



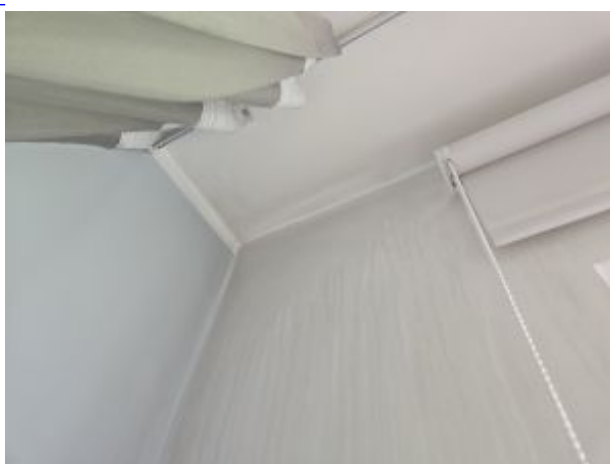
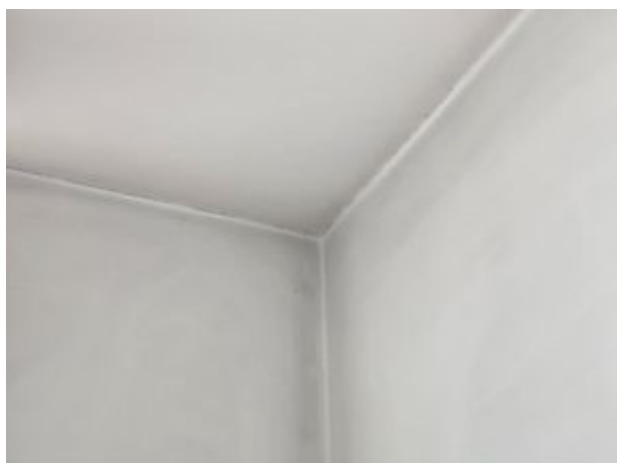
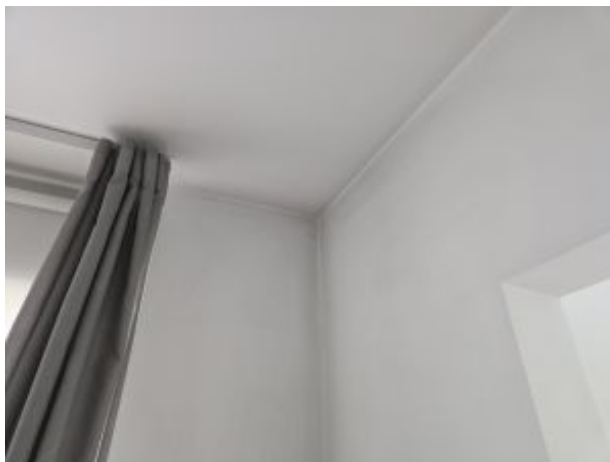


EHITUSKAITSE
BÜROO





EHITUSKAITSE
BÜROO



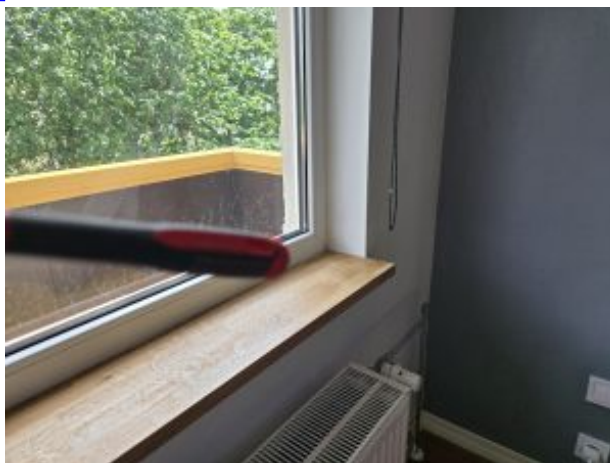


EHITUSKAITSE
BÜROO



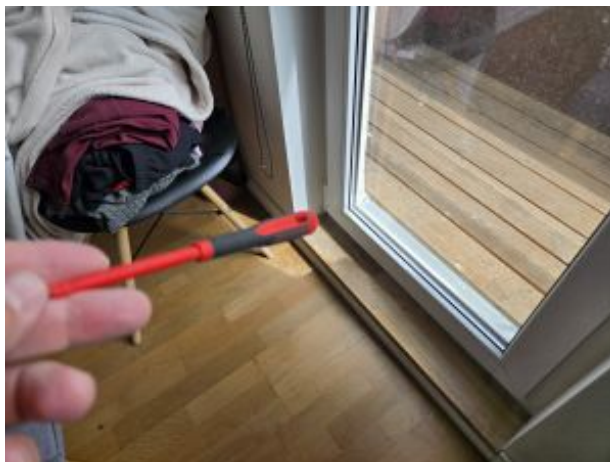


EHITUSKAITSE
BÜROO





EHITUSKAITSE
BÜROO



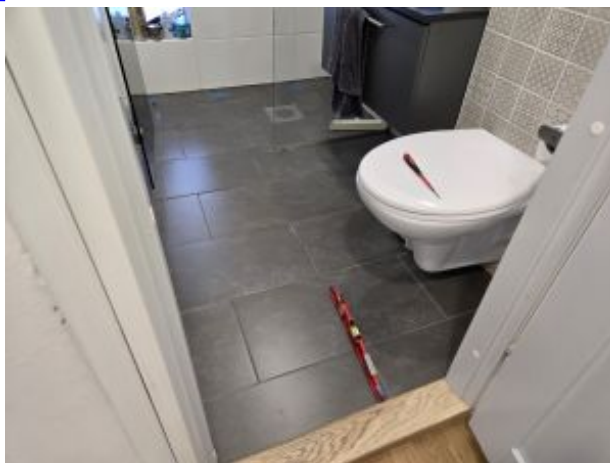


EHITUSKAITSE
BÜROO



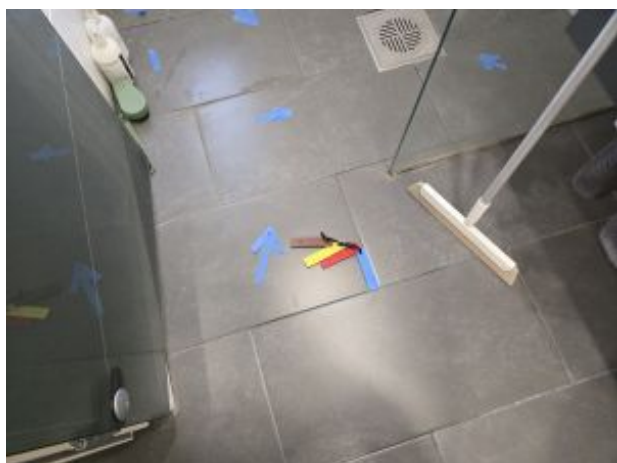
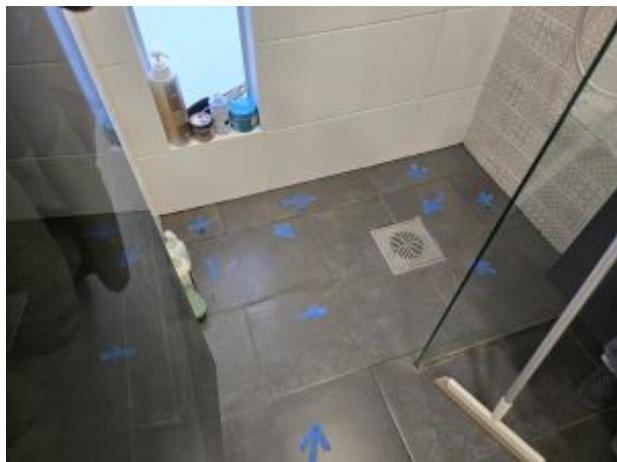


EHITUSKAITSE
BÜROO



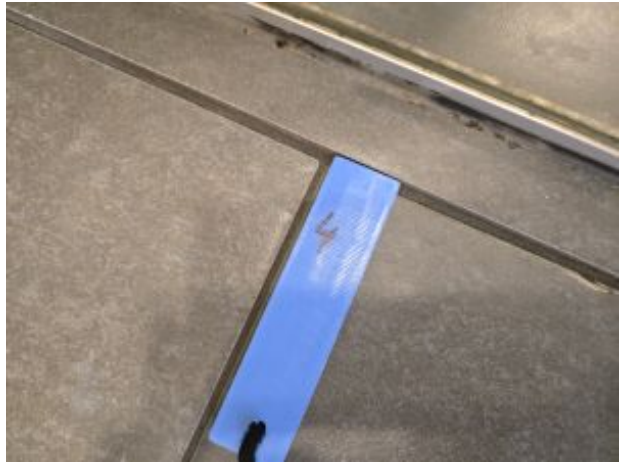


EHITUSKAITSE
BÜROO



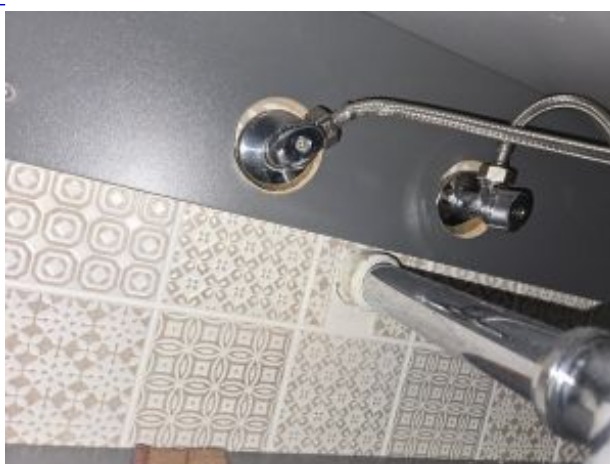
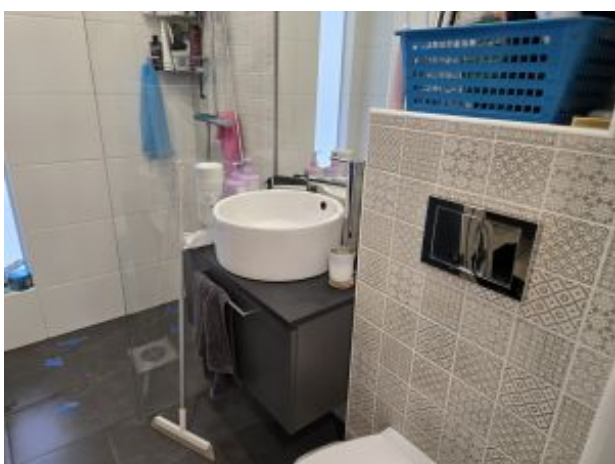
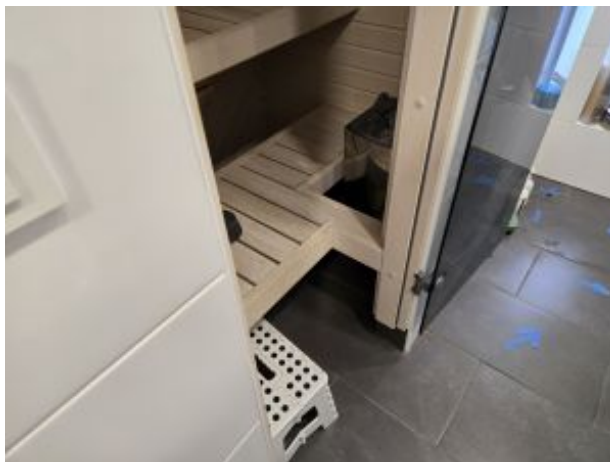
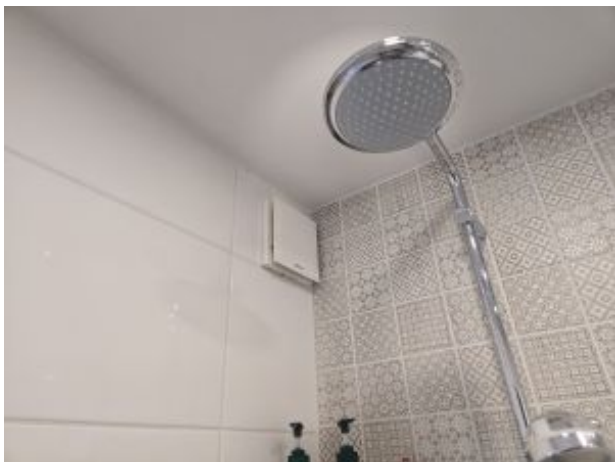


EHITUSKAITSE
BÜROO





EHITUSKAITSE
BÜROO





EHITUSKAITSE
BÜROO

