

EHITISE ERAKORRALINE AUDIT
Korterelamu , Tartu linn, Tartu maakond
keldri lae vajumise kohta

SISUKORD

1 ÜLDOSA 1.1-1.10

1.11 Auditi teostamisel kasutatud dokumentide ja allikate loetelu

2 AUDITI ARUANNE

2.1 Auditi teostamise eesmärk/asjaolud, meetod ja liik

2.2 Auditi tegija ja auditi tegemises osalenud pädeva isiku nimi, kvalifikatsioon ja kutsetunnistuse nr

2.3 Auditeeritava ehitise ehitamise oluliste kuupäevade, ehitise tehniliste andmete kirjeldus

2.4 Ehitise projekteerinud ja ehitanud isiku nimi ja kvalifikatsioon

2.5 Ehitise visuaalkontrolli kuupäev

2.6 Auditi tegemisel kasutatud meetodid ja nende alusel antud põhjendatud hinnang ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kohta

2.7 Kandekonstruksioonide seisukorra hinnang

Vundament, seinad, laed

3 KOKKUVÕTE

4 LISAD

4.1 Fotod

fail 3

4.2 Asukoht ja katastriplaan

fail 4

AUDIT**1. ÜLDOSA****1.1 Töö ese (objekt):** Korterelamu**1.2 Objekti asukoht:** , Tartu linn, Tartu maakond**1.3 Katastritunnus:****1.4 Ehitusregistri kood:****1.5 Ehitise omanik:** Tartu linn, // korteriühistu**1.6 Töö Tellija:** Tartu linn, // korteriühistu**1.7 Töö teostamise aeg:** jaanuar 2026 a.**1.8 Töö liik:** Ehitustehniline, erakorraline**1.9 Töö tegemise alused:**

- Auditi tellimus;
- Ehitusseadustik (EhS), (avaldatud : RT I, 05.03.2015, 1);
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (lühend – EhSRS);
- Majandus- ja taristuministri 12.10.2020.a määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord”;
- Hea tava, EhS § 7 ja ET-1 0207-0068 (üldtunnustatud reeglid), Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, detsember 1994;
- Tellija esitatud ja arhiivi dokumendid jm;
- , Tartu, keldri ja korter 2 vahelise vahelae ekspertiis, , töö nr. 304/25.

1.10 Auditi aruande koostaja:

, ehitusinsener tase 8, registreeritud eraekspert, kutsetunnistuse nr

1.11 Auditi teostamisel kasutatud dokumentide ja allikate loetelu

- Fotod Objekti paikvaatlusest;
- Ehitusalased õigusaktid ja normid;
- Ehitisregister, äriregister, maakataster ja muu avalik teave;
- Ehitise dokumendid: ehitusteatis , 26.01.2022, kasutusteatis , 03.03.2022;
- , Tartu, keldri ja korter 2 vahelise vahelae ekspertiis, , töö nr. 304/25.

2 AUDIT

2.1 Auditi teostamise eesmärk/asjaolud, meetod ja liik

Ehitis on võetud kasutusele ca 1947 a., seega tegemist on vana ehitisega, mis on kasutusel olnud üle poole sajandi, 79 aastat. Hoones on lammutatud kandekonstruktsioone, millega on kahjustatud hoone konstruktsioonide püsivust keldrikorruse puitvahelagi on hakanud ohtlikult vajuma, sest kandekonstruktsioonide lammutamise järgselt paigaldatud toestus on ajutine ja ebaprofessionaalne. Toestus on tehtud ebapüsivale keldripõrandale.

Hoone omanik, KÜ tellis hoonele erakorralise ehitise auditi selgitamiseks keldrikorruse lae ja hoone vajumise põhjused ning et saada ettepanekud ohtliku seisukorra likvideerimiseks. Keldrikorruse lagi ja ajutine toestus vaadati üle, hetkeolukord fikseeriti fotografeerimisega.

Audit koostatakse kogutud informatsiooni ja kogemuste alusel.

2.2 Auditi tegija ja auditi tegemises osalenud pädeva isiku nimi, kvalifikatsioon ja kutsetunnistuse nr

- , ,
ehitusinsener tase 8, registreeritud eraekspert
kutsetunnistuse nr

2.3 Auditeeritava ehitise ehitamise oluliste kuupäevade, ehitise tehniliste andmete kirjeldus

Korterelamu on valminud ca 1947.a.

Ehitamise olulised kuupäevad EHR'ist:

Kasutusteatis	03.03.2022	Lubatud/Teavitatud
Ehitusteatis	26.01.2022	Lubatud/Teavitatud
Kasutusteatis	30.05.2019	Lubatud/Teavitatud
Ehitusteatis	04.05.2019	Lubatud/Teavitatud
Kasutusteatis	18.04.2019	Lubatud/Teavitatud
Ehitise teatis	19.08.2014	Registrisse kantud

Ehitise audit: Korterelamu , Tartu linn, Tartu maakond
Koostaja ja vastutav spetsialist: , ehitusinsener, tase 8,
Allkirjastatud digitaalselt

Ehitise tehnilised andmed EHR'ist:

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); õhusoojus + elekter; küttegaas, võrk
Veevarustuse liik	võrk	Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Kanalisatsiooni liik	võrk	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik	ⓘ lokaalküte; kohtküte	Võrgu- või mahutigaas	ⓘ
Soojusallika liik	katel; ahi, kamin, pliit; soojuspump	Liftide arv	0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puit
Välisseina liik	palk	Katusekatte materjali liik	plekk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit (vooder)		

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2) ⓘ	221.0	Kõrgus (m) ⓘ	9.5	Maapealsete korruste arv ⓘ	3
Maapealse osa alune pind (m2) ⓘ	221.0	Absoluutne kõrgus (m) ⓘ	65.2	Maa-aluste korruste arv ⓘ	1
Kõetav pind (m2) ⓘ	396.3	Pikkus (m) ⓘ	21.5		
Toatemperatuuriga pind (m2) ⓘ					
Suletud netopind (m2) ⓘ	527.1	Laius (m) ⓘ	16.1	Maht (m3) ⓘ	1745.0
Üldkasutatav pind (m2) ⓘ	130.8	Sügavus ⓘ		Maapealse osa maht (m3) ⓘ	
Tehnopind (m2) ⓘ					

2.4 Ehitise projekteerinud ja ehitanud isiku nimi ja kvalifikatsioon

Ehitise esmane projekteerija ja ehitaja ei ole teada.

2.5 Ehitise visuaalkontrolli kuupäev

Ehitis vaadati üle november, detsember 2025 ja jaanuar 2026, fotod vt fail 3.

2.6 Auditi tegemisel kasutatud meetodid ja nende alusel antud põhjendatud hinnang ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kohta

Auditi teostamisel on lähtutud elanike ja KÜ esindaja ütlustest, esitatud dokumentidest ja arhiivimaterjalidest, sh ka ehr.ee. Ehitise hetkeolukord on fikseeritud fotografeerimisega, abivahendina on kasutatud distantsmeetrit ja mõõdulinti.

Hinnang ehitamise tehnilise seisukorra kohta

Ehitise kandekonstruktsioone on lammutatud ja asendatud ajutiste toepostidega, mis pole püsivad, kuna on paigaldatud keldri pehmele põrandale ja viltu ning ära vajunud koos keldrikorruse laega.

Avariiline olukord on tingitud sellest, et peale keldri vahelae on ebapüsivad ka pealolevate korruste kandekonstruktsioonid, vaheseinad ja laed, milliseid kannab ebapüsiv keldri lagi.

Avariilise olukorra likvideerimiseks tuleb korralikult toetada keldrikorruse lagi, valades toepostidele vundamendid ning tugevdada lae puittalastik. Selleks tuleb tellida tööprojekt, mille alusel saadakse ehitusteatis ning on võimalik potentsiaalsetelt ehitajatelt taotleda hinnapakumised ehitise avariilise seisukorra likvideerimiseks.

2.7 Kandekonstruktsioonid

Vundament

Vundamendiks on madalvundament.

Välisseinte vundamendid on püsivad. Keldri vaheseintel ja postidel ei ole olnud vundamente. Peale keldri põrandale toetatud kandekonstruktsioonide lammutamist on keldri lagi vajunud.

Seinad

Seinad on puitkonstruktsioonis.

Välisseinad on püsivad. Siseseinad on toetatud ebapüsivale keldrilaele ja pole püsivad.

Laed

Lagede kandjaks on puittalastikud.

Laed on puitkonstruktsioonis, suhteliselt suure ristlõikega palkidest, mis ise on küllalt jäigad. Laetalade läbipainet suurendavad lokaalsed defektid, puidu pehkimine ja mädanik. Keldri lae talad üksikuna võttes ei ole läbi vajunud, kuid keldri lagi ja ülakorruste laed tervikuna ei ole püsivad, kuna toetuvad vaheseinte kaudu ebapüsivale keldripõrandale.

Parandusettepanekud

Keldrilage toetavad viltu vajunud postid, millistel pole vundamente ja on ehitatud nõrgale keldripõrandale, tuleb lammutada eelnevalt lage toetades ajutistele tugedele, PERI postidele. Seejärel rajada posti vundamendid ning paigaldada lage kandvad postid koos jaotusprussidega laes. Puitlage on võimalik jäigastada lae all pinda paigaldades perforatsiooniga teraslintidest tõmbid. Avariilise olukorra likvideerimiseks on tarvis tellida tööprojekt, mis on aluseks ehitusteatis taotlemisele ebarahuldava olukorra likvideerimise ehitustööde tegemisel.

Hoone põhjalikuks rekonstrueerimiseks on tarvis tellida rekonstrueerimisprojekt, millega nähakse ette keldri põranda betoneerimine, keldrisse vaheseinte ehitamine lintvundamendil ja puitlae tugevdamine või ümberehitamine.

3 KOKKUVÕTE

Ehitise kandekonstruktsioone on keldris lammutatud, mistõttu on keldri laed vajunud. Avariiline olukord on tingitud sellest, et peale keldri vahelae on ebapüsivad ka peal olevate korruste kandekonstruktsioonid, vaheseinad ja laed, milliseid kannab ebapüsiv keldri lagi.

Avariilise olukorra likvideerimiseks tuleb korralikult toetada keldrikorruse lagi, valades toepostidele vundamendid ning tugevdada lae puittalastik. Selleks tuleb tellida tööprojekt, mille alusel saadakse ehitusteatis, et potentsiaalsetelt ehitajatelt taotleda hinnapakkumised ehitise avariilise seisukorra likvideerimiseks.

Hoone põhjalikuks rekonstrueerimiseks on tarvis tellida rekonstrueerimisprojekt, millega nähakse ette keldri põranda betoneerimine, keldrisse vaheseinte ehitamine lintvundamendil ja puitlae tugevdamine või ümberehitamine.

4 LISAD

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 4.1. Fotod | fail 3 |
| 4.2. Asukoht ja katastriplaan | fail 4 |

Koostas:

Volitatud ehitusinsener, tase 8

Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

Eesti Kohtuekspertiisi Instituudis registreeritud eraekspert

Endise RPI Eesti Projekt ehitusinsener-konstruktor