

EHITISE ERAKORRALISE AUDITI ARUANNE

EHITUSDOKUMENTIDE ASENDAMISEKS

Harju maakond, Tallinn, Pirita LO,

Töö nr: 230726-1

Tellijä:

Teostaja:

Tegevusala liik: Ehitise audit, **EEK**

Kehtivuse algus: 13.07.2021a., kuni 12.07.2028a., kehtiv

Vastutav spetsialist: diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus nr

juuli, 2023

SISUKORD

1. Ehitise auditi eesmärk
2. Auditeeriija ja auditi tegemises osalenud pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon;
3. Ehitamise oluliste kuupäevade ja ehitise tehniliste andmete kirjeldus;
4. Ehitise projekteerinud ja ehitanud isiku nimi ja kvalifikatsioon;
5. Teostatud visuaalkontrolli kuupäev;
6. Auditi tegemisel kasutatud meetodid ja nende alusel antud põhjendatud hinnang ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse osas;
 - 6.1. Kasutatud meetodid;
 - 6.1.1. Visuaalkontroll
 - 6.1.2. Kasutuskontroll
 - 6.1.3. Dokumentatsiooni kontroll
 - 6.2. Hinnang nõuetele vastavuse osas;
 - 6.2.1. Üldehituslik osa;
 - 6.2.2. Ehitise tehnovarustus
 - 6.2.3. Vastavus üldplaneeringule, detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, ehitusloa projektile.
7. Kokkuvõtlik hinnang;
8. Ehitise osa nõuetele mittevastavuse korral ettepanekud ehitise nõuetele vastavusse viimiseks;
9. Dokumentide loetelu.



1. EHITISE AUDITI EESMÄRK

1.1. Auditi objekt: Harju maakond, Tallinn, Pirita LO,

1.2. Ehitise auditi lähteülesanne: Elamu on ehitatud 1960.-tel aastatel. Ehitisele on koostatud aastal 1960 projekt, kuid ehitusõigust sellele pole leitud. Aastal 1989 on koostatud elamule ümberehitusprojekt ja samal aastal väljastatud ka ehitusluba. Aastal 1971 on elamule väljastatud riikliku vastuvõtukomisjoni akt. Ehitist on järgnevatel aastatel ehitusõigusega ümberehitatud ja ehituse käiku pole ka nõuetekohaselt dokumenteeritud. Täiendati küttesüsteemi. Tellija soovib kasutusloa taotlemise eesmärgil viia läbi ehitise audit asendamaks puuduvaid ehitusdokumente. Auditiga antakse hinnang hoone vastavusele ehitusseadustikus § 11 toodud nõuetele ning hetkel kehtivatele juhenditele ja normdokumentidele.

1.3. Tegemist on seadusliku ehitisega, ehitamiseks on korduvalt väljastatud ehitusõigus.

1.4. Audit on kehtiv alates allkirjastamisest 12 kuud

2. AUDITEERIJAJA AUDITI KOOSTAMISEL OSALENUD (PÄDEVAD) ISIKUD

- 2.1. diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus nr
- 2.2. , auditi koostaja
- 2.3.

3. EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS

	Ehitisregister	Mõõdistusprojekt, 2023
Ehitusalune pind m2	82	138,1
Maapealsete korruste arv	2	2
Suletud netopind m2	151,1	279,1
Kõetav pind m2	-	213,1
Hoone maht m3	655	866
Hoone maapealse osa maht m3	-	754
Eluruumide pind m2	95,8	188,9
Üldkasutatav pind m2	-	90,2

Muudatused aastal 1989 ehitusloa aluseks olevast projektist seisnevad järgmises:

- Ehitise juurdeehitatud osa alusmüüride vaheline osa on võetud kasutusele keldriruumidena.
- Juurdeehitatud hooneosa rõdu arvelt on laiendatud teisel korrusel asuvat ruumi.
- Hoone keldrikorrusel olevad saunaruumid on kasutusel abiruumidena.
- Hoone teise korruse halli on ehitatud saunaruumid (pesuruum ja leiliruum).

Ehitamise kronoloogia ja olulised kuupäevad:

1.	1960	Koostati individuaalelamu projekt
2.	1968	Koostati elamu ehitusprojekt ja väljastati ehitusõigus
3.	1971	Väljastati riikliku vastuvõtukomisjoni akt
4.	1989	Koostati elamu ümberehitamise projekt ja väljastati ehitusõigus
5.	2002	Ühendati elamu kanalisatsiooni ühisvõrkudega

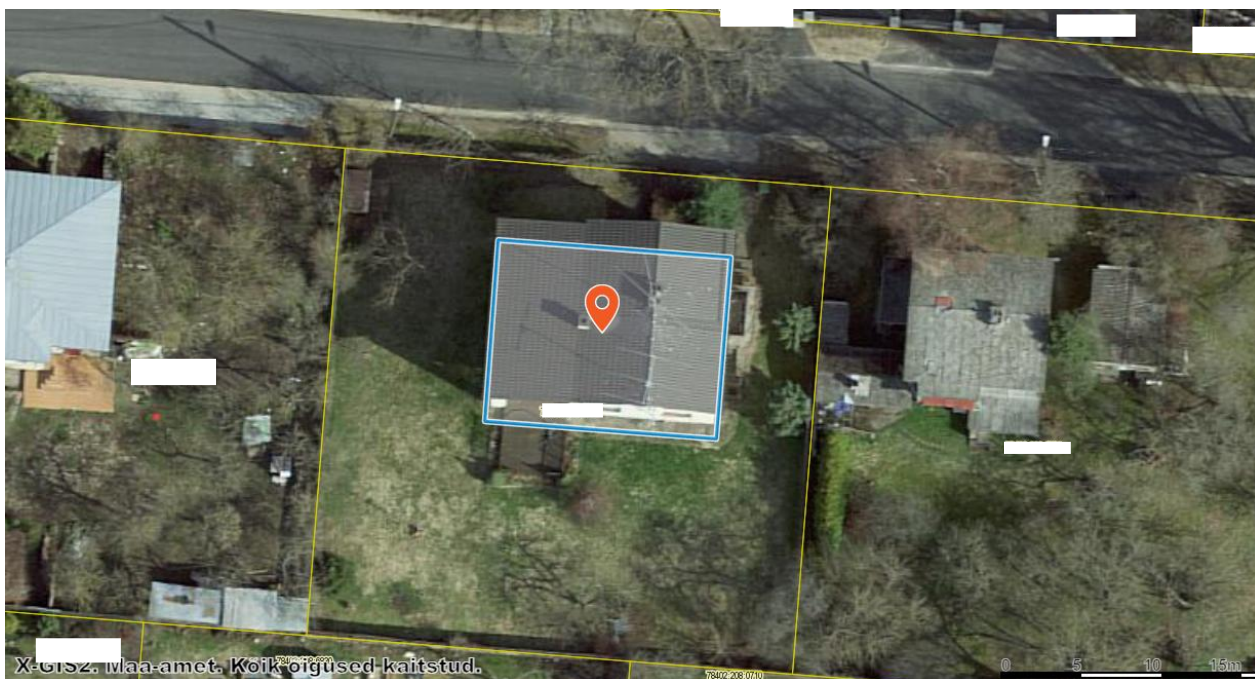
5.	2003	Paigaldati keldrisse uus katel, uuendati elektrisüsteem ja vahetati aknad ning katusekate. Teostati välisviimistlus.
----	------	--

Ehitis asub maaüksusel, mille katastritunnuseks on suurusega 899 m²

Maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Ehitisregistri andmetel asuva maaüksusel veel järgmised hooned ja rajatised:

- Kasvuhoone, reg nr
- Väravad ja piirded, reg nr
- Kõnnitee, reg n
- Kaev, reg nr



Ortofoto aastast 2022

4. PROJEKTEERIJA JA EHITAJA ISIKU NIMED JA KVALIFIKATSIOON

4.1. Projekt aastast 1960:

Indivitaalelamu projekt

Projekti autor

4.2. Projekt aastast 1968

Elamu ehitusprojekt

Koostaja teadmata

4.3. Projekt aastast 1989

Elamu ümberehitusprojekt

Töö nr

Koostas

Osakonna juhataja]

4.4. Möödistusprojekt

Elamu möödistusprojekt, 2023

Töö nr 86-2023

Koostas M

4.5. Ehitaja: (1960.-d aastad), (aastatel 1989-2003)

5. TEOSTATUD VISUAALKONTROLLI KUUPÄEV

5.1. 26.07.2023, õhu temperatuur 19-20°C, vahelduv pilvisus

6. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID, PÕHJENDATUD HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS.

6.1. KASUTATUD MEETODID:

6.1.1. **visuaalkontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitis vastab ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja antakse hinnang ehitise tehnilisele seisukorrale;

6.1.2. **kasutuskontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud viisil on võimalik, ohutu ja vastab kasutamise otstarbele;

6.1.3. **dokumentatsiooni kontroll**, mille käigus kontrollitakse õigusaktides nõutud dokumentatsiooni olemasolu ja nõuetekohasust ja ehitise või ehitamise vastavust dokumentidele.

6.2. HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS.

Ehitise paikvaatlus toimus 26.07.2023 aastal. Vaatluse käigus ei teostatud konstruktsioonide avamisi, konstruktsioonide kirjelduste aluseks on võetud visuaalne hinnang, olemasolev dokumentatsioon ning valdaja/kontaktisiku ütlused.

Ehitise üldehituslikud ehitustööd on teostatud arhitektuurselt ja tehniliselt rahuldaval tasemel, lahendused on mõistlikud ja põhjendatud ning vastavad kehtivatele nõuetele. Hoone on üldehituslikus mõistes ohutu kasutamiseks ettenähtud viisil.

Ehitise kasutamisega ei esine kõrgendatud ohtu.

Ülevaatus toimus ning ligi pääseti järgmistele ruumidele/ehitise osadele: fassaad väljast, kõik siseruumid. Ehitise ülevaatusel jälgiti vajumiste või muude defektide kohta ei leitud.

6.2.1. ÜLDEHITUSLIK OSA

ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Auditeeritav ehtis koosneb tinglikult kahest osast: aastate 1960-1970 ehitatud kahekordsest madalakadesisest viilkatusega osast ja pärast aastat 1989 juurdeehitatud osast, mis on samuti kahekordne ja mille katus jätkab vanema hooneosa katuseviilu (fotod 1, 2, 3 ja 4). Uuema osa lõunapoolsel seinal on esimese korruse osas varjualune ja selle ees terrass (fotod 1 ja 16). Ehitisel on kelder.

Ruumijaotus:

Keldrikorrusel on kaks esikut, garaaž (foto 9), neli panipaika (foto 13), hoidla (foto 12) ning endises saunablokis riietusruum, pesuruum ja abiruum.

Esimesel korrusel on esik, elutuba (foto 5), köök (foto 6), WC (foto 7), kaks tuba, varjualune ja selle ees terrass (foto 16).

Teisel korrusel on trepihall (foto 29), kolm tuba, WC-pesuruum (foto 10), leiliruum ja rõdu (foto 14). Esimeselt korruselt teisele viib puidust astmetega trepp (foto 8).

Keldriruumidesse viin monoliitsest betoonist trepp (foto 11).



Foto 1. Vaade lõunast



Foto 2. Vaade läänest



Foto 3. Vaade põhjast



Foto 4. Vaade idaseinale



Foto 5. Elutuba



Foto 6. Köök



Foto 7. WC esimesel korrusel



Foto 8. Trepp teisele korrusele



Foto 9. Garaaž

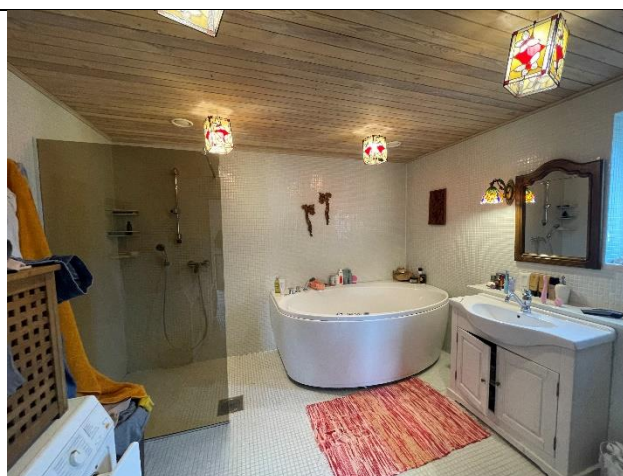


Foto 10. Pesuruum teisel korrusel



Foto 11. Trepp keldrisse



Foto 12. Kütusemahuti keldris



Foto 13. Keldriruum



Foto 14. Rõdu

VUNDAMENT JA ALUSPÖRAND

Elamu vanema osa vundament on laotud paekividest (foto 15), uuema osa vundament on valatud betoonist. Hoonel on keldriruumid nii vanema kui ka juurdeehitaud hooneosa all. Sokkel on kaetud helepruunis toonis väliskrohviga, kohati on paljastatud peakivist alusmüüritis. Keldri põrand on valatud betoonist.

Hinnang: vundamendis ja aluspõrandas ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid, mis viitaksid hoone ebastabiilsusele.

Ehitise vundament ja aluspõrand on püsivad.

SEINTE KANDEKONSTRUKTSIOON

Elamu seinad, nii algses kui ka juurdeehitatud osas on laotud silikaattellisest, osaliselt on algses hooneosas kasutatud puitsõrestikseina. Vanemas osas on kasutataud nn harju müüritist, juurdeehitatud osas on tellismüüritise paksus 25cm. Välisseinad on osaliselt täiendavalt soojustatud ja kaetud väljastpoolt beežis toonis väliskrohviga.

Hinnang: ehitise seintes ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid, mis viitaksid hoone ebastabiilsusele.

Ehitise seinte kandekostruktsioonid on püsivad.

VAHELAED

Ehitise keldri ja esimese korruse vahelagi on valatud raudbetoonist. Armatuurina on nähtud ehitusloa aluseks olevas projektis nähtud ette kasutada utiliseeritud raudtee relsse.

Esimese ja teise korruse vahelgi on puitkonstruktsioonis.

Hinnang: ehitise vahelagedes ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid, mis viitaksid hoone ebastabiilsusele.

Ehitise vahelagede kandekostruktsioonid on püsivad.

KATUS

Katuse kandev konstruktsioon on nii algses kui ka juurdeehitatud osas puitkonstruktsioonis (foto 19). Katusekatte materjaliks pruunis toonis katuseplekk. Sadeveeäravool on hoone väline. Vihmaveetorud on tumehallis toonis (foto 17).

Hinnang: ehitise katuse kandekostruktsioonides ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid, mis viitaksid hoone ebastabiilsusele. Katusekate on sademevett pidav, läbijookse ei täheldata.

Ehitise katuse kandekonstruktsioonid on püsivad ja katus sademevett pidav.

AVAD

Aknad on seestpoolt pruunis toonis ja väljastpoolt valges toonis puit-alumiinium aknad
Välisuks on puidust ja värvitud pruunik (foto 18).

PIIRDED

Piirded on metallpostidel nii pruunis toonis latt- kui ka võrkaed (foto 21).



Foto 15. Sokkel põhjaseinal

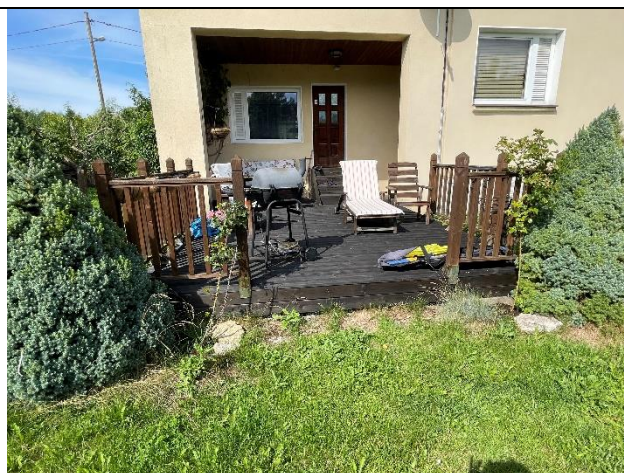


Foto 16. Terrass



Foto 17. Vihmaveesüsteemid



Foto 18. Välisuks



Foto 19. Katusealune



Foto 20. Rõdu uks



Foto 21. Piire tänaval



Foto 22. Garaaži väravad

6.2.2. EHITISE TEHNOVARUSTUS

ELEKTER

Ehitisel on elektrivarustus (foto 23).

Elektripaigaldise audit on koostamisel.

VESI JA KANALISATSIOON

Ehitise veevarustus ja kanalisatsioon on ühendatud AS Tallinna Vesi ühisvõrkudega.

Joogiveele täiendavalt mikrobioloogilist analüüsi ei teostatud.

Paikvaatluste ajal ehitise osal lekkeid ei tuvastatud.

KÜTE

Ehitise kütmine toimub õlikatla toel (foto 24). Soojuskandjateks on radiaatorid (fotod 25 ja 26).

Köögis ja teisel korrusel asuvad tahkekütte kaminad (fotod 27 ja 28). Teisel korrusel asuvas leiliruumis asub elektrikeris (foto 31). Sooja tarbevee tagavad kaks elektriboilerit.

Korstnapühkimise akt on koostamisel.

VENTILATSIOON

Ehitises on loomulik ventilatsioon.

KESKKONNAKAITSE

Prügivedu toimub vastavalt piirkonna olmejäätmete käitlusele hoone omaniku ja jäätmekäitleja vahelise lepingu alusel. Hoone kasutusega keskkonda ei saastata.

Ehitustöödega mingil kujul krundil olevat keskkonda täiendavalt ei kahjustatud.

HALJASTUS, HEAKORD, JÄÄTMEKÄITLUS

Elamu keldrikorrusel on garaaž, vajadusel pargitakse sõidukut tänaval asuval parkimistasku elamu ees. Jäätmekäitlus on lahendatud vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Jäätmed kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavale firmale.

RADOON

Ehitusloa aluseks olev projekt ei käsitle radoonitõrjet.

Täiendavaid radoonimõõdistusi ei teostatud.

ENERGIATÕHUSUS

Ehitise osa tegelikku energiatõhusust ei ole määratud.

SADEMEVEE ÄRASTUS

Sademevesi immutatakse maaüksuse pinnasesse.



Foto 23. Elektrikilp



Foto 24. Katel keldris



Foto 25. Malmradiaator keldris

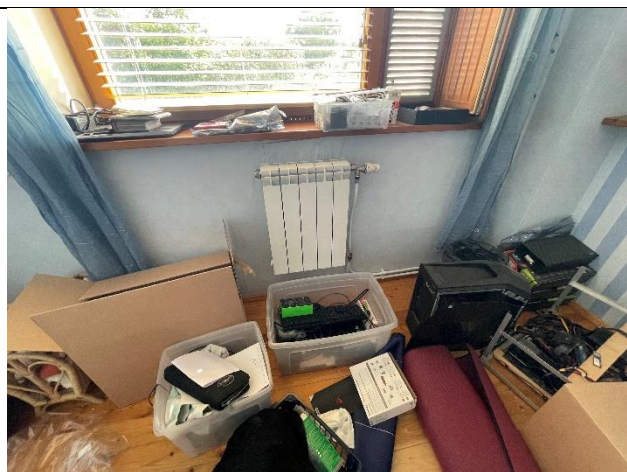


Foto 26. Radiaator esimesel korrusel



Foto 27. Kamin köögis



Foto 28. Kamin teisel korrusel



Foto 29. Veefiltrid ja mõõdik



Foto 30. Ventilaator teise korruse trepihallis



Foto 31. Elektrikeris

TULEOHUTUS

Ehitise tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartvad hooned) ja sel on esimene kasutusviis – elamut teenindav ehitis.

Hoone on kahe maapealse korrusega ja selle kõrgus on 8,5 meetrit.

Hoonel on nii kelder kui ka garaaž (18,1m²).

Ehitis moodustab ühe tuletõkkesooni.

Hoones on tahkekütte kolded – kamin köögis ja kamin teisel korrusel. Elamut kütan õikatel, mille võimsus jääb alla 24kW.

Hoone on esimesel korrusel kaks väljapääsu: peasissepääs ja väljapääs elutoast hoone taga asuvale varjualusele. Vajadusel on evakuatsiooniks võimalik kasutada esimesel korrusel olevaid aknaid.

Päästetehnika ligipääs on tagatud Purde ja Jaaniku tänavalt.

Pääs katusele tagatakse rõdu kaudu teisaldatava redeli abil.

Suitsutõrje toimub avatavate uste ja akende kaudu, loomuliku tõmbega. Suitsutõrje käivitustase on 1 (käsitsi).

Lähim eluhoone asub 11 meetri kaugusel, kuid selle juurdeehitatud osa ülatub audieeritava ehitise maaüksuse piirini, seega 5,5 meetri kaugusele eluhoonest.

Lähim tuletõrjehüdrant asub ca 100 meetri kaugusel tänaval.

6.2.3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE, DETAILPLANEERINGULE, PROJEKTEERIMISTINGIMUSTELE, EHITUSLOA PROJEKTILE

Elamu asub Tallinna linna üldplaneeringu kohaselt väikeelamute maa-alal. Kehtivaid detailplaneeringuid pole. Ehitisele on aastal 1971 väljastatud Riikliku vastuvõtukomisjoni akt ja aastal 1989 ehitusõigus juurdeehitamise teostamiseks. Juurde- ja ümberehitustööd on kajastatud aastal 2023 koostatud mõõdistusprojekti (lisatud).

Ehitis vastab sisuliselt ning arhitektuurselt lahenduselt ümbruskonna planeeringule.

7. KOKKUVÕTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG.

Tuginedes teostatud audititele ning visuaalsele ülevaatusle võib kinnitada, et ehitis vastab üldehituslikus, vee-ja kanalisatsioonivarustuse osas nõuetele ja on ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamiseks ohutu.

Paikvaatlusel on tuvastatud, et ehitise konstruktsioonid on püsivad, kanded tagatud. Tehnosüsteemid töötavad.

8. MITTEVASTAVUSTE KORRAL ETTEPANEKUD NÕUETELE VASTAVUSSE VIIMISEKS

- 8.1. Esitada elektripaigalse audit.
- 8.2. Esitada korstnapühkimise akt.
- 8.3. Soovituslikult määrata ehitise tegelik energiatõhusus.

9. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE LOETELU

9.1. Ehitise ehitusdokumendid:

- 9.1.1. Projekt aastast 1960;
- 9.1.2. Projekt aastast 1968;
- 9.1.3. Riikliku vastuvõtukomisjoni akt, 1971;
- 9.1.4. Ümberehitusprojekt aastast ja väljastatud ehitusõigus, 1989;
- 9.1.5. Mõõdistusprojekt, 2023, töö nr 86-2023.

9.2. Alusmaterjalid

- 9.2.1. Lähteülesanne ning paikvaatlus objektil;
- 9.2.2. Ehitusseadustik (EhS), Riigikogu 11.02.2015.a seadustik (avaldatud : RT I, 05.03.2015, 1) jõustunud 01.07.2015.a;
- 9.2.3. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.a. (avaldatud: RT I, 26.02.2015, 3), jõustunud 01.07.2015.a.;
- 9.2.4. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020.a määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord”;
- 9.2.5. Hea ehitustava, EhS § 7 ja ET-1 0207-0068 (üldtunnustatud reeglid)