

Töö nr:
Tellija:

Koostaja:

Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn ehitise erakorraline audit



Üldehituse vastutav spetsialist:

Projekti juht:

21/03/2025, Tallinn

Projekteerimine
Projektide ekspertiisid
Ehitiste auditid
Möödistusteenused

SISUKORD

1. EHITISE AUDITI ARUANNE.....	3
1.1. EHITISE AUDITI EESMÄRK.....	3
1.2. MEETODID	3
1.3. MAHT	3
1.4. LIIK.....	3
1.5. AUDITEERIJAJA AUDITI KOOSTAMISEL OSALENUD PÄDEVAD ISIKUD	3
2. EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS	4
2.1. KINNISTU ANDMED	4
2.2. HOONE LÜHIÜLEVAADE	4
2.3. HOONE TEHNILISED ANDMED	4
2.4. KORTERITE ANDMED	5
2.5. KRONOLOOGA.....	7
2.6. PROJEKTEERIJAJA EHITAJA ISIKU NIMED JA KVALIFIKATSIOON	12
2.7. TEOSTATUD VISUAALKONTROLI KUUPÄEV	12
3. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID, PÕHJENDATUD HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS	13
3.1. KASUTATUD MEETODID.....	13
3.2. HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS.....	13
3.3. KONSTRUKTSIOONI OSA.....	15
3.4. EHITISE TEHNOVARUSTUS	18
3.5. ENERGIATÕHUSUS	22
3.6. RADOON.....	23
3.7. KESKKONNAKAITSE	24
3.8. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE, DETAILPLANEERINGULE, EHITUSLOA PROJEKTILE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTELE...	24
4. KOKKUVÕTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG	25
4.1. MITTEVASTAVUSTE KORRAL ETTEPANEKUD NÕUETELE VASTAVUSSE VIIMISEKS	27
4.2. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE LOETELU	27
5. KÕRVALISED PUUDUSED	30
5.1. EHITUSPROJEKTI ASENDAVA AUDITI KORRAL PLAANID, VAATED	30
6. FOTOD	31

1. EHITISE AUDITI ARUANNE

Ehitise auditi aruanne on koostatud Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 aasta määruse nr. 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ ning tulemus esitatud nimetatud määruse § 5 lg 2 kohaselt.

1.1. EHITISE AUDITI EESMÄRK

Töö Tellija eesmärk on valmistada ette Ida-Viru maakonnas paiknevate korterelamute terviklikku renoveerimist nende energiatõhususe parandamise eesmärgil. Käesolev audit on koostatud olemasoleva korterelamu seisukorra hindamiseks, lähtudes hetkel kehtivatest ja kättesaadavatest juhenditest ning normdokumentidest ja Ehitusseadustiku § 11 toodud nõuetest. Ehitise auditi eesmärk on anda hinnang korterelamu ja selle osade seisukorrale ning pakkuda välja soovituslikud meetmed renoveerimiseks (kui renoveerimine on asjakohane).

1.2. MEETODID

- Visuaalne kontroll;
- Kasutuskontroll;
- Dokumentatsiooni kontroll.

1.3. MAHT

Püstitatud eesmärgi saavutamiseks määratakse ehitise auditi maht koostöös auditi Tellijaga. Kortерelamu seisukorra hindamiseks viiakse läbi paikvaatlus. Visuaalse vaatlusega kontrollitakse korterelamu vastavust esitatud dokumentatsioonile ning kasutamise ohutust. Ehitise auditi aruandes esitatakse lühikirjeldused ja antakse hinnang korterelamu konstruktiivsete osade kohta.

Kui ehitise auditi koostamise käigus avastatakse puuduseid, mille väljaselgitamine ei olnud antud auditi esemeks, siis kajastatakse need käesoleva auditi peatükis 5.

1.4. LIIK

Ehitise erakorraline audit ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse hindamiseks või vajadusel enne ehitusprojekti koostamist olemasoleva ehitise kohta eelhinnangu saamiseks (Ehitise auditi tegemise kord § 8, lg 2, Majandus- ja taristuministri määrus nr. 61, vastu võetud 12.10.2020).

1.5. AUDITEERIJA JA AUDITI KOOSTAMISEL OSALENUD PÄDEVAD ISIKUD

- Volitatud ehitusinsener, tase 8 (omanikujärelevalve), kutsetunnistus nr.
- Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7 (ehitise audit, ehitustegevuse juhtimine), kutsetunnistus nr.

2. EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS

2.1. KINNISTU ANDMED

Lähiaadress	
Katastritunnus	
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kinnistu pind m ²	1957.0
Hoonete arv kinnistul	1
Ehitisealune pind m ²	418.0
Täisehituse %	21.4%

2.2. HOONE LÜHIÜLEVAADE

1. Hoone asub Ida-Viru maakonnas, Jõhvi vallas, Jõhvi linnas,
2. Tegemist on olemasoleva ehitisega, esmase kasutuselevõtu aastaga 1970.
3. Ehitise kasutamise otstarve: Muu kolme või enama korteriga elamu (11222).
4. Hoones on 9 korrust korteritele, ühel korrusel 5 korterit, kokku 45 korterit.
5. Igal korteril on lodža – enamik, ca 30 neist on kinni ehitatud.
6. Hoones on üldkasutatavad alad: keldrikorrus, trepikoda, katusekorrus.
7. Hoones on kokku 10 maapealset ja 1 keldrikorrus.
8. Hoonesse sissepääs toimub lääneküljelt, keldrisse on lisapääs põhjaküljelt.

2.3. HOONE TEHNILISED ANDMED

Ehitisealune pind m ²	418.0
Suletud netopind m ²	2947.7
Eluruumide pind m ²	2029.6
Üldkasutatav pind m ²	831.2
Maht m ³	10975.0

2.4. KORTERITE ANDMED

	Eluruumide pind m ²	Sissepääsu korrus	Tubade arv	Köökide arv	Soojusallika liik	Energiaallika liik
1	48.8	1	2	1	katel	küttegaas, võrk
2	48.4	1	2	1		
3	30.9	1	1	1		
4	55.9	1	3	1		
5	36.1	1	1	1		
6	48.6	2	2	1		
7	48.8	2	2	1		
8	30.6	2	1	1		
9	56.2	2	3	1	elektriotseküte	elekter
10	35.7	2	1	1		
11	49.4	3	2	1		
12	48.8	3	2	1		
13	31.0	3	1	1		
14	56.1	3	3	1		
15	37.5	3	1	1		
16	50.5	4	2	1		
17	49.7	4	2	1		
18	32.5	4	1	1		
19	57.3	4	3	1		
20	37.2	4	1	1		
21	51.5	5	2	1		
22	50.0	5	2	1		
23	32.5	5	1	1		

24	57.7	5	3	1		
25	37.4	6	1	1		
26	48.9	5	2	1		
27	50.0	6	2	1	katel	küttegaas, vörk
28	32.2	6	1	1		
29	57.8	6	3	1		
30	37.5	6	1	1		
31	51.3	7	2	1		
32	49.4	7	2	1		
33	31.9	7	1	1		
34	57.8	7	3	1		
35	37.6	7	1	1		
36	51.1	8	2	1		
37	49.4	8	2	1		
38	31.9	8	1	1		
39	57.9	8	3	1		
40	37.4	8	1	1		
41	51.9	9	2	1		
42	49.7	9	2	1		
43	31.5	9	1	1		
44	57.9	9	3	1		
45	37.4	9	1	1		

EHR andmetel on enamikud korterid kaugkütte peal, osadel on küttesüsteemi muudetud.

2.5. KRONOLOOGIA

Kuupäevad, millal ja milliseid ehitustöid on teostatud – kõik ehitus-, ümberehitus- ja/või laiendustööd sh ehitamise ajad:

Nõukogude liidu II okupatsiooni aegsed (1944-1992) ehitustööd

1. 1968-1969 – Hoone oletatav püstitamisaeg
2. 1970 – Esmase kasutuselevõtu aasta
3. Dateerimata inventariseerimisjoonised

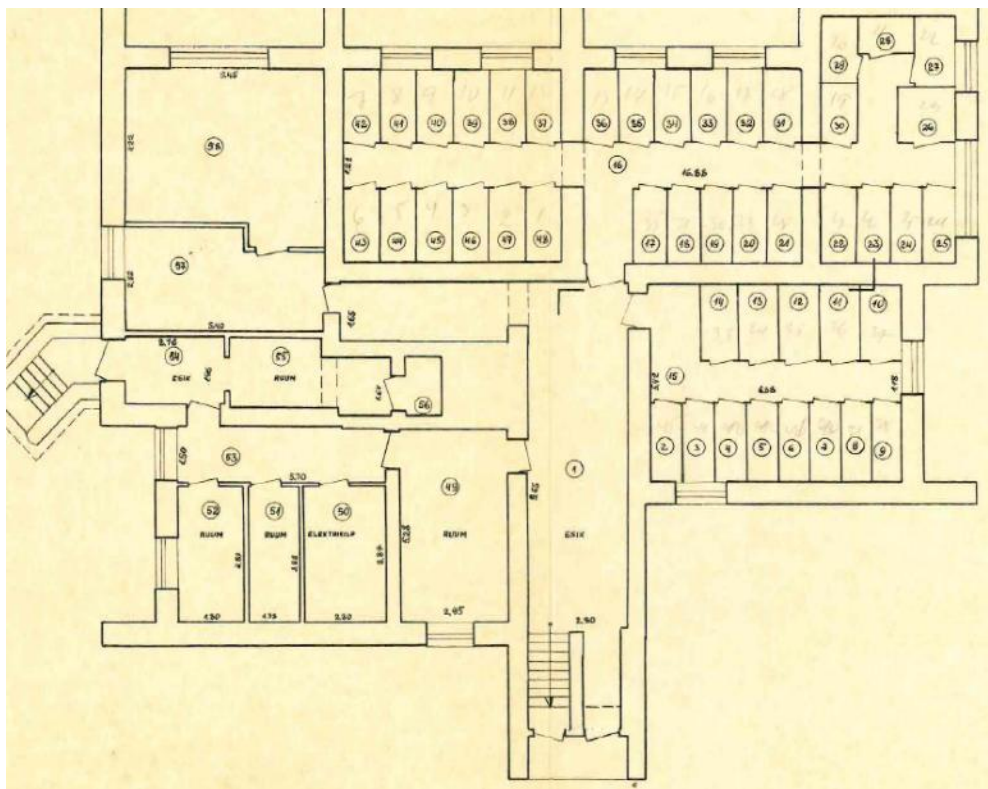
Ehitusseaduse kehtimise aegsed (01.01.2003 kuni 30.06.2015) ehitustööd

4. 23.11.2005 – Arhitektuurne eelprojekt „Korteri ümberehitus“, nr. 211/2005 (EHR ehitusloa taotluse nr. 941 juures kirjena, projekti kaasas pole)
5. 27.12.2005 – Projekt „Elektrivarustus“, nr. 70/2005 (EHR ehitusloa taotluse nr. 941 juures kirjena, projekti kaasas pole)
6. 17.02.2006 – Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks nr. 941
7. 10.03.2006 – Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr. 955
8. 2011 – Oletatav lodžapiirete vahetamise aeg

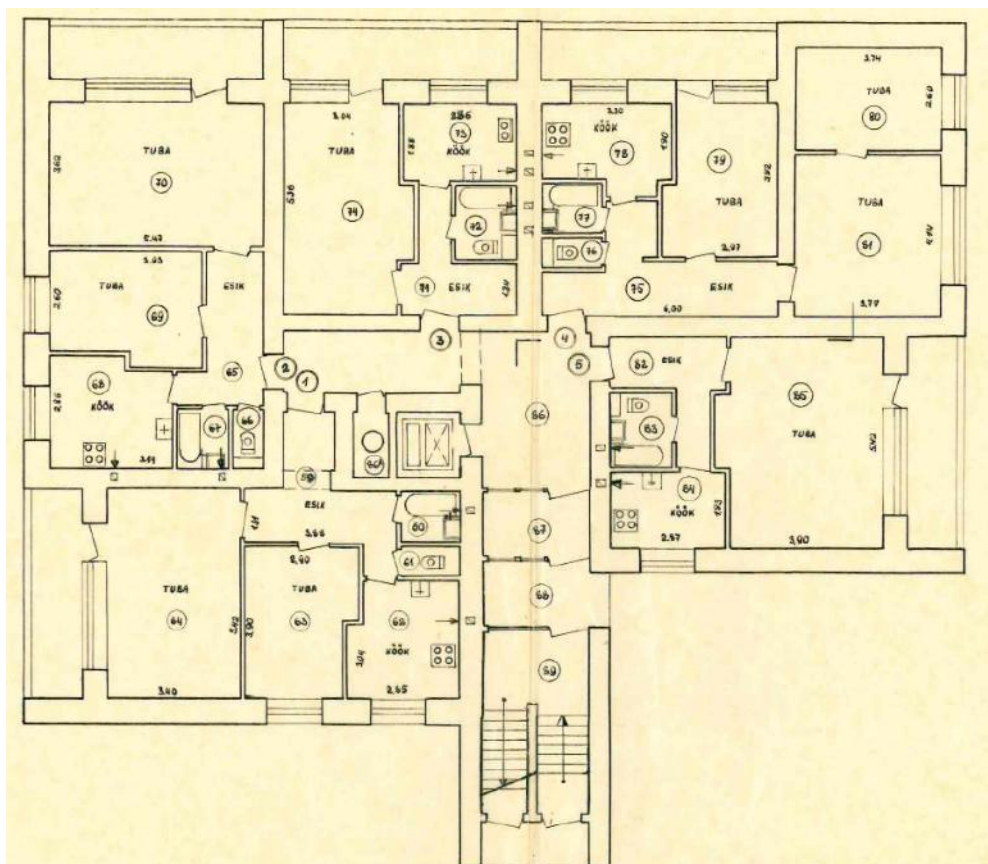
Ehitusseadustiku jõustumise 01.07.2015 järgne dokumentatsioon

9. 10.06.2019 – Andmete esitamise teatis nr. 1911525/09180 korter 13 siseseinte kohta
10. 25.02.2021 – Andmete esitamise teatis nr. 2111525/01335 korter 1 küttesüsteemi kohta
11. 11.11.2021 – Andmete esitamise teatis nr. 2111525/04544 lisati juurde hinnang korter 36 ümberehituse kohta
12. 14.09.2021 – Elektripaigaldise kontrollmõõtmise aruanne, MHV Elektrikontroll OÜ, nr. MA2109092
13. 16.09.2021 – Elektripaigaldise korraline audit korterelamu elektripaigaldise ühiskasutuses olev osa kohta, MHV Elektrikontroll OÜ, töö nr. MHV-21-03204
14. 14.02.2023 – Andmete esitamise teatis nr. 2311525/03508 korter 9 küttesüsteemi kohta
15. 13.04.2023 – Andmete esitamise teatis nr. 2311525/07909 korter 2 küttesüsteemi kohta

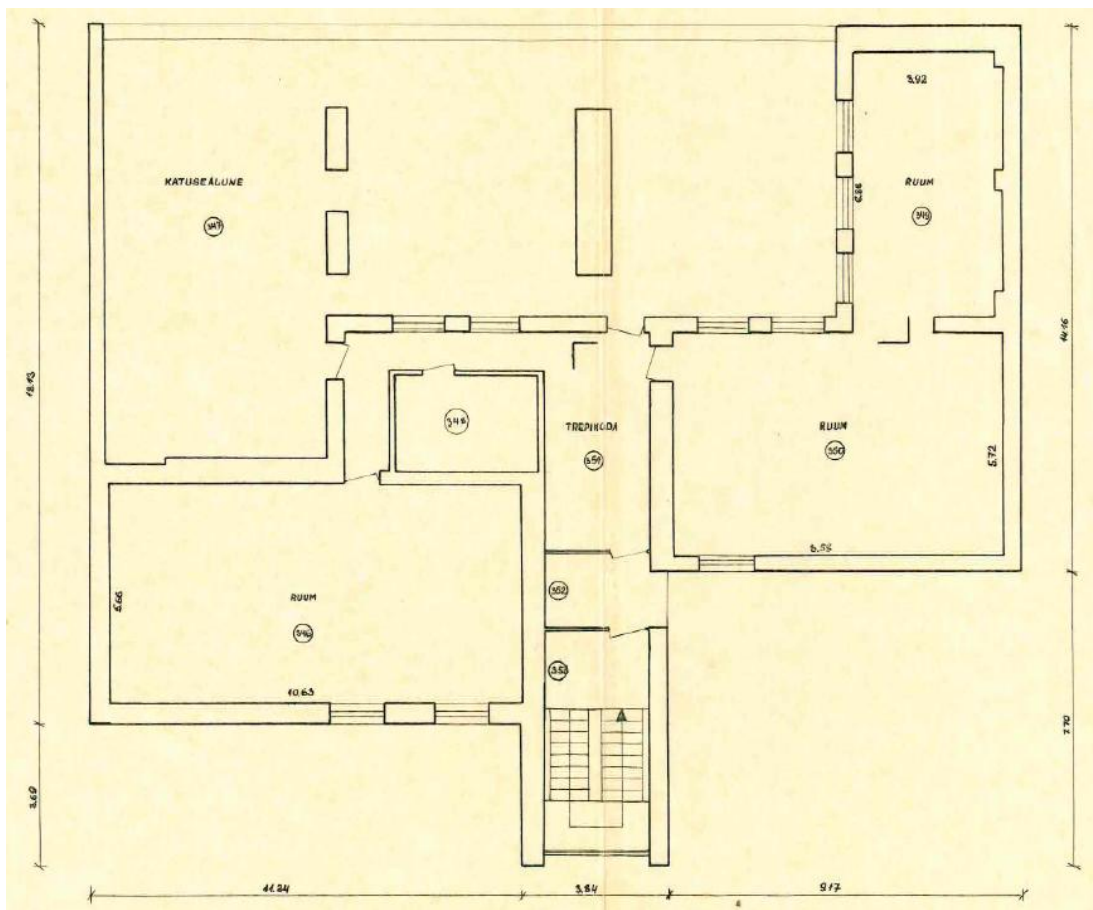
Korterelamu, endise aadressiga _____, peale aadressimuutust _____ on projekteeritud ja püstitatud suure
töenäosusega Nõukogude ajal, vahetult enne hoone vastuvõtmist aastal 1970. Osade korterite küttesüsteemi on muudetud,
fassaadi juures on osaliselt välja vahetatud lodžade piirded – hoone välisilme on seetõttu ebahühtlane. Hoone kohta on
dateerimata ajast lisaks olemas inventariseerimisjoonised, kus on plaanid ja lõige.



Dateerimata inventariseerimisjoonised. Keldrikorrusel paiknevad korterite keldriboksid.



Dateerimata inventariseerimisjoonised. Korrusel paikneb 5 korterit.



Dateerimata inventariseerimisjoonised. Pööningukorrusel on avar terrass.



Ortofoto 1996. Fotol on tuvastatav hoone. Maa-ameti rakendus „Ajaloolised kaardid“.



07.2011. Näha on, et mitmed lodžapiirded on veel välja vahetamata. Google Maps rakendus „Street View“.



10.06.2019. Andmete esitamise teatise nr. 1911525/09180 juures olnud plaani fragment korter 13 kohta.



Ortofoto 06.05.2023. Olukord kinnistul. Maa- ja Ruumiameti rakendus „Maainfo“.



Aerofoto 07.09.2023. Pööningukorrusel on avar terrass. Maa- ja Ruumiameti rakendus „Fotoladu kaardirakendus“.



Aerofoto 06.05.2023. Hoone ida- ja põhjaküljelt. Maa- ja Ruumiameti rakendus „Fotoladu kaardirakendus“.

2.6. PROJEKTEERIJA JA EHITAJA ISIKU NIMED JA KVALIFIKATSIOON

Projekteerija: Teadmata (püstitamine)

..

Ehitaja: Teadmata (püstitamine)

2.7. TEOSTATUD VISUAALKONTROLI KUUPÄEV

Ehitise paikvaatlus viidi läbi 06.03.2025.

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

3.1. KASUTATUD MEETODID

Visuaalkontrolli käigus kontrollitakse, kas ehitise vastab ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja antakse hinnang ehitise tehnilisele seisukorrale;

Kasutuskontrolli käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud viisil on võimalik, ohutu ja vastab kasutamise otstarbele;

Dokumentatsiooni kontroll käigus kontrollitakse õigusaktides nõutud dokumentatsiooni olemasolu ja nõuetekohasust ja ehitise või ehitamise vastavust dokumentidele.

3.2. HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS

3.2.1. VISUAALKONTROLL

Ehitise paikvaatlus toimus 06.03.2025. Vaatluse käigus ei teostatud konstruktsioonide avamisi, konstruktsioonide ning tehnosüsteemide kirjelduste aluseks on võetud visuaalne hinnang, olemasolev dokumentatsioon ning valdaja/kontaktisiku ütlused. Visuaalne ülevaatus ei välista puudusi ajas ning konstruktsioonide avamisel.

Ehitise viimaste korruseste välisseintelt alla kukkuv krohv on potentsiaalselt eluohtlik, ala on tõkestatud ohutuslindiga, kuid see tuleb lahendada esimesel võimalusel.

Ehitise konstruktiivsed ning tehnosüsteemide ehitustööd on teostatud ajastule omasel tasemel. Teostatud ehitus- ja/või renoveerimistöödega on mõnevõrra muutunud hoone välisilme, osaliselt on uuendatud ning muudetud tehno- ja elektrisüsteeme võrreldes ehitusaegse lahendusega.

Ülevaatus toimus ning ligi pääseti järgmistele ruumidele/ehitise osadele: fassaad/kinnistu väljast, trepikoda, keldri- ja katusekorrus, katus, pisteliselt korterid, millesse tagati sissepääs.

Tähelepanekud paikvaatluselt:

1. Metallist keldriuksel hoone põhjaküljel on vandalismijäljed;
2. Sillutusriba ja sokli üleminek on veekahjustusega;
3. Soklil välisviimistlus on kahjustunud ja raud paljandub;
4. Akende ees on vanad aknaplekid mis on oma eluea lõpul;

5. Krohv kukub viimaste korruse välistseintelt alla, ala on tõkestatud ohutuslindiga;
6. Hoone kõrgematele korrustele on paigaldatud tõmbid;
7. Keldrikorruse trepi all on praod;
8. Veemõõdusõlme ümber on torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti;
9. Torustiku kinnitusi keldri vahelaele kohati napib – kinnitada torustikule kinnitusi 1,5 m sammuga;
10. Arusaamatu lahendus kanalisatsioonipüstaku juures, vanale torule on PVC jätkutoru, millel on omakorda kraan;
11. Torustiku ümber keldrikorruse ja esimese korruse vahelae vaheviigul puuduvad tule tõkkemansetid, mistõttu tule tõkketsoonid pole tagatud;
12. Korteriteid eraldavad trepikojast vanad uksed, mis ei taga tule tõkketsoone;
13. Trepikoda on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud, keraamiline plaat põrandal on osaliselt lahti tulnud;
14. Katusekorrusel esineb pragusid;
15. Välja vahetatud lamekatuse osa on teostatud kvaliteetselt, kuid vanemas osas on ülespööre kohati lahendatud ebastandardiselt;
16. Ilmastik on tellist katusel murendanud;
17. Piire katusekorrusel on saanud kahjustada;
18. Sademevee äravool on kõrgemalt kui katus ise ning kaetud – ilmastikuvee äravool ei ole tagatud;
19. Küttesüsteem on välja vahetatud osaliselt, mõni korter on läinud üle eraldiseisvale gaasiküttele;
20. Niiskuskahjustuse jäljed välja vahetatud akna juures;
21. Elektri kaablid on vanad, korterites puudub maandus;
22. Lodžad on lahendatud erinevalt ja ligi pääsetud korterite lodžadel esines pragusid, betoon oli pudenenud paljandades armeeringu;
23. Trepikoda on puidust siseseina ja uste abil jaotatud kaheks: küttega ja küttega alaks.

3.2.2. KASUTUSKONTROLL

Visuaalsel vaatlusel saab öelda, et ehitise kasutamine ettenähtud viisil on üldiselt võimalik ning vastab selle kasutamise otstarbele. Tuginedes olemasolevale dokumentatsioonile ning visuaalsele ülevaatusele saab öelda, et hoone on konstruktiivses osas üldiselt kasutamiseks ohutu – siiski välisseinalt kukub viimastelt korrustelt krohv alla ja seda ei saa nimetada ohutuks.

Kinni ehitatud lodžade osas võib esineda niiskuskahjustuste ning hallituse tekkimise oht sisepindadele, mis võib kahjustada ruumis viibijate tervist. Hoonel on suures osas aknad vahetatud, mis tähendab tuleb tagada ka nõuetele vastav sisekliima ning vajadusel suurendada õhuvahetust.

Hoone tehnosüsteemide, sh torustikud, elektrisüsteemi uuendamise osas on dokumentatsioon puudulik. Säilinud ehitusaegse torustiku eluiga on tõenäoliselt ammendumas, võib esineda korrodeerumise jälgi ning lekkeid. Täna sel päeval on rikkevoolukaitselüliti olemasolu nõutud süsteemi kasutajate ohutuse tagamiseks.

Tuginedes visuaalsele paikvaatlusele, on hoone ohutuks ning sihipäraseks kasutamiseks vajalik teostada parandus- või ümberehitustöid hoone välisfassaadile (krohv), tehnosüsteemide, sh elektrisüsteemi osas. Vajalik on asendada seni asendamata tehnosüsteemide torustike osad ja korrastada elektrikilbid.

Korterelamu üldilme on vananenud. Hoone elektri- ja tehnosüsteemid vajavad uuendamist.

3.2.3. DOKUMENTATSIOONI KONTROLL

Tegemist on olemasoleva ja Nõukogude ajal vastu võetud hoonega. Olemasolev dokumentatsioon hoone kohta on tagasihoidlik ning ei anna tervikpilti hoone tegelikust olukorrast. Hoone juures on aja jooksul tehtud erinevaid muudatusi, näiteks lodžade piirete vahetus ja osaliselt kinniehitamine, tehnosüsteemide uuendamine, katusekatte osaline vahetamine, jne, mille kohta puudub dokumentatsioon.

Ehitise juures tehtud muudatustest lähtuvalt, ei vasta ehitamise dokumenteerimine ei vasta ehitamise dokumenteerimine ei „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“ määruses toodud mahule. Puuduvad hoone tehnosüsteeme kirjeldavad dokumendid.

Olemasolevad dokumendid on toodud auditi punktis 4.2.

3.3. KONSTRUKTSIOONI OSA

3.3.1. VUNDAMENT, ALUSPÕRAND

Ehitise vundament on madalvundament. Ehitise vundament ja aluspõrand on ehitatud monoliitset raudbetoonist. Hoone vundament on püsiv, keldrikorral ei ole näha vundamendist/soklist tulenevat üldist niiskuse sissevoolu – näha oli lokaalsete lekete põhjustatud jälgi, mille põhjused olid paikvaatluse ajaks likvideeritud.

Sokliosa on krohvitud, halli tooni. Vundamendi- ja sokliosas on näha pragusid, osaliselt on krohv pudenenud ja raud paljandunud, näha on selle korrodeerumise jälgi. Sillutusriba ja sokli üleminek on veekahjustusega.

Ehitise vundament ja aluspõrandad on püsivad. Puuduvad märgid olulistest renoveerimistöödest hoone vundamendi osas. Hoone vundamendi seisukorra halvenemise vältimiseks vajalik puhastada korrodeerunud teraselemendid (vt. fotod). Sokli osas lahtine krohv ja betoon eemaldada, puhastada paljanduv raud ja katta see uue kaitsekihiga. Seejärel paigaldada

soojusisolatsioon ja lisada uus välisviimistlus. Hoone on saavutanud energiatõhususe mõttes C klassi – kui on soov seda veelgi parandada, tasub kaaluda vundamendi soojustamist.

3.3.2. VÄLISSEINAD

Hoone välisseinte kandvaks osaks on punane tellis kui ka silikaattellis, mis jääb enamikel korruselt ka välisviimistluseks. Kahe viimase korruse, so 9. ja 10. korruse väliseinad on krohvitud, toon oranžikas-kollane. Ehitise viimaste korruste välisseintelt alla kukkuv krohv on potentsiaalselt eluohtlik, ala on tõkestatud ohutuslindiga, kuid see tuleb lahendada esimesel võimalusel. Viimastele korrustele on paigaldatud tõmbid, täpne paigaldusaeg on teadmata. Samuti on tehtud ka sama planeeringuga naabermajal. Kontaktisiku ütluste põhjal on tõmbid paigaldatud hoidmaks koos hoone ülemisi korruseid, jääb mulje, et tegemist on tüüpveaga ehitise juures. Rekonstrueerimistööde käigus kontrollida paigaldatud tõmbe, vajadusel puhastada korrosioonist ja viimistleda korrosioonikaitsega. Kui tõmbidel on märgata suurenenud amortiseerumist siis teavitada sellest käesoleva töö autorit. Katusel on ilmastik välisseina tellist murendanud, tellisetükid vedelevad katusel.

OÜ RevPro Est poolt koostatud on hoonepiirete termograafiline mõõdistuse, töö nr. 11022024P147, kp 22.01.2024 alusel on fassaadil on erinevate temperatuurinäitajatega tsoonid üle kogu hoone. Lisaks tekivad soojuskao trepikojas ukse kinnituskohdades.

Välisseintes paiknevad avatäited on aja jooksul asendatud. Aknad on asendatud tänapäevasemate PVC raamidelt klaaspakett akendega, valget tooni. Paikvaatlusel on märgata niiskuskahjustuse jälgi välja vahetatud akna juures. Vahetamata on jäänud aga aknaplekid, mis on oma eluea minetanud. Korteralamu peauks on metallist, tumepruuni tooni, paigaldatud on fonolukk. Keldikorruse uks on samuti metalluks, kuid sellel esineb vandalismijälgi.

Igal korteril on lodža, hoonel on kokku 45 korterit. Nendest 30 on piirete tasapinnas kinni ehitatud, igaüks isemoodi. Kasutatud on selleks PVC või puitraamidelt aknaid, kohati on kasutatud raamideta rõduklaaslahendusi. Osaliselt on säilinud puidust lodžapiirded, osa neist on hooldatud, osade vajaksid hooldust. Osaliselt on piirde puitmaterjal välja vahetud – välja vahetatud piirded on enamuse neist sarnased, ka punaksaspruuni tooni, lõunaküljel on kaks neist aga halli tooni. Sama materjali on kasutatud trepikoja akende all. Kortermaja välisilmet on muudetud erinevat tüüpi akende paigaldusega ning on seadusandlusega seega vastuolus. Lahendada uue projektiga kõikide rõdude välisilme ja taotleda ehitisluba.

Katusel on piirdeks on metallvõrk, mis on osaliselt kahjustada saanud ning ei täida enda otstarvet efektiivselt.

Ehitise välisseinad on püsivad, kuid katusel paljanduv tellis on murenenud ning kõrgematel korrustel üle krohvitud osa juures on näha pinda, kus tellis paljandus, st krohv on alla kukkunud. Viimane on potentsiaalselt eluohtlik kuna jääb hoone välisperimeetrile. Lahtised osad eemaldada, üle krohvida. Aknaplekid terviklikult välja vahetada kogu hoonel, lisaks vahetada välja kahjustada saanud piire katusel. Tõmbid rekonstrueerimistööde käigus üle kontrollida. Kuivõrd hoone on saavutanud C-klassi, pole lisaks soojustada ilmtingimata vajalik kuid on rangelt soovituslik. Hoone välisilme on tervikuna vana, ei ole

tuult pidav ning ülemiste korruste krohv vajab kiiremas korras uuendamist, tasub kaaluda lahendada välisilme muutus tervikprojektiga kogu hooneel. Renoveerimistöode osana ehitada kõik lodžade ühetaoliselt kinni muutmata nende kasutusotstarvet.

3.3.3. SISESEINAD

Konstruksioone ei avatud, mistõttu ei ole täpsemalt teada konstruktsioonis kasutatud materjalid, kuid hoone üldist arhitektuuri arvestades võib eeldada, et siseseinad on ehitatud silikaattellistest müüritistena. Osaliselt on kasutatud puitu, mis on näha trepikojas eraldamaks trepikodasid liftihallist. Paikvaatluse ajal ei olnud korteritel tänapäevastele nõuetele vastavaid tuletõkkekuksi.

Trepikoda on puidust sisešina ja uste abil jaotatud kaheks: kütteta ja küttega alaks. Temperatuuride ühtlustamiseks soovitame jaotus kõrvaldada ja trepikoda eraldi soojustada. Lisaks paigaldada korteritele tuletõkkekuksed, vajadusel konsulteerida tuleohutuseksperdi või Päästeametiga. Keldrikorruse trepi all ja katusekorrusel on seinas praod – võtta kuni renoveerimiseni jälgimise alla. Muus osas ehitise sisešinte osas ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid. Ehitise sisešinad on püsivad.

3.3.4. VAHELAED

Ehitise vahelaed on ehitisregistri andmetel monteeritavast raudbetoonist. Paikvaatluse põhjal saab öelda, et vahelagede ehitamiseks on keldrikorruse osas kasutatud nõukogudeaegseid raudbetoonist õõnespaneeli, järgnevatel korrustel, sh ka lodžade põrandakonstruktsiooni osas on kasutatud raudbetoonist õõnespaneeli.

Üldiselt oli paikvaatlusel nähtud vahelagede seisukord hea. Ühes ruumi oli vahelagi kaetud viimistlusplaatidega, millest osa oli kas eemaldatud või alla kukkunud, selle kõval oli näha märgata raudbetoonist vahelaepaneelil paikset sarruse korrosiooni ning sellest põhjustatud betoonist kaitsekihtide eemaldumist, mis viitab kõrgele niiskustasemele hoone keldrikorruse osas. Kohati oli märgata torustikust tulenevaid lekkeid keldrikorrusel mis vajavad viivitamatut parandamist. Ligidal paiknes ka varasemalt avariiline koht, mille jälgi oli näha keldri põrandal.

Torustiku ümber keldrikorruse ja esimese korruse vahelae vaheviigul puuduvad tuletõkkemansetid.

Lodžad on lahendatud erinevalt ja ligi pääsetud korterite lodžade põrandatel esines pragusid, betoon oli pudenenud paljandades terase.

Ehitise vahelagede osas ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid, mis viitaksid hoone ebastabiilsusele, kuid keldrikorrusel esineda võivast kõrgemast niiskustasemest tingituna esineb lokaalset korrosiooni ning eemaldunud kaitsekihte vahelaepaneelidel.

Keldrikorruksel vahelael korrodeerunud osad puhastada, paigaldada kaitsekiht ning lisada uus siseviimistluskiht. Enne renoveerimistööde planeerimist vajadusel konsulteerida tuleohutuseksperdi või Päästeametiga, koostada projekteerimise raames eraldi tuleohutuse osa ning tagada hoones vajalikud tuletõkketsoonid. Lodžade seisukord ei ole kiita, ohutuse tagamiseks on mõistlik eemaldada lodžad täies mahus, paigaldada renoveerimistööde osana uued, ehitada kõik ühetaoliselt kinni muutmata nende kasutusotstarvet. Ehitise vahelaed on püsivad.

3.3.5. KATUSLAED

Hoonel on lamekatuse. Elamu katuslagi on monteeritavatest raudbetoonpaneelidest. Katusekatteks on rullmaterjal. Välja vahetatud osas on katusekate heas seisukorras, kuid vanem osa vajab samuti välja vahetamist, eriti vajavad tähelepanu lamekatuse ülespöörde kohad, mis on hetkel lahendatud ebestandardselt, esineb ka liiga suuri lohke kõrgematel osadel. Lisaks asub sademevee äravool hetkel kõrgemal kui katusekate ise ning kaetud terasest kattega, ilmastikuvee äravool ei ole tagatud.

Lamekatuse vajab osaliselt välja vahetamist, lisaks lahendada ilmastikuvee äravool katusest. Välja vahetatud katusekattematerjal on hästi paigaldatud ja heas seisukorras. Amortiseerunud katusekate asendada uuega. Paikvaatlusel katusekatte läbijooksusid ei avastatud.

3.4. EHITISE TEHNOVARUSTUS

3.4.1. ELEKTER

Elektrikilp asub keldrikorruksel. Elektritarbimine kohalikust võrgust on tagatud läbi liitumiskilbi. Kinnistul on olemas elektriliitumine ja elektritarbimiseleping on sõlmitud. Võrguleping on sõlmitud ettevõttega Elektrilevi OÜ.

Teostatud on elektripaigaldise kontrollmõõtmise aruanne – MHV Elektrikontroll OÜ, nr. MA2109092, kp 14.09.2021. Selle alusel on välja antud korraline audit korterelamu elektripaigaldise ühiskasutuses olev osa kohta – MHV Elektrikontroll OÜ, nr. MHV-21-03204, kp 16.09.2021.

Otsus: Elektripaigaldis või selle osa vastab kehtestatud ohutusnõuetele ja seda võib ettenähtud otstarbel kasutada

Paikvaatlusele tuginedes saab öelda, et elektrisüsteemi osas on aja jooksul tehtud muudatusi, vähemalt ühes paikvaatluse ajal nähtud elektrikilbis on läbisegi kasutatud uusi ja vanu kaableid. Elektrikilbid on igaühele avatavad, mis on potentsiaalselt ohtlikud. Muudatustööde kohta ei ole selge ning tegelikku olukorda kajastav dokumentatsioon olnud leitav. Paiguti esineb elektrisüsteemi osas puuduseid. Kilpide juures puuduvad skeemid ning kaitselülitid on korrektselt tähistamata. Korterrisistest kilpides puuduvad tõenäoliselt rikkevoolukaitselülitid. Hoone elektrisüsteem vajab uuendamist.

Korterelamu elektripaigaldis vajab uuendamist. Vajalik on koostada korrektne ning ajakohane dokumentatsioon kogu elektripaigaldise kohta. Korterisisestesse kilpidesse on vajalik paigaldada RVKL.

3.4.2. VENTILATSIOON

Ehitise ruumides on ehitusaegselt kavandatud loomulik ventilatsioon läbi akende ja uste ebatiheduste ning korstnate ventilatsioonilõõride. Kuna aja jooksul on avatäiteid asendatud tänapäevasematega, siis loomulik ventilatsioon kavandatud kujul enam ei toimi. Paikvaatlusel oli näha uute akende juures juba ka niiskuskahjustuste jälgi.

Korterelamu rajamisel kavandatud loomuliku ventilatsiooni toimine on tõenäoliselt häiritud, kuna hoone avatäiteid on asendatud tänapäevasematega, mis piiravad loomulikku õhuvahetust läbi hoone ehitamise ajal kavandatud ebatiheduste. Soovitav on välja ehitada tänapäevane ning soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, millega on võimalik tagada tänapäevastele tingimustele vastav õhuvahetus eluruumides ning saavutada kokkuhoidu soojusenergia kuludelt.

3.4.3. KÜTE

Hoone peamiseks soojusallikaks Ehitusregistri andmetel kui ka paikvaatluse põhjal on kaugküte, soojuse jaotus radiaatorkütte abil, sisse pääsetud korteritest ühes oli säilinud ehitusaegsed malmradiaatorid, teisel uuem terasplaatradiaator. Soojusallikas asub hoone keldrikorrusel asuvas tehnoruumis ja on paigaldatud valmistootena. Soojussõlme on renoveeritud, torustik on soojussõlmes isoleeritud, mujal täielikult isoleerimata.

Osad korterid on üle viidud lokaalsele gaasiküttele – nendeks on korterid 1, 2, 17, 27 ning neil kõigil esineb sama puudus: gaasipaigaldise projekt puudub/pole esitatud. Gaasikatla korstna läbiviik väliskeskkonda on arusaamatu.

Paikvaatluste ajal lekkeid ei tuvastatud. Küttesüsteemides kohtvaatlusel puudusi ei tuvastatud. Varjatud süsteemidele (torustikud jms) ligipääs puudus.

Paikvaatluste ajal lekkeid ei tuvastatud. Küttesüsteemi osaks olev torustik tuleks täies ulatuses asendada ning paigaldada liinidele tasakaalustus ja reguleeriventiilid. Küttevee magistraaltorustik tuleb isoleerida fooliumkattega kiviviilkoorikuga.

3.4.4. GAAS

Hoonesse on toodud gaas, osades korterites on gaasiküte, kuid paljudes on vaid pliit ja torustik või üksnes viimane. Auditeerijale jagati kuute gaasipaigaldise kontrolli protokoll, mille alusel puudusi ei esine trepikojas (18.11.2022), korterites 40 (16.12.2024), 5-8, 10, 14-15, 18-19, 22, 24, 26, 29- 31, 33- 34, 36-39, 43 ja 44 (14.01.2025), 23 (04.02.2025), 16, 21, 28, 35, 43 (03.02.2025). Puudused esinevad korterites 1, 2, 17, 27 (14.01.2025) ja 41 (03.02.2025). Korterites 3, 4, 9, 11-13, 20, 25, 32, 42 ja 45 kas gaasipaigaldis puudub või seda pole kontrollitud. Esitatud on maagaasi võrguteenuse osutamise leping nr L031000117 ettevõttega EG Võrguteenus AS (hilisema nimega Elering Gaas

AS, mille ühinemine Elering AS-ga jõustus 01.03.2016), lepingu kehtivus alates 01.10.2007. Lepingu juures on ka gaasi liitumispunkti skeem.

Parandada juba teostatud gaasipaigaldise kontrolli protokollides välja toodud puudused ning kontrollida üle ka korterid, mida seni pole käsitletud: 3, 4, 9, 11-13, 20, 25, 32, 42 ja 45.

	Gaasipaigaldise tüüp	Korras	Puudused tuvastatud	Puuduste nimekiri
1	Keskkütteseade, Pliit, Torustik		24.03.2023 14.01.2025	Gaasipaigaldise projekt puudub/pole esitatud
2	Keskkütteseade, Pliit, Torustik		14.01.2025	Gaasipaigaldise projekt puudub/pole esitatud
3				
4				
5	Pliit, Torustik	14.01.2025		
6	Pliit, Torustik	14.01.2025		
7	Pliit, Torustik	14.01.2025		
8	Pliit, Torustik	14.01.2025		
9				
10	Pliit, Torustik	14.01.2025		
11				
12				
13				
14	Pliit, Torustik	14.01.2025		
15	Pliit, Torustik	14.01.2025		
16	Pliit, Torustik	03.02.2025	14.01.2025	Arvestijärgne põlvühendus
17	Keskkütteseade, Pliit, Torustik		14.01.2025	Paigaldus projekt puudub/ei ole esitatud
18	Pliit, Torustik	14.01.2025		
19	Pliit, Torustik	14.01.2025		
20				

21	Torustik	03.02.2025	14.01.2025	Torustik on täiesulatuses varjatud
22	Pliit, Torustik	14.01.2025		
23	Pliit, Torustik	04.02.2025	14.01.2025	Arvesti ja vooliku ühendus.
24	Torustik	14.01.2025		
25				
26	Pliit, Torustik	14.01.2025		
27	Keskküttesead, Pliit, Torustik		14.01.2025	Gaasipaigaldise projekt puudub/pole esitatud
28	Pliit, Torustik	03.02.2025	14.01.2025	Arvesti järgne põlv/vooliku ühendus
29	Pliit, Torustik	14.01.2025		
30	Pliit, Torustik	14.01.2025		
31	Pliit, Torustik	14.01.2025		
32				
33	Torustik	14.01.2025		
34	Pliit, Torustik	14.01.2025		
35	Pliit, Torustik	03.02.2025	14.01.2025	Sisselõige püstak (keevisõmblus)
36	Pliit, Torustik	14.01.2025		
37	Pliit, Torustik	14.01.2025		
38	Torustik	14.01.2025		
39	Pliit, Torustik	14.01.2025		
40	Pliit, Torustik	16.12.2024		
41	Pliit, Torustik		03.02.2025	Vooliku ja arvesti ühendus
42				
43	Pliit, Torustik	03.02.2025	14.01.2025	Arvesti järgne kraan ja vooliku ühendus
44	Pliit, Torustik	14.01.2025		
45				
TK	Torustik	18.11.2022		

3.4.5. LIFT

Hoones on korruseid ühendav lift, mille masinaruum asub hoone viimasel tasandil. Liftile teostatakse korralist hooldust ettevõtte Inspecta Estonia OÜ poolt.

3.4.6. VESI JA KANALISATSIOON

Ehitise vesi ja kanalisatsioon on ühendatud kohaliku võrguga. Tarbimislepingud on sõlmitud. Hoone veemõõdusõlm asub keldrikorrusel.

Eraldi joogiveele mikrobioloogilist analüüsi ei ole sooritatud. Vee kvaliteedi näitajatega on võimalik tutvuda siin: <https://johvivesi.ee/kliendile/joogivee-kvaliteet.html>.

Vee- ja kanalisatsioonisüsteem on vaadeldud korteri põhjal uuendatud osaliselt, osaliselt on kasutuses veel ehitusaegsed terastorud, mille eluiga on tõenäoliselt ammendumas. Vanema torustiku osas on märke korrodeerumisest, mis võib põhjustada veelekete tekkimist. Asendatud osas on vee- ja kanalisatsioonitorustikul paiguti liiga vähe kinniteid, mis võib torustikus esinevate hüdroloökide tagajärjel põhjustada purunemisi liidete piirkondades. Kasutatud kinnitusklaamritel puuduvad tihendid torustiku vahelises ühenduses, mis võib kahjustada torustikku.

Veemõõdusõlme ümber on torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti kondensatsioonist – isoleerida ja parandada. Torustiku kinnitusi keldri vahelaele kohati napib – kinnitada torustikule kinnitusi 1,5 m sammuga. Arusaamatu lahendus kanalisatsioonipüstaku juures, vanale torule on PVC jätkutoru, millel on omakorda kraan. Hoone vee- ja kanalisatsioonisüsteem vajab renoveerimist torustiku uuendamise näol. Osaliselt on torustik asendatud plastik või komposiitplastikust torustikuga, osaliselt on torustik uuendamata. Olemasolevad kinnitid ei ole sobivad, kuna puudub tihend kinniti ja toru vahel.

3.5. ENERGIATÕHUSUS

Energiatõhususe arv on 148 kWh/m²*a. Hoone vastab energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone kuulub C klassi.

Välja on antud energiamärgis nr. 2411567/00312, kp 16.02.2024.

Koostatud on hoonepiirete termograafiline mõõdistus – OÜ RevPro Est, töö nr. 11022024P147, kp 22.01.2024.

Fassaadi termokaameraga uurides selgus, et seinte pinnatemperatuur on ebaühtlane ja temperatuuride vahe 3–5 kraadi. Maksimaalne temperatuuride vahe oli 8,2°. Termopiltidel on heledad ja tumedad ribad. See näitab erineva soojusjuhtivusega tsoone. Erineva soojusjuhtivuse põhjuseks on soojustuskihi vajumine selles sisalduva niiskuse kondenseerumise tõttu, mis tekib hoone eksploatatsiooni käigus. Praktika näitab, et hoolimatute müürseppade müüritöö käigus ei pane mitte alati

mineraalvillast isolatsioonikihti ega täida õmblusi mineraalvilla asemel müürimõrdiga. Soojusenergia säästmise küsimusi saab lahendada hoone välispiirete soojustamisega.

Kütmata trepikoja uurimisel selgus, et ehituskonstruksioonide sein/sein, sein/lagi, aknaplokk/sein, ukseplokid/sein ühenduskohtades on külmasillad temperatuuride vahel kuni 8°C. Nendes kohtades ei ole ehitusmaterjalide mehaanilist hävitamist pikaajalise töö käigus kindlaks tehtud, seega pole see kütmata ruumi jaoks probleem.

Iga korruse trepikojas on puitkonstruktsioonidest kahekordsed eeskojad. Need ukseplokid ei vasta tuleohutusstandarditele (ukseplokid peavad olema kategooria EI60) ega ole õhutihedad ning on soojusenergia kao allikad. Trepikojale avanavad ukseplokid tuleb asendada EI60 kategooria tulekindlate vastu.

Olemasolev hoone on ehitatud ca 55 aastat tagasi ning ootused energiatõhususe ja ruumiõhu kvaliteedi osas on selle ajaga oluliselt muutunud. Vaadeldav hoone ei ole tänases mõistes energiatõhus ning vajab rekonstrueerimist. Hoone energiatõhususe seisukohast on oluline soojustada välispiirded ning paigaldada soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. Külmasillade vältimiseks tuleb ette näha lodžade kinniehitamine ja soojustamine välisseina osas sarnaselt kogu hoone välispiiretega.

Esmane soovituslik energiatõhususe pakett sisaldab:

1. Hoone vundamendi soojustamine, näiteks XPS 120, 200 mm, $\lambda_D = 0,036 \text{ W/m}\cdot\text{K}$.
2. Hoone välisseinte soojustamine, näiteks krohvitatav kõva kivivill soojustus, $\lambda_D = 0,036 \text{ W/m}\cdot\text{K}$, 200 mm.
3. Hoone pööningu soojustamine, näiteks puistevill, 450 mm, $\lambda_D = 0,038 \text{ W/m}\cdot\text{K}$.
4. Hoone akende vahetamine, sh. lodžade kinni ehitamisel, $U_w = 0,9 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$ või parem.
5. Välisuste vahetamine, $U_d = 1,0 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$ või parem.
6. Soojustagastusega korteripõhiste (min. 85%) ventilatsiooniseadmete paigaldamine.

Küttesüsteemi rekonstrueerimine, paigaldatakse uus torustik koos liiniseade ning reguleer- ja tasakaalustusventiilidega, paigaldatakse uued radiaatorid vastavalt projektikohastele arvutustele.

3.6. RADOON

Radooni mõõdistust ei tellitud ning seda ei teostatud. Radooniohu piirkondades on see soovitatav. Aadressil Jõhvi asuv ridaelamu paikneb kõrge radooniriski piirkonnas. Radooniriski tõttu on enim ohustatud esimese korruse korterite elanikud. Soovitatav on tellida radooni sisalduse mõõdistused hoones ning vastavalt tulemustele rakendada meetmed radoonitaseme alandamiseks eluruumides koostöös vastava ala spetsialistidega. Radoonikaart on leitav: <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

3.7. KESKKONNAKAIISE

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

3.8. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE, DETAILPLANEERINGULE, EHITUSLOA PROJEKTILE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTELE

Korterelamu on ehitatud teadaolevalt ca 1968. aastal ning tolleaegne ehitusluba ei ole leitav. Võrreldes olemasolevate inventariseerimisjoonistega, on arhitektuurses osas teostatud muudatusi lodžade kinni ehitamise näol. Muid suuremaid muudatusi hoone arhitektuurses osas ei ole tehtud.

Ehitis vastab üldiselt arhitektuurselt lahenduselt ümbruskonna planeeringule. Ehitis vastab sisuliselt ning arhitektuurselt lahenduselt olemasolevatele arhitektuursetele joonistele.

Ehitis vastab sisuliselt ning arhitektuurselt lahenduselt ümbruskonna planeeringule. Hoone algse arhitektuurse osas on tehtud muudatusi lodžade kinniehitamise näol, mille kohta puudub dokumentatsioon.

3.8.1. ELUHOONE VASTAVUS ELURUUMIDELE ESITATAVATELE NÕUETELE

- Nõuded eluruumi mõõtmetele ja pinnale – **on täidetud**.
- Nõuded ustele, akendele ja ligipääsetavusele – **ei ole täidetud**.
- Nõuded sisekliimale – **ei ole täidetud**.
- Nõuded tualetile ja veevarustusele – **ei ole täidetud**.

Ehitis ei vasta eluruumidele kehtestatud nõuetele.

3.8.2. ÕIGUSAKTIS NÕUTUD MUUD ANDMED

-

4. KOKKUVÖTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG

Tuginedes visuaalsele ülevaatusle ning kättesaadavale dokumentatsioonile võib kinnitada, et ehitised on konstruktsiooni osas ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamiseks ohutu. Hoone vundament on püsiv, keldrikorruusel ei ole näha vundamendist/soklist tulenevat üldist niiskuse sissevoolu – näha oli lokaalsete lekete põhjustatud jälgi, mille põhjused olid paikvaatluse ajaks likvideeritud, kanalisatsioonitoru lekkest oli siiski lokaalset niiskumist. Hoone välisseinte osas suuremaid pragusid ei tuvastatud ning välisseinte seisukord on hoone vanust arvestades hea. Välisseinte osas on peamised muudatused toimunud avatäidete vahetamisega ning suures osas lodžade kinni ehitamisega. Korrektselt soojustamata lodžade kasutusele võtmine köetavate eluruumidena võib külmasildadest tingituna põhjustada niiskuse kondenseerumist ja hallituse teket, seda enim nurgapiirkondades, millega võib kaasneda oht ruumi kasutajate tervisele, mistõttu soovime nende kasutusotstarve jätta muutmata. Välja vahetatud osas on katusekate heas seisukorras, kuid vanem osa vajab samuti välja vahetamist.

Tuvastatud probleemkohad:

1. Metallist keldriuksel hoone põhjaküljel on vandalismitähted;
2. Sillutusriba ja sokli üleminek on veekahjustusega;
3. Sokli välisviimistlus on kahjustunud ja raud paljandub – välisviimistlus eemaldada, raud puhastada ja katta kaitsekihiga, seejärel soojustada ja lisada uus välisviimistlus;
4. Akende ees on vanad aknaplekid mis on oma eluea lõpul – aknaplekid terviklikult välja vahetada kogu hoonel;
5. Krohv kukub viimaste korruste välisseintelt alla – eemaldada lahtine krohv ja teostada ajutine lokaalne parandustöö, planeerida tulevikus terviklik rekonstrueerimine;
6. Tõmbid kontrollida rekonstrueerimise käigus, suurematest deformatsioonidest või amortiseerumistest teavitada käesoleva töö autorit;
7. Keldrikorruse trepi all on praod – võtta kuni renoveerimiseni jälgimise alla;
8. Veemõõdukuse ümber on torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti kondensaadist – isoleerida torustik keldrikorruusel;
9. Torustiku kinnitused keldri vahelaele kohati napid – kinnitada torustikule kinnitused 1,5 m sammuga;
10. Arusaamatu lahendus kanalisatsioonipüstaku juures, vanale torule on PVC jätkutoru, millel on omakorda kraan;
11. Torustiku ümber keldrikorruse ja esimese korruse vahelae vaheviigul puuduvad tuleohukemansetid – enne renoveerimistööde planeerimist vajadusel konsulteerida tuleohutuseksperdi või Päästeametiga, koostada projekteerimise raames tuleohutuse osa projekt ning tagada hoones vajalikud tuleohuketsoonid;
12. Korteritele paigaldada tuleohukeused – jagada korterid nõuetele vastavasse tuleohuketsoonidesse paigaldades neile tuleohukeused, vajadusel konsulteerida tuleohutuseksperdi või Päästeametiga;
13. Trepikoda on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud, keraamiline plaat põrandal on osaliselt irdunud – eemaldada lahtised plaadid ja lisada uued, võimalusel uuendada kogu trepikoja siseviimistlus;
14. Pragu katusekorruusel võtta kuni renoveerimiseni jälgimise alla – remontida praod;

-
15. Lamekatuse ülespööre on kohati lahendatud ebastandardiselt – lamekatuse katusekate vajab osaliselt välja vahetamist;
 16. Ilmastik on tellist katusel murendanud – lahtised osad eemaldada, krohvida;
 17. Piire katusekorrusel on saanud kahjustada – piire välja vahetada;
 18. Vihmavee äravool on kõrgemal kui katus ise ning kaetud kattega, ilmastikuvee äravool ei ole tagatud – lahendada ilmastikuvee äravool katuselt;
 19. Küttesüsteem on välja vahetatud osaliselt, mõni korter on läinud üle eraldiseisvale gaasiküttele – kaugküttesüsteemi jäänud korterite küttesüsteem lahendada tervikprojektiga, vahetada välja kõik radiaatorid. Kütte-, vee- ja kanalisatsioonitorustik on soovitatav uuendada täielikult, kuna säilitatud vana torustiku eluiga on tõenäoliselt ammendumas, kuna paiguti esineb torustikul märke korrosioonist, mis võib viia lekedeni. Torustiku kombineerimine erinevat tüüpi materjalidega ei võimalda tagada torustiku hüdraulilist tasakaalu ja efektiivset toimimist. Osaliselt asendatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ei ole korrektselt kinnititega varustatud, mistõttu esineb täiendav risk liidete purunemiseks. Tehnosüsteemide korrektseks toimimiseks on vajalik süsteemi uuendada ühtse tervikuna, kaasates sellesse kõik süsteemi kuuluvad korterid. Asendada tuleb olemasolev torustik ning radiaatorid, paigaldada uus torustik koos tasakaalustus- ja reguleeriventiilidega;
 20. Niiskuskahjustuse jäljed välja vahetatud akna juures – soovitatav on välja ehitada tänapäevane ning soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, millega on võimalik tagada tänapäevastele tingimustele vastav õhuvahetus eluruumides ning saavutada kokkuhoidu soojusenergia kuludelt. Hoone ventilatsioon on algselt kavandatud loomuliku ventilatsioonina, mille toimimise eeldusteks on ebatihedused välispiirete, uste ja akende osas. Algsed avatäited on asendatud tänapäevasemate, õhutihedamatega, mistõttu loomuliku ventilatsiooni toimimine selle algselt kavandatud kujul on häiritud;
 21. Elektrijuhtmestik on vana, kuid ühiskasutuses olevas osas elektripaigaldise auditi alusel ohutu – võimaluse välja vahetada tervikprojekti raames. Hoone elektrisüsteemi juures on vajalik teha parendusi, korrastada tuleb elektri kaabeldus ja ühendused ning korterite elektrikilpides lisada rikkevoolukaitselülitid;
 22. Lodžad on lahendatud erinevalt ja ligi pääsetud korterite lodžadel esines pragusid, betoon oli pudenenud paljandades raua – ohutuse tagamiseks eemaldada lodžad täies mahu, paigaldada uued, ehitada kõik ühetaoliselt kinni;
 23. Trepikoda on puidust siseseina ja uste abil jaotatud kaheks: küteta ja küttega alaks. Temperatuuride ühtlustamiseks soovitame jaotus kõrvaldada ning trepikoda soojustada, rangelt jälgida tuleohutusnõudeid;

Hoone asub kõrge radooniohu piirkonnas on soovitatav on teostada esimese korruse korterites radoonitaseme mõõtmised. Tulemustest lähtuvalt võib olla vajalik kasutusele võtta meetmeid radoonitaseme alandamiseks. Sundventilatsioonisüsteemi rajamine korteritesse on võib taseme alandamiseks piirväärtuseni olla piisav, kuid vajalike meetmete üle otsustamine saab toimuda peale mõõtmistulemuste saamist ning vastava ala spetsialistiga konsulteerimist.

Kõikide kavandatavate tööde jaoks on vajalik koostada nõuetekohane ning tegelikku olukorda arvestav ehitusprojekt. Ehitusprojekt peab tervikuna käsitlema kõikide tööde teostamiseks vajalikke osasid, sh. tuleohutuse, kütte, ventilatsiooni, vee, kanalisatsiooni, tugev- ja nõrkvoolu, дренаži ning sadevete kogumise ja eemale juhtimise süsteeme. Hoone on määratud energiatõhususe mõtte C klassi, mistõttu tungivat vajadust lisasoojustusele teoreetiliselt ei ole, aga hoone ei ole eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav. Hoone tehnosüsteemide uuendamisel tuleb vaadelda hoonet kui tervikut ja tagada selle korrektne toimimine. Eelkõige tuleb lahendada nõuetekohane sisekliima ja tagada piisav ventilatsioon, mis on uute akende paigaldusega häiritud. Hoone renoveerimistööde teostamisel tuleb kinni pidada ehitamise heast tavast, samuti ehitamise dokumenteerimisele esitatavatest nõuetest. Enne ehitustöödega alustamist tuleb kavandatav ehitustöö ning ehitusprojekt kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, st. taotleda ehitusluba.

4.1. MITTEVASTAVUSTE KORRAL ETTEPANEKUD NÕUETELE VASTAVUSSE VIIMISEKS

Esmajärjekorras oluline peatada krohvi irdumine viimaste korruste välisseintelt, st eemaldada lahtine krohv ja teha minimaalselt lokaalne parandustöö – alla kukuvad tükid võivad olla eluohtlikud. Ümbrus on küll tõkestatud ohutuslindiga, kuid see ei lahenda olukorda (lapsed, loomad ei pruugi ohtu hinnata täiskasvanutega võrdväärselt).

4.2. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE LOETELU

Ehitise dokumendid

- Arhitektuurne eelprojekt 23.11.2005 (EHR ehitusloa taotluse nr. juures kirjena, projekti kaasas pole).
- Projekt „Elektrivarustus“ kp 27.12.2005 (EHR ehitusloa taotluse nr. juures kirjena, projekti kaasas pole).
- Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks –
- Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks – 10.03.2006.
- Andmete esitamise teatis – kõikide korterite küttesüsteemi kohta, kp 10.06.2019.
- Andmete esitamise teatis – korter 1 küttesüsteemi kohta, kp 25.02.2021.
- Andmete esitamise teatis – lisati juurde hinnang korter 36 ümberehituse kohta, kp 11.11.2021.
- Andmete esitamise teatis - küttesüsteemi kohta, kp 14.02.2023.
- Andmete esitamise teatis - küttesüsteemi kohta, kp 13.04.2023.
- Energiamärgis – , kp 16.02.2024.
- Korterelamu l Jõhvis välisseinte termoülevaatuse aruanne - kp 22.01.2024.

Kasutuskontroll

- Elektripaigaldise korraline audit korterelamu elektripaigaldise ühiskasutuses olev osa kohta – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 14.09.2021.
- Elektripaigaldise kontrollimõõtmise aruanne – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 14.09.2021.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll trepikoja torustiku kohta – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 18.11.2022.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll korterite 1 (puudustega) ja 27 kohta (paigaldis puudub, kuid kirjas on, et pliidi ja voikumühendus lekib) – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 24.03.2023.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll korteri 40 kohta – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 16.12.2024.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll korterite 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43 ja 44 kohta. Puudustega: 1, 2, 16, 17, 21, 23, 27, 28, 35, 43 – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 14.01.2025.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll korterite 16, 21, 28, 35, 41 (puudustega: vooliku ja arvesti ühendus) ja 43 kohta – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 03.02.2025.
- Gaasipaigaldise kontrolli protokoll korteri 23 kohta – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 04.02.2025.

Tahkekütte küttekoldeid ega ventilatsiooniagregaatid hoones ei ole.

Tarbimislepingud

- Elektri võrgulepingud
- Maagaasi võrguteenuse osutamise leping – „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kp 01.10.2007.

Seadusandlik osa

- Ehitusseadustik (EhS), (RT I, 11.06.2024, 6), Riigikogu 11.02.2015 seadus jõustunud 01.07.2015.
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (EhSRS), (RT I, 11.06.2024, 3), Riigikogu 18.02.2015 seadus, jõustunud 01.07.2015.
- Ehitusseadus (RT I, 04.07.2013, 8), Riigikogu 15.05.2002 seadus, jõustunud 01.01.2003.
- Ehitise auditi tegemise kord (RT I, 20.10.2020, 4), Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr. 61, jõustunud 23.10.2020.
- Eluruumidele esitatavad nõuded (RT I, 09.07.2020, 17), Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr. 85, jõustunud 06.07.2015.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (RT I, 23.02.2021, 13), Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17, jõustunud 07.04.2017.

Muud töö tegemise alused

- Ehitise erakorralise auditi tellimus.
- Objekti kohapealse ülevaatuse andmed.
- Fotod ehitisest.
- Kontaktisiku selgitused ja tellija poolt esitatud dokumendid.
- Muu avalik teave, sh ehitisregister, maaregister, üldplaneering.

5. KÕRVALISED PUUDUSED

-

5.1. EHITUSPROJEKTI ASENDAVA AUDITI KORRAL PLAANID, VAATED

-

6. FOTOD



Foto 1. Vaade läänest, hoonest väljaulatuv osa on trepikoda, mille plekist sein ei ole soojustatud.



Foto 2. Vaade põhjast.



Foto 3. Vaade idast, kõik rõdud on lahendatud erinevalt.



Foto 4. Vaade lõunast, osaliselt on rõdudel aknad, osaliselt ei ole.



Foto 5. Lisasissepääsu ees keldrisse hoone põhjaküljel on vandalismijälgedega metalluks, trepipiirded amortiseerunud.



Foto 6. Sillutusribalt üleminek soklile hoone põhjaküljel, näha on niiskuskahjustusi.



Foto 7. Paljanduv raud puhasada ja katta kaitsekihiga – soojustada ja lisada uus välisviimistlus.



Foto 8. Sokli välisviimistlus on kahjustunud, esinevad praod – eemaldada lahtised osad, lisada soojustus, lisada uus välisviimistlus.



Foto 9. Soklilt on välisviimistlus ära kukkunud, eemaldada kogu soklilt lahtised osad, soojustada ning viimistleda.



Foto 10. Akende ees on vanad aknaplekid, mis on täielikult amortiseerunud .



Foto 11. Krohv viimastel korrustel on lahti ja osaliselt alla kukkunud.



Foto 12. Alla kukkunud krohvi piirkonna ette on tõmmatud ohutuslint.



Foto 13. Ülemistele korrustele on paigaldatud tõmbid.



Foto 14. Ülemistele korrustele on paigaldatud tõmbid.



Foto 15. Sissepääs keldrikorrusele põhjaküljelt, vundamendis paljandunud terasest korrodeerunud osad.



Foto 16. Keldrikorruse trepialune, teraselemendid puhastada ja katta korrosioonikaitsega.



Foto 17. Vundamendi teraselemendid kaitsekihita, puhastada ning katta uue kaitsekihiga.



Foto 18. Veemõõdukõlme all on ämber – torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti põrandal.



Foto 19. Torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti kondensaatveest.



Foto 20. Veemõõdusõlme all on ämber – torustik isoleerimata, näha on niiskeid kohti põrandal.



Foto 21. Torustiku isoleerimata.

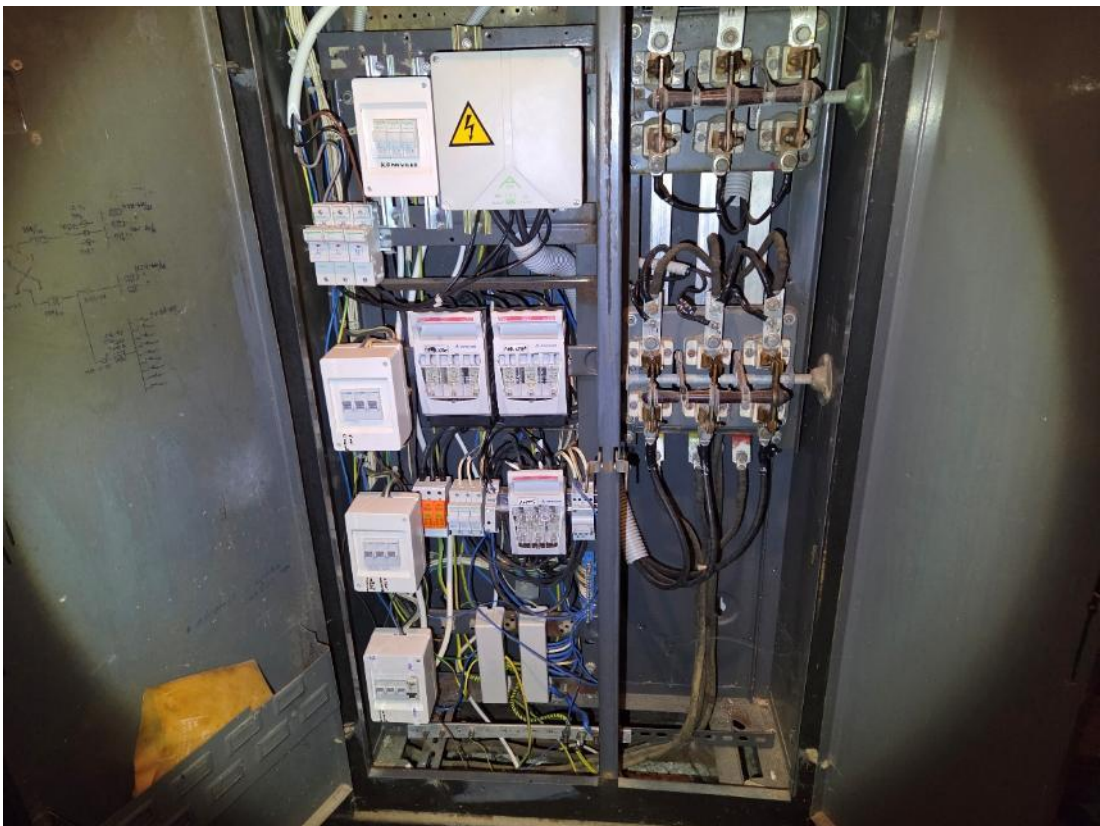


Foto 22. Elektrikilbis on teostatud uuendustöid.



Foto 23. Kilbiruum.



Foto 24. Keldris on niiskuskahjustused, mis vajavad likvideerimist esimesel võimalusel amortiseerumise peatamiseks.



Foto 25. Torustiku kinnistusi napib, torustik isoleerimata.



Foto 26. Arusaamatu lahendus kanalisatsioonitorusikul, paigaldatud kraan kanalisatsioonitorule.



Foto 27. Torustikul napib kinnitusi, vaheviigul puuduvad tuletõkkemansetid, läbiviigud ei ole tihendatud.



Foto 28. Vaheviigul puuduvad tuletõkkemansetid, paigaldatud vaht ei taga tuletõkkeseksiooni.



Foto 29. Raud paljandub, vaja puhastada, lisada kaitsekiht ja katta siseviimistluskihiga.



Foto 30 Soojussõlme on renoveeritud, torustik on isoleeritud.



Foto 31. Keldrikorruse trepi all on praod – võtta kuni renoveerimiseni jälgimise alla.



Foto 32. Pääs keldrisse.

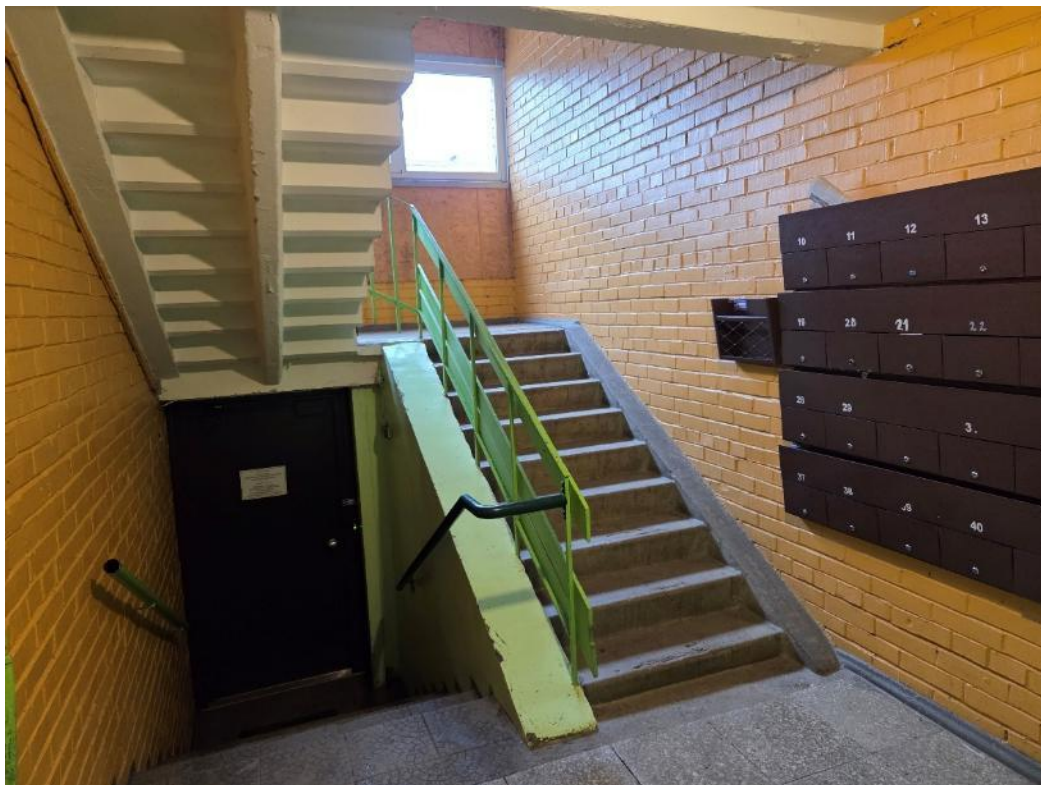


Foto 33. Trepikoda on heas seisukorras, kuigi siseviimistlus on vananenud.



Foto 34. Küttete trepikoda eraldavad köetavast osast puituksed.



Foto 35. Korteritele paigaldada tuletõkkeuksed.



Foto 36. Liftihall.



Foto 37. Trepikoda on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud.



Foto 38. Trepikoda on heas seisukorra, siseviimistlus on vananenud, keraamiline plaat põrandal on osaliselt lahti tulnud.



Foto 39. Trepikoda on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud.



Foto 40. Sissepääs hoonesse on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud.



Foto 41. Sissepääs hoonesse on heas seisukorras, siseviimistlus on vananenud.



Foto 42. Liftile teostatakse korralisi hooldustöid.



Foto 43. Lifti on paigaldatud hoone energiamärgis



Foto 44. Lifti masinaruum katusekorrusel



Foto 45. Tõmbi osa trepikojas.



Foto 46. Pragu pööningul võtta kuni renoveerimiseni jälgimise alla – lisada parandussegu.



Foto 47. Seisukord on hea, niiskuskoldeid ei tuvastanud, vahelagi korrodeerumisjälgedeta.



Foto 48. Seisukord on hea. niiskuskoldeid ei tuvastanud, vahelagi korrodeerumisjälgedeta.



Foto 49. Hoonel on lamekatus, mis on osaliselt välja vahetatud.



Foto 50. Lisada renoveerimise käigus parandussegu.



Foto 51. Seisukord on hea, niiskuskoldeid ei tuvastanud, vahelagi korrodeerumisjälgedeta.



Foto 52. Seisukord on hea, niiskuskoldeid ei tuvastanud, vahelagi korrodeerumisjälgedeta.



Foto 53. Läbiviigu juures on näha varasemat niiskuskahjustust. Kontrollida läbiviiku katusest rekonstrueerimise käigus.



Foto 54. Võtta renoveerimiseni jälgimise alla, vajadusel paigaldada lisarauad, koostada rekonstrueerimisprojekt.



Foto 55. Lamekatus vajab osaliselt välja vahetamist.



Foto 56. Lohud on liiga suured, vee kogunemise võimalus.



Foto 57. Ilmastik on tellist murendanud – lahtised osad eemaldada, üle krohvida.



Foto 58. Piire on saanud kahjustada.



Foto 59. Välja vahetatud katusekatte osa.



Foto 60. Vihmavee äravool on kõrgemalt kui katus ise ning kaetud teraskattega – ilmastikuvee äravool ei ole tagatud.



Foto 61. Siseviimistlus korteris.



Foto 62. Korteris on vana malmradiaator.



Foto 63. Niiskuskahjustuse jäljed välja vahetatud akna juures.

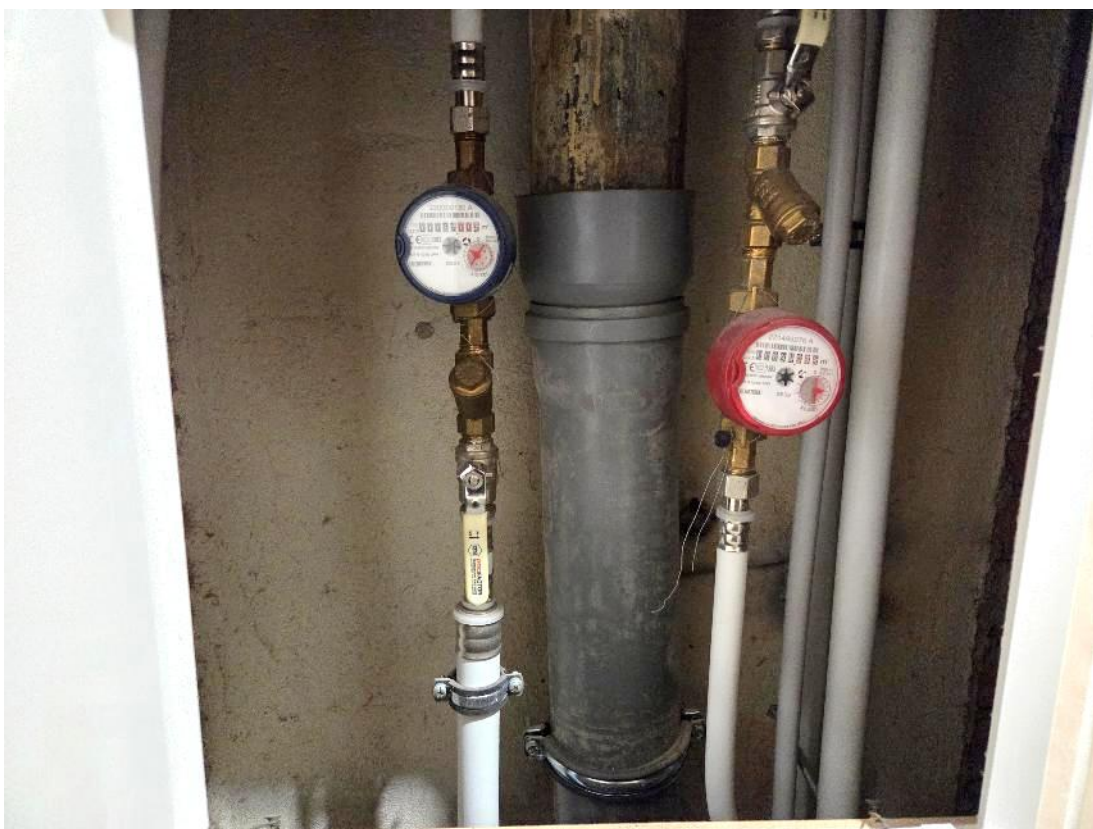


Foto 64. Veemõõdusõlm korteris. Osaliselt on malmkanalisatsioonitoru asendatud PVC toruga.



Foto 65. Elektriikaabeldus on enamjaolt hoone ehitusaegne.



Foto 66. Trepikojas olev pragu võtta jälgimise alla, koostada trepikoja terviklik rekonstrueerimisprojekt.



Foto 67. Soovituslik on korteris siseviimistlus uuendada.

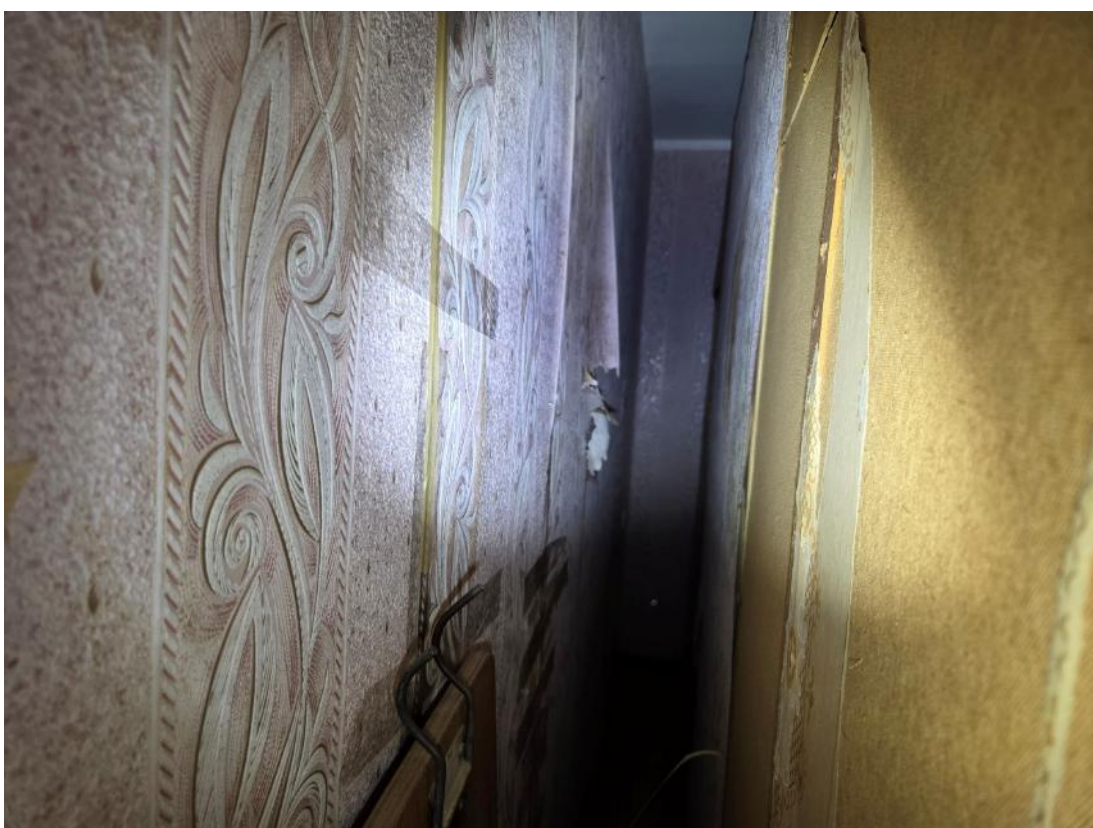


Foto 68. Välisseina ette pandud kapp, ventilatsioon häiritud, sein niiskub ja tekib hallitus – soovituslik on kapp eemaldada.

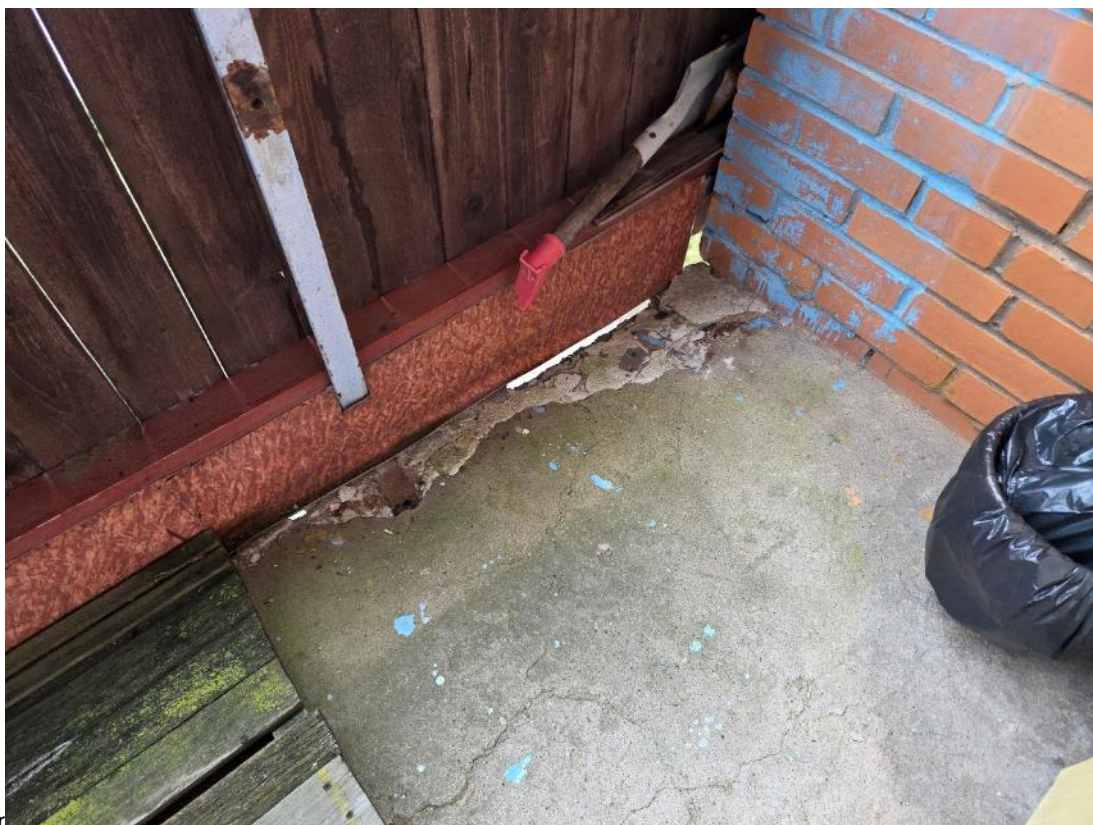


Foto 69. Lodžal on betoon murenenud, raud on paljandunud ja korrodeerunud.

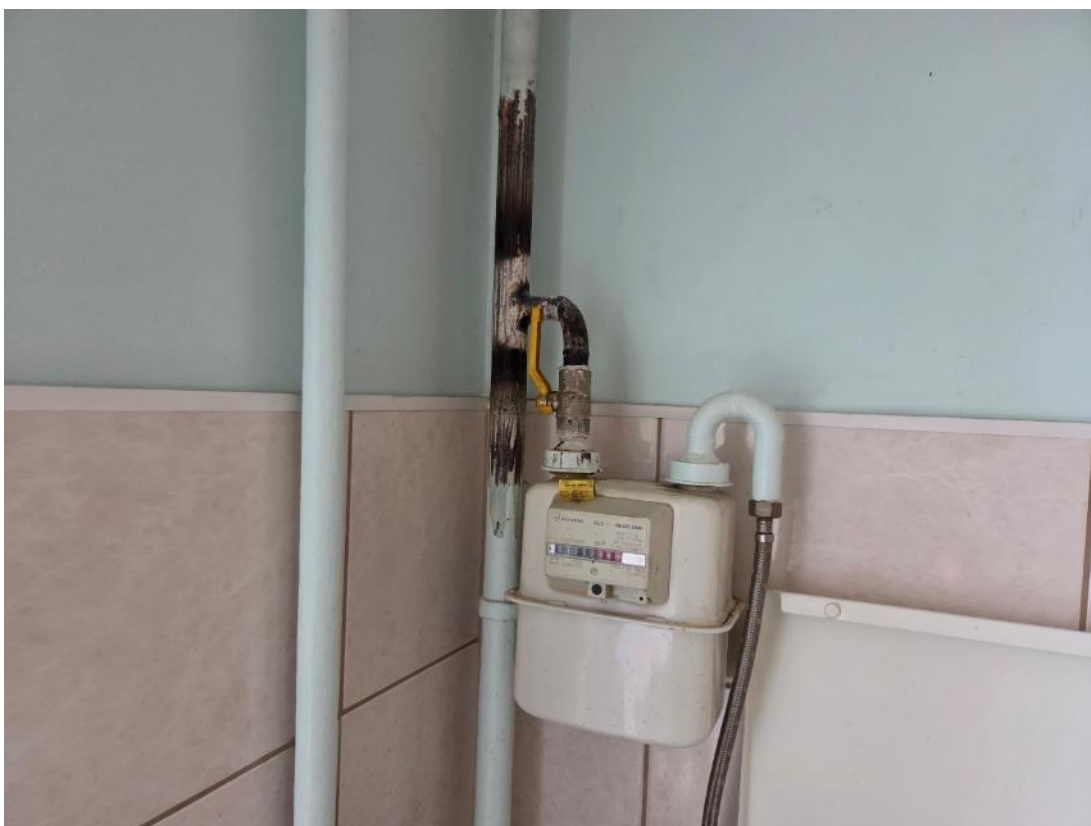


Foto 70. Gaasiarvesti korteris.

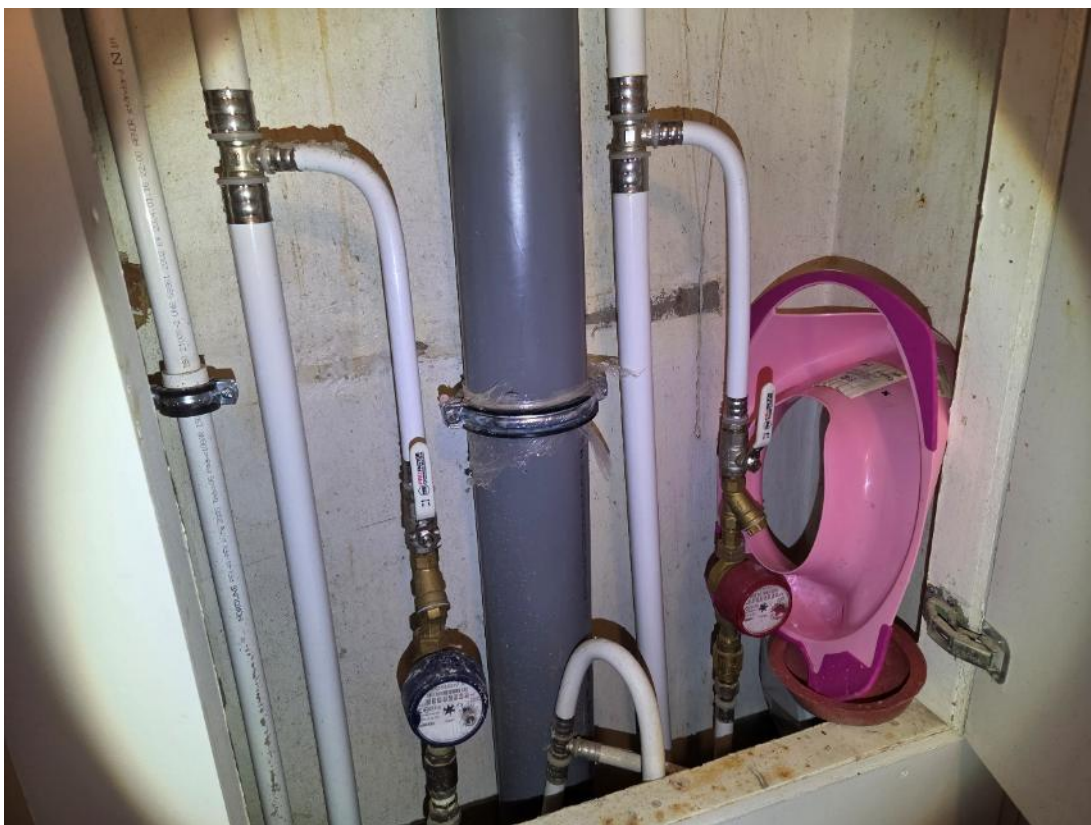


Foto 71. Veemõõdusõlm korteris.



Foto 72. Uus radiaator korteris.



Foto 73. Osaliselt on säilinud vana elektrikaabeldus.