

Viinistu eramu ehitustehnilise olukorra hinnang

01.11.2025

Tellija:

Aadress: Viinistu küla, Kuusalu vald

Viinistu küla eramu omanikud on palunud vaadata üle olemasoleva hoone tehnilise seisukorra, et hinnata, kas antud hoone konstruktsioone on võimalik kasutada ning teostada hoone ehitustööd ilma olemasolevaid konstruktsioone, tarindeid ja vundamenti lammutamata

Hoone asub kinnistul, kus hoone ümber on väga suured pinnase kõrguse erinevused. Sõidutee poolne osa on ligi 1,5 m kõrgemal kui hoone vastas külg.

Hoone ühes osas asub kelder, kus on hästi tuvastatud raudkivi ja maakivi vundamendi osad. Kivide vahel on tühimikud, kuid välimine piir on osaliselt betoneeritud, et saavutada sirge serv või siis ka tugevdamiseks. Esmapilgul silmaga hinnates, ilma proovide tegemiseta, on vundament hoone all stabiilne ja tugev.

Hoones on näha, et vundament on laiem kui välisseina tuhaplokk ning osaliselt on vundamendi ja seina vahele pandud ka pinnase niiskuse eraldamiseks ruberoidi. Terves perimeetris ruberoidi ei tuvastatud, kuid võib ka olla, et nendes kohtades on rubereoid seina piirist eemaldatud ja seina ning vundamendi vaheline eraldusriba eksisteerib.

Keldri lagi on tehtud vanade raudtee liiprite või I-talade abil. Talade alumine külg roostetab, kuid võttes arvesse materjalide omadusi ning materjali paksust, ei ole rooste materjali kahjustanud ning ei kujuta ohtu hoone põrandale või keldri laele.

Hoone kandvad seinad on laotud vanast tuhaplokkist, mille paksus on ca 300mm. Tuhaploki ladumisel on jälgitud ladumise printsiipe ning ploki seisukord on hea. Avade tegemisel on kasutatud L-kujulist nurkraudu. Igal sillusel on paigaldatud kaks nurkrauda, mille peale ülekate seinalle on ca 200mm. Silluse paigaldusel on jälgitud silluste paigalduse põhimõtteid. Sillused ei ole omavahel seotud ega kinnitatud külgedelt tuhaplokkidesse, mida peab tegema hilisemate tööde käigus.

Mõne vaheseinal on tehtud ava kohta, kus sillus enam ei kannu vastavalt ehitustavadele ning antud kohas tuleb ava ladudad kinni või liigutada sillus vastavasse kohta.

Hoone vahelae prussideks on kasutatud ehituspuidu mõõtudega ca 50x120 või ca 50x150 mm. Vahelagi on täidetud saepuruga ning alt poolt osaliselt kaetud laudisega. Vahelaed talad

toetuvad vaheseinale ning välisseina avadesse. Vahelaetalad toimivad ka katuse sarikate tõmmina, takistades katuse ja välisseinte laiali valgumist. Talade ühendus sarikatega ning talade ühendus välisseintega tuleb üle vaadata ning vajaduselt teha tugevdusi.

Vahelae peal on 32 mm põrandalaud, mis tundus väga heas seisukorras ning kasutatav põrandana, mille eemaldamine ei ole vajalik.

Katus on amortiseerunud eterniit, mis sisaldab asbesti. Eterniit tuleb kindlasti eemaldada, kuna on auklik ja on näha läbisadusid. Katuse kandvate sarikate sisukorda hinnata ei saanud, kuna laes oli puit ning sarikaid näha ei olnud. Arvestades katusekatte olukorda, tuleb vaadata, kas sarikad on saanud veekahjustusi ja vajadusel need asendada või paigata ja tugevdada.

Korstna ja slepi seisukorda ei hinnatud, need tuleb üle vaadata korstnapühkija poolt või kutselise potsepa poolt, kes ütleb, kas ahjud ja korstnad on heas seisukorras.

1. Tugipost vajab paremat sidumist



2. Ava tuleb kinni laduda või sillust nihutada.



3. Vahelaetalade toepunktid eraldada tuhaplokist SBS, ruberoidiga või sarnase tootega



4. Vana ava kinni ladudes näiteks Fibo 5 või Aeroc 300 mm plokiga, võib silluse eemaldada



Järeldus:

Hoone tehniline seisukord on rahuldav ning hoone konstruktsioone võib kasutada edasistel ehitustöödel.

Ruumide planeerimisel ja avatäidte tegemisel on oluline jälgida samu printsiipe, mis senimaani kasutatud on. Vanad avad laduda kinni ning uutele avadele paigaldada sillused piisava kandega seinale. Jälgida, et silluste alla ei jääks väikeseid tuhaploki tükke ja 1/3 tuhaplokist oleks minimaalne ääre tükk, parem kui oleks 1/2 tuhaplokist ääre tükiks.

Katuse kate eemaldada täielikult ning ehitusel kasutada korrektset puitkatuse konstruktsiooni ehitust, seal juures jälgida tuulutusi ja aluskatte valikuid. Kui katusealune ehitatakse välja ning soojustatakse, tuleb kasutada hingavat aluskatet, mis ei oleks turul kõige soodsam toode vaid, mille toote sertifikaadid ja deklaratsioonid vastaksid ka tegelikkusele.

Katuse tuulutuse ja roovi kinnitusel jälgida kinnitusvahendi põhimõtet 2/3 ankurdus pinda kinnitusvahendil.

Maja väline soojustamine on ainuõige variant, mida saab teha erinevate lahendustega. Õige lahenduse leidmisel ja tööde teostamisel jälgida paigaldusjuhendeid ning ehitusnorme. Fassaadi ja sokli soojustamisel lähtuda materjali valikust ning soojusjuhtivuse tegurites.

Keldri lae talad enne järgnevaid töid osaliselt puhastada, kruntida ja värvida. Lisaks on soovituslik keldri lagi soojustada.

Volitatud ehitusinsener tase 7

Omanikujärelevalve tase 6