

OÜ Inseneribüroo Kande
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Tel. 6 645 899
MTR nr. EP10988685-0001
Reg. kood 10988685

Töö nr: 23K031
Tellij: Sten Sinisalu

KORTERELAMU
RAVILA TN 22, TALLINN
ARVAMUS HOONE KATUSE
KONSTRUKTSIOONIDE KOHTA

Koostaja:

Vahur Mägi

/ volitatud ehitusinsener tase 8 /

Versioon:

1

Kuupäev:

23.12.2023

1. ARVAMUSE TEOSTAJA

Ekspertiisi koostaja	Inseneribüroo Kandev OÜ
	Laki põik 2, Tallinn 12915
	Registreeringu nr EPE001545
Vastutav isik:	Vahur Mägi
Kutse:	Volitatud ehitusinsener tase 8
	Tunnistuse nr 155704
	Spetsialiseerumine: hoonete ehitus
	Kompetents: hoone ehitusprojekti koostamine
Kutse:	Volitatud ehitusinsener tase 7
	Tunnistuse nr 155705
	Spetsialiseerumine: hoonete ehitus
	Kompetents: ehitusprojekti ekspertiis

2. ARVAMUSE TELLIJA

Arvamus on tellitud Ravila tn 22 korter nr 2 omaniku Sten Sinisalu poolt. Paikvaatlus teostati 03.09.2023. Paikvaatluse juures viibis korteri nr 3 elanik Terje Didvig. Korteri nr 3 omanik on Sven Sinisalu.

3. HOONE KONSTRUKTIIVSE LAHENDUSE KIRJELDUS

Tegemist on enne Teist Maailmasõda ehitatud kahekorruselise keldriga korterelamuga. Hoonel on kivimüüritisest kandvad seinad.

Hoones on neli korterit. Kaks korterit paiknevad esimesel ning kaks teisel korrusel (2 ja 3).

Hoonel on mitteköetav pööning ning valtsplekist kelpkatus. Ütluste järgi on hoone valtsplekist katus ehitatud 1970 -l aastatel.

Hoone vaated on fotodel 1 ja 2.

4. ESITATUD KÜSIMUSED

Hinnata katuse konstruktsioonide ehitustehnilist seisukorda.

Kas olemasolev katus on mõistlikult renoveeritav või tuleks ehitada uus katus?

5. ARVAMUS

Korteri nr 3 on korteri laes näha mitmes kohas niiskus ja veekahjustused (vt Fotod 3...5). Magamistoa nurgas on arenenud küllaltki suur hallitussente koloonia (Foto 4). Lekkekohad on nähtavad hoone pööningul, kus teise korruse elanikud on üritanud katusele lekkinud vett koguda erinevate anumatega (Fotod 6 kuni 9). Seega ei täida hoone katus kõige tähtsamat katusele esitatavat nõuet – katuse ei ole vettpidav.

Fotodelt 10 ja 13 on näha et katuseplekk on roostes, krobeline ja kühmuline. Sinna on tehtud erineval ajal avasid antennide jmt kinnitamiseks, mis on korrektselt tihendamata. Valtsid on kõverad ja kohati maha paindunud. Lekete põhjus võibolla nii valtside ebapiisav veetihedus kui ka ilmselt kohati on eriti just neelukohtades ja veesuunajate juures katuseplekk lihtsalt läbi roostetanud. Ebakorrektselt on tihendatud korstnate ja torude läbiviigid (foto 10). Tänapäevase lahenduse kohaselt oleks korrektne sellisele katusele paigaldada aluskile. See väldiks katusepleki alapinnale kondensaadi tekkimist. Olemasoleva lahenduse korral tilgub pleki alune kondensaad pööningu soojustusele ja võib samuti põhjustada või on juba põhjustanud täiendavaid niiskuskahjustusi pööningu ja korteri vahelise lae konstruktsioonides.

Oluliseks puuduseks on asjaolu, et ühes kohas on vihmaveetoru ilmselt torus külmunud jää raskuse tõttu ära kukkunud. Seetõttu märgab torujuppidest voolav vihmavesi hoone krohvitud seinasid (Foto 14). Selline olukord on sein konstruktsioonide jaoks äärmiselt halb. Peagi tekivad sein krohvile külmakahjustused ning samuti võib liigne vesi sattuda sein soojusisolatsiooni ning kandekonstruktsioonidesse.

6. KOKKUVÕTE JA HINNANG

Värvitud valtsplekist katus on jõudnud oma eluea lõppu. Ligikaudu 50 aasta vanune katus on roostes ning lekib. Vihmaveetorud on samuti roostekahjustustega ning osaliselt lagunened.

Majanduslikult ja tehniliselt oleks kõige mõistlikum olemasolev katuseplekk demonteerida ning ehitada hoonele uus valtsplekist katus. Uue katuse ehitamisel tuleks korrastada olemasolev toolvärk ning pleki aluslaudis. Paigaldada tuleks kondensaadi vastane aluskile ning uued vihmaveetorud. Vihmaveetorudesse oleks mõistlik paigaldada küttekaablid, mis takistaksid torudes vee külmumist ja seega vihmaveetorude jääga ummistumist ning ära kukkumist.

Olemasoleva katuse remontimine (lekete lappimine, vihmaveetorude kinnitamine jne) oleks ainult probleemide mõneks ajaks edasi lükkamine. Katuses on lekkekohti nii palju, et nende tuvastamine ning sulgemine on väga töömahukas ja ei pruugi 100% õnnestuda. Tuleb rõhutada, et mitte vettpidav katus on üks enim hoone konstruktsioone ja eluiga kahjustav puudus. Praegune olukord kus lekkekohtadesse on paigaldatud anumaid, mida peab regulaarselt tühjendama ei ole jätkusuutlik. Hallitusseente eluruumides vohamine on otseselt tervisele ohtlik. See võib põhjustada elanikele tervisekahjustusi (allergiad, astma). Seega katuse läbijooksud kahjustava nii korteri omanike vara kui ka tervist. Pööningul lekete olevate anumate vahetamine ja tühjendamine on lisaks ohtlik tegevus. Inimene võib seda tehes kergelt kukkuda või muul moel ennast vigastada.

Korterelamu omanikel tuleks võimalikult kiiresti leida lahendus kuidas vahetada hoone katus. Veekahjustused mõjutavad tervet hoonet, mitte ainult ülemisi kortereid.

7. LISA. FOTOD



Foto 1. Hoone vaade Ravila tänava poolt



Foto 2. Hoone vaade J. Mändmetsa tänava poolt



Foto 3. Veekahjustused korteri nr 3 laes



Foto 4. Veekahjustused ja hallitusseente koloonia korteri nr 3 laes



Foto 5. Veekahjustused korteri nr 3 laes



Foto 6. Katuse lekkekoht, pildistatud pööningult.



Foto 7. Katuse lekkekoht, pildistatud pööningult.



Foto 8. Niiskuse jäljed pööningu käiguteel



Foto 9. Veeleke korstna kõrval koos hädapärase vee kogumise „süsteemiga“



Foto 10. Teibiga tihendatud ebakorrekne korstna läbiviik



Foto 11. Roostes katuseplekk



Foto 12. Roostes katuseplekk



Foto 13. Roostes katuseplekk. Vanad ebatihedad antenni vmt kininnituskohad



Foto 14. Ära kukkunud vihmavetoru. Ülemise korruse sein on märgunud



Foto 15. Vihmaveetoru alumine osa. Käepärastest materjalidest on ehitatud sadevee hoonest eemale juhtimise „süsteem“