

/allkirjastatud digitaalselt/

29. oktoober 2024

EHITISE ERAKORRALINE AUDIT ELAMU EHITUSTEHNILISEST OLUKORRAST
AADRESSIL , TALLINN, HARJU MAAKOND



Tellija:

Reg. nr:

E-post:

SISUKORD

1. AUDITI EESMÄRK, MEETODID, MAHT JA LIIK	3
1.1. TÖÖ EESMÄRK	3
1.2. TÖÖ MAHT	3
1.3. TÖÖ MEETOD	3
1.4. TÖÖ LIIK	4
2. ÜLEVAATUSEL OSALEJAD	4
3. AUDITEERITAVA EHITISE EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA EHITISE TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS	4
3.1. EHITAMISE AEG	4
3.2. AJALOO LINE ÜLEVADE JA MUUDATUSED VÕRRELDES EHITUSPROJEKTIGA	4
3.3. KINNISTUL PAIKNEVAD EHITISED	19
3.4. EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD	19
4. ÜLEVAATUSE TULEMUSED	20
4.1. OLEMASOLEV OLUKORD	20
4.2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	20
4.3. ARHITEKTUUREHITUSLIK OSA	21
4.5. TEHNOSÜSTEEMID	38
4.6. HOONE VASTAVUS TULEOHUTUSNÕUETELE	42
4.7. KESKKONNAOHUTUS	43
5. ANDMETE OLEMASOLUL EHITISE PROJEKTEERINUD JA EHITANUD ISIKU NIMI JA KVALIFIKATSIOON	44
5.1. EHITISE EHITAJA	44
5.2. EHITAMISE AEG	44
5.3. EHITISE EHITUSPROJEKT	44
6. TEOSTATUD VISUAALKONTROLI KUUPÄEV: 12.04.2024	44
7. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID JA NENDE ALUSEL ANTUD PÕHJENDATUD HINNANG EHITISE VÕI EHITAMISE NÕUETELE VASTAVUSE KOHTA	44
7.1. VISUAALKONTROLL	44
7.2. KASUTUSKONTROLL	45
7.3. DOKUMENTATSIOONI KONTROLL	45
8. ÕIGUSAKTIS NÕUTUD MUUD ANDMED	46
8.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	46
8.2. ELURUUMILE ESITATAVAD NÕUDED	46
9. KOKKUVÕTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG EHITISELE LÄHTUVALT AUDITI EESMÄRGIST	47
10. ETTEPANEKUD	47
11. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE, MILLELE HINNANGU ANDMISEL TUGINETI, LOETELU	48

11.1. TÖÖ TEGEMISE ALUSED.....	48
11.2. KÄESOLEVA EHITISE AUDITI KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVAD NORMDOKUMENDID	48

Märkused:

1. Käesoleva auditi tekst koos tiitellehega on 48 lehel.
2. Audit on Tellija omand ja omab juriidilist jõudu hetkest, kui selle eest on aruande koostajale tasutud täies mahus vastavalt kokkulepitud summale.

Kinnitus: käesolevat auditit tegeva isikuna kinnitan, et vastan ehitusseadustiku § 18 lg-s 3 ja 4 sätestatud nõuetele.

Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

Vitali Mihhailov

1. AUDITI EESMÄRK, MEETODID, MAHT JA LIIK

1.1. Töö eesmärk

Käesolev ehitise erakorraline audit käsitleb elamu ehitustehnilist olukorda seoses Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 02.03.2022 koostatud ettekirjutusega nr 2212899/00013 põhiliste kandekonstruktsioonide püsivuse (üldehituse osa) ja tehnosüsteemide toimimise seisukohast ja annab üldise hinnangu hoone kasutamise ohutusele.

1.2. Töö maht

Kuna käesolev ehitis on valmis ja ehitusloa või -teatise kohustuslikke töid ei ole vaja teostada, käsitleb käesolev ehitise erakorraline audit hoone ehitustehnilist seisukorda ja vastavust ehitisele esitatavatele nõuetele (EhS §-d 11 ja 12) seoses kasutusloa taotlemisega või kasutamisest teavitamisega (vastavalt EhS lisale 2) põhiliste kandekonstruktsioonide püsivuse seisukohast (üldehituse osa) ja annab üldise hinnangu ehitise kasutamise ohutusele.

Ehitise püstitamise aluseks olev ehitusprojekt on olemas (arhitektuurehituslik, eelprojekti staadiumis, 1936. a). Lisaks on olemas ümberehituse aluseks olev kapitaalremondi projekt (arhitektuurehituslik, eelprojekti staadiumis, 1949. a), millel puuduvad joonised. Inventariseerimisjoonised pärinevad aastast 1958 ja 1999. Ümberehitamiste kohta aastal 1968 ja perioodil 2008-2011 puuduvad projektid, load ja ehitamise dokumendid (ehitustööde päevikud, kaetud tööde aktid jms).

Tellija soov on pädevate isikute dokumentide alusel (käesolev ehitise audit, lisaks korstnapühkija akt, ehitise tuleohutusaudit, elektripaigaldise audit, mõõdistusprojekt koos tehniliste andmetega, geodeedi poolt koostatud ehitusjärgne kontrollmõõdistus) täita tagasiulatuvalt eelmainitud ettekirjutuse nõuet nr 2: esitada ametile korterelamu ehitise audit hiljemalt 03.09.2022.

1.3. Töö meetod

Ülevaatus teostati visuaalselt, hetkeolukord fikseeriti pildistamisega, fotod on lisatud käesolevasse ehitise auditi aruandesse.

Ehitise auditi aruandega antakse hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste põhjendatuse kohta, ehitise nõuetele vastavuse kohta, ehitise ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutuse kohta ning kokkuvõtlik üldine hinnang ehitisele. Tulenevalt eelmainitud ettekirjutusest: „Auditi aruandest peab selguma, millised ehitustöid ja millal on teostatud ning sisaldama hinnangut ehitiste nõuetele ja ohutusele vastavuse/mittevastavuse kohta. Enne 01.01.2003 teostatud ehitustööde ja ohutuse hindamisel tuleb eelkõige arvestada, et ehitis peab vastama mehaanilise vastupidavuse ja stabiilsuse, tuleohutuse, hügieeni, tervise, keskkonna ning kasutamise ohutuse nõuetele. Pärast 01.01.2003 teostatud ehitustööde puhul peab olema hinnatud ehitise vastavust EhSi § 11 lg 2 ja § 12 toodud nõuetele.”

1.4. Töö liik

Ehitise erakorraline audit seoses Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 02.03.2022 koostatud ettekirjutusega nr 2212899/00013 hoones toimunud ehitustööde kaardistamiseks ja andmaks hinnangu ehitiste nõuetele ja ohutusele vastavuse/mittevastavuse kohta.

2. ÜLEVAATUSEL OSALEJAD

- Eva Valdna, ühistu esinaine, evavaldna@gmail.com;
- Vitali Mihhailov, käesoleva auditi koostaja, diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus nr. 162291, +372 5356 1256, rbelement.info@gmail.com;
- Kaido Karola, ehitusjuht, tase 6, , kutse-tunnistus nr. 162068, omanikujärelevalve tegemine, kaido@projektiburoo.ee;
- Ilja Jevlanov, Projektibüroo OÜ, diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus nr. 154756, +372 509 0899, ilja@projektiburoo.ee;
- Raiko Bach, Projektibüroo OÜ, müügijuht, +372 5559 9983, raiko@projektiburoo.ee;
- Kadri Kuurberg, Projektibüroo OÜ, ehitus- ja kasutuslubade projekteerija, +372 5301 1295, kadri.kuurberg@projektiburoo.ee

3. AUDITEERITAVA EHITISE EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA EHITISE TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS

3.1. Ehitamise aeg

korterelamut hakati püstitama enne II maailmasõda (1939-1945), eelmiste omanike sõnul aastal **1937**, kuid ehitustööd olid jäänud sõja tõttu pooleli. Vanim kaart, millelt hoone on tuvastatav, pärineb aastast **1946** ja see on ka märgitud EHRI. Aastast **1949** pärineb kapitaalremondi projekt. Hoone välisilmet muudeti oluliselt aastal **1968**, mil algne puithoone krohviti üle ning kaotati ära rõdud. Kõik korterid on ümber ehitatud erinevatel perioodidel vahemikus **2004-2018**.

3.2. Ajalooline ülevaade ja muudatused võrreldes ehitusprojektiga

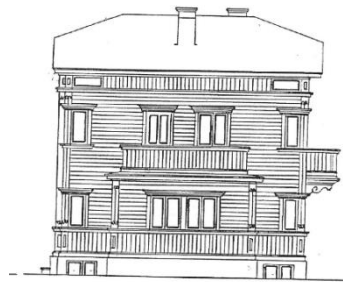
kinnistul paiknevale elamule ja suuremale kõrvalhoonele koostatud projekt on dateeritud kuupäevaga **08.09.1936**, selle on kootanud arhitekt N. Kamõšev. Elamu planeeriti kahekordse puithoonena (Joonised 1-3 ja Fotod 1-2), millel on keldrikorrus ja välja ehitamata pööning. Mõlemasse pääses trepikoja kaudu. Tundub, et tegu võis olla 20. sajandil levinud üürimajaga, mille juures tüüpiliselt ei kasutatud kõige kvaliteetsemaid materjale, vaid seda, mis oli kätte saada. Ka väidavad elanikud, et projekti

ei viidud ellu algsel kujul kuna „sõda tuli vahele“ – segasel perioodil ca 1939-1945 oligi ehitusmaterjalide valik kesine.

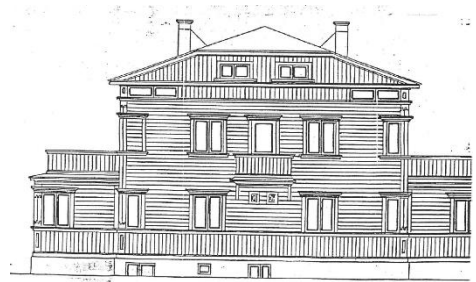
Hoones asus algprojekti järgi neli erineva suurusega korterit. Esimese korruse korteritel 1 ja 2 oli suur verandaosa, teise korruse korteritel 3 ja 4 olid alumise korruse verandade kohal rõdud. Keldrikorrusele planeeriti ehitada toiduainete ladustamis-pinnad ja pesuköök koos rullikambriga. Vesi ja kanal oli lahendatud lokaalselt.



Joonis 1. Esifassaadi vaade lõunast 1936, korter 1 arhiiv.



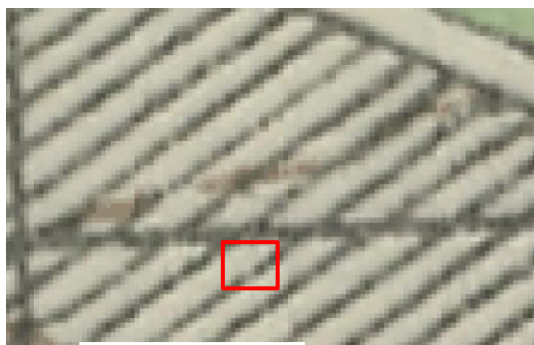
Joonis 2. Vaade hoonele läänest 1936, korter 1 arhiiv.



Joonis 3. Tagafassaad põhjast 1936, korter 1 arhiiv.

Elanike andmetel on hoone ehitatud aastatel **1937-1938**. Elanike sõnul esimese Vabariigi ajal esitatud projekti originaalkujul kunagi ei teostatud, kuid ehitusdokumente pole sellest ajast säilinud. Küll aga on teada, et keldrikorrusele ehitati lisakorter kohe algselt. See on iseloomulik Nõukogude ajale, mil olemasolevatesse hoonetesse sooviti mahutada maksimaalselt inimesi, või kasutades tolle aja sõnavara – kodanikke. See annab alust oletada, et ehitus võis jääda venima, võimalik, et 1938. aastaks saadi valmis vaid välisseinad ning sisemised tööd lõpetatigi alles uue valitsuskorra ajal. Ühtegi dokumenti ega kinnitust, mis ajal hoone kasutusele võeti ja sisse koliti, ei õnnestunud leida.

Kuna 1939. aasta NSVL topokaardil pole hooneid detailselt märgitud (Kaart 1), on vanim kaart, millelt elamu tuvastatav, aastast **1946** (Kaart 2), sama aasta on märgitud ka EHR-is elamu kasutuselevõtu ajaks.



Kaart 1. hoone tänane asukoht märgitud punasega. Maa-ameti Ajalooliste kaartide kaardikeskus, NSVL 0-42 topokaart 1:50 000, vanem 1939.



Kaart 2. hoone asukoht märgitud punasega. Maa-ameti Ajalooliste kaartide kaardikeskus, NSVL 0-42 1:10 000, 1946.



Foto 1. Vaade idast, korter 1 arhiiv.

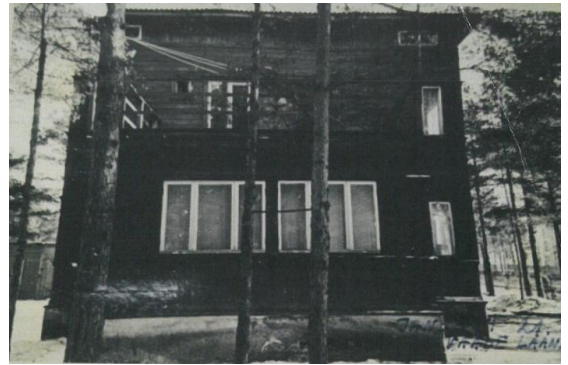


Foto 2. Vaade läänest, korter 1 arhiiv.

Korteri 1 ostuga sai omanik kaasa fotod dateerimata ajast, millelt on näha hiljem likvideeritud puitfassaadi, küljeaknaid ja rõdusid (Fotod 1-2).

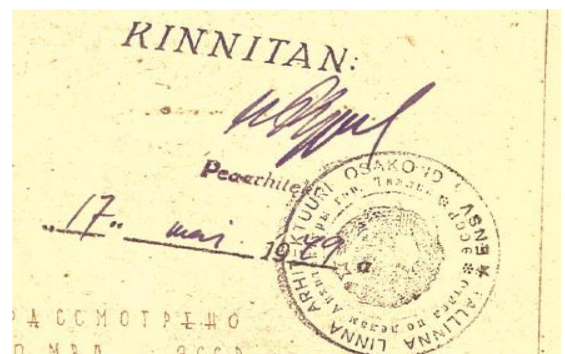
Nõukogude Liidu okupatsioon Eesti üle kestis perioodidel 1940-1941 ning teistkordselt 1944-1991. Kui vahepealne Saksa okupatsioon aastatel 1941-1944 hoonetele püsivaid seadusi-kohustusi-määrusi kaasa ei toonud, siis Nõukogude oma tõi. 31. oktoobril 1940. aastal avaldati eramajade natsionaliseerimise seadus, mille järgi seati suuremates linnades natsionaliseerimisele kuuluvate hoonete alampiiriks 240 m² ning mujal 170 m² üldpinda. Seaduse tulemusel natsionaliseeriti Eestis üle 11 000 maja ja hoonete eest vastutasid kuni 1991. aastani piirkonnaülesed majavalitsused (Allikas: <https://www.postimees.ee/1649859/majavalitsuste-ajastu-toi-raamas-linna>).

Ka 1 hoone riigistati ja selle valitsemine jäi majavalitsuse nr 87 hooleks, kes pidi elamut korras hoidma ja vajadusel tellima remonttöid. Tegemist oli endiselt üürimajaga, kus elanikud midagi ümber ehitada omatahtsi ei tohtinud. Tänapäevaseks vanim teadaolev elanik kolis hoonesse lapseas aastal 1953 ning väidab, et hoone suurim probleem nii kaua kuni tema mäletab, on olnud selle soojapidavus ja ebakvaliteetne ehitustöö.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis on säilinud aastal **1949** hoonele koostatud kapitaalremondi projekt. See on meile teadaolevalt viimane loa alusel tehtud töö antud hoone juures, seletuskirja päises ja asendiplaanil on näha nõusolekuid ja templeid (Kinnitused 1-2). Projekti on koostanud KMO eelarvestamis-projekteerimis büroo – lühend annab alust arvata, et tegu on Tallinna Linna Kommunaalmajanduse osakonnaga, mis loodi Tallinna Linna Tööraha Saadikute Nõukogu Täitevkomitee juurde aastal 1944.



Kinnitus 1. Tallinna Linna Arhitektuuri osakond, 14.04.1949.



Kinnitus 2. Tallinna Linna TSN Täitevkomitee Elamute Valitsuse peainsener, 17.05.1949.

Kapitaalremondi projekti kohaselt uuendati osad vahelaed koos põrandatega, täideti seinu ja pööningut soojustamise eesmärgil, laoti ümber osad köögipliidid ja soojamüürid, viimased said tehtud glasuuritud plaatidest. Märkimisväärne on, et projektis tuuakse välja, et hoone oli plekk-katusega ning mainitakse ka keldrikorteri ajutist pliiti, mis nähti ette uuesti laduda. See tõendab ka elanike väidet, et hoone algprojekti tõepoolest ei realiseeritud täielikult ja ehituse käigus tehti mitmeid muudatusi, sh ehitati keldrikorrusele välja 5. korter. Kapitaalremondi projektiga ühendati hoone ka linna veevõrguga. Kanalisatsiooniveed juhiti kahte uude imbkaevu ning kinnistu ümber ehitati aed ja lisati üks pisem kuur.

Tallinna Linnaarhiivis on _____ aadressi kohta säilinud Hooneregistri toimiku alusel viimased inventariseerimisjoonised dateeringuga **28.06.1958**, koostatud E. Prees poolt.

Elanike sõnul toimus hoone välisilmes suuremad muudatused aastal **1968**. Selle kohta ühtegi projektdokumenti ei õnnestunud leida. Korter 1 arhiivis on säilinud üksnes üks remondijärgne ülesvõte (Foto 3). Võrreldes algprojekti, fotot ja elanike mälestusi, viidi hoonet hallanud majavalitsuse tellimisel sisse järgmised muudatused:

1. Likvideeriti teisel korrusel olnud kolm rõdu, kaks suuremat külgrõdu ja üks väiksem tagahoovis;
2. Hoone puitfassaad krohviti üle;
3. Suleti mitmeid avasid: keldikorrusel sisehoovi poolne väike aken, esimesel korrusel veranda ja põhihoone külgaknad, teisel korrusel rõduuksed ning tagahoovi poolne aken korteris 3;
4. Ümmargused plekk-ahjud vahetati välja roheliste kahhelahjude vastu.



Foto 3. Vaade põhjast, rõdusid pole, peale 1970. a remonti, korter 1 arhiiv.

Elanike sõnul oli muudatuste põhjuseks see, et hoone ei pidanud enam sooja, vana saepurusoojustus oli selleks ajaks juba alla vajunud ning hoones oli väga külm. Seetõttu kaeti algne puitlaudis hoones tol ajal hoones elanud isiku sõnul TEP plaatidega ning krohviti üle.

Lisaks ei pidanud verandade kohal olevad rõdud, mis oma olemuselt olid lamekatused, enam ilmastikuoludele vastu ning lasksid tugevalt vihma ja kevadist sulavett läbi. Tollane üürnik mäletab, et verandal olid pidevalt ämbrid, et laest tilkuvat vett kinni püüda ja et see ei kahjustaks ülejäänud hoonet. Verandad olidki oma olemuselt külmad ruumid, mis pandi talveks kinni ja uks kaeti külma eemale hoidmiseks veel omakorda tekiga. Et külma eemale hoida, lasi majavalitsus sulgeda ka külgaknad. Paremas olukorras ei olnud ka hoone põhiosa kohal olev katus, ka see lasi läbi ning vahetati välja.

1958. a inventariseerimisjoonistele on lisatud **25.02.1969** erinavad märkuseid, sh katusekatte materjaliks on nimetatud eterniit. See tõendab ka elanike mälestusi 1968. a remonttöödest. Lisaks on asendiplaanile märgitud tänava nime muutus, varasem Sakala tänav nimetati 22. aprillil 1960 ümber Künni tänavaks.

Viimased teadaolevad inventariseerimisjoonised pärinevad aastast **1999.** a. Selle järgi muudeti ruumide numbreid, uuendati nende nimetusi ning lisati tuletõkkeseksioonid. Oma olemuselt tunduvad nad olevat aga 1958. a jooniste kvaliteetsemad koopiad, sest 1968. a suletud avasid on neil endiselt näidatud olemasolevatena ning ka siseseinte osas pole näha ühtegi muudatust. Suhtluses Tallinna Linnaarhiiviga selgus, et sel ajal tehti ettevalmistusi pindade korteriomanditeks seadmiseks ja sellega seoses toimusid ka mitmed kiirkorras inventariseerimised, mille puhul tihti kohal ei käidud, aluseks võeti tol ajal kõige värskemad joonised, antud hoone puhul siis aastast 1958.

Aastal **2004,** peale eelmise omaniku siitilmast lahkumist renoveeriti korter 2 ja see on tõenäoliselt esimene korter, kes sai endale sisse sooja vee – varasemalt tuli korterisse külm vesi, köögis oli üks väike kraanikauss ja tualettruumis WC, nii et kõik pesemistoimingud toimusid traditsioonilisel viisil ehk kausi abil. Korteri 2 on ka ainus pind, mis on olnud aastast 1953 ühe ja sama perekonna omandis ja pärandatud edasi.

Aastal **2008** on koostatud eskiis ja küsitud hinnapakumine korter 1 loodenurka terrassi ja sinna viiva ukse rajamiseks ning korter 3 juures, hoone põhjaküljel oleva rõdu renoveerimiseks. Säilinud fotodelt (Fotod 4-5) on näha lagunenud rõdu ja ka lääneküljes esimesel korrusel suletud aknaid, ent millal need tööd teostati, pole täpselt teada. Kuivõrd kuni aastani 1991 teostati töid vaid majavalitsuse tellimusel, jääb võimalikuks ajavahemikuks on 1991-2008.



Foto 4. Vaade loodenurgast, 2008.



Foto 5. Vaade läänest, 2008.

21.02.2008 on koostatud taotlus nr 8720 rõdu ja terrassi projekteerimistingimuste saamiseks, projekteerimistingimused on väljastatud 03.03.2008, kuid ehitusluba ei taotletud ning projekti ei koostatud. Lisaks on aastal 2013 üksteise kohal olevad esialgsed korterid numbritega 1 ja 3 sisetrepil abil kokku ehitatud, ka selle kohta pole mingeid dokumente. *Google Instant Street View* kaardirakenduse kohaselt on teise korruse rõdu kohale paigaldatud varikatus 2014 aasta juulikuuks. Korteri vahetas aastal 2020 omanikku.

Enne 2019 aastat, oletatavasti 2017-2018 toimusid korteri 4 ümberehitustööd ja ka sinna ehitati välja sooja veega vannituba. Korteri vahetas omanikku aastal 2019. Kuivõrd ei õnnestunud leida ühegi korteri ümberehitustööde kohta ehitus- ega kasutusteatised, on järelikult kõik uuemad tööd toimunud ebaseaduslikult.

Kui kuni aastani 1991. vastutas hoone heakorra eest majavalitsus, siis Eesti Vabariigi taasiseseisvumisega anti võimalus elanikele korterid erastada ning need liikusidki eelnevate üürnike privaatomandisse ilmselt seoses 15.11.2000 vastu võetud ja

01.07.2001 jõustunud Korterimandiseadusega (Vaata Riigi Teataja: <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014090>). Hoone korrashoiuks asutati 13.01.2018 korteriühistu.

Vastavalt 25.11.2021 ehitusteatisele ja 07.10.2022 antud lubavale haldusaktile on korteri nr 1 küttesüsteemi muudetud ning täna on peamiseks kütteallikaks õhk-vesi soojuspump Samsung EHS, mis lisaks kütteveele soojendab ka boileris olevat tarbevett.

Täna on hoone välisilme samamoodi krohvitud, vana puitlaudist on näha esifassaadil trepikoja akna kõrval ja pööningu juures, lisaks on rõdu hoone põhjaküljel taastatud ning loodenurgas asub terrass (Fotod 6-9).



Foto 6. Vaade lõunast, esifassaad, 2023.



Foto 7. Vaade põhjast, tagafassaad, 2023.

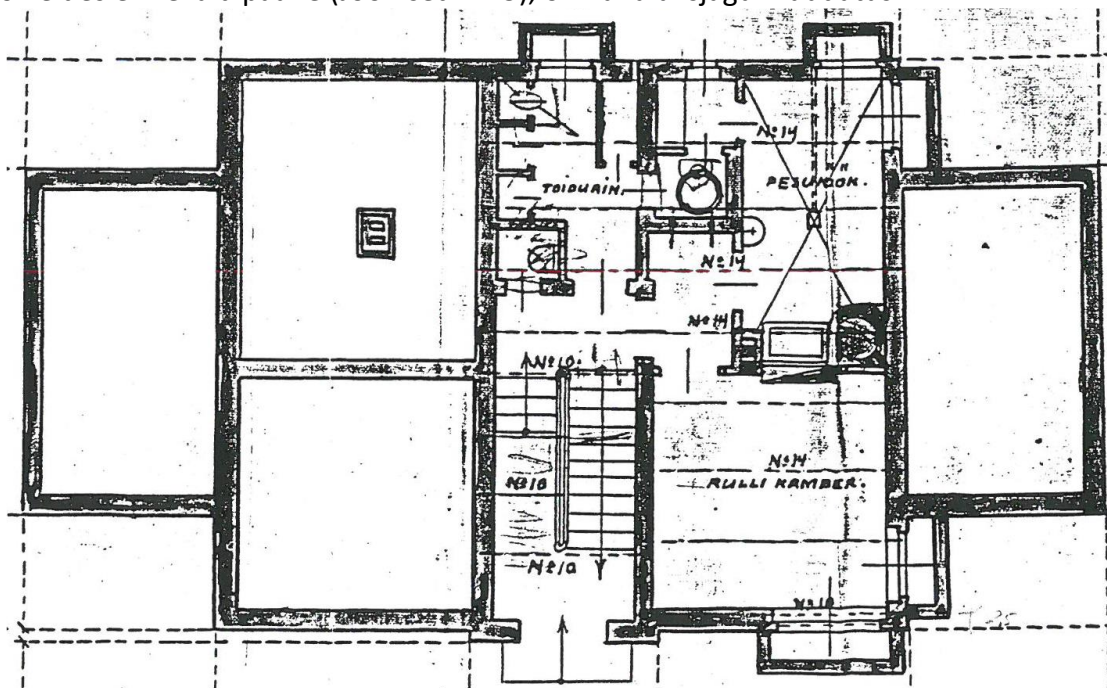


Foto 8. Vaade läänest, 2023.

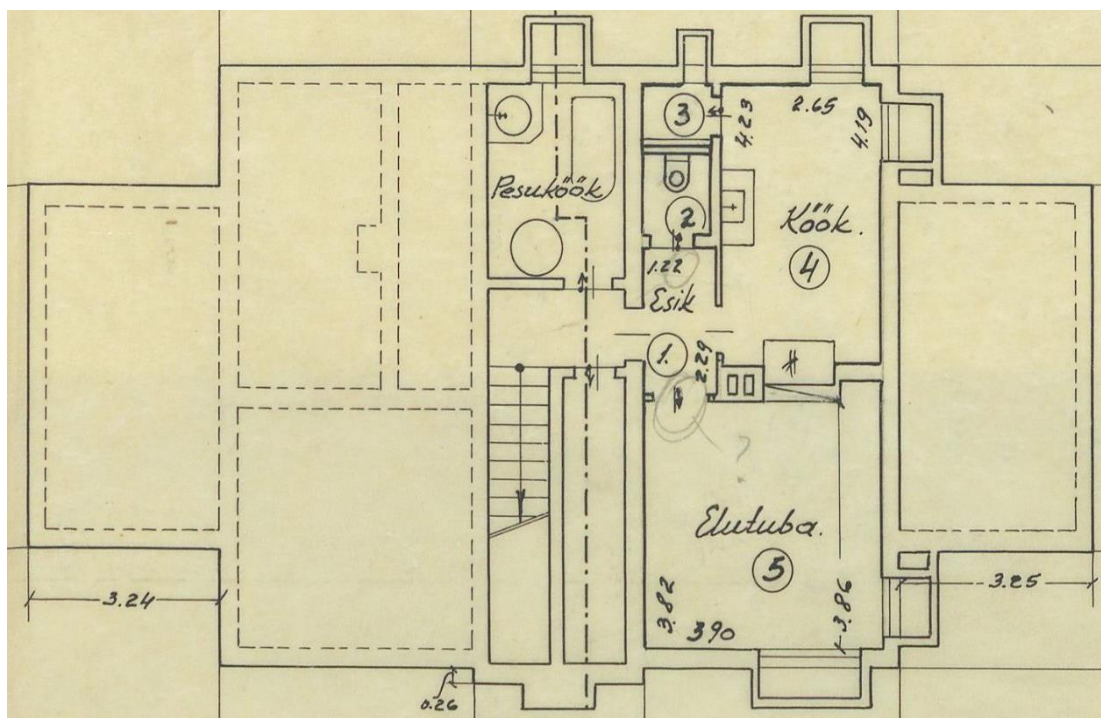


Foto 9. Vaade idast, 2023.

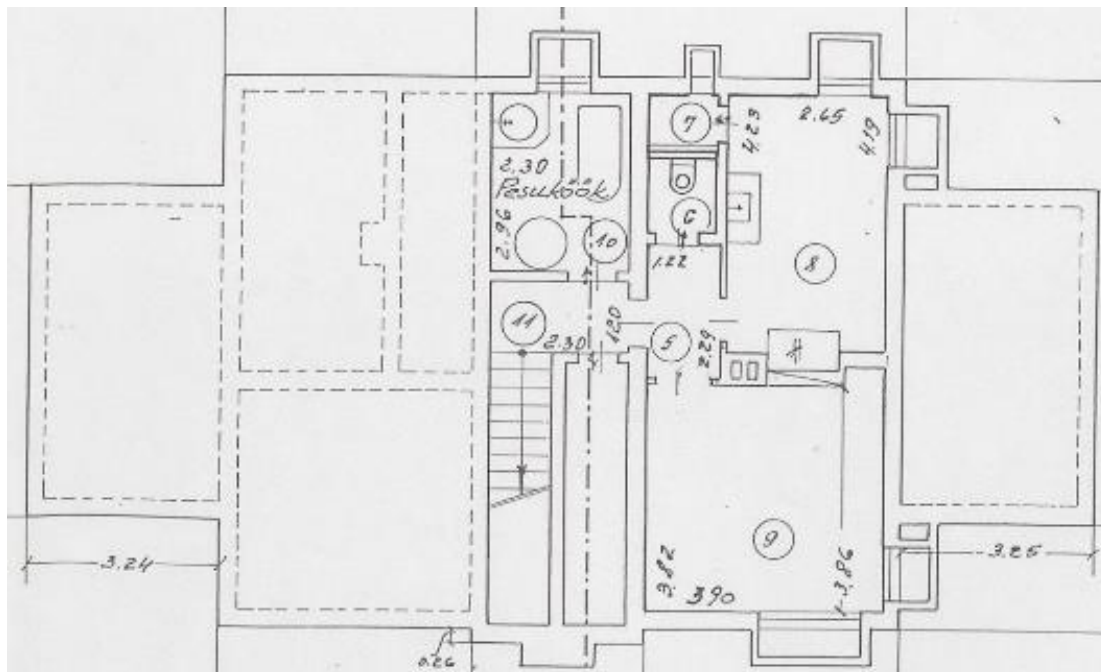
Võrreldes erinevaid paane (Joonised 4-15), on näha üksjagu muudatusi.



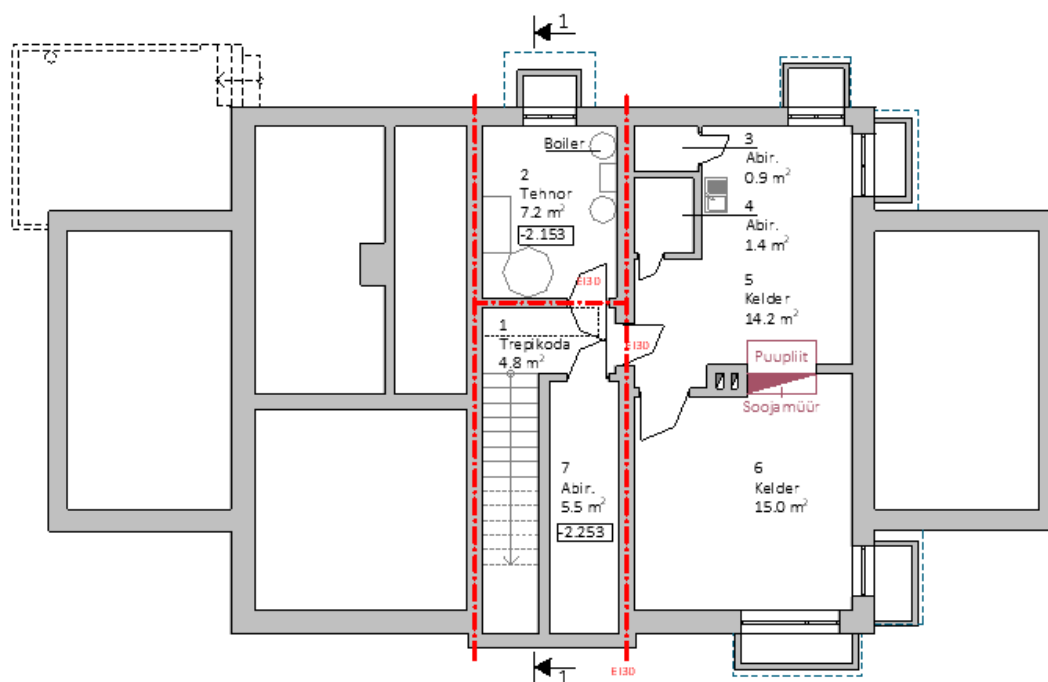
Joonis 4. Keldrikorrus 1936, korter 1 arhiiv.



Joonis 5. Keldrikorrus 1958. a inventeerimisjoonistel, Tallinna Linnaarhiiv.

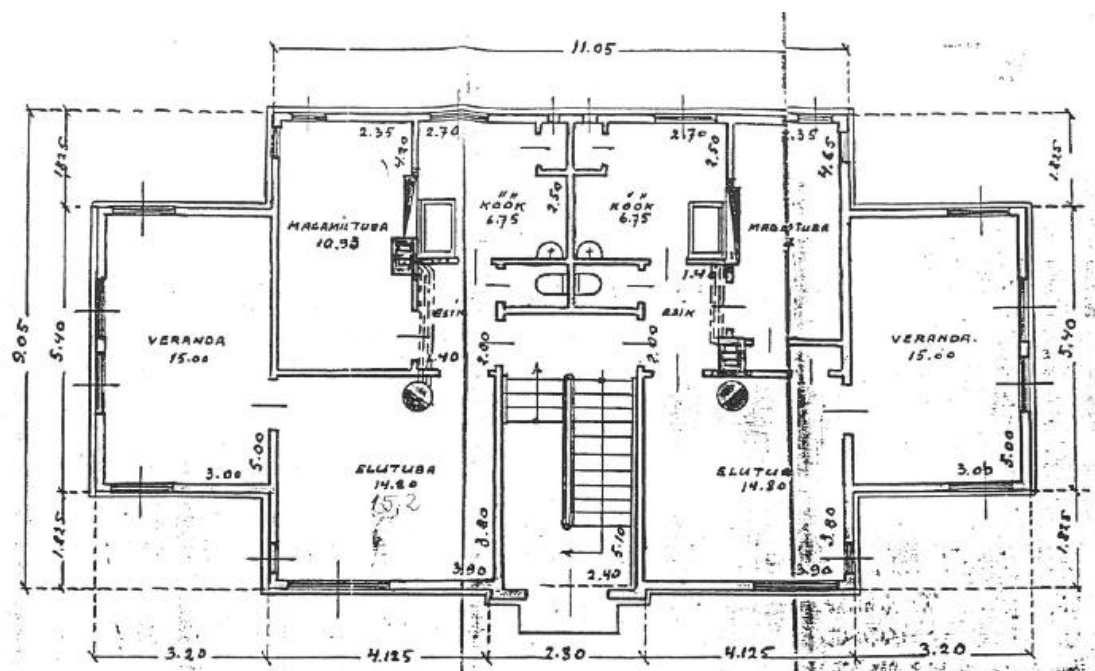


Joonis 6. Keldrikorrus 1999. a inventeerimis-joonistel, Tallinna Linnaarhiiv.

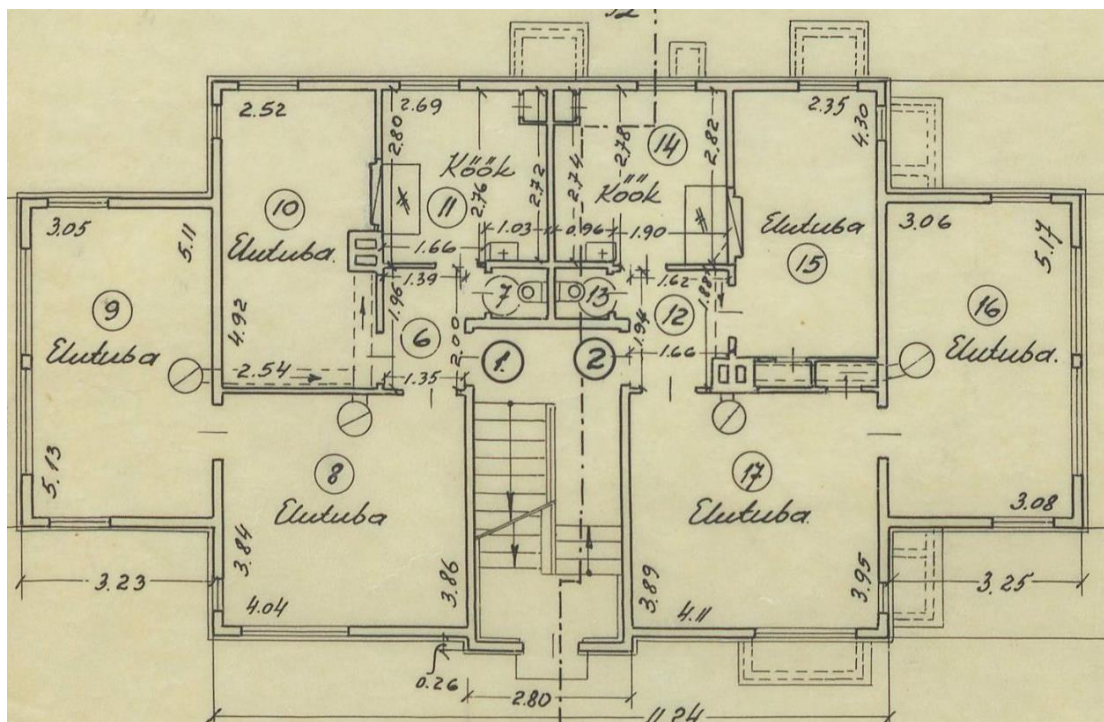


Joonis 7. Keldrikorrus 2024, Projektibüroo OÜ.

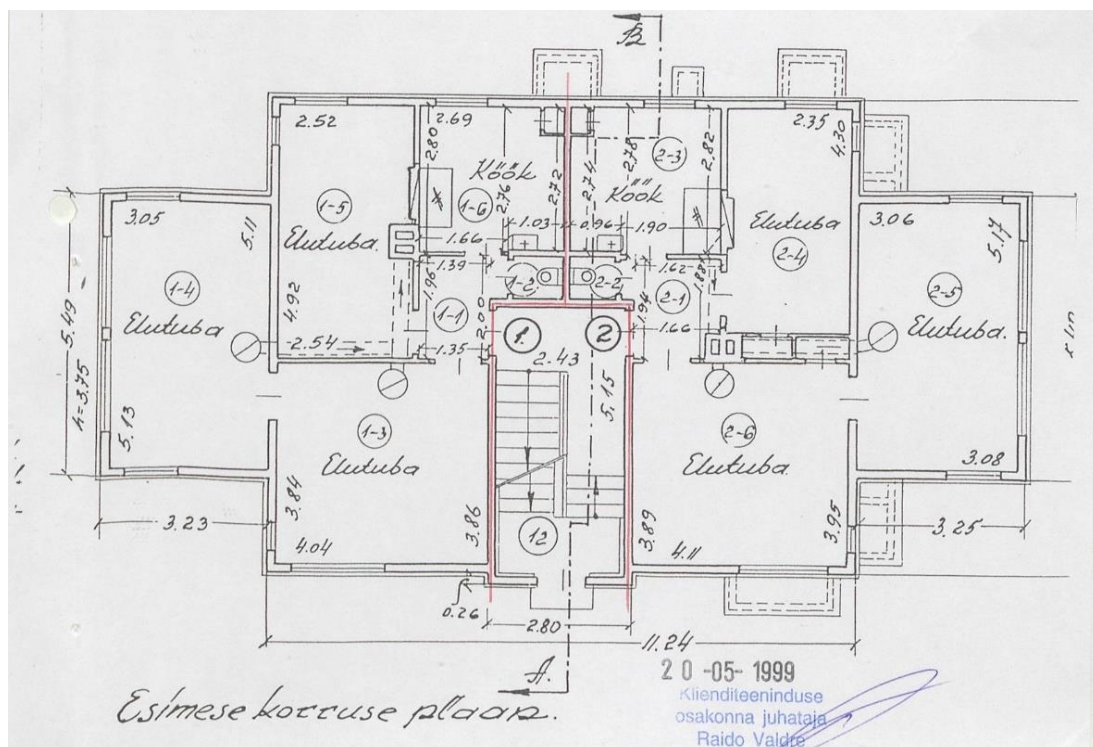
Kui esialgses, 1936. a projektis (Joonis 4) oli keldrikorrus planeeritud hoonet teenindama, on 1958. a inventariseerimisjoonisel (Joonis 5) tuvastatav hoone juures olnud 5. korter, mida kinnitab ka eksplikatsioonitabelis kirjas olevad ruumide nimed: esik, WC, köök, sahv, elutuba. 1999. a uuendatud joonistel on ruumid nimetatud juba aga keldriteks, vaid pesuköök on jäänud sama nimega (Joonis 6), kuid nagu eelnevalt öeldud, ei tasu 1999. a plaane tõepäraselt võtta. 2024. a mõõdistuse (Joonis 7) järgi on küll WC likvideeritud ning endisest pesuköögist on saanud tehnoruum, ent olemas on kunagise korteri koosseisus olnud puupliiti koos soojamüüri.



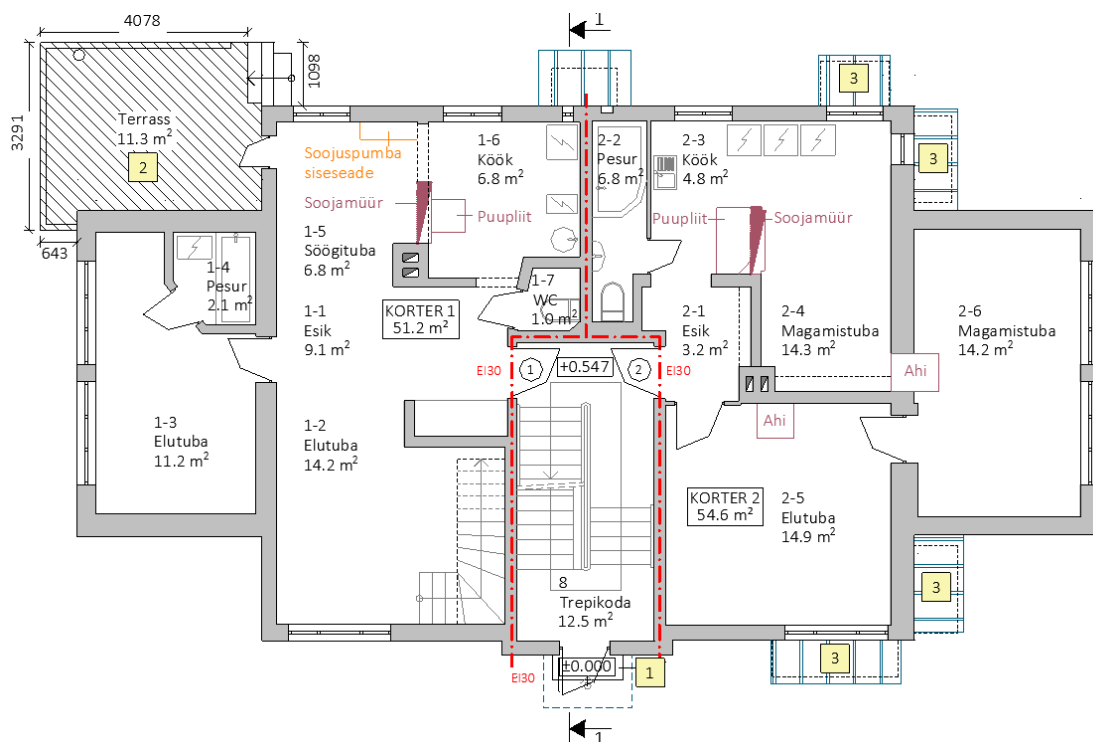
Joonis 8. Esimene korrus 1936, korter f. korter1 arhiiv.



Joonis 9. Esimene korrus 1958. a inventeerimisjoonistel, Tallinna Linnaarhiiv.



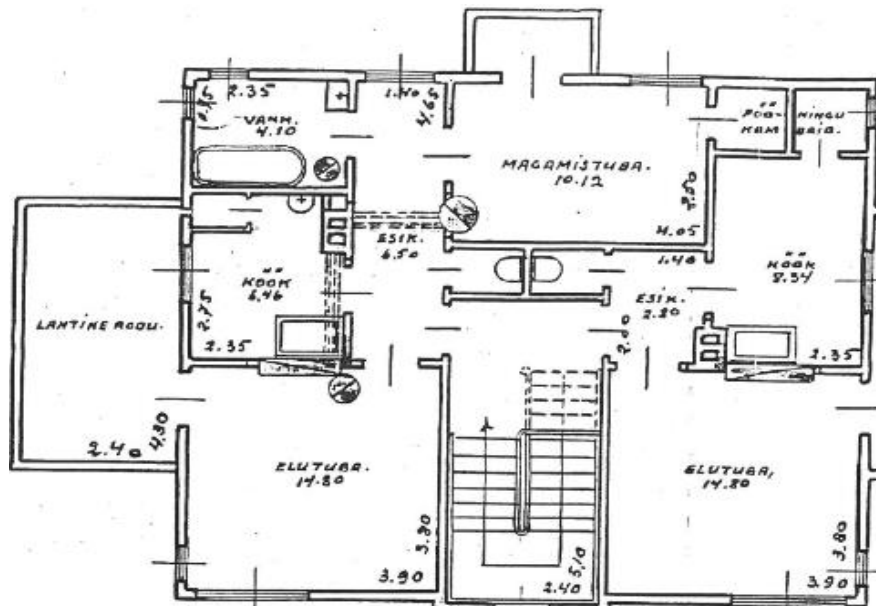
Joonis 10. Esimene korrus 1999. a inventeerimisjoonistel, Tallinna Linnaarhiiv.



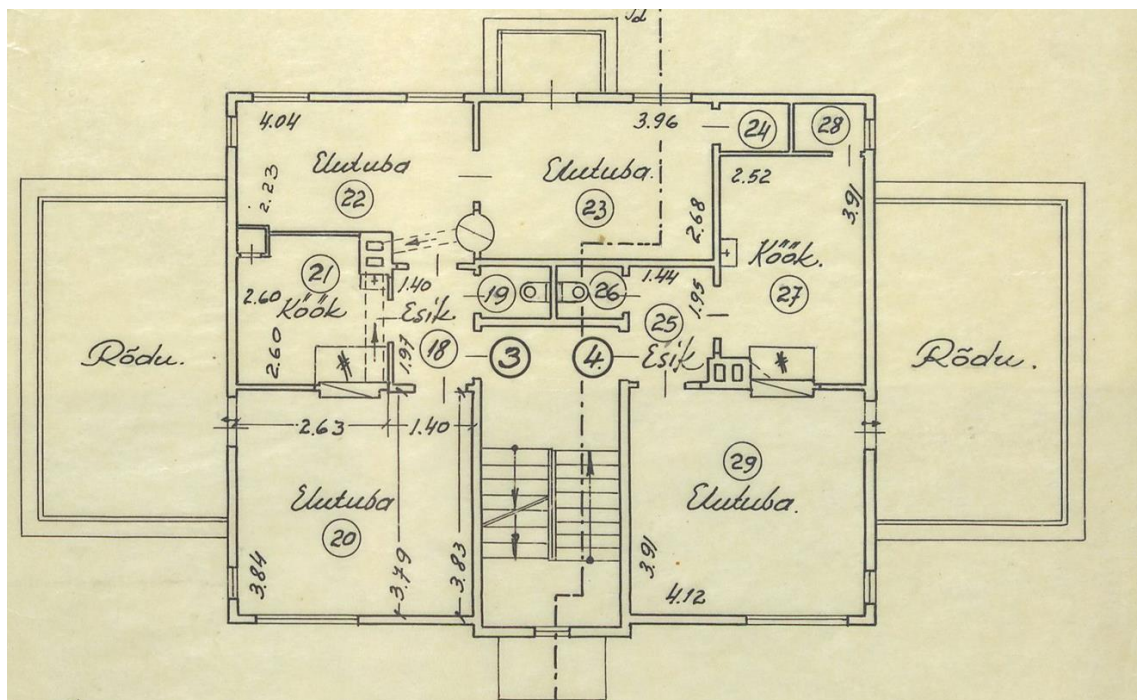
Joonis 11. Esimene korrus 2024, Projektibüroo OÜ.

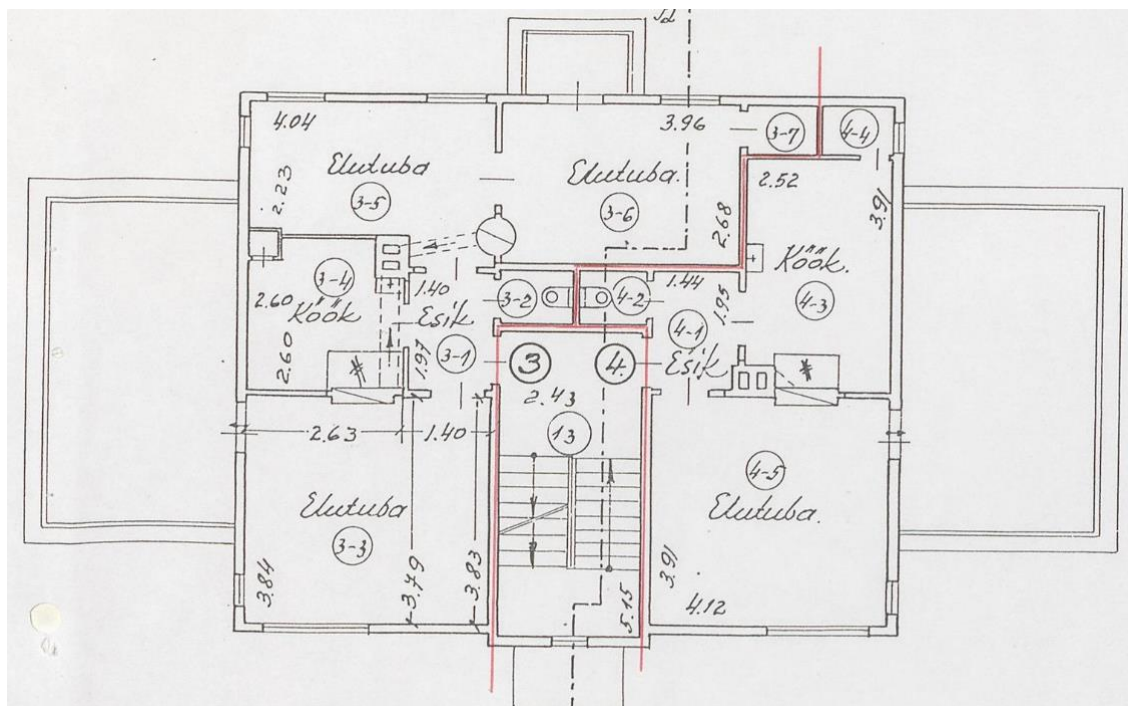
Esimesel korruse põhiplaan on aastatel 1936-1958 (Joonised 8-9) jäänud samaks, muudetud on osaliselt vaid ruumide nimetusi: veranda ja magamistuba on nimetatud elutubadeks. 1999. a on lisatud tuletõkkeseksioon ja ruumide numbrid (Joonis 10). 2024. aasta mõõdistuselt (Joonis 11) on näha, et korterite 1 ja kunagise korteri 3 vahelist trepiava, omaniku sõnul trepp oli valmis ehitatud 2013. a juulikuuks. Lisaks on näha ka

juurde lisatud terrassi ning suletud küljeaknaid. Korteris 1 on tehtud mitmeid muudatusi siseseine osas, lisatud on kunagisele verandale pesuruum. Näha on ka eelnevalt mainitud soojuspumba sisseseadet. Korter 2 toimusid ehitustööd aastal 2004, mil korter varustati sooja veega ning WC, köögi ja väikese sahvri kohale lisati vahesein ehitamiseks välja kitsas pesuruum, vahetati välja ahjud, väike sisehoovi poolne aken suleti seest poolt külma tõttu, esiku ja toa vaheline uks ehitati kinni, vahetati elektrijuhtmestik.

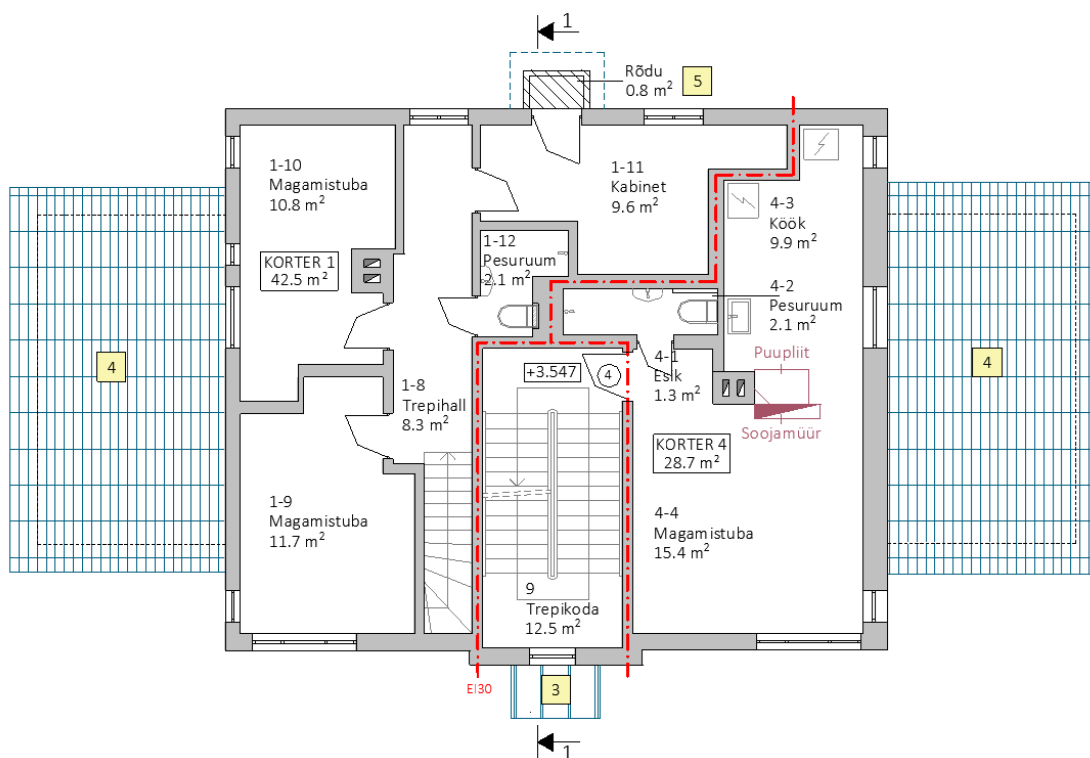


Joonis 12. Teine korrus 1936, korter 1 arhiiv.





Joonis 14. Teine korrus 1999. a inventeerimis-joonistel, Tallinna Linnaarhiiv.



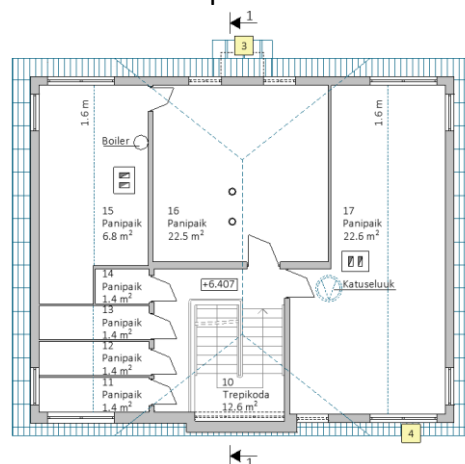
Joonis 15. Teine korrus 2024, Projektibüroo OÜ.

Teise korruse põhiplaanide võrdluses on näha, et korter 3 vannituba koos kõrvaloleva abiruumiga on 1958. aasta plaanil ühendatud, san-sõlm on likvideeritud ning ruum on nimetatud elutoaks, ka magamistuba on nimetatud elutoaks (Joonised 12-13), 1999. joonisel muudatusi ei ole (Joonis 14). 2024 mõõdistuselt on näha, et korter 3 on ühendatud alumise korteriga, sissepääsu uks on kinni ehitatud, WC on laiendatud pesuruumiks kõrvaloleva ruumi arvelt, köök koos puupliidi ja soojamüüri on

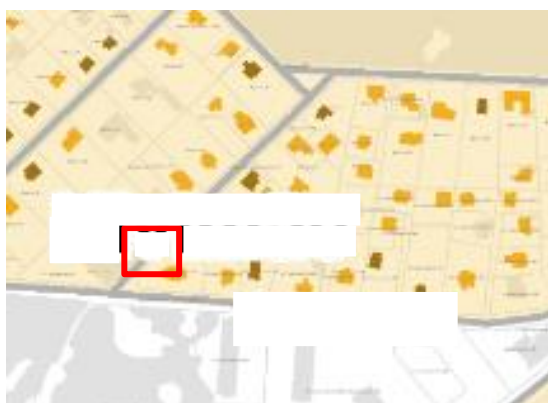
likvideeritud ja ruum on ühendatud üheks suureks magamistoaks. Korteris 4 on WC laiendatud pesuruumiks, esiku ja köögi vaheline ava on kinni ehitatud, väike abiruum on likvideeritud ja ühendatud köögiga. Mõlemas korteris on rõdule pääsud kinni ehitatud.

1936. a projektis pole kaasas pööningu plaani, ka ei ole seda 1958 ega 1999 inventariseerimisjoonistel, kuid lõigete järgi on aru saada, et algelt polnud plaani pööningut välja ehitada, ometi 1958. a lõikel on näha juba uksi. Seega pööning ehitati osaliselt välja enne seda, võimalik, või juba püstitamisel. Tänapäevaks on pööningule lisatud vaheseinad ja igal korteril on seal panipaigad (Joonis 16).

Kahekorruseline korterelamu asub täna Nõmme miljööväärtuslikus piirkonnas, moodustades ühtse tervikliku metsalinna (Kaardid 3-4).



Joonis 16. Pööning 2024, Projektibüroo OÜ.



Kaart 3. Miljööväärtuslik hoonestusala on märgitud beežiga, hoone asukoht punasega. Nõmme linnaosa üldplaneering, Tallinna Ruumiloome Kompetentsikeskus, 2021.



Kaart 4. Katastripiirid on märgitud kollasega, hoone asukoht punasega. Maa-ameti kaardikeskuse ortofoto, 27.04.2022.

Võrreldes teadaolevate kinnitatud projektiga 1936 ja 1949, on hoone juures tehtud järgmised muudatused:

Nr	Muutus	Aasta
1	- Keldrikorrusele on ehituse käigus rajatud 5. korter varasema ühiskasutatava pesu- ja toitainete ala asemel. - Pööningukorrus on osaliselt välja ehitatud.	1937-1938
2	Korter 3 vannituba koos kõrvaloleva abiruumiga on ühendatud, san-sõlm on likvideeritud ning ruum on nimetatud elutoaks, ka magamistuba on nimetatud elutoaks.	Vahemikus 1949-1958
3	Keldrikorruksel olev korter jäi tühjaks, elanikud kolisid välja seoses üleliidulise keldrikorruse pindade vabastamisega.	1962
4	- Algne puitlaudis krohviti üle, laudist on näha veel trepikoja akna ja pööningu juures. Krohvikihhi tõttu on välisseinad ka paksemad, 1958. a joonistel on hoone ehitusalune pind 139.0 m², 2023. a ehitusjärgse kontrollmõõdistuse aluse 141.1 m²; - Ajaloolistel plaanidel teisel korrusel olnud kolm rõdu on likvideeritud, uksed nendeni on suletud; - Suleti mitmeid avasid: keldrikorruksel sisehoovi poolne väike aken, esimesel korrusel veranda ja põhihoone külgaknad, teisel korrusel rõduuksed ning tagahoovi poolne aken korteris 3; - Katusekattematerjal on välja vahetatud: pleki asemel on eterniit.	1968
5	Esimese korruse läänepoolsetes suletud aknaid.	Vahemikus 1968-2008
6	Korter 3 ehitati ümber: Hoone põhjaküljel olev väike rõdu ja sellele viiv uks on taastatud.	Vahemikus 2000-2008
7	Korter 2 ehitati ümber: - Korter varustati sooja veega; - WC, köögi ja väikese sahvri kohale lisati vahesein ehitamiseks välja pesuruum; - Väike sisehoovi poolne aken suleti seest poolt külma tõttu; - Vahetati välja ahjud; - Esiku ja toa vaheline uks ehitati kinni; - Vahetati elektrijuhtmestik.	2004-2005
8	Ehitustööd korter 3 juures: - Hoone põhjaküljel olev väike rõdu on olnud halvas seisukorras ja taastati teistkordselt; - WC laiendati pesuruumiks kõrvaloleva ruumi arvelt. Ilmselt sel ajal tuli korterisse ka see vesi	2008-2011

	• Algne köök koos puupliidi ja soojamüüriga likvideeriti ja ühendati üheks suureks magamistoaks; • Moodustati pikk esik.	
9	Korter 1 ehitati ümber: • Esimese korruse loodenurka lisati terrass; • Muudeti põhiplaani: siseseinu on nihutatud ja likvideeritud, nt elutuba on muudetud avatud ruumiks; • Puupliidi kõrval olev sein on likvideeritud; • Esikut on laiendatud; • Kunagisele verandale on ehitatud lisaks pesuruum.	2008-2011
10	Hoone on ühendatud kanalisatsioonivõrguga, 1949. a projektis mainitud imbkaevud on likvideeritud. Tsentraalse VK laiendamine oli Tallinna Vee 2009-2010 üks strateegilistest eesmärkidest, mis sai täidetud. Tsentraalne kanalitrass ehitati välja AS Pöyry Entec 2008. a projekti "Nõmme 9 piirkonna vee ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine ja kinnistute liitumisprojektide koostamine" alusel kui suurele osale Nõmmele see korraga rajati. Kohe liitujatele oli see tasuta, eraldi projekte ega hilisemaid teostusjooniseid liitumiseks tol hetkel ei nõutud ega tehtud. Tallinna Vee aastaraamatust: 2010. aasta jooksul renoveeriti olemasolevat kanalisatsioonivõrku ning ehitati uusi kanalisatsiooni- ja sademeveesüsteeme. Põhiliselt teostati kanalisatsioonivõrgu laiendustöid Nõmme ja Pirita linnaosas ning rajati kokku 41 km ulatuses uut kanalisatsioonitorustikku, millega anti liitumisvõimalus 1173 kinnistule. Lisaks uuendati 6,4 km ulatuses olemasolevaid kanalisatsioonitorustikke (lk 16: https://www.tallinnavesi.ee/wp-content/uploads/2011/10/tallinnavesi_2010_est.pdf).	AS Tallinna Vesi andmetel kinnistu Tallinn on ühendatud ühis-kanalisatsiooniga 18.06.2010.a. Uuendatud leping on allkirjastatud 02.07.2010
11	Hoone põhjaküljel oleva väikese rõdu kohale paigaldati varikatus.	Vahemikus 2011-2014
12	Kaks üksteise kohal olevat korterit 1 ja 3 on omavahel ühendatud sisetrepi abil, pääs trepikotta teisel korrusel on likvideeritud.	2013
13	Kedlrikorruse korter jagati tehnoruumiks ja kelderiks.	2018
14	Korteri 4 on WC laiendatud pesuruumiks, esiku ja köögi vaheline ava on kinni ehitatud, väike abiruum on likvideeritud ja ühendatud köögiga, lisakütteallikana kasutatakse elektriradiaatorit.	Enne 2019
15	Korteri 1 küttelehendust on muudetud, lisaks tahkeküttele on soojus tagatud ka soojuspumba abil.	2021-2022, loa alusel

3.3. Kinnistul paiknevad ehitised

Käsitletaval kinnistul katastriüksusega nr _____ paiknevad ehisregistri andmetel:

- Elamu, EHR koodiga _____,
- Kuur, EHR koodiga _____ ehitusaluse pinnaga 52 m².

Kitsenduste kaardi (Kaart 5) järgi saabuvad kinnistule side ja elekter. Vesi ja kanalisatsioon saabuvad üksnes kinnistu piirini.



Kaart 5. Kinnistute piirid märgitud kollasega, side oranžiga, elekter lillaga, VK türkiissinisega. Maa-amet „Kitsenduste kaart“, hübriidkaart 2024. a

Tegelikult on tänasel päeval kinnistul olemas lisaks registris märgitud 1936. a projekteeritud suuremale kuurile ka üks pisem abihoone (vundamendita rajatis), mis projekteeriti 1949. a kapitaalremondi käigus. Kinnistul paiknevad ehitusjärgse kontrollmõõdistuse (Kaart 6) järgi veel soojuspumba trass, sideliin, vee- ja kanalitrassid, madalpinge õhuliinid, liivakast, mängumaja, kiik ja piirdeaed.

3.4. Ehitise tehnilised näitajad

1936 ega 1949 projektide juures tehnilisi andmeid polnud, inventariseerimisjoonistel 1958 ja 1999 on vaid ruumide nimed ja suurused, kokkuarvutused puuduvad.

	EHR ANDMED (101005852)	OLEMASOLEV OLUKORD 2024
Ehitisealune pind (m²):	139,0	144,1
Maapealse osa alune pind (m²):		144,1
Suletud brutopind (m²):		502,8
Suletud netopind (m²):		321,0
Eluruumide pind (m²):		177,0
Mitteeluruumide pind (m²):		0,0
Köetav pind (m²):		177,0

Üldkasutatav pind (m ²):		136,8
Tehnopind (m ²):		7,2
Maapealsete korruste arv:	2	3
Maa-aluste korruste arv:		-1
Absoluutne kõrgus (m):		57,33
Kõrgus (m):		9,5
Sügavus (m):		2,3
Pikkus (m):		17,9
Laius (m):		9,6
Maht (m ³):	962,0	1380
Maapealse osa maht (m ³):		1005
Tulepüsivusklass:		TP3

4. ÜLEVAATUSE TULEMUSED

4.1. Olemasolev olukord

Kinnistul asub kelpkatusega kahe põhi-, keldri- ja pööningukorrusega korterelamu.

4.2. Asendiplaaniline lahendus

Hoone asub erikujulise kinnistu lõunapoolses osas, tänavast 9,7 m kaugusel ning Künni tänavast 18,8 m kaugusel. Kinnistu piirneb lõunast ning loodest tänavaga, teistes külgedes paiknevad naaber-kinnistud.



Kaart 5. Hoone asukoht punasega. Eesti Põhikaart 2023, Maa-amet.

Jalgvärav viib tänavale (Foto 10) ja autovärav tänavale (Foto 11). Kinnistu on kõikidest külgedest piiratud puidust aiaga. Autovärav ja jalgvärav on puidust, metallpostide vahel. Reljeef on tasane, käiguteed on tugevdatud, jalgväravast esiukseni viivad betoonplaadid, autovärava juures on asfalt. Ülejäänud kinnistu on kaetud muru ja kõrghaljastusega, milleks on peamiselt männid. Parkimine on korraldatud hoone enda kinnistul 4-le autole.



Foto 10. Jalgvärav kinnistu lõunapiiril.



Foto 11. Autovärav kinnistu loodepiiril.

4.3. Arhitektuurehituslik osa

Hoone on kahekorruseline, keldri ja pööninguga, kelpkatusega. Keldrikorrusel asuvad tehno-, abi- ja keldriruumid. Esimesel korrusel asuvad korterid nr 1 ja nr 2, teisel korrusel korterid nr 1 (endine nr 3) ja nr 4. Pööning on väljaehitatud panipaikadeks. Hoone kõiki korruseid läbib trepikoda.

4.3.1. Välisviimistlus

	Materjal	Värv
Korsten	Tellis	Valge
Katus	Eterniit / Plekk	Hall
Tuulekastid	Puit	Hall
Vihmaveerennid	Metallist	Hall
Vihmaveetorud	Metallist	Hall
Fassaad	Krohv Puitlaudis	Hall Kollane
Aknaraamid	Puit Puitaluiniium	Valge
Peauks	Puit	Must
Terrassiuks	Puitaluiniium	Valge
Rõduuks	Puit	Punakaspruun
Sokkel	Krohv	Hall

Võrreldes viimase loa saanud 1949. a koostatud kapitaalremont-projektiga on muudetud välisviimistluses materjale fassaadi ja katuse osas (Foto 12). Fassaad oli algselt kaetud täies ulatuses puitlaudisega, mida on näha veel esifassaadil oleva trepikoja akna juures ning pööningukorrusel. Suures osas on hoone krohvitud.

Katus oli algselt kaetud täies ulatuses plekiga, täna on põhikatus kaetud eterniidiga, väiksemad rõdu ja keldrikorruse akende süvendite kohal plekiga. Mõlemad muudatused on teostatud 1970ndatel.



Foto 12. Hoone välissein edelanurgast.

4.3.2. Vundament ja sokkel

Hoonel on lintvundament, vajumisi pole näha.

Sokliseinad on kivikonstruktsioonis. Sokliseina krohv on osaliselt hävinenud (Fotod 13-14). Soklisein on soojustamata, energiatõhususe parandamiseks soovitatakse soojustada. Soklisein on üldiselt rahuldavas seisukorras, kanne on tagatud.



Foto 13. Sokkel.



Foto 14. Sokkel.

4.3.3. Põrand pinnasel

Puitlauad liiva peal. Betoonpealevalu puitlaudade peal.

Põrandakonstruktsioon on osaliselt lammutatud (Foto 15) ja vajab renoveerimist. Enne renoveerimist teostada radooniuuringud.



Foto 15. Põrand pinnasel keldrikorrusel.

4.3.4. Kandvad välisseinad

Keldri välissein on kivikonstruktsioonis. Keldri välisseinad on soojustamata, energiatõhususe parandamiseks soovitatav soojustada.

Hoone välisseinte kandvaks osaks on puitkarkass. Algne puitlaudis on aastal 1968 kaetud hoones elanud elaniku sõnul TEP krohvimatiga (paksus umb. 70mm) ja seejärel krohvitud (paksus umb. 10mm). Krohvil on näha niiskusest tingitud defekte (Foto 16) ja pragusid (Foto 17, 18). Hoone on krohvitud rohkem kui 50 aastat tagasi, sh TEP plaadi deformatsioonid põhjustavad pragude tekkimist. 50 aasta jooksul on TEP plaat kaotanud oma ehitusfüüsikalised omadused, tegemist on amortiseerinud materjaliga (Foto 19). Fassaad vajab renoveerimist – kas SILS või tuuldud fassaad, vastavalt omanike soovile. Enne fassaadi renoveerimist tuleb kontrollida puitkarkassi seisundit ning tugevust.

Pööninguosas avati välissein (Foto 20). Seina konstruktsioon: vooder, bituumenpaber, saepuru (soojustus), puitkarkass post 130mm samm 800mm, bituumenpaber, vooder viimistluseks. Pööninguosa seinad on TEP plaatidega soojustamata (Foto 21). Välisvoodri peal on näha niiskuskahjustusi.

Korterites sees niiskuskahjustusi välisseintel ei ole märgata, seda ka omanike sõnul. Osade korterite välisseintele on lisatud kipsplaadid (karkass + kipsplaat).

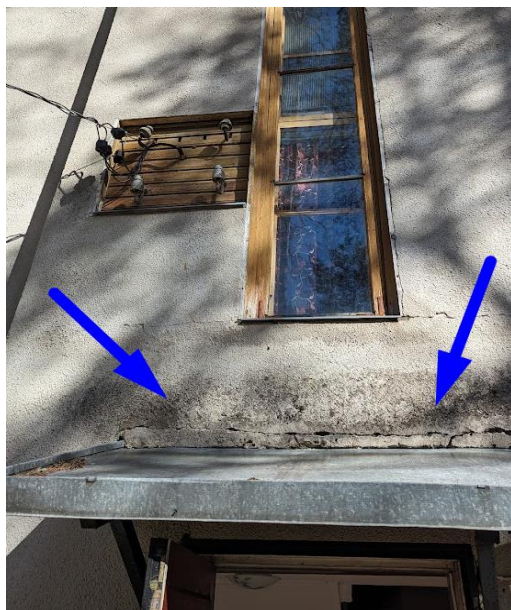


Foto 16. Niiskusest tingitud defekt.



Foto 17. Pragu.



Foto 18. Pragu.



Foto 19. Amortiseerunud materjal.



Foto 20. Pööningu välissein.



Foto 21. Soojustamata osa.

4.3.5. Siseseinad

Ehitusjärgsed säilinud siseseinad on suures osas puitkonstruktsiooniga (Fotod 22-23), uuemad seinad on puitkarkassil ja kaetud kipsplaadiga (Fotod 24-26). Soklikorruse siseseinad abiruumis on laotud plokkidest (Foto 27).



Foto 22. Siseseina konstruktsioon keldrikorruse kunagises korteris.



Foto 23. Sisesein pööningul.



Foto 24. Siseseinad korteris 1.



Foto 25. Siseseinad korteris 2.



Foto 26. Siseseinad korter 4.



Foto 27. Siseseinad keldrikorruse abiruumis.

4.3.6. Vahelagi

Keldrikorruse lagi on raudbetoonist. Maapealsete korruste seinte, vahelagede ja katuse kandekonstruktsioonid on puidust.

Pööningu pörandal (Foto 28) ja lae konstruktsioonil (Foto 29) on näha vajumisi. Korterite omaniku sõnul oli 2. korruse köögis kunagi suur pliit/ahi. Üks vajumite põhjusi on olnud kõnealune pliit. Tänapäevaks on pliit eemaldatud. Korterites aastaid tagasi tehtud remondid on ilusti säilinud, pragusid ei esine. Fotol 30 on näha 2. korruse korteri aken, mis näitab varasema vajumise mõju aknaraamile. Seega võib väita, et hoone vajumid on peatunud ja edasi ei arene.

Pööningu pörandatalad vajavad tugevdamist. Koormuse all on tunda nende läbivajumist.

Pööningu põrand on osaliselt soojustatud kivivillaga (Foto 31), kuid põrandakonstruktsioon nendes kohtades on väljaehitamata, jäänud põrandalauaga katmata.



Foto 28. Pööningu põrand.



Foto 29. Pööningu lagi.



Foto 30. 2. korruse korteri aken.



Foto 31. Pööningu põrand.

4.3.7. Pööning ja katus

Hoonel on kelpkatus. Katus on soojustamata, katusekatteks on eterniit. Katuse kandekonstruktsioon on puidust. Katuseroov on aja jooksul saanud niiskuskahjustusi varasematest läbijooksudest. On näha mädanemise jälgi (Foto 32). Korstna ja katusekonstruktsiooni vahel on katmata pilu, mille tulemusena satub pööningule vihmavesi (Foto 33).



Foto 32. Mädanemise jäljed.



Foto 33. Pilu.

Kanalisatsiooni tuulutustoru (Foto 34) ei ulatu väliskeskkonda, st lõpeb pööningul. Selle tulemusena katusekonstruktsioon mädaneb.



Foto 34. Kanaliseaduse tuulutustoru.



Foto 35. Pööningu kandekonstruktsioon.

Pööninguosas avati välissein (Foto 20). Seina konstruktsioon: vooder, bituumenpaber, saepuru (soojustus), puitkarkass post 130mm samm 800mm, bituumenpaber, vooder viimistluseks. Pööninguosa seinad on TEP plaatidega soojustamata (Foto 21). Välisvoodri peal on näha niiskuskahjustusi.

Pööningu kandekonstruktsiooni juures on osad puitpostid eemaldatud (Foto 35-1). Nendes kohtades on tehtud sarikate tugevdused: umbes 75cm jätk (puitsõrestik 170x50), kinnitatud kahe M8 poldiga (Foto 35-2). Olemasolev puitsõrestik on 130x55.

Teistes kohtades on samuti osaliselt tehtud tugevdused (Foto 36). Poltliited vajavad arvutuslikku kontrollimist. Katusekate on amortiseerunud (Foto 37).

Katus ja katusekonstruktsioon vajab rekonstrueerimist.

Pööning tuleb täiendavalt soojustada.



Foto 36. Pööningu kandekonstruksiooni tugevdused.



Foto 37. Amortiseerunud katusekate.

4.3.8. Aknad ja ukсед

Hoonel on enamikus osas säilinud kahekaamsed puitaknad, millest sisemine 1-kordse klaasiga aken avaneb sissepoole ja välimine samuti 1-kordse klaasiga aken avaneb väljapoole (Fotod 38-41). Korter 1 esimesel korrusel olev elutoa aken ja korter 4 aknad on välja vahetatud puitaluumiinium raamide vastu, millel on 2-kordne klaas ja avanevad sissepoole (Fotod 42-43). Aknaraamid on valget tooni. Pööningul on samuti puitraamiga aknad, mis avanevad väljapoole (Foto 44). Üks aken pööningul on katki ja kaetud väljast kile ning seest saepuruplaadiga (Fotod 45-46).



Foto 38. Aken tehnoruumis.



Foto 39. Aken keldris.



Foto 40. Aken keldris.



Foto 41. Aken korteris 1.



Foto 42. Aken korteris 1.



Foto 43. Aken korteris 1.



Foto 44. Aken ja uks pööningul.



Foto 45. Aken pööningul.



Foto 46. Aken pööningul.

Trepikoda, kelder ja pööning on hoones säilinud algupärasena, sh nende ukсед ehk need on puidust ega vasta tuletõkkeuste nõuetele (Foto 47). Üksnes kokku ehitatud korteritel ehk korteril 1 vahetati esimesel korrusel paiknev sissepääsu uks, mis avaneb evakuatsioonitrepikotta ja see vastab EI30, Sa/S₂₀₀ tuletõkkeukse nõuetele (Foto 48).



Foto 47. Hoone peauks.

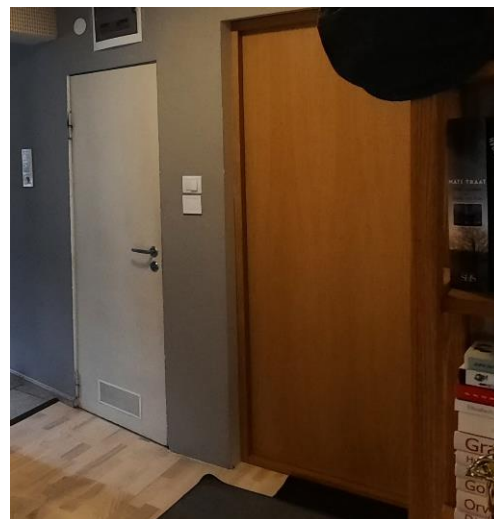


Foto 48. Korter 1 peauks.

Terrassile viiv uks on valget tooni puitaalumiiniumraamis klaaspaketiga (Foto 49), rõdule viiv uks on materjali poolest sama, ent punakaspruuni tooni (Foto 50). Omanike sõnul trepikoja avad lasevad tuult väga läbi.



Foto 49. Terrassiuks.



Foto 50. Rõduuks.

4.3.9. Trepid

Korterelamu trepikojas saab erinevate korruste vahel liikuda mõõda puittreppi (Foto 51) kuni pööninguni, keldrisse viib betoonastmetega trepp (Foto 52).



Foto 51. Puittrepp trepikojas.

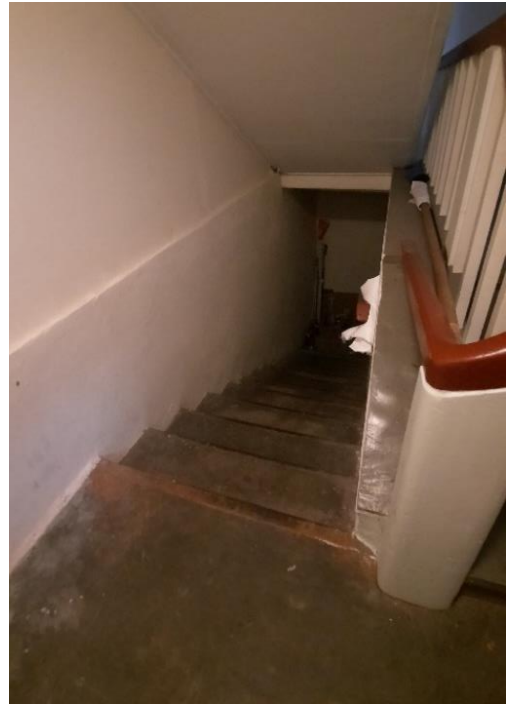


Foto 52. Betoonastmetega trepp.



Foto 53. Korteris olev puittrepp.



Foto 54. Korteris olev puittrepp.

Varasemalt olid korterid nr 1 ja nr 3 eraldiseisvad. Täna on need ühendatud ja ühelt korruselt teisele viib piirdeta puittrepp, mõlemale korrusele on trepi ette paigaldatud puidust ohutusvärav (Fotod 53-54).

Trepid on püsivad, pole näha vajumisi ega muid defekte, kanne on tagatud.

4.3.10. Terrass

Terrass kavandati hoone juurde aastal 2008 ning ehitati ilmselt 2010. Fiboplokkidel asetsev terrass on kaetud pruuni tooni terrassilaudadega (Fotod 55-56). Terrassi rajamisel on säilitatud alal kasvav mänd ning terrass on rajatud puu ümber.



Foto 55. Terrass hoone loodenurgas.



Foto 56. Terrass hoone loodenurgas.

4.3.11. Rõdu

Hoone põhjaküljel, korteri teisel korrusel on korteri 1 koosseisu kuuluv väike rõdu, kuhu pääseb hetkel kontorina kasutatava ruumi kaudu. Puidust rõdul on põrandal veekindel vineer, rõdul on puitpiire ja varikatus (Fotod 57-58). Fassaadi rekonstrueerimisel soovitame rekonstrueerida ka rõdu.



Foto 57. Rõdu hoone põhjaküljel.



Foto 58. Rõdu hoone põhjaküljel.

4.3.12. Siseviimistlus

Vastavalt ruumi otstarbele ja kasutusmugavusele (Fotod 59-64).



Foto 59. Korter 1 pesuruum.

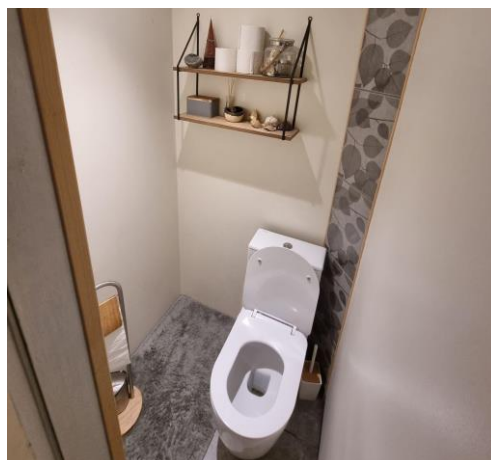


Foto 60. Korter 1 WC.



Foto 61. Korter 1 pesuruum.



Foto 62. Korter 1 pesuruum.



Foto 63. Korter 2 pesuruum.



Foto 64. Korter 4 pesuruum.

Laed on värvitud valgeks või kaetud valget tooni puitlaudisega, kohati on kasutatud vahtpolüstüreen laeplaate. Korter 1 vannitoa laes on vinüülkipsist ripplagi metallisõrestikul, teisel korrusel õhukesest lehtmetailist kassettripplagi.

Seinad on kas tapetseeritud või värvitud heledates toonides. Korter 1 esimese korruse WC seinad on peamiselt värvitud, ühel vertikaalsel real on kasutatud keraamilist plaati.

Põrandakatteks trepikodades kasutatud tumedat tooni puitlaudist, tubades laminaati, kohati parketti või puitlaudist, köökides keraamilist plaati või laminaati, niisketes ruumides on seintel ja põrandatel keraamiline plaat.

4.3.13. Vihmaveesüsteem

Vihmavesi hoone katuselt juhitakse vihmaveerennide ja -torude kaudu hoonest eemale ja immutatakse pinnasesse. Vihmaveetorud on metallist, ümmarguse ristlõikega, halli tooni (Foto 65).



Foto 65. Vihmaveerenn ja -toru.

Ülevaatusena tuvastati, et ehitise põhilised kandekonstruktsioonid vajavad osaliselt remonttöid. Katusekonstruktsioon ja põrand pinnasel vajavad rekonstrueerimist. Kontrollida üle pööningu põrandakonstruktsiooni puittalad ja vajadusel tugevdada. Soovitav teostada fassaadi renoveerimine energiatõhususe parandamiseks.

4.5. Tehnosüsteemid

4.5.1. Elektrivarustus

Hoone elektri peakilp asub trepikojas, 1 ja 2 korruse vahel. Korterite kilbid asuvad igas korteris sees (Fotod 66-69). Elektritarbimine kohalikust võrgust on tagatud läbi liitumiskilbi.



Foto 66. Korter 1 elektrikilp esimesel korrusel.



Foto 67. Korter 1 elektrikilp teisel korrusel.



Foto 68. Korter 4 elektrikilp.



Foto 69. Korter 4 elektrikilp.

Elektripaigaldisele korteris 1 on koostatud elektripaigaldise audit, millega elektripaigaldised on hinnatud vastavaks kehtestatud ohutusnõuetele ja seda võib etteantud otstarbel kasutada.

Korterite 2 ja 4 ja üldosa elektripaigaldistele on teostatud pädeva isiku poolt kontroll, mille käigus avastati esmasel kontrollil puudused. Tänapäevaks on puudused likvideeritud ning elektripaigaldis on hinnatud vastavaks kehtestatud ohutusnõuetele ja seda võib etteantud otstarbel kasutada.

4.5.2. Küte

Hoone soojusvarustus on lahendatud kombineeritult, ent peamiseks soojusallikaks hoone üleselt on tahkeküttega küttekahad: ahjud ja / või puupliidid soojamüüriga.

- Keldrikorrusel paikneb käsitööna valmistatud ahjupottidest pliit. Pliit on ühendatud ahjupottidest ehitatud soojamüüriga. Pliit soojamüüriga on algupärane, asukohta ja ehitust ei ole muudetud. Pliiti ei ole pikemat aega kasutatud (k.a. korstnapühkija poolt puhastatud), pliit ei kajastu korstnapühkimise aktis;
- Korteris nr 1 on käsitööna valmistatud punastest telliskividest pliit. Pliit on ühendatud rohelisest ahjupottidest ehitatud soojamüüriga (Fotod 70-71);
- Korteris nr 2:
 - Köögis paikneb käsitööna valmistatud ahjupottidest pliit (Foto 72). Pliit on ühendatud ahjupottidest ehitatud soojamüüriga (Fotod 73-74). Pliit soojamüüriga on algupärane, asukohta ja ehitust ei ole muudetud;
 - Elutoas paikneb käsitööna valmistatud glasuuritud ahjupottidest ahi. Ahi on renoveeritud, paikneb ajalooliselt samal kohal (Foto 75);
 - Magamistoas paikneb käsitööna valmistatud glasuuritud ahjupottidest ahi (Foto 76). Ahi on ehitatud orienteeruvalt samal ajal, kui veranda võeti kasutusele magamistoana (algsetel hoone joonistel ei ole, 1969 aasta joonistel on see olemas). Hiljem on ahju renoveeritud;
- Korteris nr 4 köögis paikneb käsitööna valmistatud telliskividest pliit. Pliit on ühendatud telliskividest ehitatud soojamüüriga. Pliit soojamüüriga on ehitatud uus, vana pliidi asemele (Fotod 77-78);



Foto 70. Puupliit korteris 1.



Foto 71. Soojamüür korteris 1.



Foto 72. Puupliit korteris 2.



Foto 73. Soojamüür korteris 2.

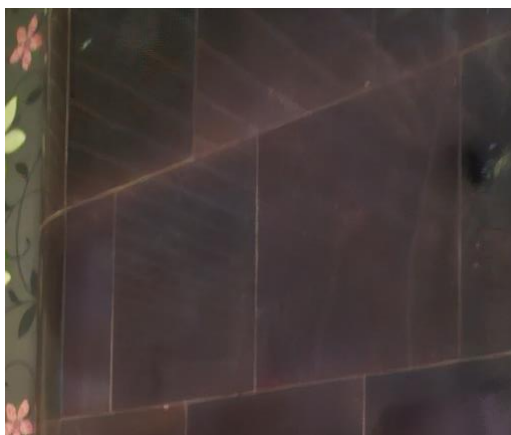


Foto 74. Soojamüür korteris 2.



Fotod 75-76. Ahjud korteris 2.



Foto 77. Puupliit korteris 4.

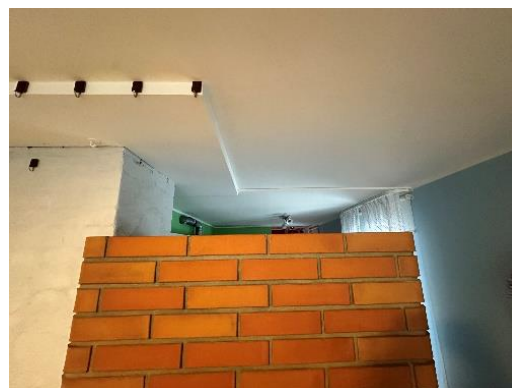


Foto 78. Soojamüür korteris 4.

Korteri 1 on lisaks õhk-vesi soojuspump Samsung EHS (Foto 79). Selle abil soojendatakse kütteperioodil korteri küttevett ja aastaringselt boileris olevat tarbevett.

Soojuspumba välisseade asub hoovis, abihoone (kuuri) kõrval, korteri omanikule kuuluva kinnistu mõttelisel osal. Pumba ühendustorud on viidud hoonesse läbi sokli. Soojussõlm asub hoone soklikorrusel asuvas tehnoruumis. Hoonele on projekteeritud õhkvesi inverter-soojuspumbaga soojussõlm ning küttesüsteemi juhtimine toimub soojuspumba automaatika abil, sõltuvalt välisõhu temperatuurist ja soojustarbimisest. Kütmiseks kasutatakse radiaatoreid.



Foto 79. Soojuspump Samsung EHS väliseade.



Foto 80. Radiaator korteris 4.

Niisketes ruumides on korteris 1 elektriline põrandaküte. Korteris 4 kasutatakse lisakütteallikana elektriküttel radiaatorit (Foto 80). Rajatud on kaks tellismüüritiskorstent. Küttesüsteem on kasutusel.

Tahkeküttel küttekehade kohta korteris 1 on koostatud positiivne küttesüsteemi eksperthinnang.

Ka tahkeküttel küttekehade kohta korterites 2 ja 4 koostatud positiivne küttesüsteemi eksperthinnang.

4.5.3. Ventilatsioon

Hoones on loomulik ventilatsioon, värske õhu sissevool toimub avatavate akende kaudu ning konstruktsioonides loomulikult esinevate pilude kaudu. Korterite niisketes ruumides on väljatõmbe ventilaatorid.

4.5.4. Jahutussüsteem

Puudub

4.5.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoone veevarustus ja kanalisatsioon on tagatud linna ühisvõrkudest, lepingud on sõlmitud korteriühistuga, Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel on teenindajaks Tallinna Vesi AS. Sooja vett saadakse boilerite abil. Tarbimislepingud on sõlmitud. Hoone veemöödusõlm asub soklikorruse tehnoruumis.

Vanad kanalisatsioonipüstakud on roostetanud, soovitatav välja vahetada (Foto 81).



Foto 81. Vanad kanalisatsioonipüstakud.

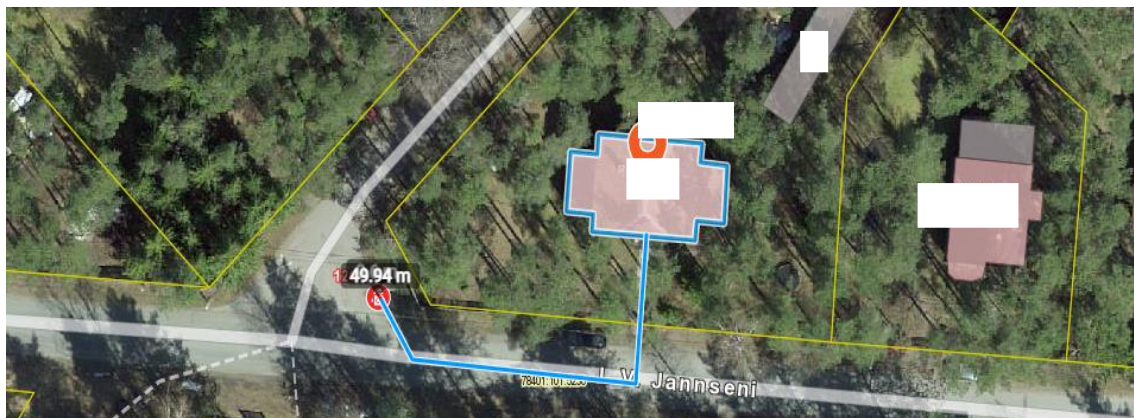
Hoone tehnosüsteemide ülevaatus kokkuvõte:

Hoone ülalloetletud kommunikatsioonid on kasutusel ja toimivad. Elektripaigaldised ja küttesüsteemid on kontrollitud, nõuetekohased ja ohutud kasutada. Kanalisatsioonipüstakud on kasutusel, kuid roostes, mistõttu on soovitatav need välja vahetada.

4.6. Hoone vastavus tuleohutusnõuetele

Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt – I kasutusviis. Hoone tulepüsivusklass on TP-3 (tuldkartev), hoone kandekonstruktsiooni tulepüsivus ei ole määratud, kui see ei mõjuta tuletõkkeseksioonide tulepüsivust.

Hoone kõrgus maapinnast on 9,5 m. Evakueeruda saab korteritest läbi trepikoja õue, korteris 1 ka otse korterist terrassile või rõdule. Hädaväljapääsuks on aknad. Lähim tuletõrjehüdrant, nr 1291 asub i ja tee ristis. Hüdrant asub hoone peasissepääsust ca 50 m kaugusel.



Kaart 6. Hüdrandi asukoht, Maa-ameti kaardirakendus „Ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus“

Pääs pööningule on tagatud trepi kaudu hoone trepikojast, pääs katusele on tagatud katuses paiknevast luugist (Fotod 82-83).



Foto 82. Pääs pööningule.



Foto 83. Pääs katusele.

Ehitise kohta on koostatud ehitise auditi tuleohutuse osa koos küttesüsteemi eksperthinnanguga kahes osas, mis käsitleb tuleohutusnõuete täitmist. Eraldi on käsiteletud tuleohutust korterile 1 ja ülejäänud hoonele. Mõlemas osas on ehitise auditi tuleohutusosad positiivsed.

4.7. Keskkonnaohutus

Kinnistul toimub sorteeritud jäätmete kogumine. Prügikonteiner on paigutatud autovärava ligidale (Foto 84). Konteineri tühjendamine toimub vastavat litsentsi omava teenusepakkuja poolt vastavalt graafikule. Prügiveoleping on sõlmitud korteriühistuga.



Foto 84. Prügikonteinerid.

5. ANDMETE OLEMASOLUL EHITISE PROJEKTEERINUD JA EHITANUD ISIKU NIMI JA KVALIFIKATSIOON

- 5.1. **Ehitise ehitaja:** algne hoone ehitaja on teadmata, kuni aastani 1991 haldas hoonet ja tellis tööd majavalitsus, sellest hilisemad korterite ümberehitused on teostatud korterite omanike poolt.
- 5.2. **Ehitamise aeg:** hoone on ehitatud aastatel 1937-1938, kogu hoonet hõlmavad ümberehitused toimusid 1949 (sh veevõrguga liitumine) ja 1968. Korterid ehitati ümber ajavahemikul 2004-2018.
- 5.3. **Ehitise ehitusprojekt:** esialgne projekt on koostatud 08.09.1936. Järgmine loa saanud projekt pärineb aastast 1949. Katuse vahetuse ja fassaadi krohvimise kohta Nõukogude ajal ning hilisemata korterite ümberehituste koht ehitusprojektid ja load puuduvad.

6. TEOSTATUD VISUAALKONTROLI KUUPÄEV: 12.04.2024

7. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID JA NENDE ALUSEL ANTUD PÕHJENDATUD HINNANG EHITISE VÕI EHITAMISE NÕUETELE VASTAVUSE KOHTA

7.1. Visuaalkontroll

Elamu : linnaosa, Tallinn, Harju maakond aadressil vaadati seoses Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 02.03.2022 koostatud ettekirjutusega nr 2212899/00013 üle.

Ülevaatusega tuvastati, et ehitise põhilised kandekonstruktsioonid vajavad osaliselt remonttöid:

- Põrand pinnasel vajab rekonstrueerimist. Enne renoveerimist teostada radooniuringud;
- Keldri välissein on energiatõhususe parandamiseks soovitatav soojustada;
- Soovitatav teostada fassaadi renoveerimine energiatõhususe parandamiseks – kas SILS või tuuldud fassaad, vastavalt omanike soovile. Enne fassaadi renoveerimist tuleb kontrollida puitkarkassi seisundit ning tugevust. Soovitame rekonstrueerida ka rõdu;
- Kontrollida üle pööningu põrandakonstruktsiooni puittalad ja vajadusel tugevdada;
- Katusekonstruktsioon vajab rekonstrueerimist;
- Uuendada kanalisatsioonipüstakuid;

7.2. Kasutuskontroll

Kasutuskontroll on teostatud:

- Elektripaigaldisele:
 - Korter 1 kohta / OÜ, „Elektrotehnilised kontrollmõõtmised“ aruanne nr / protokoll nr (positiivne);
 - Korterite 2 ja 4 ning üldala kohta „Elektrotehnilised kontrollmõõtmised“ aruanne nr / protokoll nr /1 (positiivne).
- Tuleohutus koos eksperthinnanguga küttesüsteemile:
 - Korter 1 kohta dok. nr. 1 (positiivne);
 - Korterite 2 ja 4 ning üldala kohta „Elektrotehnilised kontrollmõõtmised“ dok. nr. (positiivne);
- Küttekolletele/korstna(te)le – korterites on 3 pliit-soojamüüri ja kaks ahju. Hoone soklikorrusel, kunagises korteris on lisaks veel üks pliit-soojamüür, mida ei kasutata. Korstnapühkimise akt on väljastatud poolt, dok nr 7 (positiivne, koostatud 16.01.2024). 05.06.2024 on koostatud veel eraldi korstnapühkimise akt korterile 2. Akti on väljastanud poolt, dok nr

Gaasipaigaldisi hoones ei ole.

Kõrvaldada elektripaigaldise, küttesüsteemi ja tuleohutuse puudused.

7.3. Dokumentatsiooni kontroll

Ehitusprojekt ja ehitusluba hoone ümberehituseks puudub.

Ehitusprojekt ja ehitusteatis korteri rekonstrueerimistööde kohta puudub, soojuspumba paigaldamise kohta on olemas nii teatis kui ka lubav haldusakt

Varasemalt koostatud dokumendid:

- Tallinn korterelamu küttesüsteemi eelprojekt, , töö nr , 06.09.2022;
- Ehitusjärgne kontrollmõõdistus – , töö

Täiendavalt on koostatud:

- Mõõdistusprojekt – OÜ, dok nr

Lepingud:

- Elektri võrguleping – Elektrilevi OÜ, lepingu nr 0202001000,
- Veevarustuse ja kanalisatsiooni teenuse leping – AS Tallinna Vesi, lepingu nr
- Jäätmeveo leping:
 - Bio-ja segaolme jäätmed: Aktsiaselts Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus, lepingu nr
 - Olmeprügi ja müügi pakend: Ragn-Sells AS, lepingu nr
- Kindlustus – PZU, poliisi nr , kindlustusperioodiks 23.02.2024 kuni 22.02.2025.

8. ÕIGUSAKTIS NÕUTUD MUUD ANDMED

8.1. Vastavus üldplaneeringule

korter 1 vastab üldplaneeringule asudes pereelamute maal, roheala ligidal (Kaart 7). Alale on lubatud juba olemasolevad korterelamud ja hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus.



Kaart 7. Nõmme linnaosa üldplaneering, Tallinna Ruumiloome Kompetentsikeskus 2021. Pereelamute ala on märgitud beežiga, roheala rohelisega ja segahoonestusala oranžiga hoone asukoht punasega

8.2. Eluruumile esitatavad nõuded

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 vastu võetud määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“:

- Eluruum peab võimaldama inimesele selles ööpäevaringse viibimise – on täidetud, elamus on köök, magamistoad ja pesemisvõimalus
- Eluruumil peab olema teistest eluruumidest eraldi sissepääs uks kaudu ja eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks uks – nõue täidetud (vt möödistusprojekti korruse plaani)
- Uste miinimummõõtmed on:
laius:
välisuksed 0,9m – nõue täidetud.
sise- ja rõduuksed 0,7m – nõue täidetud.
vannitoa ja tualettruumi ukseid 0,6m – nõue täidetud.
kõrgus 1950mm – nõue täidetud.
- Eluruumi iga elu- töö- ja magamistoa põrandapindala peab olema vähemalt 8 m², toa laiuse (vastasseinte vaheline kaugus) alammäär 2,4m, vähim kõrgus ühepereelamutes 2,3m (kaldlae puhul vähemalt 50% põranda pinnast) – nõue täidetud.
- Eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Akna ja põranda pindala suhe ei tohi olla väiksem kui 1:8 – nõue täidetud.
- Eluruum peab olema varustatud klosetiga või selle puudumisel kloseti kasutamise võimalusega samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal – elamus on olemas WC.
- Eluruum peab olema tagatud külma vee saamise võimalusega samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Vesi peab vastama EVS 663-1995 „Joogivesi“ nõuetele – elamul on veeühendus ühisveevõrgust.

9. KOKKUVÕTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG EHTISELE LÄHTUVALT AUDITI EESMÄRGIST

Hetkeseisuga on kõik varasemad elektripaigaldise, küttesüsteemi, tuleohutuse puudused likvideeritud ning ohutud kasutada. Küll aga tuleb tegeleda kandekonstruksioonide murekohtadega. Kõige teravam probleem on katusekatte ja selle kandekonstruksiooni osas – katus laseb läbi, niiskus on pääsenud hoonesse pikka aega ning kandekonstruksioonis on näha mädanemist juba täna. Kuigi hetkel veel katus püsib, võib olukord eskaleeruda.

10. ETTEPANEKUD

- Jälgige terrassi läbiva männi olukorda ning vajadusel laiendada terrassil olevat ava puu ümber.
- Põrand pinnasel vajab rekonstrueerimist.
- „Eesti pinnase radooniriski kaardi“ järgi asub hoone kõrgendatud radoonitasemega alal, mistõttu renoveerimisel soovitame tellida radoonimõõtmise ja vastavalt uuringu tulemustele, hoone renoveerimisel saadud tulemusi arvesse võtta.
- Soojuskao vähendamiseks vahetada välja trepikoja uks ja aknad vastavalt miljööala nõuetele.
- Keldri välissein on energiatõhususe parandamiseks soovitatav soojustada.
- Soovitav teostada fassaadi renoveerimine energiatõhususe parandamiseks – kas SILS või tuuldud fassaad, vastavalt omanike soovile. Enne fassaadi renoveerimist tuleb kontrollida puitkarkassi seisundit ning tugevust.
- Fassaadi rekonstrueerimisel soovitame rekonstrueerida ka rõdu.
- Kontrollida üle pööningu põrandakonstruksiooni puittalad ja vajadusel tugevdada.
- Katusekonstruksioon vajab rekonstrueerimist.
- Uuendada kanalisatsioonipüstakuid.

Ettekirjutusest:

Kuna korterelamu on tunnistatud ja hinnatud ameti poolt 2008. aastal teostatud Nõmme linnaosa inventariseerimise käigus linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt väärtuslikuks hooneks, siis palus ameti järelevalve osakond hinnata ametil miljööalade peaspetsialistil hoonel peale 2003. a teostatud omavolilisi ehitustöid. Ameti miljööalade peaspetsialisti hinnangul on korterelamu näol tegemist miljööväärtuslikuks hinnatud hoonega, mille ehitusprojekt pärineb aastast 1936 (arhitekt N. Kamõšev). Kuna algset fassaadiviimistlust on muudetud, välisilmelised muudatused jäävad valdavalt hoone tagumisele fassaadile, avade muudatused ei ole suuremahulised ning terrassipiirete lahendus tuleneb algsest rõdupiirde kontseptsioonist, on loetletud muudatused aktsepteeritavad. Hoone rõdu kohale paigaldatud metallkonstruksioonist varikatus ei ole antud hoonele sobilik ning see tuleb eemaldada hiljemalt selle amortiseerumisel või fassaadil rekonstrueerimise käigus.

11. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE, MILLELE HINNANGU ANDMISEL TUGINETI, LOETELU.

11.1. Töö tegemise alused

- Ehitise erakorralise auditi tellimus;
- Objekti kohapealse ülevaatuse andmed;
- Fotod ehitisest;
- Kontaktisikute selgitused ja esitatud dokumendid;
- Muu avalik teave, sh ehitisregister, Maa-ameti kaardirakendused, Nõmme linnaosa üldplaneering;
- Projektid: algne ehitusprojekt (1936), kapitaalremontprojekt (1949), inventeerimisjoonised (1958 ja 1999), möödistusprojekt (2024);
- Ehitusjärgne kontrollmöödistus;
- Elektripaigaldise audit;
- Korstnapühkija akt;
- Ehitise auditi tuleohutuse osa koos küttekollete ekspertiisiga;
- Küttesüsteemi eelprojekt.

11.2. Käesoleva ehitise auditi koostamise aluseks olevad normdokumendid

- Riigikogu „Ehitusseadustik“ (lühend EhS), vastu võetud 11.02.2015 (RT I, 09.08.2022, 13), jõustunud 01.09.2022;
- Riigikogu „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus“, vastu võetud 18.02.2015 (RT I, 27.04.2022, 4), jõustunud 01.05.2022;
- Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61 “Ehitise auditi tegemise kord”, jõustunud 23.10.2020;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”, redaktsioon jõustunud 12.07.2020,
- Seadme Ohutuse Seadus (RT I, 30.12.2020, 10) vastu võetud 18.02.2015
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” redaktsioon jõustunud 01.03.2021;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, jõustunud 01.07.2015;
- Muu ehitusalane teave, sh Hea ehitustava, vt ET-1 0207-0068.

Ehitise auditi aruande koostas:

Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

Tallinnas, /digitaalse allkirjastamise kuupäev/