

Töö nr: 2501-004  
Tellija: **Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit**  
Ida-Virumaa, Jõhvi vald, Jõhvi, Keskväljak 1, 41594  
Reg. nr 80189879

Koostaja: **P.P. Ehitusjärelvalve OÜ**  
Tartu, Turu 34B, 51004  
Tallinn, Mustamäe tee 4, 10616  
Reg. nr 11270056  
Tel. +372 627 6440

## Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Linda tn 8 Ridaelamu reg. 118000864 ehitise erakorraline audit



Üldehituse vastutav spetsialist: Mait Tael, [mait@ppe.ee](mailto:mait@ppe.ee), +372 510 3653. Volitatud ehitusinsener, tase 8, OJV nr 154727.  
Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, Ehitise audit nr 154728

Projektijuht: Villem Kütt, [villem@ppe.ee](mailto:villem@ppe.ee) +372 5355 6744

24/01/2025, Tallinn

## SISUKORD

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. EHITISE AUDITI EESMÄRK .....                                                                                | 3  |
| 1.1. AUDITEERIJAJA AUDITI KOOSTAMISEL OSALENUD PÄDEVAD ISIKUD .....                                            | 3  |
| 1.2. EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS .....                                       | 4  |
| 1.3. PROJEKTEERIJAJA EHITAJA ISIKU NIMED JA KVALIFIKATSIOON .....                                              | 11 |
| 1.4. TEOSTATUD VISUAALKONTROLLI KUUPÄEV .....                                                                  | 11 |
| 1.5. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID, PÕHJENDATUD HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS<br>.....                 | 11 |
| 1.6. HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS .....                                                                     | 12 |
| 1.7. KONSTRUKTSIOONI OSA .....                                                                                 | 14 |
| 1.8. EHITISE TEHNOVARUSTUS .....                                                                               | 17 |
| 1.9. RADOON .....                                                                                              | 19 |
| 1.10. KESKKONNAKAITSE .....                                                                                    | 19 |
| 1.11. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE, DETAILPLANEERINGULE, EHITUSLOA PROJEKTILE<br>PROJEKTEERIMISTINGIMUSTELE ..... | 20 |
| 2. KOKKUVÕTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG .....                                                              | 21 |
| 2.1. MITTEVASTAVUSTE KORRAL ETTEPANEKUD NÕUETELE VASTAVUSSE VIIMISEKS .....                                    | 22 |
| 2.2. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE LOETELU .....                                                                     | 23 |
| 3. KÕRVALISED PUUDUSED .....                                                                                   | 24 |
| 3.1. EHITUSPROJEKTI ASENDAVA AUDITI KORRAL PLAANID, VAATED .....                                               | 24 |
| 4. FOTOD .....                                                                                                 | 25 |

## 1. EHITISE AUDITI EESMÄRK

1. 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).
2. Ehitise auditi tegemise alus: 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).
3. Ridaelamus on 12 korterit, millest 6 korteri sissepääsud toimuvad hoone kirdeküljelt, maapinnalt igasse korterisse eraldi ning 6 korterit asuvad kolmandal korrusel, mille sissepääsuks kasutatakse hoone kaguküljel olev treppi.
4. Tegemist on olemasoleva ehitisega, kasutuselevõtu aastaga 1976.
5. Ehitise kasutamise otstarve: Ridaelamu (11221).
6. Ehitisregistri kood: 118000864.

### 1.1. AUDITEERIJAJA AUDITI KOOSTAMISEL OSALENUD PÄDEVAD ISIKUD

**Mait Tael**, mait@ppe.ee, +372 510 3653:

- Volitatud ehitusinsener, tase 8 (omanikujärelevalve), kutsetunnistus nr 154727;
- Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7 (ehitise audit, ehitustegevuse juhtimine), kutsetunnistus nr 154728.

## 1.2. EHITAMISE OLULISTE KUUPÄEVADE JA TEHNILISTE ANDMETE KIRJELDUS

### Kinnistu andmed

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Lähiaadress                                     | Linda tn 8     |
| Katastritunnus                                  | 51301:004:0116 |
| Sihtotstarve                                    | Elamumaa 100%  |
| Kinnistu pind m <sup>2</sup>                    | 2540.0         |
| Hoonete arv kinnistul                           | 2              |
| 1 – Elamu 12 Krt. (EHR kood: 118000864); olemas | 375.0          |
| 2 – Kuurid (EHR kood: 118010416); olemas        | 38.0           |
| Ehitisealune pind m <sup>2</sup>                | 413.0          |
| Täisehituse %                                   | 16.3           |

### Elamu andmed

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| EHR kood                         | 118000864 |
| Peamine kasutamise otstarve      |           |
| Ehitise seisund                  |           |
| Maapealsete korruste arv         | 3         |
| Ehitisealune pind m <sup>2</sup> | 375.0     |
| Suletud netopind m <sup>2</sup>  | 962.8     |
| Üldkasutatav pind m <sup>2</sup> |           |
| Eluruumide pind m <sup>2</sup>   | 962.8     |
| Kõrgus m                         |           |
| Hoone maht m <sup>3</sup>        | 3270.0    |
| Tulepüsisivusklass               |           |

## Korterite andmed

|    | Elu-<br>ruumide<br>pind m <sup>2</sup> | Sisse-<br>pääsu<br>korrus | Kõetav<br>pind m <sup>2</sup> | Rõdude<br>ja<br>lodžade<br>pind m <sup>2</sup> | Tubade<br>arv | Köökide<br>arv | Avatud<br>köökide<br>arv | Soojus-<br>allika liik | Energia-allika<br>liik |
|----|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 106.4                                  | 1                         |                               |                                                | 3             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 2  | 143.9                                  | 1                         |                               |                                                | 5             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 3  | 113.8                                  | 1                         |                               |                                                | 4             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 4  | 126.2                                  | 1                         |                               |                                                | 5             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 5  | 99.2                                   | 1                         |                               |                                                | 3             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 6  | 113.1                                  | 1                         |                               |                                                | 4             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 7  | 43.9                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 8  | 43.3                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 9  | 43.9                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 10 | 43.2                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 11 | 43.2                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |
| 12 | 42.7                                   | 3                         |                               |                                                | 2             | 1              |                          | Katel                  |                        |

## Kronoloogia

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

### Nõukogude ajal tehtud tööd

1. 1976 – Esmase kasutuselevõtu aasta.
2. 20.07.1977 – Õiend hoone köetava sise- ja väliskubatuuri arvestuse kohta, Kohtla-Järve Linna TSN Täitevkomitee (koopia Narva-Jõesuu Linnavalitsusest).

### Planeerimis- ja ehitusseadus kehtimise ajal 22.07.1995 kuni 31.12.2002 tehtud tööd

3. 08.04.2002 – FIE Niina Kostina koostas inventariseerimisjoonised (koopia Narva-Jõesuu Linnavalitsusest).

### Ehitusseaduse kehtimise ajal 01.01.2003 kuni 01.07.2015 tehtud tööd

4. 08.2003 – TP „Elumaja gaasivarustuse projekt“, Tadias OÜ, töö nr 117-2003.
5. 11.2003 – Gaasi välistrassi ja gaasi katlamaja hoone kaguküljele rajamine, teostusjoonis Hades OÜ
6. 12.2003 – Gaasipaigaldise väljaehitamine hoones.
7. 11.12.2003 – Gaasipaigaldise kasutusele eelnev tehniline kontroll, OÜ Tehnokontrollikeskus, protokoll nr 402-1219.
8. 10.02.2004 – Ehitise inventariseerimine (EHR-s ei ole dokumente juures).
9. 23.09.2004 – Ehitise omanike ja tehniliste andmete teatis nr 150 ehitise inventariseerimise kohta.
10. Enne 2006 – Katuse katematerjali vahetust ei ole olnud võimalik täpsemalt dateerida.

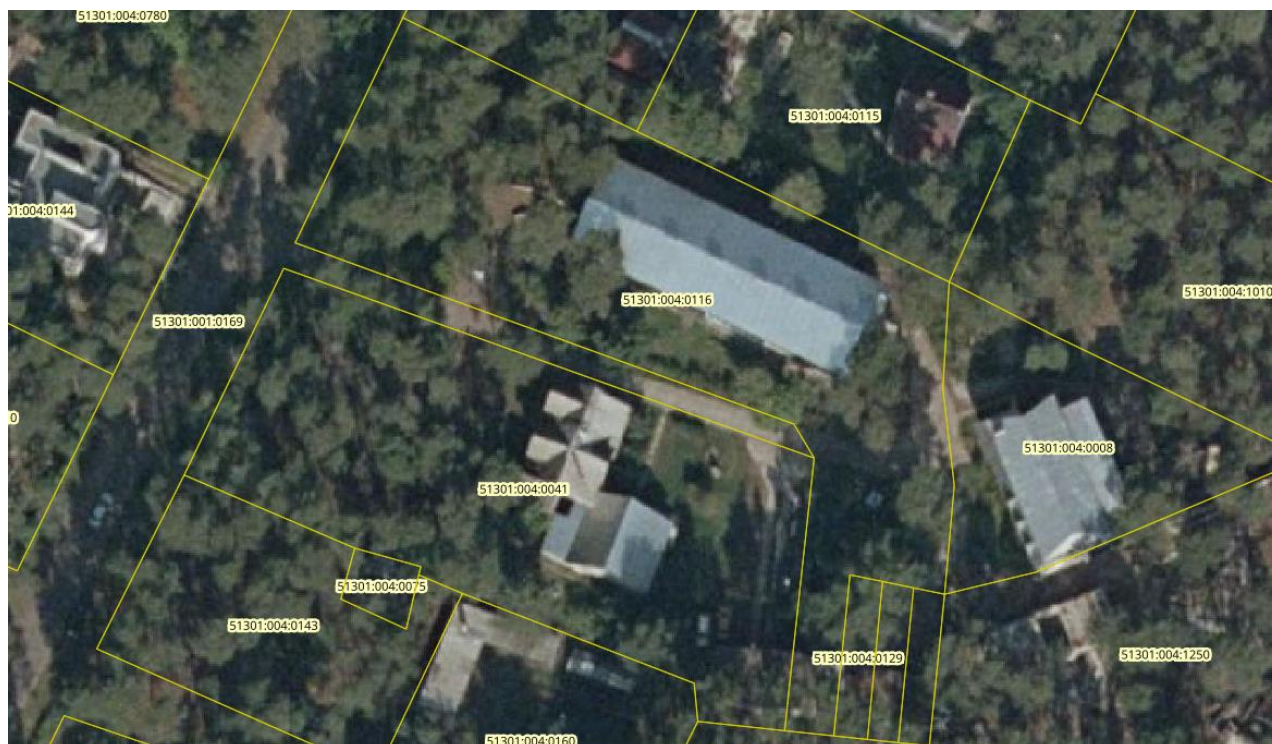
### Peale Ehitusseadustiku jõustumist 01.07.2015 tehtud tööd

11. 20.03.2023 – Viidi läbi Inspecta Estonia OÜ poolt gaasipaigaldise kontroll katlaruumile ja väljastati protokoll nr G-23-00333, puudusi ei tuvastatud.

Hoone aadressiga Linda tn 8 on püstitatud suure tõenäosusega Nõukogude ajal, vahetult enne hoone vastuvõtmist aastal 1976. 1977. a koostatud õiendi alusel oli hoone tol ajal Kolhoosidevaheline Traallaevastiku baas ning kinnistul oli kokku 3 hoonet: elamu, eraldiseisev katlamaja ning kuur. Kuurid näiva olevat säilinud, kuid katlamaja lammutatud. Hoone ehitamise aluseks olevat projekt ei olnud leitav.

Narva-Jõesuu Linnavalitsuses olid säilinud 2002. a inventariseerimisjoonised, mille juures on asendiplaan, korruste plaanid ja lõige, kuid vaateid töö ei sisalda. 2003. a toodi hoonesse gaas ja rajati hoone kaguküljele, välitrepi alla gaasikatlamaja. Selle võrra suurenes ka hoone suletud netopind, Ehitisregistri andmed on sisestatud 2002. a inventariseerimisjooniste alusel.



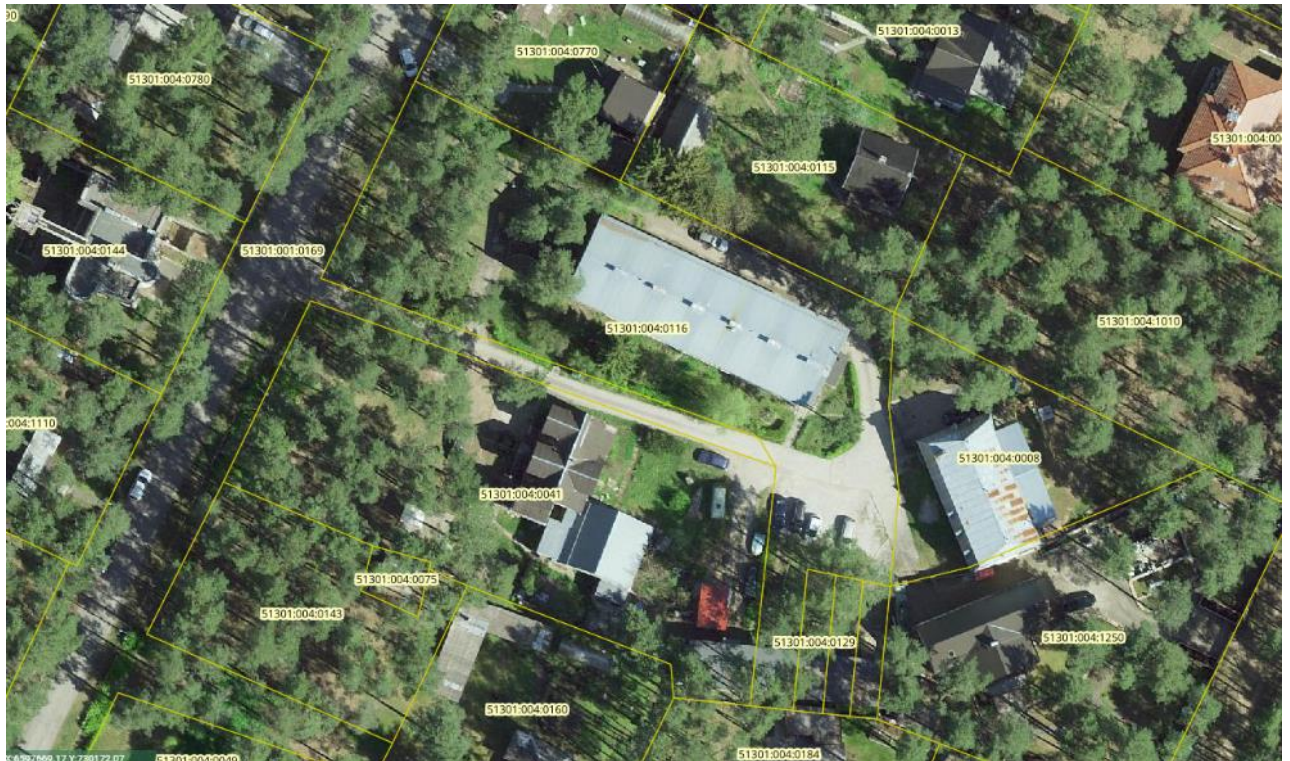


**Ortofoto 13.09.2006.** Olukord kinnistul, hoone katusekate on vahetatud Maa-ameti rakendus „Ajaloolised kaardid“.

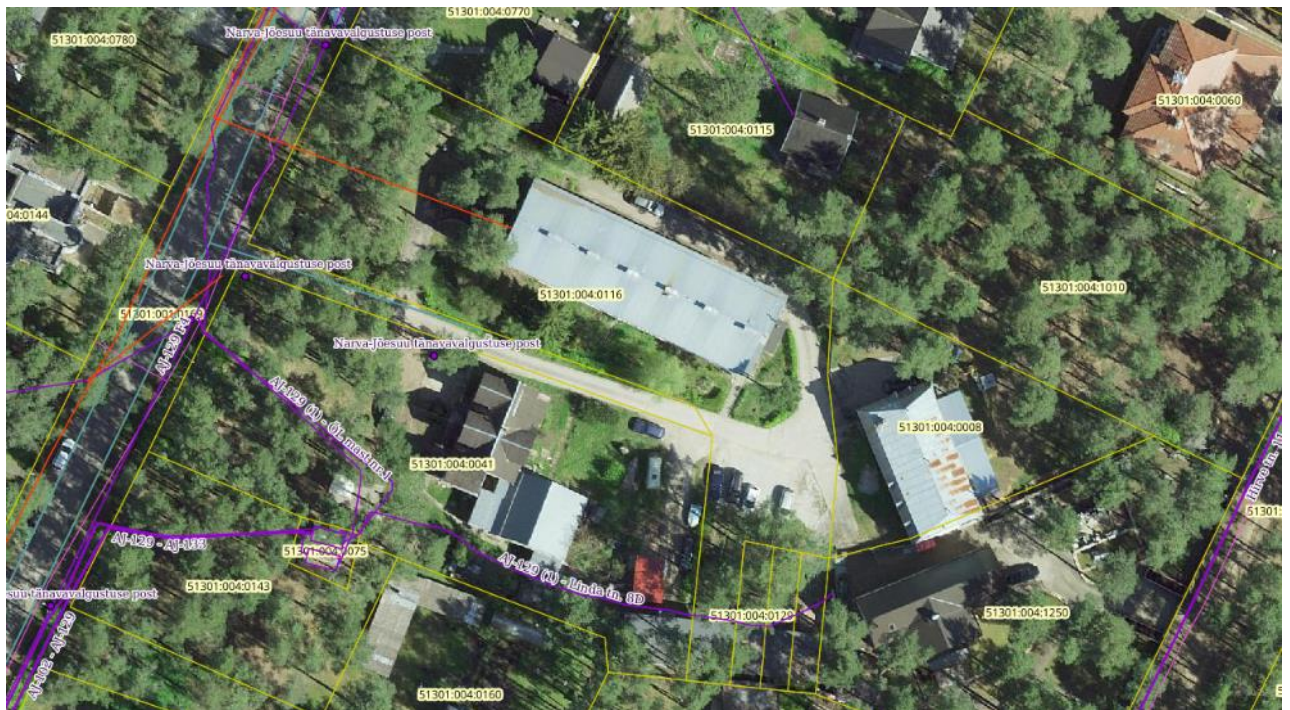


**Ortofoto 30.05.2009.** Olukord kinnistul. Maa-ameti rakendus „Ajaloolised kaardid“.





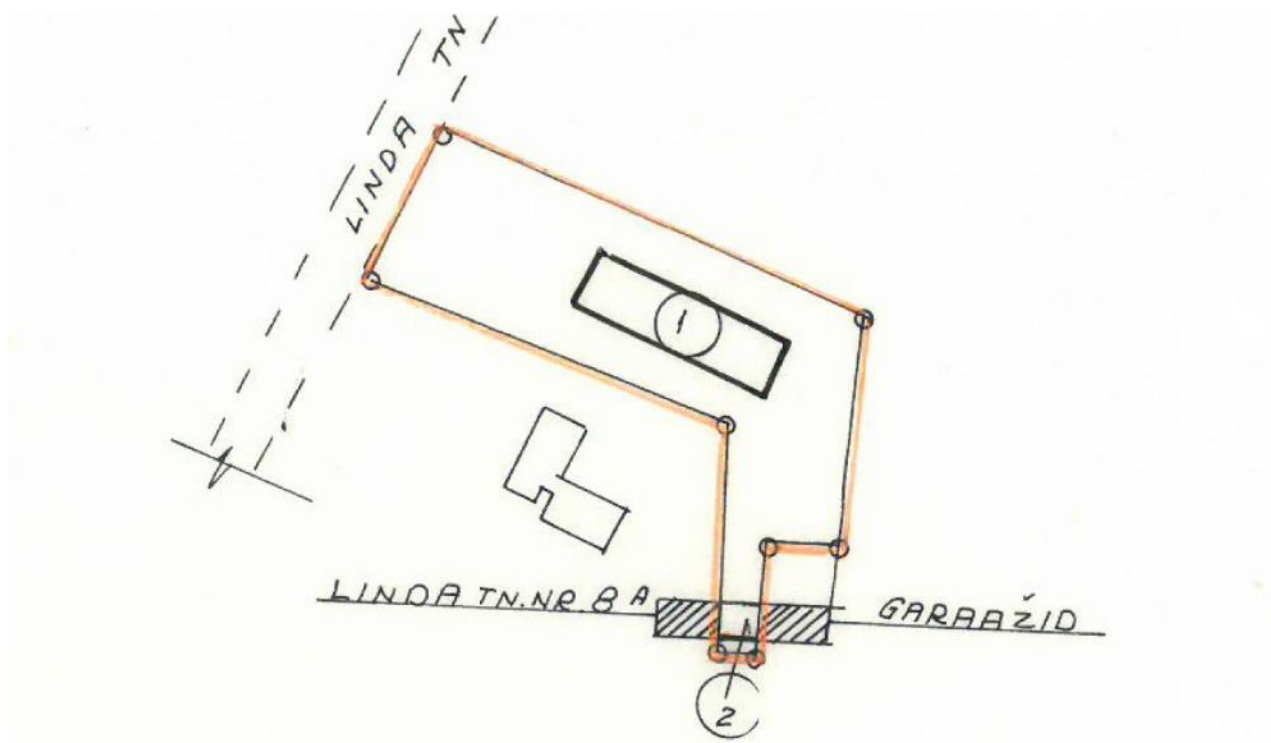
Ortofoto 13.05.2023. Olukord kinnistul. Maa-ameti rakendus „Maainfo“.



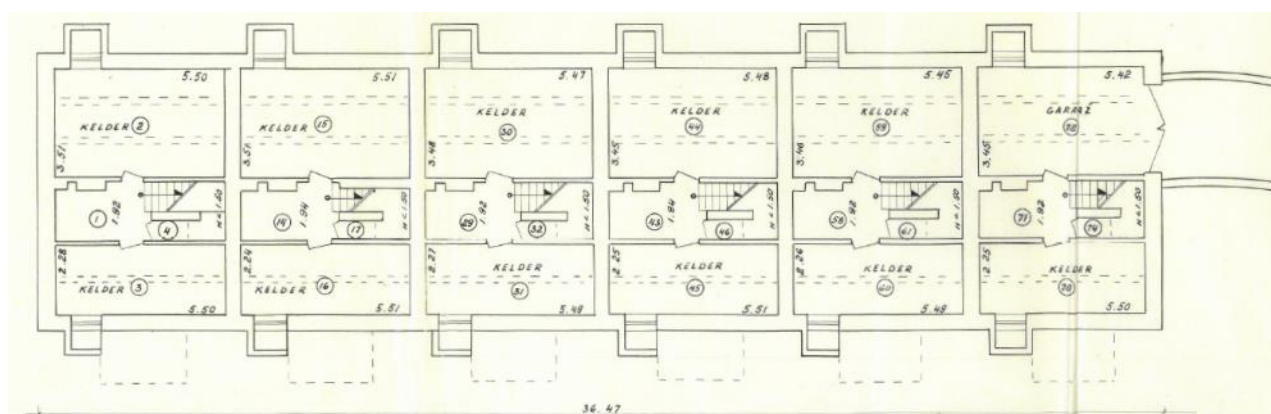
Ortofoto 13.05.2023. Kinnistu kollasega, side punasega, elekter lillaga, VK türkiisisinisega.

Maa-ameti rakendus „Kitsenduste kaart“.

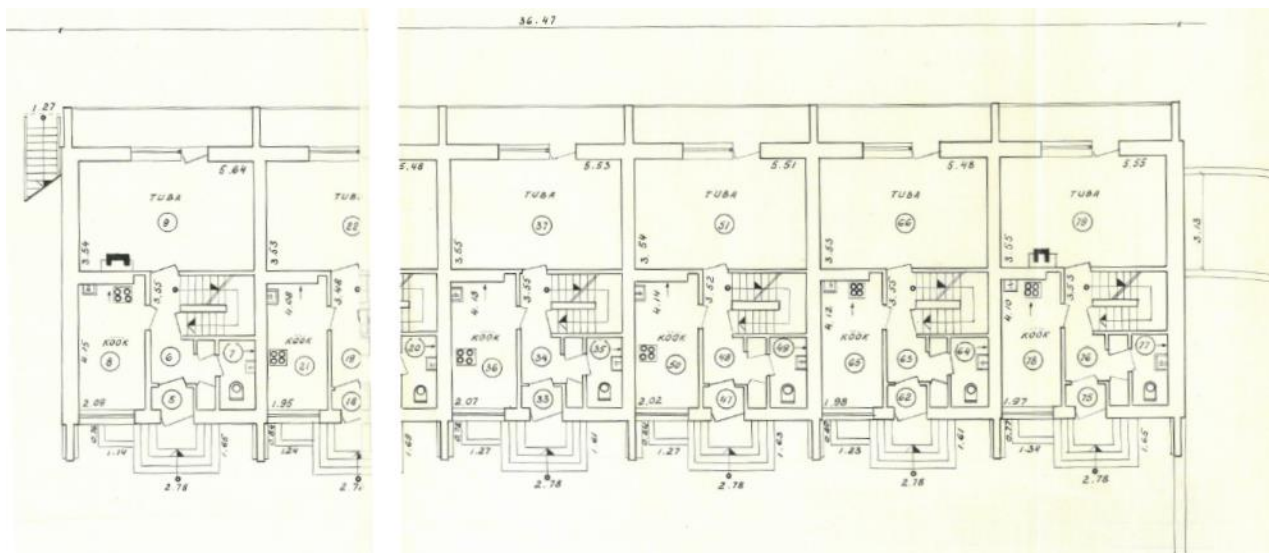




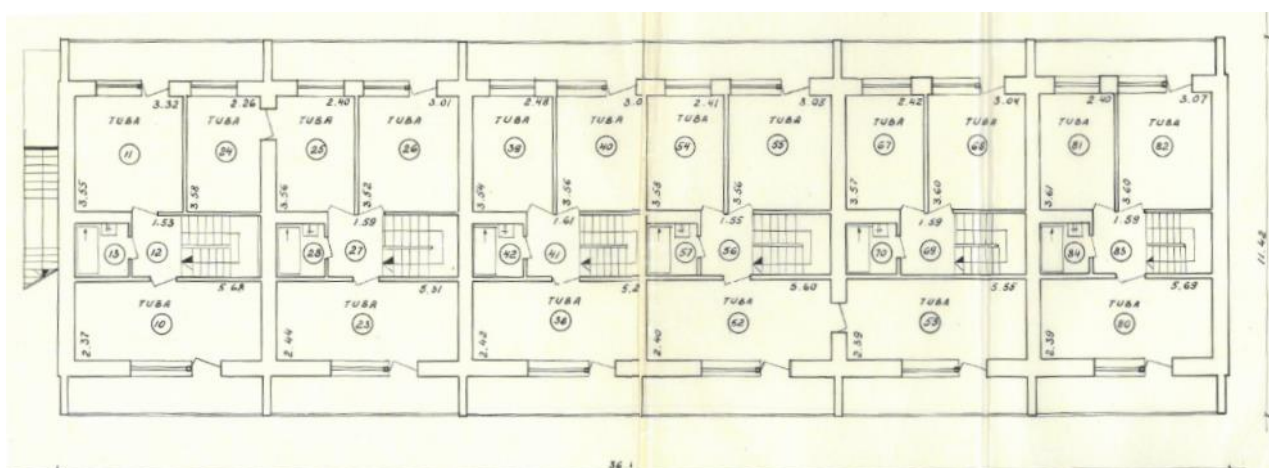
Inventariseerimisjoonised 08.04.2002. Asendiplaan. FIE Niina Kostina.



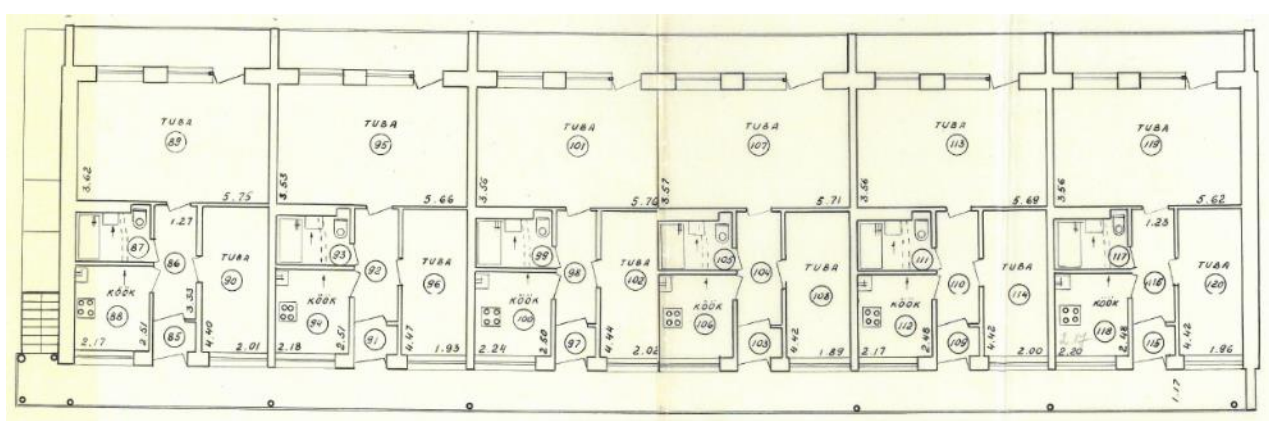
Inventariseerimisjoonised 08.04.2002. Keldrikorrus. FIE Niina Kostina.

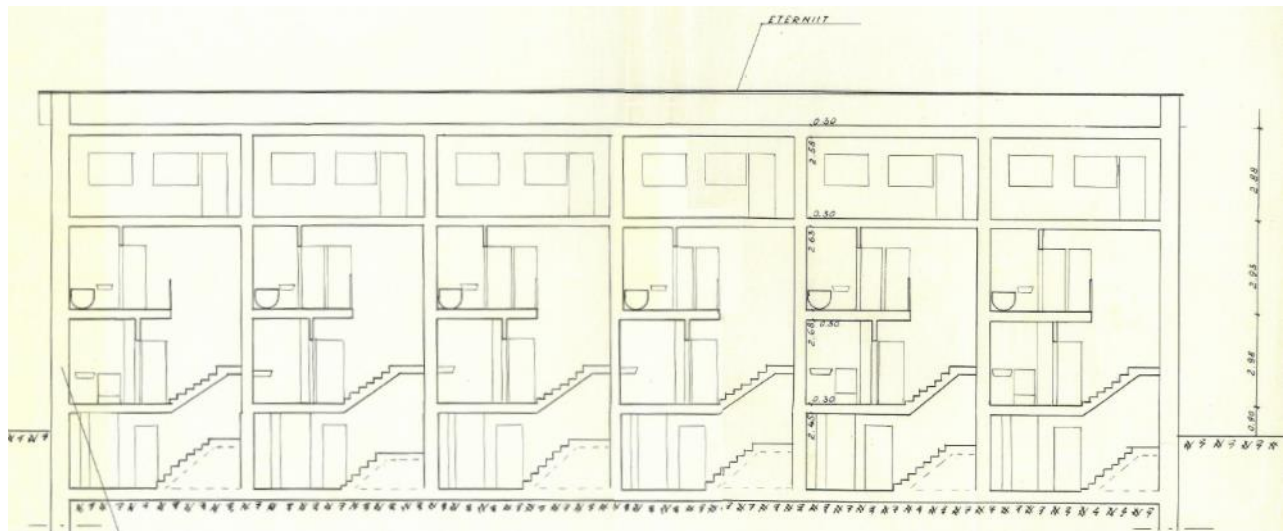


Inventariseerimisjoonised 08.04.2002. Esimene korrus. FIE Niina Kostina.



Inventariseerimisjoonised 08.04.2002. Teine korrus. FIE Niina Kostina.





**Inventariseerimisjoonised 08.04.2002. Lõige. FIE Niina Kostina.**

### 1.3. PROJEKTEERIJAJA EHITAJA ISIKU NIMED JA KVALIFIKATSIOON

Projekteerija: Teadmata.

Ehitaja: Teadmata.

#### 1.4. TEOSTATUD VISUAALKONTROLLI KUUPÄEV

Ehitise paikvaatlus viidi läbi 30.12.2024.

## 1.5. AUDITI TEGEMISEL KASUTATUD MEETODID, PÕHJENDATUD HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS

### 1.5.1. KASUTATUD MEETODID:

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

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

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



## 1.6. HINNANG NÕUETELE VASTAVUSE OSAS

### 1.6.1. Visuaalkontroll

Ehitise paikvaatlus toimus 30.12.2024. 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 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, pööning, käigutee/koridor kolmanda korruse korterite ees, korter nr 3 sissepääsuga maapinnalt; teistesse korteritesse sisse ei pääsetud.

Ehitise ülevaatusel esines vähesel määral jälgi pragunemistest ja veekahjustustest hoone sokli või fassaadi maapinnalähedaste piirkondade osas, kuigi sokli ja fassaadi osas puudub kaitsev viimistluskiht. Nimetatud osade suhteliselt hea seisukord viitab ehitise senise eluea jooksul toimivale sadeveesüsteemile. Vähesel määral esineb sokli silikaattelliste pindmises osas külmakahjustusi, mis on põhjustanud paigset materjali pudenumist. Hoone loodepoolisel küljel asuvad tugimüürid maa-aluse garaaži sissesõidul on osaliselt pragunenud, veekahjustustega ning pinnase survele nihkunud.

Betoonist välistreppide seisukord on rahuldav, märgata on aja jooksul tekkinud lagunemise märke. Osaliselt on treppe aja jooksul uuendatud kas siis keraamiliste plaatidega katmise või uue betoonist konstruktsiooni rajamisega. Metallist välistrepi seisukord, mida kasutatakse kolmandal korrusel asuvate korteriteni pääsemiseks on mitterahuldavas seisukorras ning tuleb asendada. Trepi metallist põskedel on astmete tasandil korrodeerumisest põhjustatud läbivad augud.

Fassaadi seisukord hea, võttes arvesse hoone ehitamise aega. Fassaadi osas teostatud muudatused on seotud lodžade kinni ehitamisega, mille välispiirde tasapinda on paigaldatud aknad, kuid muudatuste kohta puudub dokumentatsioon. Hoone lodžade seisukord on välispidiselt vaadeldes rahuldav. Kuigi lodžadele juurdepääs seest poolt puudus, siis väljast poolt on mitmete kinni ehitatud lodžade akende ette riputatud kardinad, mis võib viidata lodžade kasutusele võtmisele lisaelupinnana. Nimetatud viisil kasutusele võtmine ei ole soovitatav, kuna soojustamata lodžade kasutamisel eluruumina võivad külmasildade tõttu tekkida tugevad niiskuskahjustused lodžade sisepindadel. Algupärased aknad on suuremas osas asendatud PVC raamidelt klaaspakett akendega. Lodžade kinni ehitamisel on kasutatud nii PVC raamidelt kui puitraamidelt aknaid kui ka raamideta rõduklaaslahendusi.

Hoone pööningu laepealne osa on soojustatud hoone ehitusajale iseloomuliku klaasvilla kihiga. Pööningul puuduvad käiguteed, mistõttu on pööningu keskses osa villakiht tihedaks tallutud ning seetõttu puudub soojuskadusid vähendav toime

selles osas. Paiguti on villakihile ladustatud ehitusmaterjalide jääke, mis samuti rikub soojusisolatsiooni toimimist eesmärgipäraselt. Katusekattest läbijooksusid ei olnud paikvaatluse ajal märgata ning katuse puidust konstruktsioonide seisukord on hea. Pööningule pääs on võimalik hoone kagupoolsele seinale kinnitatud seinaredeliga. Seinaredel on tõenäoliselt ehituse aegne ning kinnitatud vaid ülemisest osast. Pööninguluugini viiv redel tuleks asendada tänapäevasema seinaredeliga. Pööningu luugi juures lahtine harukarp ning lahtiste otstega, isoleerimata kaabliühendused.

Katuse räästalaudise osas on märgata mõningast värvkatte eemaldumist, kuid vigastusi, mis viitaks puitosade nõrgenemisele ei olnud märgata. Hoone sadeveerennide ja allaviigu torusitiku on rahuldavas seisukorras ning toimiv. Sadeveerennid ja torud on tõenäoliselt paigaldatud üheaegselt katusekatte vahetusega.

Vaadeldud korteri osas ei ole märgata muudatusi planeeringus, mis võiks põhjustada erinevusi võrreldes algse arhitektuurse planeeringuga. Keldrikorrusel on märgata raudbetoonist vahelaepaneelidel paikset sarruse korrosiooni ning sellest põhjustatud betoonist kaitsekihtide eemaldumist, mis viitab kõrgele niiskusréžiimile hoone keldrikorruse osas. Kõrgem niiskusréžiim võib olla põhjustatud puudustest keldri seinte hüdroisolatsiooni osas, puuduv drenaažisüsteem hoone perimeetril, samuti puudub keldrikorrusel toimiv ventilatsioonisüsteem.

Korteri osas on näha osaliselt asendatud tehnosüsteemide torustikke, sh. vee-, kanalisatsiooni- ja kütteveetorustik, osaliselt on kasutuses ehituseaegne torustik. Pööningul on näha, et vähemalt osaliselt on korstnalõõridesse paigaldatud roostevabast terasest hülsid ning uuendatud kanalisatsiooni tuulutustorud. Varasem küttevee ühetorusüsteem on ümber ehitatud kahetorusüsteemiks. Asendatud torustiku seisukord on rahuldav, kuid paiguti esineb puuduseid torustiku kinnitamise osas – liiga vähe kinniteid. Asendamata torustiku eluiga võib olla ammendumas, paiguti on märgata tugevaid korrosiooni jälgi, mistõttu võivad tekkida lekked torustike osas. Vajalik on torustike uuendamine, minimaalselt tuleb asendada veel säilinud ning ehitusaegne torustik, korrektseks ning tasakaalus süsteemi toimimiseks on vajalik asendada kogu torustik. Sooja tarbevee tootmiseks kasutatakse korteripõhiselt gaasiboilerit või elektriboilerit. Hoone elektrisüsteem on aja jooksul vähemalt osaliselt asendatud. Nii palju kui oli võimalik näha, on paigaldatud tänapäevased vaskkaablid ning automaatkaitselülitid. Korteri elektrikilbis puuduvad rikkevoolukaitselülitid ja kilbiskeem. Tehtud muudatuste kohta ei ole asjakohast ning tegelikku olukorda kajastavat dokumentatsiooni esitatud.

Hoone kagupoolsele küljele on ehitatud telliskivikonstruktsioonis katlaruumiosa, milles paikneb hoone kütmiseks kasutatav gaasikatel. Puuduvad juurdeehituse arhitektuuri puudutav dokumentatsioon, mõnevõrra erineb katlaruumi sisseseade olemasolevast dokumentatsioonist. Aja jooksul on tõenäoliselt vahetatud gaasikatel ning sellega seoses täiendatud elektri, kütte ja gaasivarustuse osa, mistõttu olemasolevale dokumentatsioonile on tehtud käsikirjalisi parandusi. Katlaruumis puudub korrektne kilbiskeem ning tähistused.

## 1.6.2. 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. Kinni ehitatud lodžade osas võib esineda niiskuskahjustuste ning hallituse tekkimise oht sisepindadele, mis võib kahjustada ruumis viibijate tervist. Hoone tehnosüsteemide, sh torustikud, elektrisüsteemi uuendamise osas on dokumentatsioon puudulik. Säilinud ehitusaegse torustiku eluiga on tõenäoliselt ammendumas, kuna esineb korrodeerumise jälgi ning võib tekkida lekkeid. Vaadeldud korteri osas puudub kilbist rikkevoolukaitselüliti, kuid elektrisüsteemi uuendamise ajal (mille aeg ei ole teada) võis puududa nõue RVKL paigaldamiseks. Täna sel päeval on RVKL olemasolu nõutud süsteemi kasutajate ohutuse tagamiseks.

Hoone pööningul on pööningu luugi juures lahtine harukarp ning lahtiste otstega, isoleerimata kaabliühendused.

Tuginedes visuaalsele paikvaatlusele, on hoone ohutuks ning sihipäraseks kasutamiseks vajalik teostada parandus- või ümberehitustöid hoone tehnosüsteemide, sh elektrisüsteemi osas. Vajalik on asendada seni asendamata tehnosüsteemide torustike osad ja korrastada elektrikilbid, pööningul teostatud elektriühenduste osas tuleb reageerida kiiremas korras ning ühendused korrastada.

## 1.6.3. 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 tehnosüsteemide uuendamine, katusekatte vahetamine, osaliselt lodžade kinni ehitamine jne, mille kohta puudub dokumentatsioon.

Ehitise juures tehtud muudatustest lähtuvalt, 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 2.2.

## 1.7. KONSTRUKTSIOONI OSA

### 1.7.1. VUNDAMENT, ALUSPÕRAND

Ehitise vundament on madal lintvundament, mille maa-alune osa on tõenäoliselt ehitatud 300 mm laiusega betoonist vundamendiplokkidest mille peale on omakorda laotud silikaattellistest müüritise osa.



Vaadeldud korteri keldri osas oli vähesel määral märgata pragunemisi hoone maa-aluste konstruktsioonide osas, mis võib viidata hoone ebaühtlasele vajumisele. Hoone loodepoolisel küljel oleva garaaži sissesõidu osas paiknevad silikaattellistest müüritisena ehitatud tugimüürid on osaliselt amortiseerunud, pragunenud ning nihkunud pinnasesurve tõttu.

Vaadeldud korteri keldri osas on aluspõrand valatud kohtbetoonist.

Ehitise vundament ja aluspõrandad on püsivad. Puuduvad märgid olulistest renoveerimistöödest hoone vundamendi osas. Hoone vundamendi seisukorra halvenemise vältimiseks on soovitatav rajada hoone ümber korrektselt toimiv drenaaži süsteem, uuendada vundamendi hüdroisolatsiooni. Hoone energiatõhususe seisukohast on vajalik vundament soojustada. Pragunenud tugimüürid hoone loodepoolisel küljel asuva garaaži sissesõidu juures on otstarbekas amortiseerunud osades lammutada ning ehitada uued.

### 1.7.2. VÄLISSEINAD

Hoone välisseinte kandvaks osaks on Ehitusregistri andmetel tellis, väikeplokk, viimistluseks keraamiline tellis. FIE Niina Kostina 08.04.2002 koostatud inventariseerimisjooniste lõike alusel on välisseinaks silikaattellis + väikeplokk 0.45-0.60 m. Paikvaatluse põhjal saab öelda, et hoone välisseinte kandvad osad on ehitatud silikaattellistest, välisseintes olevate akna ja ukseavade kohal on kasutatud raudbetoonist silluseid. Välisseinte sisepinnad on krohvitud ning kaetud viimistlusmaterjalidega. Hoone välisseinad on soojustamata.

Välisseintes paiknevad avatäited on aja jooksul asendatud. Aknad on asendatud tänapäevasemate PVC raamidelt klaaspakett akendega, ukSED on asendatud metallist või puidust ustega. Lodžad on piirete tasapinnas valdavalt kinni ehitatud, kasutatud on selleks PVC või puitraamidelt aknaid, kohati on kasutatud raamideta rõduklaaslahendusi.

Hoone kagupoolse välisseina äärde rajatud trepi metallkonstruktsioonil esineb korrodeerumisest tingitud läbivaid auke. Paikvaatluse ajal oli trepp kasutuses.

Hoone pööningule pääsemiseks on kahes osas paigaldatud seinapealne redel. Redelil on olemas vaid ülemised kinnituspunktid, mis on ehitusaegsed keevisühendused. Arvestades pööninguluugi kõrgust maapinnast, on olemasolev redel vajalik asendada tänapäevastele nõuetele vastava redeliga.

Ehitise välisseinad on püsivad. Hoone kagupoolse välisseina äärde rajatud trepp tuleb asendada. Hoone energiatõhususe parandamiseks on soovitatav välisseinad soojustada. Võttes arvesse seni tehtud muudatusi lodžade osas, on otstarbekas kaaluda lodžade kinni ehitamist renoveerimistööde osana, mille käigus paigaldatakse lodžade ette ühesugused ning energiatõhusad avatäited välisseina soojustuse tasapinnas. Lodžade kinni ehitamine annab positiivse efekti eemaldamaks külmasillad lodžade piirkonnas, mida kinni ehitamata pole võimalik vältida.

### 1.7.3. SISESEINAD

Elamu kandvad siseseinad on kivikonstruktsioonis. Konstruktsioone ei avatud, mistõttu ei ole täpsemalt teada konstruktsioonis kasutatud materjalid, kuid hoone üldist arhitektuuri arvestades võib eeldada, et siseseinad on ehitatud silikaattellistest müüritistena.

Ehitise siseseinte osas ei ole näha olulisi deformatsioone ega pragusid. Ehitise siseseinad on püsivad.

### 1.7.4. VAHELAED

Ehitise vahelaed on Ehitusregistri andmetel monteeritav raudbetoon. Paikvaatluse põhjal saab öelda, et vahelagede ehitamiseks on keldrikorruse osas kasutatud nõukogudeaegseid raudbetoonist katuslaepaneele, järgnevatel korrustel, sh ka lodžade põrandakonstruktsiooni osas on kasutatud raudbetoonist õõnespaneele. Hoone pööningu osas on vahelagi soojustatud ehitusaegsete klaasvillamattidega. Kuna pööningul puuduvad käiguteed, on pööningu keskses osa villakiht tihedaks tallatud ning seetõttu puudub soojuskadusid vähendav toime selles osas. Paiguti on villakihiile ladustatud ehitusmaterjalide jääke, mis samuti rikub soojusisolatsiooni toimimist eesmärgipäraselt.

Vaadeldud korteri keldrikorruksel on märgata raudbetoonist vahelaepaneelidel paikset sarruse korrosiooni ning sellest põhjustatud betoonist kaitsekihtide eemaldumist, mis viitab kõrgele niiskustasemele hoone keldrikorruse osas.

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

Ehitise vahelagi on püsiv. Hoone energiatõhususe parandamiseks on soovitatav eemalda olemasolev soojustus ning ehitusjäätmel hoone pööningul. Rajada käiguteed pööningule kogu hoone pikkuses ning vajalike teenindusaladeni. Paigalda hoone pööningule puistevill.

### 1.7.5. KATUS

Hoonel on viilkatus. Elamu katuslae kandevkonstruktsioon on puidust ning selle seisukord on hea. Paikvaatlusel ei avastatud läbijooksusid katusekattest, mis võiksid katusekonstruktsiooni puitosaid kahjustada.

Katusekatteks on FIE Niina Kostina 08.04.2002 koostatud inventariseerimisjooniste lõike kui ka Ehitusregistri andmete alusel eterniit, mis ei kajasta tegelikku olukorda. Hoone katusekate on asendatud tsingitud trapetsprofiilplekiga. Tuulekastid on puitlaudadest.

Ehitise katus on püsiv ning nii palju kui oli võimalik näha, siis heas seisukorras. Paikvaatlusel katusekattest läbijooksusid ei avastatud. Katuse räästalaudise viimistlus on vananenud ilmega ning vajab uuendamist.



Ortofoto 13.05.2023. Katusekate. Maa-ameti rakendus „Fotoladu kaardirakendus“.

## 1.8. EHITISE TEHNOVARUSTUS

### 1.8.1. ELEKTER

Kinnistul on olemas elektriliitumine ja elektritarbimiseleping on sõlmitud. Korteripõhised elektri jaotuskihid koos arvestitega asuvad korterites, välisukse lähedal seinale kinnitatult.

Paikvaatlusele tuginedes saab öelda, et elektrisüsteemi osas on aja jooksul tehtud muudatustöid, muudatustööde kohta ei ole selge ning tegelikku olukorda kajastav dokumentatsioon olnud leitav. Pööningu osas on tänaseni osaliselt säilinud alumiiniumkaablid, mille eluiga võib olla ammendunud Paiguti esineb elektrisüsteemi osas puuduseid. Kilpide juures puuduvad skeemid ning kaitselülitid on korrektselt tähistamata. Korterisisestes kilpides puuduvad tõenäoliselt rikkevoolukaitselülitid. Pööningu osas on sissepääsu lähedal avatud harutoos, mille juures on elektrikaablite ühendused teostatud ebakorrektselt ning võivad olla ohtlikud. Hoone elektrisüsteem vajab korrastamist.

Korterelamu elektripaigaldis vajab korrastamist. Vajalik on koostada korrektne ning ajakohane dokumentatsioon kogu elektripaigaldise kohta. Korterisisestesse kilpidesse on vajalik paigaldada RVKL. Ehitusaegsed alumiiniumkaablid tuleb asendada tänapäeval kasutatavate vaskkaablitega. Pööningul ebakorrektselt teostatud ühendused on vajalik korrastada elektrist põhjustatud õnnetuste vältimiseks kiiremas korras!

### 1.8.2. 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.

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.

### 1.8.3. KÜTE

Hoone soojusallikaks on Ehitusregistri andmetel kaugküte, katel. Paikvaatluse põhjal saab öelda, et hoone kütmiseks on hoone kaguküljele rajatud katlaruum, milles asub gaasikatel. Esialgne ühetorusüsteemil küttetorustik on osaliselt ringi ehitatud ning paigaldatud on täiendavaid torustiku osasid, millega moodustub kahetorusüsteem. Osaliselt on kütteeve tarnetorustik säilinud ehitusaegse terasest torustikuna, uuendamisel on kasutatud PPR torusid, katlaruumi osas on kasutatud ka Al-Pex torusid.

Kuna küttesüsteemitorustikus on tehtud muudatusi, torustiku osasid on asendatud osaliselt, siis ei ole hüdrauliline tasakaal süsteemis tervikuna tagatud, samuti puuduvad tasakaalustus ja reguleeriviitid.

Paikvaatluste ajal lekkeid ei tuvastatud. Küttesüsteemi osaks olev torustik tuleks täies ulatuses asendada ning paigaldada liinidele tasakaalustus ja reguleeriviitid. Kütteeve magistraaltorustik tuleb isoleerida fooliumkattega kivivillkoorikuga.

### 1.8.4. ENERGIATÕHUSUS

Olemasolev hoone on ehitatud ca 50 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. Külmasildade 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 krohvitat 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,  $U_w = 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$  või parem.
5. Välisuste vahetamine,  $U_d = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$  või parem.
6. Soojustagastusega (min. 85%) ventilatsiooniseadmete paigaldamine.
7. Küttesüsteemi rekonstrueerimine, paigaldatakse uus torustik koos liiniseade ning reguleer- ja tasakaalustusventiilidega, paigaldatakse uued radiaatorid vastavalt projektikohastele arvutustele.

### 1.8.5. VESI JA KANALISATSIOON

Ehitise vesi ja kanalisatsioon on ühendatud kohaliku võrguga. Tarbimislepingud on sõlmitud. Vaadeldud korteri veemõõdusõlm asub keldrikorrusel. Vee- ja kanalisatsioonisüsteem on vaadeldud korteri põhjal uuendatud osaliselt, osaliselt on kasutuses veel ehitusaegsed teras- ja malmtorud, mille eluiga on tõenäoliselt ammendumas. Terastorustiku 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.

Sooja tarbevee tootmine on lahendatud korteri põhiselt, gaasi- või elektriboileriga.

Eraldi joogiveele mikrobioloogilist analüüsi ei ole sooritatud. Vee kvaliteedi näitajatega on võimalik tutvuda siin: <https://www.narvavesi.ee/>.

Paikvaatluste ajal lekkeid ei tuvastatud. 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.

### 1.9. RADOON

Radooni mõõdistust ei tellitud ning seda ei teostatud. Radooniohu piirkondades on see soovitatav. Aadressil Linda tänav 8, Narva-Jõesuu 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. Raadioonikaart on leitav: <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

### 1.10. KESKKONNAKAITSE

Jäätmevedu toimub vastavalt piirkonna olmejäätmete käitlusele hoone omaniku ja jäätmekäitleja vahelise lepingu alusel.

## 1.11. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE, DETAILPLANEERINGULE, EHITUSLOA PROJEKTILE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTELE

Korterelamu on ehitatud teadaolevalt ca 1976. 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.

### 1.11.1. ELUHOONE VASTAVUS ELURUUMIDELE ESITATAVATELE NÕUETELE

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

Ehitis vastab ehitamise ajal eluruumidele kehtestatud nõuetele.

### 1.11.2. ÕIGUSAKTIS NÕUTUD MUUD ANDMED

-

## 2. KOKKUVÖTLIK JA ÜHESELT ARUSAADAV HINNANG

Tuginedes visuaalsele ülevaatusle ning kättesaadavale dokumentatsioonile võib kinnitada, et ehitis on konstruktsiooni osas ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamiseks ohutu. Hoone elektrisüsteemi juures on vajalik teha parendusi, korrastada tuleb elektrijuhtmistik ja -ühendused pööningul ning korterite elektrikilpides lisada rikkevoolukaitselülitid.

Hoone vundament on püsiv, vaadeldud korteri keldrikorruse osas on näha vähesel määral pragunemisi vundamendi seinte osas, mis võib olla tingitud hoone loomulikust vajumisest ja liigniiskusest tingitud sarruse korrodeerumist koos betoonist kaitsekihtide irdumisega vahelaepaneelidel, mis võib olla põhjustatud puudustest vundamendi seinte hüdroisolatsioonis ning puuduvast drenaažisüsteemist hoone perimeetril. Hoone välisseinte osas suuremaid pragusid ei tuvastatud ning välisseinte seisukord on hoone vanust arvestades hea. Välisseinte osas on peamised muudatused toimunud avatäidete vahetamisega ning osaliselt 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. Soovitav on rajada hoone perimeetril vundamendi taldmiku kõrgusele drenaažisüsteem, vundamendi seinte hüdroisolatsioon uuendada ning hoone välispiirded soojustada. Avatäited on soovitav asendada hoonel tervikuna ning ühetaolistega. Hoone kaguküljel olev trepp on amortiseerunud ning on soovitav lammutada koos vahemadega. Trepi lammutamisega on võimalik otsaseina soojustamine külmasildadeta.

Hoone varasem eterniit katusekate on asendatud trapetsprofiilplekiga, kuid sellekohane dokumentatsioon puudub ning vahetamise aeg ei ole teada. Katusekatte ja sadeveerennide ning -torude seisukord on visuaalsel vaatlusel hea. Hoone pööning on soojustatud ehitusaegsete klaasvillamattidega, mis aja jooksul on hoone keskosas tihedalt kokku tallatud ja kohati on sellele paigutatud ehitusjäätmek, mistõttu on osaliselt vähenenud materjali soojuslähivust piiravad omadused.

Hoonet köetakse kaguküljes selleks eraldi ruumis asuva gaasikatlaga. Küttesüsteemi osas on aja jooksul tehtud muudatusi, mille kohta puudub ajakohane dokumentatsioon. Asendatud on katel, osaliselt ka kütteeve torustik, kuid osaliselt on säilinud ehitusaegne terastorustik, korteripõhiselt on asendatud ka esialgsed radiaatorid. Vee- ja kanalisatsioonitorustik on samuti osaliselt uuendatud, osaliselt on säilitatud vana torustik. Kütte-, vee- ja kanalisatsioonitorustik on soovitav 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 korterid. Asendada tuleb olemasolev torustik ning radiaatorid, paigaldada uus torustik koos tasakaalustus- ja reguleeriventiilidega.

Hoone elektrisüsteemi on samuti uuendatud ning vahetatud on elektrikilpe, arvesteid ja ka kaabeldust. Osaliselt, vähemalt pööningu osas, on kaabeldus uuendamata, mistõttu on oht elektrisüsteemist põhjustatud kahjude oht hoonel. Pööningul

paikneb harutoos, millel puudub kaas ning ühendused selle juures on korrektselt kinnitamata ja isoleerimata, lisaks on omavahel kokku keeratud alumiinium ja vaskjuhtmed. Vaadeldud korteri osas puudub kilbis rikkevoolukaitselüliti. Kuigi hetkel kehtivate nõuete järgi on RVKL paigaldamine nõutud, siis on võimalik, et elektrisüsteemi uuendamise ajal sellist nõuet ei olnud (süsteemi uuendamise aeg ei ole teada). Elektriohutuse seisukohast on RVKL paigaldamine siiski vajalik.

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.

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.

Hoone energiatõhususe parandamiseks on vajalik vähendada hoone soojuskadusid läbi välispiirete, oluline on seejuures jälgida tervisliku sisekliima tagamist korteri elanikele. Hoone välispiirete soojustamisel tuleb pöörata tähelepanu võimalikele külmasildadele, mistõttu on soovituslik kaaluda lodžade täielikku kinniehitamist kogu hoone ulatuses. Esmased soovitusel energiatõhususe parandamiseks on toodud peatükis 1.8.4 Energiatõhusus.

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, drenaaži ning sadevete kogumise ja eemale juhtimise süsteeme. Hoone välispiirete soojustamisel tuleb tähelepanu pöörata võimalikele külmasillapiirkondadele (näiteks lodžad), tehnosüsteemide uuendamisel hoone kui terviku korrektsel toimimisele. 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.

## 2.1. MITTEVASTAVUSTE KORRAL ETTEPANEKUD NÕUETELE VASTAVUSSE VIIMISEKS

Elektrisüsteem tuleb täiendavalt kontrollida ning likvideerida puudused. Siinkohal on esmajärjekorras oluline kõrvaldada auditis välja toodud puudused põõningul asuva elektrisüsteemi osas ning korterite jaotuskilpidele tuleb lisada rikkevoolukaitselülidid. Kuna vaadeldava korteri osas puudub kilbis selleks vaba koht, siis tuleb eeldada korterisiseste kilpide vahetamist sobivamate vastu kõikides korterites.



## 2.2. DOKUMENTIDE JA ALLIKATE LOETELU

### Ehitise dokumendid

- Õiend hoone köetava sise- ja väliskubatuuri arvestuse kohta – Kohtla-Järve Linna TSN Täitevkomitee, kp 20.07.1977.
- Inventariseerimisjoonised – FIE Niina Kostina, kp 08.04.2002.
- TP „Elumaja gaasivarustuse projekt“ – Tadias OÜ, töö nr 117-2003, kp 08.2003.
- Gaasi välistrassi teostusjoonis – Hades OÜ, kp 11.2003.

### Kasutuskontroll

- Gaasipaigaldise kasutusele eelnev tehniline kontroll – OÜ Tehnokontrollikeskus, protokoll nr 402-1219, kp 11.12.2003.
- Gaasipaigaldise kontroll – Inspecta Estonia OÜ protokoll nr G-23-00333, kp 20.03.2023.

### Seadusandlik osa

- Ehitusseadustik (EhS), Riigikogu 11.02.2015 seadus jõustunud 01.07.2015.
- Ehitusseadus, Riigikogu 15.05.2002 seadus, jõustunud 01.01.2003.
- Ehitise auditi tegemise kord, Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrus nr 61, jõustunud 23.10.2020.
- Eluruumidele esitatavad nõuded, 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, 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.

### 3. KÕRVALISED PUUDUSED

-

#### 3.1. EHITUSPROJEKTI ASENDAVA AUDITI KORRAL PLAANID, VAATED

-

## 4. FOTOD



Foto 1. Fassaad kirdest.



Foto 2. Fassaad loodest.





Foto 3. Fassaad edelast.



Foto 4. Fassaad kagust. Kaguküljel asuv metalltrepp on mitmel pool läbivalt korrodeerunud, pööningule pääsemiseks kasutatav redel tuleks asenda tänapäevasemaga, mis on seinalle korrektselt kinnitatud. Kaguküljel asub juurdeehitisena katlaruum.





**Foto 5.** Hoone kirdeküljel asub juurde ehitatud katlaruum, milles asub ridaelamu kütmiseks gaasikatel.



**Foto 6.** Hoone betoonist välistrepid on osaliselt renoveeritud.





Foto 7. Elamusse pääsuks kasutatavad trepid on osaliselt ehitusaegsed.



Foto 8. Hoone loodekülg, kus asub sissepääs maa-alusesse garaaži.





**Foto 9.** Hoone loodeküljes asuv sissepääs garaaži.



**Foto 10.** Hoone loodeküljes asuva garaaži sissepääsu juures asuv vahelagi on ilmastikukäes lagunemas.





**Foto 11.** Garaaži sissepääsul asub sadeveerenn on deformeerunud ning hooldamata.

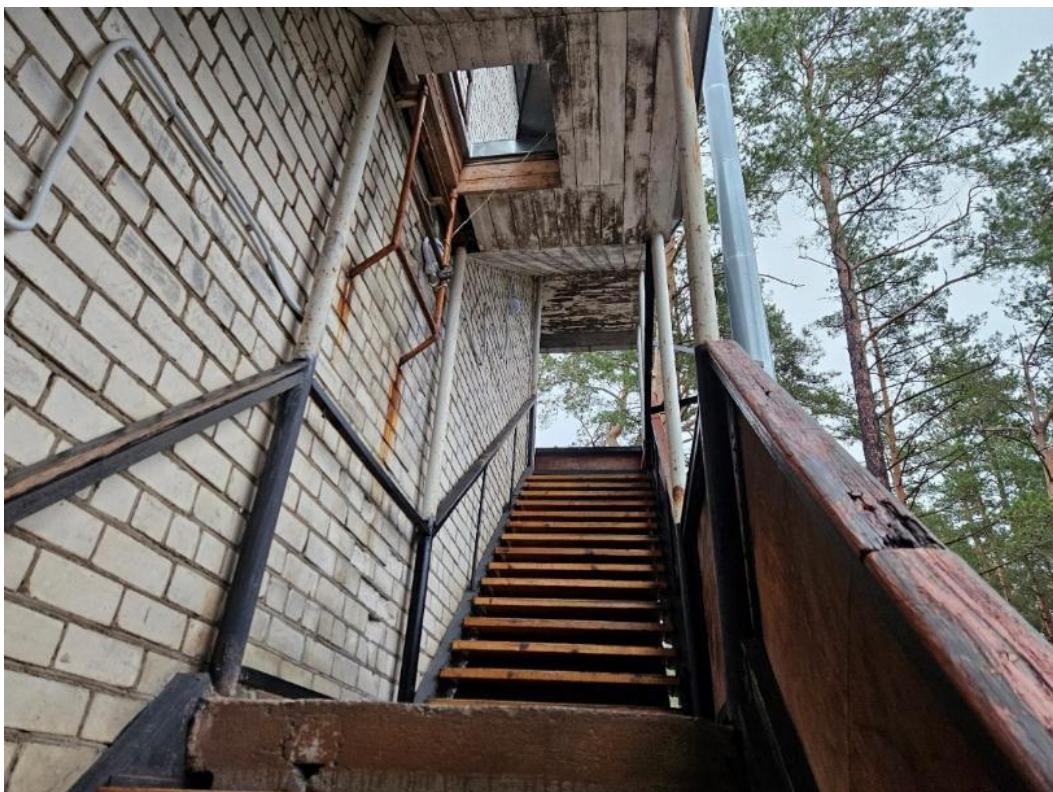


**Foto 12.** Hoone loodeküljes asuva garaaži uks on asendatud.





**Foto 13.** Hoone loodeküljes asuv tugimüür on kohati deformeerunud pinnasesurve toimel ning vajab renoveerimist.



**Foto 14.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel. Käsipuud on amortiseerunud. Näha on põõningule viiv trepp, mis on vajalik asendada





**Foto 15.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel. Näha on läbivat korrosioonikahjustust terasest kandekonstruktsioonil.



**Foto 16.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel. Hoone soojustamisel on otstarbekas trepp ja vahemade eemaldada.



**Foto 17.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel. Näha on läbivat korrosioonikahjustust terasest kandevkonstruktsioonil.

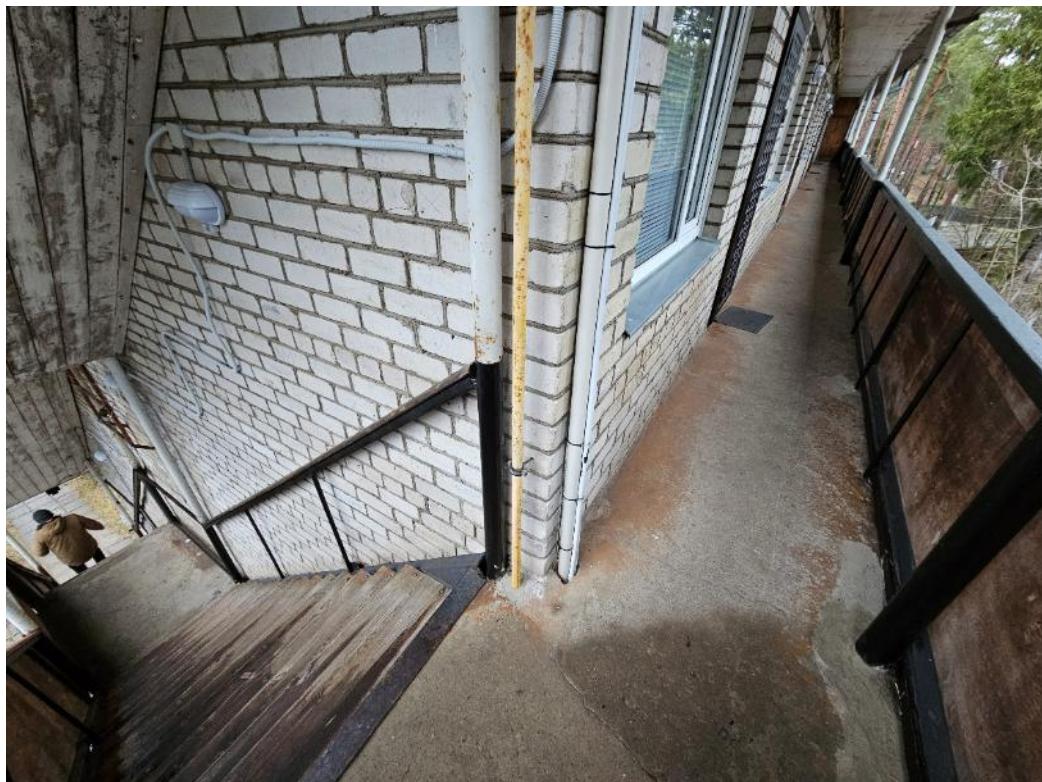


**Foto 18.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel. Näha on läbivat korrosioonikahjustust terasest kandevkonstruktsioonil.





**Foto 19.** Kolmandale korrusele viiv välitrepp hoone kaguküljel on soovitatav lammutada enne renoveerimistööd.



**Foto 20.** Kolmas korrus ning sellele viiv välitrepp hoone kaguküljel.





Foto 21. Piire hoone kolmandal korrusel.



Foto 22. Sadeveetorustiku kanduri kinnitus hoone terasposti külge.





Foto 23. Kolmanda korruse lae viimistlus on vananenud.

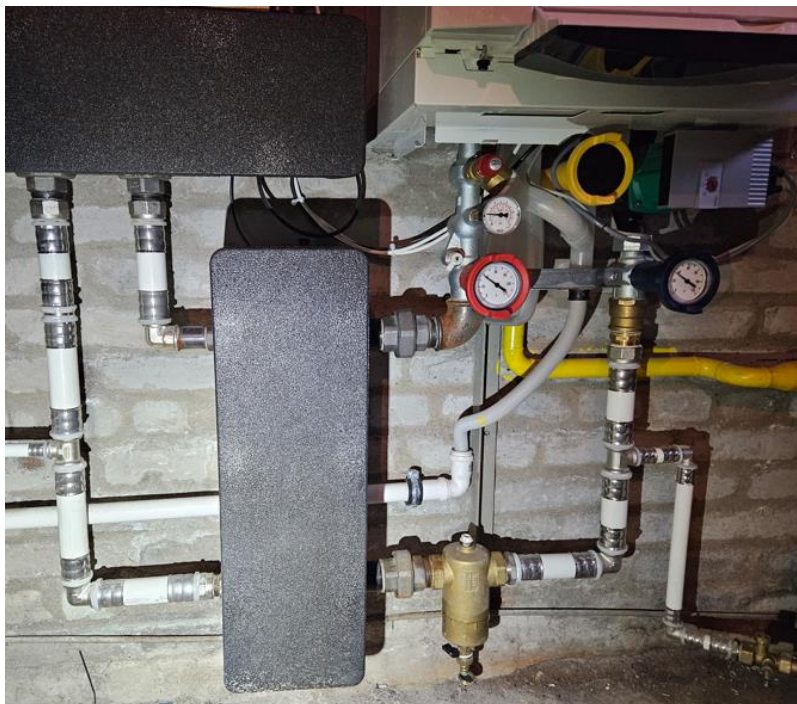


Foto 24. Kolmanda korruse lae viimistlus on vananenud.





**Foto 25.** Katlaruum, mille sisseseade on ehitusjärgsel perioodil uuendatud. Paigaldatud on uus torustik, segusõlm ja katel.



**Foto 26.** Katlaruumi on paigaldatud uus torustik, segusõlm ja katel.

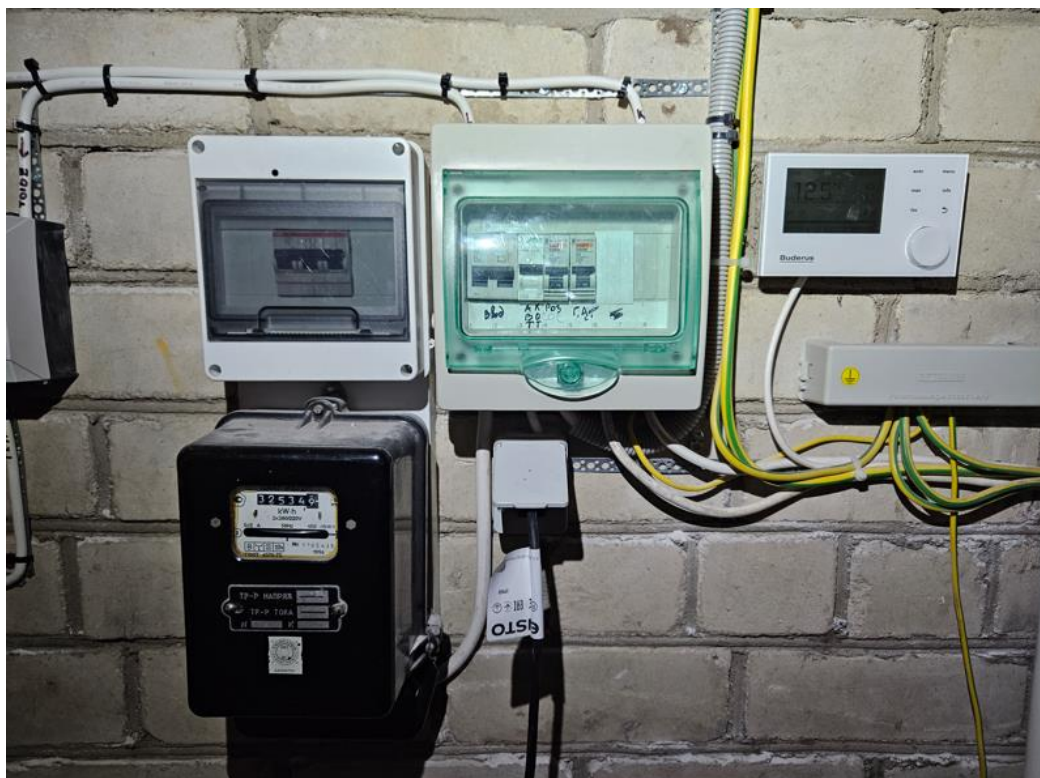
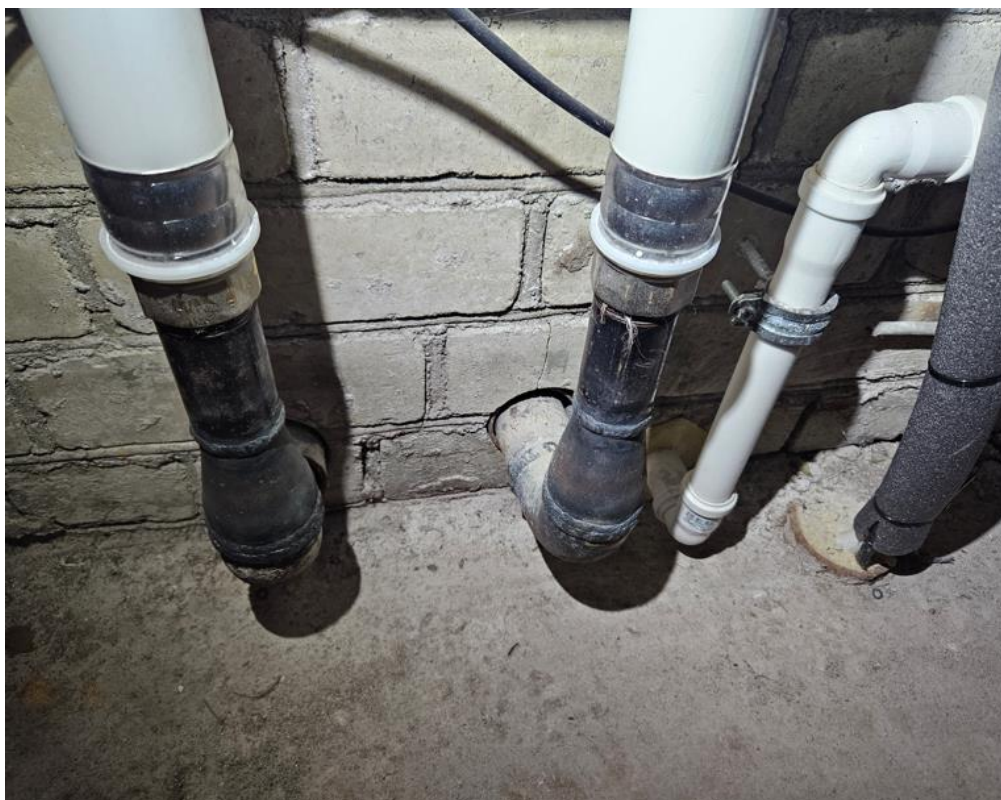


Foto 27. Katlaruumis asuvate elektrikilpide juures puuduvad korrektsed skeemid, tähistused ja dokumentatsioon.



Foto 28. Katlaruumis asuvate elektrikilpide juures puuduvad korrektsed skeemid, tähistused ja dokumentatsioon.





**Foto 29.** Uus küttesüsteem on ühendatud hoone olemasoleva, ehitusaegse torustikuga.



**Foto 30.** Paikvaatluse ajal oli paigaldatud Buderus 85 kW gaasikatel, mis ei kajastu olemasolevas dokumentatsioonis.



Foto 31. Varutoiteks mõeldud generaator katlaruumis.



Foto 32. Ümberlüüti generaatori- ja võrgutoite vahel valimiseks.





**Foto 33.** Tõenäoliselt remonttööde järgselt põõningule jäetud ehitusjätmed klaasvillsoojustusmattidel.



**Foto 34.** Korstnate püstikutesse on paigaldatud uus torustik, sh. happekindel roostevaba torustik.





**Foto 35.** Klaasvillast soojustusmatid hoone pööningul.

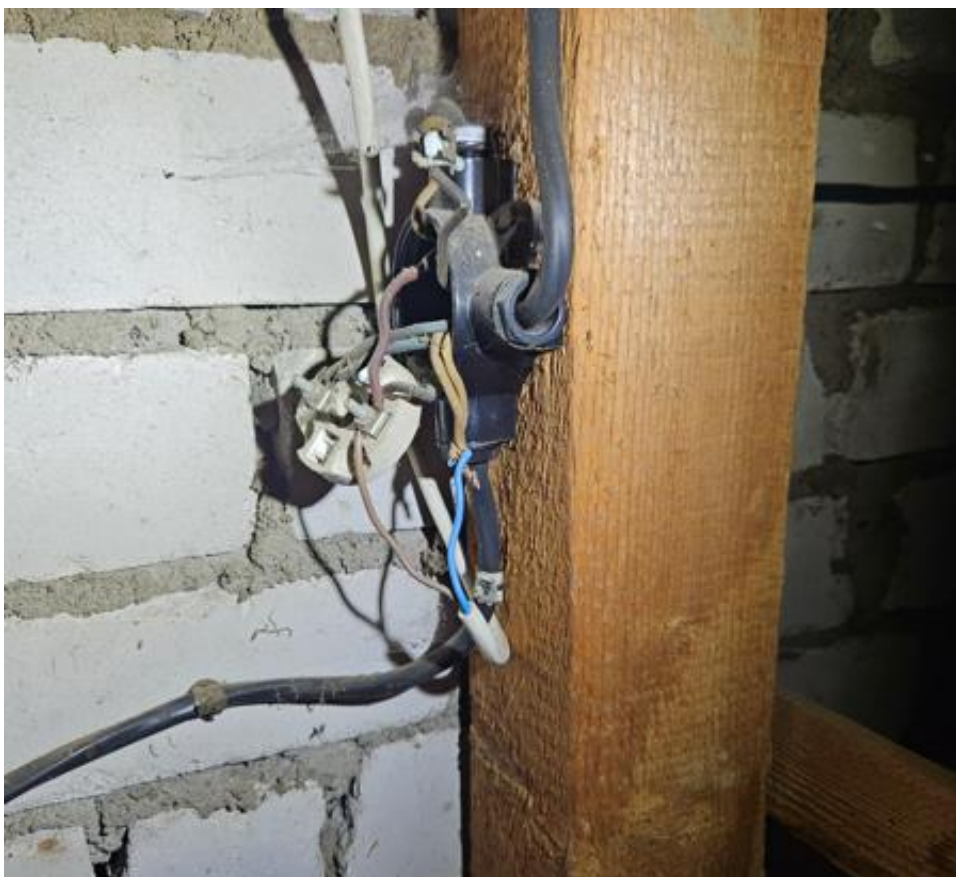


**Foto 36.** Pööningul on soojustuskihti sisse tallatud käigurajad, mille osas soojusisolatsioon ei ole efektiivne.





**Foto 37.** Puidust katusekonstruktsioonide seisukord on hea, paikvaatlusel läbijooksusid katusekattest ei avastatud.



**Foto 38.** Pööningu osas on elektriabeldus asendamata, harukarp lahtine ning ühendused ohtlikud.



**Foto 39.** Pööninguredeli kinnituste keevisühendused veel peavad, kuid on ainsad kinnitused redeli ülemises otsas.



**Foto 40.** Vaadeldud korteri kelder, kus on näha seinte pragunemist ning torustiku osalist asendamist.





Foto 41. Vaadeldava korteri keldriosa, kus on näha torustiku osalist asendamist, samuti puuduseid kinnitite osas.



Foto 42. Vaadeldava korteri keldriruumi põrand.



**Foto 43.** Vaadeldava korteri keldriruumi laes esineb märke vahelaepaneeli terassarruse korrosioonist ja kaitsekihtide irdumisest.



**Foto 44.** Vaadeldava korteri keldriruumi laes esineb märke vahelaepaneeli terassarruse korrosioonist ja kaitsekihtide irdumisest.





**Foto 45.** Vaadeldava korteri keldriruumi laes esineb märke vahelaepaneeli terrassarruse korrosioonist ja kaitsekihtide irdumisest.

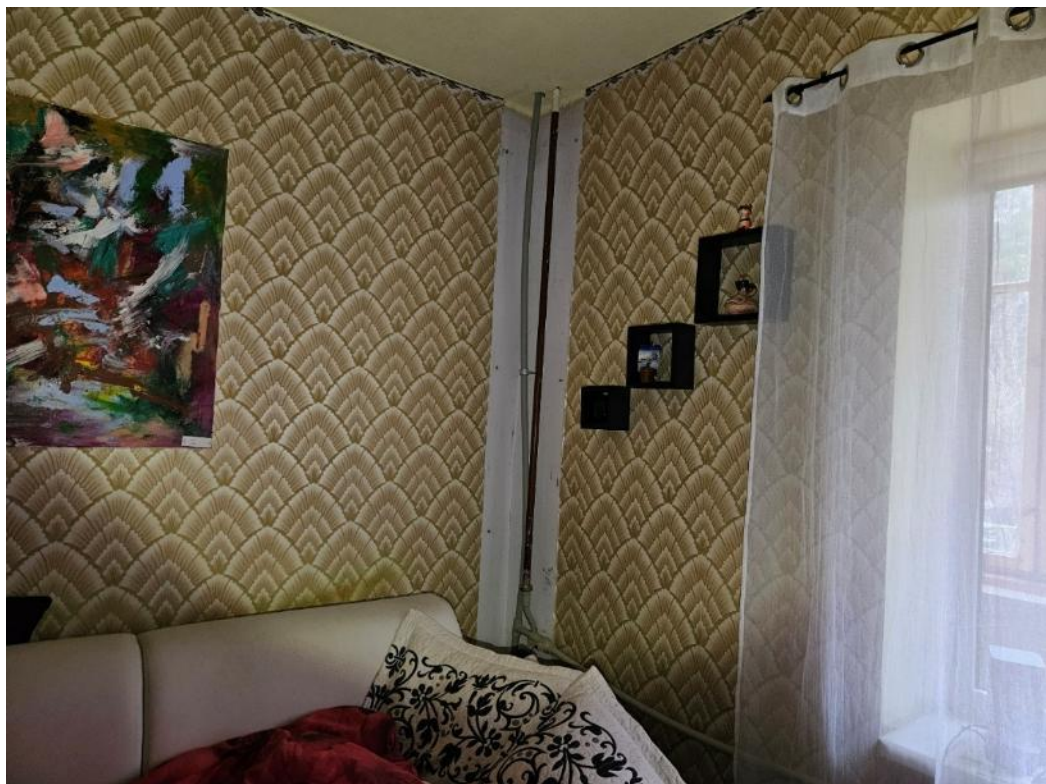


**Foto 46.** Korteri jaotuskilbid on vahetatud, kuid puudub RVKL.





**Foto 47.** Korteris on näha vahetatud radiaator ning uuendatud küttevõetorustik.



**Foto 48.** Korteris on näha osaliselt vahetatud küttevõetorustik.





Foto 49. Korteri kinni ehitatud lodža.



Foto 50. Korteri kinni ehitatud lodža.



**Foto 51.** Elektriboiler sooja tarbevee valmistamiseks korteris.



**Foto 52.** Leiliruum korteris