
EHITISE ERAKORRALINE AUDIT
Ekspertarvamus 23.07.2024 Harju maakonnas, Tallinnas, Mustamäe LO,
--- korterelamu korteri nr 21 ehitustehnilise seisukorra kohta
/ Töö

1 Tellija, omanik

2 Üürnik, omaniku esindaj

3 Objek

4 Teema: Korteri 21 ehitustehnilise seisukorra ülevaatus, vannitoa laest vee läbijooksu uuring

5 Ülevaatusel osalesid:

6 Töö tegemise alused:

- Auditi tellimus;
- Ehitusseadustik (EhS), (avaldatud : RT I, 05.03.2015, 1);
- Majandus- ja taristuministri 12.10.2020.a määrus nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord”;
- Hea tava, EhS § 7 ja ET-1 0207-0068 (üldtunnustatud reeglid), Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht;

-
- Objekti kohapealne ülevaatus;
 - Varasem uuring puudub
 - Ehitusalased õigusaktid ja normid;
 - Ehtisregister, äriregister, maakataster ja muu avalik teave.

7 Asjaolud

Korterelamu korter 21 asub 9-korruselise elamu 5ndal korrusel kuhu vannitoa laest on aeg-ajalt vee läbijooks, põhiliselt kevaditi. Suurte vihmadega läbijooksu pole. Korterite omanik tahab teada läbijooksu põhjuse ja ettepanekuid ebarahuldava olukorra likvideerimiseks, milleks tellis ehitise erakorralise auditi ekspertarvamuse firmalt

8 Uuring

Uuring toimus korteri ja vannitoa lae ülevaatusena ning katuselt kommunikatsiooni sahti ja katuse parapettide ning katuslae tuulutuse korstnate ülevaatusena. Hetkeseisukord fikseeriti foografeerimisega

8.1 Uuringust on fotod:



Foto 1: 9-korruselise korterelamu välisvaade, mille viiendal korrusel asub korter 21, kuhu vannitoa laest on vee läbijooks.



Foto 2: Korteril elutuba kus vahelaele on pikad r/b õõnespaneelid, milliste vuugid on elastse vuugitäitega viimistatud, ja vuugid on suletud, vuukides pragusid ei ole.

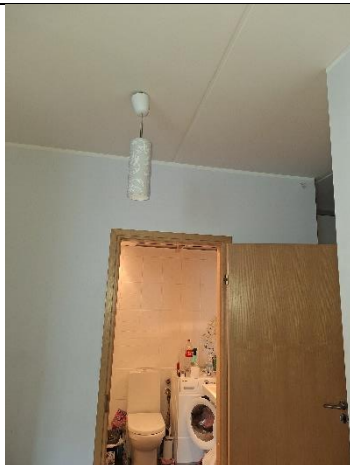


Foto 3: Pikad laepaneelid on üle kergkonstruktsioonis vaheseinte. Märjas pesemisruumis on ripplagi.



Foto 4: Ripplae avamisel selgus, et märja lae ruumis ei ole aurutõket, niiske aur tungib konstruktsioonidesse, sest vahelae paneelide vuugid on avatud.



Foto 5; 6 : Paneelide vuuk on lahti ja paneelide alumine kiht on niiskuskahjustusega. Ülevaatuse ajal oli lagi kuivanud. Läbijooksu olla kevediti, mitte tugevate vihmade ajal.



Foto 7: 9nda korruse katusekorter mille rõdult paistavad katusel ventilatsiooni korstnad, mida oli võimalik redeliga rõdult katusele mines.



Foto 8: Katusel selgus ,et kommunikatsiooni sahti lagi on ventilatsiooni torude ümber korralikult suletud katusekatte materjaliga. Sajuvesi kommunikatsioonide sahti ei pääse.

Foto 9: Katusel selgus, et katuslae tuulutust ei ole läbi parapettide vaid on paigaldatud tuulutuskorstnad. Parapet kalded peavad olema

	katuse suunas kaldega 1/6, ehitis ei ole nõuetekohane.
--	--



Foto 10; 11: Tuulutuskorstna katte äravõtmisel selgus, et katuslagi ei ole tuulutatud. Tuulutuskanalid ei sulge tuulutuskorstnasse, korsten on umbne. See selgus kõikide katuslae tuulutuskorstnate uuringul.

8.2 Uuringu tulemused

Uuringu tulemusel selgus, et:

- Vahelagedeks on r/b õõnespaneelid, mis toetuvad välisseintele ja keskmistele kandeseintele. Korter 21 niiskes pesemistoas ei ole laes aurutõket, vahelae paneelivuugid on avatud:
- Paneelide vuugikohast on olnud veeleket, mis on jätnud jäljed rb paneelide alaküljele, ülevaatuse ajal oli lagi kuiv:
- Selgus, et veeleke ei pärine veetorustikust:
- Katuse ülevaatusel selgus, et kommunikatsiooni sahti lagi, kust väljuvad ventilatsioonitorud, on korralikult katuse hüdroisolatsiooni materjaliga suletud. Sajuvesi ei pääse kommunikatsiooni sahti ja sealt allolevatesse konstruktsioonidesse:
- Katuse parapettide ehitis ei ole normide kohane, parapeti kattel pole kallet 1/6 katuse suunas:

- Katuslagi ei ole parepettide kaudu tuulutatud ja parapeti kattealune pole samuti tuulutatud:

- Katuslae tuulutuseks on tuulutuskorstnad, millistesse peaksid katuslae hüdroisolatsiooni katte aluses kõva villa sees olevad tuulutuskanalit suunduma:

- Tuulutuskorstnate avamisel selgus, et tuulutuskorstnad on umbsed, katuslae tuulutust ei toimu, niiskus jääb katuslakke, talvel külmub veena, kevadel sulab ja valgub seinapidi allapoole, ning seinale toetuvate laepaneelide otstest, kui õõnsused on avatud paneelidesse, ning allolevate korterite vahelagedesse.

9 Parandusettepanekud

Uuringu tulemusel selgus, et tegemist on ehitusvigadega. Katuse parapetid ja katuslagi ei ole ehitatud nõuetekohaselt.

On juhtunud, et nelja-korruselisel hoonel suurte vihmadega hakkab esimese korruse laest vesi tупpa tulema, isegi lae valgustitesse, uuringul selgus, et kommunikatsiooni sahtid olid ülalt avatud ja külgevihmaga jooksis vesi kommunikatsiooni sahtist alla, ning vahelae paneelidesse, milliste otsad olid kandeseinas avatud. Olukorra paranduseks tuli kanalisatsiooni sahti lagi vettpidavalt sulgeda.

Käesolevalt on sarnane juhtum, kus 9-korruselisel hoonel on vee sissetung viienda korruse vahelakke. Tegemist on ehitusvigadega, parapettide ja katuslae ehitus ei ole normide kohane. Soovitav on parapetid ehitada ringi nii et katuslagi tuuldub ka läbi parapettide, lisaks tuulutuskorstnatele, mis käesoleval hoonel tuleb avada nii, et vahelae tuulutuskanalitest pääseks niiske õhk läbi korstnate välja.

10 Kokkuvõte

Hoone katuslagi ja parapetid vajavad ümberehitust, sest katuslagi ja parapetid ei ole tuulutatud. Niiskuskahjustus viienda korruse korteri lakke on tingitud katuslakke kogunenud

niiskusest, mis talvel külmub ja kevadel sulab ning valgub alla ja kandeseinale toetuva viienda korruse õõnes laepaneeli avatud avadest sisse.

Ekspertarvamuse koostas:

ehitusinsener-ekspert

Volitatud ehitusinsener, tase 8

Eesti Kohtuekspertiisi Instituudis registreeritud eraekspert

Endise RPI Eesti Projekt ehitusinsener-konstruktor

/allkirjastatud digitaalselt/