

Sisukord

1	Üldosa.....	2
1.1	Ekspertiisi objekt	2
1.2	Hoone aadress.....	2
1.3	Kinnistu omanik ja tellija	2
1.4	Ekspertiisi eesmärk.....	2
1.5	Ekspertiisi teostamise aeg	2
1.6	Ekspertiisi alusmaterjalid	2
2	Uuringud.....	2
2.1	Algandmed	2
2.2	Hoone kirjeldus	2
2.2.1	Hoone asukoht	2
2.2.2	Hoone üldandmed.....	2
2.2.3	Hoone lühikirjeldus	3
2.3	Hoone konstruktsioonid.....	3
2.3.1	Vundamendid	3
2.3.2	Kandeseinad	3
2.3.3	Põrand	3
2.3.4	Vahelagi	3
2.3.5	Katus.....	3
2.3.6	Avatäited	3
2.3.7	Välisviimistlus	3
2.3.8	Siseviimistlus	4
2.3.9	Tehnosüsteemid	4
2.4	Hoone füüsilise kulumi arvestus.....	5
3	Kokkuvõte.....	5
4	Fotod	6

1 Üldosa

1.1 Ekspertiisi objekt

Ekspertiisi objektiks on 2 kordne puitkonstruktsioonidega viilkatusega hoone.

1.2 Hoone aadress

Aadress: Kastani 81, Tartu linn, Tartu maakond
Katastriüksus: 79506:007:0007

1.3 Kinnistu omanik ja tellija

Kinnistu omanik: Vara Fond OÜ
Esindaja: Raul Mürk
Kontakt: info@varafond.ee / +372 518 6628

Tellija: Exit Arhitektid OÜ
Esindaja: Villo Kuht
Kontakt: projektid123@gmail.com / +372 5564 5065

1.4 Ekspertiisi eesmärk

Ekspertiisi eesmärgiks on hinnata hoone põhikonstruktsioonide tehnilist seisukorda ja füüsilist kulumist.

1.5 Ekspertiisi teostamise aeg

Ekspertiis toimus ajavahemikus alates 04.12.2021 – 31.12.2021.

1.6 Ekspertiisi alusmaterjalid

- Ehitise auditi tegemise kord. Majandus- ja taristuministri määrus nr 61 (12.20.2020).
- Hoone füüsilise kulumise määramise tabelid. Elamuameti käskkiri nr 20 (01.06.1992).

2 Uuringud

2.1 Algandmed

Hoone mõõdistus 1962 a.

2.2 Hoone kirjeldus

2.2.1 Hoone asukoht

Hoone asub aadressil Kastani 81, Tartu linn, Tartumaa. Käesolev hoone asub lisaks ehitismälestise kaitsevööndis „Tööstushoone Tartus Kastani 38, 1910-1911. a.“ Mälestise registri number 7025.

2.2.2 Hoone üldandmed

Hoone aadress: Kastani 81, Tartu linn, Tartumaa
Hoone ehitusalune pind: 108.0 m²
Hoone maht: 912 m³
Hoone suletud netopind: 138.2 m²

Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

2.2.3 Hoone lühikirjeldus

Käesolev hoone on puitkonstruktsiooniga ja horisontaalse puitlaudis fassaadiga kahekordne viilkatusega hoone. Hoovi pool on puidust trepikoda. Hoone esimene korruse põrand ja vahelagi on puittaladel. Katust kannavad puitsarikad ning katusekatteks on puitroovidel asbotsementplaadid.

2.3 Hoone konstruktsioonid

2.3.1 Vundamendid

Hoone vundamendiks on maakividest madalvundament. Osalt on hoone all 11 m² suurune maakivist seintega kelder. Vundamendi rajamissügavus on teadmata. Vundamendi ülemise müüritise pind on osalt perimeetril lagunened ja välja vajunud ning osalt puudub välisseintel tugi. Tulenevalt vundamendi kehvast olukorrast on hoone aluspalgid kõdunenud ja ei oma konstruktiivset kandevõimet. Tulenevalt ajapikku tõusvast nn "kultuurikihist" on sokli ja maapinna vaheline kõrguste vahe järjepanu vähenenud, mis omakorda on soodustanud vundamendi ja puitkonstruktsioonide kahjustusi.

2.3.2 Kandeseinad

Hoone kandevseinad on palkkonstruktsioonis, mille tihendamiseks on kasutatud sammalt. Hoone fassaadiks on horisontaalne laudvooder. Osaliselt fassaadi avamisel on täheldada hoone põlemise jälgi. Põlemise ulatus ja kahjustuste suurus konstruktsioonidele on teadmata. Osalt on hoone fassaadilaudis ilmastikumõjude eest sedavõrd kahjustunud, et kandekonstruktsioonid on mõjutatud tuule, vihma ja lume poolt.

2.3.3 Põrand

Hoone I korruse põrand on toetatud pinnasele. Ajapikku on pinnase niiskus kahjustanud pinnasel puitpõrandaid ja antud konstruktsioonid on kaotanud oma kandevõime.

2.3.4 Vahelagi

Hoone vahelagi on puittaladel. Talade mõõt 180x180 ja samm 1,1m. Talade vahe on täidetud pinnasega ning otse kandetaladele on paigaldatud põrandalaudis. Lisaks vahelaekoormusele on taladele kandma pandud ka II korruse ahjud, mille tulemusel on vahelaed läbi vajunud.

2.3.5 Katus

Hoone katusekatteks on lainelised asbotsementplaadid. Katuse kandekonstruktsioonil on toolvärgile toetuvad puitsarikad 100x200. Seoses katusekatte läbijooksudega on puitkonstruktsioon kahjustunud ning pindadel on tekkinud hallitus.

2.3.6 Avatäited

Avatäited on ajas kulunud ning ei vasta tänapäeva vajadustele. Säilinud on algupärane välisuks mis võimaluse korral mõistlik renoveerida.

2.3.7 Välisviimistlus

Hoone välisviimistluseks on horisontaalne värvitud laudvooder. Laudvooder on küll ajas kulunud aga osalt on säilinud algupärane vooderdus millelt võimaluse korral saab fassaadiuuringu käigus hoone algsed värvitoonid.

2.3.8 Siseviimistlus

Ruumide seinad on kaetud vana tapeediga. Ruumide laed on kaetud erinevate viimistlustega ja osaliselt värvitud.

2.3.9 Tehnosüsteemid

Tahkeküttega ahjud-pliidid on kasutuskõlbmatud. Elektrisüsteem ja veesüsteem ei ole kasutuskõlblikud.

2.4 Hoone füüsilise kulumi arvestus

	Konstruksioon	Maksumuse osa (%)	Füüsiline kulum (%)	Kulumi osakaal (%)
1	Alusmüürid	5	65	3,2
2	Välisseind	19	60	11,4
3	Siseseinad	11	55	6,0
4	Välisviimistlus	7	70	4,9
5	Seinte siseviimistlus	3	70	2,1
6	Katusekonstruktsioon	6	70	4,2
7	Vahelaed	12	60	7,2
8	Põrandad	10	100	10,0
9	Aknad	5	70	3,5
10	Uksed	7	70	4,9
11	Ahjud	4	90	3,6
12	Korstnad	2	80	1,6
13	Trepid	2	70	1,4
14	Elektrivarustus	4	90	3,6
15	Vesi ja kanalisatsioon	2	90	1,8
16	Muud	1	90	0,9
		100	Kulum kokku:	70,4

3 Kokkuvõte

Hoone konstruktsioonide füüsiline kulum on 70,4 %

Hoone kandekonstruktsioonid on ületamas oma füüsilist eluiga ja käesoleva hoone uuendamisel ei ole majanduslikult mõttekas konstruktsioone taastada.

Hoone kahjustusi on põhjustanud ka vihmavee tungimine läbi katusekatte ning vahelaekonstruktsioonide koormamine ahjudega.

Arvestades hoone konstruktsioonide seisukorda ja tõsta kortermaja tuleohutustaset ning vastavust tänapäeva standarditele, on mõistlik olemasolev hoone lammutada.

4 Fotod

Foto 1: Hoone olemasolevad joonised

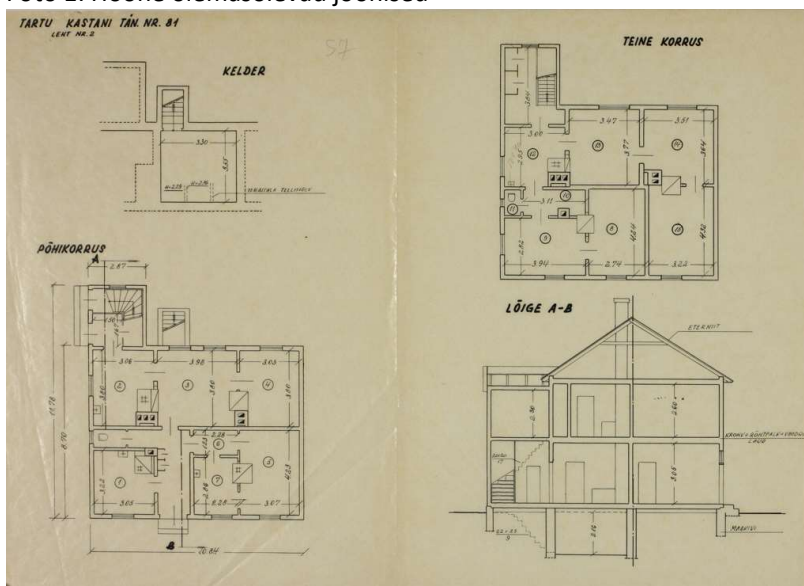


Foto 2: Vaade tänavalt



Töö nr: 2127
 Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
 Kuupäev: 17.12.2021
 Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
 Kutsetunnistus: 136494
 Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

Foto 3: Vaade hoovist



Foto 4: Vundamendi sõlm



Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

Foto 5: Sokli kahjustus



Foto 6: Madalast soklist tulenev lume tungimine puitkonstruktsiooni



Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

Foto 7: Märgunud ja kahjustunud soklisõlm



Foto 8: Fassaadi kahjustus



Foto 9: Kandestruktsiooni põlemise jäljed



Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

Foto 10: Katuse konstruktsioon



Foto 11: Avatud vahelagi



Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško

Foto 12: Ahju toetumine vahelaetaladele



Foto 13: Kaarduv sisesein



Foto 14: Avatud põrand



Töö nr: 2127
Töö nimetus: Kastani 81 hoone ehitustehniline ekspertiis
Kuupäev: 17.12.2021
Objekti aadress: Kastani 81, Tartu, Tartumaa

Koostaja: Bueno OÜ
Kutsetunnistus: 136494
Vastutav spetsialist: Vallo Goroško