

HOONE AUDIT



TÖÖ NR.

24-06

TELLIJA:

Jekaterina Vilde 48105262237
Keskallee 21-39, Kohtla-Järve linn
e-post: jekaterina.vilde@gmail.com
+372 55577978

OBJEKTI AADDRESS:

Õie, Konju küla,
Toila vald, Ida-Virumaa.

AUDITI TEOSTAJA:

JULIA JÄRVIS

Diplomeeritud ehitusinsener tase 7
Kutsetunnistuse nr. 185134

Kohtla-Järve linn
17.juuni 2024

FIE JULIA JÄRVIS

Kalevi 21-37, Kohtla-Järve

Ida-Virumaa

tel: +372 58270710

Reg. nr 12345784

Ettevõtja registreering EEP002497

E-mail: jjarvis@mail.ru

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA	3
2 ASENDIPLAAN	4
3 HOONE AUDIT	10
4 TULEOHUTUS	11
5 KASUTUSEELNE AUDITI KOKKUVÕTTE	12

1. ÜLDOSA

1.1 Töö nimetus Hoone audit

1.2 Objekti asukoht Õie, Konju küla, Toila vald, Ida-Virumaa.

1.3 Tellija Jekaterina Vilde 48105262237

Aadress: Keskallee 21-39, Kohtla-Järve linn

e-post: jekaterina.vilde@gmail.com

1.4 Töö koostaja FIE Julia Järvis

Reg.nr. 12345784

MTR EEK001496

Aadress: Kalevi 21-37, Kohtla-Järve

E-post: jjarvis@mail.ru

Tel. +372 5827 0710

1.5 Aluseks võetud normdokumendid

nr	Dokumendi nr. kuupäev	Dokumendi nimetus
1	01.07.2015.a.	Ehitusseadustik
2	01.05.2015.a	Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakenduse seadus
3	12.10.2020.a. Määrus nr.61	Ehitise auditi tegemise kord
4	05.06.2015.a. Määrus nr.57	Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused
5	02.07.2015 Määrus nr.85	Eluruumile esitatavad nõuded
6	EVS 932:2017	Ehitusprojekt
7	01.03.2021 määrus.a nr 17	Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

1.6 Aluseks võetud dokumendid.

1.	MHV-24-00719 07.04.2024 EP-0189659	Elektripaigaldiste korraline audit Teostaja: MHV Elektrikontroll OÜ, Ekspert: Urmas Jõesaar, 372 512 9808
2.	07.09.2023 Töö nr. 1711G23	Geoalusplaan. Teostaja: RADIAAN OÜ, reg. nr.12514402 Pädev isik: J.Möttus
3.	20.12.2022	Ekspert hinnang küttesüsteemile (ahi 2.9 kW). Pädev isik: Viljar Ladon, Pottseppinsener tase 5 Kutsetunnistus nr.120879
4.		Ehitusregistri väljavõtte.

1.7 Ehitise auditi kord

1. Vastavalt Määruse 12.10.2020.a.nr.61 nõuetele: ehitise auditi tellija tagab vajalikud tingimused ehitise auditiks, sealhulgas teeb ehitise auditi tegijale kättesaadavaks ehitise auditiks vajalikud dokumendid ja andmed ning tagab juurdepäsu ehitisele ja selle osadele (prg.2, lõike 2).
2. Vastavalt Määruse 12.10.2020.a.nr.61 nõuetele: ehitise auditi meetodid ja mahu määrab auditi tegija, lähtudes parimast praktikast, auditeeritavale ehitisele esitatavatest nõuetest, ehitise eeldatavast seisukorrast, ehitise tehnilistest ja lähteülesandest (prg.2, lõike 4).
3. Viisualkontrolli käigus on kontrollitud hoone tehniline korrashoid.
4. Auditi käigus on tehtud mõõtmised ehitise tehniliste andmete täpsustamiseks.
5. Kasutuskontrolli käigus on kontrollitud, kas ehitise kasutamine ettenähtud ostarbel ja viisil on ohutu.

1.8 Töö eesmärk.

Käesoleva töö eesmärgiks on varem ilma loata ehitatud hoone aadressil Õie, Konju küla, Toila vald, Ida-Viru maakond (kinnistu tunnus 80201:002:0450) kasutusloa saamise võimaluse määramine.

2. ASENDIPLAAN.

2.1 Asukoht.

Hoone asetseb aadressil Õie, Konju küla, Toila vald, Ida-Viru maakond. Kinnistu on Tellija omandis olev maa.



2.2 Kinnistu andmed.

Krundi aadress: Õie, Konju küla, Toila vald, Ida-Viru maakond
Krundi pindala: 4294.0 m²
Katastritunnus: 80201:002:0450
Ehitiste arv: 2(EHR andmed)
Kruunt piirneb järgmiste kinnistutega:
põhjast - 1 Tallinn-Narva tee (katastritunnus 80201:002:0142, transpordimaa 100%);

läänest - Pennari (katastritunnus 80201:002:0039, elamumaa 100%);
Kaibre (katastritunnus 80201:002:0048, elamumaa 100%);
lõunast - Kese (katastritunnus 80301:001:0185, maatulundusmaa 100%);
idast - Eha (katastritunnus 80201:002:0044, maatulundusmaa 100%);
Juurdepääs krundile toimub põhjast Tallinn-Narva teelt.

2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised.

Käesoleval ajal ehitisregistri andmetel krundil asuvad järgmised hooned ja rajatised:

- 1) 220436532 – käimla;
- 2) 102017277 - elamu-kuur, ehitisealune pind – 82.0 m²; suletud netopind – 70.8 m²; maht – 222.0 m³ - puudub kinnistul (varemed).

2.4 Hoone asukoht.

Vaadeldav hoone – kohvik, baar (kasutusotstarve kood 12132).

Hoobe asub krundi põhja osas.

Hoone kaugused krundipiiridest on järgmised:

põhjapiirist – 6.2 m
läänepiirist – 5.8 m
idapiirist – 26.7 m
lõunapiirist – 93.4 m

2.4.1 HOONE KOORDINAADID.

X	Y
6589535.73	706223.37
6589536.95	706232.34
6589529.46	706233.34
6589528.24	706224.36
6589531.31	706223.95
6589531.13	706222.63
6589532.51	706222.45
6589532.69	706223.77

2.5 Vertikaalplaneering.

Hoone 0,00 vastab absoluutse kõrgusele ~ 41.0 m.

Maapinna kõrgus hoone ümber ~ 40.3-41.0 m

Territooriumi sadeveed hoone katuselt juhitakse pinnasesse.

Vesi ei sattu naaberkrundile.

2.6 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.

Krundile on ettenähtud 1 sissesõit. Sõiduauto parkimine on ette nähtud Õie, Konju küla krundi piirides.

Sissepääs krundile toimub põhjast Tallinn-Narva teelt.

2.7 Teed ja platsid.

Kinnistul puuduvad teed ja platsid.

2.8 Piirdeaed.

Audiiti tegemise hetkel piirdeaed puudub.

2.9 Jäätmekäitlus

Olmejäätmete utiliseerimine peab toimuma kooskõlas Jäätmeseadusega (vastu võetud 28.01.2004, jõustunud 01.05.2004.a.).

Olmejäätmete kogumiseks paigaldatud konteiner ja sõlmitud vastav leping jäätmete äraveoks.

2.10 Maa-ala tehnilised andmed.

- krundi pindala – 4294.0 m²
- ehitistealune maa – kohvik -70m²
- täisehituse protsent – 1,6%
- parkimiskohtade arv - 1
- üksikelamu tulepüsivusklass - TP 3

3. AUDIT.

3.1 Hoone algandmed.

Nr.	Nimetus	Üldandmed, märkused
	Ehitise ajalugu	Hoone oli ehitatud aastatel 2009a.-2013.
	Ehitusprojekti koostaja	puudub
	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	puudub
	Ehitustööde teostaja	omanik
	Ehitusdokumentatsioon	puudub

3.2 Hoone üldülevaade.

Vaadeldav hoone on mitteelamu, kasutatakse nägu kohvik/baar.

Hoone on ühekorruseline, pööninguta, keldrita ehitis.

Hoone kõrgus maapinnast 4,4 meetrit ja gabariitmõõdud on 10,5 x 7,6 meetrit.

Hoones on olemas kliendisaal -12,0 m², lett/abiruum - 25.7 m², koridor - 7,3 m², WC-ruum – 1,2 m² ja abiruum -15,6 m²; - kokku suletud netopindala **61.8 m²**.

3.3 Hoone ja selle põhiliste tehniliste lahenduste lühiiseloostus.

Konstruktiiivne skeem	Konstruktiiivne skeem- kandeseintega. Kandeseinad –m/karkass, puitpruss.
Vundament	Vundament –puudub
Hoone seinad	Välisseinad – puitkarkass/metallkarkass, puitvooder.
Hoone vahelagi	Vahelagi puitprussidel.
Katus ja katuse vahelagi	Hoone katus – 2 kaldeline. Katuse kaldenurk ~36 kraadi. Katuse konstruktsioon – terasprofiil, laud, aluskate, pruss 50x100/150mm.
Põrand	Põrandakated: klientide saal – betoonplaat, tihendatud liiva-killustiku alusel lett/abiruum, koridor – m/karkass, pruss, kivivill, PLP-plaat, PVC-kate.
Aknad	Aknad – puidust aknaraamid – osaliselt mitteavatavad, must värvitooniga.
Uksed	Hoone välisüksed – terasüksed, puitüksed avanevad väljapoole, laius 900mm. Hoone siseüksed – puidust tehtud uksed.
Terrassid, rõdud	Peasissepääsu kohal on avatud terrass
Välisviimistlus	<u>katus</u> - teraskivi / tumepruun RR 32 <u>välissein</u> puitvooder / helepruun-oranz <u>Aknad ja terrassiüksed</u> - pruun <u>Räästalaudis, tuulekastilaud</u> - pruun <u>Välisüks</u> - pruun RR32 <u>Veeplekid, vihmaveesüsteem</u> - tumehall RR 32 <u>Sokkel</u> -krohvipind, pruun
Kommunikatsioonid	<u>Vee ja kanalisatsioon.</u>

	<p>Puudub.</p> <p>Hoones paigaldatud bio-WC.</p> <p><u>Kütte</u></p> <p>Hoone kütmiseks on ettenähtud kamin (7kW) ja soojuspump õhk-õhk.</p> <p><u>Ventilatsioon.</u></p> <p>Hoones on loomulik ventilatsioon.</p>
--	--

3.5 Elamu hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste olukorra kohta

	Konstruktiiiv	Hea	Mehhaaniline vastupidavus ja stabiilsus on tagatud.
	Vundament	-	puudub
	Hoone välisseinad	Hea	Kandevõime on tagatud
	Hoone katuslagi	Hea	Kandevõime on tagatud
	Hoone katusekate	Hea	Katusekatteks-profiilplekk. Hüdroisolatsioon on tagatud. Katusekate seisund on hea. Läbijooksu kohtasid otseselt ei fikseeritud.
	Põrand	Hea	Kandevõime on tagatud
	Terrassid	Hea	Puudusid ei ole avastatud.

3.6 Eluhoone. Hinnang ehitise nõuetele vastavuse kohta.

	Mehaanilised vastupidavus ja stabiilsus	Vastab
	Tuleohutus	Vastab
	Elektripaigaldiste ohutus	Vastab
	Hügieen, tervis ja keskkond	Vastab
	Kasutamise ohutus ja juurdepääs, s.h. ehitisest inimeste evakuatsioon ja pääste vajadus	Vastab

3.7 Konstruktsioonide seisukorra kokkuvõtte.

Antud tööga on ülevaadatud hoone konstruktsioonide ehitustehniline seisukord. Ülevaatus käigus midagi ei lammutatud ega avatud. Ülevaatus toimus visuaalselt

Kandekonstruktsioonid on heas seisukorras.

Üldiselt ei ole avastatud puudused, mis võib viita hoone konstruktsioonide ebastabiilsusele ega kandevõime kaotamisele. Kandvad seinad ning välisseinad on korras. Piirdekonstruktsioonid on heas seisukorras.

Seisukorra võimalikud tasemed

1	OHTLIK	Osalise või täieliku lammutust vajav
2	MITTERAHULDAV	Kohest remondi- ja või renoveerimist vajav
3	RAHULDAV	Remondti ja või renoveerimist vajav
4	HEA	Soobiv kasutuseks remondi – ja või renoveerimata

Hoone üldine hinnang : HEA (Soobiv kasutuseks remondi – ja või renoveerimata).

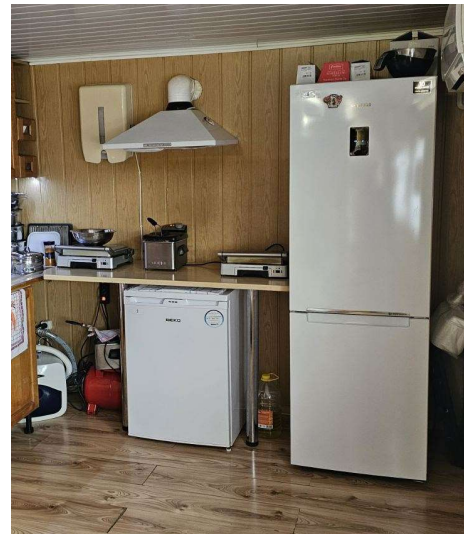
3.8 Hoone põhinäitajad.

1	Ehitise üldandmed	
1.1	Ehitise liik	Hoone
1.2	Ehitise nimetus	Kohvik
1.3	Ehitisregistri kood	
1.4	Esmase kasutuselevõtu aasta	
1.5	Ehitise seisund	kasutamisel
1.6	Peamine kasutamise otstarve	12132 -kohvik
1.7	Ehitise aadress	Õie, Konju küla, Toila vald
2	Ehitise üldised tehnilised andmed	
2.1	Ehitisalune pind, m ²	70,0
2.2	Maapealse osa alune pind, m ²	70,0
2.3	Maa-aluse osa alune pind, m ²	
2.4	Maapealsete korruste arv	1
2.5	Absoluutne kõrgus, m	
2.6	Kõrgus, m	4,4
2.7	Pikkus, m	10,5
2.8	Laius, m	7,6
2.9	Sügavus, m	
2.10	Suletud netopind, m ²	61,8
2.11	Kõetav pind, m ²	54,4
2.12	Maht, m ³	249
2.13	Maapealse osa maht, m ³	249
2.14	Tehnopind, m ²	
2.15	Eluruumide pind, m ²	
2.16	Üldkasutatav pind, m ²	
3	Ehitise konstruktsioonid ja materjalid	
3.1	Vundamendi liik	puudub
3.2	Kande- ja jäigavastavad konstruktsioonide materjal	puit, metallkarkass
3.3	Välisseina viimistluse materjal	puitvooder
3.4	Välisseina liik	puit
3.5	Katuse ja katuselagede kandva osa materjal	puit
3.6	Vahelagede kandva osa materjal	puit
3.7	Katusekatte materjal	terasplekk
4	Ehitise tehnilised andmed	
4.1	Elektrisüsteemi liik	võrk
4.2	Veevarustuse liik	puurkaev (tehniline vesi)
4.3	Pesemisvõimaluse liigid	puudub
4.4	Kanaliseerimise liik	puudub
4.5	Soojusvarustuse liik	kohtkütte
4.6	Soojusallikas	kamin, soojuspump
4.7	Energiaallikas	tahke, elekter
4.8	Ventilatsiooni liik	loomulik, väljatõmbe kohtventilatsioon.

4.9	Võrgu- või mahutigaasi olemasolu	puudub
4.10	Liftide arv	puudub

3.9. Hoone fotod.





4. TULEOHUTUS

4.1 Alusdokumendid:

- Siseministri määrus nr.17 01.03.2021 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

4.2 Eluhoone peamised andmed

Aadress	Õie, Konju küla, Toila vald
Hoone otstarve kood	12132 Kohvik
Hoonealune pindala, m ²	61.8
Hoone kõrgus, m	4.4
Hoone maht, m ³	249

4.3 Eluhoone tuleohutusandmed

Hoone kasutusviis	IV
Hoone tulepüsivusklass	TP3
Põlemiskoormus, MJ/m ²	Kuni 600

4.4 Eluhoone pindade tuletundlikkused

Katusekatte klass	Broof(t2-t4)
Siseseinad ja laed	Ds2, d2
Välisseinte välispind	D, d2
Pööningu vahelae pealispind	B-s1, d0
Põrand: eluruumid	nõudeid ei esita
terrassid	DFL-s1

4.5 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

4.5.1 Tuleohutuskujad

Hooned naaberkruntidel asuvad kaugusel rohkem kui 8m

Välisseina konstruktsioon – puitvooder, puitpruss, kivivill; ruum nr.3 m/karkass, puitpruss, kivivill, viimistlus – mdf-plaat.

4.5.2 Kande – ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad

TP3 kandekonstruktsioonid: ei esita

4.6 Tuletõkkekonstruktsioonid, tulepüsivus.

Tuletõkkesektsioonid puuduvad.

4.7 Evakuatsiooni lahendus.

4.7.1 Maksimaalne inimeste arv

Tõenäoliselt võimalik maksimaalne hoones viibivate inimeste arv – 4.

4.7.2 Evakuatsiooniteede laiused ja arv

Ukse avade laiused evakuatsiooni teel – 900mm, kõrgusega – 2100.

Evakuatsiooni välja pääsude arv: 2.

4.7.3 Juurdepääs katusele

Katusele juurdepääs toimub välisredeli abil.

4.8 Tuleohutuspaigaldised.

Hoones paigaldatud suitsuandurid 2tk ja vingugaasi andur (näidatud küttesüsteemi eksperthinnangus).

Suitsueemaldamine hoonest teostatakse avatavate akende – ja usteavade kaudu.

4.9 Kütteseadme tuleohutus.

Küttesüsteem ja kütteseadmed peavad vastama Eesti Standardile EVS 812-3-2018 ning tuleohutuse nõuetele, mis kehtivad Eestis.

Hoone ruumis nr.1 on olemas kamin 7 kW . Suitsugaaside eemaldamiseks kasutatakse isolatsiooniga teraskorsten. Kütteseadmete ja korstna temperatuuriklaas T400.Korsten paigaldatud hoone väljast.

Kütteseadmetele on teostatud eksperthinnang (20.12.2022a., Eksperthinnang küttesüsteemile. Pädev isik: Viljar Ladon, Pottseppinsener tase 5, Kutsetunnistus nr.120879), mille järgi kõik on paigaldatud vastavalt noormidele, küttesüsteem on terviklik ja ohutu kütmiseks.

Korstna ülemine kõrgusmärk katuse kõrgemast kohast on 80cm kõrgemal.

Hoone kõrgus – 4.4 m.

4.10 Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele.

Päästetehnikaga juurdepääs territooriumile on tagatud põhjapoolt .Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

4.11 Väline tulekustutusvesi.

Ehitise välise tulekustutusvee minimaalne veehulk 10 l/s, tulekahju kestvus – 3 t.

Välist tulekustutust lahendatakse olemasoleva hüdranti arvelt. Lähim hüdrant asub

Tiigi tn 4 (80201:002:0200) juures, kaugusel umbes 4900 m Õie kinnistult.

5. KASUTUSEELNE AUDITI KOKKUVÕTTE.

Auditeeritav hoone aadressil Õie, Konju küla, Toila vald, Ida-Virumaa. (kinnistu tunnus 80201:002:0450) auditi teostamise ajal on heas seisukorras ja võib olema kasutamisel kaasaegses seisukorras.

Hoones on teostatud elektraudit ,küttesüsteemi eksperthinnang mille tulemusena on seadmete normidele vastavus ja ohutu kasutamiseks kõlblikkus.

Rahuldavad ekspluatatsiooni tingimused hoones on tagatud ja hoone on kõlblik ohutuks kasutamiseks.

Hoone üldine hinnang: hea (Soobiv kasutuseks remondi – ja või renoveerimata).

Koostas: Julia Järvis