



Aerofoto, Maaamet 2024a., asukohaplaan, Harju maakond, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8.

EHITISE ERAKORRALINE AUDIT EHITUSDOKUMENTIDE ASENDAMISEKS

Harju maakond, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8
Üksikelamu
ehitisregistri kood 120873285

Töö nr: 1-11-24EA

Tellijad: Omanik

Teostaja: Nordpartner Grupp OÜ, reg.nr. 11979518, Laki 14A, Tallinn, Harjumaa

Tegevusala liik: Ehitise audit, omaniku järelevalve.

Kehtivuse algus: 06.03.2019a., kuni 05.03.2026a., kehtiv

Vastutav spetsialist: Aare Siilbek, dipl. Ehitusinsener, tase 7, kutsetunnistus nr.142671

e-post: aare@nordpartner.ee, tel. 58282158

koostas: Viktor Beresnev

vberesnev20@gmail.com, tel 58503815

SISUKORD

SISUKORD

1. EHITISE AUDIT
2. EHITISE AUDITI KÄIGUS KONTROLLITAKSE
3. AUDITI TULEMUS
4. ISIKUD
5. PAIKVAATLUSE AEG
6. EHITISE JA SELLE PÕHILISTE LAHENDUSTE ISELOOMUSTUS
7. EHITUSPROJEKTI KOOSTAJA
8. EHITISE EHITAJA ANDMED
9. HINNANG
10. KOKKUVÕTLIK HINNANG
11. ETTEPANEKUD
12. LÄHTEDOKUMENTATSIOON
13. ALUSMATERJALID
14. Lisad kasutusloa taotluse dokumentide juurde lisatud

Ehitise audit kokku 13 lehel, lisad eraldi failid dokumentide juures

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne



Maaamet fotoladu . 2024a

1. EHITISE AUDITI ARUANNE EHITUSDOKUMENTIDE ASENDAMISEKS

1.1. Ehitise auditi lähteülesanne:

Ehitatud on üksikelamu, ehitamise periood 2019-2024 a. ning puuduvad nõuetekohaselt vormistatud ehitamist kajastavad dokumendid /ehituspäevik, kaetud tööde aktid, protokollid jne./ ning tööprojekt, mistõttu omanik tellis ehitusdokumentide asendamiseks ehitise auditi. Auditiga antakse hinnang üksikelamu vastavusele ehitusseadustikus § 11 toodud nõuetele ning hetkel kehtivatele juhenditele ja normdokumentidele.

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne

2. EHITISE AUDITI KÄIGUS KONTROLLITAKSE

- 2.1. **visuaalkontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise vastab selle ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja on tehniliselt korras, ning vajadusel tuvastatakse ehitise tehnilised andmed;
- 2.2. **kasutuskontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud otstarbel ja viisil on ohutu;
- 2.3. **dokumentatsiooni** kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas.

3. AUDITI TULEMUS

Ehitise auditi tulemusena koostatakse ehitise auditi aruanne, mis sisaldab:

- 3.1. konkreetse ehitise auditi eest vastutava pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon ning ehitise või selle osa auditi tegemises osalenud füüsiliste isikute nimed;
- 3.2. ehitise auditi objektiks oleva ehitise paikvaatluse või toimingute tegemise kuupäevad;
- 3.3. ehitise ja selle põhiliste tehniliste lahenduste lühiiseloostus;
- 3.4. ehitise ehitusprojekti koostanud isiku nimi; füüsilisest isikust koostaja puhul ka tema kvalifikatsioon; juriidilisest isikust ehitusprojekti koostaja puhul, ka registrikood, kontaktandmed, teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number ja konkreetse ehitusprojekti eest vastutanud isiku nimi ning tema kvalifikatsioon;
- 3.5. ehitise ehitanud isiku nimi, füüsilisest isikust ehitaja puhul ka tema kvalifikatsioon; juriidilisest isikust ehitaja puhul, ka registrikood, kontaktandmed, teatamiskohustusega ettevõtja puhul majandustegevuse registreerimise number ja konkreetse ehitise ehitamise eest vastutanud isiku nimi ning andmed tema kvalifikatsiooni kohta;
- 3.6. hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste põhjendatuse kohta;
- 3.7. hinnang ehitise nõuetele vastavuse kohta;
- 3.8. hinnang ehitise ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutuse kohta;
- 3.9. kokkuvõtlik üheselt mõistetav üldine hinnang ehitisele;
- 3.10. õigusaktides nõutud muud andmed;
- 3.11. asjakohasel juhul ettepanekud ehitise ümberehitamiseks, lammutamiseks või muuks selliseks tegevuseks.

4. ISIKUD

Aare Siilbek , e-post: aare@nordpartner.ee , Tel. +372 58282158	Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7 Auditi koostaja
Aiki Teder , e-post: janek@sfp.ee tel. +372 5116800	omanik

5. PAIKVAATLUSE TEGEMISE AEG

05.07.2024 aastal

6. EHITISE, EHITAMISE JA NENDE PÕHILISTE LAHENDUSTE ISELOOMUSTUS

Ehitise olulised tehnilised andmed

Näitaja nimetus	EHR andmed seisuga 04.11.2024a.
Ehitusalune pind m2	215,7
Suletud netopind m2	225,5
Maapealsete korruste arv	2
Maaaluste korruste arv	0
Eluruumide pind m2	219,9
Üldkasutatav pind m2	0
Tehnopind m2	5,6
Maht m3	842,2
Tubade arv	6

Üksikelamu ehitamiseks on koostatud ehitusprojekt ning väljastatud ehitusluba nr
1912271/02440, 31.01.2019.

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise
erakorralise auditi aruanne

Ehitise ehitamise periood 2019 – 2024a.

ASUKOHT JA ASENDIPLAANI LAHENDUS

Üksikelamu asub maaüksusel katastritunnusega 24505:001:0516, Kaberneeme tee 8, Kaberneeme küla. Juurdepääs maaüksusele on Kaberneeme teelt, parkimine kinnistul. Piirdeaed, väravad paigaldatud, haljastus teostatud. Ehitatud tänavakivist kinnistusisesed ja juurdepääsu teed/parkla.



Aerofoto Maaamet 2024a. asendiplaan, hoone, aed/värav ja heakord on valminud

ARHITEKTUURNE OSA

Hoone on kavandatud aastaläbi kasutamiseks ning vastab detailplaneeringus kehtestatud nõuetele. Kaberneeme tee 8 krundi juures on sõidutee väga kõrgel, mistõttu hakkavad autod

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne

elanikel justkui üle pea sõitma. Hoone peamised funktsioonid on lahendatud teisele korrusele. Teiselt korruselt, mis on teetasapinnaga samal kõrgusel, avanevad elutoast, magamistoast, söögitoast ja vannitoast vaated merele. Tee äärde on projekteeritud parkimisala kolmele autole, mida ühendab teise korrusega kaldtee. Teisele korrusele hoone ida ja lõuna küljele on projekteeritud terrassid. Hoone arhitektuurne vorm proovib olla lihtne. Teepealt vaadates, paistab see edelast madal ühekordne puidust hoone ja loodest taluhoone vormikäsitlusega puidust hoone looduskivi plaatidega korruse peal. Otse eest ei ole hoonet näha, kuna selle ette jääb vana palkhoone. Hoone skaala on väike, et sulatuda teiste hoonete sekka. Hoone kõrgus maapinnast 7.5m (abs.+9.8m). Selle suletud neto on 225,5m². Arhitektuuri vormikeel on tuletatud vanadest taluhoonetest. Projekteeritav hoonevorm on otsene edasiarendus taluhoone vormist. Tänapäeva vajadustest tingitult taluhoone vormi edasiarendus. Projekteeritava hoone teine korrus on lihtne puitviimistlusega vorm (tänavalt vaadate), mille fassaadil loovad rütmi vähesed avad, mis omakorda on kaetud puitribistikuga. Katusekatte materjal on valitud justkui laastukatus, kuid kivist, mis naturaalse tonaalsusega peaks ühtima teise korruse puitlaudisega. See kõik asetseb esimese korruse peal, mida katavad looduskivi plaadid. Ehitise kavandatav kasutusiga on 50 aastat.



Vaade läänest, Kaberneeme tänavalt.

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne



Vaade läänest

Töö nr: 1-11-24EA
Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise
erakorralise auditi aruanne

7. EHITUSPROJEKTI KOOSTAJA

Ehitusprojekti koostaja: JAH Arhitektid OÜ, reg 12501279 EEP003190

Vastutav spetsialist: Holden Vides, kutse nr 117205, tase 7

8. EHITISE EHITAJA ANDMED

Ehitaja: omanik

Omanikujärelevalve: omanik

9. HINNANG TEHNILISTE LAHENDUSTE OSAS: PÕHJENDATUS, NÕUETELE VASTAVUS NING KASUTUS OHUTUS /Visuaalkontroll, kasutuskontroll, dokumentatsiooni kontroll/

Ehitise paikvaatlus toimus 05.07.2024 aastal. Vaatluse käigus konstruktsioone ei avatud, konstruktsioonide kirjelduste aluseks on võetud paikvaatluse käigus teostatud visuaalne hinnang, olemasolev dokumentatsioon, ehituse käigus teostatud fotod /lisatud fotod/ ning omaniku/ehitaja ütlused.

Ülevaatus käigus pääseti ligi järgmistele ehitise osadele: fassaad väljast, siseosad.

KONSTRUKTSIOONIOSA

Üksikelamu konstruktsiooniosades ohtlikke deformatsioone ei täheldanud. Konstruktsioonide kanded on tagatud, hoone on tervikuna stabiilne ja ajas püsiv.

TEHNOPAIGALDISED

Veevarustus ja kanalisatsioon, tehtud liitumine vee-ettevõttega. Toimiv

Elektriripaigaldis, liitumine tehtud, elektripaigaldis mõõdistatud osaühing INDIKAATOR MEF, protokoll nr. IM-24-00246, 20.06.2022a. Vastab nõuetele

Küttesüsteem maa soojuspump, surveust kontrollitud, toimiv.

Ventilatsioon soojustagastusega ventilatsioonipaigaldis, õhuhulgad kontrollitud, Mõõdistaja OÜ, protokoll nr. 23156, 10.07.2023a. Vastab nõuetele.

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne

TULEOHUTUS

Hoone tuleohutusklass TP3, kasutusviis I. Üksikelamus eraldatud tuletõkkesoone ei moodustata, tehnruumis soojuspump. Küttekoldeid hoones ei ole.

RADOONIKAITSE

Radoonitõkke paigaldus ei ole projektis nõutud

ELUHOONE VASTAVUS ELURUUMIDELE ESITATAVATELE NÕUETELE

- Eluruum peab võimaldama inimesele selles ööpäevaringse viibimise – **on täidetud**
- Eluruumil peab olema teistest eluruumidest eraldi sissepääs ukse kaudu ja eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks uks – **nõue täidetud.**
- Uste miinimummõõtmed on laiuses: välisüksed 0,9 m, sise- ja rõduüksed 0,7 m – **nõue täidetud.**
- Eluruumi iga elu-, töö- ja magamistoa põrandapindala peab olema vähemalt 8 m², toa laiuse (vastasseinte vaheline kaugus) alammäär 2,4 m, vähim kõrgus ühepereelamutes 2,3 m (kaldlae puhul vähemalt 50% põranda pinnast) – **nõuded 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 – **nõue täidetud**
- Eluruum peab olema tagatud külma vee saamise võimalusega samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Vesi peab vastama EVS 663-1995 "Joogivesi" nõuetele. – **üksikelamul on veeühendus ühisveevärgist.**

VASTAVUS EHITUSLOA ALUSEKS OLEVALE EHITUSPROJEKTILE

Üksikelamu vastab ehitusloa aluseks olevale eelprojektile.

10. KOKKUVÕTLIK ÜHESELET MÕISTETAV ÜLDINE HINNANG EHITISELE

Nordpartner Grupp OÜ on läbi viinud ehitise erakorralise auditi üksikelamule, aadressil Kaberneeme tee 8, Kaberneeme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa.

Hoone konstruktsioonid on püsivad, kanded tagatud. Tehnosüsteemid töötavad.

Ehitustehnilisest aspektist on minu hinnangul hoone sihtotstarbeliselt ohutu kasutamiseks.

11. ETTEPANEKUD

12. LÄHTEDOKUMENTATSIOON

- 12.1.1. Ehitise ehitusdokumendid;
 - 12.1.1.1. Üksikelamu ehitusprojekt
 - 12.1.1.2. Ehitusluba
- 12.1.2. Ehitise auditi lähteandmed;
 - 12.1.2.1. Omaniku/ehitaja selgitused
 - 12.1.2.2. Kohapealne ülevaatus
- 12.1.3. Varasemalt koostatud ehitise audit selle olemasolul

13. ALUSMATERJALID

- 13.1. Lähteülesanne
- 13.2. Ehitusseadustik (EhS), Riigikogu 11.02.2015.a seadustik (avaldatud : RT I, 05.03.2015, 1) jõustunud 01.07.2015.a
- 13.3. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.a. (avaldatud: RT I, 26.02.2015, 3), jõustunud 01.07.2015.a.
- 13.4. Majandus- ja taristuministri määrus nr 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“ 02.07.2015.a

Töö nr: 1-11-24EA

Üksikelamu, Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 8/reg. 120873285/ Ehitise erakorralise auditi aruanne

13.5. Majandus- ja taristuministri määrus nr 81 „Ehitise auditi tegemise kord”, kehtestatud
12.10.2020a.

13.6. Hea tava, EhS § 7 ja ET-1 0207-0068 (üldtunnustatud reeglid)

14. LISAD

- 14.1 Ehitusgeodeetiline kontrollmõõdistus (I ja II)
- 14.2 Elektripaigaldise kasutuselevõtule eelnev audit
- 14.3 Suletud kontuuriga maasoojuspuuraugud
- 14.4 Ventilatsiooni dokumentatsioon
- 14.5 KV põhiprojekt
- 14.6 VK põhiprojekt
- 14.7 Fotod Päästeametile
- 14.8 Fotod hoonest