**Ehitajate tee 72 remonttööde läbiviimise kord**

Käesolev dokument on lisaks eelnevalt Ühistu juhatuse poolt koostatud ja liikmete poolt kooskõlastatud dokumendile:

**Korteriühistu EHITAJATE TEE 72 korteris remonttööde teotamisele esitatavad tingimused.**

Käesolev dokument on mõeldud juhtumiteks, kus korteriomanik planeerib ja teostab oma korteris remonttöid. Selles seletatakse korteriomanikele täpsustatult eelneva dokumenti sisu ja mõtet. Eelnev kooskõlastamine võimaldab vältida tulevasi vaidlusi ning võimalikke ümberehituse kulusid.

Selleks, et hallata hoone, kui terviku seisukorda ohutuse ja tehnilise seisukorra osas, on ühistu kehtestanud korra, kuidas menetletakse ning kooskõlastatakse hoone tehtavaid muudatusi, mis puudutavad konstruktsioone, välisilmet, tehnosüsteeme.

**Ühistuga kooskõlastatavad tüüpprojekti muudatused:**

* Korteri planeeringu muudatused;
* Tuletõkke lahenduste muudatused;
* Kandvate konstruktsioonide muudatused;
* Põranda konstruktsioonide muudatused;
* Gaasivarustuse lahenduse muudatused;
* Küttesüsteemi lahenduse muudatused;
* Ventilatsiooni lahenduse muudatused;
* Vee- ja kanalisatsiooni lahenduse muudatused;

**Omavalitsusega kooskõlastavad tüüpprojekti muudatused:**

* Vastavalt seadusandlusele;

**Ühistuga muudatuste tehnilise lahenduse kooskõlastuse sisulised ja vormilised nõuded:**

* Ühistuga kooskõlastamise eelduseks on muudatuse kirjeldamine taasesitatavas vormis (projektina Tööprojekti staadiumis, mille nõuded on esitatud seadusandluses ning EVS 932 kehtivas versioonis). Projektis peavad olema kajastatud kasutatavad materjalid. Nende muutmine tuleb enne Tööde teostamist kooskõlastada.
* Kasutatud projekteeritud lahendused peavad vastama projekteerimise ajal kehtivatele normdokumentidele, ning EV kehtivatele standarditele. Ehitustööde kvaliteedi nõuded peavad vastama kehitav RYL II klassi nõuetele.
* Projekt peab olema tervik, s.h. arvestama kogu hoone olukordkorda. (konstruktiivsetel muudatusetel peab kajastama vähemalt kogu püstiku olemasolev olukord).
* Projekteerija(d) peab omama vastavat pädevust (omama kehtivat kutsetunnistust vastaval tegevusalal) . Kui projektid on koostatud erinevate osadena tuleb kõik projekti osad esitada kooskõlastamiseks korraga. Projektid peavad omavahel olema ilma vastuoludeta.
* Projektdokumentatsioon esitatakse kooskõlastamiseks digitaalselt töödeldavas formaadis nii (dwg/Word/Excel), kui ka pdf formaadis.
* Projektid on allkirjastatud nii projekteerija, kui korteriomaniku poolt.

**Ehitustööde teostajale esitatavad nõuded ning selle kooskõlastamine ühistuga:**

* Ehitus-remontööde tegija nendele töödele, mis omavad kokkupuudet ühistu hallatavate (vastutuses) olevate ehitise osadega tuleb ühistuga kooskõlastada.
* Töö tegijal peab olema vastav pädevus (registreering Majandustegevuse registris vastavas valdkonnas ning kehtiv kutsetunnistus).

**Ehitustööde dokumenteerimine ning dokumentide üleandmine ühistule:**

* Ehitustööde läbiviimine tuleb dokumenteerida ( komplekteerida tuleb vähemalt ehituspäevik, kaetud tööde aktid, fotod kaetud töödest, kasutatud materjalide/seadmete paigaldus-/kasutusjuhendid, vastavust tõendavad dokumendid, seadmete passid, elektri paigaldise vastavust tõendav dokumentatsioon). Kui tööde teostamine erineb Tööprojektist või projektis ei ole kajastatud kasutatud tehnilist lahendust tuleb esitada ka teostusjoonised.
* Teostusdokumentatsioon esitatakse digitaalselt nii töödeldavas formaadis (dwg/Word/Excel) kui ka pdf formaadis.
* Dokumendid on allkirjastatud nii ehitaja pädeva isiku, kui korteriomaniku poolt. Kaetud tööde aktid allkirjastatakse lisaks eelnevatele ka omanikujärelevalve (selle nimetab Tööde läbiviimiseks KÜ juhatus) poolt.
* Ilma omanikujärelevalve allkirjata Töö ei kuulu kooskõlastamisele ning akteerimisele. Ühistu ei kooskõlasta ühtegi varjatud/kaetud Tööd ilma omanikujärelevalve kooskõlastuseta.
* Kõik muudatused projektis ja kasutatavad materjalid tuleb KÜ omanikujärelevalve esindajaga ENNE TÖÖDE TEOSTAMIST taasesitamist võimaldavas vormis kooskõlastada.

**Korteriühistu poolsed nõuded ja piirangud tehnilistele lahendustele.**

**Üldnõuded**

* Korteriühistu on ühisvara omanik ja vastutab selle eest.
* Korteriomanikel ei ole õigust ilma ühistu kirjaliku loata muuta ühisvara tehnilist lahendust.
* Ilma ühistu taasesitamist võimaldava kooskõlastuseta lahendused tuleb taastada tüüpprojekti lahenduse järgi. Kui see ei ole võimalik, siis tuleb teostada ümberprojekteerimine ning ehitamine vastavalt ühistupoolsetele nõudmistele. Kõik sellega kaasnevad kulud (s.h. ühistu menetluskulud, kulud ekspertidele, nõustajatele, advokaadile, ümberehitustööd jms.) on korteriomaniku kanda.

**Torustikud (vesi ja kanalisatsioon)**

* Ühistule kuuluvate torude ulatusalale ei ole korteriomanikul õigust ega pädevust ilma ühistu loata/projektita paigaldada/tellida mingit tehnilist muudatust.
* Ühistu vastutuspiir veetorudel on veemõõtjad (kaasa arvatud), ning kanalisatsioonitoru püstiku hargnemiskolmik (kaasa arvatud).
* Sooja vee tsirkulatsioon on ühistu vastutuses täies ulatuses.
* Ringlustorustikule ei tohi paigaldada täiendavaid sulgarmatuure, suurema takistusega küttekehasid (käterätikuivati, lisa küttekeha jms.) kui tüüpprojekt ette näeb.
* Korterisisese torustiku pinnapealne lahendus on ühistu poolt aktsepteeritav, konstruktsioonide sisene paigaldus tuleb eelnevalt kooskõlastada.
* Kanalisatsioonitorustiku paigaldamine san sõlme põranda alla paigaldamisel ei tohi torustikku paigaldada osaliselt betooni ja osaliselt soojustuskihi sisse.
* Torustik peab olema nõuetekohaselt (tootja paigaldusjuhend) kinnitatud. Ilma paigaldusjuhendita toodete paigaldamist ühistu ei aktsepteeri.

**Gaasipaigaldis**

* Kogu gaasipaigaldis korteris peab olema ligipääsetav kontrollimiseks. Torustikku ei tohi sulgeda variseinaga ja kinni ehitatud mööbliga. Torustiku liitmikute/jätkudeta osa võib olla kapi taga, mida vajadusel saab eemaldada.
* Suletud gaasitorustiku sulgemise akt koopia peab olema esitatud ühistule.
* Gaasitöid võib teha pädev ettevõte, kes on ühistuga kooskõlastatud.

**Ventilatsioon**

* Ruumide ventilatsiooniavasid ei tohi sulgeda. Süsteem peab toimima 24/7.
* Köögi kubuga ei tohi sulgeda köögi väljavõtu resti. Kui soovitakse köögikubu ühendada väljatõmbeavasse, peab lahendus olema selline, et ruumi ventilatsioon säilib.
* Akende vahetusel peab iga ruumi aknas olema värske õhu klapp.

**Küte**

* Küttepüstikutele ei tohi paigaldada täiendavat sulg ja reguleerimisseadmeid.
* Radiaatori vahetusel tuleb säilitada olemasolev küttevõimsus (arvestada iga malmribi kohta 100W). Radiaator ei tohi tekitada ringlusesse elektrokeemilise korrosiooni ohtu.
* Korteriomaniku vahetatud radiaatori vahetusest tulenev on korteriomaniku vastutus. Selle ekspluatatsiooni eest tulenev vastutus on korteriomanikul.

**Tuleohutus**

* Korter peab moodustama tuletõkkesektsiooni teiste korterite ja üldkasutatavate ruumide suhtes. Tuletõkkesektsiooni piir peab vastama REI60 nõuetele.
* Korteri välisuks peab avanema korteri poole. Selle nõuded on EI30s200.
* San. sõlme renoveerimisel tuleb tagada püstikute läbiviikude tuletõke nõudega EI30.
* Püstikute šahtil peab olema vaatlusluuk minimaalselt 300x300 valgusavaga.
* Korteri rõdude vooderdamine põleva materjaliga (alla b1d0 )on keelatud.

**Elektripaigaldis**

* Elektripliitide paigaldamine ei ole ilma ühistu elektrivarustuse täiendamiseta lubatud.
* Täiendavate statsionaarsete elektriküttekehade paigaldamise ei ole lubatud.
* Korteri peakaitsme suurendamine ei ole ilma ühistu elektrivarustuse täiendamiseta lubatud.
* Korterisse paigaldatud metallkonstruktsioonid ning seadmed, mis seda nõuavad peavad olema maandatud.

**Korteriühistu Ehitajate tee 72 juhatus**