

Aadressil Virmalise 5 Kohtla-Järve linn, Oru linnaosa asuva hoone olemasoleva seisukorra  
audiit. Töö nr. T4-14-04-18 09.05.2018 Koostaja V. Fjodorov Consulting Engineer OÜ

**Aadressil Virmalise 5 Kohtla-Järve linn, Oru linnaosa asuva hoone  
olemasoleva seisukorra audiit**

Tellija: Kohtla-Järve Linnavalitsus  
Keskallee 19, K-Järve, 30395  
Registrikood 75001017  
Kontaktisik – Andres Suuban tel: 33 78536  
e-mail: andres.suuban@kjl.v.ee

Täitja: OÜ Consulting Engineer  
Reg.nr 10003608  
Koostaja: Vladimir Fjodorov  
Kutsetunnistus nr: 104771  
MTR nr EK 10003608-0001  
Töö nr. T4-14-04-18  
tel: 53916265  
e-mail: ce@vnet.ee



09.05.2018

## SISUKORD

	lk.
1. Dokumentatsioon ja uuringud	3
2. Maja üldandmed	4
3. Maja konstruktsioon	5
4. Maja konstruktsioonide seisukord	6

## LISA

1. Asendiplaan
2. Esimese korruse inventarisatsiooniplaan
3. Teise korruse inventarisatsiooniplaan
4. Kolmanda korruse inventarisatsiooniplaan
5. Neljanda korruse inventarisatsiooniplaan
6. Keldri inventarisatsiooni plaan
7. Lõige A-A
8. Maja katastriandmed



## **1. Dokumentatsioon ja uuringud**

Käesoleva ekspertiisi koostamisel kasutati järgmiseid dokumente ja uuringute tulemusi::

1. Asendiplaan;
2. Maja inventaristasiooniplaan (esimene, teine, kolmas, neljas korrus ja kelder), lõikega A-A;
3. Ühtne kataloog ЖИ-ЭСТ-65. - Tallinn 1965;
4. Maja konstruktsioonide ülevaatus 14.04, 2018r;
5. Konstruktsioonide töö analüüs;

Tasub märkida, et olemasoleva objekti kohta puudub mistahes konstruktiivdokumentatsioon.



## 2. Maja üldandmed

Neljakorruseline 48-korteriline maja on ehitatud 1965.aastal vastavalt ekr.ee registri andmetele. 2012.aastani elasid majas inimesed, seejärel jäi maja tühjaks, s.t. hoone on üle 50 aasta vanune. Maja praegune seisukord on esitatud fotodel 1, 2.

Maja paigutus on toodud asendiplaanil (vt. lisa).

Hoone katastritunnus 32222:002:0009, ehitisregistri kood 102011232. Hoone katastriandmed on toodud lisa.



Foto 1







Foto 2

### 3. Maja konstruktsioon

Maja vundamendid on laotud betoontsement tüüpi keldriseina plokkidest paksusega 500mm; mis vististi toetuvad  $\Phi 12/2$  tüüpi lintvundamentidele mõeldud vundamendiplokkidele. Keldri vahelagi on valmistatud ПНЧ tüüpi ribipaneelidest. Keldri kõrgus 2,5m.

Maja välisseinad on laotud 380 mm pakustest silikaattellistest, maja sisesein on laotud 510 mm pakustest silikaattellistest (lõige A-A, lisa).

Vahelaed esimesest neljanda korruseni on valmistatud ПБ tüüpi 220mm pakustest õõnespaneelidest. Korterites olevad vaheseinad on valmistatud 80mm pakustest kipspaneelidest.

Hoonel on sarikakatus (lõige A-A, lisa), valmistatud 5×18(h)cm ristlõikega prussist, paigaldussammuga 1,0-1,2m. Hoone sarikad toetuvad 5×18 cm ristlõikega paarisprussidest pikitaladele. Pikitalad toetuvad puitraamidele, mis on valmistatud

5x18 cm ristlõikega paarisprussidest ja 100x100 cm ristlõikega püstikutest, paigaldussammuga 3,0m-3,6m.

Sarikad pikitaladele toetumise kohtades on ühendatud 5,0x18 cm ristlõikega riiglitega. Mauerlat on valmistatud 10x10 cm ristlõikega prussist. Sarikaid mööda on paigaldatud roovitis 25x100-200mm laudadest, paigaldussammuga 500 mm. Roovitist mööda on paigaldatud eterniitkatus (foto 3). Soojustusena on kasutatud 18 cm paksune šlakktäidis.



**Foto 3. Katuse konstruktsioon**

#### **4 . Maja konstruktsioonide seisukord**

Maja välisseintel, maja otsafassaadil on üksikutes kohtades märgatavad väiksemad mõrad, mis on seotud vundamendi vajumisega. Nii korteris nr. 1, ruum 10 (esimese korruse inventarisatsiooniplaan, lisa) kulgeb keldri seinte vundamendist välisseinas olev mõra akna alumise ääreni, seejärel kulgeb akna ülemisest osast teise korruse akna alumise ääreni. Mõra avatuse laius moodustab 3-5 mm (foto 4). Samas korteris ruumis nr. 9 (esimese korruse inventarisatsiooniplaan, lisa) on märgatav mõra, mis kulgeb keldriakna ülemisest osast ruumi 10 akna alumise osani. Sarnast pilti võib jälgida ka hoone vastaspooles otsas - korter nr. 36, ruum 67 (esimese korruse inventarisatsiooniplaan, lisa). Katusele tulevat vee äravoolusüsteemi kasutamise ajal korras ei hoitud, mis tingis hoone välisseina osalise lagunemise (foto 5).





**Foto 4. Mõra korteris nr. 1 (ruum nr. 10)**



**Foto 5. Välisseina osaline lagunemine**

Majas uuriti visuaalselt üle 48 korterit. Trepimademel asub neli korterit - kolm kahetoalist ja üks neljatoaline korter. Kortrite ülevaatus algas esimesest sissekäigust, korterite numeratsioon esimesest kuueteistkümnendani. Korteri nr. 9 köögis (kolmanda korruse inventarisatsiooniplaan, ruum 141, lisa) oli põleng, seinad ja lagi on kaetud nõgiga (foto 6). Korteri nr. üksteist köögis (ruum 152) tekkis ruumi välisseina nurgas must hallitus lael ja seintel, akna talumi krohv laguneb (foto 7). Neljanda korruse trepimademel oli tulekahju, lagi kaetud nõgiga (foto 8).



**Foto 6. Köögi seisukord (ruum nr. 141) korteris nr. 9 peale põlengut**



**Foto 7. Köögi seisukord (ruum nr. 152) korteris nr. 11**



**Foto 8. 4 korruse trepimademe seisukord peale põlengut**



Teine sissekäik - korterite numeratsioon seitsmeteistkümnendast kolmekümne teiseni. Korterite ülevaatust alustati 4 korruselt. Korteris nr. 25, ruum 163 (kolmanda korruse inventarisatsiooniplaan, lisa), on sein tugevasti kaetud hallitusega, lael on näha vee läbijooksud (foto 9). Korteris nr. 24 (teise korruse inventarisatsiooniplaan) on tubedevaheline vahesein demonteeritud. Korteris nr. 17, ruum 30, 31 (esimese korruse inventarisatsiooniplaan, lisa), keegi ikkagi elas (foto 10) ning külmal aastaajal soojendas koretrit avatud tulega (foto 11).



**Foto 9. Ruumi nr. 163 seisukord korteris nr. 25**



**Foto 10. Ruumi nr. 30 seisukord korteris nr. 17**



**Foto 11. Ruumi nr. 31 seisukord korteris nr. 17**

Kolmas sissekäik - korterite numeratsioon kolmekümne kolmandast neljakümne kahseksandani. Korterite ülevaatus alustati 4 korruselt. Neljakümne neljandas korteris ruumis 201 (kolmanda korruse inventarisatsiooniplaan, lisa), on välised otsaseinad kaetud hallitusega (foto 12).



**Foto 12. Ruumi nr. 201 seisukord korteris nr. 44**

Tasub märkida, et majas on demonteeritud kõik tehnosüsteemid (kanalisatsioon, veetoristik, küttesüsteem, elektrivarustus). Kuidas näeb välja tüüpiline sansõlm, on esitatud fotol 13.





**Foto 13. Majas olevate sansõlmede seisukord**

Katuse eterniitkate on paljudes kohtades vigastatud. Vee läbijooksu tõttu on nendes kohtades olevad sarikad täielikult mädanenud (foto 14). Katuseharja lauad on mädanenud, moodustunud olulise suurusega pragu, läbi mille satub vihmavesi sarikatele ja pööninguruumi (foto 15). Katuse pikitala pruss ja korteri nr. 30, ruum 236 (kolmanda korruse inventarisatsiooniplaan, lisa) kohal asuv sarikas on osaliselt mädanenud, osaliselt põlenud (foto 16). Katuse otsas, korteri nr. 48 kohal, ruum 267) (lisa) on mõnedes kohtades mõned eterniitlehed maha võetud (foto 17). Eterniitkate ise on täiskasvanud samblaga (foto 18). Karniisi vee äravoolurenn on täielikult mädanenud ja rohtu kasvanud (foto 19).



**Foto 14. Katusesarikate seisukord vee läbijooksu kohtades**

*[Handwritten signature]*



**Foto 15. Katuseharja seisukord**



**Foto 16. Katusekonstruktsioonide seisukord (korter nr. 30, ruum nr. 236)**



**Foto 17. Katusekatte seisukord (korter nr. 48, ruum nr. 267)**





**Foto 18. Katuse eterniitkatte seisukord**



**Foto 19. Vee ärevoolurennide seisukord**

Ülaltoodud fotode alusel võib teha järelduse, et katuse konstruktsioonid ka katusekate ise on avariiseisukorras.

Hoone ehitamise hetkest käesoleva ajani on möödunud 53 aastat. Hoone konstruktsioonid on selle aja jooksul täielikult amortiseerunud.

Tasub märkida, et korterite selline arhitektuurplaneering ja sellega seotud soojusisolatsiooni, heliisolatsiooni nõuded vastasid möödunud sajandi kuuekümnendatele aastatele. Käesolevaks ajaks on tolle aja normatiivaktide nõuded lootusetult vananenud.

Lisaks ei kaunista purustatud akendega hoone selle linnajao arhitektuurkeskkonda. Tasub märkida, et asotsiaalsed elemendid kasutavad seda hoonet elamiseks ja muudavad selle ohtlikuks ökoloogiliseks objektiks (foto 10, 12). Ülaltoodu alusel võib teha järelduse, et maja konstruktsioonid on vaja lammutada.

### **Kokkuvõte**

Hoone ei ole elamiseks kasutuskõlblik. Ülaltoodut arvestades võib teha järelduse, et maja konstruktsioonid on vaja demonteerida. Asbesttsemendist eterniit tuleb utiliseerida, arvestades selle ökoloogilist ohtu keskkonnale.

Vladimir Fjodorov  
Insener-ehitaja t.t.k.



# Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist

X = 6587147, Y = 703010



X = 6586831, Y = 702694

M 1:1855

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtted on informatiivsed ning ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

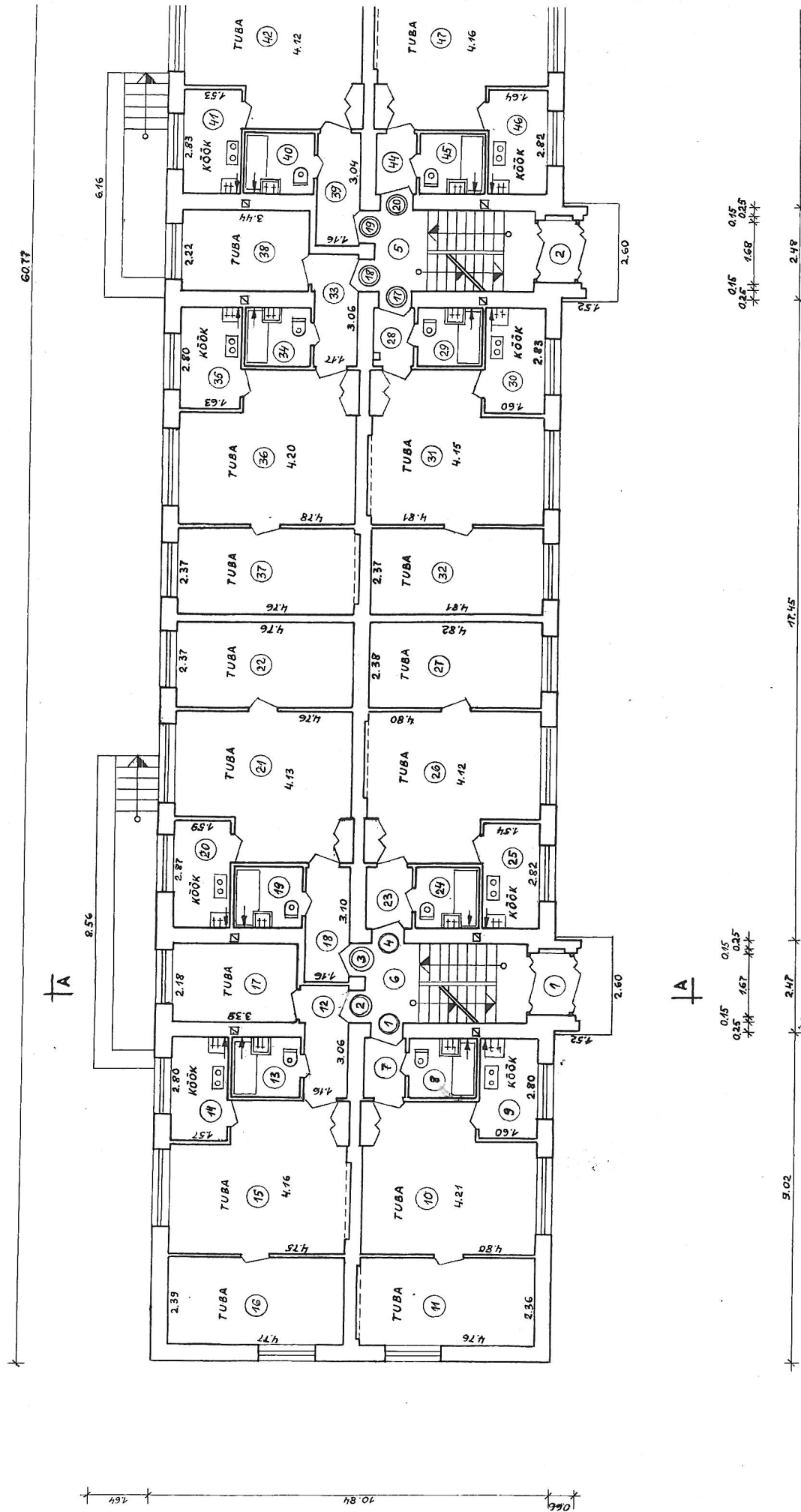
- Aadressid
- Kehtiv katastriüksus
- loodav katastriüksus
- △ katastriüksus
- △ Kehtiv liikluspind
- ▨ Kehtiv väikekoht
- Hoone kuju
- ▨ eluhoone
- ▨ mitte-eluhoone

- Ametlik kohanimi

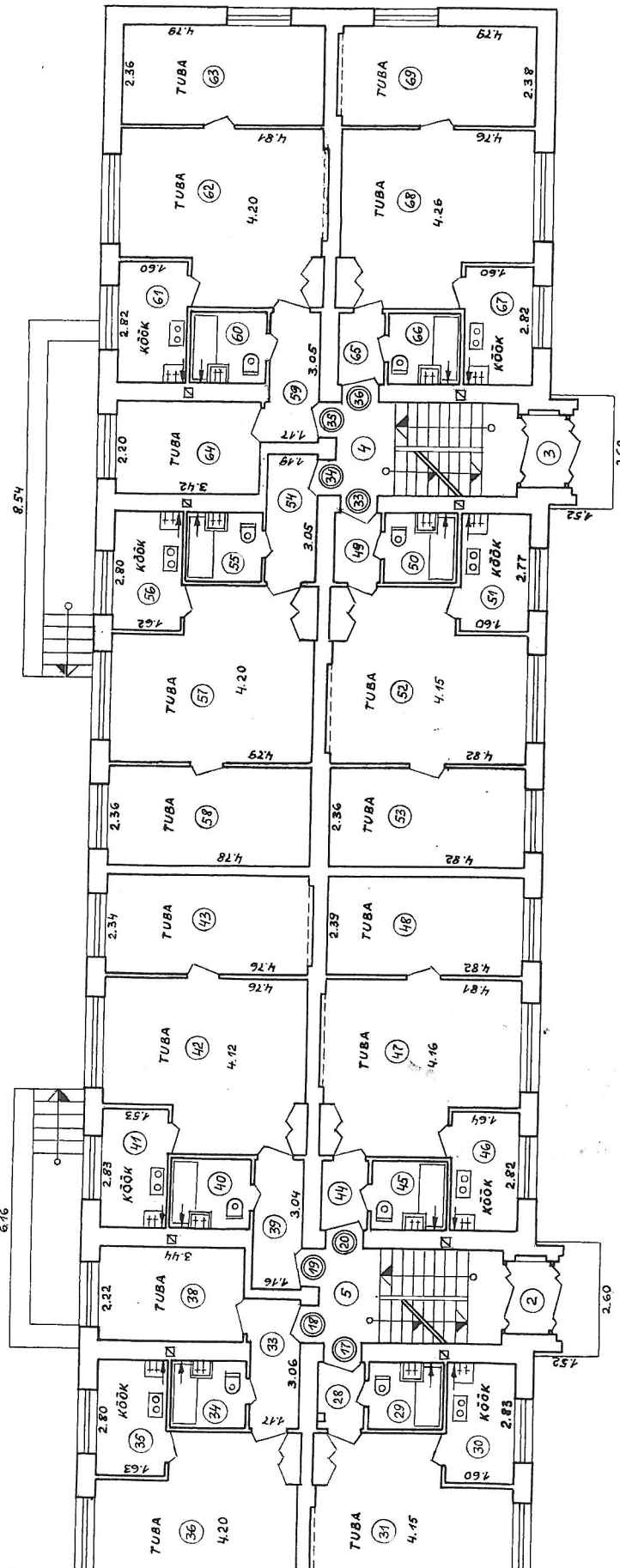
• Mitteametlik esikohanimi



ESIMENE KORRUS



6077



0.15 0.15 0.15  
0.25 0.25 0.25  
0.25 0.25 0.25

2.18

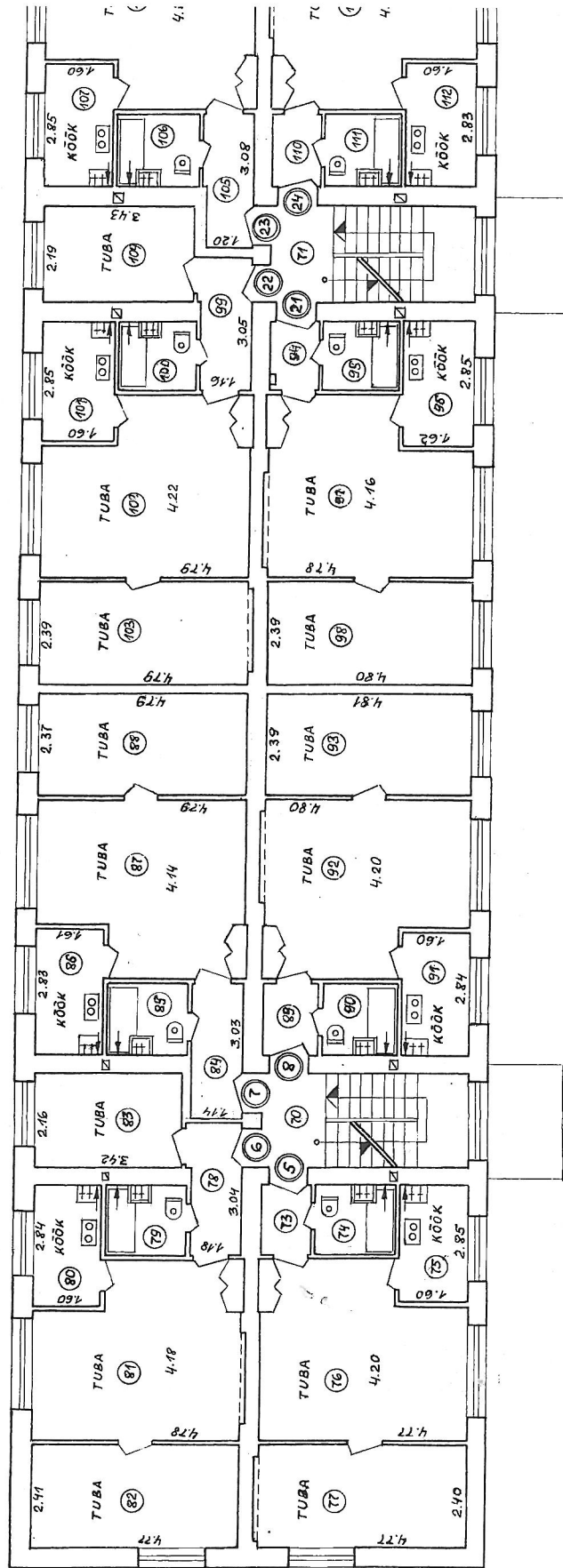
7.64

2.44

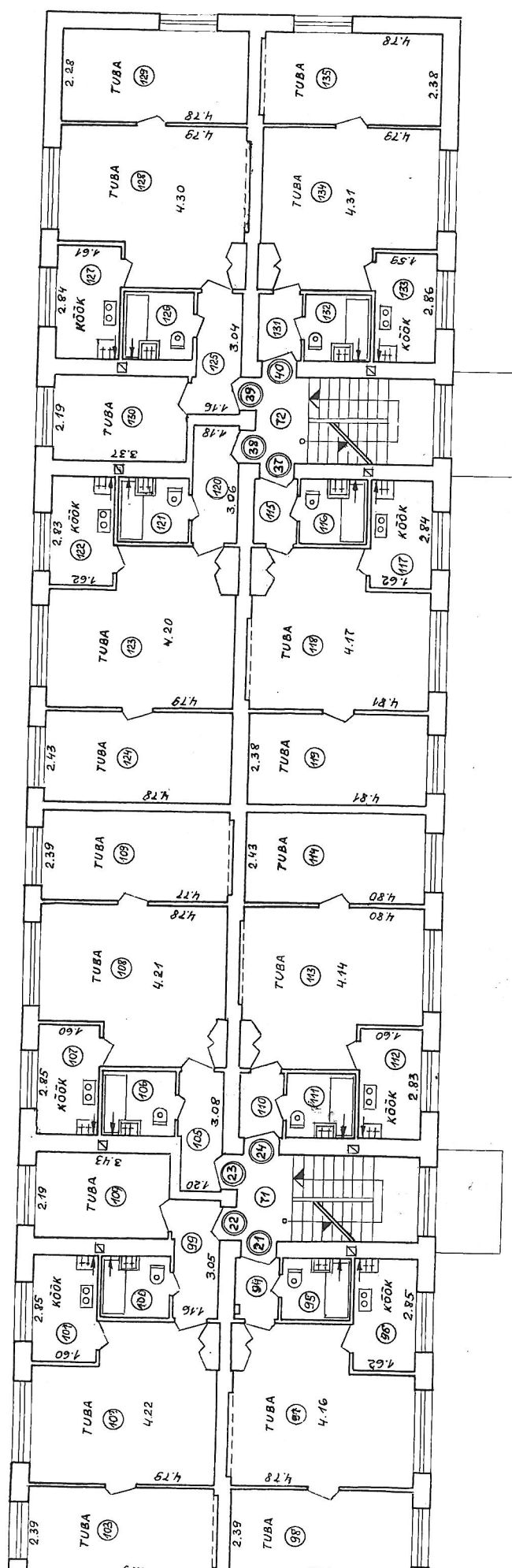
9.27

TEINE KORRUS

A

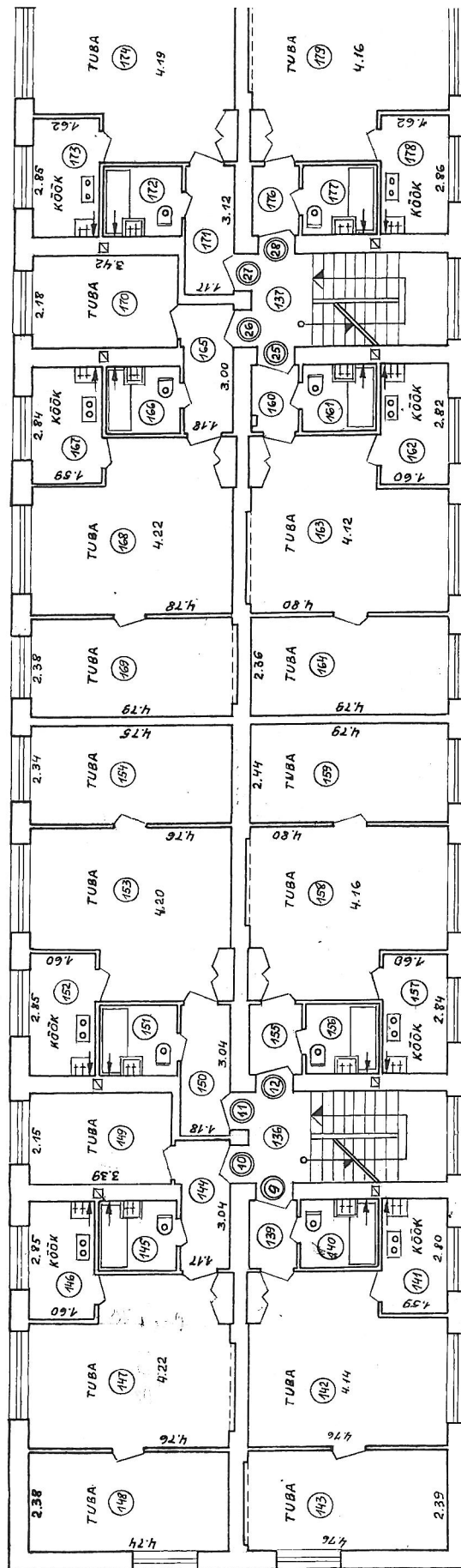


A

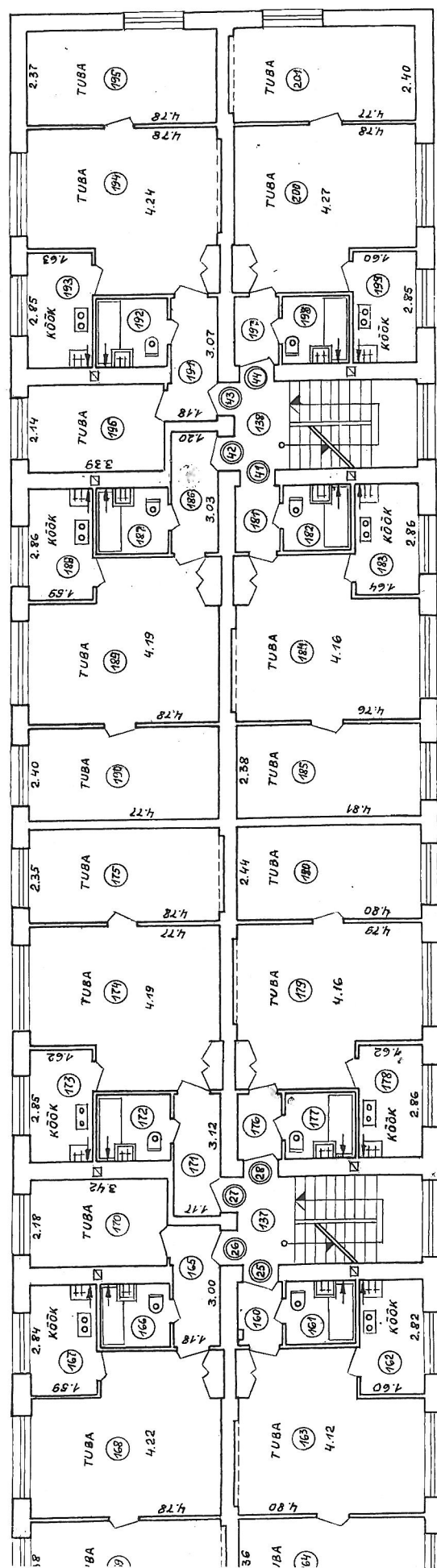


KOLMAS KORRUS

A



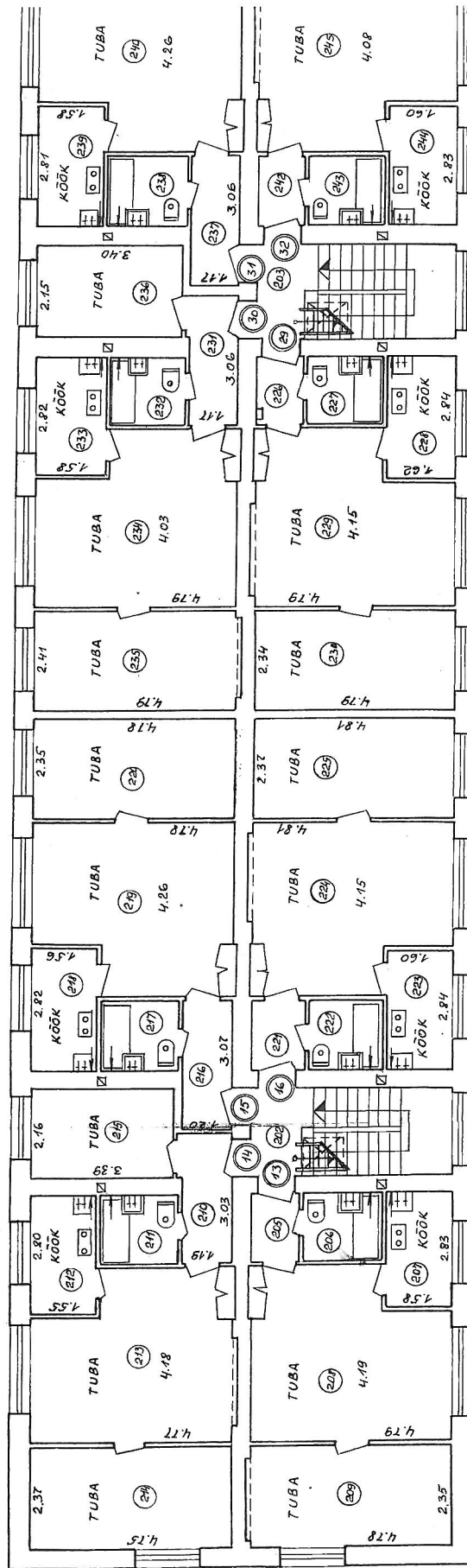
A

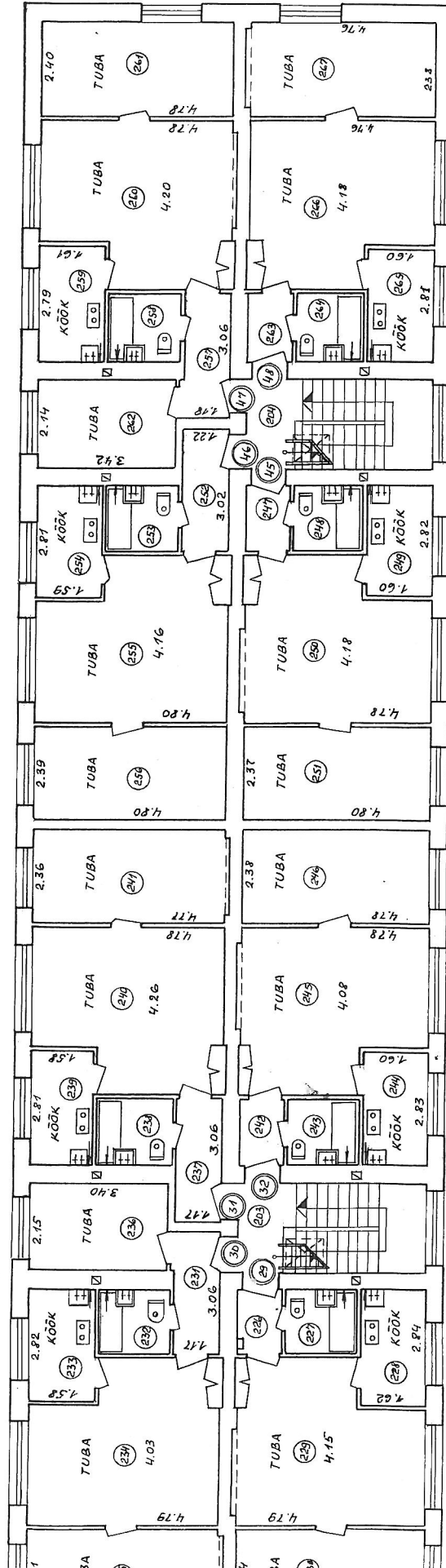




NELJAS KORRUS

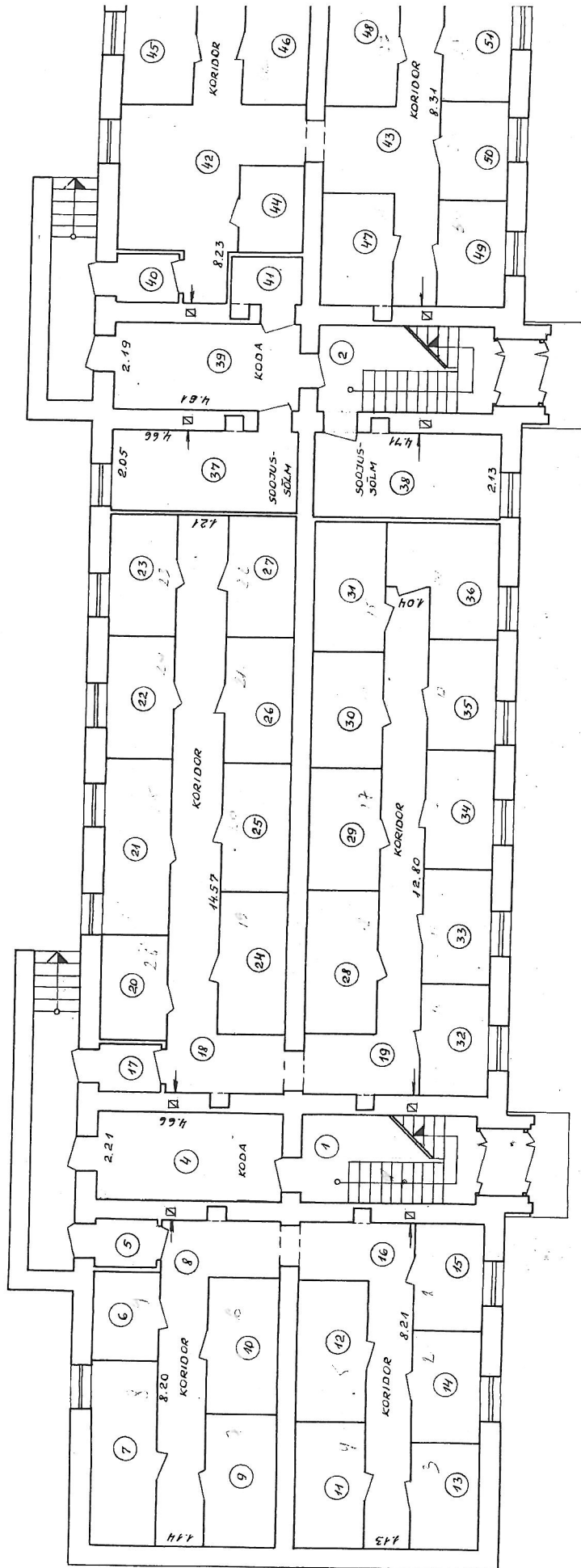
1A



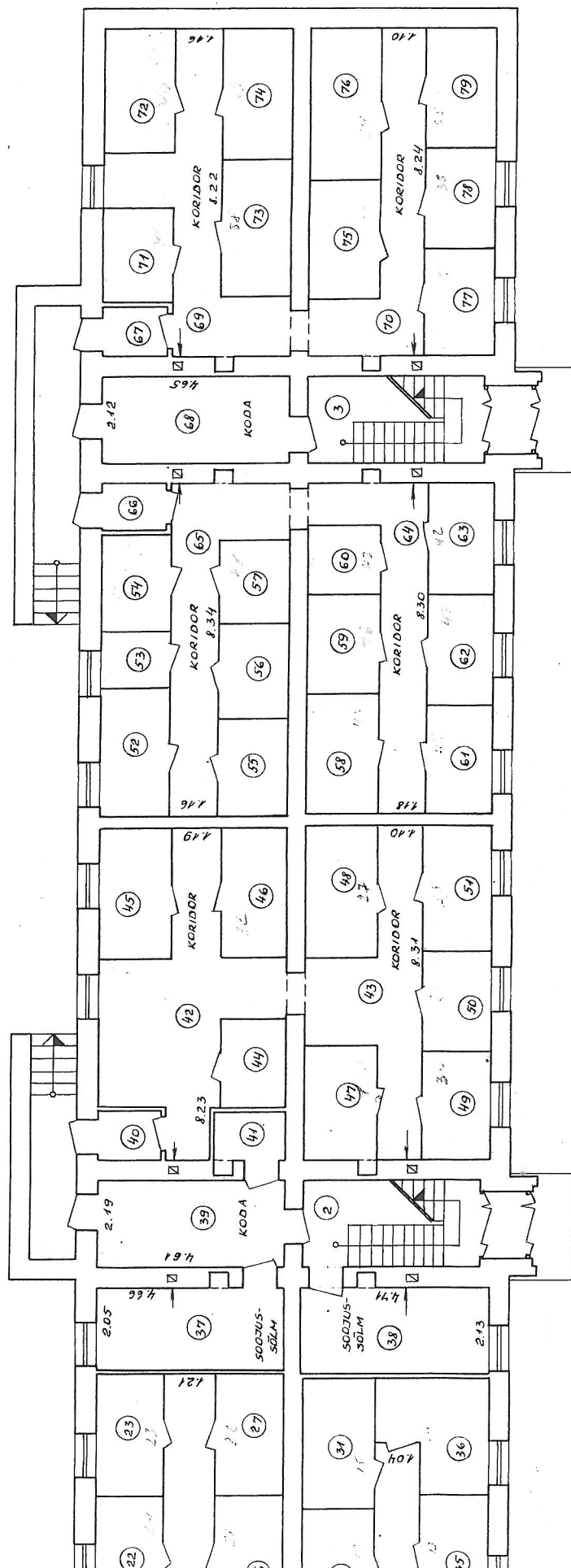


KELDRIKORRUS

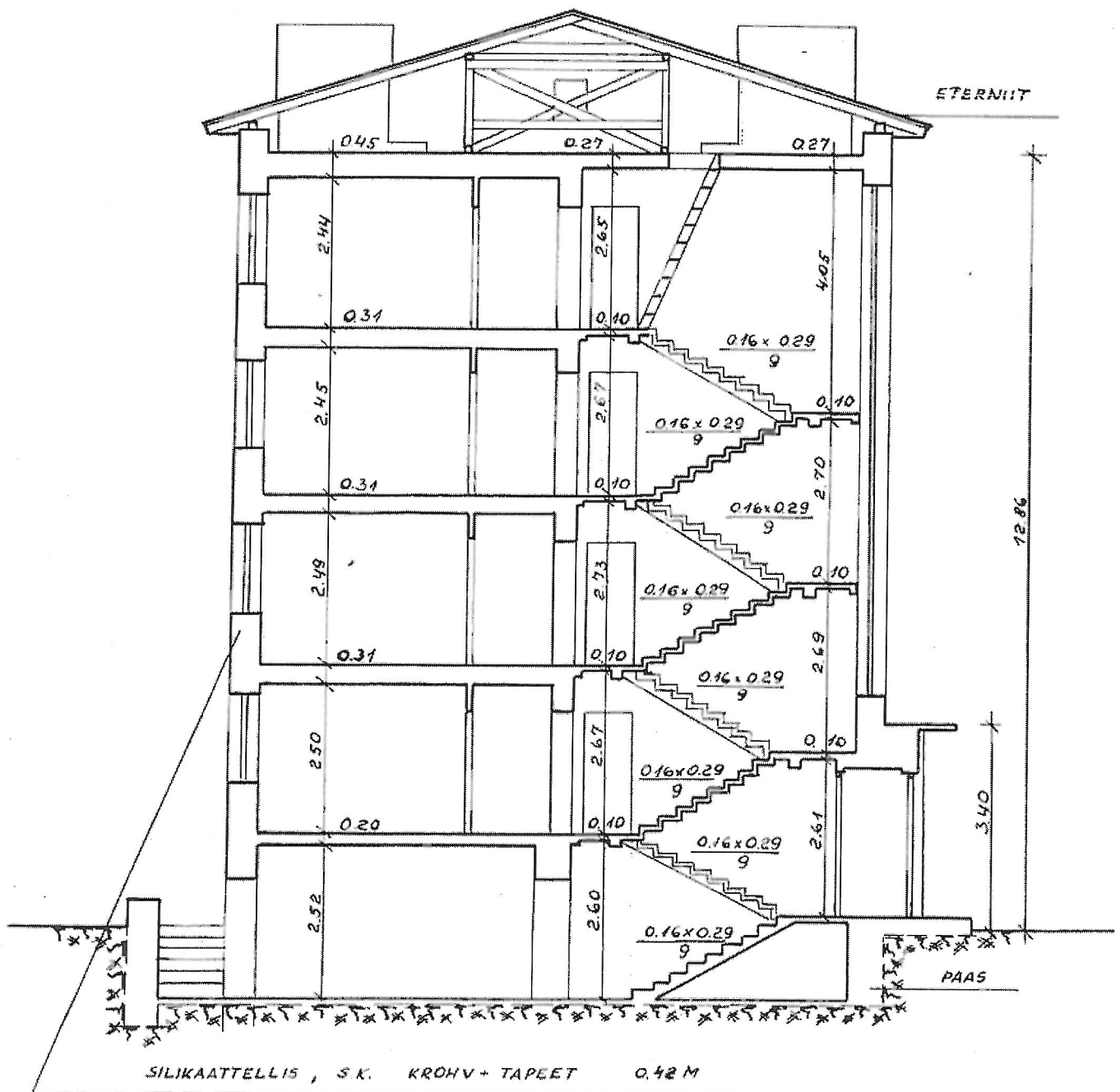
1A



14



# LÖIGE A-A



Y: 6586964.47, 702882.55  
BL: 59.372083, 27.570140  
BL: 59°22'19.499", 27°34'12.504"  
H: 41 m

☐ ▪ Registreeritud katastriüksuste piirid. Katastriüksusele klikates on võimalik näha katastriüksuse tärkandmeid.

---

Maakond:	Ida-Viru maakond
Omavalitsus:	Kohtla-Järve linn
Asustusüksus:	Oru linnaosa
Lähiaadress:	Virmalise tn 5
Tunnus:	32222:002:0009
Registreerimise aeg:	05. oktoober 2000. a.
Muudatuse registreerimise aeg:	28. oktoober 2017. a.
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2:	-
Sihtotstarve 3:	-
Pindala:	2560 m <sup>2</sup>
s.h. ehitiste alune maa:	710 m <sup>2</sup>
Õuemaa:	710 m <sup>2</sup>
Muu maa:	1850 m <sup>2</sup>
Registriosa:	<u>korteriomand</u>
Kinnistuspiirkond / jaoskond:	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistaja:	Kohtla-Järve Linnavalitsus
Mõõdistamisviis:	konverteeritud, kaardilt
Hinnatsoon:	<u>H0322013</u> 100%