

Mida peab teadma remonditööde planeerimisel korteris

Loeng Salme Kultuurikeskuses.

Organiseerija: Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsus
20.09.2011.a.

OÜ Ehituskonsult Grupp

Mõisted

- Kõik konstruktsioonid: välis- ja siseseinad kuuluvad korteriomaniikule võrdses osas teiste majaelanikega
- Sama kehtib ka kommunikatsioonide kohta: need on kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteem

- Omavoliline muudatuste tegemine hoone konstruktsioonidesse on keelatud, kuna see võib põhjustada nende kandevõime või terve hoone vastupidavuse vähenemist.
- Omavoliline sekkumine kommunikatsioonisüsteemidesse võib avalduda kogu süsteemi töös.

Mida loetakse ehitustöödeks?

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on ehitustööd:

- Ehitise laiendamine
- Ehitise rekonstrueerimine
- Muudatuste tegemine ehitise insener-tehnilistesse süsteemidesse

Ehitise laiendamine



Kooskõlastamata elamispinna suurendamine korteri lodža või rõdu ühendamise teel, on seadusevastane, kuna suurendatakse terve hoone elamispinda.

Antud töö puhul tuleb teha muudatused ehisregistris

Lodža ja/või rõdupaneelide kinnitused



Mõned hooned projekteeriti ja ehitati arvestusega, et iga 25-aastase ekspluatatsiooni järel on vajalik teostada kõigi metallühenduste kontroll ja kapitaalremont, kuna keevisühenduste garanteeritud tööiga on piiratud.

Fotol näha lodžakinnitused pärast 23-aastast ekspluatatsiooni.

Ehitise rekonstrueerimine

Rõdude või lodžade klaasimine (kinniehitamine) on lubatud ainult vastava projekti olemasolul.

Erandiks on raamita klaasimine, mis ei muuda hoone välisilmet



Ehitise rekonstrueerimine



Kandvatesse seintesse
avade sisselõikamise
töödeks on vajalik vastav
projekt.
Töid võivad teostada
Litsentseeritud spetsialistid.

Ehitise rekonstrueerimine



Vahelagede ülekoormus.

Korteriomaniik ehitas süsteemi “soe põrand” rajades betoonist tasanduskihi vahelagedele. Tööde teostamisel ei võetud arvesse armeeritud betooni erikaalu (kuni 250 kg/m²) ega paneelide armatuurvõrgu tugevat korrodeerumist.

Selle tulemusena tekkis hoone vahelagede varingu oht.

Muudatuste tegemine ehitise insener-tehnilistesse süsteemidesse



Vannitoa või köögi üleviimine teise ruumi on seotud muudatuste tegemisega hoone kommunikatsioonides, mille puhul on vajalik projekt või kooskõlastus kohaliku omavalitsusega.



Tööde teostamise tehnoloogia rikkumised võivad põhjustada märkmisväärsed kahju naaberkorteritele.

Muudatuste tegemine ehitise insener-tehnilistesse süsteemidesse



Selline elektri- ja veevarustussüsteemi rekonstrueerimine on lubamatu ja ohustab lisaks korteriomaniikule ka teiste majaelanike elu!

Muudatuste tegemine ehitise insener-tehnilistesse süsteemidesse



Projektis mitte ettenähtud radiaatorite paigaldamine mõjutab negatiivselt kogu hoone küttesüsteemi tööd, mille tulemusena soojus jaotub hoones ebaühtlaselt.

Ruumide ventilatsioon



Ruumide ventilatsioon



Tuulutusklappideta (freshklapid) uute akende paigaldamisel kaob õhu juurdevool ruumidesse ning loomulik ventilatsioon enam ei toimi.

Ruumides tekib vaakum.

Isegi hästi töötav väljatõmbe ventilatsioon ei taga piisavat õhuvahetust ilma õhu juurdevooluta.



Probleemid normaalse ventilatsiooni puudumisel ja tuulutamine akende avamise teel

Suured soojuskaod
kütteperioodil avatud
akende tõttu



Tolm põhjustab
paljude allergikute
haigestumise



Ülekuumenemine
suletud akende puhul



Suurenenud
õhuniiskuse tõttu tekib
seen ja hallitus



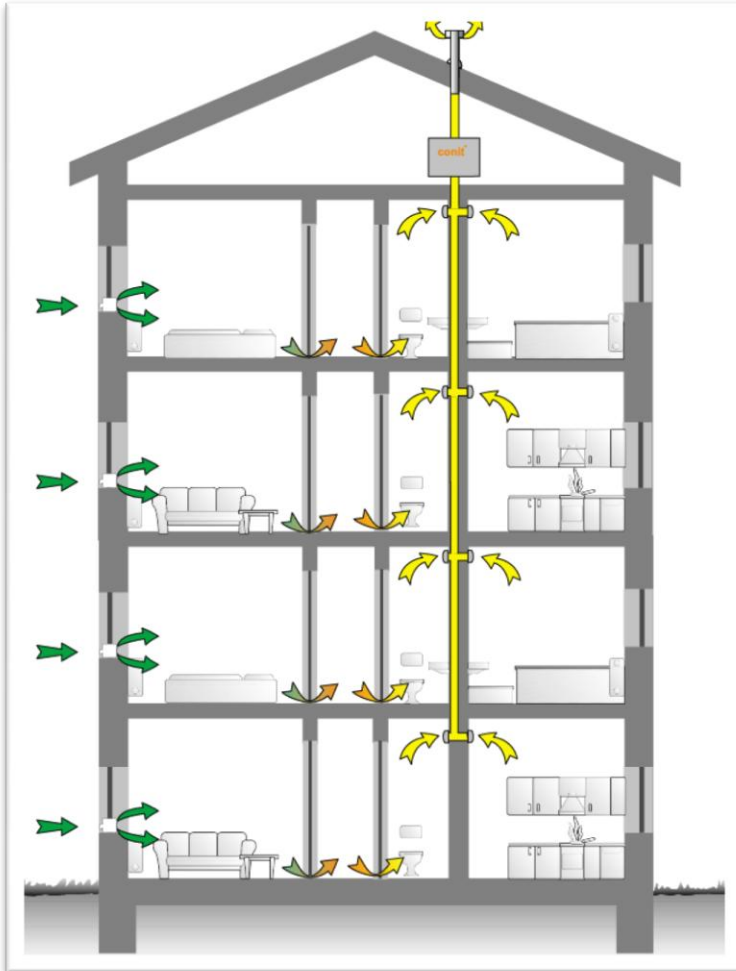
Tänavamüra



Varguse oht, kuna
paakil aknaid on lihtne
väljaspoolt avada



Ruumide ventilatsioon



Õhuvahetus toimub põhimõttel, et õhk peab liikuma saastunud õhu suunas. Lisaks tuulutuskloppide olemasolule ei tohi ruumide ustel olla lävepakke. Tuulutuskloppe ei paigaldata köökidesse. Õhuvahetus normaliseerub kütteenergia kokkuhoiuga.