HOONE SEISUKORRA ÜLEVAATUS · RAPORT NÄIDIS

Krohvitud puitelamu, Tallinn

Katuse ja fassaadide visuaalne ülevaatus droonilt ja köisligipääsuga · leiud, hinnang ja tegevusplaan



TELLIJA
Korteriühistu

TEOSTAJAD
Skyproff OÜ

ÜLEVAATUSE KUUPÄEV
07.10.2026 · Päikseline, kuiv, nõrk tuul

RAPORTI KUUPÄEV
05.11.2026

1. Kokkuvõte ühe pilguga

4
Punane
Kiire tegutsemine 0–6 kuud

8
Kollane
Planeeritud tegelemine või hooldus

7
Roheline
Korras, jälgida

Üldhinnang. Hoone põhikonstruktsioonid on visuaalselt terved ja katus peab vett, kuid hoone on jõudnud punkti, kus edasi lükatud hooldus hakkab muutuma remondiks. Kaks asja vajavad kiiret sekkumist ohutuse pärast (lagunev korstnapea ja kooruv hoovifassaad), üks veekahju pärast (katuseväljaehituse akna liide). Katuseplekk on värvimisega veel päästetav — see on järgmise 1–3 aasta tähtsaim investeering. Rennide puhastus ning redeli ja antennide eemaldamine on ülevaatuse käigus juba tehtud.

TEHTUD TÖÖD 07.10.2026

- Räästarennid ja vihmaveelehtrid puhastatud lehtedest, mullast ja juurtest (K4, K5)
- Vana puitredel katuselt eemaldatud (K11)
- Kasutuseta antenn ja satelliiditaldrik koos kinnitustega eemaldatud (K10)

PUNASED LEIUD

K1 · Korsten nr 1 — telliskorsten, korstnapea lagunenud
Lahtised tellised ja katteread võivad tuule, jää või lume mõjul katusele ja sealt alla kukkuda. Vesi pääseb korstnakehasse, külmumine-sulamine kiirendab lagunemist igal talvel. Kasutuses oleva korstna lagunev pea on ka tuleohutuse küsimus.

K2 · Katusekorruse akende alumine plekiliide
Vihmavesi ja sulalumi pääsevad otse puitkonstruktsiooni ja eluruumi. Varjatud mädanik puitosades.

F1 · Hoovipoolne fassaad (edel) — krohvi ja värvi ulatuslik koorumine
Krohvitükkide kukkumine otse parkivatele autodele ja jalakäijatele. Vesi pääseb aluskrohvi ja müüritisse, külmakahjustused laienevad igal talvel.

F2 · Loodepoolne otsasein (puitviiluga) — horisontaalne pragu ja irdunud krohv
Lahtine krohv kukub jalgtee ja konteinerite alale. Registri järgi on välissein puitkonstruktsioon: vahelae tasandil kulgev horisontaalne pragu on krohvitud puitseinal tüüpiline (konstruktsiooni liikumine, krohvialuse irdumine), kuid enne kinni krohvimist tuleb kontrollida, kas krohvialune ja puit on prao piirkonnas terved.

HINDAMISSKAALA

Roheline
Korras. Eraldi tegevust ei vaja, jälgida järgmisel iga-aastasel ülevaatusel.

Kollane
Vajab tegelemist planeeritult. Kahjustus süveneb aeglaselt; mõistlik lahendada 6–36 kuu jooksul või regulaarse hooldusega.

Punane
Vajab kiiret tegutsemist (0–6 kuud). Ohutusrisk (kukkuvad tükid) või otsene veekahju oht konstruktsioonile.

2. Hoone, asukoht ja elementide paigutus

Hoone

Krohvitud puitkonstruktsiooniga elamu, katusekate plekk, 2 korrust + sokkel/kelder + katusekorrus. Fassaadid: kollane krohv kirde-, edela- ja loodeküljel, silikaattellisest trepikojaosa ja kagupoolne otsasein, punased puitviilud. Katus: valtsplekk, keskel kõrgem katusekorruse osa (akendega kirde poole, madal nelikkatus), 3 katuseakent, 2 korstnat, 1 plekk-kattega ventilatsioonišaht, katuseluuk, antenn, katuseredel, varjatud räästarenn ja tsinkplekist vihmaveetorud. Hoonel on ahiküte — korstnad on kasutuses.

Meetod ja piirangud

Droonivaatlus (üld- ja pealtvaated) ning köisligipääsuga visuaalne lähiülevaatus katusel rennide puhastuse käigus. Fassaadid vaadeldi maapinnalt ja droonilt.

Ülevaatus on visuaalne ja mittepurustav. Hinnang ei asenda ehitustehnilist ekspertiisi ega sisalda mõõtmisi, katsetusi, katusealuse konstruktsiooni ega lõõride seisukorda. Ajaraamid on soovituslikud ja eeldavad tavapärast ilmastikukoormust.

Fotodelt hindamata: katusealune konstruktsioon ja lõõride sisemus; vihmaveetorude sisemus; sokli alumine osa taimestiku taga.



Katuse pealtvaade droonilt 07.10.2026 (foto on pööramata, põhjasuund on noolega). Numbrid viitavad leidudele; punane / kollane / roheline = hinne. Ilmakaared on määratud Maa-ameti ortofoto, OSM-i tänavavõrgu ja droonifotode GPS/kaamerasuuna (EXIF) põhjal. Hoone pikitelg on loode–kagu; tänav jääb kirdeküljele.

2.1 Fotode asukohad



Katuse kohalt tehtud droonifotod 08–13: silt on täpselt kohal, kust foto on tehtud (drooni GPS-asukoht fotode EXIF-andmetest). Fotod 09–11 on püstloodis pealtvaated, 08, 12 ja 13 kaldvaated. Fassaadifotod (01–07, 14–16) on tehtud maapinna kõrguselt tänava ja hoovi poolt; nende külg on kirjas iga leiu juures.

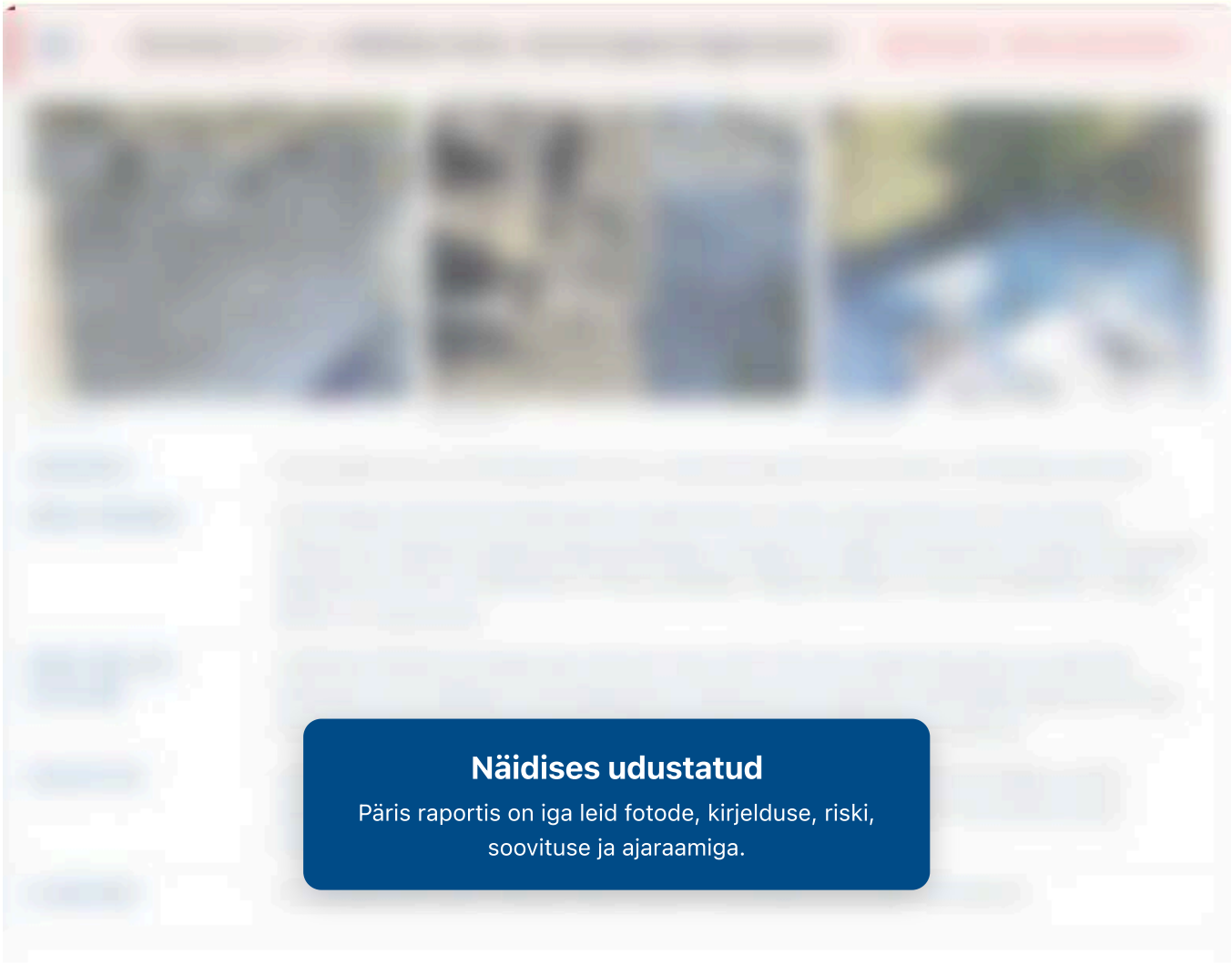
Katusel

2 korstnat (K1 kirdepoolne, K8 edelapoolne) · ventilatsioonišaht (K9) · 3 katuseakent + katusekorruse aknad (K2, K7) · katuseluuk · antenn ja satelliiditaldrik (K10) · katuseredel (K11) · varjatud räästarenn ja vihmaveelehtrid (K4, K5)

Fassaadid

F3 kirre — tänavakülg (krohv + tellis) · F1 edel — hoov (krohv) · F2 loe — otsasein (krohv + puitviil) · F4 kagu — tellisotsasein ja trepikoda · F5 puitviilud · F6 vihmaveetorud · F7 aknad

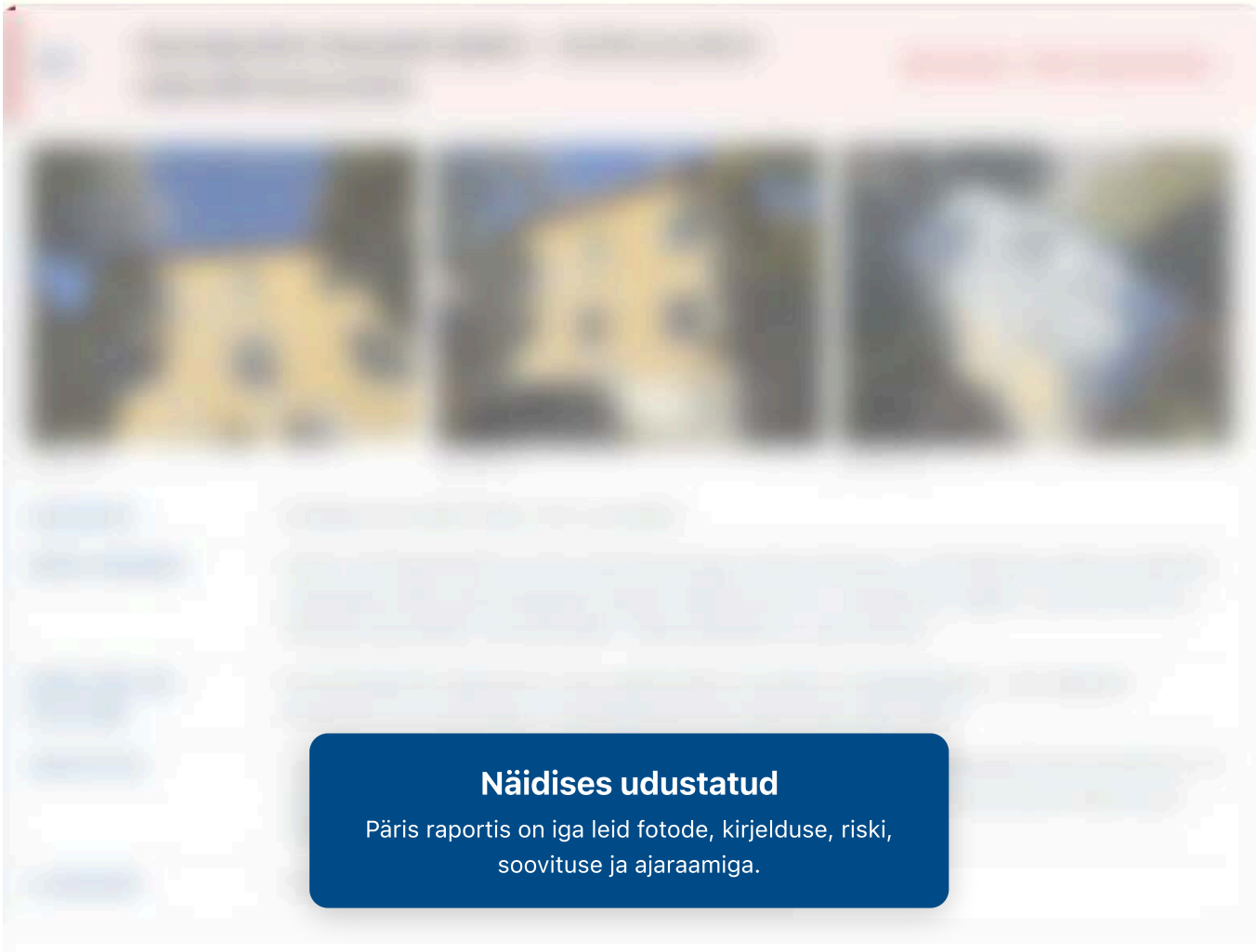
3. Katus — leiud



Näidises udustatud

Päris raportis on iga leid fotode, kirjelduse, riski, soovituse ja ajaraamiga.

4. Fassaadid — leiud



Näidises udustatud

Päris raportis on iga leid fotode, kirjelduse, riski, soovituse ja ajaraamiga.

5. Kõik leiud koondtabelina

	ID	Element	Soovitus (lühidalt)	Ajaraam
🔴	**F1**	Hoovipoolne fassaad (edel) — krohvi ja värvi ulatuslik koorumine	0–3 kuud: lahtise krohvi koputamine ja eemaldamine köisligipääsuga (ohutustamine)	Ohutustamine 0–3 kuud; remont 6–18 kuud
🔴	**F2**	Loodepoolne otsasein (puitviiluga) — horisontaalne pragu ja irdunud krohv	Kohe: lahtise krohvi eemaldamine	Ohutustamine kohe; hindamine 0–6 kuud; remont 6–18 kuud
🔴	**K1**	Korsten nr 1 — telliskorsten, korstnapea lagunenud	Kohe: lahtiste telliste eemaldamine (ohutustamine)	Ohutustamine kohe, remont enne talve või kevadel esimesel võimalusel
🔴	**K2**	Katusekorruse akende alumine plekiliide	Kohe (enne talve): ajutine tihendamine sobiva elastse hermeetikuga	Ajutine lahendus kohe, püsilahendus 0–6 kuud
🟡	**F3**	Tänavapoolne fassaad (kirre)	Lokaalne krohviparandus nurgas, sokli parandus ja värvimine, fassaadi pesu	6–18 kuud (koos F1)
🟡	**F5**	Puitviilud ja räästakast	Puhastus ja ülevärvimine koos fassaaditöödega	1–3 aastat
🟡	**K12**	Katuse turvavarustus — ankurpunktid puuduvad	Paigaldada sertifitseeritud ankurpunktid (3–4 tk) ja korstna nr 2 juurde katuseredel/astmed	Koos korstnaremondiga (0–12 kuud)
🟡	**K3**	Katuseplekk (valtsplekk) — pinnakate ja sammal	Katuse pesu koos sambla- ja samblikutõrjega, roostetõrje ja ülevärvimine katuseplekile sobiva värviga	1–3 aastat
🟡	**K5**	Vihmaveelehtrid — puhastatud, rooste	Roostetõrje ja kaitsevärv lehtritele katusevärvimise käigus; puhastus edaspidi koos renniga	Värvimine koos K3; puhastus 2× aastas
🟡	**K6**	Räästaplekk ja rennikant	Pleki sirgendamine ja kinnitamine, roostetõrje ja värvimine koos katusega	1–3 aastat (koos K3)
🟡	**K7**	Katuseaknad (3 tk) ja katusekorruse otsaaken	Puhastada raamid ja plekid, kontrollida tihendid ja plekiliited	Puhastus 2027 kevad; otsus vahetuse kohta 1–2 aasta jooksul
🟡	**K8**	Korsten nr 2 — valge tellis, katuseredeli kõrval	Lähivaatlus ja vuukimine koos korstna nr 1 remondiga (sama ligipääs); vajadusel uus müts	0–12 kuud (koos K1)
🟢	**F4**	Kagupoolne tellisotsasein ja trepikoda	Jälgida	—
🟢	**F6**	Vihmaveetorud	Jälgida; lehtrite puhastus vt K5	—
🟢	**F7**	Aknad (PVC) ja keldriaknad	—	—
🟢	**K10**	Antenn ja satelliiditaldrik — eemaldatud	Kinnituskohtade plekk üle vaadata katusevärvimise käigus (K3)	—

	ID	Element	Soovitus (lühidalt)	Ajaraam
●	**K11**	Katuseredel — eemaldatud	Paigaldada koos ankurpunktidega (K12) nõuetekohane katuseredel või astmed korstna nr 2 juurde	Koos K12 (0–12 kuud)
●	**K4**	Räästarenn (varjatud renn räästapleki taga) — puhastatud	Puhastus 2× aastas (kevadel pärast õitsemist, hilissügisel pärast lehtede langemist)	Järgmine puhastus kevad 2027
●	**K9**	Ventilatsioonišaht (plekk-kattega)	Jälgida	—

6. Soovitatav tööde järjekord

Järjekord lähtub kolmest põhimõttest: kõigepealt ohutus (kukkuvad tükid), siis vee peatamine (liited, korstnapead, plekid), seejärel pikaealisuse investeeringud (fassaad, katuse värvimine). Mitu tööd on mõistlik liita ühte väljasõitu või projekti — ligipääsukulu on kõrgtöödel sageli suurem kui töö ise.

0. Ohutustamine
Kohe, 0–1 kuu

- K1 — lahtiste katteplaatide ja telliste eemaldamine korstnalt
- F1, F2 — lahtise krohvi koputamine ja eemaldamine
- K2 — katuseväljaehituse akna ajutine tihendamine

Üks köisligipääsu väljasõit. Ei nõua tellinguid.

1. Vee peatamine
0–6 kuud

- K1 — korstnapea uuesti ladumine, kate või müts, vuukimine
- K8 — korsten nr 2 vuukimine ja kate (sama ligipääs)
- K2 — akna plekiliite püsilahendus
- K12 — ankurpunktide paigaldus + katuseredel korstna nr 2 juurde (K11)
- F2 — prao põhjuse hindamine

Korstnatööd eeldavad plusskraade (min +5 °C) — kui ei jõua enne talve, siis kevadel esimesel võimalusel.

2. Fassaadid
6–18 kuud

- F1 — hoovifassaadi krohviparandus ja täisvärvimine
- F2 — otsaseina krohviparandus, vetikatõrje, sokkel
- F3 — tänavafassaadi lokaalsed parandused ja sokkel
- F5 — puitviilude värvimine

Suurim kuluplokk. Mõistlik teha ühe projektina — ligipääsu kulu jaguneb kõigi seinte vahel. Vajab korteriühistu otsust ja eelarvet.

3. Katuse pikendamine
1–3 aastat

- K3 — katuse pesu, sambla- ja samblikutõrje, roostetõrje, värvimine
- K5, K6 — lehtrite ja räästapleki roostetõrje ja värvimine

Värvimine pikendab praeguse katuse eluiga oluliselt. Kui lükata edasi üle 3–5 aasta, on tõenäoline alternatiiv katusevahetus.

Hooldus
Igal aastal

- K4, K5 — rennide ja lehtrite puhastus 2× aastas (tehtud 07.10.2026, järgmine kevad 2027)
- K7 — katuseakende raamide puhastus
- Visuaalne ülevaatus katusel ja droonilt, raporti uuendus

Hoone on suurte puude all — rennide puhastus on siin kriitilisem kui tavaliselt.