HOONE SEISUKORRA ÜLEVAATUS · RAPORT NÄIDIS

Puitkorterelamu, Tallinn

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



TELLIJA
Korteriühistu

TEOSTAJAD
Skyproff OÜ

ÜLEVAATUSE KUUPÄEV
07.10.2026

RAPORTI KUUPÄEV
06.11.2026

1. Kokkuvõte ühe pilguga

1
Punane
Kiire tegutsemine 0–6 kuud

3
Kollane
Planeeritud tegelemine või hooldus

12
Roheline
Korras, jälgida

Üldhinnang. Hoone on hästi hooldatud: katusekate, liited, katuseaknad, laudis ja aknad on korras ning katus on pestud. Kaks asja vajavad tegelemist: korstna nr 1 krohv on lahti ja kukub (ohutus, vesi kivilattu) ning paekivisokli krohv ja vuugid on murenenud. Torn vajab värvimist, et dekoratiivne puit säiliks. Kui korstnad ja sokkel korda teha, on hoone välispiire pikaks ajaks korras.

TEHTUD TÖÖD 07.10.2026

Katus pestud (07.10.2026)

PUNASED LEIUD

K2 · Korsten nr 1 — krohvitud korsten, krohv lahti ja pragunenud
Lahtised krohviplaadid kukuvad katusele ja sealt räästast alla hoovi, kus pargivad autod ja käivad inimesed. Vesi pääseb kivilattu, külmumine-sulamine lõhub korstnat edasi. Registri järgi on hoones ahjud, seega on osa lõõre kasutuses.

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

Puit- ja palkkonstruktsiooniga kolmekorruseline korterelamu, katusekate plekk, krohvitud paekivisoklil. Põhihoone on tänava ääres, hoovi ulatub tagumine tiib; harjal dekoratiivne puittorn. Fassaadid: värvitud puitlaudis, kaks kaarakendega viilu tänava poole, kaks katusekorruse väljaehitust hoovi poole, veranda lääne otsaseinal. Katus: valtsplekk, 3 korstnat, 6 katuseakent, ventilatsioonikübarad, lumetõkked ja käigusild.

Meetod ja piirangud

Droonivaatlus (üld-, pealt- ja lähivaated) katusepesu 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: räästarenni sisemus; lõõride sisemus ja korstnate ladu krohvi all; katusealune konstruktsioon; sokli idakülg kitsa vahe tõttu osaliselt.



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. Põhihoone pikitelg on ida–lääs; tänav jääb lõunaküljele, hoov ja parkla põhjaküljele.

2.1 Fotode asukohad



Katuse kohalt tehtud droonifotod 21–43: silt on täpselt kohal, kust foto on tehtud (drooni GPS-asukoht fotode EXIF-andmetest). Fassaadifotod on tehtud maapinna kõrguselt; nende külg on kirjas iga leiu juures.

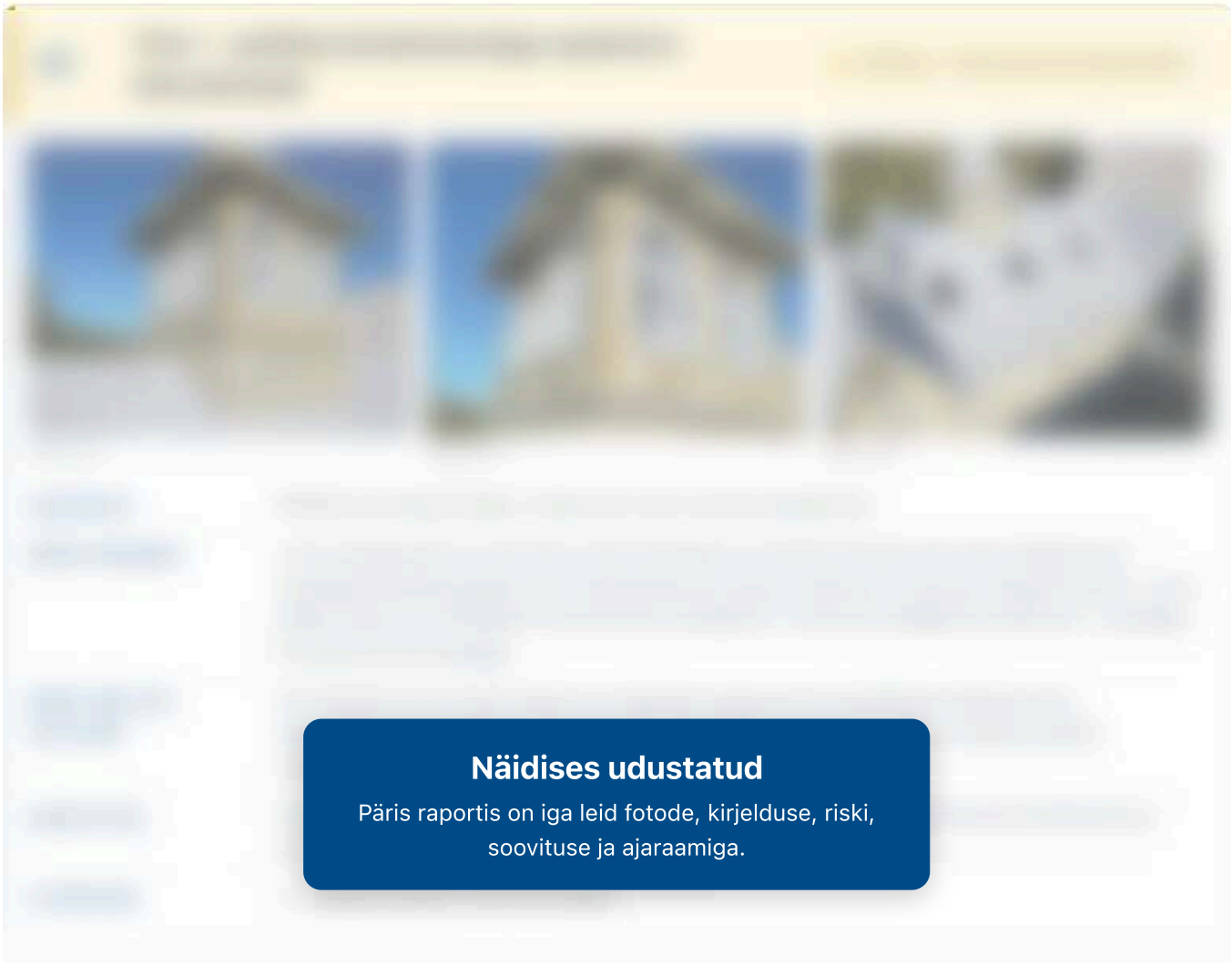
Katusel

torn (K1) · 3 korstnat (K2 põhjakalde lääneosas, K3 põhjakalde idaosas, K4 lõunakalde lääneosas) · 6 katuseakent (K6) · ventilatsioonikübarad (K8) · lumetõkked ja käigusild (K7) · räästad ja neel (K9)

Fassaadid

F1 lõuna — tänavakülg · F2 põhi — hoov ja hoovitiib · F3 ida otsasein · F4 lääne otsasein ja veranda · F5 sokkel · F6 vihmaveetorud · F7 aknad

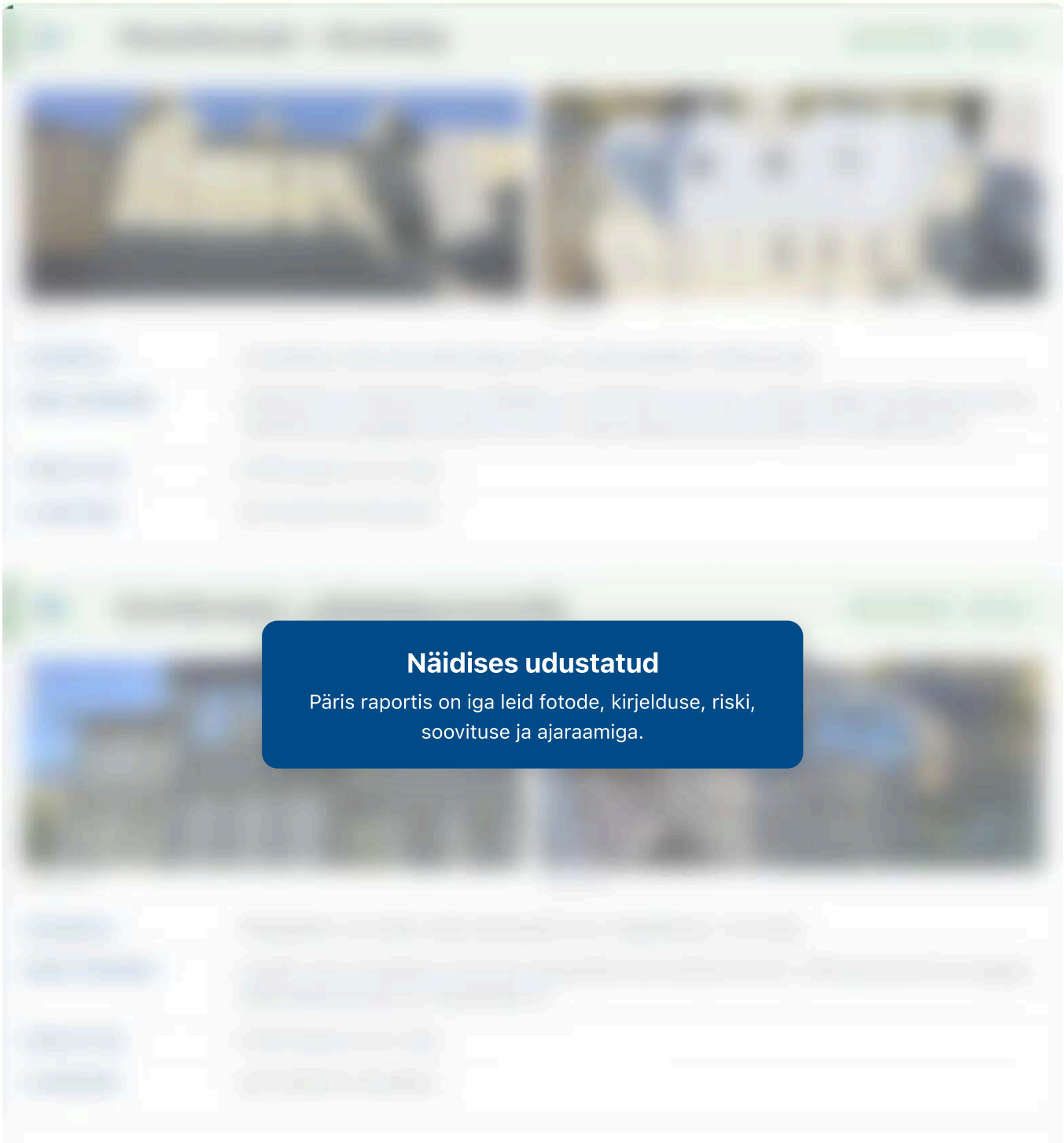
3. Katus — leiud



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
🔴	K2	Korsten nr 1 — krohvitud korsten, krohv lahti ja pragunenud	Kohe: lahtise krohvi koputamine ja eemaldamine (ohutustamine)	Ohutustamine kohe, remont enne talve või kevadel esimesel võimalusel
🟡	F5	Sokkel — paekivisokkel, krohv kadunud ja vuugid murenenud	Lahtise krohvi eemaldamine, vuukide täitmine lubimördiga ja sokli krohvimine või vuukimine kogu ulatuses; grafiti eemaldamine	1–3 aasta jooksul, soojal hooajal
🟡	K1	Torn — puitkonstruktsiooniga vaatetorn katuseharjal	Puitpindade puhastus, kruntimine ja värvimine koos torni plekk-katuse puhastuse ja värvimisega	1–2 aasta jooksul, kuival hooajal
🟡	K3	Korsten nr 2 — krohv alumises osas kadunud, lõõrides torud	Krohvi taastamine kogu korstnal, müts või kate lahtistele lõõridele	6–18 kuud, koos K2 remondiga
🟢	F1	Tänavafassaad — lõunakülg	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	F2	Hoovifassaad — põhjakülg ja hoovitiib	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	F3	Ida otsasein	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	F4	Lääne otsasein ja veranda	Otsalaua värvimine koos torni värvitöödega (K1)	Koos K1-ga
🟢	F6	Vihmaveetorud	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	F7	Aknad ja aknapealsed	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	K4	Korsten nr 3 — uus ladu, korras	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	K5	Katusekate — valtsplekk, liited ja neel	Hoida puhas; kontrollida valtse ja liiteid iga-aastasel ülevaatusel	Iga-aastane ülevaatus
🟢	K6	Katuseaknad — 6 tk	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	K7	Lumetõkked ja käigusild	Kaaluda lumetõkete lisamist räästa kohale seal, kus all on käiguteed ja parkimine (hoovi pool)	Enne järgmist talve
🟢	K8	Ventilatsiooni läbiviigud	Eraldi tegevust ei vaja	Iga-aastane ülevaatus
🟢	K9	Räästad ja vihmavee ärajuhtimine katuselt	Rennide ja neelu puhastus igal sügisel; renni sisemus vaadata üle puhastuse käigus	Igal sügisel

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

- K2 — lahtise krohvi koputamine ja eemaldamine korstnalt nr 1
- K3 — lahtise krohvi eemaldamine korstnalt nr 2

Üks köisligipääsu väljasõit, tellinguid ei vaja.

1. Vee peatamine

0–6 kuud

- K2 — korstna nr 1 pea ülevaatus, krohvi taastamine või pea ümberladumine, korstnamütsid
- K3 — korstna nr 2 krohvi taastamine, müts lahtistele lõõridele

Krohvi- ja laotööd eeldavad plusskraade — kui ei jõua enne talve, siis kevadel esimesel võimalusel. Korstnapühkija ülevaatus enne tööd.

2. Fassaadid ja torn

1–3 aastat

- F5 — sokli krohvi eemaldamine, vuukimine ja krohvimine kogu hoone ümber, grafiti eemaldamine
- K1 — torni puitpindade ja plekk-katuse puhastus ja värvimine
- F4 — lääne viilu otsalaua värvimine

Torni ja sokli tööd on mõistlik teha ühel soojal hooajal. Sokli tööks eemaldada sokli äärest materjal ja praht.

Hooldus

Igal sügisel

- K9, K5 — rennide, neelu ja katuse puhastus
- K7 — lumetõkete vajaduse hindamine hoovi pool enne talve
- Visuaalne ülevaatus katusel ja droonilt, raporti uuendus

Katus on värskelt pestud; iga-aastane hooldus hoiab selle sellisena.