

Töö nr: 120617-1

Tellija: AS Restor, Mart Keskküla

Koostaja: P.P. Ehitusjärelevalve OÜ
Pärnu mnt 232 III korrus, Tallinn 11314
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294
Tel. 6276440

Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa. Ahja mõisa peahoone katuse ehitusaudit.

Arhitektuurimälestis, reg nr 23656
Ehitisregistri kood 120294964



Koostaja: Reimo Reimer, Ehitusjuht, tase 6, Muinsuskaitse tegevusluba VS 784/2015
Vastutav isik: Mait Tael, Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, Muinsuskaitse tegevusluba VS 186/2004

12.06.2017, Tallinn

P.P.Ehitusjärelevalve OÜ
Männi tee 4, Saku, 75501
Reg. nr 11270056
Tel. 6276440

www.ehitusjarelevalve.ee info@ehitusjarelevalve.ee

I Ehitushanked
II Ehitus auditid
III Eelarved
IV (FIDIC) Inseneri teenus
V Ehituse-, Teehoiutööde omanikujärelevalve
VI Muinsuskaitsejärelvalve

SISUKORD

1. EKSPERTIISI TEOSTAJA
2. ÜLDOSA
3. AUDITI TULEMUS
4. LISAD

1. AUDITI TEOSTAJA

MAJANDUSTEGEVUSTEADE:

Number EEK000294
Tegevusala Ehitise audit
Kehtivuse algus 30.06.2006
Ettevõtja nimi P.P. Ehitusjärelvalve OÜ
Registrikood 11270056

Number EMU000079
Tegevusala Muinsuskaitse
Kehtivuse algus 29.04.2015
Ettevõtja nimi P.P. Ehitusjärelvalve OÜ
Registrikood 11270056

2. ÜLDOSA

2.1. Auditi objekt: Ahja mõisa peahoone, Tartu mnt 23, Ahja alevik, Ahja vald, Põlvamaa

2.2. Auditi tellija: AS Restor, Mart Keskküla

2.3. Eesmärk:

2.3.1. Koostada visuaalne ehitise ehitustehniline ülevaatus ehitise katuse ehitustehnilise teostuse osas (tuvastada visuaalse ülevaatussega ehitise konstruktiivne ohutus, stabiilsus ning võimalikud avariiolekukorrad). Eesmärk on anda hinnang olemasoleva katuse lahenduse sobivuse kohta ajaloolise mõisa hoone edasisteks restaureerimistöödeks.

2.4. Auditis juhitudakse:

2.4.1. Muinsuskaitse seadus

2.4.2. Ehitusseadustik

2.4.3. Ehitise auditi tegemise kord

2.5. Auditi lähtedokumentatsioon

2.5.1. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;

2.5.2. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitse järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010

2.5.3. Ehitisele ja selle osale esitatud nõuded;

2.5.4. Ehitise paigaldatud ehitusmaterjalidele, -toodetele ja -seadmetele esitatud nõuded;

2.5.5. Asjakohased standardid;

2.5.6. Ehitamise ja projekteerimise hea tava;

2.5.7. Ehitise auditi lähteülesanne;

2.6. Kasutatavad mõõteseadmed ja vahendid

	MÕÕTESEADE
1	Fotoaparaat
2	Korvtõstuk Dino 260xt

Ehitise auditi käigus kontrollitakse ehitist kui tervikut või ehitise osa koosmõjus ehitise kui tervikuga vastavalt ehitise auditi lähteülesandele.

Ehitise auditi lähteülesande koostab tellija, asjakohasel juhul koostöös auditit tegeva isikuga.

Ehitise auditi meetodid ja mahu määrab auditi tegija, lähtudes parimast praktikast, auditeeritavale ehitisele esitatavatest nõuetest, ehitise eeldatavast seisukorrast, ehitise tehnilistest andmetest ja lähteülesandest.

Ehitise audit hõlmab vähemalt järgmisi meetodeid:

1) **visuaalkontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitist vastab selle ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja on tehniliselt korras, ning vajadusel tuvastatakse ehitise tehnilised andmed;

2) **kasutuskontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud otstarbel ja viisil on ohutu;

3) **dokumentatsiooni** kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas.

Juhul kui auditi tegijal tekib auditit tehes kahtlus ehitise nõuetele vastavuses või dokumentatsioonis kajastatu õigsuse osas, võib ta teha mõõtmisi, uuringuid ja katsetusi, mille abil tehakse kindlaks, kas ehitist ja selle osad vastavad esitatud nõuetele.

Ülevaatus viiakse läbi visuaalselt. Tuginetakse olemasolevale dokumentatsioonile, joonistele ning hoone seisukorrale.

3. AUDITI TULEMUS

3.1. Konkreetse ehitise auditi eest vastutava pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon ning ehitise või selle osa auditi tegemises osalenud füüsiliste isikute nimed:

Mait Tael	Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7 Muinsuskaitse tegevusluba VS 186/2004
Reimo Reimer	Ehitusjuht, tase 6 Muinsuskaitse tegevusluba VS 784/2015
Mart Keskküla	Tellija esindaja

3.2. Ehitise auditi objektiks oleva ehitise paikvaatluse või toimingute tegemise kuupäevad:

3.2.1. Ehitise paikvaatlus teostati 19.05.2017.a.

3.3. Ehitise ja selle põhiliste tehniliste lahenduste lühiiseloostus:

3.3.1. Ajalooline ülevaade:

Ahja mõisa 18. saj I poolest pärit peahoone koos selle juurde kuuluvate majandushoonete ja pargiga on üks kaunimaid barokseid mõisaansambleid Lõuna-Eestis. Varasemad mõisaarhitektuuri uurijad on Ahja mõisa peahoone puhul rõhutanud selle esinduslikkust. Mõisa peahoone oli esimesi lossilikult mõjuvaid hooneid piirkonna maa-arhitektuuris.

Ahja mõisa peahoone on hilisbarokne 2- korruseline tellishoone, mis on kaetud kõrge poolkelpkatusega. Esi- ja tagafassaad liigendatud segmentkaarse keskrisaliidi ja kolmnurkfrontooniga külgrisaliitidega. Lõunakülje keskosas 20 saj algul lisatud paviljonilaadne rõduga juurdeehitus. Dekooris kvaaderrustika ning akende laiad krohvi-raamistused. Esikorrus võlvitud. Vestibüül paikneb keskteljel. Selle kohal pargi poole avanevate akendega saal. II korruse anfilaadsed ruumid osalt keskkoridoriga jagatud.

3.3.2. Tänapäevase olukorra kirjeldus:

09.10.2007.a. toimunud põlengus sai Ahja mõisa peahoone märkimisväärsed kahjustusi. Täielikult hävis 1997 – 1998 aastatel restaureeritud kivikatus koos puidust katusekonstruktsioonidega, pööningukorruse ruumide, pööningu vahelae. Samuti hävinesid põlengu käigus I ja II korruse puitvahelad kirde- ja kagunurgas, idapoolsed aknad, siseviimistlus ja palju säilinud algupärast dekoorelemente.

Aastatel 2007 kuni 2010 viidi AS Kurmik poolt läbi Ahja mõisa peahoone koristus- ja avariitööd, mille käigus eemaldati hoonest põlenud konstruktsioonid ja olmepraht ning rajati hoonele uus kivikatus.

3.3.3. Muuskaitseameti arhiivist on leitav muinsuskaitsejärelevalve aruanne põlengujärgse koristus- ja avariitööde kohta (Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitsejärelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti koostööst nr 12851, 07.01.2010). Puudub info uue kivikatu ehitamisel teostatud muinsuskaitsejärelevalve aruande kohta.

3.3.4. Ehitise tehnilised andmed (ehr.ee andmetel):

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi

Kinnistamisavalduse kuupäev esmakinnistamisel

Ehitise üldandmed

Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	mõisahoone
Ehitisregistri kood	120294964
Esmase kasutuselevõtu aasta	1740
Kavandatud kasutusele võtmise aeg	
Kavandatud kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	12632 Põhikooli või gümnaasiumi õppehoonehoone
Ehitise koha-aadress	Põlva maakond, Ahja vald, Ahja alevik, Tartu mnt 23a

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m²)	686,7
Maapealse osa alune pind (m²)	686,7
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	0
Kõrgus (m)	14,6
Pikkus (m)	44

Koostanud: Reimo Reimer
Kontrollinud: Mait Tael
P.P. Ehitusjärelevalve OÜ

12/06/2017

Laius (m)	15
Sügavus (m)	0
Suletud netopind (m ²)	1 342,5
Kõetav pind (m ²)	1 300,5
Maht (m ³)	8 046
Maapealse osa maht (m ³)	8 046
Üldkasutatav pind (m ²)	996,2
Tehnopind (m ²)	0

3.4. Ehitise ehitusprojekti koostanud isiku nimi:

Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008

3.5. Hinnang

3.5.1. Hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste kohta:

Antud ülevaatusena on üle vaadatud katuse kandekonstruktsioonide ning katusekatte ehitustehniline seisukord. Kontrollitud vastavust Muinsuskaitseameti poolt 07.07.2008.a. kooskõlastusega nr 2700 kooskõlastatud ehitusprojekti Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 toodud lahendustele.

Ülevaatus käigus midagi ei lammutatud ega avatud. Ülevaatus toimus visuaalselt.

Ülevaatus käigus teostatud fotod on näidatud joonistel, fikseeritud piltide teostamise asukohad, lisatud joonistele fotode pildistamise suunad.

3.5.2. Hinnang ehitise ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutuse kohta;

Ehitis on peale põlengujärgset koristus- ja avariitööd ning uue katuse rajamist seisnud konserveeritud. Hoone ei ole tänasel päeval kasutusel.

Visuaalse ülevaatus tulemusena on hoone katuse konstruktsioonid konstruktiivselt ohutu kasutamiseks ettenähtud viisil. Katuse kandekonstruktsioonid vastavad suuremal määral esitatud projektile. Probleemne on katusekatte olukord.

Puuduste kirjeldused allpool:

1. Katuse kandekonstruktsiooni teostuses esineb erinevusi projektdokumentatsioonis antud lahendustest (vt joonis nr KR-4M). Mõningad tähelepanekud: a) postid ei ole teostatud korrektselt toolvärgi kandetalale (esineb nihkeid, mis on suuremad kui 1/3 posti ristlõikest); b) roovlattide jätkamine on tehtud sarikate kohal, kus esinevad kõige suuremad jõud paindele; c) esineb veel muid erinevusi projektlahenduses tooduga.
2. Müürlatt teostatud otse tellis ja/või kivipinnale. Ei ole paigaldatud hüdroisolatsiooni. Müürlatti aluse konstruktsiooni taastamisel ei ole järgitud katuse taastamistööde aluseks olevas projektis toodud lahendusi (vt nt joonis nr KR-7M).

3. Katusekatte aluskattematerjalina on kasutatud ülevaatuse käigus tuvastamatut (puudub nõuetekohane markeering) materjali. Auditi teostaja hinnangu põhjal võib öelda, et tegemist on mitte nõuetekohase katusekatte aluskatte materjaliga.
4. Katuse räästaosa konstruktiivne lahendus ei ole teostatud katuse taastamistöde aluseks olevas projektis toodud lahendustega. Puuduvad räästatõstjad (vt nt joonist nr KR-5M). Nende puudumise tõttu on hoone välisilme oluliselt mitte vastav ajaloolisele ilmele.
5. Korstnate pitside olukord on avariiline. Kohati toimub lagunemise protsess, mille käigus irduvad tellised, mis omakorda lõhuvad katusekatteks olevat katusekivi.
6. Katusekatte plekkosade ning kivikatte vahel esineb hulgaliselt kohti, kus puudub omavaheline ülekatt. Seetõttu ei ole tõkestatud sademete vete sattumine katusekatte alla ning sealt edasi katuse konstruktsioonidesse.
7. Sademete vete ärajuhtimise süsteemid (vihmaveerennid, -torud jms) on hooldamata ning ehitusprahist (tekkinud lagunevatest korstnate pitsidest) ja huumusest (kõdunevad lehed jms) ummistunud. Auditi koostaja hinnangul olemasoleva hoone katusepinda arvestades paigaldatud sademete vete ärajuhtimise rennid ja torud liiga väikese läbilõikega ning suuremate sademete korral ei suuda need piisava kiirusega vett ära juhtida.

3.6. Kokkuvõtlik üheselt mõistetav üldine hinnang ehitisele;

Visuaalse ülevaatuse tulemusena on hoone katus konstruktiivselt ohutu kasutamiseks ettenähtud viisil. Probleemiks on katusekatte, katusekatte aluskatte ning korstnate pitside olukord. Täna katusekatte säilitamisel ei saa anda garantiid, et on takistatud sademete vete sattumine hoone katusekatte alustesse konstruktsioonidesse.

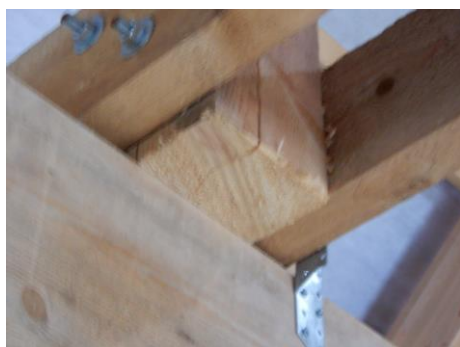
3.7. Asjakohasel juhul ettepanekud ehitise ümberehitamiseks, lammutamiseks või muuks selliseks tegevuseks.

Järgnevad ettepanekud on tehtud lähtuvalt ehitustehnilistest nõuetest ning eesmärgist tagada Ahja mõisa peahoonele ajaloolise (ning selleks sobiva) ilme säilimine või taastamine.

1. Konstruktoril anda hinnang katuse kandekonstruktsioonile ning vajadusel teostada korrektuurid
2. Korrastada ja/või taastada korstende pitsid
3. Eemaldada olemasolev katusekate (plek- ning kivikatte) ja katusekatte aluskate
4. Korrigeerida sarikate räästaosa lahendust vastavalt joonise KR-5M toodud lahendustele (paigaldada räästatõstjad)
5. Paigaldada nõuetekohane katusekatte aluskate
6. Paigaldada uued katusekatte plekkatte osade
7. Paigaldada nõuetekohaselt katuse kivikate (võimalusel kasutada olemasolevad kivikatte ning asendada purunenud kivid)
8. Sademete vete ärajuhtimise süsteem korrastada. Võimalusel asendada suurema ristlõikega rennid ja torude vastu, sellega tagatakse suurema võimekusega sademete vete ärajuhtimine ning hoonele ajalooliselt sobivam ilme

Pilt (foto) dokumentatsioon:

Pilt 1.



Posti toetumine toolvärgitalale

Pilt 2.



Postide toetumine toolvärgitalale

Pilt 3.



Roovlati jätkamine sarika kohal

Pilt 4.



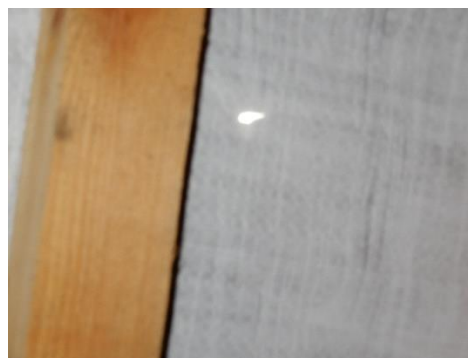
Sarika otsa toetumine niiskuskahjustusega
müürilatile

Pilt 5.



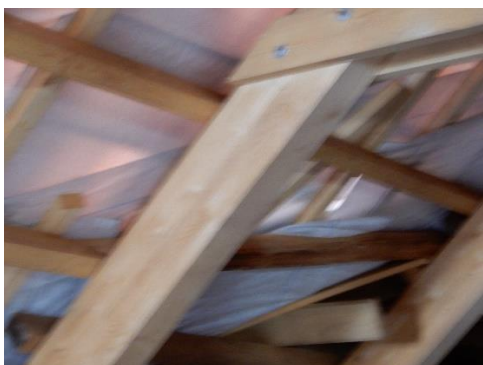
Katusekatte aluskate

Pilt 6.



Katusekatte aluskatte lähivõte

Pilt 7.



Katusekatte aluskatte ebakvaliteetne paigaldus

Pilt 8.



Katusekatte aluskate, näha on valguse läbinähtavus katusekattest, suurematel valgusaladel puudub katusekivi ja kattepleki vaheline ülekate

Pilt 9.



Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele

Pilt 10.



Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele

Pilt 11.



Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele, rang müürilatiga fikseerimata

Pilt 12.



Lagunevad avariilised korstnate pitsid

Pilt 13.



Lagunev avariiline korstnapits

Pilt 14.



Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid

Pilt 15.



Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid

Pilt 16.



Korstnapitsi lagunemise tõttu ummistunud sademetevee ärajuhtimise süsteem

Pilt 17.



Sademetevee äravoolutorus kasvab taim

Pilt 18.



Purunenud katusekividest ummistunud sademetevee ärajuhtimise süsteem, väändunud sottrenn

Pilt 19.



Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid

Pilt 20.



Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid

Pilt 21.



Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid

Pilt 22.



Räästatõstja puudumise tõttu ilmetu hoonele mitte sobiv räästajoon

Pilt 23.



Räästatõstja puudumise tõttu ilmetu,
hoonele mitte sobiv räästajoon

Pilt 24.



Katuse olukorda iseloomustav üldvaade:

- lagunevad avariilised korstnate pitsid
- puuduvad katusekivid
- puudlik ülekate katusekivi ning katteplekki vahel
- puuduva räästatõstja tõttu ilma hoone tüübile iseloomuliku murdeta katusepind

4. LISAD

1. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;
2. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitseameti järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010
3. Joonis nr KR-5M
4. Joonis nr KR-7M

Lisa – 1 Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;

FEA. 2008. 2. 4945
MUINSUSKAITSEAMET
ARHIIV
P-15541

KURMIK PROJEKT OÜ
Ariregistri kood 11005153

MTR REG NR EP 11005153-0001
MKA tegevusluba E 273/2006-P

TÖÖ NR: 2007-1100-80
TELLIJA: AS KURMIK

KOOSKÕLASTAN
Nr. 2700.07.07.2008
MUINSUSKAITSEAMET
Põlvamaa vaneminspektor
VIKTOR LÖHMUS
Viktor Lohmus

AHJA MÕISA PEAHOONE
Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa

Arhitektuurimälestis, reg nr 23656

Põlengujärgsete taastamistööde projekt
Seinte tugevdus, pööningu vahelagi ja katus

Põhiprojekt

JUHATUSE ESIMEES: *Allan Kaasik* ALLAN KAASIK
KOOSTASID: *Andri Needo* ANDRI NEEDE
Olga Tsiruljova OLGA TSIRULJOVA
Epp Needo EPP NEEDE

P-15541 VÕRU, MÄRTS 2008

Kurmik projekt OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÕRU
EESTI

Tel: 78 24429
Faks: 78 23084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto: 102200357
Eesti Ühispank, V
Kood 401
KMKR nr EE1008

Lisa – 2 Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitsele järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010

784252 9859
MUINSUSKAITSEAMET
ARHIIV
Nr. A-8891

KURMIK PROJEKT OÜ
Äriregistri kood 11005153 MTR REG NR EP 11005153-0001
MKA tegevusluba E 273/2006-P

TÖÖ NR: 2008-1112-3
TELLIJA: AS KURMIK

KOOSKÕLASTAN
Nr. 12851.07.01.2010
MUINSUSKAITSEAMET
Põlvamaa vaneminspektor
VIKTOR LÖHMUS
okaleu

AHJA MÕISA PEAAHOONE
Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa
Arhitektuurimälestis, reg nr 23656
Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd
Muinsuskaitsele järelevalve aruanne.

JUHATUSE ESIMEES: *AK* ALLAN KAASIK
KOOSTAS: *okaleu* EPP NEEDE

A-8891
VÕRU, APRILL 2008 - MAI 2009

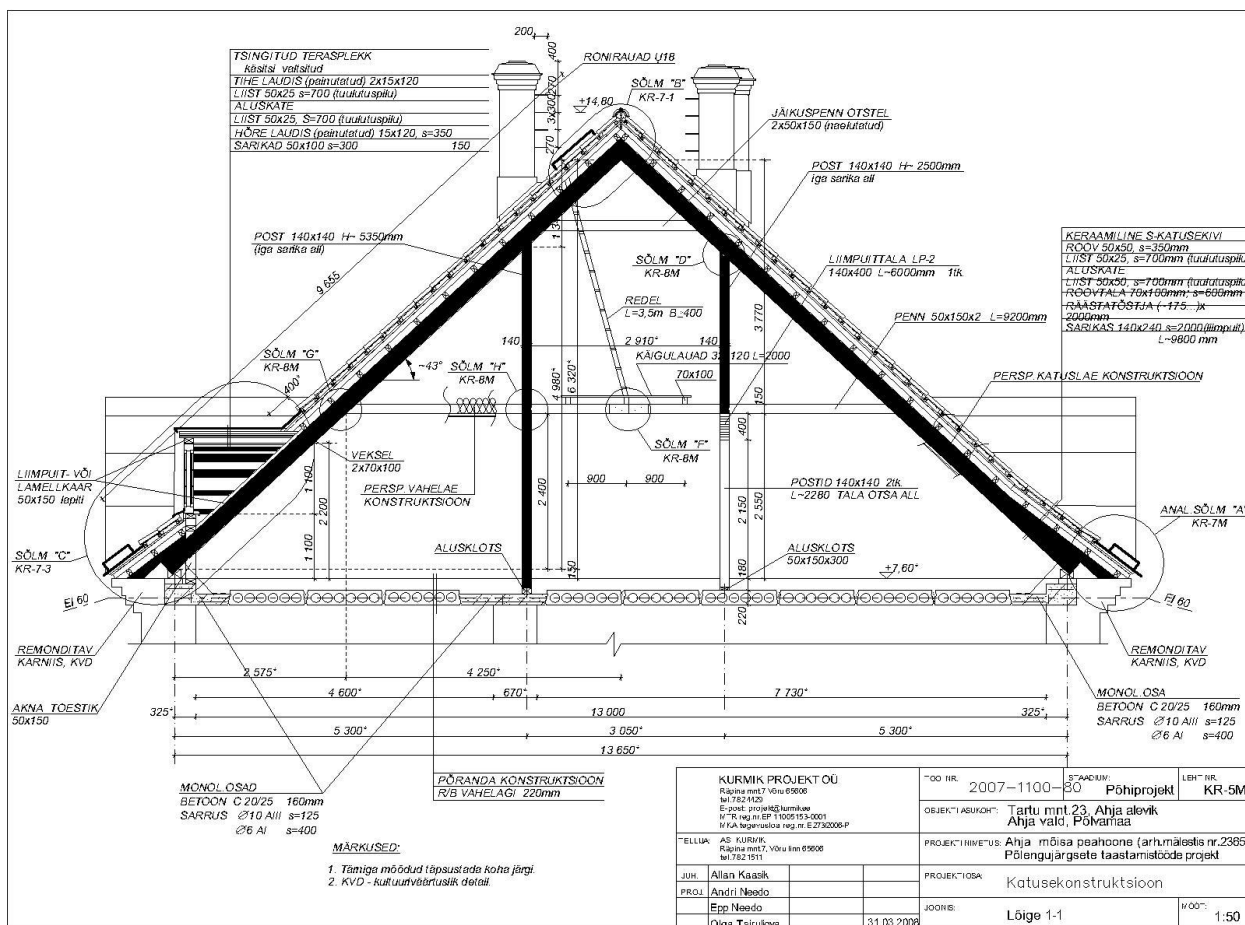
Kurmik projekt OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÕRU
EESTI

Tel: 78 24429
Faks: 78 23084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto: 10220035730018
SEB
Kood 401
KMKR nr EE100881514

Koostanud: Reimo Reimer
Kontrollinud: Mait Tael
P.P. Ehitusjärelevalve OÜ

12/06/2017



Lisa – 4 Joonis nr KR-7M

