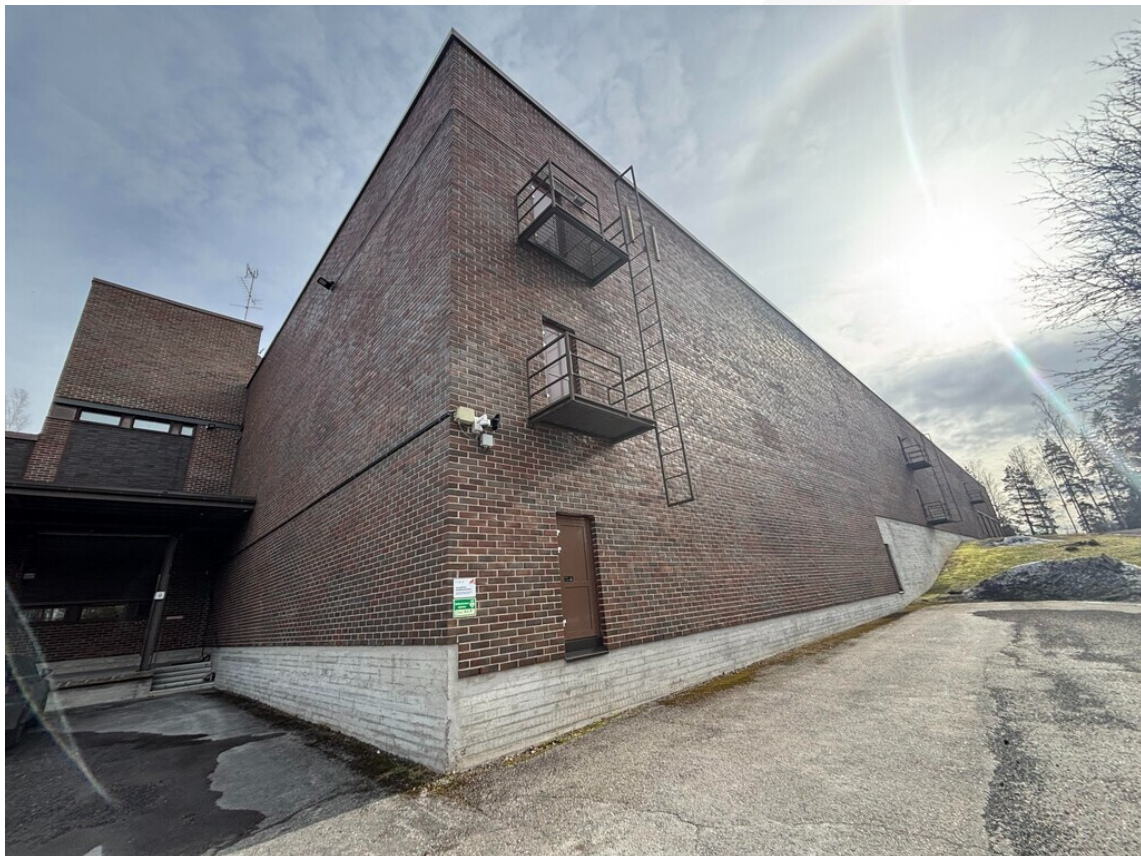


Kuntokatselmus ja PTS Ehdotus

Kiinteistö Oy Orimattilan UKK-Tie 9

31.3.2025



Sisällysluettelo

1 JOHDANTO	4
2 TILAAJA	4
3 LAATIJA	4
3.1 Ajankohta ja sääolosuhteet	5
3.2 Käytetyt mittalaitteet	5
4 LÄHTÖTIEDOT	5
4.1 Kiinteistön lähtötiedot	5
4.2 Korjaus- ja huoltohistoria	6
4.3 Asiakirjaluettelo	6
5 YHTEENVETO JA SUOSITELLUT TOIMENPITEET	7
5.1 Suositellut toimenpiteet	7
6 HAVAINNOT	10
6.1 Alueosat	10
6.1.1 Alueen rakenteet	10
6.1.2 Ulkopuoliset rakenteet	11
6.2 Talo-osat	13
6.2.1 Perustukset ja sokkelit	13
6.2.2 Alapohjat	15
6.2.3 Rakennusrunko	17
6.2.4 Julkisivut	19
6.2.5 Ovet ja ikkunat	23
6.2.6 Vesikatot ja yläpohjat	27
6.2.7 Liike- ja tuotantotilat	32
6.2.8 Putkirakenteet	35
6.3 LVIS-järjestelmät	38
6.3.1 Lämmitysjärjestelmä	38
6.3.2 Ilmanvaihtojärjestelmä	40
6.3.3 Vesi- ja viemärijärjestelmä	42

6.3.4 Sähköjärjestelmät

44

LIITTEET

Pts-ehdotus Orimattila UKK-Tie 9



1 Johdanto

Kiinteistössä suoritettiin PTS-katselmus Kiinteistö Oy Orimattilan UKK-Tie 9 toimeksiannosta. Tämä raportti on laadittu PTS-ehdotuksen mukaisten toimenpiteiden havainnollistamiseksi. Raportti koostuu pääosin kierrolla otetuista valokuvista, tarkentavista tiedoista PTS-ehdotukseen ja toimenpide-ehdotuksista.

Kohteen kierron ja rakenneteknisen PTS-kuntoarvion sekä LVI-järjestelmien yleistarkastuksen suoritti Aleksi Valkeamäki (RI, YAMK) Insinööritoimisto Kompassi Oy:stä. Kiinteistön alueella tehtiin tarkastuskierros 20.03.2025, jonka yhteydessä kierrettiin varistorakennus, desinfioimiskeskuksen tilat sekä autokatos. Katselmus ja PTS-ehdotus ei koske samalla tontilla sijaitsevaa rivitalorakennusta.

Rakennustekninen kuntoarvio suoritettiin aistinvaraisin menetelmin rakenteita rikkomatta tai avaamatta. LVIS-järjestelmien katselmus suoritettiin kierron yhteydessä rakennusinsinöörin toimesta. PTS-ehdotus perustuu käyttöikätaulukoihin RT-kortista: "RT 103766 KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT Talotekniikka", sekä vuonna 2018 toteutettuun PTS-ehdotukseen. Tarkemmat kustannusarviot ja korjaussuunnitelmat suositellaan teettämään LVIS-asiantuntijalla. PTS-ehdotuksessa ei oteta kantaa mahdollisiin muutos- ja päivitystarpeisiin.

Kuntokatselmuksessa ei välttämättä löydetä piileviä vaurioita eikä se ole täydellinen selvitys kohteen kunnosta.

Kuntokatselmusraportti ei ole korjaustyöselostus eikä -suunnitelma eikä sitä näin ollen voi käyttää suoraan investointien arvioimiseksi.

2 Tilaaja

Kiinteistö Oy Orimattilan UKK-Tie 9
c/o THR-Palvelu Oy

Tilaajan yhteyshenkilö

Mikko Myllymäki

3 Laatija

Aleksi Valkeamäki, Rakennusinsinööri YAMK
044 741 4465, aleksi.valkeamaki@ikompassi.fi
Insinööritoimisto Kompassi Oy

3.1 Ajankohta ja sääolosuhteet

20.3.2025

Puolipilvinen, ei sateita, lämpötila 2-8 °C, ilman suhteellinen kosteus rh 76 %

3.2 Käytetyt mittalaitteet

Pintakosteusmittari Gann Hydromette Compact B

4 Lähtötiedot

4.1 Kiinteistön lähtötiedot

Nimi	Kiinteistö Oy Orimattilan UKK-Tie 9
Osoite	UKK-Tie 9 16350 Orimattila
Rakennusvuosi	1981
Kerrosala	8 919 (huoneistoala) m ²
Tilavuus	43 659 m ³
Rakennuksia	3 + autokatos kpl
Rakennustyyppi	Varastokiinteistö + Rivitalo
Kerrosluku	3
Porraskäytäviä	2
Hissit	1
Lämmitysjärjestelmä	Kiinteistökohtainen öljykattila
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poistoilma lämmöntalteenotolla tai kiertoilmakäytöllä
Kattotyyppi- ja kate	Bitumikermi
Rakennusmateriaali	Teräsbetoni, puu ja tiili

4.2 Korjaus- ja huoltohistoria

2008	Varaston ilmanvaihtoa saneerattu, peruskorjattu pääilmanvaihtokone sekä asennettu yksi uusi IV-kone ja ilmankuivain
2008	Varaston ilmanvaihdon jäähdytysverkosto putkistoinen ja koneineen asennettu vuonna 2008
2010	Desinfioimiskeskuksen kylmäjäähdytykset uusittu
2015	Varastorakennuksen vesikate uusittu
2016	Turvavalaistuskeskus uusittu
2016	Varastorakennukseen asennettu uusi ilmanvaihtokone
2016	Jätekatos rakennettu
2017	Varastorakennuksen rakennusautomaatiojärjestelmä uusittu
2017	Varaston kattilalaitosta kunnostettu: öljypolttimet uusittu, säätöautomaatiikka sekä käyttöveden lämmityksen lämmönsiirrin
2017	Varaston poistumistieovet uusittu
2019	Rakenteiden tiivistys ja IV-korjauksia

4.3 Asiakirjaluettelo

2017 digitoidut ARK piirustukset (Sillman Arkkitehtitoimisto Oy)

2018 laadittu kuntokatselmusraportti (Ramboll Oy)

Kohteen LVIS-suunnitelmia eri aikakausilta

Alkuperäiset rakennepiirustukset

5 Yhteenveto ja suositellut toimenpiteet

5.1 Suositellut toimenpiteet

Alueosat: Alueen rakenteet

- *Asfaltoinnin uusiminen-pohjaus/paikkakorjaus.*

Alueosat: Ulkopuoliset rakenteet

- *Lastauslaituri- ja ovikatosten puu- ja teräsosien huoltomaalaus.*
- *Autokatoksen puuosien huoltomaalaus.*

Talo-osat: Perustukset ja sokkelit

- *Varastorakennuksen maanvastaisten seinien ja sokkeleiden vedeneristyksen uusiminen sekä sorakaistan asennus sokkeleiden vierustoille. Maanpinnan kallistusten muotoilu.*
- *Varastorakennuksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.*
- *Desifiointikeskuksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.*
- *Autokatoksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.*

Talo-osat: Alapohjat

- *Varasto: 2 kerroksen alapohjan halkeaman korjaus.*

Talo-osat: Rakennusrunko

- *Varastorakennuksen 1.kerroksen katon välipohjahalkeamien lisäselvitykset ja korjaukset.*
- *Varastorakennuksen sisäpuolen ikääntyneiden elastisten saumausten uusiminen (esteettinen haitta, ei rakenteellista vaikutusta).*
- *Desinfiointikeskuksen alapohja ja palkkirakenteiden betonikorjaukset.*

Talo-osat: Julkisivut

- Varastorakennuksen hätäpoistumisteiden ovien aukonylityspalkkien saneeraus.
- Varastorakennuksen julkisivun elastisten liikuntasaumojen uusiminen.
- Varastorakennuksen desinfiointikeskuksen puoleisen 3.kerroksen aukonylitys pellityksen ja palkin tarkastus ja saneeraus.
- Varasto ja desinfiointikeskus: Julkisivujen kuntotutkimus tulevan 10-vuotisjakson aikana.
- Varasto: Vesikaton IV-korotusten julkisivupellitysten maalaus.

Talo-osat: Ovet ja ikkunat

- Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen ikkunoiden käyttö loppuun ja uusiminen (tekninen käyttöikä saavutetaan tulevalla 10-vuotisjaksolla).
- Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen teräksisten ulko-ovien huoltomaalaus sekä tiivistys- ja säätökorjaus.

Talo-osat: Vesikatot ja yläpohjat

- Varastorakennuksen vesikaton ylösnosto pellitysten ja läpivientien tiivistysmassausten tarkastus ja uusinta.
- Desinfiointikeskuksen ja autokatoksen vesikaton uusiminen.
- Varastorakennuksen viemärin tuuletusputkien vesikaton läpivientien tarkastus ja puuttuvien kiristysrenkaiden lisäys.
- Varastorakennuksen vesikaton alipainetuulettimien läpivientien tarkastus ja tiivistyskorjaukset.

Talo-osat: Liike- ja tuotantotilat

- Varastorakennuksen märkätilojen saneeraukset.
- Sisätilojen huoltomaalaukset ja paikkakorjaukset (esteettinen korjaus).

Talo-osat: Putkirakenteet

- Salaojien kuvaus ja huuhtelu. Mahdolliset saneeraustoimenpiteet kuvauksen perusteella (ei kustannusvarausta tässä PTS-ehdotuksessa).

LVIS-järjestelmät: Lämmitysjärjestelmä

- *Energiatalouden parannusselvitys öljylämmityksen muutoksesta esimerkiksi maalämpöön. Mikäli ei toteuteta parannuksia: Kattilalaitoksen saneeraus, jossa uusitaan toinen alkuperäinen kattila apulaitteineen, savupiiput, öljysäiliöt ja putkistojen venttiilit.*
- *Desinfiointikeskuksen lämmitysverkoston kunnostus: Patteri-, sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus.*
- *4-putkielementin uusiminen desinfiointikeskuksen ja varaston välillä sekä rivitalon ja varaston välillä.*
- *Varistorakennuksen alkuperäisten ja ikääntyneiden patteri, sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus.*

LVIS-järjestelmät: Ilmanvaihtojärjestelmä

- *Alkuperäisen lämmöntalteenottokiekon uusinta tulokoneelle TK31 (tekninen käyttöikä saavutettu).*
- *Varistorakennuksen ja desinfiointikeskuksen alkuperäisten huippuimurien uusinta + ilmanvaihtokanavien nuohous.*
- *Varistorakennuksen ilmanvaihtokanavien nuohous ja ja ilmamäärien tarkastussäätö.*

LVIS-järjestelmät: Vesi- ja viemärijärjestelmä

- *Piha-alueen viemäriinjojen kuntotutkimus ja huuhtelu. Kuntotutkimus rakennuksen sisäisille viemäriputkistoille. (korjaustoimpiteet kuntotutkimuksen perusteella, korjausten kustannuksia ei huomioitu PTS-ehdotuksessa)*
- *Varistorakennuksen ja desinfiointikeskuksen vesijohtojen saneeraus ja vesikalusteiden uusiminen (tekninen käyttöikä täyttymässä)*
- *Varautuminen piha-alueen viemäriputkien ja kaivojen paikallisiin kunnostuksiin pihasaneerauksen yhteydessä.*
- *Lattiakaivojen uusiminen märkätilojen saneerauksen yhteydessä.*
- *Varistorakennuksen kattovesien sadevesiviemäröinnin kunnostustyöt / uusiminen.*

LVIS-järjestelmät: Sähköjärjestelmät

- *Katso kohteen edellinen Kuntokatelmusraportti 2018 Ramboll Oy.*

6 Havainnot

6.1 Alueosat

6.1.1 Alueen rakenteet

Havainnot

- (Ks. kuvat 1-3 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpidesuosituks

- 1) *Asfaltoinnin uusiminen-pohjaus/paikkakorjaus.*



Kuva 1 Yleiskuva varastorakennuksen asfaltoidulta piha-alueelta.



Kuva 2 Yleiskuva varastorakennuksen asfaltoidulta piha-alueelta.



Kuva 3 Yleiskuva varastorakennuksen asfaltoidulta piha-alueelta.

6.1.2 Ulkopuoliset rakenteet

Havainnot

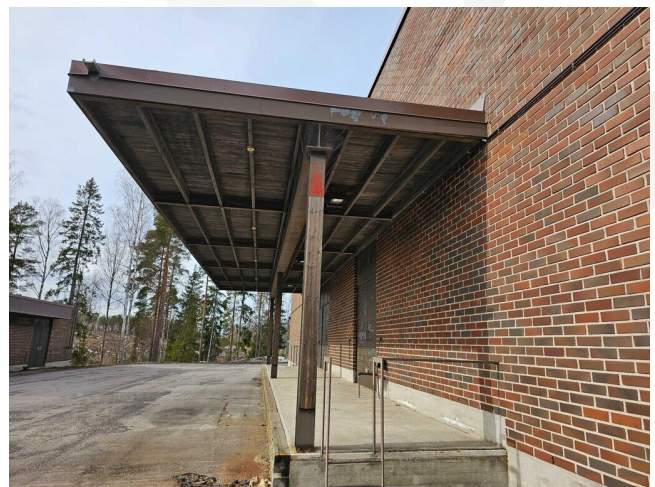
- (Ks. kuvat 4-8 ja toimenpide-ehdotukset 1 ja 2)

Toimenpidesuosituks

- 1) Lastauslaituri- ja ovikatosten puu- ja teräsosien huoltomaalaus.
- 2) Autokatoksen puuosien huoltomaalaus.



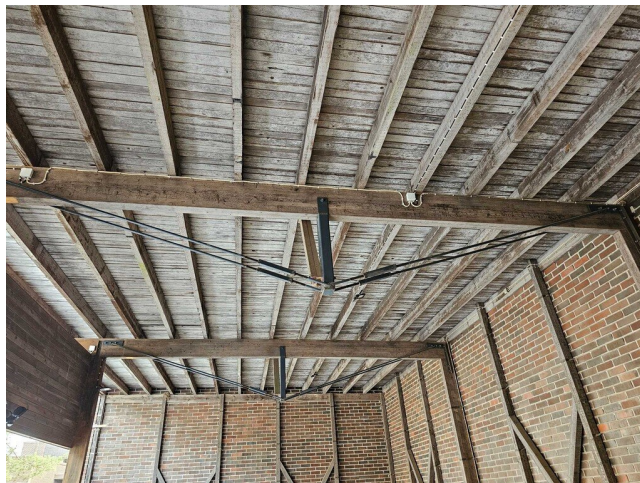
Kuva 4 Lastauslaiturin katos.



Kuva 5 Lastauslaiturin katos.



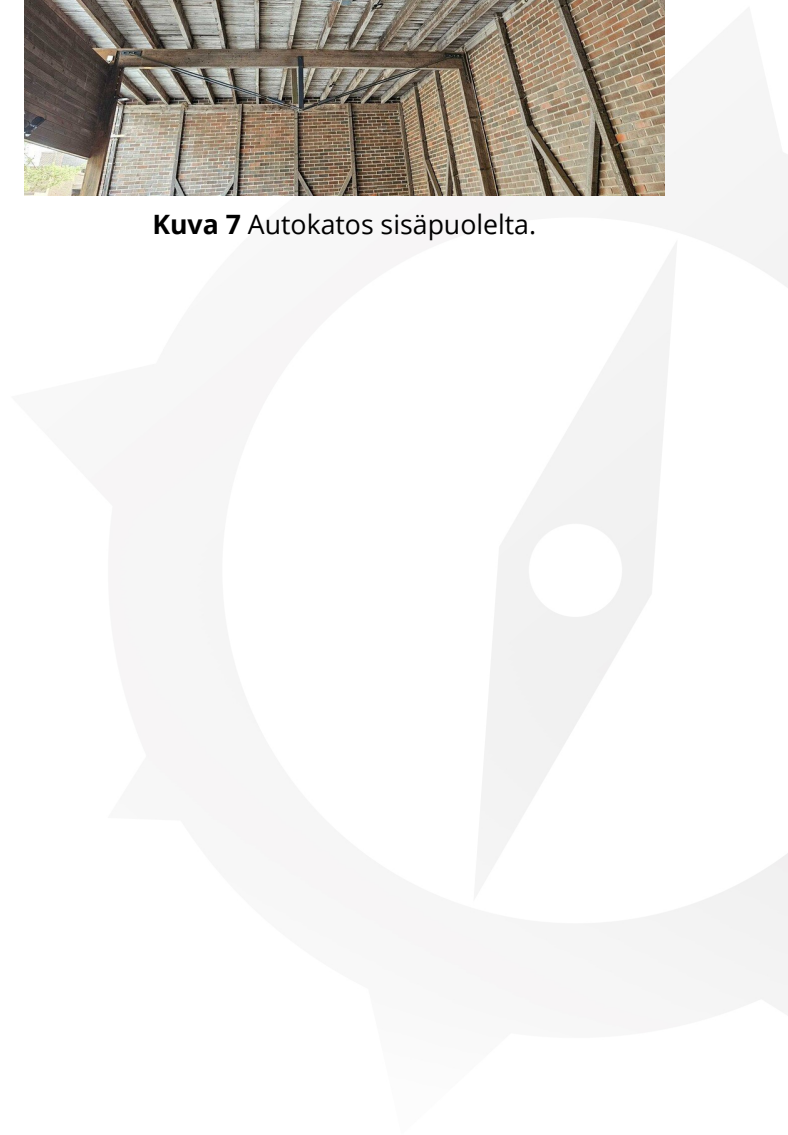
Kuva 6 Lastauslaiturin katoksen teräsosia.



Kuva 7 Autokatos sisäpuolelta.



Kuva 8 Autokatoksen puuosia.



6.2 Talo-osat

6.2.1 Perustukset ja sokkelit

Havainnot

- (Ks. kuvat 9-14 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2, 3 ja 4)

Toimenpidesuosituks

- 1) Varastorakennuksen maanvastaisten seinien ja sokkeleiden vedeneristyksen uusiminen sekä sorakaistan asennus sokkeleiden vierustoille. Maanpinnan kallistusten muotoilu.
- 2) Varastorakennuksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.
- 3) Desifiointikeskuksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.
- 4) Autokatoksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus.



Kuva 9 Varastorakennuksen sokkelin vierusta.



Kuva 10 Varastorakennuksen sokkelin vaurioita.



Kuva 11 Varastorakennuksen sokkelin vierusta.



Kuva 12 Varastorakennuksen sokkelin vaurioita.



Kuva 13 Desinfiointikeskuksen sokkelin vaurioita.



Kuva 14 Varastorakennuksen sokkelin vaurioita.

6.2.2 Alapohjat

Havainnot

- Alapohjissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Varastojen hätäpoistumisovien lähellä maalipinta hilseili. Hilseily on todennäköisesti aiheutunut vuodoista ennen ovien uusimista, kierrolla kyseiset kohdat olivat kuivia.

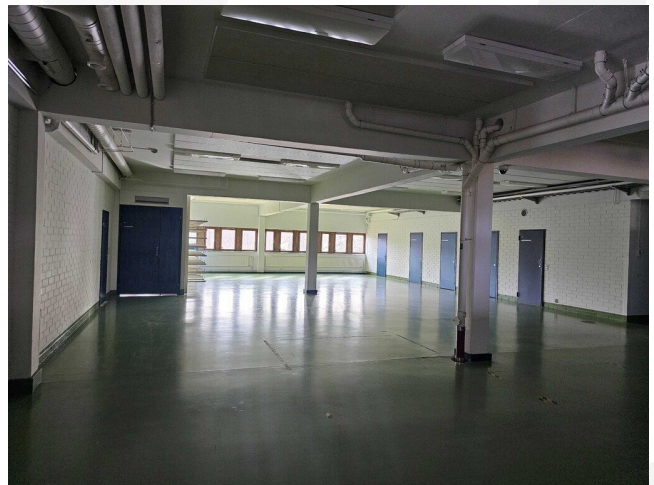
Varastojen suurien ulko-ovien edustalla pintakosteudet olivat paikoin koholla, joka aiheutuu todennäköisesti puuttellisesta lämpö- ja kosteuskatkosta kynnysrakenteessa. Aikakauden hallirakennuksissa ongelma on tyypillinen ja aiheuttaa kylmäsillan lisäksi lähinnä esteettisen haitan. (Ks. kuvat 15-22 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpidesuositukset

- 1) Varasto: 2 kerroksen alapohjan halkeaman korjaus.



Kuva 15 Alapohjan pintakosteuksia mitattiin pistokokein.



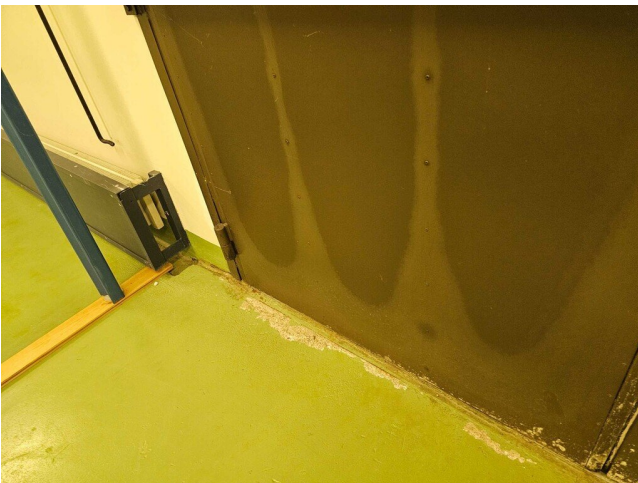
Kuva 16 Yleiskuva varastorakennuksen alapohjasta.



Kuva 17 Varasto: hätäpoistumisoven alapuolella maali oli hilseillyt alapohjasta.



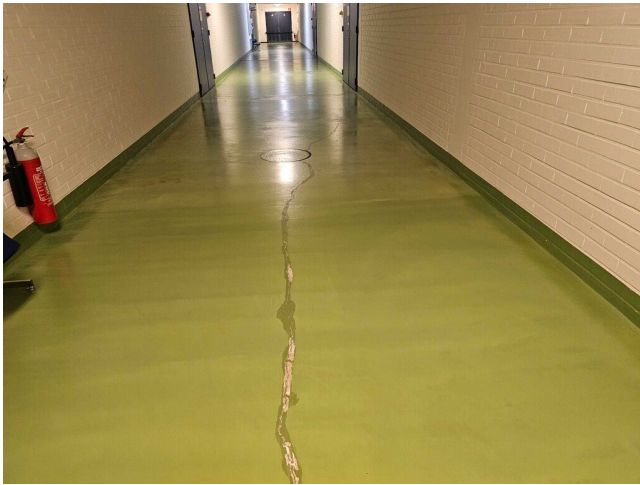
Kuva 18 Varasto: pintakosteudet eivät olleet kohollaan hätäpoistumistien edustalla (ovet uusittu 2017).



Kuva 19 Varaston oven edustalla maali hilseili alapohjassa.



Kuva 20 Pintakosteus kohollaan varaston oven edustalla.



Kuva 21 Varasto: 2. krs alapohjan halkeama.



Kuva 22 Varasto: 2. krs alapohjan halkeama.

6.2.3 Rakennusrunko

Havainnot

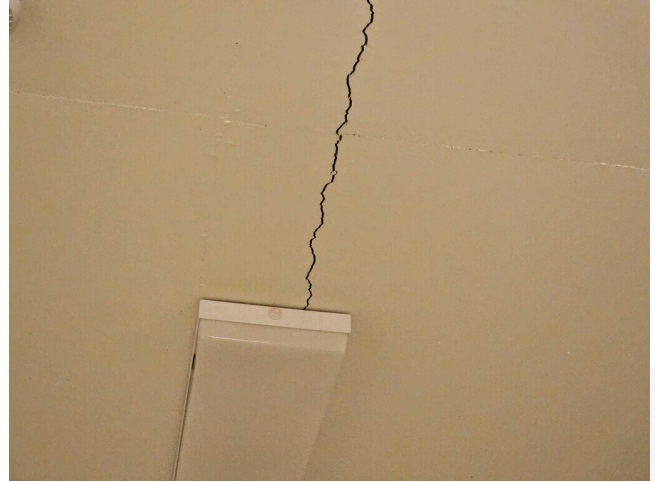
- (Ks. kuvat 23-30 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2 ja 3)

Toimenpidesuosituks

- 1) Varastorakennuksen 1.kerroksen katon välipohjahalkeamien lisäselvitykset ja korjaukset.
- 2) Varastorakennuksen sisäpuolen ikääntyneiden elastisten saumausten uusiminen (esteettinen haitta, ei rakenteellista vaikutusta).
- 3) Desinfiointikeskuksen alapohja ja palkkirakenteiden betonikorjaukset.



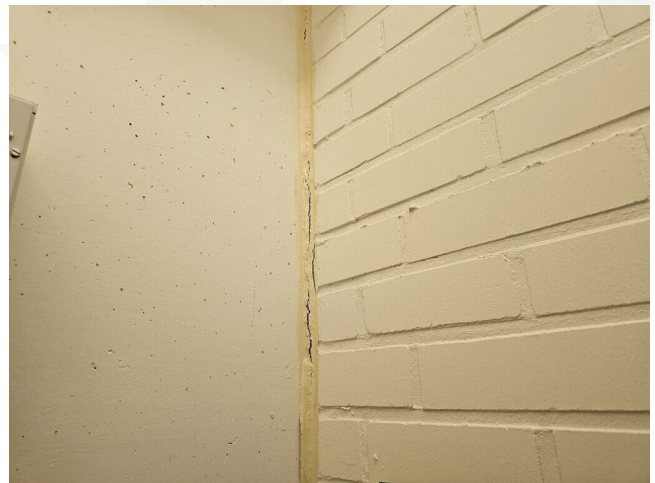
Kuva 23 Varasto: 1. krs varaston käytävän katon halkeamat.



Kuva 24 Varasto: 1. krs varaston käytävän katon halkeamat.



Kuva 25 Varasto: edellisiä kuvia vastaavalla kohdalla halkeamat 2.kerroksen lattiassa.



Kuva 26 Varastorakennuksen sisäpuolen saumauksia.



Kuva 27 Desinfiointikeskuksen alapohja- ja palkkirakenteita.



Kuva 28 Desinfiointikeskuksen alapohja- ja palkkirakenteita.



Kuva 29 Desinfiointikeskuksen alapohja- ja palkkirakenteita.



Kuva 30 Desinfiointikeskuksen alapohja- ja palkkirakenteita.

6.2.4 Julkisivut

Havainnot

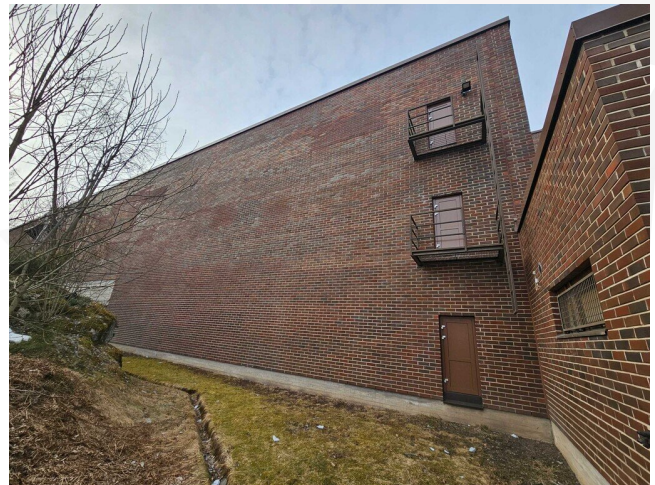
- (Ks. kuvat 31-44 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2, 3, 4 ja 5)

Toimenpidesuositukset

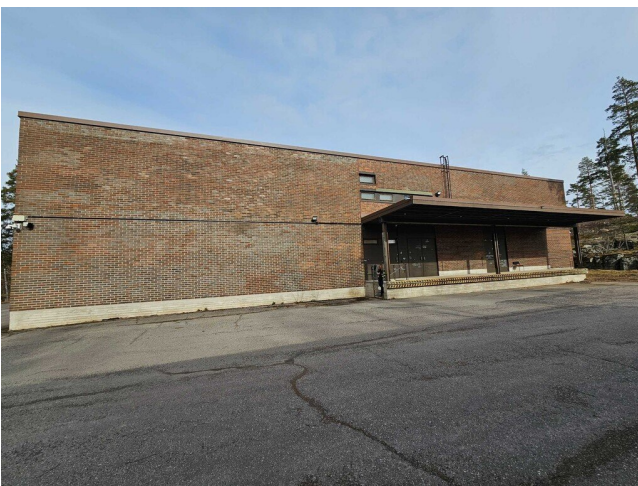
- 1) Varastorakennuksen hätäpoistumisteiden ovien aukonylityspalkkien saneeraus.
- 2) Varastorakennuksen julkisivun elastisten liikuntasaumojen uusiminen.
- 3) Varastorakennuksen desinfiointikeskuksen puoleisen 3.kerroksen aukonylitys pellityksen ja palkin tarkastus ja saneeraus.
- 4) Varasto ja desinfiointikeskus: Julkisivujen kuntotutkimus tulevan 10-vuotisjakson aikana.
- 5) Varasto: Vesikaton IV-korotusten julkisivupellitysten maalaus.



Kuva 31 Yleiskuva varastorakennuksen julkisivusta.



Kuva 32 Yleiskuva varastorakennuksen julkisivusta.



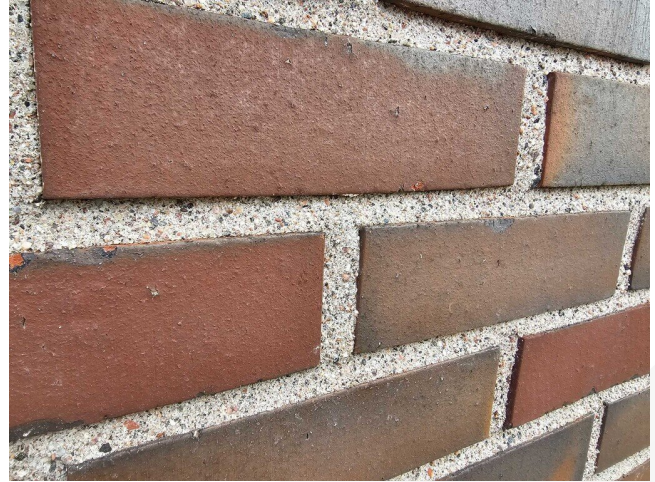
Kuva 33 Yleiskuva varastorakennuksen julkisivusta.



Kuva 34 Yleiskuva varastorakennuksen julkisivusta.



Kuva 35 Julkisivuissa kasvoi pienissä määrin jäkälää.



Kuva 36 Julkisivumuurauksen saumoista oli havaittavissa paikoin rapautumista.



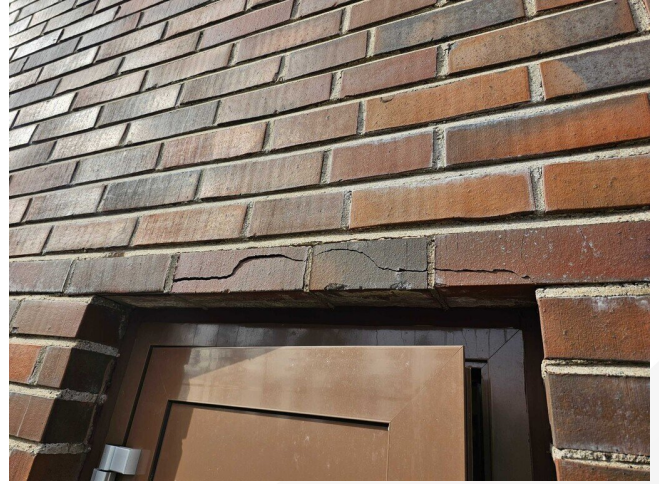
Kuva 37 Varasto: julkisivun elastinen liikuntasäula.



Kuva 38 Varasto: 3.kerroksen desinfiointikeskuksen puoleinen aukon ylityspalkki.



Kuva 39 Varasto: 3.kerroksen desinfiointikeskuksen puoleinen aukonylityspalkki.



Kuva 40 Varasto: hätäuloskäynnin aukonylityspalkin vaurioita.



Kuva 41 Varasto: hätäuloskäynnin aukonylityspalkin vaurioita.



Kuva 42 Varasto: hätäuloskäynnin aukonylityspalkin vaurioita.



Kuva 43 Varasto: vesikaton / IV-korotusten julkisivupellityksiä.



Kuva 44 Varasto: vesikaton / IV-korotusten julkisivupellityksiä.

6.2.5 Ovet ja ikkunat

Havainnot

- (Ks. kuvat 45-59 ja toimenpide-ehdotukset 1 ja 2)

Toimenpidesuosituks

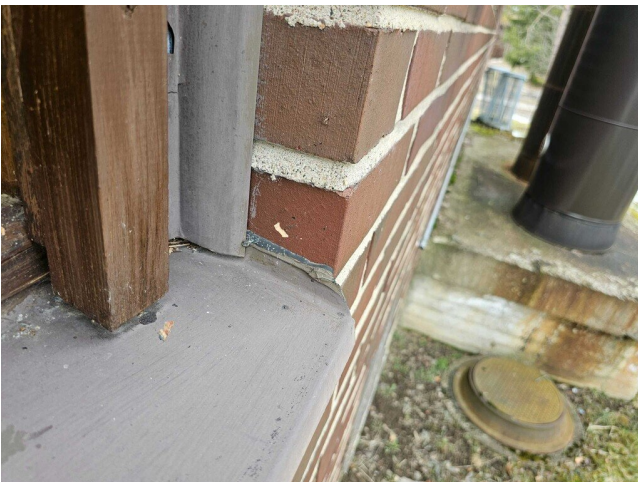
- 1) *Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen ikkunoiden käyttö loppuun ja uusiminen (tekninen käyttöikä saavutetaan tulevalla 10-vuotijaksolla).*
- 2) *Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen teräksisten ulko-ovien huoltomaalaus sekä tiivistys- ja säätökorjaus.*



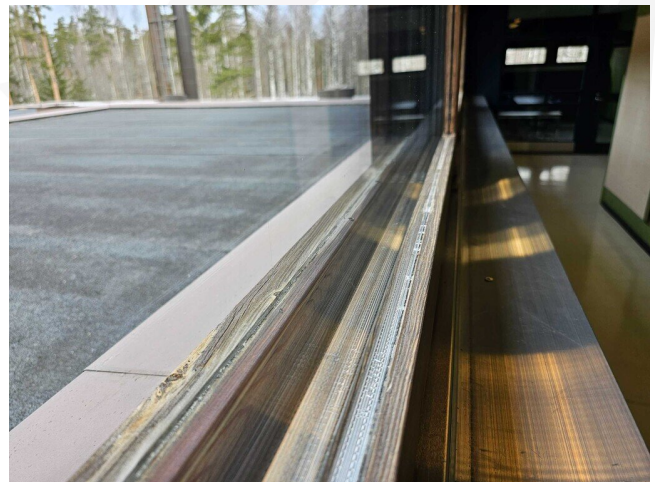
Kuva 45 Varastorakennuksen ikkunoita.



Kuva 46 Ikkunoiden tiivisteet ovat ikääntyneet.



Kuva 47 Ikkunoiden pellitysten massaukset ovat ikääntyneet.



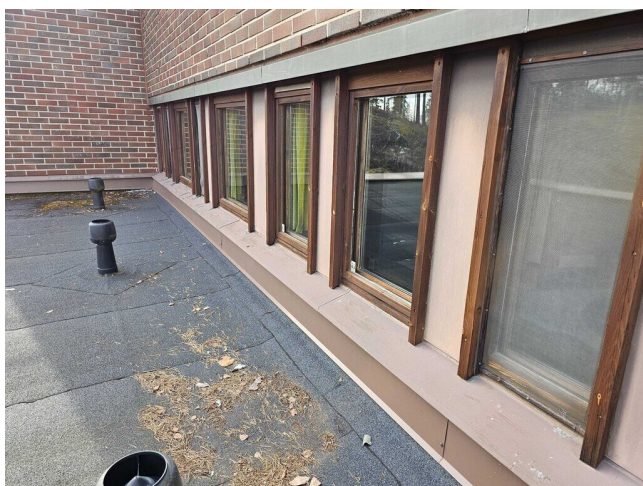
Kuva 48 Ikkunoiden puuosat ovat ikääntyneet.



Kuva 49 Ikkunoiden puuosat ovat ikääntyneet.



Kuva 50 Ikkunoiden puuosat ovat ikääntyneet.



Kuva 51 Yleiskuva varastorakennuksen toimisto-osan ikkunoista.



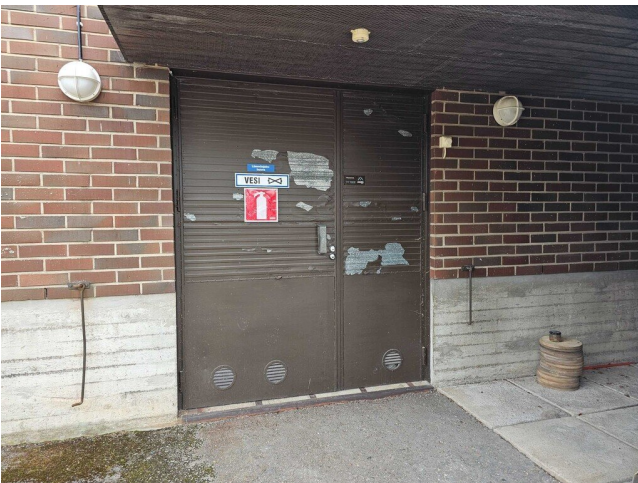
Kuva 52 Varastojen väliovissa ei havaittu puutteita.



Kuva 53 Varastorakennuksen väliovissa ei havaittu puutteita.



Kuva 54 Varastorakennuksen teräsovi sisältä.



Kuva 55 Varastorakennuksen teräsovi ulkoa.



Kuva 56 Varastorakennuksen teräsovi ulkoa.



Kuva 57 Varastorakennuksen teräsovia ulkoa.



Kuva 58 Varastorakennuksen hätäpoistumisteiden ovet on uusittu.



Kuva 59 Varasto: vanhoja vauriojälkiä hätäpoistumisteiden ovien alaosissa. Mittauksissa ei havaittu kohonneita pintakosteuksia.

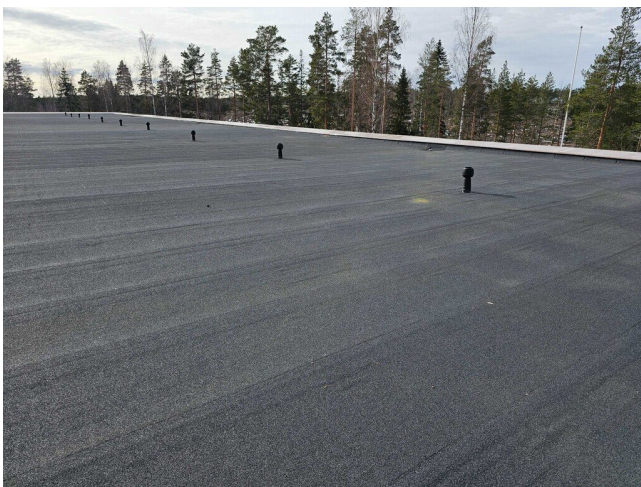
6.2.6 Vesikatot ja yläpohjat

Havainnot

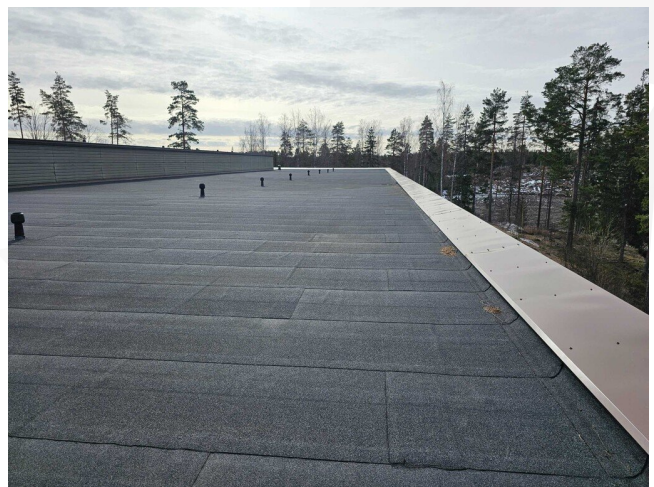
- (Ks. kuvat 60-76 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2, 3 ja 4)

Toimenpidesuositukset

- 1) Varastorakennuksen vesikaton ylösnosto pellitysten ja läpivientien tiivistysmassausten tarkastus ja uusinta.
- 2) Desinfiointikeskuksen ja autokatoksen vesikaton uusiminen.
- 3) Varastorakennuksen viemärin tuuletusputkien vesikaton läpivientien tarkastus ja puuttuvien kiristysrenkaiden lisäys.
- 4) Varastorakennuksen vesikaton alipainetuulettimien läpivientien tarkastus ja tiivistyskorjaukset.



Kuva 60 Yleiskuva varastorakennuksen vesikatosta.



Kuva 61 Yleiskuva varastorakennuksen vesikatosta.



Kuva 62 Varasto: ylösnostopeltien tiivistysmassaukset ovat ikääntyneet ja repeilleet.



Kuva 63 Varasto: Tuuletusviemärin läpiviennistä puuttui kiristysrenkas.



Kuva 64 Yleiskuva varastorakennuksen vesikatosta.



Kuva 65 Varasto: vesikatoilla kasvoi paikoin sammalta.



Kuva 66 Varasto: vesikaton pellitysten elastiset massaukset olivat ikääntyneet.



Kuva 67 Varastorakennuksen alipainetuulettimien ympärillä kermissä oli paikoin rakoja.



Kuva 68 Varastorakennuksen vesikaton pellitysten elastiset massaukset olivat ikääntyneet.



Kuva 69 Desinfiointikeskuksen vesikaton kaivot olivat tukossa (avattiin kierron yhteydessä).



Kuva 70 Desinfiointikeskuksen bitumikermi halkeilivat.



Kuva 71 Yleiskuva desinfioitikeskuksen katosta.



Kuva 72 Epätiivittä läpivientejä desinfiointikeskuksen katolla.



Kuva 73 Desinfiointikeskuksen bitumikermi halkeilivat.



Kuva 74 Autokatoksen bitumikermi olivat ikääntyneet ja halkeilivat.



Kuva 75 Autokatoksen bitumikermi olivat ikääntyneet ja halkeilivat.



Kuva 76 Autokatoksen bitumikermiä olivat ikääntyneet ja halkeilivat.

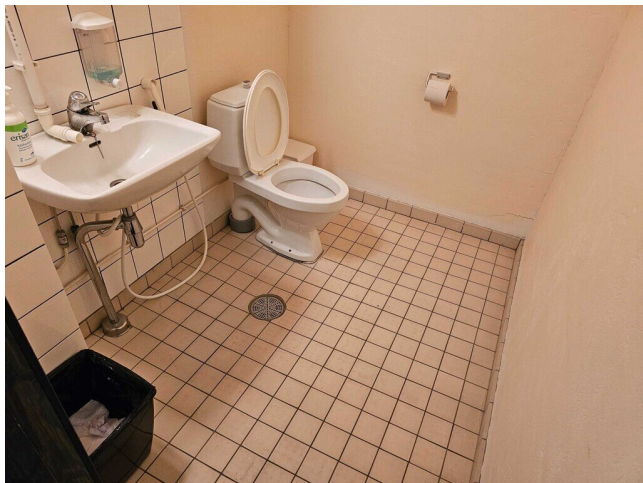
6.2.7 Liike- ja tuotantotilat

Havainnot

- Varastorakennuksen märkätiloissa ei havaittu mittauksissa kohonneita pintakosteuksia. Havaintojen perusteella suihkuja ei ole hetkeen käytetty. Märkätilat ovat teknisen käyttökänsä päässä ja niissä ei ole nykyaikaista vedeneristettä ja riski kosteusvaurioille on suuri, mikäli suihkuja aletaan käyttämään säännöllisesti. (Ks. kuvat 77-87 ja toimenpide-ehdotukset 1 ja 2)

Toimenpidesuosituks

- 1) Varastorakennuksen märkätilojen saneeraukset.
- 2) Sisätilojen huoltomaalaukset ja paikkakorjaukset (esteettinen korjaus).



Kuva 77 Varastorakennuksen WC.



Kuva 78 Yleiskuva varastoista.



Kuva 79 Yleiskuva varastoista.



Kuva 80 Yleiskuva varastoista.



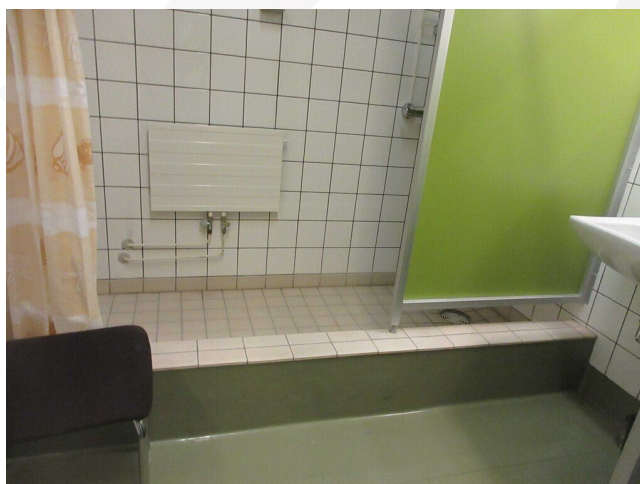
Kuva 81 Varasto: yleiskuva toimistosiivestä.



Kuva 82 Varasto: yleiskuva toimistosiivestä.



Kuva 83 Varasto: toimistosiiven WC.



Kuva 84 Varasto: toimistosiiven pukuhuone / suihku.



Kuva 85 Varasto: toimistosiiven pesutila.



Kuva 86 Varastorakennuksen pesutila.



Kuva 87 Desinfiointikeskus: yleiskuva sisältä.

6.2.8 Putkirakenteet

Salaojat katselmoitiin kierrolla tarkastuskaivojen kautta ja niitä ei tässä yhteydessä kuvattu. Salaojien mahdollisesta toteutetusta kuvauksesta ja huuhtelusta ei ollut tietoa saaduissa lähtötiedoissa.

Havainnot

- (Ks. kuvat 88-93 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpidesuosituksset

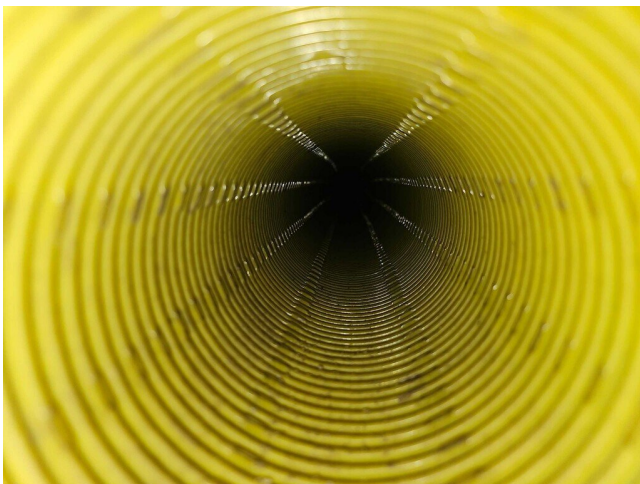
- 1) *Salaojien kuvaus ja huuhtelu. Mahdolliset saneeraustoimenpiteet kuvauksen perusteella (ei kustannusvarausta tässä PTS-ehdotuksessa).*



Kuva 88 Salaojaputki sisältä.



Kuva 89 Salaojakaivo rakennuksen sisäpuolella.



Kuva 90 Salaojaputki sisältä.



Kuva 91 Salaojakaivo rakennuksen sisäpuolella.



Kuva 92 Salaojakaivo rakennuksen ulkopuolella.



Kuva 93 Salaojakaivo rakennuksen ulkopuolella.

6.3 LVIS-järjestelmät

6.3.1 Lämmitysjärjestelmä

Kiinteistön toinen lämmityskattiloista on uusittu 2022 ja toinen on alkuperäinen. Varastorakennuksessa osa patteriventtiileistä ja -termostaateista on uusittu, mutta saaduissa lähtötiedoissa ei selvinnyt niiden uusimisajankohta. Tämä PTS-ehdotus perustuu pääosin vuonna 2018 Ramboll Oy:n laatimaan ehdotukseen ja siihen ehdotettuihin kunnostustoimenpiteisiin, joita ei vielä ole toteutettu.

Havainnot

- (Ks. kuvat 94-102 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2, 3 ja 4)

Toimenpidesuositukset

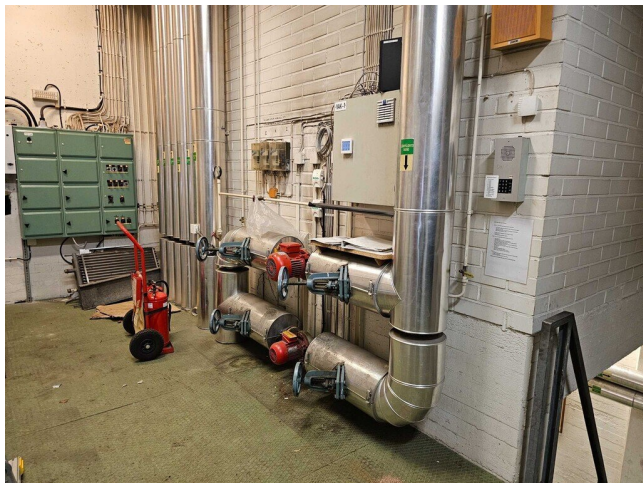
- 1) *Energiatalouden parannusselvitys öljylämmityksen muutoksesta esimerkiksi maalämpöön. Mikäli ei toteuteta parannuksia: Kattilalaitoksen saneeraus, jossa uusitaan toinen alkuperäinen kattila apulalaitteineen, savupiiput, öljysäiliöt ja putkistojen venttiilit.*
- 2) *Desinfiointikeskuksen lämmitysverkoston kunnostus: Patteri-, sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus.*
- 3) *4-putkielementin uusiminen desinfiointikeskuksen ja varaston välillä sekä rivitalon ja varaston välillä.*
- 4) *Varastorakennuksen alkuperäisten ja ikääntyneiden patteri, sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus.*



Kuva 94 Alkuperäinen lämmityskattila.



Kuva 95 Uusittu lämmityskattila.



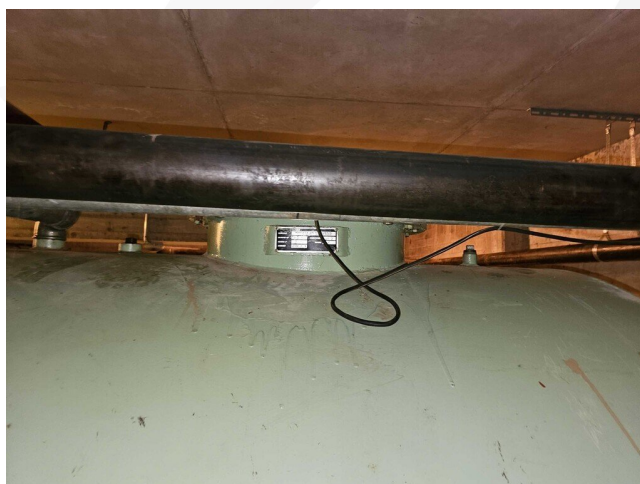
Kuva 96 Yleiskuva lämmönjakohuoneesta.



Kuva 97 Lämmitysjärjestelmän pumppu.



Kuva 98 Alkuperäinen käytössä oleva öljykattila.



Kuva 99 Alkuperäinen käytössä oleva öljykattila.



Kuva 100 Alkuperäinen lämpöpatterin termostaatti varastorakennuksen toimistossa.



Kuva 101 Lämpöverkon linjasäätöventtiili.



Kuva 102 Uusittu patterin termostaatti varastorakennuksessa.

6.3.2 Ilmanvaihtojärjestelmä

Ilmanvaihtojärjestelmät on peruskorjattu vuonna 2008 ja saneerattuihin osiin ei ole odotettavissa merkittäviä saneeraustoimenpiteitä tulevalla 10-vuotisjaksolla. Tämä PTS-ehdotus perustuu pääosin vuonna 2018 Ramboll Oy :n laatimaan ehdotukseen ja siihen ehdotettuihin kunnostustoimenpiteisiin, joita ei vielä ole toteutettu.

Havainnot

- (Ks. kuvat 103-108 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2 ja 3)

Toimenpidesuositukset

- 1) Alkuperäisen lämmöntalteenottokiekon uusinta tulokoneelle TK31 (tekninen käyttöikä saavutettu).
- 2) Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen alkuperäisten huippuimurien uusinta + ilmanvaihtokanavien nuohous.
- 3) Varastorakennuksen ilmanvaihtokanavien nuohous ja ja ilmamäärien tarkastussäätö.



Kuva 103 Yleiskuva IV-konehuoneesta.



Kuva 104 Yleiskuva IV-konehuoneesta.



Kuva 105 Yleiskuva IV-konehuoneesta.



Kuva 106 Alkuperäinen TK31
lämmöntalteenottokiekko.



Kuva 107 Alkuperäinen huippuimuri varastorakennuksessa.



Kuva 108 Alkuperäinen huippuimuri desinfiointikeskuksessa.

6.3.3 Vesi- ja viemärijärjestelmä

Vesi- ja viemärijärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset.

Havainnot

- (Ks. kuvat 109-115 ja toimenpide-ehdotukset 1, 2, 3, 4 ja 5)

Toimenpidesuosituks

- 1) *Piha-alueen viemärilinjojen kuntotutkimus ja huuhtelu. Kuntotutkimus rakennuksen sisäisille viemäriputkistoille. (korjaustoimepiteet kuntotutkimuksen perusteella, korjausten kustannuksia ei huomioitu PTS-ehdotuksessa)*
- 2) *Varastorakennuksen ja desinfiointikeskuksen vesijohtojen saneeraus ja vesikalusteiden uusiminen (tekninen käyttöikä täyttymässä)*
- 3) *Varautuminen piha-alueen viemäriputkien ja kaivojen paikallisiin kunnostuksiin pihasaneerauksen yhteydessä.*
- 4) *Lattiakaivojen uusiminen märkätilojen saneerauksen yhteydessä.*
- 5) *Varastorakennuksen kattovesien sadevesiviemäroinnin kunnostustyöt / uusiminen.*



Kuva 109 Alkuperäinen sekoittaja.



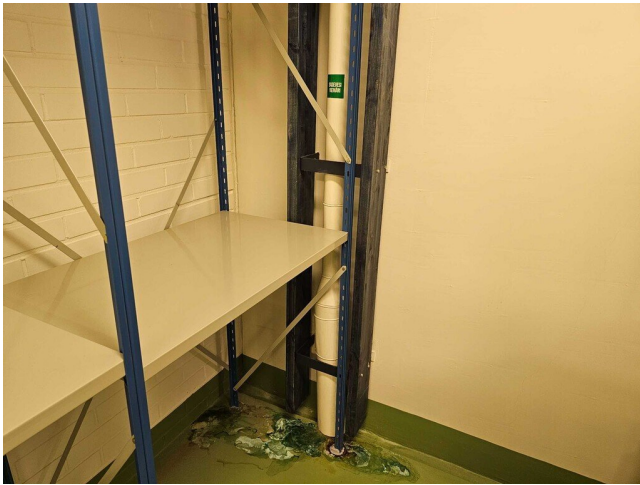
Kuva 110 Alkuperäisiä vesikalusteita.



Kuva 111 Alkuperäisiä vesikalusteita.



Kuva 112 Alkuperäinen lattiakaivo varastorakennuksen pesutilassa.



Kuva 113 Varastorakennuksen vesikaton sadevesiviemäriin on ollut joskus vuotoja.



Kuva 114 Tarkastushetkellä välipohjalaatan pintakosteuslukemat eivät olleet koholla.



Kuva 115 Varastorakennuksen vesikaton sadevesiviemäriin on ollut joskus vuotoja.

6.3.4 Sähköjärjestelmät

Katselmuksessa sähköjärjestelmissä ei havaittu merkittäviä muutoksia tai korjaustoimia vuonna 2018 toteutetun Ramboll Oy:n kuntokatselmusraportin jälkeen. PTS-ehdotuksessa on huomioitu tulevalle 10-vuotisjaksolle vastaavat toimenpiteet, mutta niistä on poistettu rivitalon osuus.

Havainnot

- (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpidesuosituksset

1) Katso kohteen edellinen Kuntokatelmusraportti 2018 Ramboll Oy.



Aleksi Valkeamäki,
Insinööritoimisto Kompassi Oy,
Rakennusinsinööri YAMK
31.3.2025



Kiinteistö Oy Orimattilan UKK-Tie 9

PTS-ehdotus vuosille 2025-2034

Kustannusarvio ja ehdotettu toteutusvuosi													
Koodi	Toimenpide-ehdotukset	Kuntaluokka	Määrä-arvio	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
D6, D7, D8	Viher- ja päällysrakenteet sekä aluevarusteet												
	Piha-alueen korjaukset ja asfaltoinnin uusiminen sekä pohjatyöt	3	2500 m²									100 000	
D9	Ulkopuoliset rakenteet												
	Lastauslaiturien ja ovikatosten puu- ja teräsosien huoltomaalaus	3	160 m²				8 000						
	Autokatoksen puuosien huoltomaalaus	3	130 m²				8 000						
E4	Putkirakenteet												
	Salaojien tarkastus, kuvaus ja huuhtelu*			5 000									
F1, F2	Perustukset, alapohja ja rakennusrunko												
	Varastorakennuksen maanvastaisten seinien ja sokkeleiden vedeneristyksen uusiminen, sekä sorakaistan asennus sokkelien vierelle	2									100 000		
	Varastorakennuksen, autokatoksen ja desinfiointikeskuksen sokkeleiden betonipintojen kunnostus	3	300 m²			20 000							
	Varaston 2 .krs alapohjalaatan halkeamakorjaukset	2		2 000									
	Varaston 1-2 krs. Väli pohjalaatan halkeaman lisäselvitykset ja korjaus	2		5 000									
	Varasto sisäpuolen elastisten liikuntasumausten korjaus / uusiminen	4					5 000		5 000				
	Desinfiointikeskuksen alapohja ja palkkirakenteiden betonikorjaukset	2		5 000									
F3	Julkisivut												
	Julkisivumuurausten elastisten liikuntasumausten uusiminen	3	100 jm.							35 000			
	Varasto: hätäpoistumisteiden ovien aukonylityspalkkien saneeraus	1	14 kpl	30 000									
	Varasto: desinfioimiskeskuksen puoleisen 3.krs aukonylityspalkin tarkastus ja saneeraus	2	1 kpl	3 000									
	Varasto: Vesikaton IV-korotusten julkisivupellitysten maalaus tai uusiminen	2	320 m²				7 000						
	Julkisivujen kuntotutkimus		1 kpl					10 000					
F32, F33	Ikkunat ja ulko-ovet												
	Varasto ja desinfiointikeskus: Ikkunoiden uusiminen	2	145 kpl						120 000				
	Varasto ja desinfiointikeskus: Teräksisten ulko-ovien säätö, tiivistys ja maalaus	3	13 kpl				10 000						
F4	Yläpohjarakenteet ja vesikatto												
	Desinfiointikeskus ja autokatos: Vesikattosaneeraus	1	310 m²	50 000									
	Varasto: Ylösnostopellitysten ja läpivientitiivistysten elastisen massojen tarkastus ja uusinta, viemärin tuuletusputkien puuttuvien kiristysrenkaiden tarkastus ja lisäys, alipainetuulettimien läpivientien tarkastus ja tiivistyskorjaukset	2		3 000									
F5, F6, F7	Liike- ja tuotantotilat sekä yleisilat												
	Varasto: Märkätilojen saneeraus ja lattiakaivojen uusiminen	2	5 kpl			50 000							
	Sisätilojen huoltomaalaukset	3			5 000			5 000			5 000		
LVI	LVI-järjestelmät												
	Energiatalouden parannusselvitys tai kattilalaitoksen saneeraus**				120 000								
	Varasto ja desinfiointikeskus: patteri- sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus				10 000								
	4-putkielementin uusiminen varastoilta desinfiointikeskukselle ja rivitalolle (ei huomioitu UKK-tie 8)				15 000								
	Alkuperäisen lämmöntalteenottokiekon uusinta tulokoneelle TK31							50 000					
	Varasto ja desinfiointikeskus: Alkuperäisten huippumurien uusinta							25 000					
	Varasto ja desinfiointikeskus: Ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmamäärien tarkastussäätö							25 000					
	Piha, varasto ja desinfiointikeskus: Viemärin kuntotutkimus ja huuhtelu. Sisäitäen sadevesiviemärit ja kattokaivot*						15 000						
	Varasto ja desinfiointikeskus: vesijohtosaneeraus ja vesikalusteiden uusiminen									200 000			
	Varaus piha-alueen viemäriputkien ja kaivojen paikalliset kunnostukset											20 000	
Sähkö	Sähköjärjestelmät												
	Tässä on huomioitu vuoden 2018 kuntokatselmusraportin kustannukset (Ramboll Oy) tarkempi erittely kyseisestä raportista. Kyseiset kustannukset on kirjattu näkyviin vuodelle 2034 .												555 000
Yhteensä (sis. Alv 0 %)				103 000 €	150 000 €	70 000 €	53 000 €	115 000 €	125 000 €	235 000 €	105 000 €	120 000 €	555 000 €

*=Mahdolliset saneerauskustannukset määräytyy lisätutkimusten perusteella ja kustannuksia ei ole huomioitu tässä ehdotuksessa

**= PTS-ehdotuksessa on huomioitu nykyisen kattilalaitoksen öljylämmityksen vaatima saneeraus, suositellaan selvittämään mahdollinen siirtyminen esimerkiksi maalämpöön

Yhteensä PTS-kaudella

1 631 000 €

Kuntoluokat

5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6..10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1..5. vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6..10 vuoden kuluessa

2 = vältävä, peruskorjaus 1..5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6..10 vuoden kuluessa

1 = heikko, uusitaan 1..5 vuoden kuluessa