

KIINTEISTÖJEN 10v- PTS-OHJELMA

Virolahden kunta – Salkku A ja B

Tilaaaja: Virolahden kunta

Suunnittelija / raportin laatija: TST Consulting Oy – Tommi Takanen, rakennusinsinööri

Päivämäärä: 7.5.2026

1. Hankkeen tavoite ja sisältö

Tämä pitkän tähtäimen (10 vuoden) kunnossapito- ja huolto-ohjelma (PTS) käsittelee Virolahden kunnan kiinteistöstrategian A ja B salkkujen kiinteistöjä. Raportti sisältää rakennusten arvioidut kunnossapitotaksot ja investointitarpeet. Varsinaiset PTS-taulukot on laadittu Excel-muodossa.

2. Hankkeen toteutus

Hanke on toteutettu tilaajan tilauksen ja aloituskokouksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Tilaajan pyynnöstä kiinteistöille ei tehty kuntoarvioita tässä vaiheessa. Kuntoarviot aikataulutetaan PTS-ohjelman myöhempisiin vaiheisiin.

PTS-ehdotus toimii kiinteistön omistajan työkaluna kunnossapidon suunnittelussa. Katselmukset tehtiin aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta, ja raportissa esitetyt tulokset perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin sekä katselmuksessa tehtyihin havaintoihin.

Raportin toimenpiteet ovat luonteeltaan ohjaavia, eivätkä sellaisenaan toimi korjaustyöselostuksena. Laajempia korjaustoimenpiteitä varten on suositeltavaa laatia erillinen hallittu korjaussuunnitelma ja hankesuunnitelma.

3. Tarkastusmenetelmät ja rajaukset

- Kiinteistöt on katselmoitu aistinvaraisesti sisä- ja ulkopuolelta.
- Kaikki roiskevesille alttiit märkätilat kartoitettiin pintakosteuden tunnistimella
- Katselmuspäivät: Virojoen kiinteistöt 10.4, 14.4, 16.4, muut alueet 17.4 ja 24.4.

Akuuttien havaintojen tekeminen perustuu aistinvaraisiin menetelmiin, märkätilojen pintakosteusmittauksiin ja konsultin rakennustekniseen asiantuntemukseen.

Kuntotutkimuksia, rakenteiden avauksia tai taloteknisten järjestelmien laitteiden tarkastuksia ei ole katselmusten yhteydessä tehty.

Katselmuksessa ja PTS-suunnitelmassa on sovellettu KH-kortin KH 90-00535 Asuinkiinteistön kuntoarvio -ohjeita kevennetyllä menettelyllä.

Tekniset käyttöiät perustuvat Rakennustietosäätiön ohjekorttiin KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (2008). Tekninen käyttöikä kuvaa sitä ajanjaksoa, jonka aikana rakennusosa, järjestelmä tai laite täyttää sille asetetut tekniset vaatimukset ennen uusimistarvetta.

4. Raportointiperiaatteet

PTS-ohjelma on laadittu seuraavien voimassa olevien RT-korttien mukaisesti:

- RT 103765 – Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (rakennustekniikka)
- RT 103766 – Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (talotekniikka)

Toimenpiteet ja kustannusarviot perustuvat näiden korttien ohjearvoihin sekä hyvän rakentamistavan ja kiinteistönpidon periaatteisiin.

Lisäksi PTS-laadinnassa on hyödynnetty seuraavia ohjekortteja: RT 103098 ja RT 103097.

5. Huomioita ja rajoitukset

Raportin arvioissa voi esiintyä epävarmuuksia, koska rakenteellisia tai taloteknisiä järjestelmiä ei ole avattu, eikä rakenteiden sisäisiä kosteuksia ole voitu todentaa ilman purkutöitä. Perusteellisempien riskien selvittäminen edellyttää erillisiä kuntotutkimuksia. Kustannusarviot ovat neliömetripohjaisia arvioita tarkasteluhetkellä. Kustannusarvioiden tarkentaminen tulee tehdä korjaussuunnitelmien laadinnan tai hankesuunnitelmien laadinnan yhteydessä.

Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista raportissa oleva virhe.

Miehikkälässä 7.5.2026

Tommi Takanen

TST Consulting Oy 3480102-5