

# KIINTEISTÖJEN 10v- PTS-OHJELMA

## Miehikkälän kunta – Salkku A ja B

Tilaaaja: Miehikkälän kunta

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

Päivämäärä: 17.12.2025

### 1. Hankkeen tavoite ja sisältö

Tämä pitkän tähtäimen (10 vuoden) kunnossapito- ja huolto-ohjelma (PTS) käsittelee Miehikkälän kunnan suoraan omistamia salkkujen A ja B kiinteistöjä. Raportti sisältää rakennusten arvioidut kunnossapitotaksot ja investointitarpeet. Varsinaiset PTS-taulukot on laadittu Excel-muodossa. Raportointi ei sisällä kiinteistöosakeyhtiöiden eikä asunto-osakeyhtiöiden kohteita, vaikka ne olisivatkin kunnan A tai B salkussa.

### 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 myöhempiin vaiheisiin.

PTS-ehdotus toimii kiinteistön omistajan työkaluna kunnossapidon suunnittelussa. Katselmuksot 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.

### 3. Tarkastusmenetelmät ja rajaukset

- Kiinteistöt on katselmoitu aistinvaraisesti sisä- ja ulkopuolelta.
- Rivitalot on tarkastettu vain ulkopuolelta; asuntoihin ei menty sisälle.
- Katselmukspäivät: rivitalot 14.11.2025, muut kiinteistöt 18.–20.11.2025.

Akuuttien havaintojen tekeminen perustuu ainoastaan aistinvaraisiin menetelmiin 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, pintakosteuksia ei ole kartoitettu ja kuntoarvioita ei ole tehty. Perusteellisempien riskien selvittäminen edellyttää erillisiä kuntotutkimuksia.

Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista raportissa oleva virhe.

Miehikkälässä 17.12.2025

Tommi Takanen

TST Consulting Oy 3480102-5