Kattokorjaamo

KESTÄVIÄ KATTOJA, KESTÄVÄÄ TULEVAISUUTTA

MALLIRAPORTTI

RAPORTTI NRO
KKT-2026-0912

PÄIVÄMÄÄRÄ
18.9.2026

RAPORTTI TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

KATTOKUNTOTARKASTUS

KOHDE

Asunto Oy Esimerkkiranta

Esimerkkiranta 2, 20100 Turku



KATON KUNTO
KL 2 · Välttävä
Käyttöikää 1–3 v · korjauksilla 10–15 v

KATTOTURVA
Välttävä
Varusteet eivät täytä nykyvaatimuksia

PALOTURVALLISUUS
Heikko
Palokatkoissa avoimia läpivientejä

SUOSITUS
Korjaukset nyt, pesu ja maalaus 2028
Korjaukset nyt 19 900–33 000 €

TILAAJA

Asunto Oy Esimerkkiranta
Isännöitsijä Esimerkki, Isännöinti Esimerkki Oy
Esimerkkiranta 2
20100 Turku

TARKASTUSTIEDOT

Tarkastuspäivä	15.9.2026
Raportin pvm	18.9.2026
Tarkastaja	Markus Nurmio
Pätevyys	Kattokuntotutkija-PRO (TTS)
Yhteyshenkilö	Miika Nygård
Puhelin	040 777 4655
Sähköposti	miika.nygard@kattokorjaamo.fi

YHTEENVETO

Asunto Oy Esimerkkiranta · Esimerkkiranta 2, 20100 Turku

ARVIO KATON KUNNOSTA

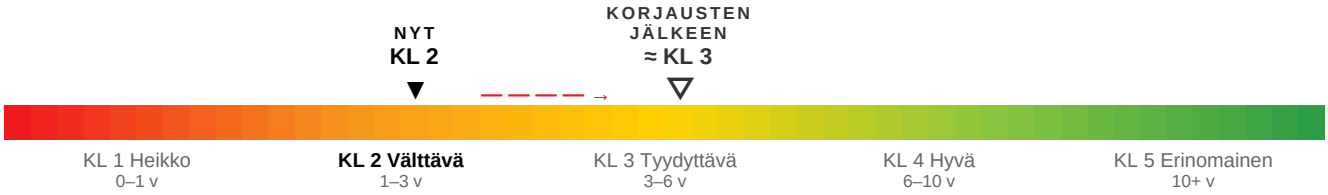
Peltikatteen käyttöikää voidaan jatkaa korjauksilla 10–15 vuotta. Vuotojen aiheuttajat, irronnut kate, räystäät sekä yläpohjan palokatkot on korjattava nyt.

Asuntoihin tulevat vuodot johtuvat parvekekattojen ylösnostopellityksistä ja avoimesta räystäästä. Yläpohjan tarkastuksessa havaittiin lisäksi, että palokatkoseinät eivät nykyisellään estä palon ja savun leviämistä. Korjaukset (arvio 19 900–33 000 €) poistavat vuotoriskit ja palauttavat palo-osastoinnin toimivuuden.

Katon kunto

Nyt: **KL 2 · Välttävä**

Käyttöikää 1–3 v · korjauksilla 10–15 v



Vuodet = arvioitu jäljellä oleva käyttöikä.

Kuntoluokan peruste. Kokonaiskuntoluokka määräytyy vesikatteen kunnon mukaan. Kate on pääosin ehjä, mutta likaantunut ja maalipinnaltaan haalistunut, ja A-rapun kohdalla kiinnikkeet ovat irronneet. Heikoiksi arvioidut pellitykset, räystäät ja palokatkot ovat paikallisesti korjattavissa, ja ne on nostettu korjaustarpeissa kiireellisiksi.

Kattoturvallisuus

Nyt: **Välttävä**

Kiinnityspisteet ja tikkaat korjattava



Kattoturva. Kattoturvavarusteet eivät täytä nykyisiä vaatimuksia eivätkä kelpaa turvaköyden kiinnityspisteiksi, ja vanhimmat varusteet ovat alkaneet ruostua. Tarkemmin kohdassa Kattoturvallisuus.

Paloturvallisuus (yläpohja)

Nyt: **Heikko**

Palokatkot korjattava



Palo-osastointi. Yläpohjan palokatkoseinien läpi on viety putkia ja kaapeleita tiivistämättä, ja palokatkon ovi ei ole tiivis. Palo ja savu pääsevät yläpohjan kautta rappukäytävästä toiseen. Tarkemmin kohdassa Yläpohja ja paloturvallisuus.

Katon osa-alueet

Osa-alue	Kunto	Havainto ja toimenpide
A · Vesikate	**Välttävä** ■■□□□	Kate likainen ja haalistunut, kiinnikkeitä irronnut A-rapulla.
B · Liitokset ja pellitykset	**Heikko** ■□□□□	Ylösnostoista puuttuu myrskyhaka – asuntojen vuotojen aiheuttaja.
C · Räystäät	**Heikko** ■□□□□	Isot raot ja laho räystäslauta – lunta ja vettä yläpohjaan.
D · Läpiviennit ja vedenohjaimet	**Välttävä** ■■□□□	Tuuletusputket haperoituneet, vedenohjainten tiivistykset vanhoja.
E · Yläpohja	**Välttävä** ■■□□□	Kosteusjälkiä vuotokohdalla ja vedenohjaimen kohdalla.
F · Palo-osastointi ja palokatkot	**Heikko** ■□□□□	Palokatkoissa avoimia läpivientejä, ovi ei tiivis – korjataan heti.

Perustelut ja havaintokuvat osa-alueittain seuraavilla sivuilla.

Korjaustarpeet priorisoituna

Toimenpiteet on jaettu kolmeen kiireellisyysluokkaan. Luokat 1 ja 2 suositellaan tehtäväksi nyt, luokka 3 suunnitellaan pitkän aikavälin suunnitelmaan (PTS).

1 AKUUTTI

Korjataan heti – poistaa vuoto- ja vaurioriskin

TOIMENPIDE · AJANKOHTA · ARVIO (ALV 0 %)		
Parvekekattojen ylösnostopellitysten korjaus *Myrskyhaat ja myrskypellitykset, rivipeltien taitteiden tiivistys* **Ajoitus:** Vuodon todennäköisin aiheuttaja: vesi nousee tuulen mukana rakenteisiin.	Syksy 2026	**2 500–4 000 €**
Räystäiden korjaus *Lahot räystäslaudat uusitaan, räystäspellitykset ja rakojen umpeutus* **Ajoitus:** Raoista pääsee lunta ja vettä yläpohjaan jo tulevana talvena.	Syksy 2026	**4 000–6 500 €**
Irronneen katteen kiinnitys A-rapun alueella *Irronneet kiinnikkeet ja pellit uusitaan, ympäröivä alue tarkastetaan* **Ajoitus:** Myrskytuuli voi irrottaa pellin kokonaan.	Syksy 2026	**3 500–6 000 €**
Yläpohjan palokatkojen korjaus *Läpivientien palokatkot, palokatkon oven tiivistys ja sulkeutuminen, merkinnät* **Ajoitus:** Henkilöturvallisuus: palo-osastoinnin on toimittava aina.	Syksy 2026	**1 800–3 200 €**
Kattoturvavarusteiden uusiminen *Kiinnityspisteet, kulkusillat ja tikkaat nykyvaatimusten mukaisiksi* **Ajoitus:** Kattoturvan puutteet luokitellaan aina kiireellisiksi.	Syksy 2026	**4 500–7 000 €**

2 YLLÄPITÄVÄ

Säilyttää katon kunnon ja jatkaa käyttöikää

TOIMENPIDE · AJANKOHTA · ARVIO (ALV 0 %)		
Tuuletusputkien uusiminen *Haperoituneet putket, pakkasmanttelit ja yläpohjan eristeet* **Ajoitus:** Haperoitunut putki halkeaa pakkasella.	Kevät 2027	**1 500–2 500 €**
Muuripellitysten korjaus *Taitekohdat, myrskyhaka ja puuttuvat päätypellitykset* **Ajoitus:** Samat puutteet kuin vuotaneissa kohdissa.	Kevät 2027	**1 200–2 200 €**
Vedenohjainten tiivistys ja konehuonekattojen puhdistus *Saumat vedeneristysmassalla, sammal ja lokinpesä pois* **Ajoitus:** Kosteusjälkiä on jo yläpohjan laudoituksessa.	Kevät 2027	**900–1 600 €**

Korjaukset nyt yhteensä (luokat 1–2) **19 900–33 000 €**

Hinta-arviot perustuvat tyypilliseen markkinahintatasoon (alv 0 %). Ne tarkentuvat tarjouslaskennassa.

3 ENNAKOIVA

Suunnitellaan PTS:ään ja budjetoidaan

TOIMENPIDE · AJANKOHTA · ARVIO (ALV 0 %)		
Katon pesu ja maalaus *Koko kate n. 1 900 m², pesu, ruosteenesto ja maalaus* **Ajoitus:** Maalipinta on haalistunut; maalaus jatkaa katteen käyttöikää.	2028	**28 000–42 000 €**

Vaihtoehdot ja katon käyttöikä

Katon tulevaisuudelle on kolme vaihtoehtoa. Suosittelemme korjauksia nyt ja katon pesua ja maalausta vuonna 2028: peltikatteen käyttöikä jatkuu 10–15 vuotta, ja kallis saneeraus siirtyy pitkälle tulevaisuuteen.

Ei toimenpiteitä

KUSTANNUS (ALV 0 %)

0 €

VAIKUTUS KÄYTTÖIKÄÄN

Vuodot jatkuvat

Vuodot asuntoihin jatkuvat, irronnut kate voi lähteä myrskyssä, ja palo-osastointi jää puutteelliseksi.

SUOSITUS

Korjaukset nyt + maalaus 2028

KUSTANNUS (ALV 0 %)

19 900–33 000 €

VAIKUTUS KÄYTTÖIKÄÄN

+10–15 vuotta

Vuodot loppuvat, palokatkot ja kattoturva saatetaan kuntoon. Pesu ja maalaus 2028 (arvio 28 000–42 000 €) suojaa katteen.

Saneeraus heti

KUSTANNUS (ALV 0 %)

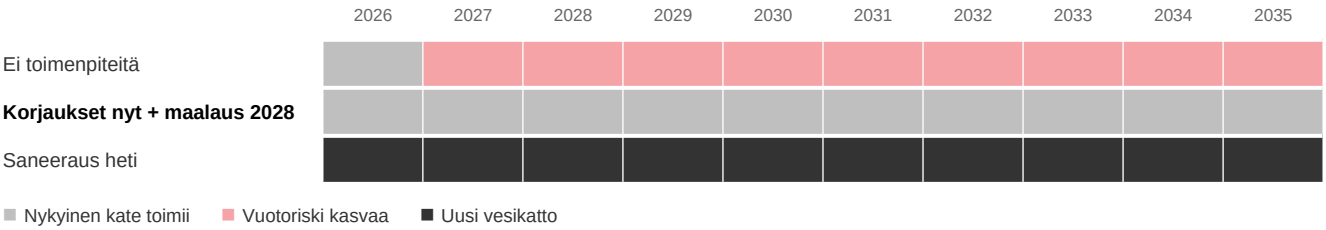
170 000–220 000 €

VAIKUTUS KÄYTTÖIKÄÄN

Uusi vesikatto nyt

Peltikate on vielä korjattavissa. Saneeraus nyt olisi ennenaikainen ja kallis.

KATON TILA VUOSITTAIN



Ympäristövaikutus. Peltikatteen käyttöiän jatkaminen korjauksilla ja maalauksella vähentää rakennusjätettä ja materiaalien käyttöä ja pienentää hiilijalanjälkeä ennenaikaiseen uusimiseen verrattuna.

Kattoturvallisuus

Katolla huolletaan säännöllisesti konehuoneita ja läpivientejä, mutta kattoturvavarusteet eivät täytä nykyisiä vaatimuksia, eivätkä ne kelpaa turvaköyden kiinnityspisteiksi. Kattoturva on arvioitu välttäväksi.

Kattoturvataso

Nyt: **Välttävä**

Korjausten jälkeen ≈ Hyvä



Kattoturvavarusteet

Varuste	Tila	Vaatimus / ohje	Toimenpide
Turvaköyden kiinnityspisteet	**Puuttuu**	SFS-EN 795; RT 85-11132	Asennetaan
Kulkusillat	**Puutteellinen**	SFS-EN 516; RT 85-11132	Uusitaan
Kattotikkaat	**Puutteellinen**	RT 85-11132	Uusitaan
Lumiesteet	**Ruostuneet**	RT 85-11132	Uusitaan
Kulkuyhteys katolle	**Kunnossa**	YM 1007/2017, 25 §	–

MIKSI KATTOTURVA ON OTETTAVA VAKAVASTI

Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että katolle ja sen säännöllistä käyntiä vaativiin laitteisiin on turvallinen kulkutie (YM:n asetus 1007/2017, 25 §).

Katolla työskentelevät on suojattava putoamiselta (valtioneuvoston asetus 205/2009). Kerrostalon katolla putoamisen seuraukset ovat aina vakavat.

Suositus. Kattoturvavarusteet uusitaan nykyvaatimusten mukaisiksi korjausten yhteydessä syksyllä 2026 (luokka 1, arvio 4 500–7 000 €).

VAATIMUKSET JA OHJEET

- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 25 §
- RT 85-11132 / KH 90-00537 Vesikaton turvavarusteet
- SFS-EN 795 Kiinnityslaitteet; SFS-EN 516 Kattokulkutiet
- Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta 205/2009

Yläpohja ja paloturvallisuus

Yläpohjaan oli kulku ja riittävästi tilaa, joten yläpohja ja sen palo-osastointi tarkastettiin osana kattokuntotarkastusta. Palokatkoissa havaittiin puutteita, jotka heikentävät palo-osastointia. Paloturvallisuus on arvioitu heikoksi, ja puutteet korjataan kiireellisinä.

Paloturvallisuus

Nyt: **Heikko**

Korjausten jälkeen ≈ Hyvä



Mitä yläpohjasta tarkastettiin

- ✓ Yläpohjan tuuletus ja kosteus Tarkastettu
- ✓ Puurakenteet ja eristeet Tarkastettu
- ✓ Palokatkoseinien ulottuminen vesikattoon Tarkastettu
- ✓ Läpivientien palokatkot Tarkastettu
- ✓ Palokatkon ovet ja luukut Tarkastettu
- ✓ Palokatkojen merkinnät Tarkastettu

Palo-osastoinnin havainnot

Kohde	Tila	Vaatimus / ohje	Toimenpide
Läpiviennit palokatkoseinässä	**Puuttuu**	YM 848/2017, 18 §; RIL 270-2018	Palokatkotaan CE-merkityillä tuotteilla
Palokatkon ovi	**Ei tiivis**	YM 848/2017; RIL 270-2018	Tiivistetään, itsesulkeutuva
Seinän ja aluslaudoituksen liitos	**Rako n. 1 m**	YM 848/2017; RIL 270-2018	Tiivistetään palokatkomassalla
Palokatkomerkinnät	**Puuttuu**	RIL 270-2018	Merkitään ja dokumentoidaan
Palokatkoseinien rakenne	**Kunnossa**	YM 848/2017	–

MIKSI PALO-OSASTOINTI ON OTETTAVA VAKAVASTI

Osastoivan rakennusosan läpi johdetut putket, kanavat ja johdot eivät saa heikentää rakennusosan osastoivuutta (YM:n asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 18 §).

Kiinteistön omistaja vastaa paloturvallisuutta edistävien rakenteiden kunnossapidosta (pelastuslaki 379/2011). Puutteellinen palo-osastointi on siksi myös hallituksen vastuukysymys.

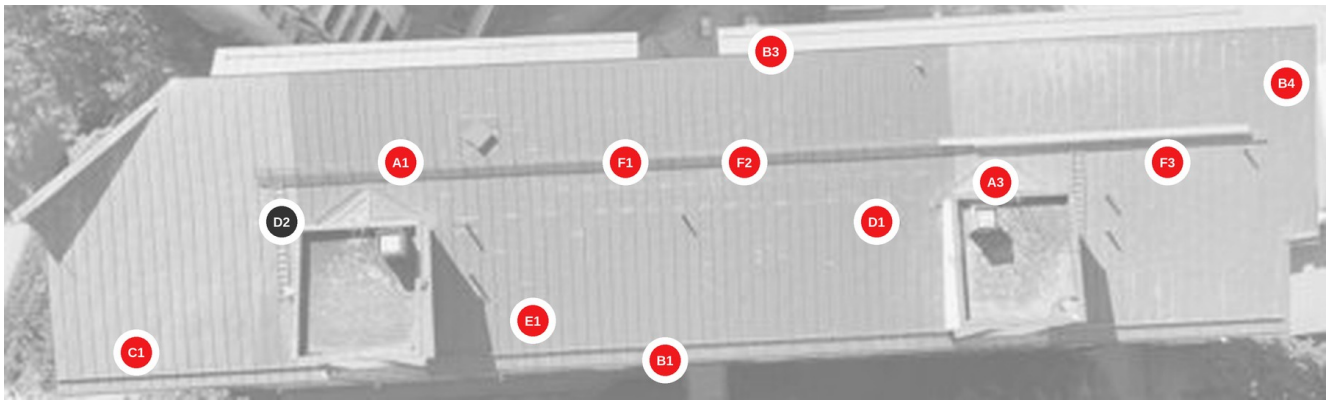
Puutteet ovat yleisiä: Suomen Pelastusalan Palveluyritysten Liiton (SPPL) selvityksen 2024–2025 mukaan 12 %:ssa rivitalopaloista palo-osastointi ei pitänyt, ja tuli levisi viereiseen asuntoon yläpohjan kautta.

Suositus. Palokatkot korjataan samalla käynnillä vuotojen korjausten kanssa syksyllä 2026 (luokka 1, arvio 1 800–3 200 €). Korjaukset tekevät henkilösertifioidut palokatkoasentajamme, ja työ dokumentoidaan RIL 270-2018 -ohjeen mukaisesti kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

VAATIMUKSET JA OHJEET

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 18 § Läpiviennit osastoivissa rakenteissa
- RIL 270-2018 Palokatko-ohje
- Pelastuslaki 379/2011

Kattokartta ja havaintopisteet



● Puute tai korjaustarve ● Kunnossa / huomio *Merkit dronekuvaan, ei mittakaavassa. Yläpohjan havainnot (E, F) on merkitty vesikaton kohdalle.*

A1 A-rapun kohdalla rivisaumojen kiinnikkeet ovat irronneet ja kate noussut ylös; osa kiinnikkeistä on irronnut kokonaan.

A3 B-rapun konehuoneen vieressä katteessa oli reikä; paikattu tarkastuksessa vedeneristysmassalla ja kankaalla.

B1 Ylösnostopellityksen takana rivipeltiin ei ole tehty myrskyhakaa, joka estäisi veden nousun tuulen mukana rakenteisiin.

B3 Muuripellityksessä vuotava sauma; tiivistetty tarkastuksessa vedeneristysmassalla ja kankaalla.

B4 Muuripellityksen päädystä puuttuvat pellitykset.

C1 Räystäällä on isot raot, joista tuulen mukana pääsee lunta ja vettä yläpohjaan.

D1 Tuuletusputket ovat erittäin haperoituneita, ja pakkasmanttelit puuttuvat.

D2 Hissikonehuoneiden vedenohjainten tiivistykset ovat haperoituneet.

E1 Vuodon kohdalla korotetun elementin villoissa on kosteuden jälkiä koko eristetyn osuuden pituudelta.

F1 Palokatkoseinän läpi on viety viemäriputkia ja sähkökaapeleita ilman palokatkotuotetta; aukot ovat avoimia.

F2 Palokatkon ovi ei ole tiivis eikä lukittava, ja se jää auki.

F3 Palokatkoseinän ja aluslaudoituksen liitoksessa on noin metrin matkalla rako, josta valo näkyy läpi.

Tarkastusolosuhteet ja rajoitukset

Tarkastuspäivä	15.9.2026 klo 8–13
Sää	Pouta, +14 °C, kohtalainen tuuli
Katon pinta	Kuiva
Menetelmä	Aistinvarainen tarkastus vesikatolla ja yläpohjassa, dronekuvaus
Välineet	Drone, pintakosteusosoitin, kamera
Tarkastettu ala	Koko vesikatto ja yläpohja, palokatkot

MITÄ EI VOITU TODETA

- Rakenneavauksia ei tehty, joten eristeiden kosteutta ei voitu mitata kuin pinnasta.
- Palokatkojen EI-luokkaa ei voitu todentaa, koska merkinnät puuttuvat.
- Pihakannen kantavuutta nostokalustolle ei selvitetty; se on tarkistettava ennen korjauksia.

Rajoitukset eivät muuta johtopäätöstä. Kastuneiden eristeiden laajuus tarkentuu vuotojen korjauksen yhteydessä.

PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN

A Vesikate

KUNTO
Välttävä

Rivisaumapeltikate on pääosin ehjä, mutta likaantunut ja maalipinnaltaan haalistunut. A-rapun kohdalla kiinnikkeet ovat irronneet ja kate on noussut ylös.

HAVAINNOT

A1 A-rapun kohdalla rivisaumojen kiinnikkeet ovat irronneet ja kate noussut ylös; osa kiinnikkeistä on irronnut kokonaan (kuvat 1–2).

A2 Kate on likaantunut kauttaaltaan ja maalipinta osittain haalistunut. Keskiosan kate on aiemmin uusittu (kuvat 3–4).

A3 B-rapun konehuoneen vieressä katteessa oli reikä; paikattu tarkastuksessa vedeneristysmassalla ja kankaalla (kuvat 5–6).

A4 Hissikonehuoneiden katot ovat sammaloituneet, toisella vanha lokinpesä (kuvat 3, 7).

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

Irronnut kate liikkuu tuulessa, ja kiinnitykset löystyvät myös ympäriltä. Haalistunut maalipinta ei enää suojaa terästä, mutta pesu ja maalaus palauttavat suojauksen.

JOS EI KORJATA

Myrskytuuli voi irrottaa pellin kokonaan. Maalaamaton pinta alkaa ruostua, ja katteen käyttöikä lyhenee.

SUOSITUS

Irronnut kate kiinnitetään nyt. Katto pestään ja maalataan vuonna 2028.



Kuva 1. Rivisaumojen kiinnitykset irronneet, kate noussut ylös.



Kuva 2. Alue, jolla kiinnikkeitä on irronnut.



Kuva 3. Konehuoneen katto likainen ja roskaantunut.



Kuva 4. Vanhoja paikkauksia rivisaumoissa.

LISÄKUVAT

A Vesikate – lisäkuvat

KUNTO
Välttävä

Katteen pinta ja aiemmat paikkaukset eri puolilla kattoa.



Kuva 5. Reikä katteessa B-rapun konehuoneen vieressä.



Kuva 6. Reikä paikattu vedeneristysmassalla ja kankaalla.



Kuva 7. Konehuoneen katto sammaloitunut.



Kuva 8. Yleiskuva katosta.

PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN

B Liitokset ja pellitykset

KUNTO
Heikko

Parvekekattojen ylösnostopellitykset ovat asuntoihin tulevien vuotojen todennäköisin aiheuttaja. Sama puute toistuu muuripellityksissä.

HAVAINNOT

B1 Ylösnostopellityksen takana rivipeltiin ei ole tehty myrskyhakaa, joka estäisi veden nousun tuulen mukana rakenteisiin (kuva 9).

B2 Rivipeltien taitteet on tehty puutteellisesti eivätkä ne kestä vedenpainetta (kuva 10).

B3 Muuripellityksessä vuotava sauma; tiivistetty tarkastuksessa vedeneristysmassalla ja kankaalla (kuvat 11–12).

B4 Muuripellityksen päädystä puuttuvat pellitykset (kuva 15).

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

Kun tuuli painaa vettä pellin alle, myrskyhaan puuttuminen päästää veden suoraan rakenteisiin. Siksi vuodot ilmenevät erityisesti sateella ja tuulella.

JOS EI KORJATA

Vuodot asuntoihin A29 ja A30 jatkuvat, ja kastuneet rakenteet ja pinnat vaurioituvat lisää.

SUOSITUS

Myrskyhaat ja -pellitykset lisätään ja taitteet tiivistetään nyt. Muuripellitykset korjataan samalla periaatteella.



Kuva 9. Ylösnostopellityksen takana ei myrskyhakaa.



Kuva 10. Rivipeltien taitteet tehty puutteellisesti.



Kuva 11. Vuotava sauma muuripellityksessä.



Kuva 12. Sauma tiivistetty vedeneristysmassalla ja kankaalla.

LISÄKUVAT

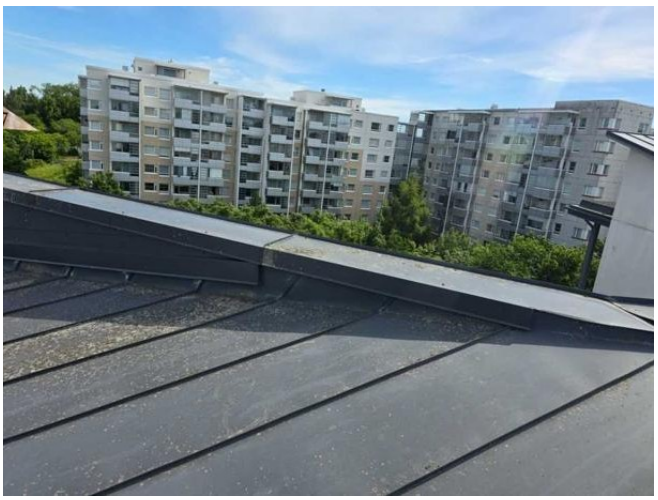
B Liitokset ja pellitykset – lisäkuvat

KUNTO
Heikko

Vuotokohta parvekekatolla sekä muut pellitysten havainnot.



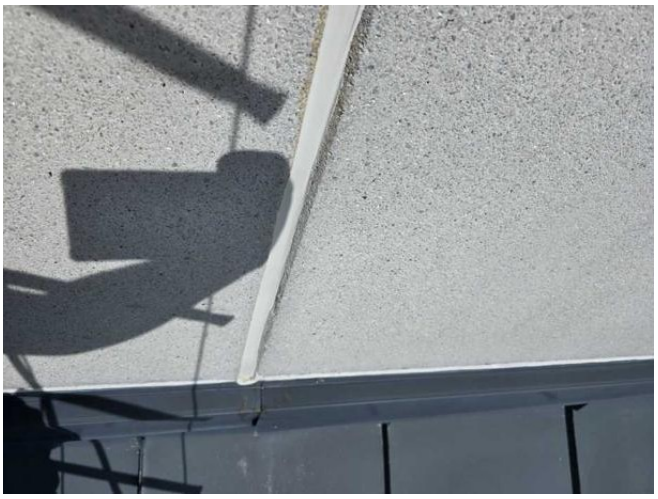
Kuva 13. Vuotopaikan kohdalla parvekekaton alla on lämmin tila.



Kuva 14. Huoltomiesten löytämän vuodon kohdalla muuri.



Kuva 15. Muuripellityksen päädystä puuttuvat pellitykset.



Kuva 16. Elementtisauma vuotokohdan yläpuolella on hyväkuntoinen.

C PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN
Räystäät

KUNTO
Heikko

Ylemmän katto-osuuden räystäs on avoin: raoista pääsee tuulen mukana lunta ja vettä yläpohjaan, ja räystäslauta on lahonnut koko mitaltaan.

HAVAINNOT

C1 Räystäällä on isot raot, joista tuulen mukana pääsee lunta ja vettä yläpohjaan (kuva 17).

C2 Räystäslauta on lahonnut koko räystään mitalta (kuvat 18–20).

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

Räystäs on osa yläpohjan tuuletusta, mutta liian suuret raot päästävät sisään myös lunta ja viistosadetta.

JOS EI KORJATA

Lumi ja vesi kastelevat yläpohjan eristeitä talvisin, ja laho räystäslauta voi pudota.

SUOSITUS

Räystäslaudat uusitaan ja räystäspellitykset asennetaan nyt, tuuletus säilyttäen.



Kuva 17. Räystäällä isot raot.



Kuva 18. Räystäslauta laho koko mitalta.



Kuva 19. Räystäslauta lahonnut.



Kuva 20. Räystäslauta lahonnut.

PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN

D Läpiviennit ja vedenohjaimet

KUNTO
Välttävä

Viemärin tuuletusputket ovat erittäin haperoituneita, ja niistä puuttuvat pakkasmanttelit. Vedenohjainten tiivistykset ovat ikääntyneet.

HAVAINNOT

D1 Tuuletusputket ovat erittäin haperoituneita, ja pakkasmanttelit puuttuvat (kuvat 21–22).

D2 Hissikonehuoneiden vedenohjainten tiivistykset ovat haperoituneet (kuva 23).

D3 Tuuletusputkien eristeitä on purettu tai tippunut yläpohjan puolella (kuva 24).

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

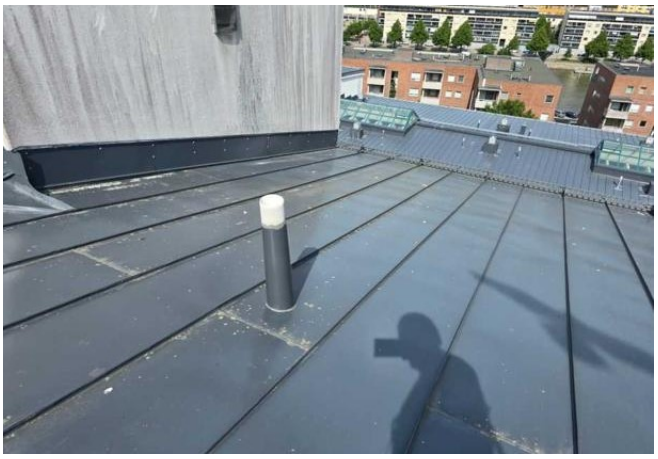
Haperoitunut muoviputki halkeaa pakkasella, ja eristämätön putki kerää kosteutta yläpohjaan.

SUOSITUS

Tuuletusputket uusitaan pakkasmanttelein ja eristeet korjataan keväällä 2027. Vedenohjainten saumat tiivistetään samalla.



Kuva 21. Tuuletusputki haperoitunut.



Kuva 22. Tuuletusputki haperoitunut.



Kuva 23. A-rapun vedenohjain.



Kuva 24. Tuuletusputken eristeet tippuneet yläpohjassa.

PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN

E Yläpohja

KUNTO
Välttävä

Yläpohja tarkastettiin koko alueelta. Vuotokohdan kohdalla eristeissä ja parvekekaton tukipalkeissa on kosteuden jälkiä, samoin aluslaudoituksessa vedenohjaimen kohdalla.

HAVAINNOT

E1 Vuodon kohdalla korotetun elementin villoissa on kosteuden jälkiä koko eristetyn osuuden pituudelta (kuvat 25–27).

E2 Parvekekaton tukipalkeissa on kosteuden jättämiä jälkiä (kuva 28).

E3 Aluslaudoituksessa on kosteusjälkiä vedenohjaimen kohdalla (kuvat 29–30).

E4 Kantavat puurakenteet ovat muilta osin ehjät, ja tuuletus toimii. (kunnossa)

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

Jäljet vahvistavat vuotoreitin parvekekattojen ylösnostoista. Kun vuodot korjataan, rakenteet kuivuvat tuulettuvassa yläpohjassa.

JOS EI KORJATA

Toistuva kastuminen heikentää eristeitä ja puurakenteita ja voi aiheuttaa mikrobikasvua.

SUOSITUS

Vuotojen korjauksen jälkeen kastuneet eristeet tarkastetaan uudelleen ja vaihdetaan tarvittaessa.



Kuva 25. Vuodon paikka yläpohjassa.



Kuva 26. Kosteusjälkiä villoissa koko eristetyn osuuden pituudelta.



Kuva 27. Jälki sijoittuu parvekekatoksen puolelle.



Kuva 28. Parvekekaton tukipalkeissa kosteusjälkiä.

LISÄKUVAT

E Yläpohja – lisäkuvat

KUNTO
Välttävä

Aluslaudoituksen kosteusjäljet vedenohjaimen kohdalla.



Kuva 29. Kosteusjälkiä aluslaudoituksessa.



Kuva 30. Kosteusjälkiä vedenohjaimen kohdalla.

F PERUSTELUT OSA-ALUEITTAIN
Palo-osastointi ja palokatkot

KUNTO
Heikko

Yläpohjan palokatkoseinät erottavat rappukäytävien yläpohjat toisistaan. Seinien läpi on viety putkia ja kaapeleita tiivistämättä, ja palokatkon ovi ei ole tiivis.

HAVAINNOT

F1 Palokatkoseinän läpi on viety viemäriputkia ja sähkökaapeleita ilman palokatkotuotetta; aukot ovat avoimia (kuva 31).

F2 Palokatkon ovi ei ole tiivis eikä lukittava, ja se jää auki (kuva 32).

F3 Palokatkoseinän ja aluslaudoituksen liitoksessa on noin metrin matkalla rako, josta valo näkyy läpi.

F4 Palokatkoista puuttuvat merkinnät (EI-luokka, tuote, asentaja, päivämäärä).

F5 Palokatkoseinät ovat rakenteeltaan ehjät ja ulottuvat muilta osin vesikattoon asti. (kunnossa)

MITÄ TÄMÄ TARKOITTAA

Palokatkoseinän tehtävä on estää palon ja savun leviäminen yläpohjan kautta rappukäytävästä toiseen. Avoin läpivienti tai tiivistämätön ovi tekee seinästä tehottoman.

JOS EI KORJATA

Tulipalossa savu ja palo pääsevät yläpohjan kautta laajalle alueelle. Puute on myös kiinteistön omistajan vastuukysymys.

SUOSITUS

Läpiviennit palokatkotaan CE-merkityillä tuotteilla, ovi tiivistetään ja varustetaan itsesulkeutuvaksi, ja palokatkot merkitään. Korjaukset tekevät sertifioidut palokatkoasentajamme.

Huomio: *Palokatkot tarkastettiin, koska yläpohjaan oli kulku ja riittävästi tilaa. Tarkastus on osa Kattokorjaamon kattokuntotarkastusta.*



Kuva 31. Palokatkoseinän läpi on viety putkia ja kaapeleita tiivistämättä.



Kuva 32. Palokatkon ovi ei ole tiivis eikä lukittava.

Liite: Kohdetiedot ja tarkastuksen perusteet

Tilaaja ja kohde	Asunto Oy Esimerkkiranta, Esimerkkiranta 2, 20100 Turku
Rakennus	Kerrostalo, kaksi porrasta (A ja B), parvekekatot
Kattotyyppi	Harjakatto, tuulettuva yläpohja
Katemateriaali	Rivisaumapelti, maalattu; keskiosa aiemmin uusittu
Vesikattoala	n. 1 900 m² (arvio)
Yläpohja	Kulku rappukäytävistä, riittävä tila tarkastukseen
Palo-osastointi	Palokatkoseinät porrashuoneiden välillä, palokatkon ovi
Sadeveden poisto	Räystäskourut ja syöksyt
Lähtötiedot	Asukkaiden vuotoilmoitukset (A29, A30), huoltoyhtiön havainnot

KUNTOLUOKAT (KATON KUNTO)

- KL 1 Heikko 0–1 v
- **KL 2 Välttävä** ← tämä kohde 1–3 v
- KL 3 Tyydyttävä 3–6 v
- KL 4 Hyvä 6–10 v
- KL 5 Erinomainen 10+ v

Vuodet = arvioitu jäljellä oleva käyttöikä.

KATTOTURVATASOT

- Heikko 0–1 v
- **Välttävä** ← tämä kohde 1–3 v
- Tyydyttävä 3–6 v
- Hyvä 6–10 v
- Erinomainen 10+ v

Vuodet = aika, jonka kuluessa korjaustarve syntyy.

Arvioinnin perusteet

Tarkastus tehtiin aistinvaraisesti vesikatolla ja yläpohjassa. Kaikki osa-alueet (A–F) käytiin läpi, mukaan lukien yläpohjan palo-osastointi ja palokatkot, ja havainnot kuvattiin. Raportissa on 32 numeroitua havaintokuvaa. Rakenneavauksia ei tehty.

Arvio on laadittu seuraavien ohjeiden ja julkaisujen periaatteiden mukaisesti:

- RT 85-10738 Vesikaton korjaus. Korjausrakentaminen
- RT 85-11132 / KH 90-00537 Vesikaton turvavarusteet
- RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (2025)
- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
- RIL 270-2018 Palokatko-ohje
- Pelastuslaki 379/2011
- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 25 §
- Kattoliitto ry: Toimivat katot 2025

KUNTOTARKASTAJA

Markus Nurmio
Kattoasiantuntija, Kattokorjaamo

PÄTEVYYS

Kattokuntotutkija-PRO (KKT-PRO-TTS), Työtehoseuran (TTS) sertifioima pätevyys · 5 vuoden kokemus kattojen kuntotarkastuksista ja korjauksista

p. 040 484 1606
markus@peltiassat.fi

YHTEYSHENKILÖ

Miika Nygård
Kattoasiantuntija, Kattokorjaamo
p. 040 777 4655
miika.nygard@kattokorjaamo.fi

LIITTEET

- Tarjous suositelluista korjauksista
- Kuvakansio – kaikki tarkastuskuvat

Markus Nurmio, kattokuntotarkastaja

18.9.2026
Päiväys

Vastuunrajaus. Raportti on laadittu toimeksiannosta, ja sen johtopäätökset, suositukset ja ehdotukset perustuvat vesikatolla ja yläpohjassa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin. Raportin perusteella ei voida sulkea pois mahdollisuutta, että muualla rakenteissa olisi piilossa olevia rakennusvirheitä tai vaurioita. Kustannusarviot ovat suuntaa-antavia ja tarkentuvat suunnittelussa ja tarjouslaskennassa.