

KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT Talonrakennustekniikka

KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT Rakennustekniikka

Tässä ohjelmassa esitettävät kiinteistön rakentamisen, rakennuksen ja aluerakentamisen keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusväli, huoltoväli ja kunnossapitajakaksot.

Tietoa voidaan käyttää lähtökohtana mm. kunnossuunnitelmien, kunnostarkastusten, energiatutkimusten, kunnostuskorjausten ja kunnossapitosuunnitelmien sekä kunnossuunnittelun ja yleisen kunnossuunnittelun, huoltotöiden ja aluerakentamisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjelmien, huoltokäytön laatimiseen.

Taloteknisten järjestelmien käyttöiät ja kunnossapitajakaksot kootaan ohjelmassa RT 103/2014 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakaksot, Talotekniikka.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 YLEISTÄ
- 2 KÄYTTÖIÄT
- 3 KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT
KUNNOSSAPITOJAKSOT JA OHJEET

1 YLEISTÄ

Taloteknisten käyttöiät esitetään edellytyksin, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusperusteena esitettävien ohjeiden mukaisesti ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyvä rakennustapa ja että suunnitellut kunnossapito-, huolto- ja huoltokorjaukset on tehty ja käyttöiä pidetty noudatettuna. Rakennuksen käyttöikä ei ole määrätty tässä ohjelmassa. Se määritellään rakennuksen suunnitellun käyttöikänsä ja käyttöiän mukaan. Käyttöikä on se aika, jolloin rakennus on suunnitellun käyttöikänsä ja käyttöiän mukaisesti käytettävissä. Ohjelmassa pidetään noudatettujen ohjeiden lisäksi kiinni siitä, että rakennus on suunnitellun käyttöiän ja huolto-ohjelmien mukaisesti käytettävissä.

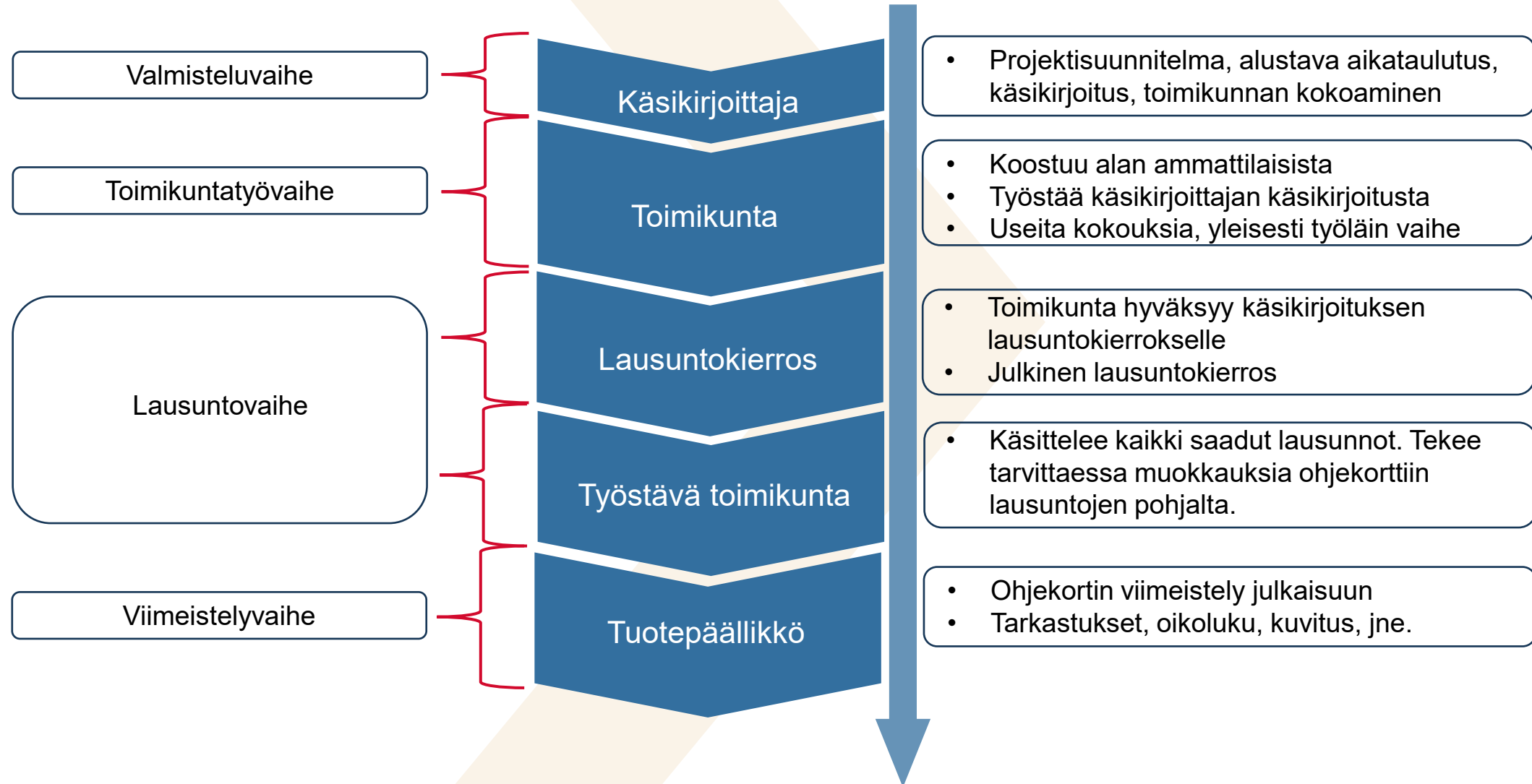
Taloteknisten käyttöiät esitetään alustavasti. Käyttöiä ei ole tarkoitettu rakennuksen tai järjestelmän käyttöiän määrittämiseksi. Käyttöiä ei ole tarkoitettu rakennuksen tai järjestelmän käyttöiän määrittämiseksi. Käyttöiä ei ole tarkoitettu rakennuksen tai järjestelmän käyttöiän määrittämiseksi.

RAKENNUSTIETO

Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakaksot

29.8.2025 Ilkka Friman

Yleisesti ohjekorttiprosessista



Sisältö on laajentunut.

Jaettu kahteen erilliseen ohjekorttiin:

- rakennustekniikkaa käsittelevä osa RT 103765
- talotekniikka käsittelevä osa RT 103766.

Ohjekorttien loppuun listattu rakennuksen kunnon määrittämiseen liittyviä menetelmiä, tutkimuksia, arvioita, tarkastuksia ja mittausmenetelmiä.

Käyttöiät ja kunnossapitojaksot

Kolmas päivitys kyseisen aiheen ohjekorttiin

1998 RT 18-10663 Tavoitteelliset käyttöiät ja ohjeelliset kunnossapitojaksot. Asuintalon huoltokirja.	4s
2008 RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot	32s
2025 RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot. Rakennustekniikka	22 s
2025 RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot. Talotekniikka	33 s

Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

Keskustelut päätoimikunnissa, palaverit yhteistyökumppaneiden kanssa.

Säilytetään nykyinen esitystapa. Se on tuttu, hyväksi havaittu ja sitä osataan käyttää

- Toimikunta perustettiin 2023

Toimikuntatyöskentely

- Lausuntokierrokset 2024
- Lausuntojen käsittely
- Julkaisu Q1/2025

Rakennustietosäätiö RTS:n toimikunta TK 454 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot:

Antti Heimlander
Arto Krootila
Jani Kemppainen
Jari Halonen
Jari Vainio
Jari Virta
Juha Sutinen
Juhani Hyvärinen
Juho Kess
Kosti Kuronen
Olavi Töyli
Pasi Lönnberg
Sami Holmberg
Tapio Korkala
Tomi Valkeapää
Valtteri Viitikko
Ilkka Friman

Sustera Oy
Consitor Oy
Talonrakennusteollisuus ry
Kupitas Oy
Granlund Oy
Kiinteistöliitto Uusimaa, puheenjohtaja
Tavarantarkastajayhdistys HTT ry
Talotekninen teollisuus ja kauppa ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Rakennustieto Oy
Naava Partners Oy
Helsingin kaupunki
TA-asumisoikeus Oy
Suomen Talokeskus Oy
Sitowise Oy
Rakennustieto Oy
Rakennustieto Oy, sihteeri

Yhteydenpito ja keskustelut alan organisaatioiden, tuotevalmistajien ja maahantuojien kanssa.

Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

Rakennusosien ja eri järjestelmien keskimääräisten käyttöikien ja kunnossapitojaksojen laatimisessa on hyödynnetty:

- kuntoarvioiden, -tarkastusten ja -tutkimusten yhteydessä kerättyä tietoa tehtyjä havaintoja ja saatuja käytännön kokemuksia
- korjaus- ja käyttötarkoituksen muutoshankkeista saatua kokemusperäistä tietoa.
- rakennustuotteiden valmistajilta, maahantuojilta ja alan toimijoilta saatua tietoa
- huomioitu aikaisempien ohjeiden sisältöä ja niiden laatimisen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia.

Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

Ohjekorteissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden, teknisten laitteiden ja –järjestelmien keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitojaksot.

Tietoja voidaan hyödyntää lähtötietoina mm.

- kuntoarvioissa
- kuntotarkastuksissa
- energiakatselmuksissa
- kuntotutkimuksissa
- kunnossapidonsuunnitteluun
- hankesuunnitteluun
- elinkaaren määrittelyyn.
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden laadinnassa.

Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset

Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu

Lopullisen rakennusosaan tai järjestelmään liittyvän toimenpiteen esimerkiksi purkamisen, korjaamisen tai uusimisen perusteena käytetään tapauskohtaista tarkastelua.