Фото: Кайдо Хааген

Когда стоит задуматься о реновации крыши многоквартирного дома и как это правильно сделать?

Каждая крыша имеет свой «срок годности», который в зависимости от материала, установки, местонахождения и ухода составляет от 10 до 40 лет. Спустя это время возникает необходимость менять крышу или же реновировать, причем крыши могут стареть как физически, так и морально. Когда пора задуматься об обновлении крыши и как построить по-настоящему надежную крышу, рассказывает Рейн Кала – руководитель OÜ Evari Ehitus , которое уже более 25 лет занимается строительством крыш.

Устаревая физически, крыши перестают выполнять возложенные на них функции, то есть в большинстве случаев не удерживают воду, строительные конструкции намокают, ремонт оказывается затратным, а положительный результат ремонта – кратковременным.

В случае с моральным старением имеющееся решение просто перестает удовлетворять владельца. К примеру, на рынке появились новые материалы с лучшими свойствами, утепление крыши не достаточно хорошее, внешний вид не соответствует желаемому или нужно поменять местонахождение, конструкцию или форму крыши.

Задуматься о реновации или замене крыши обязательно стоит в том случае, если ремонтные работы приходится проводить часто, суммы, затрачиваемые на ремонт, становятся все больше и больше, или если при визуальном осмотре заметно, что материал крыши начинает стареть. В наши дни найдется множество крыш, о которых можно сказать, что огни устарели раньше времени. Причинами этого могут быть строительные ошибки, использование некачественных материалов, а также ненадлежащая эксплуатация и недостаточный уход.

Однозначно: крышу нельзя эксплуатировать так, чтобы она от этого повреждалась. Недопустимо наносить кровельному покрытию ущерб какими бы то ни было действиями. Антенны, кабели и устройства следует закреплять специальными средствами, крышу нельзя превращать в свалку, и все ненужные вещи обязательно следует оттуда убирать.

Также крышу нужно регулярно обслуживать: весной после таяния снега; осенью перед наступлением холодов; после экстремальные природных явлений; после монтажа станин, ремонта трубы, мытья или замены мансардных окон и т.д.

Что важно помнить, начиная кровельные работы?

Прежде всего нужно определить масштаб необходимых работ. Чем точнее у вас получится это сделать, тем меньше в дальнейшем будет сюрпризов. Надежнее всего – заказать проект работ. Для осуществления работ необходимо наличие основного проекта, в случае со сложными крышами – еще и рабочего проекта.

Проект, как правило, заказывает заказчик, и в случае объемных работ проект следует утверждать в местном самоуправлении. При наличии проекта заказчику удобно организовывать строительный тендер, к тому же отпадает риск возникновения споров в ходе осуществления работ. Всегда выгоднее сделать работу один раз, но хорошо, чем снова и снова переделывать сделанное кое-как!

Немаловажную роль играет поиск профессионального строителя, поскольку обычно строительные ошибки возникают именно при использовании случайной и малоизвестной рабочей силы с недостаточной квалификацией. Рекомендуется отдавать предпочтение известным и долгое время существующим на рынке фирмам, но даже в таком случае нелишним будет узнать их историю, оценить благонадежность, проверить наличие и серьезность веб-сайта , просмотреть выполненные работы и расчеты.

Ремонтируя крышу, придется считаться с некоторыми неудобствами

- Во-первых, неудобство доставляет привоз материалов на объект. Вокруг дома должно быть достаточно пространства, чтобы могли передвигаться большие машины и краны – это означает, что на какое-то время парковку вокруг дома придется реорганизовать.

- Во-вторых, во время строительства рабочие заходят в подъезды, принося с собой мусор и пыль.

- В-третьих, строительство сопровождается шумом – сверление, пиление, стук.

- В-четвертых, с крыши нужно будет снять всю накопившуюся за многие годы ненужную проводку, амортизированную технику и прочие предметы.

Фото: Кайдо Хааген

> Немаловажную роль играет поиск профессионального строителя, поскольку обычно строительные ошибки возникают именно при использовании случайной и малоизвестной рабочей силы с недостаточной квалификацией.

Лучший вариант для многоквартирного дома – пологая крыша

Большинство многоквартирных домов в Эстонии имеют пологие крыши, которые, по сравнению с другими видами крыш, являются более выгодным, а во многих случаях – единственным возможным решением. Поскольку цены на энергию постоянно растут, перед реновацией крыши следует убедиться в том, что утепление внешних границ здания, в том числе и крыши, соответствует современным требованиям.

В большинстве случаев крыши требуют дополнительного утепления – для этого используются как пенополиуретановые плиты, так и более жесткая минеральная вата. Утеплитель с каким пределом прочности при сжатии выбирать – зависит от условий эксплуатации крыши и от норм строительства крыш. При реновации многоквартирных домов имеющуюся старую крышу обычно не ликвидируют. Толщина дополнительного утеплителя выясняется в ходе проектирования и во многом зависит от уже имеющейся крыши.

Гидроизоляция , или кровельное покрытие обычно сооружается из двойного битумного материала SBS, вес квадратного метра которого нормирован. Базовый слой должен весить не менее 4 килограммов и верхний слой – не менее 5 кг на квадратный метр. При выборе материала следует учитывать и состав битума, а также материал, из которого сделана придающая прочности материалам армирующая ткань, и ее вес. Рекомендуется использовать рулонные материалы с полиэстерной армирующей тканью, вес армирующей ткани должен составлять не менее 160 г/м2.

Рулонные материалы производятся на многих заводах и очень отличаются по качеству. Хотя на первый взгляд различие в качестве не заметно, нужно тщательно взвешивать соотношение цены и качества. К любому материалу прилагается паспорт изделия с характеризующими его показателями. Чтобы в нем разобраться, рекомендуем прибегнуть к помощи профессионалов, ведь, как уже говорилось выше, использование плохих материалов значительно сокращает срок службы крыши.

Грубейшие ошибки, которые допускаются при ремонте крыши или его планировании:

1. Планировать ремонт начинают слишком поздно, то есть только тогда, когда проблема приобретает большие масштабы. На планирование остается мало времени, и это приводит к напряжению.
2. К процессу определения необходимых работ не привлекают специалистов, в результате многие реальные проблемы остаются без внимания.
3. Для выполнения работ используют бюджетные решения и дешевые материалы, из-за чего срок службы реновируемой крыши оказывается существенно короче ожидаемого.
4. На работы нанимаются случайные люди или малоизвестные фирмы, навыки которых в строительстве крыш могут оказаться недостаточными. Так, при удачном стечении обстоятельств, крыша обходится заказчику дешевле, но не редки случаи, когда через несколько зим такие крыши приходится строить заново.