



Rakennustuotteiden tekninen käyttöikä

30.10.2025 Tampere

SMRY METALLI-LASIPÄIVÄ 2025



KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITO- JAKSOT. RT 18-10922- 2008

RT[®]**RT 18-10922**

LVI 01-10424, KH 90-00403
ohjetiedosto
kesäkuu 2008
korvaa RT 18-10663
1 (32)

KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

kiinteistöt, tekniset käyttöiät, kunnossapitajakset, huoltovälit, rakenteet, rakennusosat, järjestelmät
fastigheter, tekniska användningstider, underhållningsperioder, serviceperioder, strukturer, konstruktionsdelar, anordningar
real estates, technical service lives, maintenance cycles, service periods, structures, parts of construction, installations

Tässä ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitajakset.

Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 YLEISTÄ
- 2 KÄSITTEET
- 3 KÄYTTÖIKÄ- JA KUNNOSSAPITAJAKSOTAUUKOT KIRJALLISUUTTA



RT 18-10922- vuodelta 2008

Tunnus	Nimikkeen otsikko, määritelmä	Tyypillinen rakentamisaika ja muu tarkempi määrittely	Keskimääräinen tekninen käyttöikä vuotta (R = rakennuksen ikä, J = järjestelmän ikä)			Suunnitelmallisen ylläpidon toimenpiteet		Huomautuksia
			Rasitusluokka 1 vaikea 2 normaali 3 kevyt			Tarkastusväli	Huoltoväli / kunnossapitojakso	
1243	Ulko- ovet		Rasitusluokka					Käyttöikään vaikuttavat tekijät: säärasitukset, ulko-ovien päällä olevat katokset, rakennuksen käyttö.
			1	2	3			
			vaikea	normaali	kevyt		5...15 huoltomaalaus ja käyntisovitus	
	- rakenneteräksiset		40 v.	60 v.	R		10...20 huoltomaalaus ja tiivistys	
	- kevytmetalliset		10 v.	20 v.	30 v.			

Ohjekortti on ollut alumiiniovien myynnin este

- **Lyhyt käyttöikä, perustui osittain kokemuksiin mutta myös ennakkoluuloihin**
 - ”80 lukua muistelevilla” on huonoja kokemuksia rakenteeltaan heikkolaatuisista alumiiniovista.
- **Useat Kiinteistöliittoon kuuluvat toimijat eivät ole hyväksyneet alumiiniovia, kyseisen RT- kortin takia.**
 - Vuokra- talo rakennuttajat
 - Kunnalliset toimijat

RAKENTAMISLAKI 39§

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava **elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi.**

Erityistä huomiota on kiinnitettävä:

- Kantavien rakenteiden kestävyys, kuten putoamissuojarakenteiden
- **Rakennusosien käyttöikä, käytettävyyden, huollettavuuden, muunneltavuuden ja korjattavuuden**
- Rakennusosien purettavuuden ja uudelleenkäytettävyyden

RAKENTAMISLAKI 139 §

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä tiedot rakennuksen **käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten**, ottaen huomioon rakennuksen ja sen **rakennusosien suunniteltu käyttöikä**.

➤ **Huolto- ja kunnossapidon avulla,**
varmistetaan tuotteiden käyttöiän aikainen toimivuus

Maaliskuussa 2025 julkaistiin uusi RT 103765

- KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

SMRY osallistui
ohjekortin
päivitykseen.

RT[®]

Tämän kirjan on hankkinut "SMRY". Mikäli kirjaa jaellaan laittomasti, sen alkuperäiset ostotiedot voidaan selvittää.

RT 103765

OHJEKORTTI

Maaliskuu 2025

1 (22)

korvaa RT 18-10922

LVI 01-10424

KH 90-00403

KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT Rakennustekniikka

Tässä ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien ja aluerakenteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitotaksot.

Tietoja voidaan käyttää lähtötietoina mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidonsuunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn. Tiedoista on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.

Taloteknisten järjestelmien käyttöiä ja kunnossapitotaksot käsitellään ohjekortissa RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot. Talotekniikka.

RT 103765 - YLEISTÄ

Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää:

- rakennus on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.
- **että on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu.**
- Teknisen käyttöiän saavuttaminen ei automaattisesti tarkoita, että kyseinen rakennusosa tai järjestelmä tulisi uusiksi tai purkaa.
- Todellisen käyttöiän määrittäminen edellyttää aina tarkempia tarkasteluja ja tutkimuksia.
- **Ohjekortti on laadittu tavanomaisille asuin- ja toimitilarakennuksille, mutta sen tietoja voidaan soveltaa myös muiden rakennusten ylläpidon suunnittelussa.**

RT 103765 - käsitteitä

- **Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen tai rakennusosan tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.**
- Kun rakenteen tai rakennusosan tekninen käyttöikä on saavutettu, on tarkoituksenmukaista selvittää sen todellinen kunto, korjaus tai uusimistarve.

Tarkastusväli on aikaväli, jonka kuluttua rakenteen tai rakennusosan kunto ja toimivuus on tarkastettava.

Huoltovälillä tarkoitetaan aikaväliä, jonka kuluttua rakennusosalle tehdään **huoltosuunnitelman mukaiset, tarvittavat tarkastus- ja huoltotoimenpiteet**

Kunnossapito on rakenteen tai rakennusosan **korjaamista osittain uusimalla, kunnostamalla tai pinnoittamalla.**

RT 103765- KIINTEISTÖN KESKIMÄÄRÄISET TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset. Rakennustekniikka.

ohjekortti – 11

	NIMIKKEEN OTSIKKO, MÄÄRITELMÄ	TYYPILLINEN RAKENTAMISAIKA JA MUU TARKEMPI MÄÄRITTELY	KESKIMÄÄRÄINEN TEKNINEN KÄYTTÖIKÄ vuotta (R = rakennuksen ikä, J = järjestelmän ikä)			SUUNNITELMALLISEN YLLÄPIDON TOIMENPITEET		HUOMAUTUKSIA
			Rasitusluokka (RL)			Tarkastusväli vuotta	Huoltoväli / kunnossapitajakso vuotta	
			1 vaikea	2 normaali	3 kevyt			
1243	Ulko-ovet (karmi, ovilevy, lasit)							Käyttöikään vaikuttavat tekijät: säärasitukset, ulko-ovien päällä olevat katokset, rakennuksen käyttö, ilmansuunta, rannikkoalueet.
	Metalliulko- ovet		Rasitusluokka				5...15 huoltomaalaus ja käyntisovitus.	Kunnossapitovälit eri käsittely-yhdistelmille esitetään MaalausRYLissä.
			1	2	3			
			vaikea	normaali	kevyt		10...20 huoltomaalaus ja tiivistys.	Kunnossapitovälit eri käsittely-yhdistelmille esitetään MaalausRYLissä.
	- rakenneteräksiset		40 v.	60 v.	R			
	- kevytmetalliset		40 v.	60 v.	R			

R= Rakennuksen käyttöikä

Miten varmistamme tuotteiden pitkäikäisyyden?

- **Tuotteet tulee suunnitella, valmistaa ja asentaa** määräysten ja ohjeiden sekä hyvän rakennustavan mukaan.
 - Valmistusohjeiden mukaan ja riittävän laadukkaasti
 - Kaikissa vaiheissa on huomioitava pitkäikäisyys
- **Hoito-, huolto- ja kunnossapito- ohjeemme tulee päivittää**
 - On määritettävä:
 - Tarkastusvälit
 - Huoltovälit/ kunnossapitojaksot
 - Tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteet
- **Tuotteiden kunnossapitoon** on kiinnitettävä enemmän huomiota
- **SMRY HHK- ohjeiden** noudattaminen tulee olla edellytys tuotetakuun voimassaololle.

ULKO- OVIEN KÄYTTÖIKÄ

Mitä 40 tai 60 vuoden
käyttöikä tarkoittaa ?

ULKO- OVIEN KÄYTTÖIKÄ

Ulko- oven avautumisia kerrostalossa

Avautumisia per päivä	Avautumisia per käyttövuosi			
	10	20	40	60
130 (3 krs/10 as.)	475 000	950 000	1 900 000	2 850 000
200 (5 krs/15 as.)	730 000	1 460 000	2 900 000	4 400 000

Mikä on lukkojen, saranoiden ja sulkijoiden käyttöikä?
- kuinka usein ne on huollettava tai vaihdettava uusiin?

Kunnossapitojakso ja -ohjelma?

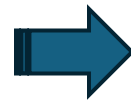
15 krs – 45 asuntoa- 600 avautumista/pvä

- 10 vuodessa → yli 2 milj. avautumista
- 40 vuodessa → noin 9 milj. avautumista



Vaikutukset toimintaamme

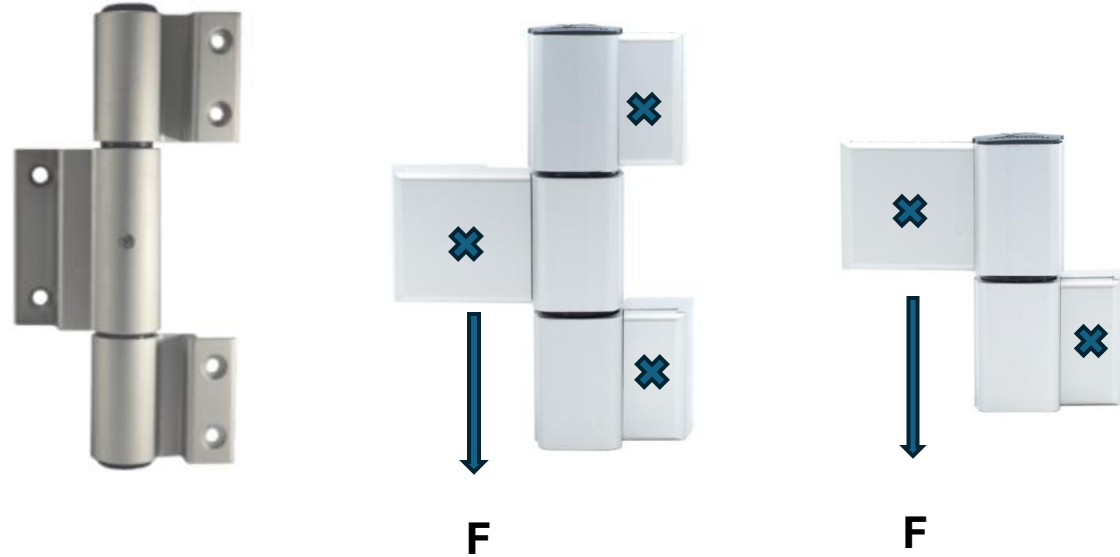
- **Toimintatapoja on muutettava**
 - Ei riitä että tuotteet valmistetaan ja asennetaan
 - Ajatus ”onhan näillä kahden vuoden takuu aika” pitää unohtaa
- **Meidän tulee varmistaa ovien pitkäikäisyys-kestävyys, 40- 60 vuotta!**
- **Kunnossapidosta huolehtimisesta tulee oleellinen osa toimintaamme**
 - Meidän tulee tehdä suunnitelmallisia tarkastus- ja huolto- sekä tarvittavia korjaustoimenpiteitä
 - Huoltoa tarjoaville yrityksille on kysyntää
 - Huoltosopimuksista uusi mahdollisuus lisäpalvelun myyntiin



SMRY suosittelee ulko- oviin 3-lehtisiä saranoita

Saranoiden vaikutus on kriittinen

- Pitkän käyttöiän saavuttaminen edellyttää toimintavarmoja ratkaisuja.





Rakennustuotteiden tekninen käyttöikä

30.10.2025 Tampere

SMRY METALLI-LASIPÄIVÄ 2025

