

SIA "Siltie Nami", reģ.Nr. 40103925867,
Būvkom. Reģ.Nr. 12954,
Viestura prospekts 12-44, Rīga, LV-1034,
info@siltienami.lv, +371 27787861

Vizuālās/tehniskās apsekošanas atzinums

Objekta nosaukums:

Daudzdzīvokļu ēka

Adrese:

Smilšu iela 42, Tukums, Tukuma nov., LV-3101

Būves kadastra nr.

9001 001 0103 001; 9001 001 0103 002

Pasūtītājs:

SIA "Tukuma nami"

Apsekojuma uzdevums:

Apsekot esošās ēkas konstrukcijas un inženierkomunikācijas pirms projektēšanas darbu uzsākšanas, sakarā ar plānotajiem renovācijas/pārbūves darbiem. Konstatēt defektus un nepilnības, sniegt priekšlikumus par to novēršanu.

Izpildītājs:

Būvinženieris Rolands Lipšāns, (mob. tel. 20 047 113)
(būvprakses sertifikāts nr. 4-02839)

Atzinums izsniegts pasūtītājam 2019. gada decembrī



Saturs

| | | Lpp. |
|-----|---|------|
| 1. | Titullapa | 1 |
| 2. | Apsekošanas akta saturs | 2 |
| 3. | Apsekošanas uzdevums | 3 |
| 4. | Apsekošanai iesniegtie vai izmantotie dokumenti | 4 |
| 5. | Apsekošanas gaitā izmantotie būvnormatīvi un likumi | 4 |
| 6. | Vērtēšanas principi | 4 |
| 7. | Vispārīgas ziņas par būvi | 6 |
| 8. | Situācija | 7 |
| 9. | Teritorijas labiekārtojums | 9 |
| 9. | Būves daļas | 9 |
| 10. | Kopsavilkums | 37 |

1. Apsekošanas uzdevums.

TEHNISKĀS/VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS VEIKŠANAI UN ATZINUMA IZSTRĀDEI

1. Objekta nosaukums: Dzīvojamā māja, kad. Nr. 9001 001 0103 001;
9001 001 0092 001; 9001 001 0103 002
2. Pasūtītājs: SIA "Tukuma nami"
3. Objekta adrese: Smilšu iela 42, Tukums, Tukuma nov., LV-3101
4. Pasūtītājs izsniedz Apsekotājam:
 - ēkas inventarizācijas lietu no 1997. gada 27. jūlija;
5. Apsekošanas mērķis: Pamatojoties uz ēkas īpašnieku/apsaimniekotājā pieprasījumu veikt ēkas vispārējo tehniskā stāvokļa apzināšanu un apsekošanas akta/atzinuma izstrādi:
6. Izstrādāt apsekošanas atzinumu atbilstoši LR normatīvo aktu un darba uzdevuma prasībām;
7. Sniegt ierosinājumus par defektu/nepilnību novēršanu un veicamajiem pasākumiem situācijas uzlabošanai;

Pasūtītājs

Izpildītājs



2. Apsekošanai iesniegtie vai izmantotie dokumenti.

- Inventarizācijas lieta no 1997. gada 27. jūlija;
- Ēkas īpašnieku/lietotāju sniegtā informācija;

3. Apsekošanas gaitā izmantotie būvnormatīvi un likumi.

- LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana” (apstiprināti ar MK 01.07.2015. noteikumiem nr. 337);
- Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 002-19 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”;
- Ministru kabineta noteikumi Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”;
- Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 “Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”;
- LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”;
- Būvniecības likums;
- Ministru kabineta noteikumi Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām”

4. Vērtēšanas principi.

Apsekošanas atzinums noformēts atbilstoši LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana” prasībām. Vērtēšanas kritēriji veidoti par pamatu ņemot Latvijas būvnormatīvus un labas būvniecības praksi.

Vispārīgas ziņas par būvi



1. un 2. att. Atrašanās vieta LR kartē

Tabula Nr. 1

| | | |
|-------|---|---|
| 1.1 | Būves veids | 11220103 Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas |
| 1.2 | Kapitalitātes grupa | V (masveida apbūve) |
| 1.3 | Apbūves laukums (m ²) | 1814 m ² |
| 1.4 | Būvtilpums (m ³) | 26444 m ³ |
| 1.5 | Kopējā /dzīvokļu lietderīgā platība (m ²) | 3169 m ² |
| 1.6 | Stāvu skaits | 5 virszemes, 1 pazemes |
| 1.7 | Dzīvokļu skaits | 94 |
| 1.8 | Zemesgabala kadastra numurs | 9001 001 0103; 9001 001 0092 |
| 1.9 | Zemesgabala platība (m ²) | 9468 m ² , 800 m ² |
| 1.10 | Būves iepriekšējais īpašnieks | - |
| 1.11 | Būves pašreizējais īpašnieks | Dzīvokļu īpašnieki |
| 1.11a | Pārvaldītājs, apsaimniekotājās | SIA "Tukuma nami" |
| 1.12 | Būvprojekta autors | Nav informācijas |
| 1.13 | Būvproj. nosauk., akc. gads, datums | Nav informācijas |
| 1.14 | Būves nodoš. ekspl., gads un datums | 1989. gads. |
| 1.15 | Būves konservācijas gads un datums | - |
| 1.16 | Būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads | - |
| 1.17 | Būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums | Inv. lieta no 26.07.1997. |
| 1.18 | Konstrukcijas: Pamatī Sienas Pārsegumi Jumta iesegums | Dz-betona lentveida pamati Dz- betona paneļi, ķieģeļu mūris Dz-betona paneļi Dz-betona paneļi/ruberoīds, bitumena ruļļmateriāls |
| 1.19 | Vidējais fiziskais nolietojums | - |
| 1.20 | Patvaļīgas būvniecības pazīmes | Nav fiksēts |
| 1.21 | Ēkas izvietojums zemesgabalā | - |
| 1.22 | Būvju iedalījums grupās atbilstoši būvniecības procesam | 2. grupas ēka |

Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.

Vizuālais nolietoj.
(%)

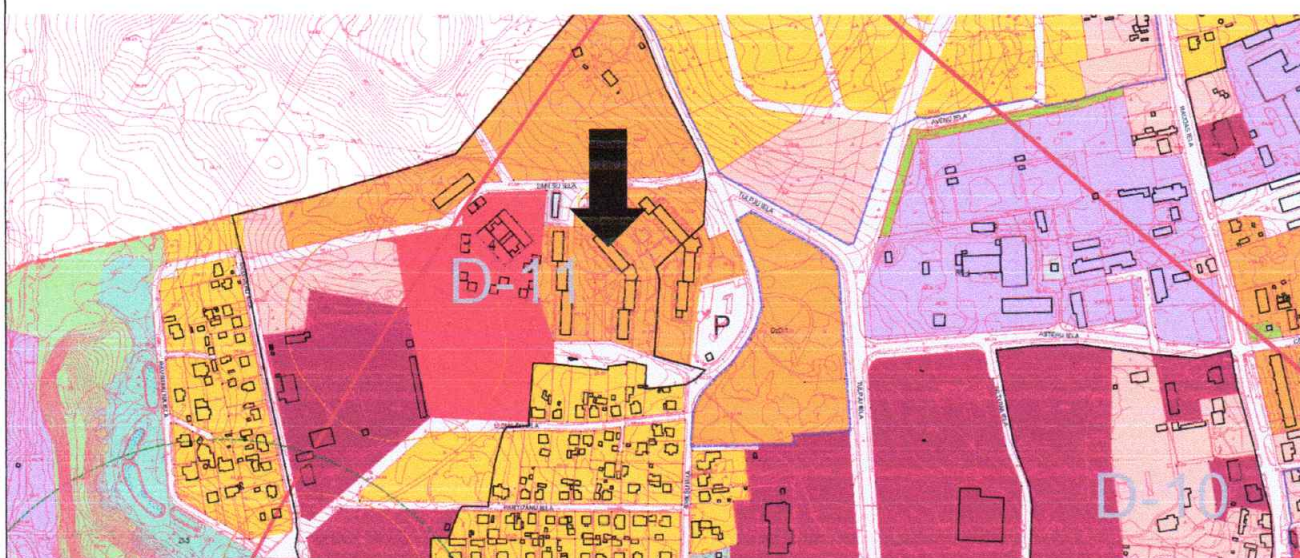
2. Situācija

2.1. Zemes gabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam

(Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām)

Apsekotā ēka (kad. Nr. 9001 001 0103 001; 9001 001 0092 001; 9001 001 0103 002) pēc pieejamās informācijas uzbūvēta no pieciem virszemes stāviem un pagrabstāva kā daudzdzīvokļu ēka. Eksploatācijā nodošanas gads nav precīzi zināms. Vadoties pēc inventarizācijas ietā pieejamajiem datiem, ēka būvēta laika periodā līdz 1997.g. Pašreizējais ēkas lietošanas veids un funkcija nav mainījusies - daudzdzīvokļu māja.

Ēka atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, daudzstāvu dzīvojamo ēku apbūves teritorijā. Izbūvēts centralizētais elektrības pieslēgums, aukstā ūdens, siltumapgādes, dabas gāzes apgādes un kanalizācijas tīklu pieslēgums. Tuvējā apkaimē atrodas, veikali, skolas, pašvaldības iestādes, pilsētas sabiedriskais transports u.c. Pašreizējais ēkas izmantošanas veids atbilst paredzētajam.



APBŪVES TERITORIJAS

SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS /DzS/

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzM/

DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzD/

PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /PS/

KOMERCIESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS /PK/

RAŽOŠANAS OBJEKTU UN NOLIKTAVU TERITORIJA /RR/

INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES OBJEKTU TERITORIJA /TI/

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS /TS/

2.1.1. att. Teritorijas plānojums pēc

“http://www.tukums.lv/images/stories/Pilsetas_teritorijas_planojums/jauns_pilsetes_terit_planojums.pdf”

2.2. Būves izvietojums zemes gabalā

(Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums)

Kā redzams attēlā Nr. 2.2.1., apsekotā ēka atrodas uz diviem zemes gabaliem. Ēka sastāv no diviem korpusiem un sešām kāpņu telpām. Katrs korpusis būvēts taisnstūra formas konfigurācijā ar izbūvēm ieejas mezglos ar ārējiem izmēriem: korpusu izmēri ir 15 x 48.4 m un 12.6 x 56 m. Ēka aizņem orientējoši 17,67 % no kopējās zemes gabala platības.



2.2.1. att. Būves izvietojums pēc „kadastrs.lv” datiem

2.3. Būves plānojums

(Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam)

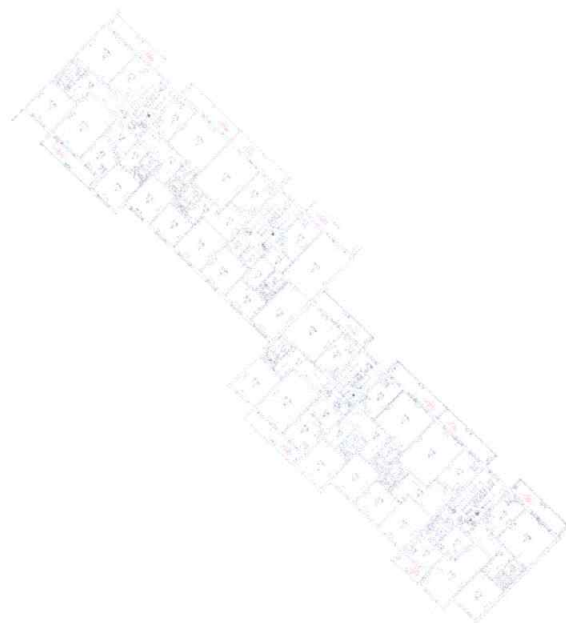
Saskaņā ar 2018. gada 12. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 „Būvju klasifikācijas noteikumi” ēka atbilst kodam 11220103, kas ir „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas”. Inventarizācijas lietā attēlotais plānojums daļēji atbilst faktiskajam. Visi ēkas dzīvokļi netika apsekoti. Tiek pieņemts, ka laika gaitā ir veikta dzīvokļu pārplānošana, kas nav saskaņota. Zemāk informatīvi ir pievienoti ēkas pagrabstāva un 1. un 5. stāva plāni.



2.3.1. att. Ēkas pagrabstāva plāns



2.3.2. att. Ēkas 1. stāva plāns



2.3.4. att. Ēkas 5. stāva plāns

3. Teritorijas labiekārtojums

3.1. Brauktuves, ietves, celiņi un laukumi

(Brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi)

Ēkas pieguļošā teritorija pārklāta ar sekojošiem segumu veidiem:

- 1) Piebraucamajam ceļam ieklāts asfaltbetona seguma, kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī - novērojamas nelielas plaisas un virsmu nelīdzenumi. Nav izbūvēta organizēta lietus ūdens novadīšana.
- 2) Ēkas teritorijā, pie ieejas mežgliem un gar ēkas fasādi izbūvētas gājēju ietves ar betona plātnu seguma, kas saglabājusies no ēkas būvniecības laika - vizuāli novecojusi un bojāta. Fiksētas nobīdes starp plātnēm sēšanās rezultātā;
- 3) Īpašuma teritorijā pārklāta ar melnzemi un zālienu. Iestādīti krūmi un koki. Kopumā, pieguļošā teritorija ir tīra un tiek kopta.



3.1.1. un 3.1.2.att. Gājēju ietves ar betona plāksņu un bruģakmens segumu



3.1.3. un 3.1.4. att. Piebraucamais ceļš un auto novietne ar asfaltbetona segumu



3.1.5. un 3.1.6. att. Ēkai blakus esošā teritorija

3.4. Nožogojums un atbalsta sienas (NAV IZBŪVĒTS)

(veids, materiāls (būvizrādājums), apdare)

-

4. būves daļas

(ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

4.1. Pamati un pamatne

(Pamatu veids, to iedziļinājums, izmantotie būvizrādājumi, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārējo aizsardzība pret mitrumu.

Gruntsgabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaites punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālieģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes areālā, grunts, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība).

30%

Ēkai izbūvēti dz-betona gatavbloku lentveida pamati, kas savstarpēji savienoti ar cementa javu. Pamatu platums ir aptuveni 400 mm. Ēkas garensienu cokola daļā iestrādāti ribotie fasādes paneļi (biezums 300 mm, plānākajā daļā 50...70 mm). Pamatu atsegšana (šurfēšana) netika veikta, tāpēc pamatu iebūves dziļumu var tikai aplēst (2200-2500mm) no apkārtnes virsmas līmeņa, kas pēc pazīmēm ir pietiekami un atbilstoši normatīva prasībām. Informācija par inženierģeoloģiskajiem datiem nav saņemta. Pamati nav siltināti. Novērojama apmetuma erozija cokola daļā kā arī samitrinājums un veģetatīvais apaugums. Konstatētas plaisas un izdrupumi cokola paneļu savstarpējās savienojumu vietās, kas pašreizējos apstākļos konstrukciju nestspēju būtiski neietekmē.

Horizontālā hidroizolācija saglabājusies no ēkas pirmsākumiem, vertikālā hidroizolācija nav konstatēta (tiek pieņemts, ka nav). Pamati nav siltināti. Cokola augstums ir aptuveni 500 mm no apkārtnes virsmas līmeņa. Novērojama apmetuma erozija cokola daļā kā arī samitrinājums un veģetatīvais apaugums. Pagrabstāvam izbūvētas dzelzsbetona konstrukciju noejas.

Izbūvētas pamatu aizsargapmales no betona plāksnēm (platums līdz 600mm), kas saglabājušās no ēkas pirmsākumiem. Apmale ir mitruma un sala bojāta, un vietām iztrūkst. Atsevišķās zonās novērojami aizsargapmaļu iesēdumi. Aizsargapmale vairs pilnvērtīgi nepilda savu funkciju.

Kopumā pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Mehāniskā noturība un stabilitāte ir atbilstoša pašreizējām iedarbēm. Cokola apakšējā daļā ir novērojams mitruma piesātinājums, kas radīs lietus ūdenim plūstot uz pamatiem. Pastiprinātā mitruma un ūdens iespaidā tiek pasliktināti ekspluatācijas apstākļi ēkas pamatu konstrukcijām.

Nepieciešams veikt pamatu norobežojošo konstrukciju energoefektivitātes uzlabošanu. Jāveic cokola daļas apmetuma demontāžu, virsmu apstrādi ar fungicīdu, virsmu līdzināšanu, vertikālās hidroizolācijas izveidi, siltumizolācijas materiāla iestrādi konstrukcijā un atbilstošas apdares izveidi.

Nepieciešams demontēt esošo pamatu aizsargapmali un izbūvēt jaunu pamatu aizsargapmali (visai ēkai) – betona vai bruģakmens aizsargapmali (ar javas pamatni un javas aizpildītām šuvēm), pirms tam sagatavojot pamatni, apmali izbūvēt ar slīpumu prom no ēkas (~2-3°), lai tīktu samazināts mitruma piesātinājums pamatu konstrukcijas tuvumā. Apmales līmenim jābūt augstākam par pieguļošās teritorijas līmeni. Ēkas pamatu tuvumā iesakņojušos kokus/krūmus nepieciešams likvidēt/pārstrādīt.



4.1.1. att. Pamatu tuvumā iesakņojušies koki un krūmi



4.1.2. att. Cokola daļas apdares bojājumi



4.1.3. un 4.1.4. att. Noeja pagrabstāvā – salan mitruma radītie bojājumi, bioloģiskais apaugums



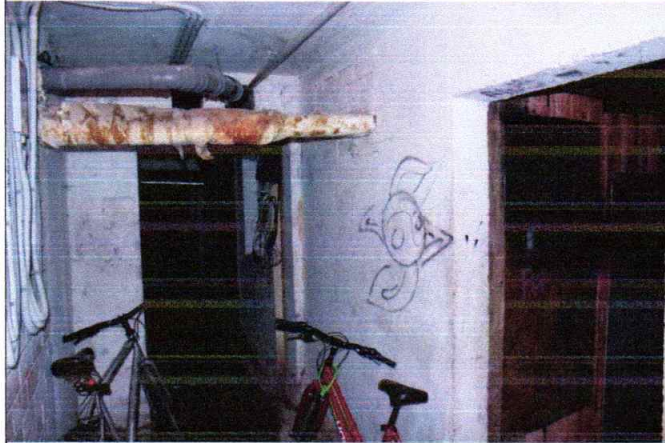
4.1.5. un 4.1.6. att. Mitrums uzkrājas pamatu konstrukcijās



4.1.7.att. plaisas un izdrupumi paneļu savstarpējās savienojumu vietās



4.1.8. att. Ribotie cokola paneli



4.1.9.att. Dz.-betona pamatu konstrukcijas



4.1.10. att. Dz.-betona konstrukciju gaismas šahtas



4.1.11.att. Plaisas cokola daļā

4.2. Nesošās sienas, aiļu sijas un pārsedzes

(Pagraba un virszemes nesošo sienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums). Konstruktīvās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķēsgriezums. Mūra vājinājumi. Plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati. Atdalošā un tvaika izolācija. Koksnes bioloģiskie bojājumi. Sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti. Kontrolzondēšanas rezultāti. Aiļu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvietas, citi raksturojošie rādītāji)

35%

Kā galvenās kalpo dzelzsbetona garensienas, kā arī šķērs sienas, kuras funkcionāli kvalificējas kā nesošās. Ārsienas — pie iekšsienām ar piemērinātu stieņu vai josliņu starpniecību piejūgti vieglbetona paneli, šo paneļu pilnais biezums — ap 300 mm. Ķieģeļu mūra konstrukciju būve apvieno ēkas piecstāvu apjomus. Vieglbetona paneli no iekšpuses un no ārpuses ir apmesti un krāsoti, kā arī daļa paneļu veidoti ar fakturētu fasāžu virsmu, izmantojot mozaīkveida sīkplāksnītes (no ārpuses). Kā pārsedzes kalpo vieglbetona paneļu konstrukcijas. Ēkas gala sienas ir apšūtas ar profilētām skārda loksņēm.

Novērojamas mitruma un sala radītu bojājumu pazīmes paneļu savienojumu vietās. Dzelzsbetona sienas dzīvokļus norobežo no kāpņu moduļiem. Daļā sienu paneļu izveidotas gatavas durvju aillas. Visas minētās sienas nodrošina ēkas telpisko noturību un stingumu. Ārsienas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.

Kāpņu telpas sienu konstrukcijā fiksētas nelielas vertikālas plaisas apmetumā, kas pašreizējos apstākļos nerada apdraudējumu konstrukcijas noturībai. Veicot remontdarbus, ieteicams veikt esošā apmetuma demontāžu, izvērtējot konstrukciju tehnisko stāvokli.

Daudzviet uz ēkas ārsienām ir novērojami nelielu izmēru plaisu atvērumi un lokāli mehāniski ārsienu apdares un paneļu bojājumi. Plaisas visticamāk ir radušās sienu paneļu, atsevišķu posmu dažādu deformāciju dēļ, grunts svārstību, ārējo vibrāciju rezultātā, ko izraisa smagais transports, ārējo atmosfērisko apstākļu iespaidā un mehānisku bojājumu iedarbē. Pagaidām šie bojājumi ir nebūtiski un kopējo sienu nestspēju neietekmē. Šādi bojājumi laukumā ejot palielināsies. Plaisas un šuvju bojājumi izraisa nevēlamu mitruma piesātinājumu un straujāku bojājumu progresēšanu, kā arī sienu siltumtehnisko īpašību pasliktināšanos. Bojātās šuves nepieciešams aizdarināt ar blīvējošu mastiku. Vairumam savienojuma šuvju ir veikti remontdarbi - šuves aizdarinātas nekvalitatīvi. Apjomīga ārsienu konstrukciju renovācija nav veikta.

Kopumā nesošo sienu tehniskais stāvoklis, pie pašreizējām iedarbēm, vērtējams kā apmierinošs ar tendenci pasliktināties. Nepieciešams veikt ārsienu virsmu līdzināšanu, visu ārsienu norobežojošo konstrukciju energoefektivitātes uzlabošanu, iestrādājot siltumizolācijas materiālus. Ārsienu apdares tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, jāveic atbilstošas apdares izveide. Bojātās šuves nepieciešams aizdarināt ar blīvējošu mastiku.



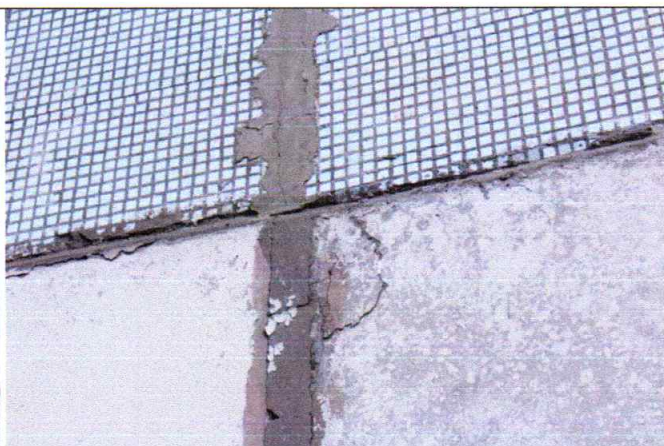
4.2.1. un 4.2.2. att. Sala, mitruma piesātinājuma bojājumi ārsienu konstrukcijās



4.2.3. att. Uz ārsienām izplatījušies vītenaugi



4.2.4. att. Bojājumi starppaneļu šuvēs



4.2.5. un 4.2.6. att. Bojājumi starppaneļu šuvēs



4.2.7. att. Bojājumi starppaneļu šuvēs



4.2.8. att. Profilēto lokšņu apdare



4.2.9. att. Profilēto lokšņu apdare



4.2.10. att. Ārsienu vieglbetona paneļi



4.2.11. un 4.2.12. att. Ķieģeļu mūra ārsienas



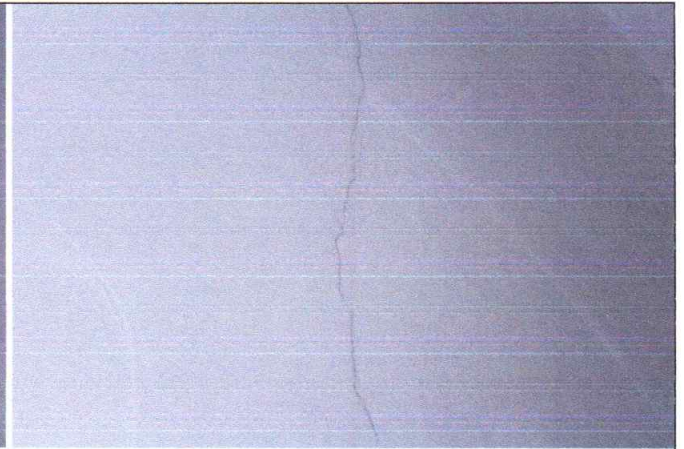
4.2.13. un 4.2.14. att. Mitruma bojājumi paneļu savienojuma vietās



4.2.15. att. Ārsienu vieglbetona paneļi



4.2.16. att. Keramisko ķieģeļu mūra konstrukcijas



4.2.17. un 4.2.18. att. Nelielas plaisas apmetumā



4.2.19. un 4.2.20. att. Mitrums uzkrājas ārēsienu konstrukcijās



4.2.21. un 4.2.22. att. Gala ārēsienas ar profilēto metāla lokšņu apdari



4.2.23. un 4.2.24. att. Mūra erozija

4.4. Pašnesošās sienas

(Pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls)

Konstruktīvais
nolietojums 25%

Pašnesošās sienas balstītas uz pārseguma paneļiem, no abām pusēm apmestas ar kaļķa/cementa javu. Visu dzīvokļu apsekošana netika veikta. Tiek pieņemts, ka laika gaitā uzbūvētas metāla profilu ģipškartona starpsienas, kā arī pie jau pastāvošajām pašnesošajām sienām piemontētas metāla profilu ģipškartona konstrukcijas.

Pagrabstāvā priekšmetu uzglabāšanas nolūkiem izbūvētas nelielas platības noliktavu telpas. Pagrabstāva starpsienu kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Veicot pagrabstāva pārseguma siltināšanu, jāparedz koka starpsienu augšējās kārtas saīsināšanu (veicot zāģēšanu un statņu nostiprināšanu pie pārseguma paneļu virsmas). Bojātās starpsienas nepieciešams demontēt un, nepieciešamības gadījumā izbūvēt no jauna.



4.4.1. att. Starpsienas pagrabstāvā

4.5. Šuvju hermetizācija, hidroizolācija, siltumizolācija

-

Starppaneļu šuvju aizdare ir veidota no blīvas mastikas un hermētiķa, to stāvoklis daļēji apmierinošs ar tendenci pasliktināties. Daudzviet šuvēm ir novērojami bojājumi un izkritumi, kas veicina mitruma iekļūšanu starppaneļu šuvēs. Mitrums samazina konstrukciju ilgmūžību un pasliktina siltumizolējošās īpašības sienai. Nepieciešams šuves atjaunot, saplaisājušās vietas aizdarināt ar blīvējošo mastiku un hermetizēt.

Ēkas dz. - betona konstrukciju pamati/cokols nav siltināts. Ēka neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām. Piektā stāva (bēniņu) pārsegums siltināts ar minerālvates slāni. Nav informācijas par siltumtehniskajiem rādītājiem. Nav izbūvētas apkalpošanas laipas. Nepieciešams veikt norobežojošo konstrukciju energoefektivitātes uzlabošanu iestrādājot siltumizolācijas materiālus, kā arī jāveic atbilstošas apdares izveide.

Pamatu horizontālā hidroizolācija saglabājusies no ēkas pirmsākumiem, vertikālā hidroizolācija nav konstatēta (tiek pieņemts, ka nav).

| | |
|--|---|
| <p>4.6. Pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi (pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biežums vai šķērsriezums. Konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi. Plaisu atvērumu mērījumu dati. Pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas. Betona stiprība. Metāla konstrukciju un stieņojuma korozija. Koka ēdes (mājas piepes) un koksngrauzu bojājumi. Kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti. Nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti. Skaņas izolācija)</p> | <p>20%</p> |
| <p>Tika apsekoti pagrabstāva un bēniņu pārsegumi (virs kāpņu telpām, kas būvēti no rūpnieciski izgatavota saliekamā dzelzsbetona paneliem (biežums aptuveni 220 mm, laidums līdz 6000 mm). Paneliem novērojamas nelielas augstuma starpības vienam pret otru atsevišķās vietās, kas skaidrojams ar montāžas neprecizitātēm. Paneļu savstarpējās savienojuma vietās novērojamas nelielas plaisiņas, kas klasificējams kā kosmētisks defekts. No nestspējas viedokļa pārsegumi ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī pie pašreizējām iedarbēm. Esošā konstrukcija neatbilst mūsdienu prasībām un rada lielus siltuma zudumus.</p> | |
|  | |
| <p>4.5.1. un 4.5.2. att. Piekta stāva (bēniņu) pārsegums</p> | |
|  | |
| <p>4.5.3. att. Pagrabstāva pārsegumu konstrukcijas</p> | |
| <p>4.7. Būves telpiskās noturības elementi</p> | <p>-</p> |
| <p>Būves telpisko noturību nodrošina vieglbetona paneļu sienu konfigurācija un sajūgums ar starpsienām ar pārseguma plātnēm. Pašreizējos apstākļos būves telpiskā noturība ir pietiekama.</p> | |
| <p>4.8. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietūsūdens novadsistēma (Jumta konstrukcijas, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls. Savietotā jumta konstrukcija un materiāls. Konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi. Gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos. Tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem)</p> | <p>Dz-betona konstrukcijas- 35% Lietus ūdens notek sistēmā- 35% Lietus segums - 45%</p> |
| <p>Virs augstākā dzīvojamā stāva atrodas tehniskais jeb bēniņu stāvs, kur iekārtotas iekšējās uz jumta nokļuvušā nokrišņu ūdens savākšanas un aizvadīšanas sistēmas komunikācijas, kā arī atsevišķi — tehniskā telpa un vājstrāvas kabeļu tīkli. Nav pieejama informācija par bēniņu pārseguma siltumizolējošo slāni. Apsekošanas laikā netika nodrošināta piekļuve visām jumta virsmām.</p> | |

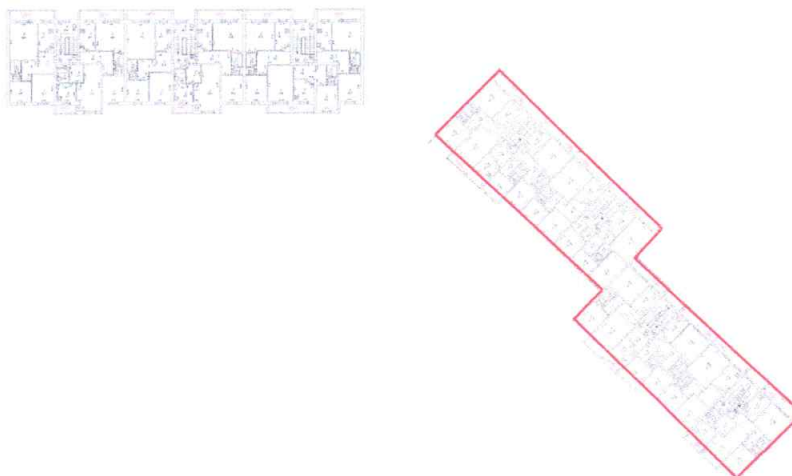
Ēkas jumta konstrukcijas ir būvētas no rūpnieciski izgatavotiem saliekamā dzelzsbetona, kas balstīti uz „T” veida dz-betona pasijām, kas, savukārt, balstītas uz dzelzsbetona nesošajām sienām. Bēniņi ir ventilējami. Jumtam veidota iekšējā satekne. Sateknē ieklāts bitumena ruļļu materiāla segums. Bēniņu stāvā novērojama laika gaitā veidojušies caurtecējumu bojājumi. Uz jumta paneļu virsmas, zem jumta bitumena ruļļmateriāla seguma atsevišķās zonās konstatēti izdrupumi. Jumta paneļiem novērojami betona aizsargkārtas bojājumi un atsegts tērauda stiegrojums, kas pakļauts korozijas ietekmei (skat. att. 4.8.4. un 4.8.5.). Nepieciešams veikt jumta paneļu atsegtā stiegrojuma pretkorozijas apstrādi un betona aizsargkārtas atjaunošanu.

Ēkas jumta plaknēm lielākoties uzklāts bitumena ruļļmateriāla virsklājs. Atsevišķās vietās konstatēti seguma bojājumi - šuvju nehermētiskums, veģetatīvais apaugums un mehāniski bojājumi kā rezultātā iespējami caurtecējumi. Parapeti, nosegti ar cinkotā skārda elementiem, kas ir novecojuši un daļēji deformēti.

Bēniņu stāvā montēti čuguna lietus ūdens novadīšanas cauruļvadi. Atsevišķi posmi nomainīti pret PVC cauruļvadiem. Nav informācijas par lietus ūdens novadīšanas sistēmas stāvvadu tehnisko stāvokli. Virsjumta daļā izbūvētas sateknes – piltuvēm nav uzstādīti nosegelementi, kā rezultātā sateknes iespējams ir aizsērējušas un lietus laikā uz jumta virsmām uzkrājas ūdens, negatīvi ietekmējot konstrukciju tehnisko stāvokli.

Virsjumta ventilācijas izvadi būvēti no ķieģeļiem, kas savstarpēji savienoti ar mūrjavu. Izvadu augšējās daļas nosegtas. Nosegelementi ir novecojuši. Pa ēkas perimetru jumtam saglabājušies tērauda konstrukcijas norobežojošie elementi (margas)-novērojami korozijas bojājumi.

Jumta konstrukciju kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs un stabils – vietās, kur jumta paneļiem virskārta ir erozijas bojāta, nepieciešams veikt remontu (attīrīt virsmu no gružiem). Bēniņu stāvā, dzelzsbetona konstrukcijām, nepieciešams veikt atsegtā stiegrojuma pretkorozijas apstrādi un betona aizsargkārtas atjaunošanu. Nepieciešams veikt esošā jumta seguma demontāžu un jauna jumta seguma ieklāšanu. Ieteicams demontēt vājstrāvu gaisa vadu līnijas un antenas, kas izvietotas uz jumta, kas ir neaktīvas un/vai patvaļīgi izbūvētas. Nepieciešams veikt lietus ūdens čuguna cauruļvadu nomaiņu kā arī lietus ūdens piltuvju tīrīšanu, jumta daļā un nosegelementu uzstādīšanu. Virsjumta daļas vēdināšanas izvadiem jāveic visu nosegementu demontāža aizstājot ar cinkota skārda nosegmentiem, kā arī virsjumta vēdināšanas izvadiem ieteicams uzklāt apmetumu un krāsojumu. Nepieciešams nomainīt jumta un bēniņu stāva lūkas pret hermētiskām (bēniņu daļā siltinātām un ugunsdrošām) lūkām, ieteicams komplektā ar kāpnēm. Jumta perimetra margām jāveic pretkorozijas apstrāde, kā arī ieteicams veikt cinkotā skārda jumta elementu nomaiņu.



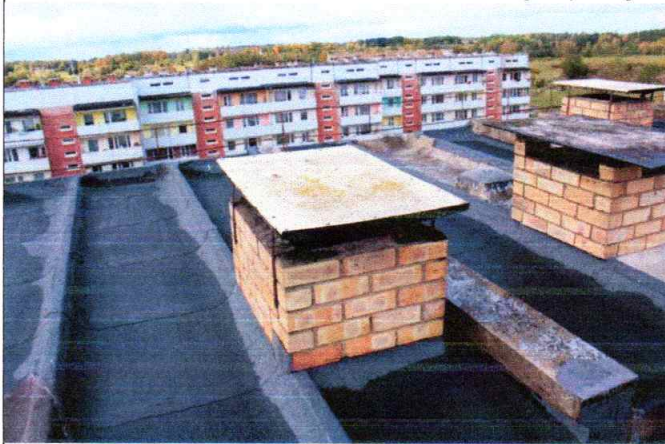
4.8.1. att. Jumta virsmas, kurām tika nodrošināta piekļuve



4.8.2. un 4.8.3. att. Jumta paneļi un satekne nobalstīti uz dzelzsbetona konstrukcijām un ārsienām



4.8.4. un 4.8.5. att. Jumta paneļi – bojāta betona aizsargkārtā, atsegts tērauda stiegriņš



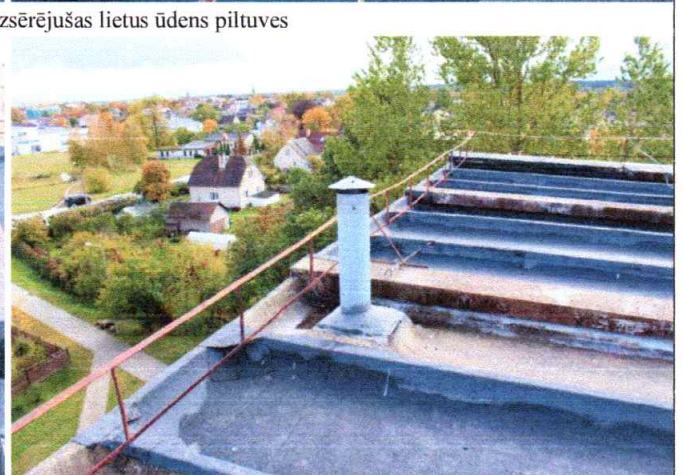
4.8.6. att. Ventilācijas šahtu virsjumta izvadi



4.8.7. att. Novecojušas/korodējušas jumta drošības margas



4.8.8. un 4.8.9. att. Aizsērējušas lietus ūdens piltuves



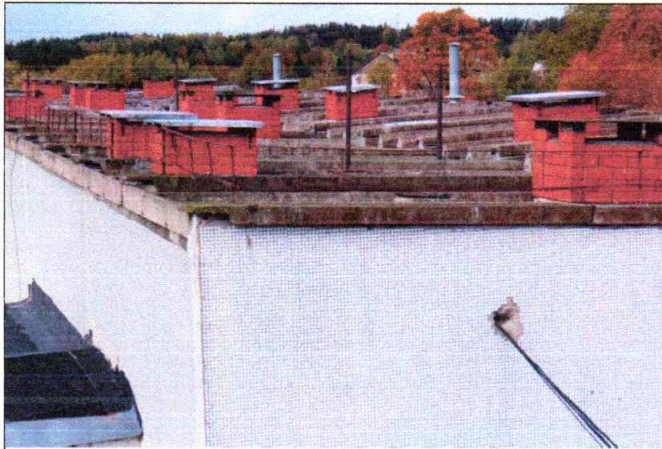
4.8.10. att. Bojāts bitumena segums

4.8.11.att. Atkritumu vadu virsjumta ventilācijas izvads

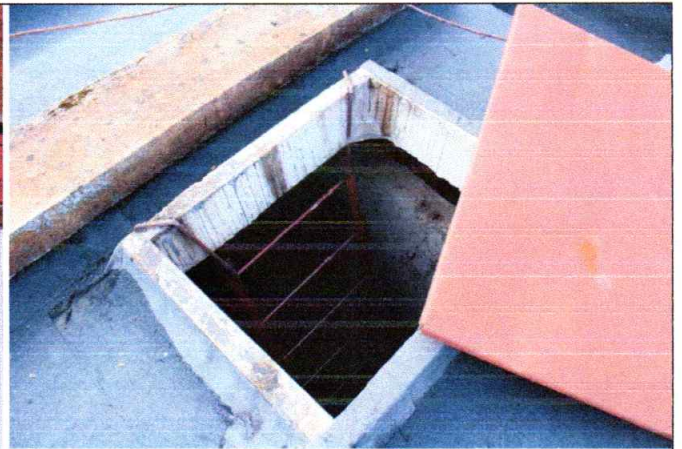


4.8.12.att. Dz-betona jumta elementu erozija

4.8.13. att. Parapeti apšūti ar skārda elementiem



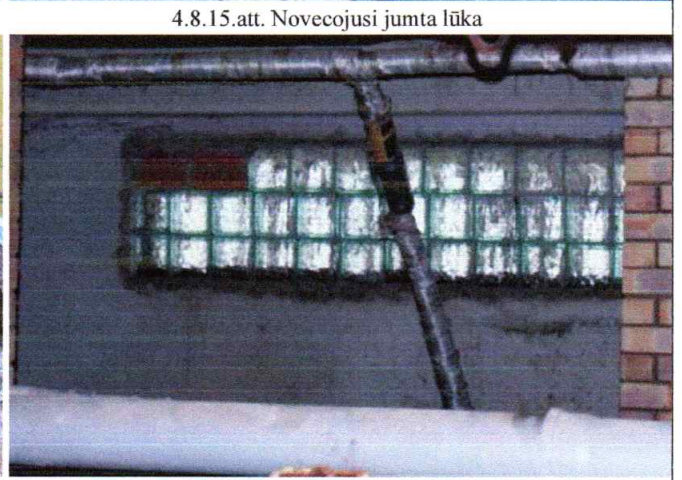
4.8.14.att. Jumta virsma bez seguma



4.8.15.att. Novecojuši jumta lūka



4.8.16.att. Uzkausēts segums



4.8.17.att. Novecojušas stikla bloku konstrukcijas



4.8.18.un 4.8.19.att. Lietus ūdens savākšanas tekne



4.8.20.att.Nehermētiska paneļu savienojumu vieta



4.8.21.att. Novcojis un bojāts jumta segums

4.9. Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi

(Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls)

Ieejas mezglu jumtu segums - 40%
Lodžijas konstrukcijas - 25%
Lodžijas margas - 35%

Ēkai izbūvētas 7 kāpņu telpas. Katrā kāpņu telpā paredzētas 2 izejas/ieejas ar vējtveri. Ēkas galvenā fasādē blakus katram ieejas mezglam izbūvēta noēja pagraba stāvā (āra kāpnes ar atbalsta sienu) - būvēta no dz. – betona konstrukcijām.

Ēkas sānu fasādēm izbūvētas lodžijas, daļa no tām ir iestiklotas. Nav ieturēts vienots stils, nav informācijas par norobežojošo konstrukciju (logu) tehniskajiem rādītājiem un iestrādes kvalitāti. Grīdas segumi būvēti katrā dzīvokļa lodžijā individuāli - vaļējām lodžijām ieteicams atjaunot grīdu hidroizolāciju.

Lodžiju margas – metāla konstrukcija ar betona paneļu aizpildījumu, kas savstarpēji savienotas un sajūgtas ar lodžiju nesošo dz-betona konstrukciju un ēkas ārsienām. Margu betona paneļiem veidota dekoratīva virsmu apdare, izmantojot mozaikveida sīkplāksnītes. Novērojama margu metāla konstrukciju korozija. Ieteicams veikt margu atjaunošanu. Jāveic metāla konstrukciju apstrāde ar pretkorozijas sastāvu.

Ēkas galvenās fasādes ieejas mezgli veidoti no dz. betona konstrukcijām. Jāparedz ieejas mezglu jumtiņu, kā arī piektā stāva lodžiju jumtiņu segumu un metāla elementu nomaiņa.



4.9.1. un 4.9.2.att. Iestiklotas un vaļējas lodžijas



4.9.3. att. Ieejas mezgla jumtiņš



4.9.4.att. Ieejas mezgla jumtiņš



4.9.5.att. bojāts jumtiņa segums



4.9.6. att. Bojājumi ārējo konstrukcijām jumtiņa tuvumā



4.9.7. un 4.9.8. att. Piekta stāva lodžiju jumtiņu segumi



4.10. Kāpnes un pandusi

(Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes)

Kāpņu telpu kāpnes- 25%
Pagrabstāva noejas kāpnes,
kāpņu telpu ieejas kāpnes -
35%

Starpstāvu kāpnes būvētas no saliekamajām dzelzsbetona konstrukcijām. Pakāpieniem novērojams virsmas nodilums un nelieli lokāli izdrupumi. Pagrabstāva noejas mezglu kāpnes ir novecojušas, tomēr labā tehniskajā stāvoklī paredzētajam lietošanas veidam. Novērojami pakāpienu virsmas bojājumi.

Nokļūšanai bēniņu stāvā izbūvētas dz.-betona konstrukcijas lūkas aprīkotas ar metāla konstr. kāpnēm, kas ir novecojušas. Jumta lūkas nav aprīkotas ar kāpnēm (tiek izmantotas pārvietojamās metāla konstrukciju kāpnes). Veicot lūku nomaiņu, ieteicams izvēlēties hermētiskas (bēniņu stāvā siltinātas) lūkas komplektā ar kāpnēm.

Visas ēkas āra kāpnes, tajā skaitā pagrabstāva noejas mezglu āra kāpnes un kāpņu telpu ieejas āra kāpnes ir novecojušas un mitruma/sala bojātas, novērojama pakāpienu virsmas erozija, bioloģiskais apaugums u.c. Jāparedz kāpņu remonts un margu uzstādīšana.

Tuvākajā nākotnē nepieciešams izveidot atbilstošu koplietošanas telpu kāpņu un grīdu pārklājumu (piemēram, poliuretāna vai epoksīda grīdas un kāpņu pārklājums), kā arī jāatjauno kāpņu lenteri un margas.



4.10.1. un 4.10.2.att. Starpstāvu dz-betona konstr. kāpnes



4.10.3.att. Dz-betona konstr. kāpnes noejai pagrabstāvā



4.10.4. att. Jumta lūka ar pārvietojamām metāla kāpnēm



4.10.5. un 4.10.6. att. Āra kāpnes

4.11. Starpsienas

(Starpsienų veidai un konstrukcijas, skaņas izolācija)

-

Koplietošanas telpu starpsienas būvētas no dzelzsbetona konstrukcijām. Apsekoto starpsieni tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.12. Grīdas

(Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija)

Betona klons-35%
Keramisko flīžu segumi =
20... 45%

Pagrabstāvā un bēniņu stāvā izbūvēta betona klona grīda - būvniecības kvalitāte ir zema, novērojamas sīkplaisas un negludumi, bet kopumā pieņemami telpu izmantošanas veidam. Kāpņu telpās izbūvētas betona klona un keramisko flīžu grīdas. Daļa keramisko flīžu grīdas ir vizuālu novecojušas, novērojamas plaisas, virsmu bojājumi.

Ieteicams demontēt novecojušo betona flīžu grīdas segumu, kā arī tuvākajā nākotnē jāparedz vizuāli pievilcīga un ekspluatācijai atbilstoša grīdas seguma iestrāde (piemēram, poliuretāna vai epoksīda grīdas un kāpņu pārklājums).



4.12.1. att. pagrabstāva betona klona grīda



4.12.2. att. Kāpņu telpu betona klona grīda



4.12.3. un 4.12.4. att. Kāpņu telpu keramisko flīžu grīdas segumi

4.13. Ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas

(Logu un balkona durvju, skatlogu (vitrīnu), slēgu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un markīzes)

Koka logi - 45 %
PVC logi - 25 %
Koka durvis - 40 %
Metāla durvis - 30%

Ēkai sākotnēji izbūvēti koka konstrukcijas logi ar dubultajām (savietotajām) vērtnēm un parasto stiklojumu. Laika gaitā vairums veco koka logu ir nomainīti pret dažādiem PVC konstrukcijas logiem ar stikla paketēm. Tuvākajā laikā nepieciešams veikt visu koka konstrukcijas logu nomaiņu pret energoefektīvākiem izstrādājumiem. Pagrabstāvā montēti PVC konstrukciju logi. Esošie PVC logi ir izgatavoti dažādos laika periodos, tiem ir dažādi izgatavotāji (t.sk. siltumtehnikās īpašības un kvalitātes rādītāji), kā arī nezināma montāžas kvalitāte.

Kāpņu telpām uzstādītas metāla konstrukcijas ārdurvis ar elektronisko kodu slēdzeni un aizvērējmehānismu un koka konstrukcijas ārdurvis - nav informācijas par to siltumtehnikajiem rādītājiem, bet tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Rietumu puses ārdurvis lielākoties netiek izmantotas, daļa aizdarītas ar pagaidu blīvējošiem materiāliem. Atkritumu novietnēs iestrādātas koka konstrukcijas durvis. Pagrabstāva ārdurvis būvētas no koka konstrukcijām.

Ieteicams veikt ārdurvju nomaiņu pret energoefektīvam un vizuāli pievilcīgām ārdurvīm. Tuvākajā laikā nepieciešams veikt visu koka konstrukcijas logu nomaiņu pret energoefektīvākiem izstrādājumiem. Esošajiem PVC logiem jāveic profilaktiskā apkope un ailu savienojumu vietu hermetizācija. Lai novērstu aukstuma tiltu rašanos siltinot fasādi, obligāti ir jāsiltina arī logu ailas un jāmaina ārējās skārda palodzes. Cokola daļā, pagrabstāva vēdināšanai paredzētajos atvērumos ieteicams iemontēt ventilācijas restes.



4.13.1. att. Kāpņu telpu logi



4.13.2. att. Dzīvokļu durvis



4.13.3. un 4.13.4. att. Novecojuši koka konstrukciju logi un durvis



4.13.5. un 4.13.6. att. Dažādi ailu aizpildījumi



4.13.7. un 4.13.8. att. Koka konstrukciju un PVC logi



4.13.9. att. Kāpņu telpu ārdurvis



4.13.10. att. PVC vējtveru durvis



4.13.11. att. Lodžiju ailu aizpildījums



4.13.12. att. Novecojušas koka un metāla konstr. ārdurvis



4.13.13. un 4.13.14. att. PVC pagrabstāva logi



4.14. Apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi (NAV IZBŪVĒTS)

(Āpkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi)

-

4.18. Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas

(Iekšējo virsmu apdares veidi)

30%

Ēkas koplietošanas telpās apdare veidota vienkārša, kvalitātes līmenis viduvējs - sienas apmestas, špaktelētas un krāsotas, griesti krāsoti/balsināti. Pārkrāsošana ir veikta laika gaitā. Pašreiz novērojami apdares bojājumi – kāpņu horizontālo virsmu nodilums, sienu virsmu nelīdzenumi, lokāli mehāniski bojājumi. Apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Tuvākā nākotnē jāparedz kāpņu telpu apdares atjaunošanu (t.sk. mūsdienīgu un praktisku grīdas seguma ieklāšanu, piemēram, poliuretāna vai epoksīda grīdas un kāpņu pārklājums).



4.18.1. un 4.18.2. att. Lokāli iekšējās apdares bojājumi



4.18.3. un 4.18.4. att. Kāpņu telpas sienu, grīdu un griestu apdare

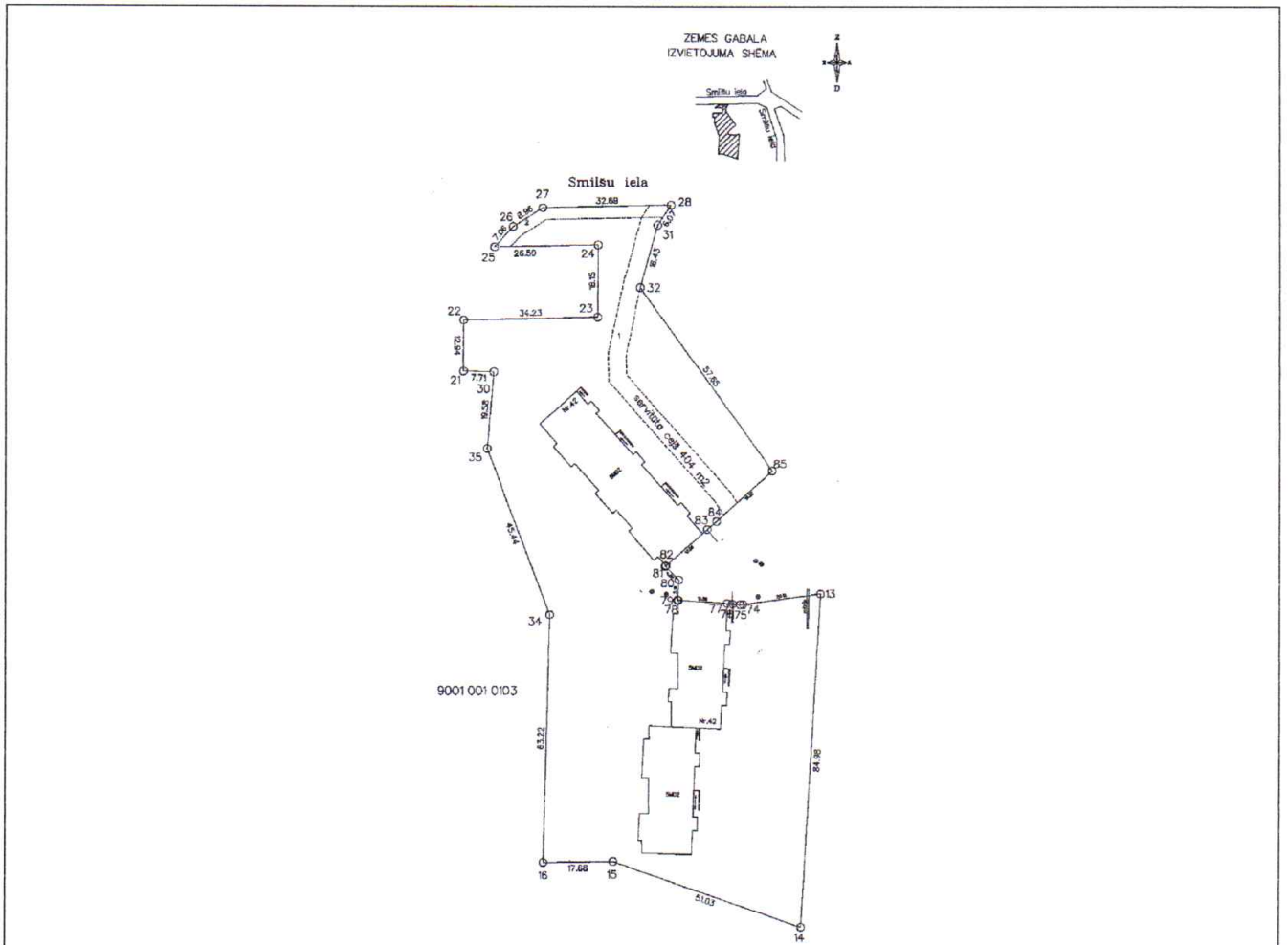
4.19. Ārējā apdare un arhitektūras detaļas

(Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls)

40%

Ēkas fasādes būvētas salīdzinoši vienkāršas bez dekoratīvajiem elementiem. Gala fasādes apšūtas ar profilētām skārda loksnēm. Sānu fasādes veidotas no krāsotiem vieglbetona gludajiem paneļiem. Nav ievērots logu, durvju un lodžiju ailu aizdares vienots risinājums. Koka konstrukcijas logu krāsojums ir bojāts. Atsevišķiem logiem ir atšķirīgs rāmju tonis. Fasādes ir noputējušas, netīras, lokālās vietās mitruma un sala bojātas (t.sk. erozijas bojājumi, mitruma piesātinājums). Novērojamas sīkplaisiņas paneļu savienojumu vietās.

Kopējais fasāžu apdares stāvoklis ir daļēji apmierinošs ar tendenci pasliktināties. Nepieciešams veikt ārējo energoefektivitātes uzlabošanu, kā arī veikt atbilstošu fasādes apdares atjaunošanu, pirms tam veicot paneļu sadurvietu šuvju remontu/hermetizēšanu un virsmu dezinfekciju/skalošanu.



4.19.1. att. Ēkas novietnes plāns



4.19.2. un 4.19.3. att. Ēkas rietumu puses sānu fasādes



4.19.4. un 4.19.5.att. Ēkas dienvidu puses gala fasāde



4.19.6. un 4.19.7. att. Ēkas austrumu puses sānu fasāde



4.19.8. att. Ēkas austrumu puses sānu fasāde

4.19.9. att. Ēkas ziemeļu puses gala fasāde

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tos inženiertīklus un iekārtas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

5.1. Aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji

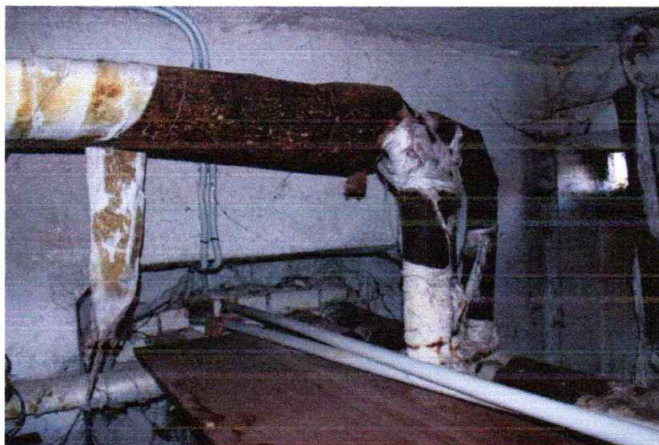
(iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji. Hidrauliskā pārbaude un atbilstība normatīvo aktu prasībām. Notekūdeņu novadīšanas veids un attīrīšanas iespējas)

Aukstā ūdens sistēma **40%**
Kanalizācijas sistēma **40%**

Ēkai izbūvēts aukstā ūdens ievads no pilsētas tīkliem. Informācijas par tehnisko stāvokli nav pieejama. Tiek pieņemts, ka nepieciešama trasējuma/ievada nomaiņa/remonts. Aukstā ūdens sistēma pagrabstāvā būvēta no tērauda caurulēm, kas

saglabājušās kopš ēkas būvniecības laika un ir daļēji izolētas. Lielākoties izolācija ir novecojusi un bojāta. Atsevišķi cauruļvadu posmi ir atjaunoti. Nav informācijas par stāvvadu tehnisko stāvokli.

Saimnieciskā un fekālā kanalizācija tiek novadīta pilsētas centralizētajā kanalizācijas sistēmā. Informācija par kanalizācijas sistēmas izvietojumu/trasējumu nav iegūta, tiek pieņemts, ka nepieciešama kanalizācijas sistēmas trasējuma nomaiņa no ēkas līdz tuvējai akai. Kanalizācijas guļvadi būvēti no čuguna caurulēm - saglabājušies no ēkas būvniecības laikiem, novērojama virsmas korozija (normatīvais kalpošanas laiks ir 60 gadi- kanalizācijas cauruļvadi ar ķeta cauruļu veidgabaliem. Sistēma ir funkcionējoša, bet tuvākā nākotnē jāparedz visu čuguna stāvvadu un guļvadu nomaiņa.



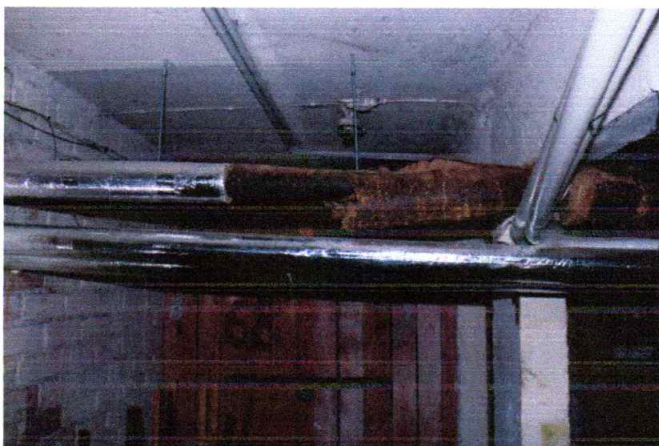
5.1.1. att. Aukstā ūdens cauruļvadi

5.2. Karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi

40%

(iekšējā karstā ūdens ūdensvada sistēma, tīkla shēma, cauruļvadi un sūkņi. Siltuma patēriņš karstā ūdens sagatavošanai. Ūdens sildītāja novietojums)

Karstais ūdens vairums dzīvokļiem tiek sagatavots ēkas siltummezglā caur siltummaini. Iestrādāti metāla cauruļvadi, kas ir izolēti. Sistēma ir funkcionējoša, detalizētāk netika apsekotas.



5.2.1. att. Metāla karstā ūdens caurules ar izolāciju

5.3. Ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi (NAV IZBŪVĒTS)

5.4. Apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mērparāti, automātika un citi elementi

35%

(Siltummezgla iekārta. Apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne. Sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām. Būves siltuma zudumi. Vietējās katlumājas iekārta, aptuvenā maksimālā jauda)

Siltumapgāde tiek nodrošināta no pagrabstāvā izbūvētā siltummezgla. Sistēma aprīkota ar atbilstošu cirkulācijas sūkņiem. Guļvadi pagrabstāvā ir daļēji mainīti. Sistēma ir viencauruļu ar augšējo sadali ar čuguna radiatoriem/metāla konvektoriem. Cauruļu veids - metāla caurules.

Pašreizējā izpildījumā sistēma ir grūti balansējama. Ieteicams veikt apkures sistēmas atjaunošanu/uzlabošanu (t.sk. guļvadu izolācijas atjaunošanu) pieaicinot siltumtīklu inženieri, kas novērtētu faktisko stāvokli un sniegtu priekšlikumus veicamajām darbībām. Bojātos/novecojušos cauruļvadus nepieciešams nomainīt.



5.4.1. att. Ēkas siltummezgls



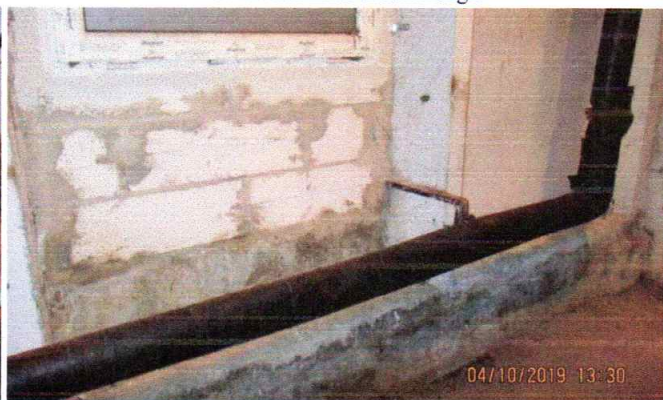
5.4.2. att. Siltumapgādes cauruļvadi ar izolāciju



5.4.3. att. Apkures cauruļvadi ar izolāciju ēkas bēniņu stāvā



5.4.4. att. Ēkas siltummezgls



5.4.5. un 5.4.6. att. Apkures cauruļvadi ar izolāciju ēkas pagrabstāvā

5.6. Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta

(Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi)

-

Ēkai ir dabīgā vēdināšana. Dabīgā ventilācijas sistēma ir ar gaisa pieplūdi caur logiem un citu norobežojošo konstrukciju neblīvumu. Uzstādot logus ar hermētiski noslēgtiem rāmjiem būtiski ierobežojas ēkas projektētās dabīgās ventilācijas darbība, kas ir trūkums, jo dzīvokļos ar nepietiekošu gaisa apmaiņu rodas neatbilstošs iekšējais mikroklimats klimats, kas var izraisīt sēnīšu rašanos uz sienām.

No katra dzīvokļa virtuves un sanitārā mezgla telpas ir ierīkota ventilācijas gaisa izplūde atsevišķā šahtā. Atsevišķās ventilācijas šahtas no dzīvokļiem apvienojas kopējā ventilācijas kanālā. Nav informācijas par vēdkanālu tīrīšanu. Nepieciešams piesaistīt sertificētu speciālistu, kas apsekotu un, nepieciešamības gadījumā, iztīrītu ventkanālus.

Pietiekošas gaisa kvalitātes nodrošināšanai jāveic regulāra telpu vēdināšana, īslaicīgi atverot logu, un jānodrošina gaisa caurplūsma pa visām dzīvokļa telpām vai uzstādīt individuālās rekuperācijas iekārtas.

5.7. Atkritumu vadi un kameras

-

Ēkai katrā kāpņu telpā sākotnēji izbūvēti atkritumu vadi - tērauda konstrukcijas ar apļveida formu, aprīkoti ar nehermētiskām lūkām. Atkritumu tvertnes novietotas pie katras kāpņu telpas ieejas atsevišķā telpā, kas norobežota ar koka konstrukcijas ārdurvīm. Durvis ir novecojušas un nehermētiskas. Jāparedz durvju nomaiņa.



5.7.1. att. Atkritumu vads kāpņu telpā



5.7.2. att. Atkritumu tvertnes novietne ieejas mezglā

5.8. Gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji

(Gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparātūra)

-

Ēka pieslēgta pilsētas centralizētajai gāzes apgādes sistēmai. Ievadi izvietoti katras kāpņu telpas ieejas mezglā labajā pusē. Nav informācijas par gāzes patēriņa skaitītāja izvietojumu. Virszemes daļas gāzes caurules tuvākajā nākotnē ir ieteicams pārkrāsot. Sistēma ir funkcionējoša.



5.8.1. un 5.8.2. att. Centralizētās dabasgāzes ievads

5.9. Elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises

(Elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisis, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm. Spēka patērētāji, to jauda. Kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības ietaises. Pretestības mērījumu rezultāti.)

Ēka pieslēgta pilsētas elektroapgādes tīklam ar atsevišķu ievad kabelī. Elektrosistēma (instalācija) mainīta laika gaitā. Nav pieejama elektroapgādes sistēmas izpilddokumentācija. Sistēma ir funkcionējoša un nav saņemta informācija par kādām problēmām.

Tuvākajā laikā ieteicams veikt iekšējo tīklu elektroapgādes kabeļu izolācijas pretestības mērījumus. Atbilstoši 2016. gada 19. aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 - elektroinstalācijas (tai skaitā zibensaizsardzības ierīces) pārbaudi veic reizi 10 gados. Jānosaka pieļaujamās slodzes, kā arī jāveic aizsardzības aparātu novērtēšana. Vizuālās apsekošanas ietvaros nav paredzēta el. komunikāciju sistēmas detalizēta izpēte.



5.9.1. un 5.9.2. att. Elektroinstalācijas elementi

6. Ārējie inženiertīkli un pieguļošās konstrukcijas/būves

Ja tiek plānota ēkas renovācija, jāņem vērā sekojoši faktori:

1. Pie ieejām izvietoti gāzes ievadi;
2. Neizmantotie, bojātie virs jumta jumta elementi un gaisa vadu līnijas;
3. Ēkas pamatu tuvumā iesakņojušos kokus/krūmus.
4. Apkārt ēkas pamatiem izbūvētas betona konstrukcijas apmales;

7. Kopsavilkums

7.1

Būves kopējais vizuāli tehniskais nolietojums.

| Konstrukcijas/ ēkas daļas vai darba nosaukums | Konstruktīvā elementa vai apdares īpatsvars | | Kopējais vizuālais noliet. % |
|---|--|--|------------------------------|
| | Konstrukcijas/ēkas daļas subst. ĒKEĪ) % (piem. MK not. Nr. 182 no 20.03.2007., 27. pielik. | Vizuālais no- lietojums no pielikuma 2.3 ailes % | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Pamati | 6 | 30 | 1.8 |
| Sienas | 29 | 35 | 10.15 |
| Ailas (logi, durvis) | 12 | 30 | 3.6 |
| Apdare | 11 | 40 | 4.4 |
| Inženiertehn. apgāde | 11 | 35 | 3.85 |
| Pārsegumi | 12 | 20 | 2.4 |
| Grīdas | 13 | 35 | 4.55 |
| Jumts | 6 | 40 | 2.4 |
| Kopā | 100 | | 33.15 |

Ēkas aprēķinātais vidējais vizuālais nolietojums sastāda 33,15%, kas kopumā ir apmierinošs tehniskais stāvoklis. Neapmierinošā tehniskā stāvoklī ir vecie koka konstrukcijas logi un novecojušās/neergoefektīvās durvis, jumta segums, ārējā apdare. Normatīvais kalpošanas laiks V kapitalitātes grupas ēkām ir 60 gadi. Periodiski ir veikti nelieli remontdarbi, apjomīgā renovācija nav veikta. Spriežot pēc būves kopējā stāvokļa un pieejamās informācijas, tad vidējais nolietojums eventuāli atbilst aprēķina vērtībai.

7.2

Secinājumi un ieteikumi

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs un ekspluatācijas pamatprasībām atbilstošs, bet ar tendenci pasliktināties.

Atbilstība ēkas būtiskajām prasībām

Ēkām kopumā un to atsevišķām daļām ir jāatbilst šādām Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām:

1. Mehāniskā stiprība un stabilitāte – Atbilstošs
2. Ugunsdrošība – Daļēji atbilstošs
3. Higiēna, veselība un vide – Atbilstošs
4. Lietošanas drošība un pieejamība – Atbilstošs
5. Aizsardzība pret trokšņiem – Daļēji atbilstošs
6. Enerģijas ekonomija un siltuma izolācija – Neatbilstošs
7. Ilgtspējīga dabas resursu izmantošana - Neatbilstošs

Ir fiksētas dažādas nepilnības, kas jānovērš tuvākajā laikā, lai izvairītos no turpmākiem konstrukciju/būvelementu bojājumiem un jāveic remonts/atjaunošana:

1. Nepieciešams veikt pamatu norobežojošo konstrukciju ergoefektivitātes uzlabošanu. Jāveic cokola daļas apmetuma demontāžu, virsmu apstrādi ar fungicīdu, virsmu līdzināšanu, vertikālās hidroizolācijas izveidi, siltumizolācijas materiāla iestrādi konstrukcijā un atbilstošas apdares izveidi;

2. Nepieciešams demontēt esošo pamatu aizsargapmali un izbūvēt jaunu pamatu aizsargapmali (visai ēkai) – betona vai bruģakmens aizsargapmali (ar javas pamatni un javas aizpildītām šuvēm), pirms tam sagatavojot pamatni, apmali izbūvēt ar slīpumu prom no ēkas (~2-3°), lai tiktu samazināts mitruma piesātinājums pamatu konstrukcijas tuvumā. Apmales līmenim jābūt augstākam par pieguļošās teritorijas līmeni. Ēkas pamatu tuvumā iesakņojušos kokus/krūmus nepieciešams likvidēt/pārstādīt;
3. Nepieciešams veikt ārsienu virsmu līdzināšanu, visu ārsienu norobežojošo konstrukciju energoefektivitātes uzlabošanu, iestrādājot siltumizolācijas materiālus. Ārsienu apdares tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, jāveic atbilstošas apdares izveide. Bojātās šuves nepieciešams aizdarināt ar blīvējošu mastiku.
4. Veicot pagrabstāva pārseguma siltināšanu, jāparedz koka starpsienu augšējās kārtas saīsināšanu (veicot zāģēšanu un statņu nostiprināšanu pie pārseguma paneļu virsmas). Bojātās starpsienas nepieciešams demontēt un, nepieciešamības gadījumā izbūvēt no jauna;
5. Jumta konstrukcijai, virsumta daļā, vietās, kur jumta paneļiem virskārta ir erozijas bojāta, nepieciešams veikt remontu (attīrīt virsmu no gružiem). Bēniņu stāvā, dzelzsbetona konstrukcijām, nepieciešams veikt atsegtā stiegrojuma pretkorozijas apstrādi un betona aizsargkārtas atjaunošanu. Nepieciešams veikt esošā jumta seguma demontāžu un jauna jumta seguma ieklāšanu. Ieteicams demontēt vājstrāvu gaisa vadu līnijas un antenas, kas izvietotas uz jumta, kas ir neaktīvas un/vai patvaļīgi izbūvētas. Nepieciešams veikt lietus ūdens čuguna cauruļvadu nomaiņu kā arī lietus ūdens piltuvju tīrīšanu, jumta daļā un noselementu uzstādīšanu. Virsumta daļas vēdināšanas izvadiem jāveic visu noselementu demontāža aizstājot ar cinkota skārda nosegmentu, kā arī virsumta vēdināšanas izvadiem ieteicams uzklāt apmetumu un krāsojumu. Nepieciešams nomainīt jumta un bēniņu stāva lūkas pret hermētiskām (bēniņu daļā siltinātām un ugunsdrošām) lūkām, ieteicams komplektā ar kāpnēm. Jumta perimetra margām jāveic pretkorozijas apstrāde, kā arī ieteicams veikt cinkotā skārda jumta elementu nomaiņu. Nepieciešams veikt jumta paneļu atsegtā stiegrojuma pretkorozijas apstrādi un betona aizsargkārtas atjaunošanu;
6. Neiestiklotām lodžijām jāveic grīdas hidroizolācijas atjaunošanu. Ieteicams izveidot vienotu lodžiju risinājumu (pašreiz daļa lodžiju ir iestiklotas). Ieteicams veikt lodžiju margu atjaunošanu. Jāveic metāla konstrukciju apstrāde ar pretkorozijas sastāvu. Ēkas galvenās fasādes ieejas mezgli veidoti no dz. betona konstrukcijām. Jāparedz ieejas mezglu jumtiņu, kā arī piektā stāva lodžiju jumtiņu segumu un metāla elementu nomaiņu;
7. Veicot Jumta lūkas un bēniņu stāvā lūku nomaiņu, ieteicams izvēlēties hermētiskas (bēniņu stāvā siltinātas) lūkas komplektā ar kāpnēm. Visas ēkas āra kāpnes, tajā skaitā pagrabstāva noejas mezglu āra kāpnes un kāpņu telpu ieejas āra kāpnes ir novecojušas un mitruma/sala bojātas, novērojama pakāpienu virsmas erozija, bioloģiskais apaugums u.c. Jāparedz kāpņu remonts un margu uzstādīšana. Tuvākajā nākotnē ieteicams izveidot atbilstošu koplietošanas telpu kāpņu un grīdu pārklājumu (piemēram, poliuretāna vai epoksīda grīdas un kāpņu pārklājums), kā arī jāatjauno kāpņu lenterī un margas. Kāpņu telpās ieteicams demontēt novecojušo betona flīžu grīdas segumu;
8. Ieteicams veikt ārdurvju nomaiņu pret energoefektīvam un vizuāli pievilcīgām ārdurvīm. Tuvākajā laikā nepieciešams veikt visu koka konstrukcijas logu nomaiņu pret energoefektīvākiem izstrādājumiem. Esošajiem PVC logiem jāveic profilaktiskā apkope un ailu savienojumu vietu hermetizācija. Lai novērstu aukstuma tiltu rašanos siltinot fasādi, obligāti ir jāsilina arī logu aillas un jāmaina ārējās skārda palodzes. Cokola daļā, pagrabstāva vēdināšanai paredzētajos atvērumos ieteicams iemontēt ventilācijas restes. Jāveic pagrabstāva gaismas šahtu un noeju remontu (t.sk. paredzēt lietus ūdens novadīšanu);
9. Tuvākā nākotnē jāparedz kāpņu telpu iekšējās apdares atjaunošanu;
10. Tuvākā nākotnē jāparedz visu novecojušo vai bojāto aukstā ūdens sistēmas un kanalizācijas sistēmas stāvvadu un guļvadu nomaiņu;
11. Ieteicams veikt apkures sistēmas atjaunošanu/uzlabošanu (t.sk. guļvadu izolācijas atjaunošanu) pieaicinot siltumtīklu inženieri, kas novērtētu faktisko stāvokli un sniegtu priekšlikumus veicamajām darbībām. Bojātos/novecojušos cauruļvadus nepieciešams nomainīt;
12. Nepieciešams piesaistīt sertificētu speciālistu, kas apsekotu un, nepieciešamības gadījumā, iztīrītu ventkanālus;

13. Tuvākajā laikā ieteicams veikt iekšējo tīklu elektroapgādes kabeļu izolācijas pretestības mērījumus. Atbilstoši 2016. gada 19. aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 - elektroinstalācijas (tai skaitā zibensaizsardzības ierīces) pārbaudi veic reizi 10 gados. Jānosaka pieļaujamās slodzes, kā arī jāveic aizsardzības aparātu novērtēšana. Vizuālās apsekošanas ietvaros nav paredzēta el. komunikāciju sistēmas detalizēta izpēte;
14. Dzīvokļos un koplietošanas telpās ieteicams uzstādīt ugunsdrošības signalizāciju;
15. Ieteicams veikt ēkas pieguļošās teritorijas labiekārtošanas darbi (solīņi, atkritumu urnas, bērnu rotaļu laukums, apgaismojumus u.c.);
16. Koplietošanas telpās nepieciešams uzstādīt LED apgaismojumu uz kustību sensoriem;

Pirms renovācijas darbu uzsākšanas, nepieciešams izstrādāt dokumentāciju atbilstoši LR likumdošanai un būvnormatīvu prasībām kā arī saņemt būvatļauju/darbu atļauju no attiecīgās pilsētas/novada būvvaldes.

Tehniskā apsekošana veikta 2019. gada 4. oktobrī.

Atzinumu izstrādāja būvinženiera palīgs R. Tumpelis



Sertificēts būvinženieris: R. Lipšāns, sertifikāts Nr. 4-02839



APSEKOŠANAS VEICĒJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Rolands Lipšāns, sertificēts būvinženieris, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts darījumos ar konkrēto nekustamo īpašumu un darba apmaksā nav ietekmējusi atzinuma slēdziena saturu.