

Tehniskās apsekošanas atzinums

Divstāvu dzīvojamās ēkas rekonstrukcija par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju „Lilijas”, Mellupi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. Kadastra nr.8070 016 0002

(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

Ķekavas novada pašvaldība

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Ēkas galveno nesošo konstrukciju tehniskā stāvokļa novērtējums

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2012.gada __._____

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	būves veids	1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
1.2.	apbūves laukums (m ²)	193,20
1.3.	būvtilpums (m ³)	1060,00
1.4.	kopējā platība (m ²)	268,10
1.5.	stāvu skaits	2 virszemes
1.6.	zemesgabala kadastra numurs	8070 016 0002
1.7.	zemesgabala platība (m ² - pilsētās, ha - lauku teritorijās)	0,5000ha
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9.	būves pašreizējais īpašnieks	Ķekavas novada pašvaldība
1.10.	būvprojekta autors	Artis Gedrovics
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Divstāvu dzīvojamās ēkas rekonstrukcija par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju
1.12.	būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1936
1.13.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	80700160002001-01 29.01.2003

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
Atļautā izmantošana, faktiskā izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām – Zemes gabals atrodas Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijā	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
Sarkanā līnija sakrīt ar brauktuves malu, apgrūtinājumi – zemes gabals atrodas aizsargjoslā ap kapsētām teritorijā, , būves novietnes raksturojums	
	
2.3.	būves plānojums
Līdzšinējais būves izmantošanas veids 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas, rekonstrukcijas ietvaros tiek mainīts esošais izmantošanas veids uz 1130 Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	

3. Teritorijas labiekārtojums

	<p>Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām</p>	<p>Tehniskais nolietojums (%)</p>
<p>3.1.</p>	<p>brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi</p>	<p>80%</p>
	<p>Zemes gabalā izveidoti akmens flīžu gājēju celiņi un iestaigātas taciņas, nav auto stāvvietas un iebrauktuves – esošais tehniskais stāvoklis neapmierinošs, rekonstrukcijas projektā paredzēt izveidot jaunus gājēja celiņus un izbūvēt auto stāvvietu, nodrošināt vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Teritorijā parādās vairākas akas (grodi), rekonstrukcijas projektā paredzēt drošus risinājumus aku nosešanai.</p>	

3.2.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	30%
------	--	-----

Dekoratīvie stādījumi – zemes gabalā nav dekoratīvie stādījumi, laika gaitā izveidojušies krūmi, zāliens – zāliena kvalitāte vizuāli daļēji apmierinoša, vietām izstaigāts - rekonstrukcijas gaitā skartās teritorijas apzaļumot un gājējiem izveidot bruģakmens celiņus.



3.4.	nožogojums	35%
------	------------	-----

Teritorija nožogota ar Beckaert tipa stieplu žogu – žogs izveidots atdalot zemes gabalu no blakus esošā zemes gabalu. Žoga kvalitāte daļēji apmierinoša, vārtiņu daļas neapmierinošas – konstruktīvi nepareizi izveidotas. Rekonstrukcijas projektā paredzēt žoga pārbūvi par zemes gabala ārējo robežu neatdalot zemes gabalu no blakus esošā zemes gabala (izveidojot iekšpagalmu ar blakus esošo ēku) un iebraucamo vārtu un ieejas vārtiņu tehniski pareizu izpildījumu.



4. Būves daļas

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

	Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	pamati un pamatne	35-40%
	<p>Ēkas pamatojuma (pamatnes grunšu un esošo pamatu) ģeotehniskā izpēte šajos pētījumos nav veikta.</p> <p>Spriežot pēc sienu tehniskā stāvokļa, var secināt, ka ēkas pamatojuma nestspēja ir pietiekoša esošo slodžu uzņemšanai, vienā ēkas galā konstatēts nelikumīgi izbūvēts pagrabs. Izpētot izbūvētajā pagrabā izveidotās pamatu sienas konstrukcijas konstatēts, ka pamatu sienas ir piesūcinātas ar mitrumu, jo nelikumīgi izbūvētajā pagrabā ilgstošu lietusgāžu rezultātā un sniegu segas kušanas rezultātā paaugstinoties gruntsūdenim – pagrabs pārplūdis. Izbūvēto pagrabu paredzēt aizbērt.</p> <p>Zem pārējās ēkas nav konstatēta tehniskā pagrīde un pagrabs, tāpēc nav iespējams vizuāli noteikt pamatu konstrukciju. Pamatu konstrukcija noteikta analītiski. Zem visām nesošajām sienām kur nav pagrabs, izveidoti sekla ieguluma, laukakmeņu mūra pamats.</p> <p>Pamatu cokolu konstrukcijas un sienu konstrukcijas nenodrošina LBN 002-01 „Ēkas norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības – nepieciešams siltināt.</p> <p>Horizontālā hidroizolācija galveno kārt pilda savas funkcijas. Gar ēkas fasādēm vertikālais plānojums izveidots zemāk par horizontālo hidroizolāciju – kā tas ir ieteicams un līdz ar to nevienā ēkas posmā ēkas sienu konstrukcijas nav piesātināts ar mitrumu, cokols nav apsūbējis un sienu konstrukcija nav bojāta. Ēkā pie ieejas fasādes apmetumā novērots mitrums, kas radies nesakārtotās lietus noteces rezultātā. Paredzēt demontēt ēkas esošo apmetumu un nekorekti izveidoto siltumizolāciju.</p> <p>Pa ēkas perimetru nav izveidota apmale. Rekonstrukcijas gaitā ieteicams izveidot betona apmali ar kritumu prom no ēkas.</p>	
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	45%
	<p>Ēka veidota kā bez karkasa ēka – 1.stāva sienas veidotas kā koka guļbūves sienas un 2.stāva sienas kā koka stāvbūve. Ēka ir brīvstāvoša.</p> <p>Ēkas šķērsvirzienā ir divi laidumi. Nesošās sienas – visas ārējās sienas, kāpņu telpas perimetrālās sienas un iekšējā centrālā siena (laidumi dažāda garuma).</p>	

Nesošo sienu materiāls – koks un pilnie māla ķieģeļi ar smilts cementa javu kāpņutelpā. Ārsienu biezums 350 un 440mm un iekšējo nesošo sienu biezums 300mm un 280mm. Kopumā nesošās sienas ir apmierinošā stāvoklī. Novērota patvaļīga būvniecība skarot konstruktīvos elementus ēkas 1.stāvā.(skatīt 1.attēlu).Kā arī fasādēs siltinājums nav tehniski pareizi izveidots, tādējādi nenodrošinot LBN 002-01 „Ēkas norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības – nepieciešams siltinājumu demontēt un no jauna tehniski pareizi izveidot. Konstatēti sīkie bojājumi: apmetumu izdrupumi, veco komunikāciju izvadi u.c. Visas šīs vietas jāremontē: apmetums jārekonstruē, vecas komunikāciju izvadu/ievadu vietas jāaizstāsa (darbus veicot – atsedzot konstrukcijas, izsaukt būvinženeri konstrukciju novērtēšanai).



4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	
Tādu elementu ēkai nav		
4.4.	pašnesošās sienas	
Tādu elementu ēkai nav		
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	10%
Ēkai horizontālā un vertikālā hidroizolācija nav konstatētas. Tomēr sienas nav būtiski		

<p>piesūcinātas ar kapilāro mitrumu un pagaidām ir apmierinošā stāvoklī. Vietās kur novērotas kādas mitruma pazīmes būtu vēlams atsegt konstrukcijas un nepieciešamības gadījumā veikt hidroizolācijas remonta darbus. Siltinot ēkas cokolu jāizveido vertikālā hidroizolācija. Ēka nav siltināta, ārsienas, jumta un pārseguma konstrukcijas nenodrošina LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām.</p>		
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	30%
<p>Pirmā stāva pārsegums veidots no koka pārseguma sijām ar maksimālo laidumu ~4,5m. Pieļaujamā normatīvā lietderīgā slodze uz pārsegumu, izejot no ēkas funkcijas ir 400kgf/kv.m (starpstāva pārsegumam)</p> <p>Pirmā stāvu pārsegumu elementiem būtiskas plaisas vai bojājumi nav konstatēti. Rekonstrukcijas gaitā būtu ieteicams atsegt konstrukcijas un atkārtoti izvērtēt to tehnisko stāvokli.</p>		
		
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	
<p>Ēkas kopējā noturība nodrošināta ar nesošām ārsienām un nesošām iekšsienām. Par sienu stāvokli skatīt p.4.2.</p>		
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	10-15%
<p>Ēkai ir divslīpju jumts. Jumta nesošās konstrukcijas – koka sijas. Jumta segums - skārda loksnes. Jumta seguma nolietojums 10%.</p> <p>Lietus ūdens novadīšana organizēta tikai gar galveno fasādi (ieejas fasādi) – tehniskais stāvoklis lietus novadīšanai apmierinošs, bet nav nobeigta sistēma – paredzēt pabeigt uzstādot noteces caurules gar fasādi, tādējādi nepieļaujot ūdens nonākšanu uz fasādi. Lietus ūdens novadīšanas sistēmas nolietojums 10%.</p> <p>Jumta konstrukcija nav siltināta veidojot aukstu mansarda stāvu .</p>		
 		
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	85%
<p>Lieveņi izveidoti no koka konstrukcijām – veidots kā brīvēstāvošs būvaploms.</p>		

Ieteicams esošo lieveni rekonstrukcijas projektā demontēt un izveidot no jauna monolītbetona lieveni nodrošinot arī vides pieejamību.

4.10.	kāpnes un pandusi	30%
-------	-------------------	-----

Esošās koka kāpnes apmierinošā stāvoklī, kāpņu platums 800mm, būtu ieteicams izveidot jaunas ar lielāku brīvo platumu nodrošinot drošāku kāpņu ekspluatāciju. Ieteicams izveidot pandusu, lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām pirmā stāva telpām.




4.11.	starpsienas	35%
-------	-------------	-----

Apsekotās ēkas starpsienas veidotas no koka karkasa konstrukcijām, vietām ģipškartona starpsienas. Starpsienu apdare un pildījums kopumā atbilst vispārēji pieņemtajām estētiskajām prasībām un pilda savas funkcijas. Ēkas starpsienas kopumā ir apmierinošā stāvoklī.

4.12.	grīdas	40-50%
-------	--------	--------

Apsekotās ēkas grīdas veidotas no koka konstrukcijām. Grīdas segums – koka dēļi, skaidu plātnes. Grīdu segumi kopumā daļēji atbilst vispārēji pieņemtajām estētiskajām prasībām un pilda savas funkcijas. Grīdas nav siltinātas tādēļ nenodrošina LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības, rekonstrukcijas projektā paredzēt siltinājumu 1.stāva grīdām.



4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	60%
<p>Ēkai ir sliktas kvalitātes koka ārdurvis. Vecās ārdurvis morāli nolietotojušās un nenodrošina LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības.</p> <p>Iekšdurvis – koka. Durvis morāli un fiziski nolietotojušās un neatbilst vispārēji pieņemtajām estētiskajām prasībām, bet tomēr pilda savas funkcijas.</p> <p>Logi nomainīti daļēji uz plastmasas pakešu logiem, vietās kur ir esošie koka logi ieteicams nomainīt uz pakešu logiem, kas identiski jau ieliktajiem, lai nodrošinātu LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības.</p>		
4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	40-60%
<p>Ēkas apsildi nodrošina apkures krāsnis. Apkures krāsnis ir morāli un fiziski nolietotojušās, novērotas plaisas, nedzīvojamā daļa netiek apsildīta.</p> <p>Dūmeņu tehniskais stāvoklis nav analizēts – nepieciešamības gadījumā izsaukt skursteņslauķi un saņemt skursteņslauķa akts par dūmeņu tehnisko stāvokli.</p> <p>Ēkas apsekošanā konstatēts apkures katls, kas nav pieslēgts pie ēkas apkures tīkliem, rekonstrukcijas gadījumā ieteicams apkures krāsnis demontēt un izveidot katltelpu ar apkures katlu un jauniem apkures tīkliem – veidojot vienotu apkuri dzīvojamajā ēkā. Esošais apkures katls nav ar pietiekošu jaudu lai nodrošinātu apsildi- ieteicams paredzēt jaunu.</p>		
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	
Nav analizēts, jo nav zināma ēkas ugunsdrošības klase. Konstrukciju ugunsdrošību risināt rekonstrukcijas projektā.		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	
Nav novērotas		
4.17.	liftu šahtas	
Tādu elementu ēkai nav		
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	
Nav analizēts, jo nav pieprasīts apsekošanas uzdevumā		
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	
Fasāžu virsmām apdare nav veikta. Par sienām skatīt p.4.2.		
4.20.	citas būves daļas	

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

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

Šiem ēkas elementiem apsekošana nav pieprasīta apsekošanas uzdevumā. Pie rekonstrukcijas projekta izstrādes, pieaicināt atbilstošas projekta daļas autoru pie konkrēta inženiertīkla stāvokļa izvērtēšanas. Vizuāli novērots kanalizācija skeptiķu neatbilstība normatīvi prasītajām vajadzībām. Paredzēt lokālu kanalizācijas risinājumu līdz pieslēguma izveidošanai pie ciemata centralizētās kanalizācijas. Neattīrītu kanalizācijas notekūdeņu novadīšana nav pieļaujama.

6. Ārējie inženiertīkli

(Ietver tikai tos ārējos inženiertīklus, kas apsekti atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Šiem ēkas elementiem apsekošana nav pieprasīta apsekošanas uzdevumā. Pie rekonstrukcijas projekta izstrādes, vajadzības gadījumā, informāciju par ārējiem tīkliem saņemt no specializētiem dienestiem (piem. a/s Latvenergo).

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
<p>Galveno ēkas nesošo konstrukciju nolietojums:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pamati un pamatne – 35-40%• Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes – 45%• Starpstāvu pārsegums – 30%• Jumta konstrukciju, klāju – 10-15% <p>Galveno ēkas inženiertīklu un instalāciju nolietojums 40-50%</p> <p>Galveno, nesošo konstrukciju – pamatu, sienu, pārsegumu, jumta elementu tehniskais stāvoklis, kāds tas tika konstatēts apsekošanas gaitā, kopumā daļēji nodrošina Latvijas būvnormatīva LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm” prasības. Ēkai nepieciešama rekonstrukcija.</p>	
7.2.	secinājumi un ieteikumi
<p>Būves nesošās konstrukcijas daļēji ir iespējams izmantot ēkas turpmākai ekspluatācijai, ņemot vērā atzinumā rekomendētos pasākumus, kā arī veicot papildus tehnisko pasākumu izstrādi (rekonstrukcijas projektu).</p>	

Tehniskā apsekošana veikta ____ .gada ____ ._____

(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

Z.v.

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra vietā — ģeogrāfijas un tūrisma ministru valsts reformu lietās J.Krūmiņš