

Tehniskās apsekošanas atzinums

Rīgas iela 46, Baldone, LV-2125, kad. Nr. 8005 001 2303 001.



Pasūtītājs:

SIA „BŪKS”

Reģ. Nr. 40003295397

Rīgas iela 67, Baldone, LV-2125

Izpildītājs:

Mārtiņš Prīsis

Sert. Nr. 5-03169

(paraksts)

Rīga, 2019. gada septembris

Mārtiņš Prīsis, sertifikāta Nr. 5-03169,
Kastaņu iela 6-5, Ozolnieki, LV-3018, +371 20023868, martins.prisis@gmail.com

(apsekotājs un tā rekvizīti – fiziskās personas vārds, uzvārds, sertifikāta Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr., juridiskā adrese, tālruņa numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, Rīgas iela 46, Baldone, LV-2125, zemes vien. kad. apz. 8005 001 2303

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra apzīmējums un adrese)

SIA "BŪKS", reģ. Nr. 40003295397, līguma Nr.2019/07, 09.07.2019.

(būves īpašnieks, līguma datums un numurs)

Veikt ēkas, Rīgas ielā 46, Baldonē, LV-2125, **tehnisko apsekošanu un sastādīt tehniskās apsekošanas atzinumu**. Darbi, veicami atbilstoši Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" prasībām, t.sk.:

1. Pieejamās projekta tehniskās dokumentācijas izpēte;
2. Ēku norobežojošo konstrukciju un nesošo konstrukciju tehniskā stāvokļa novērtējums apsekojot dabā, veicot foto fiksāciju.
3. Iegūtie dati apkopojami Tehniskās apsekošanas atzinumā, kas sastādīts atbilstoši LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" punktā Nr. 17. noteiktajam.
4. Atzinumā iekļaujamās sekojošas lietas:
 - 4.1. Fotofiksācijas;
 - 4.2. Vispārīgas ziņas par būvi;
 - 4.3. Būves daļu apsekošanas rezultāti, nolietojuma aprēķins;
 - 4.4. Secinājumi un ieteikumi būves drošai ekspluatācijai un iespējamai pārbūvei.

Apsekošanas uzdevums izsniegts 2019. gada jūlijā

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2019. gada septembrī

SIA "BŪKS", reģ. Nr. 40003295397

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Vispārīgās ziņas par apsekošanu:

- Ēkai tika veikta vizuāla tehniskā apsekošana.
- Apsekošanas atzinums tiek pildīts saskaņā ar LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", 1.pielikumā noteikto. Pozīcijām ir pievienotas papildus norādes. Sadaļas, kas netika apsekotas, atzinumā netiek aprakstītas. Tabulas secība ir saglabāta atbilstoši LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", 1.pielikumā noteiktajai apsekošanas sadaļu numerācijai.

1. Vispārīgās ziņas par būvi

1.1.	galvenais lietošanas veids	Daudzdzīvokļu 3 – 5 stāvu mājas, Kods Nr. 11220103
1.2.	kopējā platība (m ²)	667.30 m²
1.3.	apbūves laukums (m ²)	265.30 m²
1.4.	būvtilpums (m ³)	2489.0 m³
1.5.	virszemes stāvu skaits	3
1.6.	pazemes stāvu skaits	1
1.7.	būves kadastra apzīmējums	8005 001 2303
1.8.	būves īpašnieks	-
1.9.	būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)	-
1.10.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums	-
1.11.	būves nodošana ekspluatācijā (datums)	1964
1.12.	būves konservācijas datums	-
1.13.	būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads	-
1.14.	būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums	23.01.2001
1.15.	cita informācija, kuru apsekotājs uzskata par nepieciešamu	-

2. Situācija																								
2.1	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam																							
	Apsekojamā ēka, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, atrodas Baldones pagasta administratīvajā teritorijā, tās adrese ir Rīgas iela 46, Baldone. Teritorija tiek izmantota atbilstoši apbūves plānojumam. Saskaņā ar Baldones novada teritorijas plānojumu ēka atrodas Jauktas centru apbūves teritorijā (JC).  <table><tr><td>Savrupmāju apbūves teritorijas</td><td>DaS1, DaS2</td></tr><tr><td>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas</td><td>DzM</td></tr><tr><td>Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas</td><td>DzD</td></tr><tr><td>Publiskās apbūves teritorijas</td><td>P</td></tr><tr><td>Jauktas centru apbūves teritorijas</td><td>JC</td></tr><tr><td>Rūpniecības teritorijas</td><td>R</td></tr><tr><td>Transporta un tehniskās apbūves teritorijas</td><td>T, T1</td></tr><tr><td>Dabas un apstādījumu teritorijas</td><td>DA1, DA2</td></tr><tr><td>Mežu teritorijas</td><td>M, M1</td></tr><tr><td>Lauksaimniecības teritorijas</td><td>L</td></tr><tr><td>Ūdeņu teritorijas</td><td>U</td></tr></table> 2.1.1. attēls. Teritorijas plānojums 2.1.2. attēls Secinām, ka zemes gabals tiek izmantots atbilstoši apbūves noteikumiem un saskaņā ar iepriekš minēto normatīvo aktu prasībām.	Savrupmāju apbūves teritorijas	DaS1, DaS2	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzD	Publiskās apbūves teritorijas	P	Jauktas centru apbūves teritorijas	JC	Rūpniecības teritorijas	R	Transporta un tehniskās apbūves teritorijas	T, T1	Dabas un apstādījumu teritorijas	DA1, DA2	Mežu teritorijas	M, M1	Lauksaimniecības teritorijas	L	Ūdeņu teritorijas	U	-
Savrupmāju apbūves teritorijas	DaS1, DaS2																							
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM																							
Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzD																							
Publiskās apbūves teritorijas	P																							
Jauktas centru apbūves teritorijas	JC																							
Rūpniecības teritorijas	R																							
Transporta un tehniskās apbūves teritorijas	T, T1																							
Dabas un apstādījumu teritorijas	DA1, DA2																							
Mežu teritorijas	M, M1																							
Lauksaimniecības teritorijas	L																							
Ūdeņu teritorijas	U																							
2.2	Būves izvietojums zemes gabalā																							
	Ēka novietota paralēli Rīgas ielai un piebraukšana organizēta pa asfaltbetona / grants seguma piebraucamo ceļu. Teritorija kopumā ar nelielu apbūves blīvumu, kas atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.	-																						



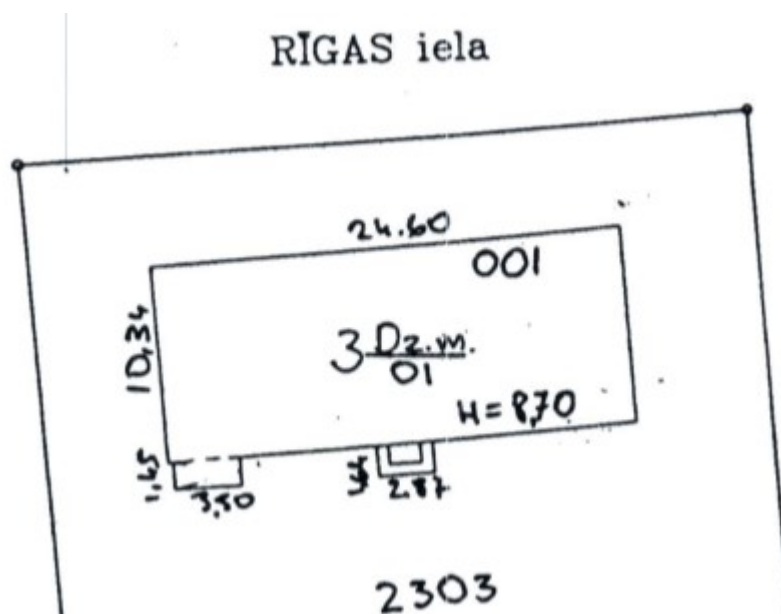
2.2.1. attēls. Ēkas izvietojums zemes gabalā

2.3

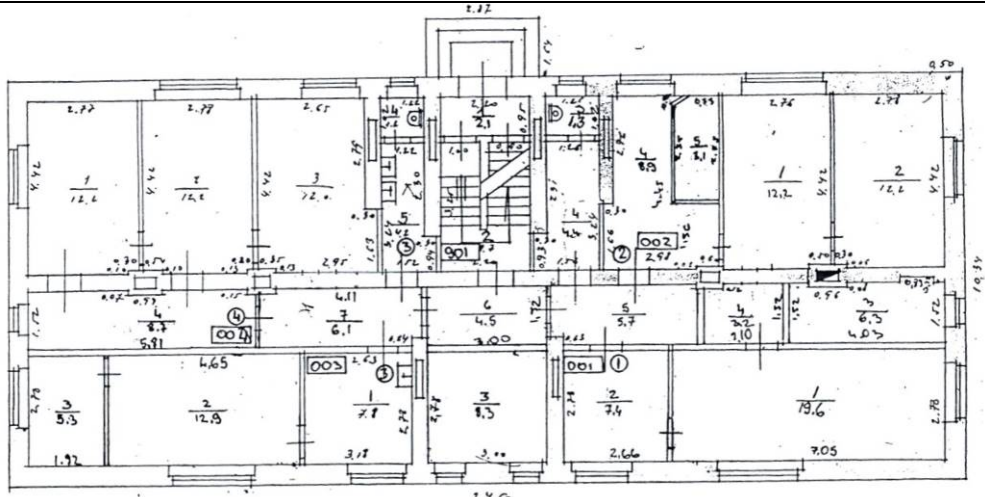
Būves plānojums

Līdzšinējais būves izmantošanas veids atbilst būves izmantošanas veidam. Ēka celta trīs stāvos ar vienu atsevišķu bloku, galvenie gabarīti 24.60 x 10.34 m. Apsekojamā ēka ar augstuma atzīmi $H = 8.70$ m un atsevišķu vienu korpusu. Pašreiz ēka tiek ekspluatēta kā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Kopējā ēkas platība 667.30 m².

Apsekojamās ēkas funkcija un izmantošana nav mainījusies kopš tās ekspluatācijas uzsākšanas brīža.



2.3.1. attēls Būves novietojuma plāns.



2.3.2. attēls Būves plānojums 1. stāva līmenī.

Uz ēkas apsekošanas brīdi ēka tiek pilnībā ekspluatēta.

Apsekojamā ēka ir trīs stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar pagrabu. Dzīvojamās ēkas funkcijas un izmantošana nav mainījusies kopš tās nodošanas ekspluatācijā brīža.

Būve veidota atbilstoši padomju laika daudzdzīvokļu sērijveida ēkas projektam. Māja sastāv no vienas sekcijas (kāpņu telpas). Kāpņu telpas, katrā stāvā ir pa četriem dzīvokļi, ēka veidota kā komunālā tipa ar gaiteni uz abām pusēm un kopīgiem sanmezgliem. Kopumā ēkā ir 13 dzīvokļi. Dzīvokļi lielākoties izkārtoti ar logiem pret Ziemeļiem un Dienvidiem. Telpu augstums H=2,70 m, pagraba augstums H=1,85 m. Ēkai ir jumts ar ārējo lietus ūdens novadīšanas sistēmu. Uz jumta var nokļūt caur lūku no ēkas kāpņu telpas.

Apsekojamajai ēkai zem visa tās apjoma ir izbūvētas pagraba telpas, kurās ir izvietoti šķūnīši iedzīvotāju dažādu mantu glabāšanai. Ēka ir pieslēgta pie pilsētas inženierkomunikācijām – aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde, vājstrāvas tīkli. Būves plānojums, labiekārtojums un inženierapgāde pamatā atbilst pašreiz spēkā esošam būvnormatīvam LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkas".

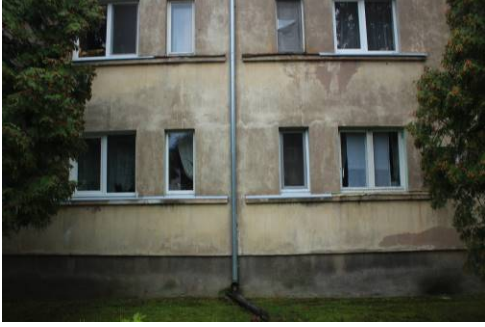
3. Teritorijas labiekārtojums

3.1	brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	
3.1.1 segums, materiāli, apdare	Ēkas pieguļošajā teritorijā izveidots asfaltbetona / grants seguma piebraucamais ceļš un betona plākšņu celiņš Rīgas ielas pusē. Ietvju segums pie ēkas ieejas pēdējo gadu laikā nav atjaunots ar iesēdumiem un izdrupumiem, un to tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, piebraucamais ceļš (asfaltbetons) ieklāts pēdējo gadu laikā (Rietumu fasādes daļā), labā tehniskā stāvoklī, segums Austrumu fasādes daļā ar iesēdumiem un izdrupumiem. Kopumā piebraucamā ceļa (asfaltbetons Rietumu fasādes daļā) tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, savukārt asfaltbetona / grants seguma ceļu (Austrumu un Dienvidu fasādes daļās) tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.	35 Vizuālais nolietojums, %

	 3.1.1. attēls	 3.1.2. attēls	
	 3.1.3. attēls	 3.1.4. attēls	
3.2	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi		
3.2.1 segums, materiāls, aprīkojums	Vizuālās apsekošanas laikā apsekojamajai ēkai pieguļošā teritorijā bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi netika konstatēti.		-
3.3	apstādījumi un mazās arhitektūras formas		
3.3.1 dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras	Apsekojamās ēkas teritorijā ir zaļā zona, uz kuras atrodas atsevišķi augoši koki un krūmi, kuru kopšanai vai griešanai netiek pievērsta pārāk liela uzmanība. Ēkas Dienvidu fasādes pusēs izveidotas atsevišķas puķu dobes. Kopumā zaļās zonas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.     3.3.1. attēls 3.3.2. attēls 3.3.3. attēls 3.3.4. attēls		35 Vizuālais nolietojums, %
3.4	nožogojums un atbalsta sienas		

3.4.1 veids, materiāls, apdare	Vizuālās apsekošanas laikā apsekojamajai ēkai pieguļošā teritorijā nožogojums netika konstatēti.	-
4. Būves daļas		
4.1	pamatne un pamati	
4.1.1 pamatu veids, to iedziļinājums, izmantotie būvizstrādājumi	Apsekošanas gaitā ēkas pamati un pamatne netika atsegti. Tika veikta pamatu apsekošana ēkas cokola līmenī no ēkas pagraba. Pamati veidoti no FBS pamatu blokiem un ķieģeļu mūra. Bloki ražoti rūpnieciski, un tie izvietoti pa ēkas perimetru virs kā izveidots ķieģeļu mūris. Lokālās vietās apmetums virs pamatiem atslāņojies mitruma ietekmē, Kopumā ēkas pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.   4.1.1. attēls 4.1.2. attēls Pamatu cokola daļa no ārpuses apmesta ar cementa-kaļķa javu. Lokālās vietās cokola apmetums atslāņojies, izdrupis un ar sūnu apaugumu.   4.1.3. attēls 4.1.4. attēls Grunts ap ēkas pamatiem ir ar lokālām sēšanās pazīmēm. Ēkai nav izveidota aizsargapmale, līdz ar to netiek nodrošināta ūdens novadīšanu no ēkas pamatiem. Nepieciešams izveidot ēkas apmali, lai novērstu lietus ūdeņu piekļūšanu ēkas pamatiem.   4.1.5. attēls 4.1.6. attēls	35 Vizuālais nolietojums, %

	 4.1.7. attēls  4.1.8. attēls Pēc ēkas nesošo elementu tehniskā stāvokļa ēkas pamatu un pamatnes stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, pamatu apmale nav izbūvēta, ko rekomendēju izdarīt, lai novērstu lietus ūdeņu piekļuvi ēkas pamatiem.	
4.2	Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	
4.2.1 pagraba nesošo sienu konstrukcija un materiāls (būv-izstrādājums). Konstrukтивās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķēsgriezums	<u>Pagraba sienas.</u> Pagraba nesošās sienas ir veidotas no saliekamā dzelzsbetona pamatu blokiem un ķieģeļu mūra ar biezumu ~ 540 mm. Kopumā ēkas pagrabstāva nesošo sienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.2.1. attēls  4.2.2. attēls  4.2.3. attēls  4.2.4. attēls	35 Vizuālais nolietojums, %
4.2.2 virszemes nesošo sienu konstrukcija un materiāls (būv-izstrādājums). Konstrukтивās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķēsgriezums	Ēkas nesošās sienas veidotas no 510 mm bieza ķieģeļu mūra, kas no abām pusēm apmests ar cementa – kaļķa maisījumu. Ēkas vidū tās garenass virzienā izvietotas ķieģeļu mūra nesošās siena ap ēkas kāpņu telpu. Zem logiem izbūvēti sienas dekoratīvi ķieģeļu izvirzījumi. Visās fasādēs ķieģeļu apmetuma slānī redzamas mikroplaisas, kas veidojušās mūra sasalšanas un atkuššanas rezultātā, kā arī ārējo klimatisko apstākļu ietekmē, šīs plaisas uz apsekošanas brīdi nerada konstrukciju noturības problēmas un senas izcelsmes. Kāpņu telpas nesošajām sienām apmets no ēkas iekšpuses un tās ir krāsotas. Nesošās sienas kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī.	30 Vizuālais nolietojums, %

	 4.2.5. attēls  4.2.6. attēls  4.2.7. attēls  4.2.8. attēls Kopumā ēkas nesošo sienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Lai nodrošinātu ārsienu ilgmūžību, nepieciešama virsmas atjaunošana visā bojātā laukumā.	
4.2.3. pārsedzes, konstruktīvais risinājums, materiāls u.c.	Dzīvokļu un kāpņu telpas logu aiļu durvju pārsedzes vistīcāmāk veidotas no šķērsām izbūvēta ķieģeļu mūra (šāda tipa ēkām lielākoties tika veidotas šāda tipa pārsedzes), par cik fasādei ir dekoratīvs cementa – kaļķa apmetums, tad apsekošanas laikā nebija iespējams pārliecināties par to. Pārsedzes kopumā bez acīm redzamām deformācijām. Pārsedžu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.2.15. attēls  4.2.16. attēls  4.2.19. attēls  4.2.20. attēls	35 Vizuālais nolietojums, %
4.3	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	
4.3.1. kolonnu, stabu, rīģeļu un siju	Apsekojamā ēkā nav karkasa elementu.	-

konstrukcijas un materiāls		
4.4.	pašnesošās sienas	
4.4.1. pašnesošās sienas, konstruktīvais risinājums, materiāls u.c.	Ēka veidota no ķieģeļu mūra bez pašnesošo sienu pielietošanas.	-
4.5	Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	
4.5.1. hidroizolācija	Apsekošanas laikā ne pamatu horizontālā, ne vertikālā hidroizolācija netika atsegta. Ņemot vērā, faktu, ka tika novēroti lokāli mitruma veidoti bojājumi pirmā stāva norobežojošajā konstrukcijā, var pieņemt, ka horizontālā hidroizolācija kopumā ir tehniski apmierinoša tehniskā stāvoklī, vietās kur, novērojami mitruma pleķi, jāsaprot to cēlonis.   4.5.1. attēls 4.5.2. attēls Kopumā horizontālās hidroizolācijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, bet vertikālā hidroizolācija ēkai nav ierīkota.	35 Vizuālais nolietojums, %
4.5.2. siltumizolācija	Ēkas fasādēm siltumizolācija nav ierīkota, kas šādai konstrukcijai, saskaņā ar mūsdienu prasībām nav efektīvi, tādējādi ēkas norobežojošās konstrukcijas neatbilst LBN 002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” izvirzītajām prasībām.   4.5.3. attēls 4.5.4. attēls Pēdējā stāva pārseguma siltināšanai, izmantoti izdedži, virs kā sakrājušies putnu ekskrementi un lokālās vietās ieklāta siltumizolācija, kas laika gaitā izstaigāta un nepilda savu funkciju. Šobrīd bēniņu telpas pārsegums ir nepietiekoši siltināts, tādējādi neatbilst LBN 002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” izvirzītajām prasībām.	60 Vizuālais nolietojums, %

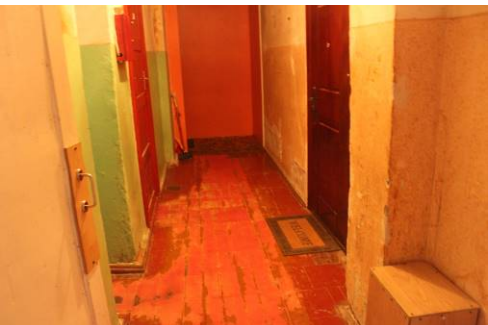
	 4.5.5. attēls	 4.5.6. attēls	
4.6	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi		
4.6.1. pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biezums vai šķērsgriezums	Apsekojamajai ēkai pagraba pārsegums veidots no monolīta dzelzsbetona, starpstāvu pārsegumi no koka sijām. Pārseguma sijas izvietotas ēkas garenvirzienā. Atsevišķas koka sijas bēniņu pārsegumam iespējams ar trupes pazīmēm.  4.6.1. attēls  4.6.2. attēls  4.6.3. attēls  4.6.4. attēls Kopumā pārseguma konstrukcijas tehniskais stāvoklis gan pagraba, gan starpstāvu pārsegumiem vērtējams kā apmierinošs.		35 Vizuālais nolietojums, %
4.7	Būves telpiskās noturības elementi		
	Ēkas konstruktīvā shēma veidota kā bezkarkasa ēka ar šķērsvirzienā nesošām ķieģeļu sienām. Sekciju stingrumu garenvirzienā nodrošina ar stingriem starpstāvu pārsegumu diskiem, kas saistīti ar garenvirziena un šķērsvirziena ķieģeļu mūra sienām.		-
4.8	Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma		
4.8.1 jumta konstrukcijas veids, konstrukcija un materiāls	Ēkas pamatapjoma nesošās jumta konstrukcijas veidotas no koka spārēm, dēļu klāja un krēsliem. Spāres ar izmēriem 150x70 mm un soli 1.00 m. Uz tām šķērsām ieklāts vienlaidus dēļu klājs, vietām novērojami mitruma ietekmē radušies plankumi. Kores sija balstīta nesošajā ķieģeļu mūrī. Uz apsekošanas brīdi jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.		35 Vizuālais nolietojums, %

	 4.8.1. attēls  4.8.2. attēls  4.8.3. attēls  4.8.4. attēls Uz jumtu var nokļūt caur jumta lūku no bēniņu telpas. Kopumā jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	
4.8.2. jumta ieseguma veids, konstrukcija un materiāls	Apsekotai ēkai jumta segums pēdējo gadu laikā nomainīts. Jumta segums no bezazbesta cementa lokšņu materiāla, ar blīviem pieslēgumiem, gan ventilācijas kanāliem un skursteņiem. Kopumā jumta seguma bez vizuāli redzamiem neblīvumiem, bojājumiem un tā tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.8.5. attēls  4.8.6. attēls  4.8.7. attēls  4.8.8. attēls	25 Vizuālais nolietojums, %
4.8.3. jumta ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls	Lietus ūdens novadīšanas sistēma apsekotajai ēkai organizēta pa ēkas ārpusi ar aplveida horizontālām un vertikālām lietus novadīšanas caurulēm.	25 Vizuālais nolietojums, %

	 4.8.9. attēls  4.8.10. attēls  4.8.11. attēls  4.8.12. attēls Lietus ūdens novadīšanas sistēmas stāvvadi mainīti kopā ar jumta seguma atjaunošanas darbiem, nav novērojami ne mehāniski bojājumi, ne korozijas pēdas, kopumā to tehniskais stāvoklis uz apsekošanas brīdi vērtējams kā apmierinošs.	
4.9	Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	
4.9.1. lodžiju konstrukcija un materiāls	Apsekojamajai ēkai nav balkonu vai lodžiju.	-
4.9.2. lieveņu, jumtiņu konstrukcija un materiāls	Ēkai no galvenās fasādes puses izveidots ieejas mezgls – lieveņis un jumtiņš. Jumtiņš izveidots no dzelzsbetona elementa, vai koka siju konstrukcijas, kas iespīlēta sienas mūrī. Jumtiņa konstrukcija apšūta ar dēļu apšuvumu, līdz ar to konstruktīvo risinājumu apsveošanas laikā nebija iespējams apskatīt. Kā jumtiņu segums izmantots bitumena plākšņu segums. Jumtiņam nav organizēta ne horizontālā, ne vertikālā lietus ūdens novadīšanas sistēma. Kopumā jumtiņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.9.7. attēls  4.9.8. attēls	35 Vizuālais nolietojums, %

	4.9.9. attēls 4.9.10. attēls Ieejas mezgls veidots no dzelzsbetona klona, pakāpieni ar izdrupumiem un nelīdzenumiem lokālās vietās. 4.9.11. attēls 4.9.12. attēls Ieejas lieveļiem nepieciešams veikt remontdarbus. Lieveņa konstrukcijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	
4.10	Kāpnes un pandusi	
4.10.1 kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas	Apsekojamajai ēkai ir 1 kāpņu telpa. Stāvu kāpnes ir no rūpnieciski gatavotiem saliekamiem dzelzsbetona kāpņu laidiem, balstītiem pa saliekamā dzelzsbetona kāpņu laukumiem. Kāpņu elementu būtiskas deformācijas vai bojājumi nav novērojami. Kāpnes aprīkotas ar metāla margām, kas nosegti ar koka rokturiem (lenteriem). Esošās metāla margas ir stabilas un pilda savas funkcijas, atsevišķās vietās nepieciešams veikt remontu. Kāpņu betona segums lokālās vietās iznēsāts un vietām nelieli nelīdzenumi. Uz ēkas bēniņiem iespējams nokļūt no kāpņu telpas pa pieslienamām koka kāpnēm. Ēkas pagraba kāpņu laidu pakāpieni nav bojāti, ar nelieliem iznēsājumiem. Ēkas Rietumu un Austrumu fasādēs izvietotas metāla konstrukcijas kāpnes, tām atslāņojies krāsojums un redzams korozijas pēdas. Kopumā kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. 4.10.3. attēls 4.10.4. attēls	25 Vizuālais nolietojums, %

	 4.10.1. attēls  4.10.2. attēls  4.10.3. attēls  4.10.4. attēls	
4.11	starp sienas	
4.11.1 starp sienu veidi un konstrukcijas, skaņas izolācija	Apsekojot ēku netika atsegtas ēkas starpsienas, bet veicot vizuālo apskati secinām, ka tās ir no koka konstrukcijas ar cementa – kaļķa apmetumu no abām pusēm, kas izvietots uz koka skalu sējuma. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.11.1. attēls  4.11.2. attēls Pagrabā visas starpsienas, starp atsevišķām telpām - koka vairogi vai ķieģeļu mūris. Esošās koka starpsienas lokālās vietās ir piebriedušas un bojātas. Pagraba starpsienas tehniskais stāvoklis vērtējams kā <u>apmierinošs, bet bojāto koka vairogu daļu jālabo</u>.  4.11.3. attēls  4.11.4. attēls	30 Vizuālais nolietojums, %
4.12	Grīdas	

4.12.1 grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi; (ja iespējams arī informācija par skaņas un siltuma izolāciju)	Vizuālās apsekošanas laikā pagrabstāva grīdu konstrukciju atsegšana, lai noskaidrotu izmantotos materiālus un to slāņu biezumus, netika veikta. Apsekojamajai ēkai pagrabstāva grīdas segums ir veidots no betona, vietām flīzēts betons. Betona grīda nelīdzena un zemas kvalitātes.  4.12.1. attēls  4.12.2. attēls Dzīvojamās telpās grīdas segums no dažāda materiāla – linolejs, flīzes, lamināts, koka dēļi. Kopumā grīdu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  4.12.3. attēls  4.12.4. attēls	30 Vizuālais nolietojums, %
4.13	Ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	
4.13.1 dzīvokļu logi, veids, materiāls	<u>Dzīvokļu logi.</u> Logi apsekojamajai ēkai dzīvokļos ~ 5 % ir no koka rāmjiem ar dubulto stiklojumu, kas gan fiziski, gan morāli ir novecojuši. Šie logi stipri bojāti klimatisko apstākļu ietekmē. Veco koka logu vērtnes nosēdušās, blīvi nepieveras, kā rezultātā radot dzīvokļos lielus siltuma zudumus. Apsekojamajai ēkai dzīvokļu lielākajai daļai koka logi ir nomainīti pret PVC logiem ar stikla pakešu pildījumu, saglabājot esošo dalījumu un izskatu, izņemot ar atsevišķiem izņēmumiem. Nomainītie logu bloki atbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām.  4.13.1. attēls  4.13.2. attēls Kopumā dzīvokļu logu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, izņemot logus koka rāmjos, kas morāli un fiziski novecojuši un neatbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām, un kuru tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.	25 Vizuālais nolietojums, %

4.13.2 koplietošanas logi, lūkas, veids, materiāls	<u>Koplietošanas logi.</u> PAGRABSTĀVA LĪMENĪ IZVIETOTI PAGRABA LOGI AR KOKA RĀMJIEM AR DUBULTO stiklojumu, kas gan fiziski, gan morāli ir novecojuši. 4.13.3. attēls 4.13.4. attēls <u>Pagraba logi neatbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām, un to tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</u> Kāpņu telpās logi ar koka rāmi un divu stikla pildījumu. Esošie logi neatbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. To tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. 4.13.9. attēls 4.13.10. attēls	50 Vizuālais nolietojums, %
4.13.3 ārdurvis, iekšdurvis, veids, materiāls	Apsektotai ēkai ir izbūvētas koka konstrukcijas ārdurvis – kāpņu telpas ārdurvis, vējtvera durvis un pagraba durvis. Kāpņu telpas ārdurvis nav aprīkotas ar drošības kodatslēgām. Gan kāpņu telpas, gan pagraba durvis ir vizuāli nolietojušās un fiziski un morāli nolietojušās. Apsekotās ēkas ārdurvis neatbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām un to tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. 4.13.13. attēls 4.13.14. attēls Dzīvokļu durvis dažāda veida, gan koka, gan metāla, kopumā to tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	50 Vizuālais nolietojums, %

			
	4.13.15. attēls	4.13.16. attēls	
4.13.4 bēniņu lūkas, veids, materiāls	Bēniņu lūka izbūvēta kā paceļams vāks, lūka veidota no koka dēļiem. Kopumā bēniņu lūkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.		50 Vizuālais nolietojums, %
			
	4.13.17. attēls	4.13.18. attēls	
4.14	apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi		
	Apsekojamai ēkai ir izbūvētas dažāda veida individuālās apkures sistēmas (gan elektriskie katli, gan pārsvarā malkas krāsnis), to izvadi ir ielaisti skursteņos, kas izvadīti uz ēkas jumta, krāšņu un pavardu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.		30 Vizuālais nolietojums, %
			
	4.14.1. attēls	4.14.2. attēls	
			
	4.14.3. attēls	4.14.4. attēls	
4.15	konstrukciju un materiālu ugunsizturība		
	Apsekojamās ēkas viena sekcija (kāpņu telpa) veido savu uguns nodalījumu. Objekts saskaņā ar LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” klasificējams kā I lietošanas veids – daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Apsekojamā ēka, ņemot vērā tās būvapjomu, klasificējama kā un plānojums atbilst U3		

	pakāpes ugunsdrošības ēkai.	
4.16	ventilācijas šahtas un kanāli	
4.16.1 veids, materiāls	Apsekojamai ēkai ir ventilācijas kanāli, kas paredzēti dabīgajai ventilācijai ar izvadu uz jumtu. Ventilācijas kanāli izveidoti no ķieģeļu mūra taisnstūrveida formā. Veicot apsekošanu konstatēts, ka daļā no ventilācijas kanāliem ielaisti apkures sistēmu izvadi.     4.16.1. attēls 4.16.2. attēls 4.16.3. attēls 4.16.4. attēls Ventilācijas kanāli nav aprīkoti ar nosedzošiem betona vai skārda elementiem. Kopumā ventilācijas kanālu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	30 Vizuālais nolietojums, %
4.17	liftu šahtas	
	Apsekojamai ēkai netika konstatētas liftu šahtas.	-
4.18	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	
4.18.1 iekšējās apdares veidi, materiāli	Ēkas kāpņu telpās un dzīvokļos lielākoties veikti remontdarbi, savukārt ir arī vietas, kur remontdarbi nav veikti pēdējos gados. Kāpņu telpas sienas krāsotas ar eļļas krāsu, bet augstāk apmetums un balsinājums, dzīvokļos dažāda veida sienu apdare. Griesti – balsināti. Kopumā ēkas koplietošanas telpu apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.   4.18.1. attēls 4.18.2. attēls	50 Vizuālais nolietojums, %

	 4.18.3. attēls  4.18.5. attēls	 4.18.4. attēls  4.18.6. attēls	
4.19	ārējā apdare un arhitektūras detaļas		
4.19.1 fasāžu virsmu apdare; fasāžu detaļas, to materiāls	Gala sienas un šķērssienas veidotas no ķieģeļu mūra, kas apmests ar cementa – kaļķu javu. Apmetums lokālās vietās sācis atslāņoties un drupst kā arī ar mikroplaisām.  4.19.1. attēls  4.19.3. attēls  4.19.5. attēls  4.19.2. attēls  4.19.4. attēls  4.19.6. attēls Kopumā ēkas fasādes tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.		50 Vizuālais nolietojums, %

4.20	citas būves daļas	
		-
5. Iekšējās inženierkomunikācijas		
5.1	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventīļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	
	Ēkas ūdensapgādei organizēta kopēja sistēma. Ūdensapgādes cauruļvadu sistēma apsekotajā ēkā veidota no melnā metāla. Pretkondensāta izolācija nav uzstādīta. Aukstā ūdens ūdensvada tehniskais stāvoklis vērtējams kā <u>neapmierinošs, izņemot nomainītos aukstā ūdens sistēmas stāvvadus, kuru tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</u> Kanalizācijas stāvvadi no ķeta caurulēm, atsevišķās vietās nomainīti uz PVC tipa caurulēm. Iekšējās kanalizācijas sistēmas stāvvadu <u>tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</u>   5.1.1. attēls 5.1.2. attēls	50 Vizuālais nolietojums, %
5.2	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventīļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	
	Apsekotajā ēkā karstais ūdens tiek sagatavots katrā dzīvoklī individuāli. Daļai dzīvokļu tas tiek sagatavots elektriskajos boileros, daļā dzīvokļu ar malkas apkures karstā ūdens uzsildes sistēmām. Karstā ūdens apgādes sistēmas tehniskais stāvoklis vērtējams kā <u>neapmierinošs.</u>	40 Vizuālais nolietojums, %
5.3	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventīļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi	
	Uz ēkas apsekošanas brīdi, siltumapgāde tika sagatavota individuāli katrā dzīvoklī ar malkas vai elektriskās apkures krāsnīm un katliem, atsevišķos dzīvokļos ir izveidota centrālā apkures sistēma dzīvokļa ietvaros. Kopumā apkures sistēmas tehniskais stāvoklis vērtējams kā <u>apmierinošs.</u>   5.3.1. attēls 5.3.2. attēls	40 Vizuālais nolietojums, %
5.4.	centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori	
	Apsekojamā ēkā tikai lokālās vietās ir uzstādīta individuāla centrālā apkures sistēma,	-

	pārsvārā dzīvokļu apkure tiek nodrošināta ar malkas krāsnīm vai katliem, ja ir uzstādīti radiatoru, tad tie ir mūsdienīgi konvektora tipa.	
5.5.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises	
	Elektroinstalācijas apsekotajās telpās visticamāk ir kopš ēkas uzcelšanas brīža, bet lokālās vietās tā mainīta. Skaitītāji katram dzīvoklim izvietoti kāpņu telpās.	-
6. Ārējās inženierkomunikācijas		
6.1.	Ūdens apgāde	
	Dzīvojamā māja ir pieslēgta pie pilsētas ūdens apgādes tīkliem.	Netiek vērtēts
6.2.	Kanalizācija	
	Dzīvojamā māja ir pieslēgta pie pilsētas sadzīves kanalizācijas sistēmas.	Netiek vērtēts
6.3.	Siltumapgāde	
	Dzīvojamā māja nav pieslēgta pie pilsētas centrālās apkures sistēmas.	Netiek vērtēts
6.4.	Citas ārējās inženierkomunikācijas	
	Apsekojamā ēka ir pieslēgta pašvaldības komunikācijām: ✓ Elektrosadale; ✓ Telekomunikācijas.	Netiek vērtēts
7. Kopsavilkums		
7.1.	Būves tehniskais nolietojums	
	Ēka būvēta pirms aptuveni 70 gadiem, no ēkas būvniecības laika ēkai nav veikti nozīmīgi remontdarbi. Ēkai ir lieli siltuma zudumi. Kopš ēkas uzbūvēšanas, tai veikti lokāli uzlabojumi, galvenokārt dzīvokļos – logu nomaina un iekšējie remontu. Ēkai nomainīts jumta segums kā arī lietotus notekcaurules. Ēkai ir individuālā siltumapgādes sistēma, kur dzīvokļu īpašnieki individuāli veic to uzlabojumus. Ēkas kopējais tehniskais nolietojums uz apsekošanas mirkli attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ izteikts procentos sastāda 35,05%. Nolietojuma aprēķina tabula	

	Nr.p. k.	Nosaukums	Īpatsvars	Nolietojums %	Nolietojuma daļa %
	1	Teritorijas labiekārtojums	0,1	35	3,5
		Būves daļas	0,77	27,7	26,05
		2.1. Pamati un pamatne	0,15	35	5,25
		2.2. Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	0,15	35	5,25
		2.4. Pagraba, satrpstāvu un bēniņu pārsegumi	0,15	35	5,25
		2.5. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma	0,15	30	4,5
	2	2.7. Kāpnes un pandusi	0,04	25	1
		2.8. Starpsienas	0,03	30	0,9
		2.9. Grīdas	0,03	30	0,9
		2.10. Ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	0,05	40	2
		2.11. Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	0,01	50	0,5
		2.12. Ārējā apdare un arhitektūras detaļas	0,01	50	0,5
		Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	0,13	41,4	5,5
		3.1. Ūdensapgāde	0,02	50	1
		3.2. Kanalizācija	0,02	50	1
	3	3.3. Siltumapgāde	0,02	40	0,8
		3.4. Ventilācija	0,02	40	0,8
		3.5. Elektroapgāde	0,02	40	0,8
		3.6. Vājstrāvas tīkli	0,02	40	0,8
		3.7. Citas sistēmas	0,01	30	0,3
		Kopā:	1	34,7	35,05
7.2.	Secinājumi un ieteikumi				
7.2.1 Secinājumi	Tehniskajā apsekošanā konstatēts, ka atbilstoši Būvniecības likuma 9. panta izvirzītajām būtiskajām prasībām būvēm ēka atbilst četrām no septiņām: • mehāniskā stiprība un stabilitāte; • higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība; • lietošanas drošība un vides pieejamība; • akustika (aizsardzība pret trokšņiem); attiecīgi neatbilst: • ugunsdrošība; • energoefektivitāte; • ilgtspējīga dabas resursu izmantošana. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, energoefektivitāte – neapmierinoša. Ugunsdrošības prasībām neatbilst kāpņu telpas durvis, logi. Apsekotās ēkas kopējais nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis uz apsekošanas brīdi vērtējams kā apmierinošs. Ēkas norobežojošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā apmierinošs, ar lokāliem bojājumiem, kas novēršami, bet ēkas norobežojošās konstrukcijas neatbilst LBN 002-15. “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. Konstatētie defekti un neatbilstības uzrādītas šī atzinuma punktos 2-6, un būtiskākās no tā: a) Eksploataācijas gaitā aizsargapmales pamatne vietām stipri nosēdusies un vairs nenodrošina ūdens novadīšanu no ēkas pamatiem.				

	b) Ēkas pamatu vertikālās hidroizolācija neesamības rezultātā radušies bojājumi, par ko liecina cokola apmetuma atslāpošanās. c) Fasādes sienām lokālās vietās cementa – kaļķa javās apmetumā drupšana un mikroplaisas. d) Ventilācijas izvadi vietām ar atslāpojušos ķieģeļa slāni un izdrupuši. e) Apsekojamajai ēkai atsevišķi logi (kāpņu telpa, pagrabs) koka rāmjos morāli un fiziski novecojuši. f) Apsekotās ēkas norobežojošo konstrukciju tehniskais stāvoklis uz apsekošanas brīdi vērtējams kā apmierinošs, bet ēkas norobežojošās konstrukcijas neatbilst LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. g) Iekšējie ūdensvadi un kanalizācijas stāvvadi no melnā metāla un ķeta caurulēm, kas morāli un fiziski novecojušas. Attiecīgi pretkondensāta un siltumizolācijas izolācija nav uzstādīta.
7.2.2. Ieteikumi	Ieteikumi darbiem kas veicami nekavējoties 1. Ēkas aizsargapmales izveidošana, lai novērstu lietus ūdeņu piekļuvi ēkas pamatiem un to bojāšanu. Ieteikumi darbiem kas veicami plānveida tuvākajā periodā (2-6 gadi): 2. Fasādes, cokola sienu, bēniņu, pagraba pārseguma siltināšanu, tādējādi palielinot konstrukciju ilgmūžību. 3. Dabīgās ventilācijas kanālu vertikālo šahtu tīrīšana. 4. Jāatbrīvo pagrabs no nevajadzīgiem, ugunsnedrošiem gruziem, kas apdraud ēkas ugunsdrošību, un ekspluatāciju kopumā. Ieteikumi ilgspējīgai ēkas ekspluatācijai. 1. Ēkai izstrādājams Energoaplāns. Regulāri veicams ēkas enerģijas patēriņa monitorings, un Energoaplāna izpilde un uzlabošana; 2. Veicama ēkas iedzīvotāju regulāra apmācība un izglītošana ēkas ilgspējīgā ekspluatācijā un energoresursu racionālā izlietošanā. 3. Regulāri veicama ēkas vizuāla apskate, ne retāk kā reizi gadā, pēc kā pieņemami lēmumi par remontdarbu veikšanu plānošanas gadā. Būvniecības darbi veicami atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumi Nr.529 "Ēku būvnoteikumi" un Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" pirms tam izstrādājot un saskaņojot projektus un/vai apliecinājuma kartes.

Tehniskā apsekošana veikta 2019. gada 29. jūlijā

Sertificēts būvinženieris, sertifikāts Nr. 5-03169

Mārtiņš Prīsis _____

tel. Nr. +371 20023868, e-pasts: martins@cerkazi.lv