

Tehniskās apsekošanas atzinums

Mežniecības kantora ēkas rekonstrukcijas projekts par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju „Misas kantora ēka”, Mellupi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Kadastra nr.8070 016 0066

(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	1220 Biroju ēkas
1.2.	apbūves laukums (m ²)	169,00
1.3.	būvtilpums (m ³)	810,00
1.4.	kopējā platība (m ²)	221,80
1.5.	stāvu skaits	1 virszemes
1.6.	zemesgabala kadastra numurs	8070 016 0066
1.7.	zemesgabala platība (m ² - pilsētās, ha - lauku teritorijās)	0,1822ha
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	Mežniecības kantora ēkas rekonstrukcija par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju
1.12.	būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1981
1.13.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	80700160066001-01 13.05.2007

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 1220 Biroju ēkas, rekonstrukcijas ietvaros tiek mainīts esošais izmantošanas veids uz 1130 Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	

3. Teritorijas labiekārtojums

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 (%)
3.1. brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	75%
<p>Zemes gabalā izveidoti grants un akmens flīžu celiņi, nav auto stāvvietas un iebrauktuves – esošais tehniskais stāvoklis neapmierinošs, rekonstrukcijas projektā paredzēt izveidot jaunus gājēju celiņus un izbūvēt auto stāvvietu, nodrošināt vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.</p>	
3.2. apstādījumi un mazās arhitektūras formas	30%
<p>Dekoratīvie stādījumi – zemes gabalā nav dekoratīvo stādījumu, laika gaitā izveidojušies krūmi, zāliens – zāliena kvalitāte vizuāli daļēji apmierinoša, vietām izstaigāta – rekonstrukcijas gaitā paredzēt skartās teritorijas apzaļumot, izveidot dekoratīvos stādījumus.</p>	

3.4.	nožogojums	35%
<p>Teritorija nožogota daļēji 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.</p>		

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	65%
	<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 stūrī konstatēta nevienmērīga sēšanās – ir redzamas būtiskas plaisas ēkas sienās. Ēkas nevienmērīgo sēšanos iespējams stimulējusi kaimiņu zemes gabalā esošās akas atrašanās vieta – aka ir nefunkcionējoša, paraudzēt iespēju aizbērt un dzeramā ūdens ņemšanas vietu izveidot kopēju ar blakus zemes gabalu (izveidojot dziļurbumu līdz 20m).</p> <p>Ēkai nav izveidota tehniskā pagrīde un pagrabs, tāpēc nav iespējams vizuāli noteikt pamatu konstrukciju. Pamatu konstrukcija noteikta analītiski. Zem visām nesošajām sienām, izveidoti sekla ieguluma, lentveida dzelzsbetona pamati ar pamatu pēdu. Sienas posmā kur radušās nozīmīgās plaisas atrakt pamatu un no jauna izbetonēt stiegrotu joslu uz kuras uzmūrēt jaunu sienas fragmentu visā posmā, kur radušās plaisas (darbus veicot – atsedzot konstrukcijas, izsaukt būvinženeri konstrukciju novērtēšanai).</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</p>	

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.

Pa ēkas perimetru nav izveidota apmale. Rekonstrukcijas gaitā ieteicams izveidot betona apmali ar kritumu prom no ēkas.

4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	55%
------	---	-----

Ēka veidota kā bez karkasa ēka – sienas mūrētas no vieglbetona. Ēka ir brīvpstāvoša.

Ēkas šķērsvirzienā ir divi laidumi. Nesošās sienas – visas ārējās sienas un iekšējā centrālā siena.

Nesošo sienu materiāls – gāzbetona blokli un pilnie māla ķieģeļi ar smilts cementa javu. Ārsienu biezums 380 un 300mm un iekšējo

nesošo sienu biezums 300mm un 200mm. Kopumā nesošās sienas ir apmierinošā stāvoklī – uzsverot tikai ēkas vienu stūri kur novērotas būtiskas plaisas nevienmērīgu pamatu sēšanos ietekmē. Kā arī fasādēs konstatēti daudz sīkie bojājumi: mūra izdrupumi, veco komunikāciju izvadi, nebūtiskas plaisas u.c. Visas šīs vietas jāremontē: nebūtiskās plaisas jāremontē ar injekciju metodēm, apmetums jārekonstruē, vecas komunikāciju izvadu/ievadu vietas jāaizstāsa un būtisko plaisu sienu fragmentā jāatsedz pamata konstrukcijas – jāizveido nesoša stiegrota monolītbetona josla, uz kuras jāuzmūrē jauns sienas fragments (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 piesūcinātas ar kapilāro mitrumu un pagaidām ir apmierinošā stāvoklī. Visticamāk horizontālā hidroizolācija izveidota, piejaucot mūrjavai šķidro stiklu. Vietās kur novērotas kādas mitruma pazīmes būtu vēlams atsegt konstrukcijas un

<p>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 ~5,5m. Pieļaujamā normatīvā lietderīgā slodze uz pārsegumu, izejot no ēkas funkcijas ir 300kgf/kv.m (starpstāva pārsegumam) 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	80-100%
<p>Ēkai ir divslīpju jumts. Jumta nesošās konstrukcijas – koka sijas. Jumta segums azbestcements loksnes – rekonstrukcijas darbu gaitā nomainīt. Jumta seguma nolietojums 100%. Lietus ūdens novadīšana organizēta tikai gar ielas, galveno fasādi – tehniskais stāvoklis lietus novadīšanai neapmierinoš – paredzēt nomainīt. Lietus ūdens novadīšanas sistēmas nolietojums 100%. Jumta konstrukcija nav siltināta veidojot aukstu mansarda stāvu .</p>		
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	65%
<p>Lieveņi izveidoti no monolītbetona – veidoti kā brīvēstāvoši būvapjoms. Novērotas</p>		

<p>plaisas. Lieveņa kāvienu augstums vidēji 21cm. Ieteicams esošo lieveni rekonstrukcijas projektā demontēt un izveidot jaunu ar maksimālo kāpiena augstumu 18cm.</p>		
4.10.	kāpnes un pandusi	
<p>Tādi elementi ēkai nav. Ieteicam izveidot pandusu lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.</p>		
4.11.	starpsienas	40%
<p>Apsekotās ēkas starpsienas veidotas no koka karkasa konstrukcijām. Satrpsienu apdare un pildījums kopumā atbilst vispārēji pieņemtajām estētiskajām prasībām un pilda savas funkcijas. Ēkas starpsienas kopumā ir apmierinošā stāvoklī.</p>		
4.12.	grīdas	40-50%
<p>Apsekotās ēkas grīdas veidotas no koka konstrukcijām. Grīdas segums – koka dēļi. Vietām novērots grīdas dēļu protezējums. 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.</p>		
4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	70%
<p>Ēkai ir sliktas kvalitātes, vecie koka logi. Logiem krāsojums atlobījies, logu aizvēršana nav blīva. Vecie logi morāli nolietotojušies 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. Ārdurvis nosēdušās un nenodrošina LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasības.</p>		
4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	30-50%

Ēkā ir 2 apkures krāsnis un viens kamīns. Apkures krāsnis ir morāli un fiziski nolietoto, novērotas plaisas, kamīns daļēji apmierinošs.

Dūmeņu tehniskais stāvoklis nav analizēts – nepieciešamības gadījumā izsaukt skursteņslauķi un saņemt skursteņslauķa akts par dūmeņu tehnisko stāvokli.



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. Neatfīrītu kanalizācijas notekūdeņu novadīšana nav pieļaujama.

6. Ārējie inženiertīkli

(Ietver tikai tos ārējos inženiertīklus, kas apsekoti 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 – 65%• Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes – 55%• Starpstāvu pārsegums – 30%• Jumta konstrukciju, klāju – 80-100% <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 ministrs
valsts reformu lietās J.Krūmiņš