
(apsekotājs un tā rekvizīti)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Dzīvojamā māja Zorģi 1, Zorģi, Iecavas nov.,
Rīga, LV-1045
Ēkas kadastra apzīmējums 4064 011 034 9001



Dzīvojamā māja, zemes kad. apz. 40640110349,
"Zorģi 1", Zorģi, Iecavas pag., Bauskas nov., LV-3913,
(būves nosaukums, zemes vienības kadastra apzīmējums un adrese)

Bauskas novada pašvaldība
Reģ. Nr. 90009116223
(būves īpašnieks, līguma datums un numurs)

Darba uzdevums 03.10.2025
(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2025.gada 23. oktobrī

Santa Ieviņa-Bondere (LBS BSSI sertifikāta nr. 3-01987),
SIA "KG Buve" (būvkomersanta reģ. nr. 18120)
(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Saturs

Ēkas tehniskās apsekošanas darba uzdevums.....	3
1. Vispārīgas ziņas par būvi.....	4
2. Situācija.....	5
3. Teritorijas labiekārtojums.....	8
4. Būves daļas.....	9
5. Kopsavilkums.....	21

Ēkas tehniskās apsekošanas darba uzdevums

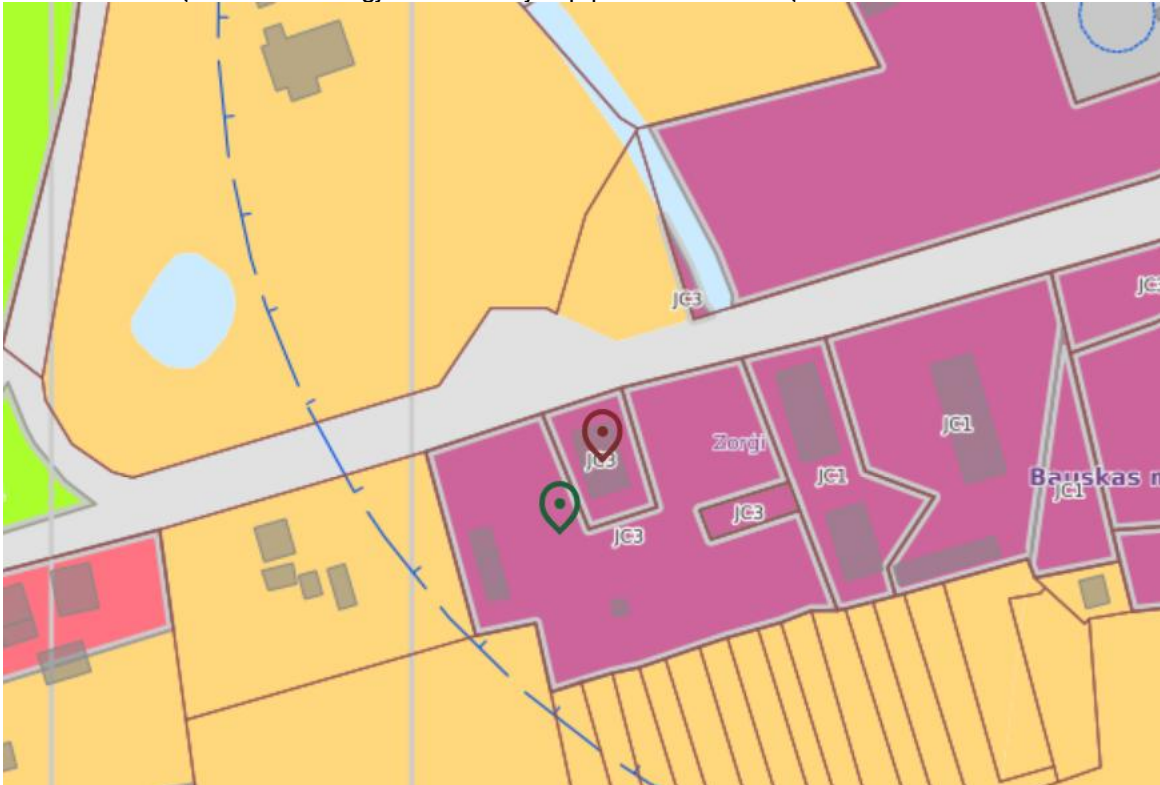
1. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana””:
 - 1.1. Veikt dzīvokļos grīdu konstrukciju atsegšanu pie mūra sienām un telpu vidusdaļās.
 - 1.2. Veikt esošo dūmvadu un ventilācijas šahtu darbaspēju pārbaudi.
 - 1.3. Veikt griestu konstrukciju atsegšanu, lai noteiktu esošo koka konstrukciju tehnisko stāvokli.
 - 1.4. Veikt bēniņu telpas apsekošanu (siltumizolācija, koka konstrukcijas, jumta segums).
 - 1.5. Veikt pamatu daļas atsegšanu, lai noteiktu esošo konstrukciju tehnisko stāvokli.
 - 1.6. Pēc atsegumu u.c. priekšizpētes darbu veikšanas - veikt slodžu aprēķinu un konstrukciju aprēķina modeļa izstrādi, veicot aprēķinus (slodzes aprēķins, nestspēja, un veikt citus nepieciešamos aprēķinus), lai pārliecinātos par esošo pārseguma un saistīto konstrukciju atbilstību būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu un tehnisko noteikumu prasībām.
2. Sagatavot atzinumu ar secinājumiem un ieteikumiem, tai skaitā:
 - 2.1. Norādīt grafiski rasējumā atsegto konstrukciju vietas (t.sk. defektus).
 - 2.2. Sagatavot fotoattēlus ar aprakstiem un komentāriem (atsegumu dokumentēšana, fragmenti, detaļas un raksturīgie bojājumi, ja tādi konstatēti).
 - 2.3. Nesošo koka konstrukciju aprēķinu atskaite - izstrādāt konkrētus priekšlikumus un iespējamus risinājumus grīdas un griestu nesošo konstrukciju nestspējas nodrošināšanai, ja būve tiks izmantota publisko funkciju vajadzībām.
 - 2.4. Sagatavot atzinumu par telpu un esošās kāpņu telpas piemērotību pielāgot tās publiskām funkcijām. Ja neatbilst publisko funkciju vajadzībām – attiecīgi sniegt ieteikumus, priekšlikumus un iespējamus risinājumus, lai rezultātā tiktu nodrošināta ilgtspējīga būves lietošana.
3. Būves tehniskās apsekošanas atzinumu noformējams saskaņā ar LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana”.

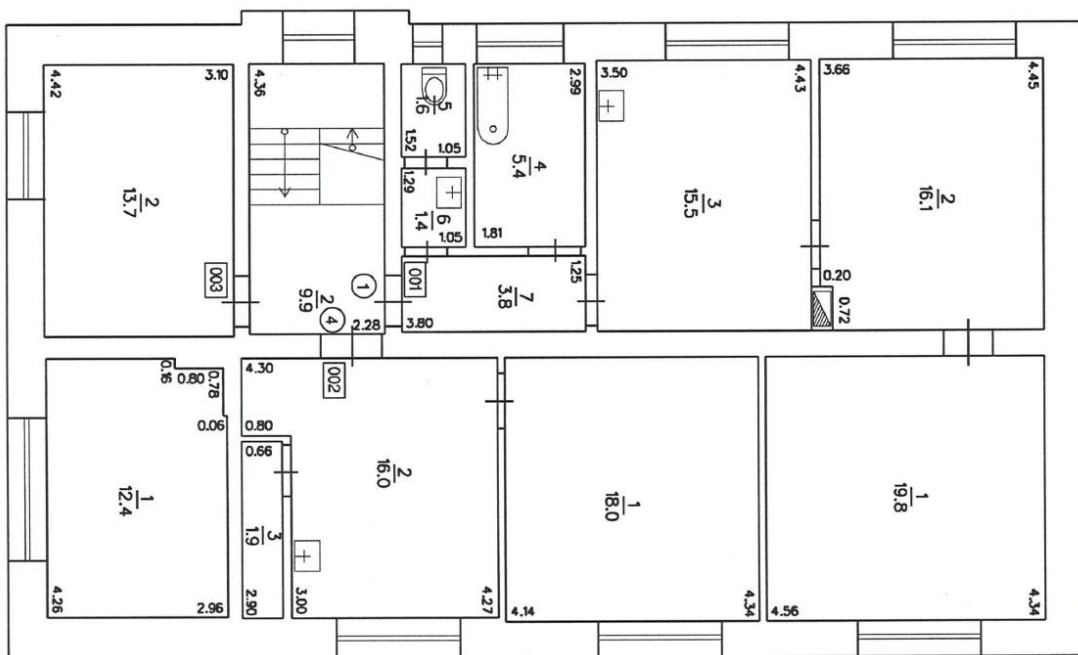
1. Vispārīgas ziņas par būvi

(Datus par būvi aizpilda no jaunākās dokumentācijas – būves kadastrālās uzmērīšanas lietas vai būvprojekta)

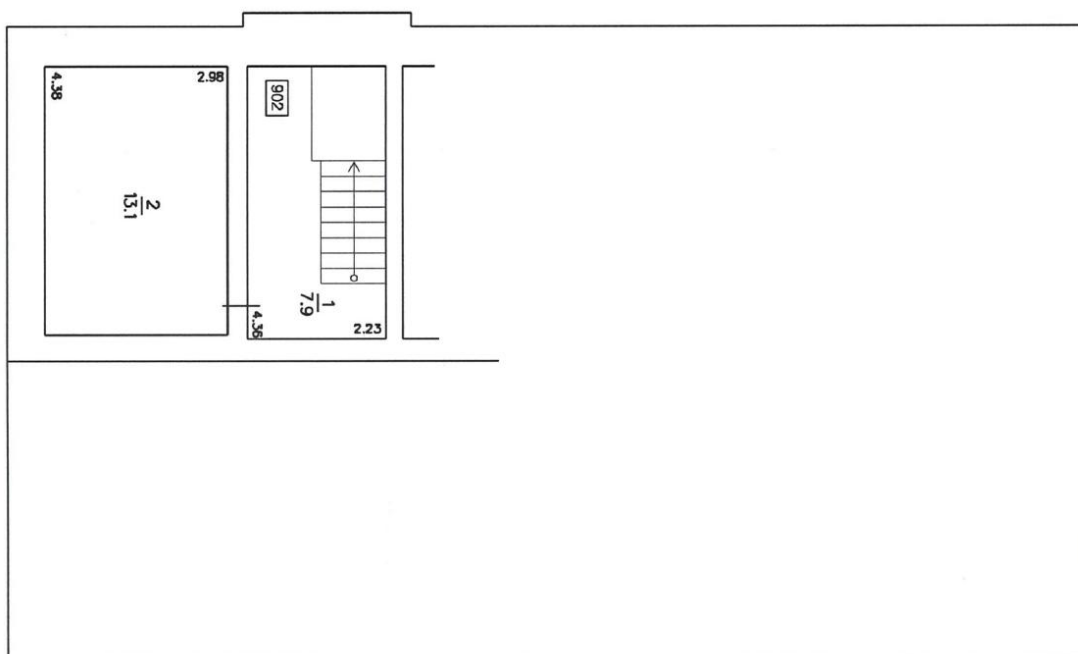
1.1.	<u>Galvenais lietošanas veids:</u> Būvju klasifikācija saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem (MK) Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi": "1262 - Muzeji un bibliotēkas"; būves grupa saskaņā ar MK Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" - grupa II. Atbilstoši šo noteikumu 1.pielikumam Ēku iedalījums grupās, II grupas ēkas ir: ēkas, kuras neietilpst 1. vai 3. grupā
1.2.	<u>Kopējā platība (m²):</u> 291,3
1.3.	<u>Apbūves laukums (m²):</u> 183,4
1.4.	<u>Būvtilpums (m³):</u> 1105
1.5.	<u>Virszemes stāvu skaits:</u> 2 stāvi
1.6.	<u>Pazemes stāvu skaits:</u> 1
1.7.	<u>Ēkas kadastra apzīmējums:</u> 40640110349001
1.8.	<u>Zemes gabala kadastra apzīmējums:</u> 40640110349
1.9.	<u>Zemesgabala platība:</u> 677 m²
1.10.	<u>Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums:</u> Nav datu
1.11.	<u>Būves nodošana ekspluatācijā (datums):</u> Nav datu
1.12.	<u>Būves konservācijas datums:</u> Nav datu
1.13.	<u>Būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads:</u> Nav datu
1.14.	<u>Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums:</u> 19.07.2011
1.15.	<u>Cita informācija, kuru apsekotājs uzskata par nepieciešamu:</u> Nav

2. Situācija

2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
<p>Saskaņā ar lecavas novada teritorijas plānojumu redakciju 1.1 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grafisko daļu, būve izvietota jauktas centra apbūves teritorijā (JC3). Plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.</p> 	
2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā
<p>Zemes vienībā, ar zemes vienības kadastra numuru 40640110349 ir izvietota apsekotā dzīvojamā ēka ar būves kadastra numuru 40640110349001. Zemesgabalu kopējā platība 677 m². Apsekotā ēka izvietota zemesgabala vidus daļā, skatīt bildē zemāk.</p> 	



2.stāva plāns



Pārabstāvs

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. Brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi</p>	
<p>Ap ēku un priekšpagalma teritorijā izbūvēts bruģakmens segums, kas kalpo kā gājēju un piebraucamais celiņš. Segums izpildīts no betona bruģakmens elementiem uz smilts-šķembu pamatnes. Bruģējums aptver visu priekšpagalmu, kā arī turpinās gar ēkas perimetru, nodrošinot piekļuvi ēkas ieejām un pagalma zonām. Veicot vizuālo apsekošanu, konstatēts, ka bruģakmens segums kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Atsevišķās vietās novērojama:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bruģakmens nelieli iegruvumi, kas norāda uz drenāžas trūkumu; • nelielas šuves atvēršanās starp bruģakmeņiem; • lokāli ūdens uzkrāšanās vietās ar reljefa pazeminājumiem. <p>Defekti pārsvarā ir lokāla rakstura un būtiski neietekmē seguma funkcionālo lietojamību.</p> <div data-bbox="199 884 1372 1272"> </div> <div data-bbox="199 1321 1385 1982"> </div>	

3.2.	Bēru rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	
Nav		
3.3.	Apstādījumi un mazās arhitektūras formas	
Priekšpagalmā pie ēkas zaļajā zonā izveidots puķu un krūmu dobes.		
3.4.	Nožogojums un atbalsta sienas	
Nav		

4. Būves daļas

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

<i>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</i>		Tehniskais nolietojums
4.1.	Pamati un pamatne	
<p>Ēkas pamatnes grunts un esošo pamatu ģeotehniskā izpēte šajā apsekojumā netika veikta. Gruntsūdens līmenis pie ēkas nav zināms, bet, tā kā pamata pagraba sienas ir mitras, tad gruntsūdens līmenis ir samērā augsts. Pamati ēkai izbūvēti no dzelzsbetona lentveida un bloka pamatiem. Pagrabstāva ārsienas ir mitras, ar vietām redzamām ūdens infiltrācijas pēdām. Šajos apstākļos sienu iekšpusē un uz apdares virsmām veidojas pelējums un sēnītes, īpaši telpās ar nepietiekamu ventilāciju. Pamatiem netika konstatēti būtiski pamatu konstrukcijas defekti, ēkai nav konstatētas nobīdes no vertikālītātes vai pamatu nevienmērīga sēšanā, tādēļ pamatnes nestspēja pagaidām uzskatāma par pietiekamu ēkas esošo slodžu uzņemšanai – atbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti. Tomēr atsevišķās zonās pagraba sienās nonāk pastiprināts mitruma daudzums, kas bojā sienas konstrukciju un grīdas konstrukciju, veido tērauda profilu un atsegto stiegrojumu koroziju. Būtu ieteicams izveidot (atjaunot) horizontālo hidroizolāciju ar injekcijas metodi (ar spiedienu injicēt hidrofobizējošu šķidrumu). Ēkas pamati ir siltināti, bet to siltumtehniskās īpašības iespējams neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām. Mitruma sēnīšu skartās vietas jānomazgā un jāizžāvē ar karstā gaisa ģeneratoru vai kvarca lampām. Izžāvēto sienu apstrādā ar fungicīdu šķīdumu. Pagrabstāva sienas un grīdas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.</p>		
		



Veicot apsekošanu, tika veikts bruģakmens seguma lokāls atsegums austrumu fasādes zonā, lai novērtētu pamatu tehnisko stāvokli un hidroizolācijas esamību.

Atseguma vietā hidroizolācijas slānis netika konstatēts. Tas norāda, ka ēkas pamatu konstrukcija nav aizsargāta pret grunts mitruma kapilāro uzsūkšanos, kas ilgtermiņā var veicināt:

- mitruma uzkrāšanos mūra apakšējā daļā;
- apmetuma un ķieģeļu sāļu (izsāļošanās) veidošanos;
- mūra siltumizolācijas īpašību pasliktināšanos;
- un paaugstinātu pamatu **korozijas risku** ziemas periodā.

Pamatu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, ir nosiltināts ar 50mm biezu siltumizolācijas slāni, hidroizolācija netika konstatēta.



Pamatu atsegums no austrumu fasādes puses, iespējamā vieta lifta konstrukciju izbūvei.

4.2. Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes

Ēkas ārsienas veidotas no ķieģeļu mūra, 2,5 ķieģeļu biezumā. Sienu vizuālās apskates laikā būtiskas konstruktīvas plaisas netika konstatētas. Lokāli redzamas mikroplaisas, kas raksturīgas vecam mūra apjomam un nenorāda uz būtiskiem nestspējas riskiem. Ēkas sienas ar siltinājumu un apdari, iespējams neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" mūsdienu energoefektivitātes prasībām. Fasādes vizuālais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kopējais nesošo sistēmu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs, atbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti.

Logu ailēs izbūvētas dzelzsbetona pārsedzes, kas kalpo kā nesošie elementi virs ailēm sienu mūra konstrukcijās. Apsekošanas laikā pārsedzes vizuāli atrodas labā tehniskā stāvoklī – nav konstatētas plaisas, korozijas bojājumi vai deformācijas. Esošās pārsedzes efektīvi pilda savu nesošo funkciju, un to stāvoklis šobrīd neierobežo logu nomaiņu vai citu būvdarbu veikšanu logu zonā.



4.3. Karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas

Ēka būvēta no mūra sienām, bez atsevišķi stāvošiem karkasa elementiem.

4.4. Pašnesošās sienas

-

Pašnesošo sienu (starp sienu) konstrukciju lielāko daļu veido ķieģeļu mūra sienas. Būtiskas plaisas vai deformācijas nav konstatētas. Starpsienas atrodas daļēji apmierinošā stāvoklī.

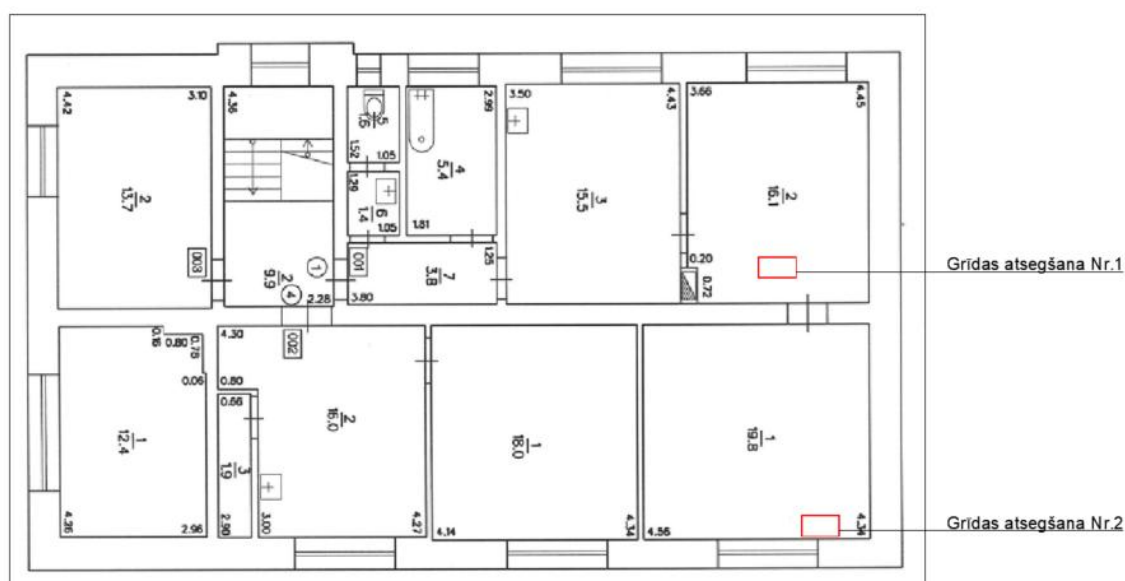
4.5.	Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	
-------------	---	--

Ārsienas un cokols ir siltinātas. Siltumizolācija iespējams nepietiekama un ēkas norobežojošos konstrukcijas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" mūsdienu energoefektivitātes prasībām, neatbilstošs Būvniecības likuma 9. panta prasībām attiecībā uz energoefektivitāti.

Pamatu vertikālā hidroizolācija netika konstatēta.

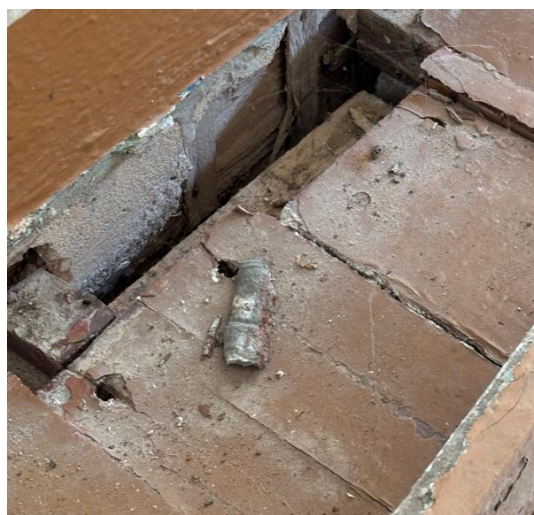
4.6.	Pagrabā, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	
-------------	--	--

Apsekojamai ēkai ir pagrabastāvs. Starpstāvu un bēniņu pārsegums no koka sijām ar koka dēļu aizpildījumu. Veicot grīdas lokālu atsegumu 2. stāva telpu grupā, tika konstatēts koka siju tehniskais stāvoklis un izmēri. Sijas – koka (zāģmateriāls) ar šķērsgriezumu 90×145 mm, solis 900–1000 mm. Koka siju vizuālais stāvoklis ir apmierinošs – būtiski bojājumi, trupes vai deformācijas nav konstatētas. Pamatojoties uz pārseguma aprēķinu rezultātiem, konstatēts, ka esošo siju šķērsgriezums (90×145 mm) nav pietiekams, lai nodrošinātu normatīvajām slodzēm atbilstošu nestspēju.



Atsegšanas shēma 2. stāva plānā

Ieteikums esošās sijas pastiprināt, uzstādot papildus paralēlu siju ar šķērsgriezumu vismaz 55×145 mm, tādējādi nodrošinot nepieciešamo pārseguma nestspēju un deformācijas robežstāvokļa atbilstību.





1. stāva pārseguma sijas, atsegtas no 2. stāva telpu grupas

Koka konstrukcijas bēniņu pārsegumam 75x155mm, ar soli 900/1000mm, arī šīs koka sijas apmierinošā stāvoklī. Deformācijas netika konstatētas, bet ieteikums uzstādot papildus paralēlu siju ar šķērsgriezumu vismaz 45x155 mm, tādējādi nodrošinot nepieciešamo pārseguma nestspēju un deformācijas robežstāvokļa atbilstību.



2. stāva pārseguma sijas no bēniņu telpu puses atsegta

Atseguma konstrukcijā tika novērots starp sijām kā aizpildījuma un siltumizolācijas materiāls tika konstatēti izdedži. Izdedži ir salīdzinoši smags materiāls, kas ievērojami palielina pārseguma pastāvīgo slodzi, samazinot koka siju kopējo drošības rezervi. Ieteikums esošo izdedžu aizpildījumu ieteicams pakāpeniski aizstāt ar vieglāku siltumizolācijas materiālu (piemēram, beramo keramzītu, ekovati vai minerālvates granulas), tādējādi samazinot slodzi uz pārseguma konstrukcijām un uzlabojot siltumtehnikos rādītājus.



2.stāva griesti – apmetums bojāts, deformējies.

4.7. Būves telpiskās noturības elementi	-
<p>Ēkas telpiskā noturība nodrošināta ar mūra sienu sistēmu, kas darbojas kopā ar pārseguma un jumta konstrukcijām, veidojot nesošo konstrukciju telpisku stabilitāti.</p> <p>Ārsienas no pilnķieģeļu mūra nodrošina ēkas garenisko un šķērsvirziena noturību, savukārt starpstāvu un bēniņu pārsegumi no koka sijām darbojas kā horizontālie diafragmas elementi, kas nodrošina ēkas konstrukciju savstarpēju sasaisti un stabilitāti pret horizontālajām slodzēm (vēju un iespējamām grunts deformācijām).</p> <p>Vertikālo un horizontālo stabilitāti papildus nodrošina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • iekšējās nesošās sienas, kas kalpo kā stingrības kodoli, • jumta kopņu sistēma, kas nodrošina augšējās daļas telpisko sasaisti. 	

Būtiskas deformācijas, plaisas vai konstrukciju šķiešanās, kas liecinātu par telpiskās noturības zudumu, apsekošanas laikā netika konstatētas.

Mūra sienu un koka pārsegumu savienojumi vizuāli ir stabili, bez redzamām atsaistēm vai deformācijas pazīmēm.

Nemot vērā ēkas vecumu un konstrukcijas tipu, telpiskās noturības sistēma kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un atbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti.

4.8.	Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	
-------------	---	--

Ēkai ir izbūvēts divslīpju jumts. Jumta nesošās konstrukcijas veidotas no koka elementiem (spāres, latojums, sijas u.c.), kuras nobalstītas uz mūrlatu un jumta krēslu, un vizuālās apskates laikā tās tika konstatētas apmierinošā tehniskā stāvoklī – bez redzamiem būtiskiem bojājumiem, trapes pazīmēm vai deformācijām.



Uz ēkas jumta ir izbūvēta apaļas formas lūka, kura integrētas jumta segumā. Lūka veidota kā gaismas ielaidumi vai piekļuves punkti, taču to tehniskais un hermētiskais stāvoklis nav optimāls. Lūku pieslēgumu vietas pie jumta seguma ir potenciāli problemātiskas – nav skaidri redzama

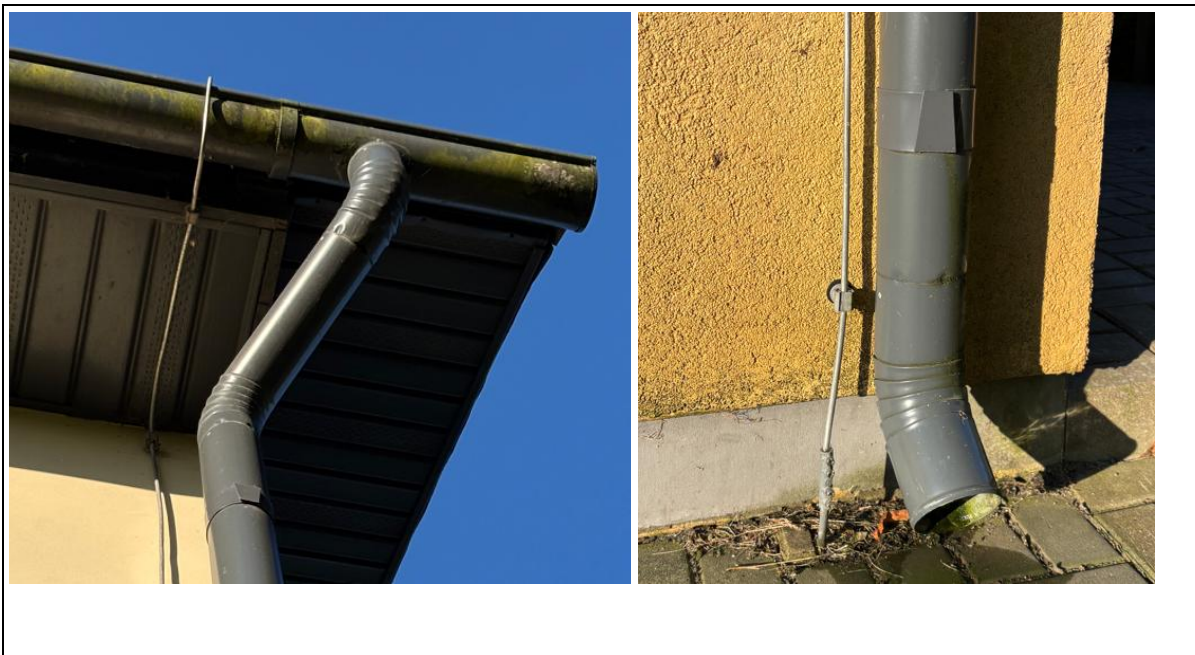
hidroizolācijas slāņa kvalitatīva iestrāde vai blīvējums. Nepilnīga hidroizolācija šajās vietās var būt potenciāls mitruma iekļūšanas avots, kas apdraud jumta konstrukcijas un iekšējo apdari.



Jumta segums izveidots no profilēta metāla loksnes, kuras uzklātas uz latojuma. Veicot vizuālo apsekošanu no ārpuses un pieejamajām bēniņu telpām, jumta konstrukciju kopējais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs – būtiskas deformācijas, noplūdes vai bojājumi netika konstatēti. Jumta seguma metāla loksnes atrodas salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī, taču apsekošanas laikā konstatēts, ka zem seguma nav ieklāts tvaika izolācijas (pretkondensāta) slānis. Tas nozīmē, ka jumta konstrukcija nav pilnībā pasargāta no kondensāta veidošanās riska metāla seguma iekšpusē, īpaši temperatūras svārstību laikā. Ilgtermiņā šāds risinājums var radīt mitruma uzkrāšanos latojuma un spāru koksnē, kas paaugstina trapes un korozijas risku.



Ārējā lietussūdens novadīšanas sistēma (notekcaurules un notekrenes) vizuāli atrodas labā tehniskā stāvoklī, tās nav aizsērējušas vai deformētas, ir sakārtota lietussūdens novadīšana tālāk no ēkas pamatiem.



4.9.	Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	
<p>Ēkai nav izbūvēti balkoni vai lodžijas.</p> <p>Virs ieejas durvīm ziemeļu fasādē izbūvēts jumtiņš no gatavelementa – metāla karkasa ar polikorbanāta jumtiņu, apmierinošā stāvoklī.</p> <p>Virs ieejas durvīm rietumu fasādē izbūvēts jumtiņš no gatavelementa dzelzsbetona plātnes, ar skārda segumu. Jumtiņiem netiek organizēta lietus ūdens novadīšana. Ieejas jumtiņu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>		
		
		
4.10.	Kāpnes un pandusi	
<p>Ēkai ir viena kāpņu telpa – kāpnis starp stāviem ir izbūvētas no saliekamā koka konstrukcijas. Kāpnis izbūvētas no saliekamām koka konstrukcijām ar koka pakāpieniem un margām.</p> <p>Veicot vizuālo apsekojumu, tika konstatēts:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Koka margas vietām ir deformētas un daļēji nestabilas, atsevišķās vietās nepieciešama stiprinājumu pastiprināšana vai margu elementu nomaiņa; 2. Pakāpienu virsmās redzami estētiski bojājumi (noberzumi, lokāla virsmas nodilšana), kas nerada tūlītēju apdraudējumu, taču pasliktina vizuālo stāvokli; 		

3. Kāpņu laidumi un pakāpienu ģeometrija atbilst vēsturiskajiem parametriem, tomēr kopējais kāpņu telpas platums neatbilst mūsdienu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasībām attiecībā uz evakuācijas ceļu platumu. Tas ierobežo drošu evakuāciju ugunsgrēka vai cita apdraudējuma gadījumā;
4. Koka konstrukcijās nav konstatēti trupes vai mitruma bojājumi, taču koksnes aizsardzības pārklājums ir daļēji nolietojies.

Saskaņā ar:

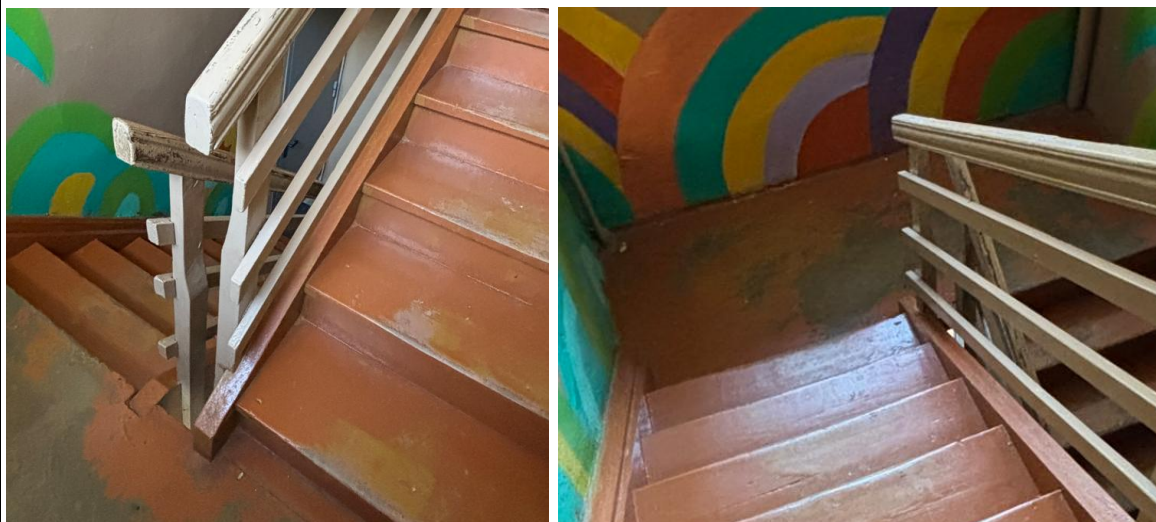
- LBN 208-15 "Publisko ēku un būvju projektēšana",
- LBN 211-15 "Dzīvojamo ēku projektēšana",
- un MK noteikumiem Nr. 240 "Noteikumi par būvju pieejamību",

ēkām, kuras paredzētas publiskai lietošanai (vai dzīvojamām ēkām ar koplietošanas telpām vairākos stāvos), jānodrošina pieejamība personām ar kustību traucējumiem līdz visām funkcionālajām zonām. Esošas vēsturiskas ēkas gadījumā šī prasība tiek piemērota rekonstrukcijas vai pārbūves gadījumā, un tā ir jāizpilda tik lielā mērā, cik tas tehniski iespējams, nesamazinot ēkas drošību un nepasliktinot esošo situāciju.

Esošā kāpņu telpa ar koka kāpņu konstrukciju nav piemērota personu ar kustību traucējumiem drošai piekļuvei ēkas augšējiem stāviem.

Kāpņu platums un konstrukcijas tips neļauj izbūvēt integrētu rampu vai pacelāju, jo tas būtiski samazinātu evakuācijas platumu un neatbilstu ugunsdrošības prasībām.

Pieejamības nodrošināšanai ieteicams izvērtēt **atsevišķas lifta vai pacelāja izbūves iespēju** ēkas ārpusē, izveidojot ieejas durvis caur esošo loga aili, lai tiktu nodrošināta piekļuve 1. stāva līmenī.



4.11.

Starpsienas

Veicot apsekošanu, tika konstatēts, ka ēkas iekšējās starpsienas izbūvētas no koka karkasa konstrukcijām ar ķieģeļu mūra pildījumu, apšūtas ar apmetumu. Atsevišķās zonās veikti atsegumi, kuros redzams koka karkasa elements un ķieģeļu mūra aizpildījums starp statņiem. Vietām apdares plaisas un atdalījumi sienas daļās, kas var būt radušies no mitruma iedarbības vai konstrukciju sēšanās. Pamatojoties uz vizuālo novērojumu, plaisa starpsienā, kas atrodas netālu no skursteņa, visticamāk radusies mitruma ietekmē un temperatūras svārstību rezultātā, jo šajā zonā sienas pakļautas paaugstinātai siltuma un mitruma iedarbībai. Plaisa ir lokāls defekts, kas nerada risku konstrukcijas nestspējai, taču ilgtermiņā var veicināt mitruma iekļūšanu un apmetuma degradāciju.



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

Ēkai uzstādītas gan metāla ārdurvis gan pvc konstrukciju ārdurvis. Durvis atrodas apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav konstatēti būtiski mehāniski bojājumi. Tika novērots virsmas nolietojuma vai lakas/krāsas nodiluma pazīmes, kā arī ekspluatācijas ietekmētas blīvējuma zonas, kas var mazināt durvju hermētiskumu un siltumizolācijas īpašības.



Logi pārsvarā ēkā stiklpakešu pvc rāmjos 1. stāva līmenī, netika novērota deformācija, to stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Otrā stāva logi ir koka rāmju konstrukcijas ar divstiklu sistēmu, vizuāli novērots vietām bojāts krāsojums un nelielas deformācijas, kā arī blīvējuma nolietojums. Konstrukcijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs — logi nodrošina pamatfunkcijas, taču nepieciešama profilaktiska apkope un hermetizācijas atjaunošana.



Koplietošanas telpās, tostarp kāpņu telpās, ir izbūvēti PVC logi. PVC logi nodrošina labāku siltumizolāciju un energoefektivitāti, kas samazina siltuma zudumus caur kāpņu telpu ārsienām. Logu konstrukcijās netika konstatēti būtiski mehāniski bojājumi, plaisas vai hermētiskuma trūkumi.

4.13.	Apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	
--------------	--	--

Apsekotā ēka pieslēgta centralizētai gāzes apkures sistēmai. Apsekotajās telpās ir čuguna radiatori. Kāpņu telpās radiatori ir sekcijveida čuguna. Informācija par sistēmas bojājumiem un renovētiem posmiem apsekošanas laikā netika saņemta.

4.14.	Konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
--------------	--	---

Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30. jūnija noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", ēka pēc lietošanas veida ir klasificējama kā IV lietošanas veida būve – publiskas būves un telpas. Tā kā ēkas augstākā stāva grīdas līmeņa atzīme nepārsniedz 8 metrus un ēkas kopēja platība ir 291,3 m², kas ir mazāks par 800 m² (ugunsdrošības nodalījuma maksimālā platība), tad ēkai ir viens ugunsdrošības nodalījums, un tad ēkai piemērojama U3 ugunsnoturības pakāpe. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums no ugunsizturības aizsardzības aspekta netika vērtēts. Nesošo un norobežojošo konstrukciju, materiālu ugunsizturība atbilst būvju izmantošanas veida prasībām.

4.15.	Ventilācijas šahtas un kanāli	
--------------	--------------------------------------	--

Apsekojamajai ēkai ir ventilācijas šahtas, kas paredzētas dabīgai ventilācijai ar izvadiem virs jumta. Vēdināšanas šahtas mūrētas no māla ķieģeļiem virs jumta plaknes, vietām novēroti ķieģeļu šuvju izdrupumi. Pieslēguma vietās pie šahtām nav nodrošināts hermētiskums. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Apsekotāja rīcībā nav izpildes dokumentācijas par esošo ventilācijas kanālu apkopi un tīrīšanu. Ventilācijas kanālu apsekošana jāveic dūmvadu tīrītāju dienestam. Saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem (LBN 231-15) un ugunsdrošības noteikumiem dabiskās ventilācijas šahtas jāapseko un jātīra ne retāk kā reizi 5 gados. Ēkai ir izbūvēta papildus piespiedu ventilācijas sistēma, bēniņu telpā izvietota iekārta.

4.16.	Liftu šahtas	
--------------	---------------------	--

	Nav
--	-----

4.17.	Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	
<p>Telpu grupas iekšējā apdarē sienām pamatā izmantots krāsojums vai tapetes, griesti apmesti un nokrāsoti, pēc katra dzīvokļa īpašnieka vēlmēm un iespējām.</p> <p>Koplietošanas iekšējās sienas apmestas un nokrāsotas – apmierinošs stāvoklis, būtiski defekti netika konstatēti, vietām mitruma ietekmē nolobās apmetums.</p>		
4.18.	Ārējā apdare un arhitektūras detaļas	
<p>Apsekotās ēkas ārējās sienas ir siltinātas un apdarinātas ar dekoratīvo apmetumu. Siltinājuma sistēma ir veidota kā kompozītmateriālu fasādes sistēma (ETICS) ar apmetuma kārtu uz siltumizolācijas plāksnēm. Apdares virsma kopumā ir labā tehniskā stāvoklī – apmetuma kārtā saglabājusī saķeri ar pamatni. Atsevišķās vietās novērotas sīkas mikroplaisas apdares kārtā, kas visticamāk radušās no temperatūras svārstībām, pamatnes kustībām vai apdares novecošanās. Vietām redzamas lokālas netīrumu un mitruma pēdas, kas liecina par ūdens noteces ietekmi vai nepietiekamu noteksisistēmas efektivitāti.</p>		
4.19.	Citas būves daļas	-
<p>Nemot vērā ēkas būvniecības gadu un vispārējo nolietojumu, esošie inženiertīkli (elektroinstalācija, ūdensapgāde, kanalizācija) ir tehniski un morāli novecojuši. Daļā gadījumu to izbūve nav dokumentēta vai veikta pēc vēsturiskajiem standartiem, kas neatbilst mūsdienu drošības un ekspluatācijas prasībām:</p> <ul style="list-style-type: none"> • LBN 222-15 – “Ūdensapgādes un kanalizācijas iekārtas ēkās” • LBN 261-15 – “Elektroinstalācijas” <p>Pēc MK noteikumiem Nr.907 2.pielikuma inženiertīklu kalpošanas ilgums ir izbeidzies. Ēkas pagraba atrodas kanalizācijas un ūdens stāvvadi, kā arī elektroinstalācijas skapis, kurš apvienotas ēkas elektroapgādes un sadales sistēmas. Skapis ir novietots redzamā un pieejamā vietās, taču to kopējais tehniskais un vizuālais stāvoklis ir neapmierinošs. Elektroinstalācijas vadi ir brīvi pieejami, kas rada potenciālus drošības riskus – gan elektroapgādes drošībai, gan iedzīvotājiem (īpaši bērniem). Vadus izvietojums skapjos ir haotisks, nepārskatāms un bez organizētas fiksācijas, kas apgrūtina sistēmas ekspluatāciju un nākotnes remontdarbus. Esošais stāvoklis neatbilst labas prakses principiem elektroinstalāciju ierīkošanā, kā arī var neatbilst normatīvajām drošības prasībām.</p>		

5. Kopsavilkums

5.1.	Būves tehniskais nolietojums
<p>Ēka ir būvēta 20.gs ietvaros. Ēkai izbūvēti dzelzsbetona lentveida pamati, tie izbūvēti līdz pirmā stāva līmenim, sienas sākot no pirmā stāva veidotas no ķieģeļu mūra konstrukcijas, pārsegums izbūvēts no koka konstrukcijas. Starpsienas ķieģeļu mūra. Jumta nesošās konstrukcijas – koka spāres, nobalstītas uz mūrlatu un koka jumta krēslu. Jumta segums profilēto metāla loksnes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Būvniecības likuma 9.pants nosaka, ka būve ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam. Apsekošanas ietvaros konstatēts, ka ēka tiek ekspluatēta atbilstoši tās lietošanas veidam. 2. Būves atbilstība Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzāmajām prasībām – nepastāv tāds risks un apdraudējums, kas liegtu turpmāku daļēju objekta ekspluatāciju. <p>Ēkas norobežojošo konstrukciju (pamati, ārsienas, ailu aizpildījums), pārsegumu, jumta, starpsienas, apdares kopējais tehniskais nolietojums uz apsekošanas mirkli attiecībā pret jaunu būvi, dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības vai bezdarbības dēļ noteikts par apmierinošu. Kopumā ēka atbilst Būvniecības likuma 9. panta prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti.</p>	
5.2.	Secinājumi
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, pārsegumi, jumta sijas) kopumā ir tehniski apmierinošā līdz labā stāvoklī, taču vietām konstatēti mitruma iedarbības un hidroizolācijas nepilnību 	

	<p>radīti bojājumi, kas var pasliktināt būves ilgtermiņa noturību, ja tie netiek savlaicīgi novērsti. Kā arī konstatēta pārseguma siju nepietiekama nestspēja, jāveic pastiprināšanas darbi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Jumta konstrukcijā un segumā novērojami lokāli bojājumi un netīrumi, kas izraisa ūdens iekļūšanu un kondensāta veidošanos, kā rezultātā redzami nelieli bojājumi iekšējai konstrukcijai. 3. Pamatos un pagraba sienās konstatēta pastāvīga mitruma iedarbība gruntūdens ietekmē, kas veicina pelējuma, sēnīšu veidošanos pagraba zonā. Nepieciešama hidroizolācijas atjaunošana. 4. Koplietošanas telpu elektroinstalācija nav atbilstoši aizsargāta un pārskatāma – vada izkārtojums ir haotisks, vietām trūkst sadales skapju durvju, kas rada elektrodrošības apdraudējumu iedzīvotājiem un apgrūtina sistēmas uzturēšanu.
5.3.	Ieteikumi
	<p>Ieteicamie darbi, kas nav steidzami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pagraba ārsienu un pamatu aizsardzībai, rekomendējams veikt pagraba sienas hidroizolācijas ierīkošanu - no pagraba puses injicēt mūra tukšumos <i>MAPE ANTIQUE I</i> (vai līdzvērtīgu) hidroizolāciju no pagraba grīdas līdz pārseguma. 2. Nepieciešams mitruma sēnīšu skartās vietas nomazgāt un izžāvēt ar karsta gaisa ģeneratoru vai kvarca lampām. Izžāvēto sienu apstrādā ar fungicīdu šķīdumu, jo pelējuma sēnīte ir kaitīga cilvēku veselībai. 3. Rekomendējams veikt koka logu nomaiņu vai hermetizāciju no nelabvēlīgo laika apstākļu ietekmes; 4. Visu tērauda konstrukciju virsmu aizsardzībai pret koroziju nokrāsot ar emalju PF-115, tās uzklājot uz vienu grunts GF-021 kārtu, seguma kopējais minimālais biezums atbilstoši ražotāja rekomendācijām un tehniskajiem noteikumiem. Ir pieļaujama arī citu, adekvātas kvalitātes aizsargsegumu pielietošana; 5. Jau uzstādītām notekcaurulēm rekomendējams uzstādīt pagarinājumus, vai gatavas betona (vai metāla) novedjoslas, lai nodrošinātu lietus ūdens novadīšanu tālāk no ēkas pamatiem;
	<p>Nekavējoties veicamie darbi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pārskatīt jumta noteci, izveidot pilnvērtīgu lietussūdens novadīšanu. 2. Veikt pārseguma siju pastiprināšanu, pieskrūvējot papildus koka siju paralēli esošajai sijai, visā tās garumā. Papildus sijas izmēri – 45/55 × 145/155 mm, atkarībā no pieejamā šķēsgriezuma un telpiskās vietas. Sijas savienojamas ar mehāniskiem stiprinājumiem (skrūvēm vai vītņstieņiem), nodrošinot stingru kopdarbību starp esošo un papildus siju. 3. Veikt kompleksu iekšējo inženiertīklu atjaunošanu. Atjaunojot, vai jau atjaunotajiem inženiertīkliem, pirms to pieņemšanas ekspluatācijā, veikt pārbaudes uz blīvumu (sadzīves kanalizācijai) un spiedienu (ūdensvadam). Veikt elektroinstalācijas atjaunošanu koplietošanas telpās, pretestības mērījumus un pārbaudi (tai skaitā zemējuma) visā ēkā. <p>Ugunsdrošība: Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30. jūnija noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", ēka pēc lietošanas veida ir klasificējama kā IV lietošanas veida būve – publiskas būves un telpas. Tā kā ēkas augstākā stāva grīdas līmeņa atzīme nepārsniedz 8 metrus un ēkas kopēja platība ir 291,3 m², kas ir mazāks par 800 m² (ugunsdrošības nodaļuma maksimāla platība), tad ēkai ir viens ugunsdrošības nodaļums, un tad ēkai piemērojama U3 ugunsnoturības pakāpe. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums no ugunsizturības aizsardzības aspekta netika vērtēts. Nesošo un norobežojošo konstrukciju, materiālu ugunsizturība atbilst būvju izmantošanas veida prasībām. Uguns izplatīšanos ēkā ierobežo norobežojošās konstrukcijas- mūra sienas.</p> <p>Vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums – ēkā ir daļēji nodrošināta. Iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā stāvoklī, vairākās vietās ir sienu un griestu apdares bojājumi.</p>

Lietošanas drošība un vides pieejamība – ēkā ir daļēji nodrošināta: Ēkā ir daļēji nodrošināta pārvietošanas iespēja personām ar kustību traucējumiem. Esošo koka kāpņu konstrukciju pielāgošana personu ar kustību traucējumiem vajadzībām nav tehniski iespējama, jo nav iespējams nodrošināt normatīvi atbilstošu slīpumu un drošu kustības trajektoriju. Pieejamības nodrošināšanai ieteicams izvērtēt atsevišķas lifta vai pacēlāja izbūves iespēju ēkas ārpusē.

Akustika (aizsardzība pret trokšņiem): ēkai daļēji nodrošināta.

Energoefektivitāte: ēkai ir veikti siltināšanas pasākumi.

Ilgspējīga dabas resursu izmantošana: veicot ēkas remontdarbus un pārbūves darbus, saglabāt esošās konstrukcijas, kas nav bojātas. Nomainītajām konstrukcijām primāri izvēlēties tādas utilizācijas veidus, kas pieļauj to atkārtotu izmantošanu.

Pirms jebkuru būvdarbu uzsākšanas izstrādājams un saskaņojams būvprojekts, kuru izstrādājuši sertificēti speciālisti atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem būvniecības likumiem un normatīviem.

Tehniskā apsekošana veikta 2025.gada 3. oktobrī.

/Santa Ieviņa-Bondere, LBS BSSI sertifikāta nr. 3-01987/

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

ŠIS DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU