



IK "PROINSPECT" | 40002187635 | Rīgas ielā 10-12, Baloži, Ķekavas novads, LV-2112, būvkomersanta reģistrācijas nr.16593, tālr.29242259, armands.dzenis@inbox.lv

(apsekotajās un tā rekvizīti – juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr., juridiskā adrese, tālruņa numurs, elektroniskā pasta adrese)

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS



Objekts: Administratīva ēka, ēkas kadastra apz.: 01000490256001, Ojāra Vācieša iela 2 k-3, Rīga, LV-1048

Pasūtītājs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departaments, iestādes reģistrācijas Nr. 50900040801

Izpildītājs: IK "PROINSPECT" | 40002187635 | Rīgas ielā 10-12, Baloži, Ķekavas novads, LV-2112, būvkomersanta reģistrācijas nr.16593

Līguma Nr. 002-025

Būvspeciālists: Armands Dzenis, LBS sertifikāts Nr. 4-06142

Rīga, 2025. gads

IK "PROINSPECT" | 40002187635 | Rīgas ielā 10-12, Baloži, Ķekavas novads, LV-2112, būvkomersanta reģistrācijas nr.16593, tālr.29242259

Apsekošanu veica: būvinženieris Armands Dzenis, LBS sertifikāts Nr. 4-06142

(apsekotājs un tā rekvizīti - licences vai sertifikāta numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Administratīvā ēka, kad.Nr. 01000490256001, Ojāra Vācieša iela 2 k-3, Rīga, LV-1048
(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

16.09.2025, Nr. 002-025

(būves īpašnieks, līguma datums un numurs)

Apsekošanas darba uzdevums no 2025.gada 16.septembra, skatīt pielikumu Nr.1

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2025. gada 20.oktobrī.

IK "PROINSPECT", 40002187635, būvinženieris, Armands Dzenis,
LBS sertifikāts Nr. 4-06142

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Saturs

1. Vispārīgas ziņas par būvi.....	5
2. Situācija	6
3. Teritorijas labiekārtojums.....	8
4. Būves daļas	9
5. Kopsavilkums	33

Darba uzdevums

DARBA UZDEVUMS ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMA IZSTRĀDĀŠANAI

Darba uzdevuma mērķis: noteikt administratīvās ēkas būvkonstrukciju tehnisko stāvokli, izvērtēt būves atbilstību Būvniecības likuma 9. panta mehāniskās stiprības un stabilitātes un lietošanas drošuma prasībām, kā arī apkopot ieteicamos pasākumus, kuri nepieciešami būves drošai un ilgtspējīgai ekspluatācijai.

Darba uzdevums paredz:

1. Apsekošanas veids: Būves vispārīgā vizuālā apskate, bez konstrukciju atsedzošu darbību veikšanas.
2. Veikt administratīvās ēkas ehniko apsekošanu un atzinuma izstrādi atbilstoši MK 15.06.2021. noteikumu Nr. 384 " Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs LBN 405-21" prasībām un noteikt būvēm:
 - 2.1. noteikt galveno būvkonstrukciju (pamatu, nesošo sienu, starpstāvu pārsegumu utt.) tehnisko stāvokli;
 - 2.2. piesaistītā zemes gabala –pagalma faktisko stāvokli.
3. Pievienot fotofiksācijas pie tehniskās apsekošanas atzinuma.
4. Izstrādāt atzinumu par apsekošanas rezultātiem, sniegt priekšlikumus un risinājumus par nepieciešamajiem pasākumiem ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
5. Ēku apseko un tehniskās apsekošanas atzinumu izstrādā sertificēts būvspeciālists atbilstoši būvspeciālistu kompetences novērtēšanas un patstāvīgās prakses uzraudzības normatīvajā aktā noteiktai attiecīgās sfēras būvspeciālista kompetencei.
6. Izstrādātais tehniskās apsekošanas atzinums jāiesniedz elektroniskā eksemplārā Pasūtītājam.

Izpildītājs:

IK "ProInspect"
Reģistrācijas Nr. 40002187635
Rīgas iela 10-12, Baloži, LV-2112
Konta nr. LV10UNLA0050017675041
Banka: A/S SEB banka

Īpašnieks
Armands Dzenis

Pasūtītājs:

Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050
NMR kods: 90011524360
PVN reģ.Nr.:LV90011524360
Banka: Luminor Bank AS Latvijas filiāle
Kods: RIKOLV2X
Konta numurs: LV18RIKO0023400004010
RD iestāde: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas
un mobilitātes departaments
RD iestādes adrese: Ģertrūdes iela 36, Rīga, LV-1011
RD iestādes kods: 213

Direktora p.i.
(Ingūna Urtāne)

*DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

1. Vispārīga informācija

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

1.1. Ziņas par būvi		
1.1.1.	galvenais lietošanas veids	1220 – Biroju ēkas
1.1.2.	kopējā platība (m ²)	273.7
1.1.3.	apbūves laukums (m ²)	164.5
1.1.4.	būvtilpums (m ³)	956.0
1.1.5.	virszemes stāvu skaits	2
1.1.6.	pazemes stāvu skaits	0
1.1.7.	būves kadastra apzīmējums	01000490256001
1.1.8.	būves īpašnieks	Pašvaldība
1.1.9.	būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)	nav informācijas
1.1.10.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums	nav informācijas
1.1.11.	būves nodošana ekspluatācijā (datums)	nav informācijas
1.1.12.	ekspluatācijas uzsākšanas gads	pēc VZD informācijas 1981. gads
1.1.13.	būves konservācijas datums	nav informācijas
1.1.14.	būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads	nav informācijas
1.1.15.	būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums	19.10.2005. Inventarizācijas lietas Nr.216035
1.2. Pārskats par dokumentāciju		
<p>Pasūtītājs apsekošanas veicējam ir iesniedzis sekojošu būves dokumentāciju (elektroniskā formātā):</p> <ul style="list-style-type: none"> Būves tehniskās inventarizācijas lieta. 		
1.3. Pārskats par apsekošanas metodēm un pielietotajām ierīcēm		
<p>Atkarībā no apsekošanas darbu apjoma un to detalizācijas pakāpes apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta specifikas izpētei lietotas atbilstošas metodes un ierīces:</p> <ul style="list-style-type: none"> pieejamās dokumentācijas izpēte (skat. 1.2. punktu); būvkonstrukciju un konstruktīvo elementu apskate darba uzdevumā noteiktajās robežās, vizuāli novērtējot konstrukciju risinājumus un tehnisko stāvokli. Apsekošanas veicējam tika nodrošināta piekļuve iekštelpām, bēniņiem un ēkas ārienei. Iespēju robežās novērtēts jumta līmenis. <ul style="list-style-type: none"> atsevišķu būvkonstrukciju un konstruktīvo elementu uzmērīšana ar mērlenti; būvkonstrukciju vai to fragmentu fotografēšana, izmantojot iPhone 12. <p>Saskaņā ar darba uzdevumu būvkonstrukciju atsegšana un citi detalizētas izpētes darbi tehniskās apsekošanas ietvaros nav paredzēti. Ēkas būvkonstrukciju tehniskā stāvokļa izvērtēšana</p>		

veikta, analizējot pēc vizuālām pazīmēm nosakāmos bojājumus/defektus, balstoties uz apsekošanas veicēja zināšanām, pieredzi un apsekošanas procesā iegūto informāciju.

Tehniskās apsekošanas atzinumā būvelementu tehniskā stāvokļa novērtēšanai atbilstoši vizuāli, instrumentāli un/vai analītiski konstatējamām pazīmēm tiek lietotas sekojošas kvalitatīva vērtējuma kategorijas:

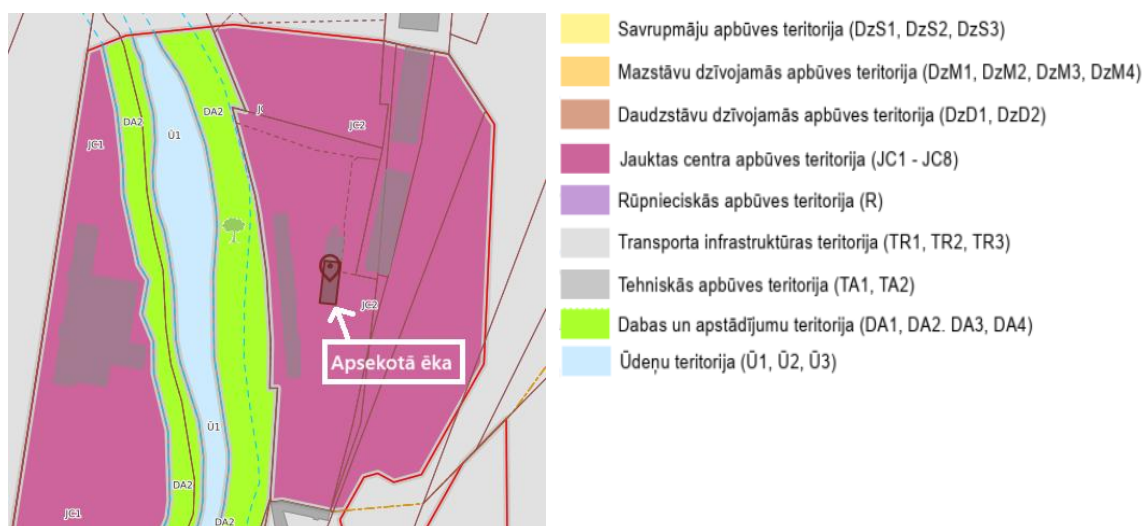
- labs tehniskais stāvoklis;
- apmierinošs tehniskais stāvoklis (konstrukcijas var ekspluatēt bez ierobežojumiem, nemainot esošo ekspluatācijas slodžu līmeni);
- neapmierinošs tehniskais stāvoklis (konstrukcijas var ekspluatēt ierobežotos ekspluatācijas apstākļos, veicot periodisku konstrukciju tehniskā stāvokļa monitoringu, ir jāparedz atjaunošanas/pastiprināšanas pasākumus);
- pirmsavārijas stāvoklis (atbilstoši LBN 405-21 terminam);
- avārijas stāvoklis (atbilstoši LBN 405-21 terminam).

2. Situācija

2.1. zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam

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

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei, tajā skaitā funkcionālais zonējums, publiskā infrastruktūra, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi teritorijas izmantošanas nosacījumi Rīgas administratīvajā teritorijā ir noteikti ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”. Teritorijas plānojuma saistošo noteikumu grafiskajā daļā (2.1.1. att.) apsekojamās ēkas zemes gabals iekļauts jauktas centra apbūves teritorijā. Novērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši funkcionālā zonējuma (atļautajiem) izmantošanas noteikumiem.



2.1.1.att. Rīgas teritorijas funkcionālā zonējuma karte (informācijas avots: <https://www.rdpad.lv/>)

2.2. būves izvietojums zemesgabalā

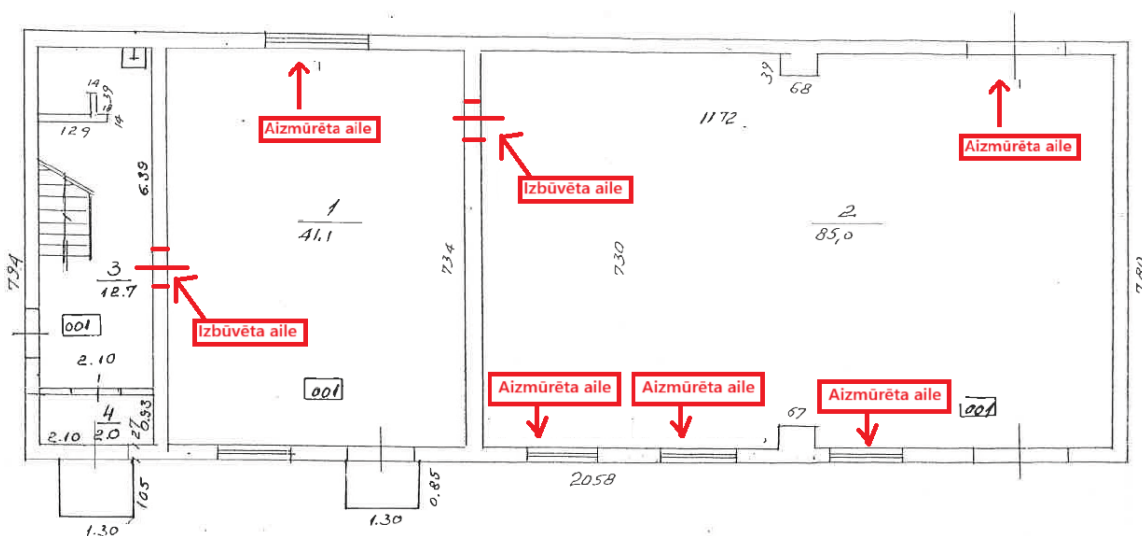
Būves novietojums uzrādīts 2.2.1.att.



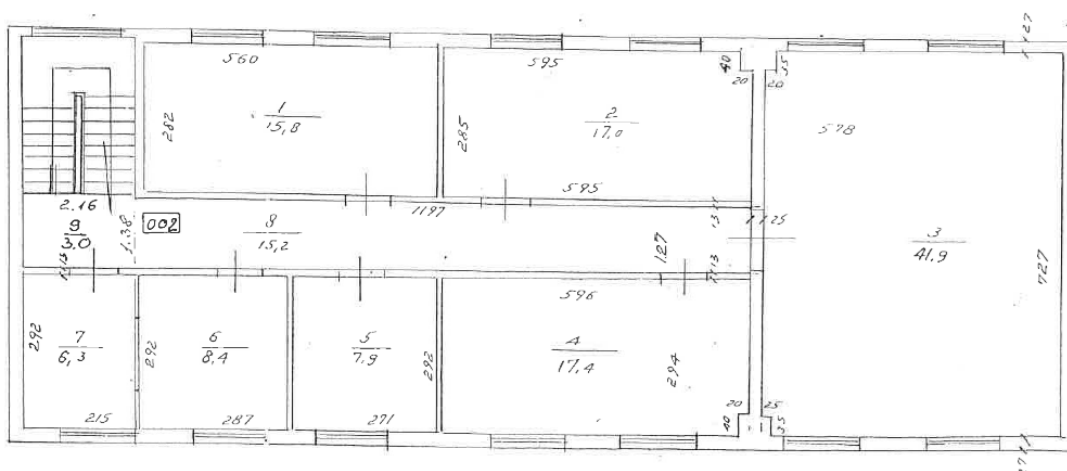
2.2.1.att. Zemesgabala izvietojuma shēma - izdrukā no tīmekļa vietnes <https://www.kadastrs.lv>

2.3. būves plānojums

Administratīva ēka, Ojāra Vācieša ielā 2 k-3 ir divu stāvu mūra ēka, ēkai ir izbūvēti dzelzsbetona lentveida pamati ar dzelzsbetona starpstāvu pārsegumu un koka spāru jumtu ar azbestcementsa viļņoto lokšņu iesegumu. Būves lietošanas veids noteikts saskaņā šobrīd spēkā esošiem Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumiem Nr. 326 „Būvju klasifikācijas noteikumi”, būves lietošanas veids atbilst kodam Nr. 1220 – “Biroju ēkas”. Kadastrālā uzmērīšanas lieta neatbilst faktiskajai situācijai objektā. Apsekošanas laikā konstatētas inventarizācijas lietā neatspoguļotas pārbūves pazīmes: Ēkas pirmajā stāvā ir veikta jaunu ailu izbūve, kā arī ir veikta ailu aizmūrēšana. Būves plānus skatīt attēlos 2.3.1.att., 2.3.2.att.



2.3.1.att. Apsekotās būves pirmā stāva plāns



2.3.3.att. Apsekotās būves otrā stāva plāns

Nepieciešams būvniecības normatīvo aktu kārtībā saskaņot būvvaldē attiecīgo būvniecības dokumentāciju par veikto pārbūves darbu būvniecību, kā arī veikt ēkas inventarizācijas lietas aktualizāciju.

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.

3.1. brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi

Ēkas pagalmā ir klāts ar asfaltbetona segumu. Asfaltbetons ir novecojis, vietām ir iesēdies, bet pilda savas funkcijas. Ēkas pagalma segums ir daļēji apmierinošā stāvoklī.



3.1.1.att. asfaltbetona segums pagalmā

4. Būves daļas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsekošanas 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.

4.1. pamati un pamatne

Atbilstoši darba uzdevumam apsekošanas laikā pamati netika atsegti, līdz ar to būves pamatnes sastāvs un pamatu iebūves dziļums nav noteikts. Pamatu konstrukciju apsekošana veikta no ārpusē cokola līmenī. Informācija par ēkas pamatu veidu un to tehnisko stāvokli iegūta pēc pieejamajās vietās no ēkas ārienes redzamajām pazīmēm. Ēkai zem nesošajām sienām ir izbūvēti monolīta dzelzsbetona lentveida pamati. Pamatu virszemes daļa ir vienā līmenī ar pagalma segumu. Apsekošanā ēkas nesošajām būvkonstrukcijām netika konstatētas vizuālas pazīmes (plaisas, deformācijas u.c.), kas varētu liecināt par nozīmīgiem, ēkas konstrukciju mehānisko stiprību un stabilitāti ietekmējošiem pamatu bojājumiem. Ēkas ārsienās ir konstatētas atsevišķas deformāciju plaisas (skat. 4.2. punktu), kas liecina par ekspluatācijas laikā notikušām pamatu/būvpamatnes lokālām deformācijām. Ekspluatācijas laikā ēkā nav veiktas tādas pārbūves, kas saistītas ar būtisku slodžu pieaugumu uz pamatiem. Pašlaik nozīmīgākos bojājumus pamatiem rada pastāvīga mitruma iedarbība gan kapilārā mitruma migrācijas, gan nokrišņu ietekmes veidā. Vairākās vietās pie pamatiem izplūst no jumta tehnēs savāktais un pa notekcaurulēm novadītais lietussūdens, kas izraisa pamatu samitrināšanos, kā arī ilgtermiņā var novest pie grunts smalko daļiņu izskalošanās, grunts apjoma samazināšanās un būvpamatnes nestspējas problēmām. Apsekošanas laikā pastiprināta mitruma ietekme novērojama cokola pamatnes tuvumā, fasādes apmetums daudzviet atdalījies, ar izteiktu mitruma piesātinājumu.

Pamatu tehniskais stāvoklis no mehāniskās stiprības un stabilitātes viedokļa ir **apmierinošs**.

Kā ēkas aizsargapmale Ojāra Vācieša ielas pusē pa ēkas ārējo perimetru kalpo pagalma asfaltbetona segums (skat.4.1.1.att. līdz 4.1.4.att.), ēkas aizmugurējās fasādes pusē aizsargapmale nav izbūvēta (skat.4.1.5.att., 4.1.6.att.).



4.1.1.att.



4.1.2.att.



4.1.3.att.



4.1.4.att.



4.1.5.att.



4.1.6.att.

4.2. nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes

Apsektās ēkas nesošo sienu konstrukcijas veidotas no vieglbetona blokiem ar biezumu ~250 mm, no ārpuses un iekšpuses apmetas ar apmetumu un nokrāsotas. Iekšējās nesošās sienas ir mūrētas gan no vieglbetona blokiem, gan no silikāta ķieģeļiem sienas biezums no 250 – 400 mm. Daudzviet nesošo ārsienu mūrī konstatēti mitruma un sala iedarbības rezultātā radušies ārsienu apdares bojājumi, kā saplaisājis apmetums, apmetuma nodrupumi (4.2.1. līdz 4.2.8. att.). Tā kā ārsienām esošo plaisu ilgtermiņa novērojumi (monitorings) līdz apsekošanas brīdim nav veikti, patlaban nav iespējams korekti spriest par sienu mūra deformāciju stabilizēšanos (plaisāšanas rimšanu) vai to attīstības dinamiku. Ēkas aizmugurējās fasādes pusē apdarē konstatētas plaisas ar platumu 1.2 mm (skat. 4.2.5.att., 4.2.6.att.). Pirmā stāvā telpā nr.2 iekšsienai konstatēts plaisas ar platumu 0.25mm (skat. 4.2.9.att., 4.2.10.att.). Plaisas kopumā ir senas izcelsmes un to rašanās,

visticamāk, ir saistīta ar ēkas ekspluatācijas laikā notikušām pamatu/būvpamatnes lokālām deformācijām. Kopumā nesošajās sienās konstatētās plaisas pašlaik neapdraud ēkas stiprību un noturību, bet plaisu progresēšana un jaunu plaisu rašanās nākotnē var ietekmēt sienu mehānisko stiprību un stabilitāti, īpaši – ailu pārsedžu zonās. Nesošo sienu tehniskais stāvoklis no mehāniskās stiprības un stabilitātes viedokļa pēc vizuālām pazīmēm ir **apmierinošs**. Detalizētas informācijas iegūšanai par sienās konstatēto plaisu attīstības dinamiku ieteicams veikt raksturīgo plaisu monitoringu vismaz 1 gada garumā. Ja plaisas palielinās, tad vērsties pie būvkonstruktora pēc risinājuma. Ja plaisas nepalielinās, tad veikt plaisu aizdari.

Ārsienām daudzviet (galvenokārt ārsienu apakšdaļā) konstatēta fasāžu apmetuma atdalīšanās un nobirums, vietām arī lokāli mūra izdrupumi, kas radušies mitruma un sala mijiedarbības (sasalšanas/atkušanas ciklu) ietekmē.

Ēkas logu pārsedzes ir no monolītā dzelzsbetona (skat. 4.2.11.att.). Pārsedzes gan fasādes, gan iekštelpu pusē atrodas zem apdares slāņiem. Durvju pārsedzes, vietās kur ir atsegta apdare ir no koka brusas (skat. 4.2.12.att.). Ailu pārsedzes ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.



4.2.1.att.



4.2.2.att.



4.2.3.att.



4.2.4.att.



4.2.5.att.



4.2.6.att. plaisas platums 1.2mm



4.2.7.att.



4.2.8.att.



4.2.9.att.



4.2.10.att. Iekšsienai plaisa ar platumu 0.25mm



4.2.11.att.



4.2.12.att.

4.3. karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas

Ēkas pirmajā stāvā, telpā nr.2, ēkas starpstāvu dzelzsbetona pārsegums balstās gan uz nesošajām sienām, gan telpas vidējā daļā uz divām dubult T-profila sijām (4.3.1.att., 4.3.2.att.), kuras tiek balstītas uz dzelzsbetona kolonnām (4.3.3.att.), un telpas vidējā daļā uz tērauda caurules (4.3.4.att.). Dubult -T profila tērauda sijas ir krāsotas un balsta vietās sijām ir novēroti maznozīmīgi, lokāli korozijas bojājumi (4.3.7.att., 4.3.8.att.). Dzelzsbetona kolonnas un virs tām izbūvētās tērauda sijas kopumā ir **apmierinošā** tehniskā stāvoklī un atbilst Būvniecības likuma 9.panta 1.punkta “Mehāniskā stiprība un stabilitāte” prasībām.



4.3.1.att.



4.3.2.att.



4.3.3.att.



4.3.4.att.



4.3.5.att.



4.3.6.att.



4.3.7.att.



4.3.8.att.

4.4. šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija

Šuvju hermetizācija

Vizuāli redzams, ka logu un durvju ailu apdarei ir bojājumi, apmetuma izdrupumi vai nepilnīga, savienojumu šuves, ir atsegtas, kas veicina mitruma iekļūšanu iekštelpās (4.4.1.att., 4.4.2.att.).



4.4.1.att.



4.4.2.att.

Hidroizolācija

Nekādi atsegšanas darbi apsekošanas laikā netika veikti. Esošā pamatu horizontālā hidroizolācija ir veidota no bitumena mastikas, kura lokālās vietās ir vizuāli redzama. Ēkas pamatu vertikālā hidroizolācija nav konstatēta (tiek pieņemts, ka nav).



4.4.3.att.



4.4.4.att.

Siltumizolācija

Apsekošanas laikā konstatēts, ka ēkas norobežojošās konstrukcijas (pamati, ārsienas) nav siltinātas. Par augšējā stāva (bēniņu) pārseguma siltinājumu kalpo izdedžu aizbērums (4.4.5.att.). No siltumpretestības viedokļa tas uzskatāms par neefektīvu risinājumu. Ēkas norobežojošās konstrukcijas neatbilst spēkā esošajiem 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 339 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika"" izvirzītajām prasībām attiecībā uz konstrukciju siltumcaurlaidības koeficientu.



4.4.5.att.

4.5. starpstāvu, bēniņu pārsegumi

Ēkas starpstāvu pārsegums, starp pirmo un otro stāvu, ir veidots no rūpnieciski izgatavotiem saliekamā dzelzsbetona paneļiem (biezums aptuveni 220 mm), kas balstās uz nesošajām sienām un šķērssienām, kā arī pirmā stāvā telpā, nr.2, ēkas starpstāvu dzelzsbetona pārsegums balstās gan uz nesošajām sienām, gan telpas vidējā daļā uz divām dubult T-profila sijām (4.5.2.att.), kuras tiek balstītas uz dzelzsbetona kolonnām, un telpas vidējā daļā uz tērauda caurules.

Augšējā stāva (bēniņu) pārsegums iespēju robežās apsekots no bēniņu telpas. Pārsegumu veido koka sijas ar izdedžu aizbērumu, uz latu balstītiem dēļu starpgriestiem (4.5.3.att.). Mērījumu vietās sijas ir ar platumu ~5 cm, augstumu ~15 cm, tās izvietotas ~60 cm solī. Biroja telpās griestiem konstatēti apdares bojājumi un mitruma plankumi (4.5.5.att., 4.5.6.att., 4.5.7.att.), dēļ bojāta jumta seguma (4.5.8.att). Pārsegumu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā **apmierinošs**.



4.5.1.att.



4.5.2.att.



4.5.3.att.



4.5.4.att.



4.5.5.att.



4.5.6.att.



4.5.7.att.



4.5.8.att.

4.6.	būves telpiskās noturības elementi
<p>Ēkas kopējā telpiskā noturība tiek nodrošināta ar ēkas nesošajām garensienām, šķērsienām un ar starpstāvu pārsegumu. Ēkā nav konstatēti bojājumi, kas liecinātu par telpiskās noturības nepietiekamību.</p>	
4.7.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietūsūdens novadsistēma
<p>Ēkas jumta konstrukcija ir veidota kā divslīpu jumts ar azbestcimenta lokšņu segumu. Jumta konstrukcija ir no koka (4.7.1.att. - 4.7.4.att.). Mērījumu vietās koka spāres ir ar šķērsriezuma izmēriem ~ 40 x145(h) mm, izvietotas ~ 600...800 mm solī. Virs spārēm ir naglots retināts koka latojums 20x95 mm, uz kura ieklāts jumta segums. No bojātā jumta seguma lietūs ūdens ir nokļuvis uz jumta koka konstrukcijas un vietām tās ir ar lokāliem mitruma bojājumiem (4.7.5.att. - 4.7.6.att.). Jumta nesošās konstrukcijas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>	



4.7.1.att.



4.7.2.att.



4.7.3.att.



4.7.4.att.



4.7.5.att.

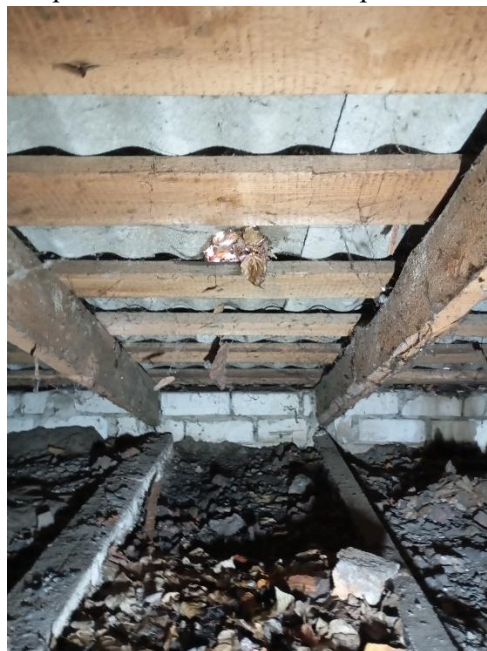


4.7.6.att.

Jumts ir segts ar azbestcimenta viļņotajām loksņēm, kas ieklātas uz koka dēļu latojuma. Azbestcimenta loksnes ir novecojušas un daļēji bojātas – vairākās vietās konstatēti naglu caurumi, atsevišķas loksnes saplaisājušas, ar lokāliem izdrupumiem uz jumta izveidojies bioloģiskais apaugums (4.7.7.att. - 4.7.10.att.). Uz jumta virsmas novērots ievērojams koka lapu un zaru uzkrājums (4.7.11.att. - 4.7.13.att.), kas aizsedz daļu jumta seguma un veicina ūdens aizturi, samazinot lietusūdens noplūšanu no jumta. Par jumta seguma mitruma caurlaidību liecina bēniņos, mitruma plankumi uz jumta koka konstrukcijām un pārseguma, kā arī biroja telpu griestos un sienās konstatēti mitruma notecējumi un apdares bojājumi (4.7.14.att. - 4.7.16.att.). Jumta seguma tehniskais stāvoklis ir **neapmierinošs**. Ēkas turpmākajā ekspluatācijā paredzams veikt esošā jumta seguma nomaiņu pret mūsdienu prasībām atbilstošu seguma materiālu. Seguma nomaiņas laikā jāizvērtē jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis un nepieciešamības gadījumā jāveic jumta nesošās konstrukcijas remonts vai pastiprināšana, nodrošinot jumta konstrukciju atbilstību slodžu uzņemšanai saskaņā ar spēkā esošo būvnormatīvu prasībām.



4.7.7.att.



4.7.8.att.



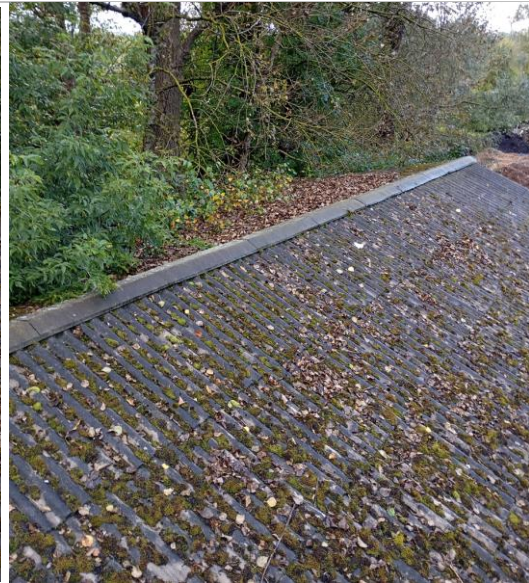
4.7.9.att.



4.7.10.att.



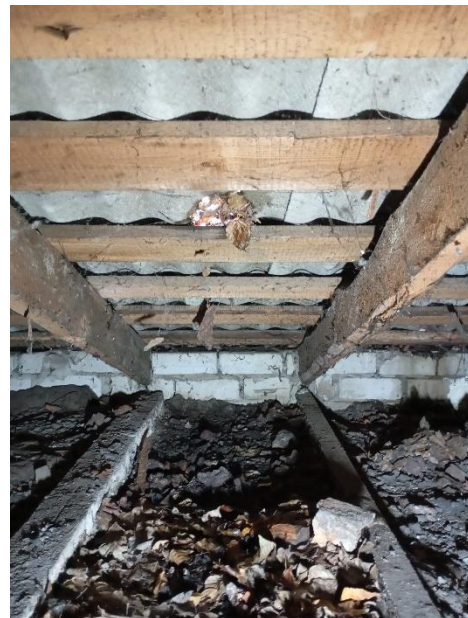
4.7.11.att.



4.7.12.att.



4.7.13.att.



4.7.14.att.



4.7.15.att.



4.7.16.att.

Lietusūdens novadīšana no ēkas jumta tiek organizēta pa skārda piekarteknēm un notekcaurulēm ar brīvu izplūdi no apakšējās notekcaurules (4.5.19.att.). Eksploatācijas laikā veikta jaunu lietusūdens tekņu un notekcauruļu uzstādīšana. Eksploatācijas laikā ierīkotās lietusūdens teknes ir aizsērējušas. Notekcaurulēm daudzviet konstatēti savienojumu neblīvumi un stiprinājumu atslābumi (4.7.17.att., 4.7.18.att.). Lietusūdens izplūst pie ēkas un nav nodrošināta tā novadīšana tālāk prom no pamatiem, kas veicina pamatu un ārsienu samitrināšanos, kā arī ilgtermiņā var novest pie grunts smalko daļiņu izskalošanās, grunts apjoma samazināšanās un būvpamatnes nestspējas problēmām. Ēkas turpmākajā ekspluatācijā ieteicams rast risinājumu no notekcaurulēm izplūstošā lietusūdens novadīšanai tālāk prom no pamatiem. Kopumā jumta lietus ūdens novadsistēma ir **daļēji apmierinoša** stāvoklī.



4.7.17.att.



4.7.18.att.



4.7.19.att.



4.7.20.att.

4.8. lieveņi

Pie divām ieejām no ielas puses lieveņu funkciju nosacīti veic betonēti lieveņi.



4.8.1.att.



4.8.2.att.

4.9. kāpnes un pandusi

Starpstāvu kāpnes veidotas no koka konstrukcijas ar koka pakāpieniem, kas balstās uz kāpņu laukuma. No kāpņu laukuma uz otro stāvu pakāpieni ir no betona kas balstīti uz metāla laidsijām (skat. 4.9.1. attēlu). Kāpņu laukumi ir betonēti un konstruēti uz tērauda sijām, kuras balstās uz mūra sienām. Kāpnes šobrīd nav aprīkotas ar margām, kas neatbilst būvnormatīvu prasībām attiecībā uz lietošanas drošību. Kāpņu tehniskais stāvoklis kopumā ir **apmierinošs**, tomēr, lai nodrošinātu atbilstošu drošības līmeni, nepieciešams tās aprīkot ar margām saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem.



4.9.1.att.



4.9.2.att.

4.10. starpsienas

Apsekojot ēku, starpsienas netika atsegtas, taču, veicot vizuālo novērtējumu, secināts, ka tās ir mūrētas no ķieģeļiem un no abām pusēm apmestas. Kopumā ēkas starpsienas tehniskais stāvoklis novērtējams kā apmierinošs.



4.10.1.att.



4.10.2.att.

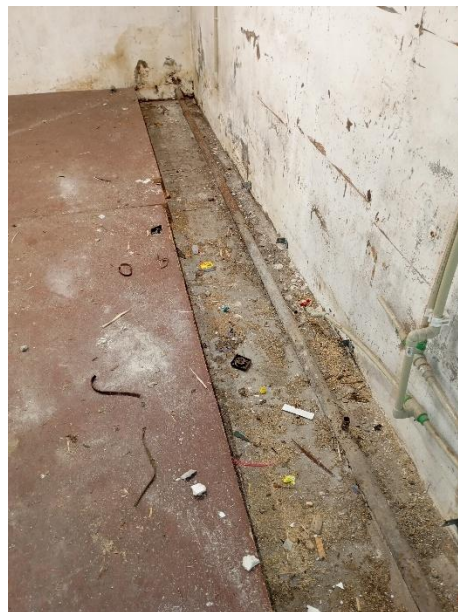
4.11. grīdas

Ēkā izbūvētas koka grīdas, kas veidotas gan no koka dēļiem, gan no skaidu plāksnēm, uzstādītām uz betona grīdas vai starpstāvu pārseguma. Otrā stāva grīdu virssegums pārsvarā ir no linoleja. Pirmajā stāvā konstatēti mitruma un trapes bojājumi skaidu plāksnēm (skat. 4.11.6. att.). Lai nodrošinātu konstrukciju ilgmūžību un lietošanas drošību, nepieciešams veikt bojāto

koka elementu nomaiņu, kā arī pārbaudīt un uzlabot grīdas konstrukciju mitruma aizsardzības un ventilācijas risinājumus.



4.11.1.att.



4.11.2.att.



4.11.3.att.



4.11.4.att.



4.11.5.att.



4.11.6.att.

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

Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis. Iekštelpās koka iekšdurvis. Metāla ārdurvīm novēroti lokāli korozijas bojājumi. (4.12.2. att.). Kopumā ārdurvju un iekšdurvju tehniskais stāvoklis ir **apmierinošs**.

Ārdurvis



4.12.1.att.



4.12.2.att.

Iekšdurvis



4.12.3.att.



4.12.4.att.

Logi

Ēkai sākotnēji ir uzstādīti logi koka rāmī, taču ēkas ekspluatācijas laikā, otrā stāvā daži no sākotnēji uzstādītiem logiem ir nomainīti pret logiem plastikāta rāmī ar stikla paketēm. Nav novērota PVC logu deformācija, to stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas turpmākajā ekspluatācijā ieteicama visu veco koka logu nomaiņa pret mūsdienu prasībām atbilstošiem ailu aizpildījumiem.



4.12.5.att.



4.12.6.att.

Gaitenī pie kāpņu laukuma ailu aizpildījumam pielietoti stikla bloki, no ārpuses redzams, ka vismaz viens stikla bloks ir bojāts (4.12.8.att.).



4.12.7.att.



4.12.8.att.

Bēniņu stāvā ailu aizpildījumam pielietota skaida plāksne (4.12.9.att.). Ieteicams lokšņu materiālu aizstāt ar mūsdienu energoefektivitātes prasībām atbilstošu logu.

Jumta lūka ir koka konstrukcijas (4.12.10.att.)



4.12.9.att.



4.12.10.att.

4.13. apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi

Ēkā nav apkures krāšņu, virtuves pavardu un dūmeņu.

4.14. konstrukciju un materiālu ugunsizturība

Padziļināta ugunsizturības pārbaude ēkā netika veikta.

4.15.	ventilācijas šahtas un kanāli
-------	-------------------------------

Atsevišķa ventilācijas sistēma ēkā nav izbūvēta, atsevišķi ventilācijas kanāli un šahtas netika konstatētas.

4.16.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas
-------	--

Telpu iekšējās apdares risinājumi (apmetums, krāsojums, plākšņu materiālu apšuvums u.c.). Eksploataācijas laikā iekštelpās ir veikti lokāli kosmētiski remonta darbi, atjaunojot sienu apdari. Kopumā iekšējā apdare ir nolietojusies un neapmierinošā stāvoklī.



4.16.1.att.



4.16.2.att.



4.16.3.att.



4.16.4.att.

4.17. ārējā apdare un arhitektūras detaļas

Fasāžu virsmu veido vieglbetona bloku mūris ar apmetuma slāni. Fasādes apmetumā tika konstatētas vairākas plaisas, pastiprināta apmetuma atslāņošanās cokola līmenī, krāsojums vairākās vietās ir saplaisājis un nodrupis. Šādā stāvoklī mitrums iekļūst mūrī un samazina konstrukcijas ilgmūžību, kā arī samazina siltumnoturību, visas fasādes nepieciešams atjaunot. Fasāžu apdares stāvoklis **neapmierinošs**.



4.17.1.att.



4.17.2.att.



4.17.3.att.



4.17.4.att.

5. Kopsavilkums

5.1.	Atbilstība Būvniecības likuma 9. panta prasībām
LIETOŠANAS DROŠĪBA ☐ Nav vērtēts ☒ Ir vērtēts ☐ Nav nedrošuma pazīmju ☒ Bojājumi, kas ietekmē drošību <ul style="list-style-type: none"> • Starpstāvu kāpnes nav norobežotas ar margām (4.9.p.). • Pirmajā stāvā grīdas segums ir bojāts. ☐ Avārijas vai pirmsavārijas stāvoklis	
MEHĀNISKĀ STIPRĪBA UN STABILITĀTE Nav vērtēts ☒ Ir vērtēts ☒ Nav nedrošuma pazīmju <ul style="list-style-type: none"> • Deformāciju plaisas nesošajās mūra sienās (4.2.p.). • Jumta koka konstrukciju lokāli mitruma bojājumi (4.7.p.). ☐ Bojājumi, kas ietekmē drošību ☐ Avārijas vai pirmsavārijas stāvoklis	
UGUNSDROŠĪBA ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts ☐ Nav konstatētas neatbilstības ☐ Neatbilstības, kas ietekmē drošumu	
VIDES AIZSARDZĪBA UN HIGIĒNA ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts	
VIDES PIEEJAMĪBA ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts	
PATVAĻĪGAS BŪVNICĪBAS PAZĪMES ☐ Nav vērtēts ☒ Ir vērtēts <ul style="list-style-type: none"> • Ēkas pirmajā stāvā ir veikta jaunu ailu izbūve, kā arī ir veikta ailu aizmūrēšana. Nav informācijas par būvniecības dokumentāciju (vienkāršotā atjaunošana, pārbūves būvprojekts u.c.), saskaņā ar kuru veikti telpu atjaunošanas/pārbūves darbi. (2.3.p.). 	
ILGTSPĒJĪGA DABAS RESURSU IZMANTOŠANA ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts	
ENERGOEFEKTIVITĀTE ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts	
AKUSTIKA (AIZSARDZĪBA PRET TROKŠŅIEM) ☒ Nav vērtēts ☐ Ir vērtēts	

5.2. Secinājumi un ieteikumi

5.2.1. Secinājumi par būves tehnisko stāvokli

Veicot dzīvojamās ēkas Ojāra Vācieša ielā 2 k-3, Rīgā, būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu, konstatēts, ka ēkas galvenās nesošās būvkonstrukcijas un konstruktīvie elementi pēc vizuālām pazīmēm kopumā ir **apmierinošā** tehniskā stāvoklī, izņemot ēkas apdare un jumta segums ir **neapmierinošā stāvoklī**. Ēkas konstrukciju kopējā mehāniskā stiprība un stabilitāte ir pietiekama. Apsekošanā netika konstatētas konstrukcijas, kas būtu avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī.

Vērā ņemami finanšu ieguldījumi ēkas uzturēšanā pēdējos gados nav veikti. Eksploatācijas laikā ir izpildīti atsevišķi neliela mēroga uzlabošanas pasākumi – dažādi kosmētiska rakstura vai kārtējie remonta darbi, daži vecie logi nomainīti pret stikla pakešu logiem ar plastmasas vērtnēm, iespējams, ka metāla ārdurvis ir mainītas, fasādēs veikti apmetuma pielabojumi ar javu un veikta lietussūkņu un notekcauru nomainīšana. Ēkas konstrukciju un materiālu dabiskā nolietojuma, nepilnīgu konstruktīvo risinājumu, kā arī savlaicīgu uzturēšanas un remonta darbu trūkuma ietekmē vairākiem konstruktīvajiem elementiem ir radušies dažādas pakāpes bojājumi.

Lai panāktu apsekotās ēkas pilnīgu atbilstību Būvniecības likumā noteiktajām prasībām un nodrošinātu ēkas ilgtspējīgu eksploatāciju, pēc iespējas drīzāk veicami pasākumi, kas sevī ietver būvkonstrukciju nepilnību novēršanu un bojāto un/vai nolietoto konstruktīvo elementu nomainīšanu, remontu vai pastiprināšanu. Darbi veicami saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātu un akceptētu būvniecības ieceres dokumentāciju.

5.2.2. punktā ir uzskaitīti primāri veicamie uzturēšanas pasākumi konstruktīvo elementu bojājumu attīstības iespējamai mazināšanai un/vai potenciālās bīstamības novēršanai.

5.2.3. punktā ir uzskaitīti konstruktīvie un citi pasākumi, kuru realizēšana ilgtermiņā nepieciešama ēkas atbilstības nodrošināšanai Būvniecības likuma 9. panta prasībām.

5.2.2. Primāri veicamie pasākumi konstruktīvo elementu bojājumu attīstības mazināšanai.

1. Veikt jumta seguma un lietussūdens novadsistēmas tīrīšanu.
2. Līdz jumta seguma nomainīšanai nepieciešams veikt pasākumus esošā jumta seguma hermētiskuma nodrošināšanai.
3. Novērst lietussūdens izplūšanu tieši pie ēkas, kur tas samitrina pamatus un ārsienas.
4. Veikt fasāžu apmetuma apdares atjaunošanu, lai izvairītos no turpmākas mitruma infiltrācijas ārsienas konstrukcijā un nepasliktinātu fasāžu tehnisko stāvokli. Veicamajos darbos primāri jāietver cokola un durvju ailu malu remonts bojājumu vietās.
5. Starpstāvu kāpnes nepieciešams aprīkot ar margām, atbilstoši būvnormatīvu prasībām.

5.2.3. Pasākumi ēkas atbilstības Būvniecības likuma 9. panta prasībām nodrošināšanai ilgtermiņā.

1. Detalizētas informācijas iegūšanai par nesošajās sienās konstatēto plaisu attīstības dinamiku ieteicams veikt raksturīgo plaisu monitoringu vismaz 1 gadu garumā. Ja plaisu atvēršanās neturpināsies, plaisas sienās nepieciešams rūpīgi iztīrīt un aizpildīt visā dziļumā zem spiediena ar remonta sastāvu. Ja saskaņā ar monitoringa rezultātiem tiks konstatēta plaisu atvēršanās turpināšanās, izstrādājama rīcības programma paredzamajiem pasākumiem ēkas būvkonstrukciju deformāciju attīstības novēršanai.

2. Veikt esošā azbestcements lokšņu jumta seguma nomaiņu pret mūsdienu prasībām atbilstošu, vieglu un ilgmūžīgu seguma materiālu (piemēram, metāla valcprofila loksnes). Līdz jumta seguma nomaiņai nepieciešams veikt pasākumus esošā jumta seguma hermētiskuma nodrošināšanai. Seguma nomaiņas laikā jāizvērtē jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis un nepieciešamības gadījumā jāveic jumta nesošās konstrukcijas remonts vai pastiprināšana, nodrošinot konstrukciju atbilstību slodžu uzņemšanai saskaņā ar spēkā esošo būvnormatīvu prasībām.
3. Pēc jumta seguma atjaunošanas ir jāatjauno arī lietuss ūdens notekreņu un notekcauruļu sistēma. Notekcauruļu izvadus ir vēlams pievienot pazemes lietuss ūdens savākšanas kolektoram. Apsektās ēkas apkārtnē ja tāda nav, tad var izbūvēt lokālus drenāžas tīklus ar perforētām caurulēm, kas novadītu lietuss ūdeni no ēkas perimetra, un nodrošinātu tā iesūcināšanu gruntī, vai novadītu uz meliorācijas novadgrāvi.
4. Ieteicams izbūvēt cieta seguma aizsargapmali gar ēku (posmos, kur apmale nav izveidota).
5. Veikt ārsienās izlauzto atvērums aizmūrēšanu.
6. Dubult -T profila tērauda sijas attīrīt no korozijas, atjaunot krāsojumu.
7. Atjaunot telpu iekšējo apdari.
8. Ēkas energoefektivitātes rādītāju uzlabošanai ieteicams veikt sekojošus pasākumus:
 - a. veco koka logu un ārdurvju nomaiņu pret mūsdienu prasībām atbilstošiem, energoefektīviem ailu aizpildījumiem;
 - b. bēniņu pārseguma esošā siltumizolācijas aizbēruma izvākšanu un mūsdienu prasībām atbilstoša siltumizolācijas slāņa ierīkošanu; bēniņu telpā jāparedz pietiekama vēdināšana, kas nodrošina, lai bēniņu telpas temperatūras atšķirība no āra gaisa temperatūras gada aukstajos mēnešos nebūtu lielāka par +2...4 °C; darbu laikā veicama bēniņu pārseguma konstrukciju novērtēšana, pilnībā detalizēti apsekojot pārsegumu konstrukcijas un precizējot to ģeometriskos raksturlielumus un tehnisko stāvokli. Nepieciešamības gadījumā veicams bojāto koka siju remonts, pastiprināšana vai nomaiņa;
 - c. pamatu siltināšanu;
 - d. ārsienas siltināšanu, izvēloties piemērotāko siltumizolācijas izbūves risinājumu un materiālu.

Tehniskā apsekošana veikta 2025.gada 24. septembrī.

Armands Dzenis, LBS sertifikāts Nr. 4-06142

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

*DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Piezīme. Informācija par reglamentēto sfēru būvspeciālistu sertifikāciju ir pieejama Būvniecības informācijas sistēmas Būvspeciālistu reģistrā. Informācija par nereglamentētās sfēras (tehniskā apsekošana) būvspeciālistu sertifikāciju ir pieejama Latvijas Būvinženieru savienības mājaslapā.