

Daugiabutis gyvenamasis namas Mozūriškių g. 8, Vilniuje statybos projektas

PROJEKTO TECHNINIS APRAŠYMAS

Pastato energetinė klasė	• A ++
Pamatai	• Poliniai-gelžbetoniniai.
Sienos	• Pastato rūsio laikančios sienos – g/b sienos. • Pastato 1 a., 2 a., 3a., 4a laikančios sienos – mūrinės ir (arba) monolitinės sienos 250 mm storio.
Fasadai	• Pastato išorės sienos apšiltintos neoporu/putų polistirolu atitinkantis A++ energetinio naudingumo klasės reikalavimus, padengtos klinkerio plytelėmis ir dekoratyviniu struktūriniu tinku.
Stogas	• Stogo denginys – surenkamos gelžbetonio plokštės, galimi monolitiniai ruožai. • Sutapdintas (dviejų sluoksnių bituminė danga), apšiltintas EPS neoporas ir akmens vata, lietaus nuvedimo sistema vidinė, įlajos šildomos. • Visi parapetai apšiltinti, hidroizoliuoti, apskardinti.
Perdangos ir grindys	• Tarpaukštinės perdangos iš surenkamų gelžbetonio plokščių, visame plote įrengtas betoninis išlyginamasis pagrindas su garso ir šilumos izoliaciniais sluoksniais.
Pertvaros	• Pertvaros Tarp butų 250 mm silikatinių mūro blokelių, iš išorės tinkuotos. • Pertvaros Tarp butų ir laiptinių: - 250 mm silikatinių mūro blokelių iš išorės tinkuotos. • Atitinka C akustinę komforto klasę. • Pertvaros Butų viduje: 50 mm, sąlytyje su san. mazgais 75 mm atitvarinės sienos iš metalo profilių karkaso su vatos užpildu, bei 2 sl. gipso kartono konstrukcijų. Gyventojų patogumui, dėl būsimų komunikacijų išvedžiojimo (elektra ir kt.), gipso kartono pertvaros įrengiamos prisukant po vieną sl. iš abiejų pusių, antras gipso kartono sl. paliekamas buto patalpose, kurį buto savininkas turės prisukti savo jėgomis atliekant buto įrengimą.
Lubos	• Surenkamos gelžbetonio plokštės, galimi monolitiniai ruožai, netinkuojamos. Plokštėse paliekamos gamyklinės ertmės - skylės drėgmės pasišalinimui.



Langai	• PVC langai, trijų stiklų paketas su selektyviniu stiklu. Langai montuojami su specialia garo izoliacine plėvele iš vidaus ir vėjo izoliacine plėvele iš lauko, užtikrinant sandarumą bei ilgaamžiškumą. • Vidinės palangės – neįrengiamos. Išorinės palangės - skardinės.
Durys	• Įėjimo į butus durys „šarvo“ tipo – apdaila medžio dulkių plokštė su PVC plėvele.
Balkonai ir terasos	• Balkonai iš surenkamos g/b plokštės, pagrindas betonas (gamyklinė užtrinta balkono plokštė) turėklai iš saugaus stiklo arba metaliniai dažyti pagal projektą . Atitvaros tarp butų, matinis stiklas . Balkono slenkstis skardinis. • 1 a. terasos (vidiniai kiemeliai) išklotos trinkelėmis, atitvaros tarp butų – matinis stiklas. 1 a. butų vidiniai kiemeliai atitverti augalais pagal apželdinimo projektą. • 4 a. terasos - grindų apdaila iš terasinių lentų turėklai metaliniai, dažyti. • Balkonuose įrengiamas šviestuvas ir lauko rozetė.

KOMUNIKACIJOS

Šildymas	• Visų gyvenamosios komplekso dalies patalpoms projektuojamas šildymas ir karštas buitinis vanduo iš miesto tinklų. Šildymo ir karšto vandens skaitikliai montuojami laiptinėse esančiose kolektorinėse spintose. Bendros patalpos šildomos elektriniais radiatoriais. • Butuose (tame tarpe san. mazguose) įrengiamas grindinis šildymas ir kolektoriaus spinta. Kolektoriaus spintoje atvedamas el. maitinimas, įrengiamas reguliuojamas kolektorius, automatiniai nuorintojai, išleidėjai, uždaromoji armatūra. Savo jėgomis ir sąskaita Pirkėjas įrengia automatines pavaras, pavarų valdymo blokus bei termostatus skirtus reguliuoti kiekvieną kambarį atskirai.
Vandentiekis/nuotekos	• Buitinės kanalizacijos stovai įrengiami iš garsą izoliuojančių vamzdžių. Nuotekų vamzdžiai privedami iki projekte numatomų san. prietaisų, san. mazge ir virtuvės zonoje. • Patalpose įrengiami šalto ir karšto vandentiekio vamzdynai. Vamzdžiai su aklėmis arba padaromas žiedas pagal projektą privedami iki projekte numatomų san. prietaisų san. mazge ir virtuvės zonoje (vamzdžiai i sieną neįleidžiami). Nuotekų išvadai iškilę virš grindų lygio, į sieną nemontuojami (vamzdžiai i sieną neįleidžiami). • Santechniniai prietaisai ir prietaisinės alkūnės nestatomi. Vamzdynų pajungimą prie prietaisų atlieka Pirkėjas. • Patalpų karšto ir šalto vandens skaitikliai įrengiami laiptinėse esančiose kolektorinėse spintose. • Karštas vanduo tiekiamas iš miesto tinklų. • Karšto vandens recirkuliacija numatyta tik stovuose. • Pastatas sujungiamas su centrine miesto buitinių ir lietaus kanalizacijos sistema. • Vandentiekis prijungtas prie miesto magistralinių tinklų. Įrengiami šalto vandens įvadiniai skaitikliai visam pastatui.



Vėdinimas ir rekuperacinė sistema	• Oro paėmimas numatytas fasade, kurį iki projektinės rekuperatoriaus vietos įrengia Pardavėjas. • Oro šalinimas numatytas san. mazge per oro šalinimo kanalą, kurią įrengia Pardavėjas. Oro išmetimo vamzdį nuo šachtos iki projektinės rekuperatoriaus vietos savo sąskaita ir jėgomis įrengia Pirkėjas. • Buto vidaus oro padavimo bei ištraukimo vamzdynus ir triukšmo slopintuvus įsigyja ir įsirengia Pirkėjas savo sąskaita ir jėgomis. • Oro tiekimo/šalinimo įrenginį (rotacinį rekuperatorių) ir triukšmo slopintuvus Pirkėjas įsigyja ir įsirengia savo sąskaita ir jėgomis. • Gartraukis virtuvėje galimas tik recirkuliacinis su angliniais filtrais, kurį savo jėgomis įsigyja ir įsirengia buto Pirkėjas. Griežtai draudžiama prie vėdinimo įrenginių/stovų prijungti atšaką į gartraukį.
Oro kondicionavimo sistema	• Įrengiami kondicionavimo vamzdynai bei elektros ir silpnų srovių laidai, paliekant išvestus galus bute, parkinge ir ant pastato stogo (vienas išorinis ir vienas vidinis blokai) Pirmo ir antro aukšto išoriniai blokai montuojami parkinge, kitu aukštų išoriniai blokai montuojami ant stogo. Vidinius bei išorinius kondicionavimo blokus įsirengia buto pirkėjas pagal reikalavimus (techninė dokumentacija pridedama prie Pagrindinės sutarties).
Elektros tinklai	• Patalpoje įrengiamas elektros skydelis (įvadas 11 kW) su automatais: 1. Buto apšvietimas, skambutis; 2. Ryšių skydas; 3.Buto šildymo sistema; 4.Rekuperatorius; 5. Kondicionavimo sistema.. Patalpoje sumontuojamas vienas elektros lizdas, vienas šviesos šaltinis ir vienas jungiklis, laidas skambučiui su mygtuku. Buto vidaus elektros instaliacija neįrengiama.
Silpnosios srovės/saugumas	• Patalpoje įrengiamas įvadinis ryšių skydelis su elektros rozete. • Įrengiama pasikalbėjimo / durų atidarymo video sistema susieta su laiptinės lauko durimis (laiptinėse bendra kamera ir kiekviename bute įrengiama video atidarymo kamera su atidarymo funkcija arba nuotolinė mobiliuoju įrenginiu valdoma pasikalbėjimo ir durų atidarymo sistema). • Kiekvienoje namo aukšto laiptinėje pastatoma silpnų srovių tinklo komutacinė dėžė, nuo šios dėžės į patalpos silpnų srovių tinklo paskirstymo dėžutę įrengiami vamzdeliai silpnųjų srovių kabeliams. Pajungimo darbus po abonentinės sutarties pasirašymo atlieka paslaugos tiekėjas. • Butuose numatomi autonominiai dūmų davikliai (prie lubų davikliai nemontuojami, perduodami Pirkėjui notarinio sandorio metu). • Įrengiama teritorijos perimetro vaizdo stebėjimo sistema.



LAIPTINIŲ, BENDRŲJŲ PATALPŲ APDAILA

Laiptinė	• Surenkami gelžbetoniniai laiptai. • Sienos dažytos arba tinkuotos dekoratyviniu tinku. • Lubos akustinės, dažytos, dalinai pakabinamos. • Metaliniai dažyti turėklai. • Laiptų pakopų paviršius – betonas.
Koridoriai	• Grindys – akmens masės plytelės. • Sienos – dažytos arba tinkuotos dekoratyviniu tinku. • Lubos – dalinai pakabinamos, akustinės, dažytos. • Bendrasis apšvietimas su judesio davikliais.
Įėjimas, bendros patalpos	• Sienos – dažytos arba tinkuotos dekoratyviniu tinku, grindys – akmens masės plytelės. Lubos – dalinai pakabinamos, akustinės, dažytos. • Bendrasis apšvietimas su judesio davikliais.
Rūsio (parkingo) įrengimas	• Grindys – šlifuotas betonas • Netinkuotas mūras. • Įrengta virštinkinė elektros instaliacija, sumontuotas bendras apšvietimas su judesio davikliais. • Bendroms patalpoms įrengta atskira elektros apskaita, apšvietimas. • Parkinge suprojektuota – elektromobiliams 60 vietų, jungimas prie butų į bendrą galios poreikį neįskaičiuotas. • Nuo paskirstymo skydo iki kiekvienos numatytos parkavimo vietos nutiestas 5x6 mm2 kabelis, montuojamas trifazis kištukinis lizdas 16A. Pirkėjas savo lėšomis gali įsirengti elektromobilio įkrovimo stotelę per buto apskaitą, naudojant esamą buto galią.
Dviračių saugyklos	• Sienos – netinkuotas mūras arba monolitinis g/b. • Sumontuotos durys. • Šviestuvas, jungiklis, judesio daviklis.
Aplinka	• Pėsčiųjų takai – betoninės trinkelės. • Įrengiama veja, vaikų žaidimų aikštelė. • Teritorija apšviesta. • Teritorija aptverta 90 cm aukščio tvora su varteliais. • Įrengiama teritorijos perimetro vaizdo stebėjimo sistema.



NAUDINGA ŽINOTI

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos statybų įstatymu garantinius statinio statybos darbų defektus įsipareigojame taisyti 5 metus, vamzdynų, konstrukcijų ar kitus paslėptų statinio statybos darbų elementų defektus – 10 metų.

Sienų įtrūkimai	• Pirkėjas informuojamas ir sutinka, kad vertikalios sienų siūlės kampuose ar plokštumoje gali turėti įtrūkimų, kurie atsiranda per pirmuosius 5 metus. Įrengiant apdailą reikia įrengti deformacines siūles, kur jungiasi dvi skirtingos medžiagos (pvz. gipsas ir mūras).
Drėgmė butuose	• Vykdydamas buto apdailos darbus Pirkėjas privalo vadovautis teisės aktais ir užtikrinti, kad apdailos darbų metu vyktų mechaninis arba natūralus patalpų vėdinimas, kad nesikauptų drėgmė ir neatsirastų pelėsis.
Langų reguliavimas	• Langų reguliavimas atliekamas būsto apžiūros iki pasirašant Pagrindinę (notarinę) pirkimo – pardavimo sutartį metu, užfiksuojant defektus būsto apžiūros akte. Kiekvienas papildomas meistro iškvietimas yra apmokamas buto savininko, išskyrus tuos atvejus, kai reguliavimas reikalingas dėl langų gamybos defekto (garantija mechanizmams suteikiama tiek, kiek suteikia gamintojas). Rangovo kontaktai nurodyti prie dokumentų, kuriuos gyventojas gauna USB laikmenoje, pasirašęs notarinę sutartį.
Durų defektai ir reguliavimas	• Pagal iškvietimą vieną kartą durų reguliavimą atlieka duris sumontavęs rangovas. Garantinius darbus (garantija mechanizmams suteikiama tiek, kiek suteikia gamintojas) atlieka rangovas tiesiogiai su juo susiderinus laiką. Rangovo kontaktai nurodyti prie dokumentų, kuriuos gyventojas gauna USB laikmenoje, pasirašęs notarinę sutartį.
Sanitariniai prietaisai	• Draudžiama visose sienose įrengti angas vamzdžiams ar kitoms komunikacijoms. Leidžiama vedžioti ir įrengti tinko sluoksnyje.
Pakeitimai butuose	• Pirkėjas turi teisę keisti buto vidinių pertvarų išdėstymą, sanitarinių prietaisų vamzdynų vietos/sprendinių keitimą (pvz. vietoj numatytos vonios keičiant į dušą). Už šių pakeitimų atlikimą (įskaitant irkitas namo patalpas) bei to apsekoje atsiradusius defektus ir jų šalinimą atsako buto savininkas ir šiems darbams garantija netaikoma. • Laikančių konstrukcijų tarp butų/patalpų, laiptinių bei lauko sienų išdėstymo plano keitimas yra draudžiamas.
Drėgmė dviračių saugyklos	• Dviračių saugyklos nešildomos, mikroklimatas nereguliuojamas. Pardavėjas informuoja Pirkėją, kad dviračių saugyklos dėl padidinto drėgmės kiekio gali būti netinkami tam tikrų daiktų (neatsparių drėgmei) saugojimui.
Gerbūvio priežiūra	• Bendro naudojimo teritorijoje veją ir augalus prižiūri namo administratorius, o individualiuose sklypuose (bus priskirta butui) veja ir augalais asmeniškai rūpinasi kiekvienas savininkas. Gerbūvis bus pilnai sutvarkytas, veja ir augalai apželdinti pilnai įvykdžius projektą.



Pastato priežiūra	• Pasirašydamas Pagrindinę būsto įsigijimo sutartį Pirkėjas pasirašo sutartį su pastatą administruojančia įmone. Įsipareigojimai galioja tol, kol namo gyventojų balsų dauguma nepasirenkama kito administratoriaus.
Laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų valymas	• Laiptinė ir kitos patalpos valomos periodiškai pagal sudarytą grafiką. Už valymo kokybės kontrolę atsakingas namo administratorius. Valymo periodiškumą pakeisti (paretinti ar padažninti) galima daugumos laiptinės gyventojų prašymu namo administratoriui.
Statybinių atliekų išvežimas	• Namo butų vidaus apdailos įrengimo metu pagal poreikį yra užsakomi konteineriai statybinių atliekų surinkimui ir išvežimui. Ši paslauga yra teikiama ribotą laiką namo administratoriaus užsakymu ir yra apmokama pagal faktines išlaidas.
Elektra	• Numatyta atskira pastato bendro naudojimo patalpų ir kiekvieno būsto elektros apskaita.
Garantinis aptarnavimas ir garantinių darbų atlikimo terminai	• Defektus gyventojas registruoja vidinėje neatitikimų šalinimo programėlėje „EINPIX“ (prie kurios prisijungimo nuorodą gauna el. paštu pasirašęs notarinę sutartį). Defektų šalinimo terminas nustatomas kiekvienu atveju individualiai. **Skatiname skirti laiko ir susipažinti su šio dokumento informacija, kad defektus registruotumėte tikslingai!**

PASTABA: Techniniame aprašyme pateikiami preliminarūs duomenys, kurie gali būti keičiami ar tikslinami projektavimo ar statybos metu dėl reikalingų ir būtinų konstruktyvinių ir/ar inžinerinių sistemų sprendinių tikslinimo.