




Projektavimo paslaugų su/be rangos darbais techninės užduoties parengimas bei taisytinos vietos

UAB „A-Z PROJEKTAI“

RENATAS ZINKEVIČIUS

2024-04-24



Teisiniai pagrindai

- LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO
 - ĮSAKYMAS
 - **DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTAVIMO IR RANGOS DARBŲ SPECIFIKACIJŲ IR TECHNINIŲ UŽDUOČIŲ SUDARYMO METODINIŲ REKOMENDACIJŲ PATVIRTINIMO**
 - 2013 m. spalio 1 d. Nr. D1-721
 - Vilnius

III. TECHNINIŲ UŽDUOČIŲ SUDARYMAS

7. Rekomenduojama naudotis techninės užduoties struktūra, pateikta techninės užduoties pavyzdyje Rekomendacijų 10 priede.

8. Pildant techninę užduotį, turi būti atsižvelgta į Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plane numatytas namo atnaujinimo (modernizavimo) priemones, namo ypatumus (namo techninę būklę).

I. Bendra informacija apie pirkimo objektą.

- **Pavadinimas nurodomas** statinio projekto (toliau – Projekto) **antraštiniame lape, Projekte, statybą leidžiančiame dokumente, statybos užbaigimo dokumentuose.**
- **Pavadinimą sudaro** statinio (patalpos) pagrindinė naudojimo paskirtis, adresas, Projekto rūšis. *Vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“*

Daugiabučio namo NR. 1, atnaujinimo (modernizavimo) projektas *(statinio pagrindinė naudojimo paskirtis, adresas, Projekto rūšis)*

I. Bendra informacija apie pirkimo objektą. Projekto rūšys.

- 7. Yra šios statinio statybos rūšys [5.1]:
- 7.1. naujo statinio statyba;
- **7.2. statinio rekonstravimas;**
- 7.3. statinio remontas:
- **7.3.1. statinio kapitalinis remontas;**
- **7.3.2. statinio paprastasis remontas;**
- 7.4. statinio griovimas.

Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys,, (*Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-11-01).*)

I. Bendra informacija apie pirkimo objektą. Projekto rengimo etapas.

- Projekto rengimo etapas:
 - techninis projektas (pirmas iš dviejų etapų),
 - darbo projektas (antras iš dviejų etapų),
 - **techninis darbo projektas (vieno etapo projektas),**
 - supaprastintas projektas (vieno etapo projektas).

II. Projektavimo paslaugų apimtis, trukmė (I)

- Projekto dalys nustatomos atsižvelgus į projektuojamo statinio specifiką (*vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“*)

Bendroji	
sklypo sutvarkymas (sklypo planas)	apsauginės signalizacijos
architektūrinė	gaisro aptikimo ir signalizavimo
konstrukcijų	procesų valdymo ir automatizacijos
vandentiekio ir nuotekų šalinimo	šilumos gamybos ir tiekimo
šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo	gaisrinės saugos
dujotiekio	pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimo
elektrotechnikos	statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo

II. Projektavimo paslaugų apimtis, trukmė (II)

Vadovaujantis „Pastatų projektavimo paslaugų užsakymai per CPO LT elektroninį katalogą“

- [A] Būtinai atlikti tyrimai;
- [B] Projektinių pasiūlymų rengimas;
- [C] Paraiškų prisijungimo ir specialiosioms sąlygoms gavimas;
- [D] Techninio darbo projekto rengimo užsakymas (kai projektavimas vykdomas vienu etapu);
- [E] Statinio projekto vykdymo priežiūros paslaugos.

II. Projektavimo paslaugų apimtis, trukmė (III)

- Paslaugų Teikėjui pateikiamos dokumentų, reikalingų statinio (-ių) projektui parengti, kopijos (šių dokumentų kiekis priklauso nuo statinio paskirties, statybos vietos, sudėtingumo ir kt.).
- Perkančioji organizacija aiškiai nurodo, kuriuos reikalingus dokumentus pateiks pati, o kuriuos turės gauti paslaugos teikėjas.

(vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“)

8.1. užsakovo Projektuotojui pateikiami dokumentai:

- 1. projektavimo Techninė užduotis;
- 2. statinio kadastrinių matavimų ir teisinės registracijos Nekilnojamojo turto registre dokumentai;
- 3. pastato energinio naudingumo sertifikatas iki namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo;
- 4. investicijų planas;
- 5. specialieji architektūros, paveldosaugos reikalavimai, prisijungimo sąlygos;

Statinio kadastrinių matavimų (KB) ir teisinės registracijos Nekilnojamojo turto registre dokumentai;

- KB - pilnos apimties;
- KB - atitinkanti realią situaciją (su esamais pakeitimais);
- Nekilnojamojo turto Registro duomenų bazės išrašas (sklypo);
- Nekilnojamojo turto Registro duomenų bazės išrašas (pastato);
 - nustatytas turto administravimo faktas;
 - aktualus (ne senesnis, nei 1 metai);
- Butų (patalpų) sąrašas pastate;
 - aktualus (ne senesnis, nei 1 metai);
 - nenuasmenintas sąrašas;

Investicijų planas ir EN sertifikatas;

- Pilnos apimties, nenuasmenintas ir pasirašytas visų institucijų;
- Balsavimo protokolas su dalyvių sąrašu (nenuasmenintas);
- Balsavimo biuleteniai su dalyvių sąrašu (nenuasmenintas);
- Energetinis naudingumo sertifikatas (prieš atnaujinimą modernizavimą);

Specialieji architektūros, paveldosaugos reikalavimai, prisijungimo sąlygos

- Miesto (kvartalo) architektūrinė vizija;
- Specialieji architektūros reikalavimai;
- Paveldosaugos (KVAD) reikalavimai;
- Spec. prisijungimo sąlygos;

Statybos priemonės pagal suderintą investicijų planą (I)

- Šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas;
- Atsinaujinančių energijos šaltinių įrengimas;
- Ventiliacijos ir rekuperacijos sistemų pertvarkymas, keitimas ar įrengimas;
- Stogo ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas;
- Fasado sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą ir nuogrindos sutvarkymą;
- Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą;
- Bendrųjų patalpų lauko durų ir tambūro durų keitimas;

Statybos priemonės pagal suderintą investicijų planą (II)

- Įėjimo laiptų remontas ir pritaikymas neįgaliųjų poreikiams (panduso įrengimas);
- Butų ir kitų patalpų langų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus;
- Bendrojo naudojimo patalpose esančių langų keitimas;
- Bendrojo naudojimo elektros inžinerinių sistemų atnaujinimas;
- Buitinių nuotekų sistemos atnaujinimas ar keitimas;
- Geriamo vandens sistemos atnaujinimas ar keitimas;
- Laidinių paprastasis remontas;

Statybos priemonės pagal IP

1. Cokolio ir rūsio perdangos šiltinimas:

- Cokolio šiltinimo įgilinimas į gruntą 0,6 – 1,2 m;
- Cokolio antžeminės dalies apdaila;
- Nuogrinda aplink pastatą;
- Rūsio perdangos ir šiltų rūsio patalpų besiribojančių su šaltomis patalpomis šiltinimas;

Statybos priemonės pagal IP

2. Fasadų šiltinimas:

- Prieš rengiant IP turėtų būti gaunamos paveldosaugos ir architektūros sąlygos;
- Fasado apdaila (medžiagiškumas) ir spalviniai sprendiniai;
 - tinkuojamas fasadas (plonasluoksnis tinkas, plytelės ir t.t.);
 - vėdinamas fasadas (akmens masės ar keraminės plytelės, fibrocementinės, HPL ar aliuminio kompozito plokštės ir t.t.);
- Išorinių sienų šiltinimas balkonuose;

Statybos priemonės pagal IP

3. Stogo ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas:

- Plokštieji (sutapdinti) stogai;
 - dažniausiai naudojamos medžiagos – EPS 80 + mineralinė vata;
 - parapetų ir vėdinimo kaminėlių paaukštinimas;
 - įlajų keitimas ir persipylimo angų įrengimas;
 - įrengiant saulės elektrines būtina sustiprinti bituminės dangos sluoksnį;
 - papildomai įrengti židinių kaminai;
 - techniniai aukštai;

Statybos priemonės pagal IP

3. Stogo ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas:

- Šlaitiniai stogai;
 - medinių konstrukcijų būklė;
 - stogo dangos medžiaga;
 - stogo šlaitų ar perdangos šiltinimas;
- Mažo nuolydžio stogai;
 - su techninėmis palėpėmis;
 - perdangos šiltinimas;

Statybos priemonės pagal IP

3. Stogo ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas:

- Perdangos šiltinimas;
 - palėpių ir techninių aukštų išvalymas;
 - sienų besiribojančių su šiltomis patalpomis apšiltinimas;
 - fekalinės kanalizacijos stovų iškėlimas virš stogo dangos;
 - bendras pastogės vėdinimo angų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 1:500 pastogės grindų ploto;

Statybos priemonės pagal IP

4. Butų ir kitų patalpų langų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus:

- individuali priemonė;
- privalomai keičiami tik seni mediniai langai (B klasė - $1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$);
- pastato sandarumo testas;
- A klasė - keičiami visi langai $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$;
- langų montavimo vieta;

Statybos priemonės pagal IP

5. Bendrojo naudojimo patalpose esančių langų keitimas:

- laiptinių langų keitimas;
 - keičiami visi nepakeisti seni langai;
 - langų montavimo vieta;
 - varstomi viršutiniai langai;
- rūšio langų keitimas;
 - langų montavimo vieta;
 - varstomi su orlaidėmis;
 - armuoto stiklo paketai;

Statybos priemonės pagal IP

6. Bendrųjų patalpų lauko durų ir tambūro durų keitimas:

- rengiant IP įvertinti ar esamos durys atitinka keliamus reikalavimus;
- durų montavimo vieta ir konstrukcija;
- durų užrakto tipas;
- tambūro durys privalomos;

Statybos priemonės pagal IP

7. Įėjimo laiptų remontas ir pritaikymas neįgaliųjų poreikiams (panduso įrengimas):

- aikštelių ir laiptų padengimas neslidžiomis betoninėmis plytelėmis;
- patekimas prie lauko durų pritaikomas žmonėms su judėjimo negalia;
- turėklų ir panduso įrengimas;
- siūlymas pastatuose su liftais patekimą į liftą formuoti tiesiogiai iš lauko;

Statybos priemonės pagal IP

8. Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą:

- balkonų stiklinimas pagal vieningą projektą;
 - nuo perdangos iki perdangos;
 - nuo balkono aptvaro iki perdangos;
- šiltos PVC ar šaltos aliuminio konstrukcijos;
- balkonų ar lodžijų įstiklinimo konstrukcija;
 - minimalus aptvaro aukštis iki atviros dalies 1,1m nuo balkono perdangos plokštės;
 - balkonų stiklinimo praplatinimai;
- balkonų stiklinimo spalva;
- gaisriniai reikalavimai virtuvių langams (esantiems balkonuose);

Statybos priemonės pagal IP

8. Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą:

- esamų balkonų konstrukcijų stiprinimas;
 - aptvarų ir jų tvirtinimo stiprinimas;
 - balkonų plokščių remontas;
 - papildomų konstrukcijų įrengimas;
- balkonų platinimas;

Statybos priemonės pagal IP

9. Šilumos punkto modernizavimas ar keitimas:

- šilumos punkto nuosavybė („išpirkimas“);
- modernizavimas ar keitimas nauju;
 - modernizuojant ŠP keičiami siurbliai ir vožtuvai;
 - naujo automatizuoto ŠP įrengimas;
- sublokuoti pastatai naudojantys vieną šilumos punktą;

Statybos priemonės pagal IP

10. Šildymo sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas:

- modernizuojama vienvamzdė šildymo sistema;
 - automatiniai balansiniai ventiliai;
 - termostatiniai ventiliai su reguliavimu;
 - apvadai prie radiatorių;
- įrengiama nauja dvivamzdė šildymo sistema;
 - automatiniai balansiniai ventiliai;
 - magistralinių vamzdynų ir stovų keitimas bei apšiltinimas;
 - radiatorių keitimas su termostatiniais ventiliais;
- daliklinės šilumos apskaitos sistemos įrengimas;
- atskiri ŠP kiekvienam butui su „šakotine“ dvivamzde sistema;

Statybos priemonės pagal IP

11. Vėdinimo sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas:

- vėdinimo kanalų išvalymas;
- vėdinimo kaminėlių paaukštinimas (išvedimas virš stogo dangos) ir vėjo turbinų įrengimas;
- oro pritekėjimo angos;
- kontroliuojama vėdinimo sistema;
 - oro pritekėjimas ir ištraukimas;
- individualių rekuperatorių įrengimas;
 - rekuperatoriai su šilumos atgavimu;

Statybos priemonės pagal IP

12. Vandentiekio ir nuotekų sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas:

- karšto vandens sistema;
 - magistralinių vamzdynų ir stovų keitimas bei šiltinimas;
 - balansinių ventilių įrengimas;
 - cirkuliacinio vamzdyno įrengimas (jei jo nėra);
 - rankšluosčių džiovintuvų ir jų stovų keitimas;
- šalto vandens sistema;
 - magistralinių vamzdynų ir stovų keitimas bei izoliavimas;
 - aukštuose pastatuose gaisro gesinimo vandentiekis ir spaudimo sukėlimo stotelė;

Statybos priemonės pagal IP

13. Vandentiekio ir nuotekų sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas:

- fekalinė kanalizacija;
 - stovų, magistralių ir išvadų keitimas;
 - stovų keitimas mažatriukšmiais vamzdynais;
 - alsuokliai išvedami virš šlaitinio stogo ar vėdinimo kaminėlių;
 - nemažinamas alsuoklių diametras;
 - išvadai iki pirmo šulinio;
- lietaus kanalizacija;
 - įlajų keitimas naujomis – plokščiuose stoguose;
 - stovų keitimas mažatriukšmiais vamzdynais;
 - išvadų keitimas iki pirmo šulinio (jei yra miesto lietaus kanalizacija);
 - Lietaus vandens nuvedimas nuo pastato ir infiltracinių šulinėlių įrengimas;

Statybos priemonės pagal IP

14. Bendrojo naudojimo elektros inžinerinių sistemų atnaujinimas:

- įvadinio elektros skydo modernizavimas;
- kabelių iki buto apskaitos skydelių keitimas ir įrangos modernizavimas;
- laiptinių apšvietimo atnaujinimas;
 - LED šviestuvai su judesio davikliais;
- rūsio apšvietimo atnaujinimas;
 - butų sandėliukų apšvietimas;
- žaibosaugos atstatymas ar įrengimas;
- fotovoltinės saulės modulių jėgainės įrengimas;

Statybos priemonės pagal IP

15. Laiptinių paprastasis remontas:

- laiptinių sienų remontas
 - senų dažų nuvalymas, pažeistų vietų tinkavimas, glaistymas, gruntavimas ir dažymas;
 - senų laidų pašalinimas arba sudėjimas į kanalus;
- lubų remontas;
 - senų dažų nuvalymas, pažeistų vietų tinkavimas, glaistymas, gruntavimas ir dažymas;
- grindų ir laiptų remontas;
 - grindų ir laiptų pažeistų vietų užtaisymas ir apdailos parinkimas (plytelės ar dažymas);
- laiptų turėklų ir porankių remontas;
 - turėklų paprastasis remontas, įskaitant senų dažų ir rūdžių nuvalymą, dažymą bei porankių keitimą;
- pašto dėžučių keitimas;

Statybos priemonės pagal IP

16. Gaisrinės saugos sistemų remontas:

- privaloma aukštuose pastatuose virš 26,5m;
- priemonės turi būti numatytos IP;
 - evakuacinių praėjimų atstatymas;
 - gaisro gesinimo sistemos atstatymas;
 - dūmų šalinimo sistemos atstatymas;
 - gaisrinės signalizacijos įrengimas;

Reikalavimai statinio projekto vykdymo priežiūrai

- Perkančioji organizacija nurodo apimtį ir reikalavimus statinio projekto vykdymo priežiūrai;
- Kai statinio projekto vykdymo priežiūra privaloma, numatoma statinio projekto rengėjo prievolė atlikti statinio projekto vykdymo priežiūrą. Tikslas – kontroliuoti, kad statinys būtų atnaujinamas (modernizuojamas) pagal statinio projektą ir kad būtų įgyvendinta statinio projekte sukurta statinio architektūra;
- Tam tikri veiklos pavyzdžiai:
 - lankytis statybvietyje (nurodomi laikas ir tvarka, bendras statybos terminas);
 - tikrinti, ar statinys atnaujinamas (modernizuojamas) laikantis statinio projekto sprendinių, ir apie tai įrašyti į statybos žurnalą;
 - vykdyti pastebėtų statinio projekto sprendinių klaidų ar neatitikimų taisymą;



AČIŪ UŽ DĖMESĮ!