

Dalinės apdailos aprašymas

1 ETAPAS

Pamatai	Gręžtiniai poliniai pamatai.
Pastato laikančiosios konstrukcijos	Namo laikančiosios konstrukcijos – gelžbetoninis karkasas iš kolonų ir monolitinių perdangų.
Stogas	Plokščias, apšiltintas vadovaujantis statybos normatyvinių aktų reikalavimais. Stogo danga ruloninė, su vidine lietaus vandens nutekėjimo sistema.
Išorinės sienos	Išorinės sienos – silikatinių plytų mūras su sąramomis, apšiltintas 320 mm neoporu. Sienų šiluminė varža ne mažesnė, kaip statybos techninių reglamentų reikalavimų norminė varža, užtikrinanti A++ klasės energinį efektyvumą. Sienų konstrukcija atitinka ne žemesnę išorinių atitvarų garso izoliavimo klasę kaip C pagal STR2.01.07:2003. Fasado apdaila – klinkerio plytelės, fasado dalys ties laiptinėmis ir balkonais – dažytas tinkas, stogeliai virš jėjų į pastatą – stikliniai. Fasadų apšvietimas įrengiamas virš jėjų į pastatą, šviestuvai – veikiantys nuo foto relės.
Vidinės sienos tarp butų, tarp butų ir laiptinių, holų	2x75 mm metalinio karkaso su garso izoliacija bei vienu sluoksniu gipso-kartono sluoksniu viduje ir iš abiejų pusių padengtomis dviem sluoksnių gipso-kartono plokštėmis neglaistytos, nedažytos. Siūlės neužtaisytos, paviršius neglaistytas, bendras pertvaros storis – ne mažiau nei 21,5 cm. Atitvaros tarp buto ir laiptinės ir atitvaros tarp buto ir buto atitinka ne žemesnę išorinių atitvarų garso klasę kaip C pagal STR 2.01.07:2003.



Pertvaros	Buto vidaus pertvaros tarp kambarių – 75 mm metalinis karkasas su garso izoliacija ir iš abiejų pusių padengtas vieno sluoksnio gipso-kartono plokštėmis. Siūlės neužtaisytos, paviršius neglaistytas. Bendras pertvaros storis – ne mažiau kaip 10 cm , sanitarinių mazgų – vieno sluoksnio gipso-kartono (siūlės neužtaisytos, paviršius neglaistytas).
Perdangos	Monolitas. Kambarių virš esančių kitų butų patalpų grindų konstrukcijos smūginio garso izoliavimo rodiklis turi būti ne mažesnis nei C klasė.
Lubos	Buto patalpų aukštis nuo išlyginamojo grindų sluoksnio iki perdengimo plokštės lubų ne mažiau 2,71 m. (leistina +-2cm paklaida). Pakabinamos gipso-kartono lubos neįrengiamos. Perdangos ir monolitiniai ruožai netinkuojami, vagas tarp plokščių neužtaisomos (rustai neformuojami).
Grindys	Visame buto plote įrengtas cementinis grindų išlyginamasis pagrindas. Vonios kambariuose ant betoninio išlyginamojo sluoksnio teptinė hidroizoliacija neįrengiama.
Langai	Bute įstatyti plastikinių langų rėmai, užpildyti 2 kamerų, 3 stiklų stiklo paketais, vidinis stiklas – selektyvinis. Bent vienas langas kambaryje varstomas dviem kryptimis. Šiluminė varža ir garso izoliacija atitinka statybos norminių aktų reikalavimus. Vidaus palangės nemontuojamos.
Durys	Įėjimo į butą durys „šarvo“ tipo, su dviem spynomis, priešgaisrinės butų durys su viena spyna, varčia, išoriniai apvadai – medžio dulkių plokštė, su plačiakampe akute, slenkstis – nerūdijančio plieno.
Balkonai	Gelžbetonio plokštės, nereikalaujančios papildomos hidroizoliacijos (pakankamas vandens ir šalčio atsparumas). Sumontuojami aliumininiai aptvėrimai.
Terasos	Pirmo aukšto butų terasų zonos po balkonais danga – trinkelės, kita dalis veja. Terasos aptvertos.

Bendro naudojimo patalpų apdaila

Įėjimo holas, holai prie liftų	Sienos – dekoratyvinis tinkas arba glaistytos/dažytos. Lubos – dažytos, dalinai apklijuotos akustinėmis plokštėmis. Lifto holuose grindų danga ir grindjuostės – akmens masės plytelės. Šviestuvai su LED lemputėmis – BRA tipo, veikiantys nuo judesio daviklio ir pastovaus apšvietimo, veikiantys nuo foto elemento. Prie lifto šviestuvai, veikiantys nuo judesio daviklio.
Durys	Įėjimo į pastato laiptinę durys (paradinės) – aliuminio rėmas, stiklo paketas– grūdintas ar laminuotas. Durys su elektromagnetine sklende arba magnetais, iš lauko su nelankstoma rankena, su pritraukikliu. Įėjimo į technines patalpas durys – metalinės, dažytos miltelinio būdu, rakinamos. Apskaitos nišų/spintų holuose durys – standartinių matmenų plieninės ar MDF.

Liptinė	Grindys – pakopos ir laiptų aikštelės apklijuotos akmens masės plytelėmis. Sienos – dekoratyvinis tinkas arba glaistytos/dažytos. Lubos – dažytas betonas, fragmentiškai klijuotos arba pakabintos akustinėmis plokštėmis. Šviestuvai LED tipo – veikiantys nuo judesio daviklio arba fotorelės. Turėklai laiptinėje – dažyti.
Rūsysis	Rūsio laiptų pakopos, aikštelės – gelžbetonis. Rūsio lubos – dažyta gelžbetonio plokštė. Šviestuvai ir BRA su LED lempomis – veikiantys nuo jungiklio.
Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė	Grindys – pramoninis betonas, šlifotos. Sienos, lubos – natūralus betonas/akmens vata. Požeminės automobilių stovėjimo aikštelės vartai valdomi trumpuoju skambučiu iš telefono. Skambutis yra atmetamas automatiškai.
Keleivinis liftas	Lifto apdaila – nerūdijantis plienas.

Vidaus inžineriniai tinklai

Šildymas	Centrinė šildymo sistema nuo miesto šiluminių tinklų, kuri bus paskirstyta laiptinėje į butus. Laiptinėse įrengta šildymo kolektorinė dėžutė su kiekvieno buto apskaita. Butuose įrengta šakotinė, radiatorinė šildymo sistema. Sumontuoti balti lakštiniai plieno radiatoriai su termostatiniais ventiliais šilumos kiekio reguliavimui. Butuose pirmuose aukštuose įrengiamas grindinis šildymas, komercinėse patalpose – radiatorinis šildymas. Projektuojamas (nejrengiamas) elektrinis gyvatukas san. mazgo patalpoje. Karštas vanduo ruošiamas namo šilumos punkte, įrengtas nuotolinis šilumos ir karšto vandens suvartojimo nuskaitymas.
Vėdinimas	Butuose suprojektuota galimybė įsirengti rekuperacinę vėdinimo sistemą. Visuose butuose suprojektuota viena anga oro padavimui iki projektuojamo rekuperatoriaus ir kiekvienam bute numatomas izoliuotas oro šalinimo kanalas kylantis ant stogo ir orlaidė fasade su grotelėmis oro paėmimui. Visuose butuose, išskyrus vieno kambario, virtuvės zonos oro ištraukimui įrengtas vienas atskiras (kiekvienam butui) ventiliacinis kanalas. Vieno kambario butuose rekomenduojama naudoti necirkuliacinius gartraukius su anglies filtrais. <u>Rekuperacinė sistema neįrengiama.</u>
Elektra	Pastate įrengtos projekte numatytos bendro naudojimo apskaitos: 1) Visų tech. patalpų, laiptinių, holų, namo apšvietimo ir keleivinio lifto. 2) Kiekvieno buto apskaita atskirai. Automobilių stovėjimo aikštelėje esančioje elektros skydinėje (su atskiru jėgimu iš lauko) sumontuojami apskaitos skydai su butų elektros apskaitos prietaisais, nuo kurių pajungiami butų skydeliai. Įrengiamas nuotolinis elektros skaitiklių nuskaitymas.



Buto (komercinės patalpos) viduje sumontuotas virštinkinis elektros paskirstymo skydelis (pagal galimybę – sieninėje spintoje), kuriame sumontuoti automatiniai jungikliai, relės ir kita el. įranga, pajungta elektros įtampa.

Visame pastate 3-jų kambarių butui vidutiniškai tenka 26-30 vnt. kištukinių lizdų ir jungiklių (gyvenamasis kambarys/virtuvė – 12 vnt. + 3 vnt. silpnos srovės, miegamasis 4 vnt., vaikų kambarys 3 vnt. + 2 vnt. silpnos srovės, vonia 4 vnt., koridorius 2 vnt.). Laidai iki kištukinių lizdų ir jungiklių atvedami ir sumontuojami mūrinėje sienoje arba gipso kartono pertvarose.

Butams įrengti laidai elektros skambučių mygtukams. Komercinės patalpose skambučiai nenumatyti. Sumontuotas kabelis ir montažinė dėžutė elektrinės viryklės pajungimui.

Butų san. mazguose įrengiama montažinė dėžutė elektrinio rankšluosčių džiovintuvo kištukiniam lizdui.

Transformatoriai halogeniniam apšvietimui, elektriniai gyvatukai, šviestuvai, jungikliai, kištukiniai lizdai ir kiti elektriniai prietaisai – neįrengiami.

Elektros taškų skaičius bus nurodytas kliento paketo inžineriniuose brėžiniuose.

Vandentiekis

Vandentiekis prijungtas prie miesto magistralinių tinklų. Vandentiekio vamzdynai įrengti šakotine sistema, išvedžioti iki projekte nurodytos sanitarinių prietaisų vietos. Virtuvės zonose vandentiekio vamzdynai įrengiami iki numatytų santechnikos prietaisų vietos. Vandentiekio vamzdynai mūro sienose ir tarpbutinėse gipso kartono pertvarose neįleidžiami į sienas, į gipso kartono pertvarose tarp kambarių ir san. mazgo - įleidžiami.

Santechniniai prietaisai nemontuojami.

Šiltas vanduo bus ruošiamas įrengtame šilumos punkte (šilumokaičio pagalba). Kiekvieno buto šalto ir karšto vandens apskaitos bei paskirstymas vykdomas per kolektorius laiptinėse.

Įrengtas bendras žalių zonų laistymas su atskira vandens apskaita.

Nuotekos

Įrengiami buitinių nuotekų stovai. Vamzdžiai privedami iki būsimųjų sanitarinių mazgų prietaisų pagal projektą. Siekiant užtikrinti projekcinį vamzdynų nuolydį, nuotekų vamzdynai gali būti iškilę virš išlyginamojo sluoksnio. Nuotekų vamzdynai mūro sienose ir tarpbutinėse pertvarose – neįleidžiami į sienas, į gipso kartono pertvaras tarp kambario ir san. mazgo – įleidžiami. Sanitarinių mazgų vietos keisti negalima.

Silpnos srovės

Kiekviename aukšte, laiptinėje įrengta silpnų srovių tinklų (kompiuteriniam tinklui nepriklausomiems tiekėjams, įskaitant ir skaitmeninę televiziją, telefonspynės) komutacinė rakinama spinta. Šioje spintoje talpinami paskirstymo/komutaciniai skydeliai. Bute įrengta viena silpnų srovių laidų paskirstomoji dėžutė, pasikalbėjimo-namo durų atidarymo įranga (telefonspynė). Komercinės patalpose telefonspynė nenumatyta.

Bute įrengtos silpnų srovių montažinės dėžutės, skirtos kištukiniams lizdams montuoti, bei instaliaciniai vamzdžiai iki instaliacinių dėžučių (kabeliai neinstaliuojami). Įrengtas papildomas ryšių kanalizacijos išėjimas nepriklausomam tiekėjui tiekti televizijos, internetinį ryšį. Įrengta automatizuota visų šilumos skaitiklių duomenų nuskaitymo/surinkimo/perdavimo sistema.

Aplinkos sutvarkymas

Šaligatvių ir privažiavimų kieme danga – trinkelės. Apželdinimas: įrengiama vaikų žaidimo aikštelė, suoliukai, šiukšlių dėžės, kiemų apšvietimas.

Bendri reikalavimai

Įvertinant tai, jog likutinė statinio statybos drėgmė pasišalina ne anksčiau kaip per pirmuosius jo eksploataavimo metus, o pilną patalpų apdailą ir įrangą atlieka Pirkėjas, todėl:

1. Kad būtų užtikrintas likutinės statybinės drėgmės šalinimas, Pirkėjas privalo vėdinti ir kitais įmanomais būdais išdžiovinti jam perduotas patalpas.
2. Priklausomai nuo patalpų Pirkėjo pasirinktos konstrukcijų apdailos ir technologijos, dėl konstrukcijų masės ir paviršių įdrėkimo/išdžiovinimo laipsnio atsakingas Pirkėjas.
3. Pirkėjo priimtose patalpose draudžiama ardyti namo ir patalpų sienas, perdangas, grindis ir pertvaras, įrengti jose nišas, angas, nuimti arba pakeisti sumontuotus šildymo prietaisus, atlikti kitus veiksmus, įtakojančius statinio ir jo konstrukcijų kokybės žeminimą.
4. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtas vandentiekio, kanalizacijos, vėdinimo, šildymo sistemas. Prieš pradėdamas vandentiekio ir nuotekų prietaisų montavimą patalpose, Pirkėjas privalo įsitikinti, ar uždaryta patalpas maitinančiojo vandentiekio sklendė, kuri įrengta laiptinės nišoje ties skaitikliu.
5. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtą priešgaisrinę signalizacijos sistemą: demontuoti daviklius, instaliacinius laidus, keisti daviklių vietas ir t. t.
6. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtą telefonspynę (domofoną): demontuoti ragelį, instaliacinius laidus, keisti telefonspynės vietą ir t. t.

Pardavėjas neatsako už patalpų/namo defektus, jei Pirkėjas nevykdo šių nurodytų reikalavimų.

Pardavėjas reikalauja iš Pirkėjo padengti visas Pardavėjo išlaidas, patirtas dėl papildomų darbų/defektų šalinimo atlikimo, jei tokie darbai/defektai atsirado dėl to, kad Pirkėjas nevykdė šių nurodytų reikalavimų.

Kita

Patalpų perdavimo Pirkėjui metu Pardavėjas turi teisę pilnai neužbaigti šių darbų:

1. Bendro naudojimo patalpų galutinė apdaila ir įrengimas (sienų/lubų dažymas, šviestuvų, šildymo prietaisų ir judesio daviklių/jungtukų montavimas, turėklų porankiai, pašto dėžutės, domofonai, parkavimo vietų numeracija, priešgaisrinių skydų montavimas, ir kt., kas, Pirkėjams atliekant patalpų apdailą, gali būti sugadinta dėl medžiagų transportavimo laiptine ar nebus užtikrinamas montuojamų medžiagų/gaminių/dirbinių saugumas).
2. Galutinis aplinkotvarkos įrengimas;
3. Lifto paleidimas.
4. Statytojas turi teisę vienašališkai, be Pirkėjo sutikimo, teisę keisti NAMO / BUTO / TURTO architektūrinius, technologinius sprendinius bei medžiagiškumą.

Visi šie aukščiau išvardinti darbai bus atlikti tuo laikotarpiu, kuomet Pirkėjai vykdys pilną Patalpų apdailą, ir bus pabaigti Pardavėjo iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti dienos sutartyje nustatytu laiku.