

**UŽSAKOVAS:** MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJA

**RANGOVAS:** UAB „EKSPERTIKA“

**SUTARTIS:** NR. SE24-04/06 (S-3129/2024)

**OBJEKTAS:** PASTATAS-MOKYKLA 1C1p (UNIK. NR.  
1892-7000-6020 SEMINARIJOS G. 2B,  
MARIJAMPOLĖS M.

**DALIS** TECHNINĖS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS



**DIREKTORIUS**

J. Karpavičius

**NKPA SPECIALISTAS**

M. Mažeika  
(kvalifikacijos atestato Nr.0055)

2024  
KAUNAS

Dėl pastato-mokyklos (unik. Nr. 1892-7000-6020)  
Seminarijos g. 2B, Marijampolėje  
laikančiųjų konstrukcijų techninės būklės įvertinimo

## STATINIO TECHINĖS BŪKLĖS ĮVERTINIMO AKTAS NR. SE24-04/06

2024-05-03

Kaunas

1. Pastato-Mokyklos (unik. Nr. 1892-7000-6020), esančios Seminarijos g. 2B, Marijampolėje laikančių konstrukcijų techninės būklės tyrimas atliktas Marijampolės savivaldybės administracijos užsakymu.
2. Tyrimo užduotis – nustatyti pastato laikančiųjų konstrukcijų būklę pagal Reglamento (ES) Nr. 305/2011 nustatytą esminį Statinio reikalavimą STR 2.01.01(1):2005 „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“.
3. Atliekant statinio tyrimą vadovautasi STR1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ nuostatomis. Tyrimo metu susipažinta su nekilnojamojo turto registro išrašais, kadastriniais planais, apžiūrėtos laikančios konstrukcijos, įvertinta jų techninė būklė, atlikta konstrukcijų fotofiksacija.
4. Trumpas pastato aprašymas:

Pastatas-mokykla yra vieno aukšto pastatas su rūsiu. Rūsį sudaro dvi patalpos, į kurias įrengti atskiri įėjimai. Į didesnę rūšio patalpą buvo įrengta išorinė laiptinė, kuri šiuo metu uždengta, įėjimas panaikintas įrengus naują įėjimą iš pastato vidaus. Pastato konstrukcinė schema yra bekarkasės sistemos, kurią sudaro mūrinės laikančiosios išorės sienos. Pastato išorės ir vidaus sienos – mūro. I-o aukšto perdangą sudaro medinės konstrukcijos, rūšio – gelžbetoninė monolitinė perdanga. Pamatai po laikančiomis mūro sienomis – juostiniai, lauko riedulių, perrištų kalkiniu skiediniu. Cokolis iš tašytų akmenų (išskyrus dviejų prieangių, kurių cokolis sumūrytas keraminėmis plytomis), sumūrytų tuo pačiu kalkiniu skiediniu. Pastato stogas – šlaitinis, dengtas banguota lakštų danga („šiferiu“). Pastato statybos pradžia 1927 m. Statybos pabaigos metai – 1927 m. 2016 m. atliktas paprastasis remontas. Pastatas šiuo metu yra nenaudojamas.

Pastato bendras plotas 104,81 m<sup>2</sup>, tūris – 433 m<sup>3</sup>, užstatymo plotas – 161,00 m<sup>2</sup>.

Pastato konstrukcijų foto fiksicija pateikta 1-ame priede.

Pastatas yra regioninio lygmens valstybės saugomas kultūros paveldo objektas „Marijampolės mokytojų seminarijos ūkinis pastatas“ (23246), registruotas LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių Registre. Jis yra kultūros paveldo objekto „Marijampolės mokytojų seminarija“ (16679) sudėtinė dalis.

5. Apžiūrėjus esamas konstrukcijas (2024-04-23 d. ) ir įvertinus jų techninę būklę, nustatyta:

#### 5.1. *Rūsio konstrukcijos.*

Įėjimas į rūšį iš lauko pusės yra panaikintas, įėjimo anga užmūryta. Buvusi lauko įėjimo dalis uždengta profiliuotais skardos lakštais (1 pav., priede Nr.1). Įrengtas įėjimas iš pastato vidaus rūšio perdangoje. Monolitinė rūšio perdanga armuota strypine armatūra ir plieniniais profiliais. Metalu sijų apsauginiai betono sluoksniai yra pažeisti, dėl ko profilių paviršiai pradėję koroduoti (2, 3 pav., priede Nr.1). Vietomis apsauginiai sluoksniai pažeisti ir ties strypine perdangos armatūra (4 pav., priede Nr.1). Pažeisti apsauginiai betono sluoksniai turi būti atstatyti remontiniais mišiniais prieš tai tinkamai nuvalius armatūros paviršius nuo korozijos. Korozijos pažeisti ir įėjimo angos kontūre įrengtų plieninių profilių paviršiai (5 pav., priede Nr.1), kurie turi būti tinkamai nuvalyti ir padengti antikorozinės dangos.

Rūsio grindys išorės sienų kampe yra kiek sudrėkusios, dėl nevedinamų patalpų drėgmė rūsyje yra padidėjusi. Rūsio aukštis siekiant jame vykdyti užklausinę veiklą yra nepakankamas. Tikslinga rūšį pagilinti, tačiau ne daugiau kaip esamų pamatų padas. Norint giliau, esami pamatai turi būti stiprinami tvarkant pamatų mūrą „pavedimo“ būdu. Prieš tai būtina atlikti inž. geologinius tyrimus.

#### 5.2. *Pastato sienos*

Pastato sienos yra keraminių molio plytų, išmūrytos kalkiniu skiediniu. Iš išorės ir vidaus nutinkuotos. Vietomis tinkas atšokęs ir byra, matyti trūkiai (6 pav., priede Nr.1). Panašaus pobūdžio tinko pažeidimų matyti ir ties pamatais, kur mūro cokolis yra įdrėkęs. Visu perimetru cokolio tinkas yra pažeistas drėgmės, druskų ir pasidengęs biologinėmis apnašomis (7-10 pav., priede Nr.1). Pažeistose zonose rekomenduojama nuimti pažeistą tinką, restauruoti drėgną akmenų ir plytų mūro cokolį, papildomai numatant hidroizoliaciją bei drenuojančią nuogrindą pastato perimetru.

Dėl netolygaus pamatų sėdimo, pastato išorės sienose yra atsivėrusių plyšių (11 pav., priede Nr.1). Nedidelių plyšių matyti ir vidinių sienų tinko sluoksniuose (12, 13 pav., priede Nr.1). Trūkimų pažeistas sienas rekomenduojama sutvirtinti inkaruojamais metalo strypais, plyšius užpildant injektuojamais skiediniais.

Kadangi pastatas nenaudojamas, jame yra atjungta šildymo sistema. Matyti, kad šildymo sistema buvusi nesandari, kadangi ties radiatoriais ir šildymo sistemos vamzdžiais yra pabrinkusios medinės grindys (14 pav., priede Nr.1). Neeksploatuojamame pastate, dėl nepakankamos oro cirkuliacijos, yra padidėjusi drėgmė, sienų ir lubų paviršiuose susiformavęs pelėsis (15-17 pav., priede Nr.1). Pelėsio pažeisti paviršiai turi būti apdoroti atitinkamomis pelėsį naikinančiomis

priemonėmis bei mechaniškai nuvalyti. Pelėsio naikinimas turi būti derinamas su pastato šildymo ir vėdinimo sistemų atstatymu užtikrinant sąlygas pelėsiui neatsinaujinti.

### 5.3 Stogas

Pastato stogo danga yra padengta banguotais lakštais, kurių paviršiuose vietomis yra apnašų, auga samanės (18 pav., priede Nr.1), tačiau vizualiai matomų stogo dangos pažeidimų neužfiksuota.

Stogo laikančiosios konstrukcijos – medinės. Į pastogę apžiūros metu patekti nepavyko, todėl jų būklė papildomai turi būti vertinama tvarkybos darbų projekto metu.

Pažeista lietaus nuvedimo sistema: latakai vietomis sulankstyti ir nesandarūs (tose vietose pažeistas karnizo plokštės tinkas) (19, 20 pav., priede Nr.1). Lietaus nuvedimo sistema turi būti remontuojama.

Erozijos paveiktas keraminių plytų mūro kaminas: nuo jo visu plotu nukritęs tinkas, vietomis matomi plytų ištrupėjimai, giliau išplautos mūro siūlės. Kaminas neturi viršaus apskardinimo.

## IŠVADOS

1. Įvertinus pastato-mokyklos (unik. Nr. 1892-7000-6020), esančios Seminarijos g. 2B, Marijampolėje laikančiųjų konstrukcijų techninę būklę, nustatyta, kad jos tenkina Reglamento (ES) Nr. 305/2011 nurodyto mechaninio atsparumo ir pastovumo (STR 2.01.01(1):2005) reikalavimus.
2. Pastato konstrukcijų pažaidos (rūsio perdangos apsauginių betono sluoksnių pažeidimas; pastato cokolis gerokai įdrėkęs, vietomis išbyrėjusios mūro siūlės; cokolio tinkas yra pažeistas drėgmės, druskų ir pasidengęs biologinėmis apnašomis, vietomis atšokęs ir nukritęs; perdangos plieninių profilių korozija; matomi mūro trūkimų plyšiai išorės sienose; pelėsis vidaus sienų paviršiuose; pažeista lietaus nuvedimo sistema), paminėtos 5 p., turi būti pašalintos tvarkybos darbų metu.

## REKOMENDACIJOS PASTATO BŪKLEI GERINTI

Vadovaujantis tvarkybos darbų projekto specialiosiomis technologijomis (toliau TvDP-ST), rekomenduojama restauruoti pažeistą plytų mūrą po atšokusiu tinko sluoksniu (cokolis, karnizai ir kt. vietos).

Iš lauko pusės sutvarkius pamatų mūrą, rekomenduojama įrengti hidroizoliaciją (jos tipą sprendžia projekto rengėjas). Pastato perimetru numatyti drenuojančią nuogrindą.

Trūkimų pažeistas sienas sutvirtinti inkaruojamais metalo strypais, plyšius užpildant injektuojamais skiediniais.

Būtina tvarkyti daugelyje vietų pažeistą monolitinio gelžbetonio rūsio perdangą, atliekant remonto darbus: atstatyti pažeistus apsauginius betono sluoksnius, plyšius užpildyti injektuojamu skiediniu. Perdangos metalo profilius remontuoti jų paviršių nuvalant, dengiant gruntu ir antikorozine medžiaga (dažais).

Įvertinus stogo būklę, rekomenduojama priimti sprendinius medinių laikančių konstrukcijų tvarkybai: restauruoti drėgmės, puvinio, entomologinių kenkėjų ar grybo pažeistas stogo medines konstrukcijas jas protezuojant, stiprinant ar keičiant naujomis; remontuoti deformacijų paveiktus tarpusavio jungimo mazgus, atkurti trūkstamus elementus.

Prieš darant Tvarkybos darbų projektą, atlikti papildomus konstrukcijų apmatavimus ir patikslinti visus pažeidimus (ypatingai tose vietose, kur nebuvo galima prieiti tyrimų metu).

#### PRIEDAI:

1. Pastato konstrukcijų fotofiksacija - 10 lapų;
2. Pastato planai - 2 lapai;
3. Nekilnojamojo turto registro išrašas - 1 lapas.

NKPA specialistas

M. Mažeika  
(kvalifikacijos atestato Nr.0055)

Ekspertas SK dalis

dr. Mindaugas Augonis  
(kvalif. Atestato Nr. 28033)

## PRIEDAS NR. 1 – PASTATO KONSTRUKCIJŲ FOTOFIKSACIJA

Pav. 1



Pav. 2



Pav. 3



Pav. 4



Pav. 5



Pav. 6



Pav. 7



Pav. 8



Pav. 9



Pav. 10



Pav. 11



Pav. 12



Pav. 13



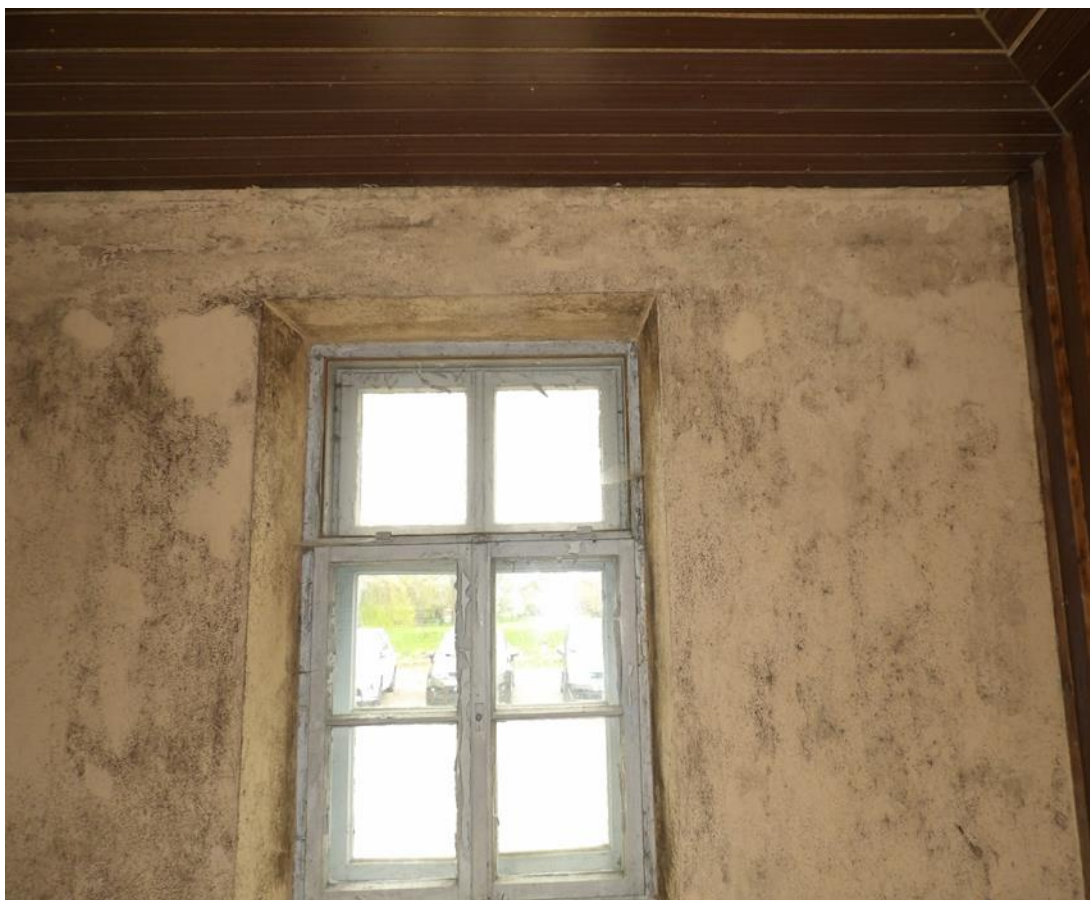
Pav. 14



Pav. 15



Pav. 16



Pav. 17



Pav. 18



Pav. 19



Pav. 20







# PRIEDAS NR. 3 – NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO IŠRAŠAS



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS  
Lviso g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@regstrucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2023-09-07 16:59:53

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 70/19026  
Registro tipas: Statiniai  
Sudarymo data: 1998-09-09  
Adresas: Marijampolė, Seminarijos g. 2B

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

**Pastatas - Mokykla**  
Unikalus daikto numeris: 1892-7000-6016  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo  
Žymėjimas plane: 1C1/p  
Statybos pradžios metai: 1927  
Statybos pabaigos metai: 1927  
Papr. remonto pradžios metai: 2016  
Papr. remonto pabaigos metai: 2016  
Statinio kategorija: Ypatingas  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Nėra  
Sienos: Plytos  
Stogo danga: Metalas  
Aukštų skaičius: 1  
Bendras plotas: 574,52 kv. m  
Pagrindinis plotas: 545,86 kv. m  
Tūris: 3199 kub. m  
Užstatytas plotas: 772,00 kv. m  
Koordinatė X: 6046037  
Koordinatė Y: 457924  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 493000 Eur  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 66 %  
Atkuriamoji vertė: 167000 Eur  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės  
nustatymo data: 2016-10-25  
Vidutinė rinkos vertė: 49400 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2016-10-25  
Kadastro duomenų nustatymo data: 2016-10-25

2.2.

**Pastatas - Mokykla**  
Unikalus daikto numeris: 1892-7000-6020  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo  
Žymėjimas plane: 2C1/p  
Statybos pradžios metai: 1927  
Statybos pabaigos metai: 1927  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Nėra  
Sienos: Plytos  
Stogo danga: Metalas  
Aukštų skaičius: 1  
Bendras plotas: 104,81 kv. m  
Pagrindinis plotas: 55,85 kv. m  
Tūris: 433 kub. m  
Užstatytas plotas: 161,00 kv. m  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 38230 Eur  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 62 %  
Atkuriamoji vertė: 14568 Eur  
Vidutinė rinkos vertė: 8500 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2015-09-17  
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-06-15

2.3.

**Pastatas - Mokykla**  
Adresas: Marijampolė, Vytauto g. 47  
Unikalus daikto numeris: 1892-7000-8014  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo  
Žymėjimas plane: 3C2/p  
Statybos pradžios metai: 1927  
Statybos pabaigos metai: 1927  
Papr. remonto pradžios metai: 2016  
Papr. remonto pabaigos metai: 2016  
Statinio kategorija: Neypatingasis  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Nėra  
Sienos: Plytos  
Stogo danga: Metalas  
Aukštų skaičius: 2