

## REIKALAVIMAI ĮRENGIMUI

Pastate, kuriame siūlomos išsinuomoti Patalpos, turi būti neribojamas AB „Regitra“ (toliau – Bendrovė) darbuotojams patekimas į Patalpas bet kuriuo paros metu. Patalpos turi būti pritaikytos žmonių su negalia (toliau – ŽN) poreikiams ir įrengtos vadovaujantis STR 2.03.01:2019 ir ISO 21542:2021 reikalavimais bei šiais reikalavimais įrengimui (toliau – Reikalavimai). Darbo kabinetai ir darbuotojų poilsio patalpos turi turėti natūralų apšvietimą.

Prieš pradėdant vykdyti patalpų remonto ir pritaikymo Reikalavimus darbus, naudojamos medžiagos, įrengimai jų spalvos, konstrukcijos ir techniniai sprendiniai privalo būti suderinti su Bendrovės atsakingais atstovais ir atitikti Reikalavimus.

### I. PATALPŲ APDAILA

1. Patalpos turi būti suremontuotos (įrengtos) vadovaujantis Bendrovėje galiojančiu identitetu, t. y. panaudotos Bendrovės patvirtintos spalvos, medžiagos, techniniai sprendiniai:

**1.1. Sienos** – visos Patalpų sienos dažomos dažų spalva – pagal „Caparol“ dažų spalvyną „Graphit 18“. Reikalavimai dažams – blizgumo laipsnis (Gardner, 60°) 20, pusiau matiniai.

**1.2. Grindys** – Patalpų grindų danga gali būti akmens masės plytelės (matmenys ne mažesni kaip 600×600 mm) arba vinilinė danga iš plytelių (matmenys ne mažesni kaip 500×500 mm).

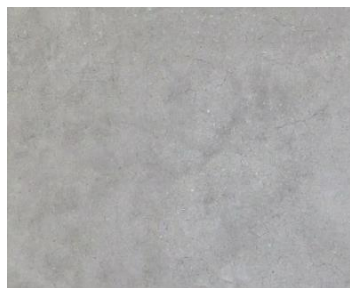
Techniniai ir spalviniai reikalavimai dangoms:

#### **Akmens masės plytelės**

Naudojamos mažo įmirkimo, sauso presavimo keraminės plytelės (akmens masės) - matinės, plytelės spalva ta pati per visą plytelės storį („body painted“ technologija ar lygiavertė). Grindų plytelių gaminio atitiktumui **Saloni Quarz Arena Parker Grey**.

Rodiklio pavadinimas	Reikšmė
Plytelių matmenys	≥ 600×600×10,5 mm
Plytelė rektifikuota	pagal UNI EN 14411 B1a grupę ar lygiavertę
Atsparumas šalčiui	atsparios
Atsparumas dėmių susidarymui:	Fe <sub>2</sub> O <sub>3</sub> / Cr <sub>2</sub> O <sub>3</sub> , Jodo / alkoholio tirpalams, silpnam aliejui
Atsparumas slydimui	≥ R 10 pagal DIN51130 ar lygiavertį

Plytelės spalvos ir rašto pavyzdys:



Grindjuostės įrengiamos iš tų pačių akmens masės plytelių. Grindjuosčių aukštis nuo 60 iki 80 mm.

Viršutinė grindjuosčių briauna yra uždengiama aliuminio profilio juoste. Užbaigimo profilio pavyzdys:



#### **Vinilinė danga**

Heterogeninės vinilinės dangos plytelių piešinio ir spalvų atitiktumams:

1. galima naudoti heterogeninės vinilinės dangos plyteles, kurių atitikmuo būtų šis gaminys **LVT Stones A00308 LIGHT CONCRET**. Gaminio techninės charakteristikos:

Rodiklio pavadinimas	Reikšmė
Produkto pavadinimas	Didelio atsparumo vinilinės plytelės
Darbinis sluoksnis	Ne plonesnis kaip 0,55 mm
Vinilinės plytelės matmenys	≥ 500 × 500 mm
Bendras plytelės storis	4,4–4,6 mm
Pagrindo tipas	Garsą slopinantis
Smūgio garso izoliacija ΔLw	≥16 dB pagal EN ISO 10140-3 arba lygiavertį
Atsparumas slidumui	R10 pagal DIN51130 ar lygiavertį

2. taip pat galima naudoti heterogeninės vinilinės dangos plyteles, kurių atitikmuo būtų gaminys **Light Grey Concrete 5067**. Gaminio techninės charakteristikos:

Rodiklio pavadinimas	Reikšmė
Produkto pavadinimas	Didelio atsparumo vinilinės plytelės
Darbinis sluoksnis	Ne plonesnis kaip 0,55 mm
Vinilinės plytelės matmenys	≤ 609,6 × 609,6 mm
Bendras plytelės storis	2,5 mm
Tinkamumas šildomoms grindims	Tinka
Atsparumas slidumui	R10 pagal DIN51130 ar lygiavertį

Vinilinės dangos spalvos pavyzdys:



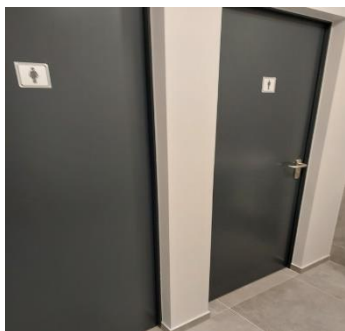
Grindjuostės įrengiamos iš vinilinės dangos juostų, tvirtinant jas prie lanksčios grindjuostės skirtos kiliminės dangos grindjuostėms įrengti. Tarpas tarp grindų dangos ir grindjuosčių, sandarinamas silikoniniu hermetiku. Hermetiko spalva parenkama artima vinilinės dangos spalvai. Grindjuostės spalva parenkama artima vinilinės dangos spalvai, pilka.



**1.3. Lubos** – turi būti iš surenkamų mineralinių plokščių. Plokštė turi būti atspari drėgmei ir mechaniniam poveikiui. Matoma plokštės pusė baltai dažyta. Profilių ant kurių tvirtinamos plokštės tipas – T15 arba T24.

Mineralinių plokščių tipas derinamas su Bendrove Patalpų įrengimo metu.

**1.4. Durys** – į visus kabinetus, WC patalpas turi būti įrengtos metalinės rėminės konstrukcijos (pvz.: „Hormann“ tipo) durys, pritaikytos ŽN poreikiams. Durų pavyzdys:



Durys turi atitikti šiuos reikalavimus:

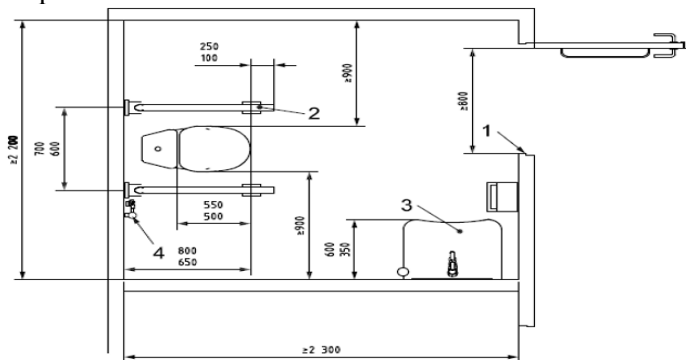
Durų plokštė: dviguba, 40 mm storio, iš 3-ijų pusių falcuota (storas falcas. 0,6 mm storio cinkuota plieninė skarda. Iki 20 mm aukščio reguliavimas. Į komplektą įeina durų plokštė (su mineralinės vatos užpildu) su rankenomis ir standartinė kampinė stakta iš cinkuotos, gruntuotos, dažytos milteliniais dažais (spalva pagal RAL 7016), 1,5 mm storio, plieninės skardos. Durys turi būti be stacionaraus slenksčio. Durų plotis turi būti pritaikytas ŽN poreikiams. Durų rankenos iš nerūdijančio plieno, spyna su plokšteliu raktu. Durys, kurios montuojamos į WC patalpas turi turėti iš vidinės patalpų pusės suktukus, durims užsirakinti, durys atsidaro į lauko pusę. Visos durys turi būti įrengtos su slankiaisiais durų pritraukikliais, turinčiais galimybę reguliuoti uždarymo jėgą, montuojamais iš patalpų vidaus pusės.

Visos Patalpos, kabinetai turi būti rakinami.

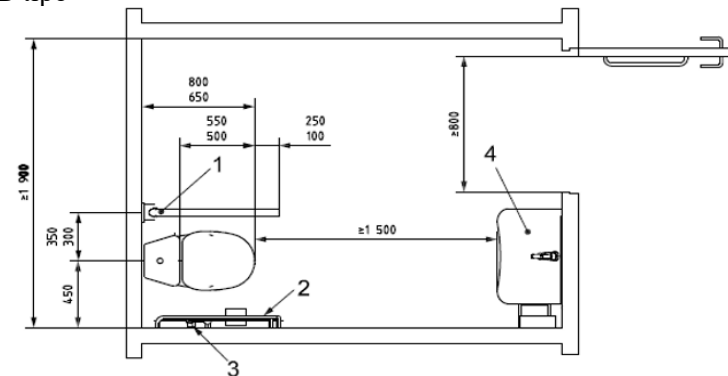
**1.5. Klientų WC patalpa** – į ją patenkama iš klientų aptarnavimo ir laukimo salės. WC patalpa turi būti pritaikyta ŽN poreikiams ir įrengta vadovaujantis STR 2.03.01:2019 bei ISO 21542:2011.

Pagal ISO 21542:2011 reikalavimus yra galimi 3 (trys) WC patalpos įrengimo variantai:

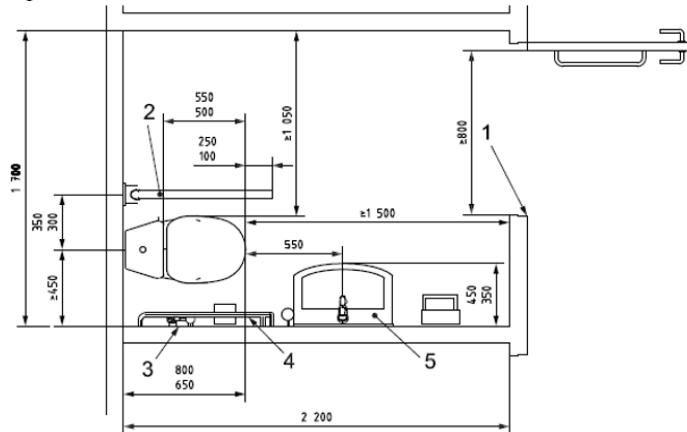
A tipo



B tipo



C tipo



Montuojamas ant sienos pakabinamas arba pastatomas unitazas pritaikytas ŽN poreikiams. Unitazas turi būti su „rimless“ ar lygiaverte vandens apiplovimo technologija – jų viršutinė briauna yra atvira, paviršius glotnus, todėl jis greičiau ir efektyviau valomas ir visi nešvarumai lengvai pašalinami. Unitazas turi būti komplektuojami su antibakteriniais, kieto plastiko dangčiais. Vandens nuleidimo klavišas turi būti dviejų mygtukų. Santechninės įrangos tipas ir konstrukcija turi būti derinami su Bendrove prieš jų įrengimą.

Praustuvė turi būti pritaikyta ŽN poreikiams. Montuojamas sensorinio valdymo maišytuvai. Vandens maišytuvai bekontaktiniai, su temperatūros reguliavimo rankenėle, 6 V maitinimo baterija arba gali būti maitinamas ir nuo išorinio maitinimo šaltinio (pvz. gaminys – Oras Optima 1714FZ arba lygiavertis gaminys). Naudojamos santechninės įrangos tipai ir konstrukcijos derinami su Bendrove Patalpų įrengimo metu.

WC patalpoje įrengiama priverstinė oro ištraukimo sistema su laiko rėle, valdoma nuo apšvietimo įjungimo / išjungimo. Gali būti pajungta ir rekuperacinė sistema, kuri bus įrengta patalpose. Apšvietimas turi būti valdomas nuo judesio daviklio, daviklis su būvio detektoriumi, numatytas patalpos šildymas (nuo šildymo sistemos arba elektriniais radiatoriais).

WC patalpos grindys, siena virš plautuvės ir unitazo klijuojamos akmens masės plytelėmis. Naudojamų plytelių charakteristikos ir tipas aprašytas 1.2. punkte. Likusios sienos dažomos atspariais valymui dažais, kurių spalva pagal Caparol spalvyną yra „Graphit 18“. WC patalpos įrengimo pavyzdys.



**1.6. Darbuotojų persirengimo patalpa / poilsio patalpa, valytojos patalpa.** Persirengimo ir poilsio patalpose sienos dažomos kaip ir visose Patalpose, grindų danga turi būti vinilinė. Vinilinė danga pilkos spalvos. Spalva turi būti artima vinilinei dangai, kurios charakteristikos ir tipas aprašyti 1.2. punkte. Dangos spalva, tipas derinamas su Bendrove Patalpų įrengimo metu.

Valytojos patalpoje pageidautina, kad būtų įrengta sieninė (arba pastatoma) plautuvė – viduaras, vandens maišytuvas su šaltu ir karštu vandeniu, gyvatukas (elektrinis arba kombinuotas) valytojos darbo priemonėms džiovinti. Patalpos grindys iškljuotos akmens masės plytelėmis, kurių tipas ir charakteristikos aprašytos 1.2. punkte. Sienos dažytos valymui atspariais dažais, kurių spalva pagal Caparol spalvyną yra „Graphit 18“. Pageidautina, kad valytojos patalpa būtų įrengiama atskirai nuo darbuotojų persirengimo/poilsio patalpos.

Patalpos turi atitikti Buities, sanitarinių ir higienos patalpų įrengimo reikalavimų aprašo, patvirtinto sveikatos apsaugos ministro ir socialinės apsaugos ir darbo ministro 2024 m. spalio 3 d. įsakymu Nr. V-959/A1-650 „Dėl Buities, sanitarinių ir higienos patalpų įrengimo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, reikalavimus.

## II. REIKALAVIMAI TECHNINIAM PATALPŲ ĮRENGIMUI

**2.1. Vėdinimas** – Patalpose turi būti įrengta vėdinimo sistema su rekuperacija, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“. Vėdinimo sistema turi būti sumontuotas valdiklis, leidžiantis programuoti sistemos veikimo režimus.

**2.2 Kondicionavimas** – nuomojamuose Patalpose ( išskyrus persirengimo / poilsio ir WC patalpose) turi būti įrengta kondicionavimo sistema patalpų vėsinimui vasaros laikotarpiu. Sistema turi turėti galimybę šaltuoju metų laiku papildomai pašildyti patalpas. Pageidautina, kad kondicionavimo sistema būtų valdoma nuotoliniu būdu per internetinį arba WI – FI ryšį. (pvz. šilumos siurblys oras/oras arba inverterinis kondicionierius su papildoma šildymo funkcija).

**2.3. Šildymas** – Energija skirta patalpų šildymui turi būti gaminama iš atsinaujinančių energijos išteklių (centrinis šildymas, geoterminis, aeroterminis arba dujinis šildymas šilumos gamybos būdai). Pageidautina, kad patalpose būtų įrengta patalpų šildymo valdymo sistema – esant radiatoriniam šildymui kiekvienas radiatorius turi turėti termostatinės pavaras, grindiniam šildymui – patalpose įrengti termostatiniai davikliai temperatūros Patalpose valdymui. Patalpų šildymas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“.

**2.4. Patalpų šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas** turi būti įrengti, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“, kabinetuose oro srautų paskirstymas nuo vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemų turi būti komfortiškas darbuotojams.

**2.5. Vandentiekis/nuotekos** – Patalpose įrengta šalto ir karšto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sistema turi užtikrinti padalinio vandens suvartojimo poreikį. Turi būti įrengta suvartojamo vandens apskaita.

**2.6. Elektros instaliacija** – Visos elektros tiekimo grandys Patalpose turi būti įrengtos taip, kad nebūtų mazgo ar grandies, kurių sutrikimai ar remonto darbai tose grandyse nutrauktų elektros tiekimą komutacinei ryšių spintai. Patalpų elektros maitinimas turi būti pajungtas per virš įtampių ribotuvus (apsauga nuo žaibo iškvos ar pan.). Turi būti įrengta elektros suvartojimo apskaita.

**2.7. Apšvietimas** – Patalpų apšvietimas turi atitikti higienos reikalavimus, kurie nurodyti Lietuvos higienos normoje HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšviestos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Patalpų apšvietimui naudojamos LED panelės. Jų išdėstymas, kiekis ir tipas turi būti derinami su Bendrove Patalpų įrengimo metu.

**2.8. Apsauginės signalizacijos** – Patalpose turi būti numatyta galimybė įrengti apsauginę ir gaisrinę signalizacijas. Patalpose turi būti gesintuvai, už jų priežiūrą ir periodinę patikrą atsako Patalpų nuomotojas.

## III. REIKALAVIMAI AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELEI / STOVĖJIMO VIETOMS

**3.1.** Automobilių stovėjimo aikštelė / vietos turi būti pritaikyta automobiliams stovėti. Stovėjimo vietos turi būti sužymėtos, ženklintos vadovaujantis „Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais).

**3.2.** Turi būti įrengta viena „B“ tipo vieta žmonių su negalia transporto priemonėms parkuoti. Vieta turi būti įrengta vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ (toliau – STR 2.03.01:2019 ) reikalavimais.

**3.3.** Turi būti įrengti takai, maršrutai nuo transporto priemonių stovėjimo zonos iki pastato vadovaujantis STR 2.03.01:2019.

**3.4.** Aikštelė / automobilių stovėjimo vietos turi būti skirtos tik akcinės bendrovės „Regitra“ klientams ir darbuotojams.

**3.5.** Privažiavimo kelias iki aikštelės / stovėjimo vietų ir aikštelės dangą turi būti asfaltuota arba grįšta trinkelėmis, neduobėta, skirta intensyviai transporto priemonių srautui. Aikštelė turi būti nutolusi nuo Patalpų ne toliau kaip 50 m atstumu.

## IV. REIKALAVIMAI STOGINEI /GARAŽUI

**4.1.** Stoginėje / garaže turi būti įrengtas apšvietimas iš LED šviestuvų, užtikrinantis patalpos apšviestumą ne mažesnę kaip 300 Lux. Transporto priemonė, esanti stoginėje/garaže, turi būti tolygiai apšviesta iš visų pusių,

neturi susidaryti šešėliai, stoginė turi būti apsaugota nuo šoninio lietaus ir vėjo. Įrengimo metu stoginės konstrukcija turi būti derinama su Patalpų nuomuotoju.



Stoginės su šonine apsauga nuo vėjo ir lietaus pavyzdys.

