

# Brīnuma sausais atlikums

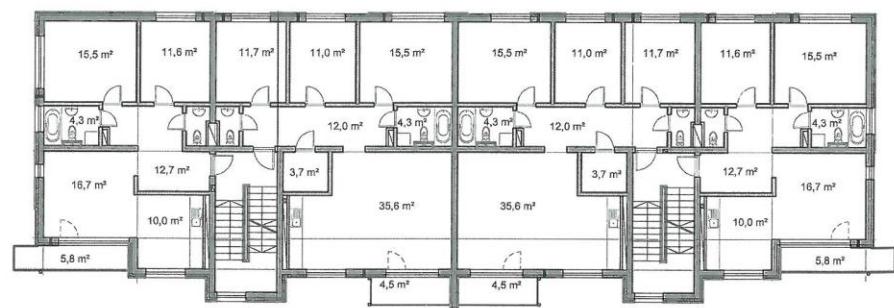
TEKSTS IVARS KRĒGERS, ARHITEKTS FOTO I. KRĒGERS

**K**atram kopš bērnibas ir sapnis par savu dzivesvietu. Daudzām paaudzēm tas tā ari palicis kā brinums, kuram gribas noticēt, bet piepildīšanai vienmēr kaut kā pietrūkst. Un te pie apvāršņa parādās brīnumu solitājs hipotekārā kredita izskatā un sapņa materializācija - dzivoklis svaigi celtā mājā. Pagājušajos aptuveni piecos gados pieiekami daudz brinumu gan labā, gan pārnestā nozīmē ir mainījuši Latvijas pilsētu seju. Pārskatot nesen celto daudzdzivokļu daudzstāvu namu raibo klāstu, atklājas, ka kopīgā tajos ir vairāk, nekā sākumā varētu likties. Gluži tāpat kā pastāv žargonvārdi «Stalina laika māja» un «hrusčovka», gana trāpigs apzīmējums 21. gadsimta sākumā celtajām mājām, kurās dzivokļi bija paredzēti pārdošanai, ir «jaunie projekti».

Pēc desmitgades, kurā netika uzcelta gan driz neviens jauna daudzdzivokļu māja, dzivokļu tirgus sāka strauji attīstīties, un praktiski nevienam Latvijā nebija pieredzes, ko tad isti cilvēki vēlas un kā to racionāli uzbūvēt. Augot ipašumu cenām un paletinoties kreditiem, izpirka jebko. Un jebkas ari tika piedāvāts. Tirgum piesātinoties, jau parādījās konkurence, un, jo tuvāk mūsdienām,

jo ēku plānojumi ir racionālāki, gruntsgabala izmantojums pārdomātāks un būvniecības kvalitāte labāka. It ipaši, ja attīstītājam un arhitektam ir izdevies uzbūvēt savu pirmo māju, tad katra nākamā jau tiek radīta bez iepriekšējā pieļautajām kļūdām. Gan arhitektūras, gan projektēšanas programmas, gan izpildījuma ziņā. Piemērs līdz 2004. gada vidum, kad stājās spēkā LBN 016-03 «Būvakustika», ir ēkas, kurās bieži tika piedāvāti dzivokļi bez starpsienām. Tas nozīmē, ka iekšējais dzivokļa plānojums un tā realizācija bija pircēja ziņā. Varam tikai nojaust, kādas pērles tika uzbūvētas gadiju-

mos, kad netika iesaistīti profesionāli interjera plānotāji un celtnieki. Attīstītāja vēlmei izmantot pārdošanai viens teorētiski iespējamos ēkas kvadrātmētrus ir ari savā pozitīvā puse - šī laika posma ēkas nav tipveida projektu piesaistes, atkārtotas vēl un vēl. Jo tipveida projekts nav komerciāli izdevīgs konkrētam gruntsgabalam - tas nesniedz iespēju uzbūvēt viens likumīgi pieļaujamos pārdodamos kvadrātmētrus. Līdzīgas vai vienādās ēkas sastopamas tikai lielākos apbūves projektos, kad viens attīstītājs jau apbūvē kvartālu vai hektārus Pierigas plāvās.



Tipisks jauno projektu plāns - trīs un četri istabu dzivokļi, virtuve savienota ar dzivojamo istabu, guļamistabas izolētas. Dumbrāja iela 18, «DEPO projekts», 2006, Ivars Krēgers.



*Tīrveida ēku projekti viena gruntsgabala robežās. Katram dzivoklim – balkons vai lodžija. Viesturdārza mājas, Rūpniecības iela 21, 2006, ARHO un «Arkkitehtitoimisto KVA Oy» Somija.*



**PLĀNOJUMA ĪPATNĪBAS** Apskatot dzivokļus, tiem ir lielākas platibas pret istabu skaitu nekā padomju laikā būvētajiem. Pārsvārā ir caurstaigājama dzivojamā istaba, kura nav paredzēta gulēšanai, un izolētas guļamistabas. Jaunā dzivokļa pircēji varēja atlaudies vairāk istabu attiecībā pret gimenes locekļiem nekā lidz šim. Kā likums – virtuve ir savienota ar dzivojamou istabu, tā iegūstot plātību ēdamzonai, kura atrodas dzivojamā istabā. Bieži ir atstāta iespēja virtuvi atdalīt, taču reti kad tas ir izdarīts. Gruntsgabaloš ar augstu atļauto apbūves intensitāti un ierobežotu stāvu skaitu, lai iegūtu visus pārdošanai teorētiski iespējamos kvadrātmētrus, ir sastopamas ēkas ar lielu dzīlumu, sekas tam – tumšas telpas ēkas vidusdaļā. Tumsā atrodas netikai gaitēni, vannasistabas un noliktavas, bet, gadās arī, virtutes. Lidz šim neierasts un stridīgs risinājums.

Vannasistabas arī tika būvētas lielākas nekā lidz šim – tika paredzēta platība ne tikai vanai uz izlietnei, bet arī veļas mašīnai, podam un lielākos, dārgākos dzivokļos arī papildu dušas kabinei un bidē. Katram dzivoklim ir balkons vai lodžija. Pirmajiem stāvieniem – terase. Gadās, ka terasei ir neskaidrs juridisks statuss – tā it kā acīm redzami par nedzēta viena dzivokļa lietošanai, taču zemesgrāmatā nav reģistrēta, jo, to pasludinot par privātu, nāktos pārsniegt atļauto apbūves intensitāti. Pēdējā, protams, tiek izmantota maksimāli. Gluži tāpat kā atļautais stāvu skaits, kurš drizāk ir pārsniegts nekā nesasniedzts. Lidz ar to jaunā māja bieži ir citā mērogā nekā apkārtējās.

**ĒKU ĪPATNĪBAS** Aplūkojamajā laikā būvētās ēkas konstruktīvi ir dažādas – gan

monolita dzelzbetona, gan dažādu mūrējumu nesošo sienu (keramisko vai silikāta ķieģeļu, silikāta, vieglbetona vai «Keraterm» bloku), gan nesošo kolonnu un paneļu saļiekamās mājas. Griestu augstums svārstās 2,7-3 metru robežās. Vairāk nekā pirms 20-40, mazāk nekā pirms 50-100 gadiem. Rigā ēku augstumu būtiski ieteikmē RTIAN 3.6.8. punkts, ka tas nedrikst pārsniegt atlauto stāvu skaitu, reizinātu ar 3,5 m. Piešķaitot cokolu un jumta konstrukciju, nekas daudz pāri nepalieki.

Lai gan projektējot bieži tiek pieminēts, ka pirmajos stāvos dzivokļus ir grūtāk pārdot, reti kurā ir atšķirīgs pirmā stāva lietojums. Jāņem vērā pilnīgs pozitīvas komunālās pie redzes trūkums Latvijā – joprojām nav sastopamas tādas koplietošanas telpas kā ratiņu noliktavas, velas žāvēšanas un mazgāšanas telpas, nemaz nepieminot iemītniekiem domātu bērnu rotaļu istabu, darbnicu vai sporta zāli. Labākajā gadījumā katram dzivoklim ir pa nelielai noliktavai pagrabā – ja to visu neaizņem autostāvvietas. No padomju laikiem sliktā atmiņā palikuši atrkritumu vadī – lai gan tie uzskatāmi par komfortu pa augstinošiem, jaunajos Rīgas namos tos neatrast. Tā vietā, lai veiktu agrāk pielauto kļūdu labojumus, mūslaiķu attīstītāji no tiem atsakās. Vairāk pārdodamā kvadrātmētru un mazāk problēmu.

Nav zināma neviens šā laika dzivokļu māja ar aukstajiem bēniņiem – viss ēku virszemes tilpums tiek izmantots siltām, pārdodamām telpām. Ir projekti ar lielām iestiklotām plātibām, bet ne vienmēr tās projektētas un izpildītas lietotājam draudzīgi, vairāk arhitekta un attīstītāja ambīciju apmierināšanai. Rezultāts – pārkāršana vasarās, jo piemirsta

*Purvciema projekts, 2008, «UAB Archidata» (Lietuva). Transformators kā labiekārtojuma elements.*



*Irlavas iela 4, 2007, «DEPO projekts», Inga Bruzgule.*



noēnošana, aukstums ziemā, jo ietaupīts uz logu kvalitāti, un ziņķarīgi skatieni privātajā telpā, jo nav padomāts par caurredzamību no kaimiņu ēkām. Netrūkst arī pozitīvu pie mēru, bet tomēr.

**TERITORIJAS PLĀNOJUMS** Īpaša atšķiriba no lidzīnējās dzivojamās apbūves teritorijas 21. gadsimta sākumā būvētajai ir prasība par vismaz vienas autostāvvietas nodrošināšanu katram dzivoklim. Turklat



*Ja par autostāvvietu  
papildus jāmaksā,  
lētāk ir atstāt braucamo  
uz ielas. Meža ciems,  
Bikernieku iela,  
2003-2008,  
Ivo Šteimanis.*



*Āraišu iela 36/38, 2005,  
«8 A.M.», Eduards  
Beernaerts, Juris Lasis,  
Mikus Lejnieks, Dace  
Grāvere, Valdis Jurdžs,  
Elīna Kondrāte.*



attīstītājam prasība jāizpilda sava gruntsgabala robežās. Ja tiek apbūvēts vesels kvartāls, autostāvvietas ir iespēja izvietot gan pazemē, gan virszemē, gan atsevišķā daudzstāvu ēkā. Ja tiek būvēta viena māja, tad dzivokļu skaits tajā praktiski ir atkarīgs no autostāvvietu skaita, tieši tā un nevis otrādi. Sekas - pagalms kā autostāvviepta un stūri iespiests obligātais bērnu rotālu laukums vai pazemes stāvvietu gadījumā - būtisks ēkas sadārdzinājums un labiekārtojums bez kokiem. Un parasti, lai pazemē izvietotu nepieciešamo auto skaitu, ar ēkas perimetru nepietiek. Savukārt daļēji iedzīlinātās pazemes stāvvietas zem gruntsgabala daļas rada lidz šim neierastus risinājumus vertikālajā plānojumā. Pērkot dzivokļus, pircēji mēdz atteikties no dārgajām pazemes stāvvietām un turēt auto uz ielas. Risinājums būtu - plānot auto novietošanu dzivesvietas tuvumā kompleksi ar pilsētas attīstības plānu, gluži kā citas pilsētnieku vajadzības: poliklinikas,

skolas un bērnudārzus, nevis novirzit to gadījuma rakstura objektiem. Atkritumu konteineru laukumi tiek pieprasīti katram jaunam objektam savā gruntsgabalā. Lai gan varētu vienoties par vienu uz vairākām kaimiņu mājām. Jo ej nu atrodī vietu 20 m no logiem, ari kaimiņu, bet ne tālāk kā 100 m no ēkas izejas. Daudzos gadījumos risinājums tomēr ir labāks nekā lidzšinējās ēkās, pat integrējot konteinerus pirmajā ēkas stāvā vai vismaz tos izvietojot atsevišķā nojumē. Jaunuzceltajos projektos Rīgā nav redzēta sadzīvē noderīga lieta - šķūniši. Jo kur gan lai pilsētnieks ērti un pieejami glabā sezonaļas lietas: laivu, slēpes, velosipēdus. Turpat kur lidz šim - uz balkona! Gandrīz neatņemams jaunbūves labiekārtojuma elements ir transformators gruntsgabalā. Par attīstītāja naudu būvēts, atdots elektrības piegādātājam, celts ar rezervi nākotnes kaimiņu vajadzībai. Gluži kā saķāmvārdā - kurš putniņš pirmsais celas, tas ari iekrit. Turpinot par elektroapgādi,

*Pirmā stāva dzivokļiem - terases, zem tām - autostāvvietas. Varaviksnes nams 3, 2005-2007, «Nams», Māris Malahovskis, «Virtu», arhitekte Anda Kursiša.*



jaunievedums ir elektrības uzskaites bloks, kurš ir kopīgs vismaz vienas kāpņutelpas dzivokļiem, un atsevišķi sadales bloki ar drošinātājiem katram dzivoklim. Kopumā realizētajos projektos labiekārtojums ir galvas tiesu augstākā limeni nekā lidzšinējos dzivojamos rajonos. Taču, ja būtu tīcis izpildīts projektos sākotnēji paredzētais, skats uz pagalmiem būtu vēl krāšnāks. Bet var jau saprast ari attīstītājus - labiekārtojums tiek apmaksāts bridi, kad gandrīz visa būvniecībai paredzētā nauda jau ir ieguldīta, bet ienākošā naudas plūsma par pārdotajiem dzivokļiem tā isti vēl nav sākusies. Stāties preti kārdinājumam šajā bridi ietaupit kaut uz mazāka izmēra koku stādiem ir ļoti grūti.

**SECINĀJUMI** Ja neņem vērā ipaši neizdevušos gadījumus, 21. gadsimta pirms būvniecības bums ir bagātinājis Rīgas dzivojamo namu klāstu ar interesantas un lietotājam draudzīgas arhitektūras paraugiem. Ar retiem izņēmumiem šī perioda ēkas nav ģeogrāfiski izvietotas hronoloģiski noslēgtās lielās teritorijās kā agrāko būvniecības periodu liecinieki - Bulvāru loks pirms gadsimta, Āgenskalna priedes, Kengarags vai Purvciems pirms gadiem četrdesmit piecdesmit vai Mežciems, Zolitūde un Ziepniekkalns padomju industrializācijas pēdējā desmitgadē. Privātais kapitāls būvēja visur, kur tas bija iespējams un solīja nest peļņu. Tagad atliek cerēt, ka pasaulē un Latvijā notiekošie procesi atsījās gadījuma lielas peļņas tikotājus un nopietnos būvniecības spēlētājus padarīs tikai stiprākus. Būtu žēl, ja pēdējos gados ie-gūtā daudzpusīgā projektēšanas, būvniecības un Latvijas apstākļiem piemērota cilvēka mājokļa programmatiskā pieredze ietu zudumā un klusuma laiks dzivokļu būvniecības jomā ieilgtu. ■