

## SKAIDROJOŠS APRAKSTS

### Dzīvojamās mājas pārbūve par viesu māju

Pamatojoties uz Pasūtītāja pieteikumu un projektēšanas uzdevumu izstrādāts dzīvojamās mājas pārbūves būvprojekta arhitektūras un būvkonstrukcijas un teritorijas sadaļas zemes īpašumā

Bākas ielā 13, Mērsrags, Talsu novads Zemes vienības kadastra Nr. 88780030382 Zemes gabala platība -0.86 ha

Zemes gabala apbūves veids- dzīvojamā apbūve jūras piekrastes ainavā (DzJ) Būvniecības ierosinātājs – Jānis Pļaviņš pk 090483-13307;

[janisplavins@inbox.lv;292206580](mailto:janisplavins@inbox.lv;292206580)

Zemes gabala īpašnieks : **SIA Eluas; valdes pr. Jānis Pļaviņš**

Reģ. Nr.LV41203040488

Bākas ielā 28a, Mērsrags , Talsu novads LV-3284

Ēkas grupa – II; atbilstoši vispārīgiem būvnoteikumiem.

Plānotais galvenais lietošanas veids -viesu māja -1211 atbilstoši būvju klasifikācijai.

### NOVIETNE GRUNTSĢABALĀ, LABIEKĀRTOJUMS

Labiekārtojuma projekta aprises, un ēku novietnes veidota uz topogrāfiskā plāna pamata LKS - 92 koordinātu sistēmā. Apsekojot esošo īpašumu, konstatēts, ka esošā dzīvojamā nav pārbūvēta. Uz esošā zemes gabala atrodas arī palīgēka, kuru šī projekta ietvaros paredzēts demontēt, nav saglabājama, nav ekspluatējama.

Atbilstoši projektēšanas uzdevumam, paredzēta esošās dzīvojamās mājas pārbūves projekta izstrāde , pārveidojot par viesu māju pēc funkcijas, maksimāli saglabājot vēsturiskā liecības un plānojumu. Inženiertīklu izbūve -esoša- demontēt visus inženiertīklus, apkure- krāšņu apkure (demontēt). Labiekārtojums šī projekta stadijā detalizēti nav paredzēts. Būvprojekta realizācija sadalīsies vairākās būvniecības kārtās. Precizējums pēc būvniecības izmaksu apzināšanas. Pievadceļš no Bākas ielas- esošs. Saglabāt pievadceļa atzaru, kurš bloķējas ar Bākas ielu, bet iekšējo ceļa struktūru veidot pēc jauna koncepta- veidot līkloču ceļa brauktuvi uz iekšpagalma pusi, maksimāli attālinot to no esošo lielkoku -liepu un ozolu vecaudzes . ieseguma materiāls grants šķembu maisījuma blietējums, nobeiguma virskārta-sijātas atsijas. Kemperu stāvvietās daļēji pielieto betona bruģakmens struktūru. Tas pats attiecās (cietais ieseguma materiāls-bruģis) gar galveno ieeju, ēkas gala fasādes daļā pret ziemeļi, kur paredzēta slīpne cilvēkiem ar kustības traucējumiem nokļūšana namā. Daļēji bruģa plāksnes paredzētas arī ekas iekšpagalma teritorijā- atpūtas zonā ar dārzu. Galveno ieeju ēkā saglabāt, izbūvējot jaunu lieveni betona konstrukcijās un virs tā balkonu koka konstrukcijās uz stabveida pamatiem atbilstoši projekta risinājumam, akcentējot ieejas portālu. Esošā dabas ainava netiek skarta. Piesaistes plānā attainota arī perspektīvā apbūve un stāvlaukumi viesu nama apmeklētājiem. Tas pats attiecās arī uz palīgēku un kemperu laukuma izveidi. Plānotie apjomi realizējami vairākās būvniecības kārtās un šī projekta stadijā ietverti apbūves bilancē. Topogrāfiskais plāns veikts un reģistrēts Geo DATI ar nr. TP/67514 2024. gada 18. martā. Visus ārējos un iekšējos inženiertīklus izbūvēt no jauna atbilstoši projekta konceptam- risinājumus iespējams koriģēt pēc inženiertīklu projektēšanas un izbūves stadijā, atbilstoši būvnormatīvu prasībām.

Atkritumu utilizāciju plānots apsaimniekot, slēdzot līgumu ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu. Detalizētāk labiekārtojuma projektu izstrādāt celtniecības stadijā kopā ar ainavu arhitektu un saskaņot ar projekta autoru. Žoga konstrukcija nav paredzēta. Pēc vajadzības izbūvēt ganību žogu no kārklu latām pa juridisko robežu.

## APBŪVES TEHNISKIE RĀDĪTĀJI

1. Zemes gabala platība	8600	m <sup>2</sup>
2. Apbūves laukums	436.7	m <sup>2</sup>
3. Ceļu un laukumu platība	1814	m <sup>2</sup>
4. Neapbūvētā platība	6349.3	m <sup>2</sup>
5. Ēku kopējā platība (ieskaitot persp. Namus)	572.2	m <sup>2</sup>
6. Apbūves blīvums	5.08	%
7. Apbūves intensitāte	6.65	%
8. Brīvā teritorija	73.83	%

## TEHNISKI – EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRBŪVEI PAR VIESU MĀJU

1. Apbūves laukums	240.70	m <sup>2</sup>
2. Lietderīgā platība	257.6	m <sup>2</sup>
3. Kopējā platība	376.20	m <sup>2</sup>
4. Būvtilpums	1078	m <sup>3</sup>
5. Ugunsdrošības klase	U3	
6. Ēkas grupa	II	
7. Stāvu skaits	2 (+ pagrabstāvs)	
8. Ēkas augstums	8.63 (ESOŠS)	
9. Lietošanas veids	1211 (VIESU MĀJA)	
10. Stāva grīdas atzīme 0.000 (4.42)	(LKS koordinātu sistēmā)	

## DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRBŪVE ARHITEKTONISKI – FUNKCIONĀLĀ DAĻA

Dzīvojamās mājas pārbūves būvprojekts par viesu māju, pirmsprojekta stadijā, iepazīstoties uz vietas ar esošo situāciju, projekts paredz esošo būvapjomu, kurš vēsturiski saglabāts, veikt vispārēju uzņēmumu atbilstoši normatīviem aktiem.

Viendzīvokļu dzīvojamās mājas funkcijas pielāgot viesu mājas pārplānojumam, veicot visu nesošo konstrukciju pastiprināšanu, esošo apkures krāšņu demontāžu, jo tās neatbilst tehniskām prasībām- bez kultūrvēsturiskas vērtības, logu aiļu korekcijai. Ēkas nesošā konstrukcija un būvapjoms saglabāta, nesošā konstrukcija atbilst ekspluatācijas prasībām, kuras jāpastiprina ar jauniem būvkokiem. Ēka pēc dokumentiem skaitās koka konstrukcijas ēka, bet kādā no posmiem ēkas ārējais karkass apmūrēts ar dobjiem betona blokiem. Bloku ārējā porainā struktūra saglabāta- veikt vispārēju mūra attīrīšanu, gruntēšanu un paredzēt atbilstošu krāsojumu atbilstoši krāsu pasei. Saglabājot esošo būvapjomu, ieskaitot jumta konstrukcijas veidu, esošo verandas daļu pret bākas ielu demontēt un šajā ēkas daļā izbūvēt no jauna stiklotu verandu ar jauniem būvkokiem uz jauniem pamatiem, ap to paredzot terasi koka konstrukcijā uz stabveida pamatiem. Pirmā stāva līmenī paredzēta virtuves zona ēdienu pagatavošanai viesiem, kā arī palīgtelpa- saimniecības telpa- produktu izvietojumam un saimniecības inventāram. Pēc tehnoloģiskās shēmas precizēšanas, plānojuma struktūra var mainīties, saglabājot nesošo struktūru un zonējumu. Pirmā stāva līmenī paredzētas arī divas WC telpas- personālam un

viesiem, kas pielāgota cilvēkiem ar kustības traucējumiem. Personālā sadzīves telpas izvietosies palīgēkas nodalījumā- atrodas projektēšanas stadijā pēc abpusējas vienošanās. 1.stāva līmenī, ieejot ēkā no galvenās ieejas, plānojas priekštelpa- recepcija, kā arī izeja uz iekšpagalmu, kur paredzēts izbūvēt jaunu aili ar lieveni- tā būtu iekšpagalma dārza zona viesiem ar labiekārtojuma elementiem un iespējams vasaras nojumi vieglās konstrukcijās. Uzeja uz otro stāvu plānojas esošo kāpņu konstrukcijas vietā, tikai jaunā izpildījumā, paredzot esošo kāpņu demontāžu un jaunu vienlaidu kāpņu konstrukcijas montāžu. Otrā stāva līmenī, saglabājot ēkas nesošo konstrukciju, kura jāpastiprina gan horizontālā un vertikālā plaknē, paredzētas trīs guļamistabas viesiem ar sanmezglu un no jauna izbūvētiem balkoniem koka konstrukcijā. Ceturtā viesistaba izbūvēta ar plašu terasi virs jaunizveidotās verandas daļas uz jūras līča akvatorijas pusi. Ēkas ziemeļu daļā ir esošs pagrabs ar ieeju no ēkas ārpusē. Šajā daļā esošo pagrabu mūra- ķieģeļu konstrukcijās saglabāt un šajā daļā izvietot ēkas inženiertehniskās daļas-siltumsūkni gaiss- ūdens un citus inženierkomunikāciju uzskaites un iekārtas. Ieeju pagraba stāvā koriģēt ar jaunu piesegsienu mūra konstrukcijās. Izbūves jumta piesegs- plakans ar līmētā ruļļu ieseguma materiālu.

Pagraba stāva sienas struktūru un betona grīdu saglabāt, veikt vispārēju attīrīšanu ar primer materiāliem.

## **Konstruktīvais risinājums**

### **Pamati**

Esoši lentveida betona pamati, kuri pastiprināti, nodrošinot iebūves dziļumu 1.20m no relatīvā zemes līmeņa.

### **Ārsienas un starpsienas**

Betona dobo bloku mūra konstrukcijā 300mm, paredzot koka statņu sienas konstrukciju 200mm biezumā no bloku iekšpuses, demontējot esošo statņu konstrukciju ar dēļu aizdari un apmetumu uz skaliņiem- daļēji jau izdarīts, aizpildot ar kokšķiedras

vati, papildus paredzot paredzot kokšķiedru plātnes uzstrādi no telpas iekšpuses, paredzot uzlabotu apmetumu bez špaktelēšanas un krāsojumu. No ārtelpas puses atjaunot esošo apmetumu un paredzēt krāsojumu gaišā tonī, atbilstoši fasādes krāsu pasei.

1. un 2.stāva stāva līmenī gar ailēm paredzēt apmetuma ierāmējumu kā dekoratīvu elementu. Starpsienas koriģēt mūra, koka konstrukcijā, izņemt ķieģeļu krāsnis un paredzēt jaunu kamīna portālu. Detaļas precizēt būvniecības stadijā. Starpsienām – ģipškartona apdare koka konstrukcijas sienām, mūra- uzlabots apmetums.

Jumta izbūves ārsienu plakni 2. stāva līmenī pret iekšpagalmu koriģēt atbilstoši darba rasējumiem, paredzot siltinājuma iestrādi un dēļu apdari.

### **Pārsegumi un griestu apdare**

Starpstāvu pārsegums – esošas koka konstrukcijas sijas 100x200mm -, starp sijām paredzēta skaņas izolācija 100mm biezumā, paredzēt siju PASTIPRINĀJUMU ar būvkalumiem un siju savienojuma detaļu atbilstoši BK-7 rasējumam.verandas nodalījuma daļā – jaunas sijas ar atbilstošu siltinājumu un terases plaknes ieklājumu 2.stāva līmenī.

Tai skaitā veidot jaunas pasijas no līmētiem kokmateriāliem. pievērst uzmanību pasiju atbalsta punktiem, kuri veidoti no jauna. Apdare- ģipškartona apdare. 2.stāva līmenī pārseguma sijas atklātas, virs tām jauns siju notinums ar atbilstošu izolāciju, paredzot dēļu griestu apdari.

### **Logi un durvis**

Logus un durvis esošos demontēt. Paredzēt alumīnija vai PVC konstrukcijas logus. Iespēju robežās izmantot koka konstrukcijas logus. Krāsojums un apdare atbilstoši fasādes krāsu pasei. Iekšdurvis- koka konstrukcijas, tai skaitā mansarda stāvā. Veikt esošo aiļu korekciju.

### **Jumta konstrukcija**

Koka spāru konstrukcijā (esoša) (daudzslīpju); jumta slīpums mainīgs. Esošo ieseguma materiālu bituma šķīdeļu ieseguma materiālu utilizēt, tai skaitā osb loksni, atstājot esošo latojumu. Jumta konstrukciju, saglabājot esošās spāres, veidot ar jaunu latojumu un ieklāt jumta

plakni ar ruukki clasic loksņēm atbilstoši projekta risinājumam. Jumta slīpās plaknes siltināt ar kokšķiedru izolācijas materiāliem. Izolācijas slānis dalīts. Terases izbūves risinājums lapā AR23. Balkoni – koka konstrukcijā uz neatkarīgiem koka konstrukcijas stabu balstiem.

### **Grīdas**

Grīdas plaknes ieseguma materiāls-grīdas dēļi, lamināts, flīze. saglabāt. 1.stāva līmenī grīdas demontēt, paredzot grīdas plāknēs paredzēt siltinājumu – tenapors 100mm biezumā, virs tā betona slāni 70mm biezumā un atbilstošu ieseguma materiālu.

Pārsedes- esošas koka, mūra daļas segmentiem – atbilstoši lapā BK-6 risinājumiem.

**Terase**-koka konstrukcijā uz stabveida betona pamatiem, paredzot būvkoku enkurojumu. Iekļājuma materiāls lapegles terases dēļi- tonēt.

### **Kāpnes**

Esošās koka konstrukcijas kāpnes demontēt. No jauna izbūvēt koka konstrukcijas kāpņu konstrukciju uz mansarda stāvu, vēsturiskās novietnes vietā- koriģējot pārseguma mezglu. Kāpņu konstrukcijas detalizēta izstrāde kopā ar izgatavotājfirmu. Lenteris metāla konstrukcijā.

## **INŽENIERAPGĀDE**

### **LIETUS ŪDENS KANALIZĀCIJA**

Lietus ūdens savākšanai no ēku jumtiem pagalmā, paredzēti „ACO DRAIN” lietusūdens savākšanas kanāli un montāžas elementi. Lietus ūdens savākšana - paredzēts lietus ūdens infiltrācijas bloks Graf.

### **ŪDENSAPGĀDE**

Ārējā ūdensapgāde – pieslēgums pie esošā urbuma vietas ( spice) apbūves gabala robežās- izbūvēta (detalizēti pēc firmas norādījumiem). Ūdensvads no PE caurules De32mm, pievienojuma vietā izbūvēt pazemes noslēgventili. Pieslēgumu veic sertificēta firma atbilstoši TN. Ūdensvada pieslēguma un uzskaites mezglu montēt tehniskā telpā, pagrab stāvā, kurā nepieciešams uzstādīt mehānisko filtru un mīkstināšanas- atdzelžošanas iekārtu/ izvēlēties pēc ūdens analīžu veikšanas/. Kopējais ūdens patēriņš aptuveni 2,5 m<sup>3</sup>/dnn. Iekšējā ūdensapgādes sistēma - sistēma montēta ar vara caurulēm D28x1,2 mm, REHAU caurulēm d16x2,0 mm, d20x2,0 mm, d25x2,0 mm.

Caurules izolētas ar 6mm siltumizolāciju, montētas zem grīdas seguma vai aiz sienas apdares. Karstā ūdens sagatavošanai uzstādīt ūdens boileru 100L- KANALIZĀCIJA Pieslēgums pie sadzīves notekūdeņu krājvertnes- Platin 7500L Graf .Sadzīves kanalizācijas sistēma – cauruļvadi PVC d110, d160, Veto K caurule ar kokšķiedru d100. Ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēguma korekciju ārējiem un iekšējiem tīkliem detalizēti izstrādāt pēc atsevišķa pasūtījuma atbilstoši Tehniskiem noteikumiem.

### **VENTILĀCIJA**

Aprēķinu izdarīt saskaņā ar un pasūtītāja norādījumiem un LBN 231-15prasībām. Tiek veidotas sekojošas vēdināšanas sistēmas.

Dušas nodalījuma niša – nosūces- tiek ieteikts pielietot sadzīves tipa ventilatorus Silent ar iebūvētiem mitruma sensoriem un pazeminātu trokšņu līmeni/ Jauda 80 m<sup>3</sup>/h.

Gaiss tiek izvadīts šim nolūkam izveidotos vertikālos ventkanālos ar izvadu virs jumta, vai ārsienu plāknēs. Paredzēt rekuperācijas sistēmu telpu ventilācijai.

### **APKURE UN ELEKTROAPGĀDE**

Apkures iekārta konceptuāli var mainīties atbilstoši tehniski izstrādātam risinājumam. Paredzēta jauna apkures sistēma – siltumsūkņis gaiss-ūdens - novietne pagraba stāvā. Elektroapgāde - no esošās sadalnes apbūves gabala robežās atbilstoši TN noteikumiem-

projektēšanas-izpildes stadija. Ēkai esošo krāsņu apkuri, pie esošiem dūmeņiem, demontēt. Esošās krāsnis demontēt. Ierīkot siltumsūkņa gaiss-ūdens apsaiti tehniskā telpā. Izbūvēt no jauna fibo dūmeni ar izolāciju kamīna portālam banketu zālē.

Zibens aizsardzība – ēku zibens aizsardzībai pa ēkas jumtu izveidojams zibens uztveršanas kontūrs no apaļstieples. Izveidojami nolaidumi uz zemējuma kontūriem, kuri izveidoti no diviem 2,0m gariem vertikāliem zemētājiem. Pirms stieples pievienošanai zemējuma konturam 1,0m augstumā no zemes līmeņa uzstādāmi 1,50 metru gari zibens novadītāji.

#### UGUNSDROŠĪBAS PASĀKUMI

1. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde paredzēta no atklātām ūdens akvatorijas atbilstoši LBN 201-15 prasībām. Sazemējumu un zibens aizsardzība saskaņā ar LBN 261-15prasībām, 4.nodaļa
2. Ēku ugunsdrošības klase – U-3
3. Esošos dūmeņus saglabāt- veikt tā apsekojumu un tīrīšanu pirms sākam ekspluatēt.