

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. ZEMES GABALA NOVIETNE UN RAKSTUROJUMS

Projektējamās mazstāvu daudzdzīvokļu mājas (iesk. viesnīcas daļu) jaunbūve atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 uz 12803m² liela zemesgabala (kad. Nr.1300 004 5109 001). Skiču projekts izstrādāts pamatojoties uz detālplānojuma darba uzdevuma un pasūtītāja vēstuli. Zemesgabals Bulduru prospektā 146 atrodas:

- jauktā kūrorta teritorijā (3K2),
- valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zonā,
- teritorijā ar JTIAN atļauto maksimālo apbūves blīvumu 20%,
- teritorijā ar JTIAN atļauto maksimālo augstumu 15m (3,5 stāvi),
- teritorijā ar JTIAN atļauto maksimālo apbūves intensitāti 72%,
- teritorijā ar JTIAN atļauto minimālo brīvo zaļo teritoriju 55%.

2. ĢENPLĀNA DAĻA (GP)

2.1. Teritorija

Ēka projektēta ievērojot būvnoteikumus noteiktās būvlaides un ievērojot nepieciešamos attālumus no robežām. Ēkas būvpajomi izveidoti trīs stāvu augstumā ar jumta stāvu, kā to paredz JTIAN grafiskās daļas karte "Apbūves augstums", ēkas augstums 15m, ēkas apbūves blīvums - 20% (max - 20%), intensitāte - 67,2% (max - 72%), brīvā zaļā teritorija - 63,4% (min - 55%).

Apbūve atkāpjas no Bulduru prospekta - 24 m, no 26. līnijas - 29,5m, no 28. līnijas - 9,7 m, no Meža prospekta 4,5m.

Gar Bulduru prospektu un 26. līniju teritoriju aizņem meža zeme. Ēkas 4 sekciju būvpajomi izvietoti zemesgabala daļās, kas neatrodas meža teritorijā un veido apbūvi kā vairāku brīvēstāvošu apjomu simetrisku kompozīciju ar iekšējo pagalmu. Četras brīvēstāvošas ēkas tiek izvietotas simetriski iekšējām "franču" stila dārzam ar gājēju ieeju no Bulduru prospekta, strūklaku un ēnainām pergolām. Ēkas divās sekcijās izvietotas dzīvojamās telpas, un divās sekcijās izvietotas viesnīcas telpas. Gājēju ieeja uz iekšējo pagalmu risināta gan pa grantētu celiņu no Bulduru prospekta šķērsojot meža zemi, gan no 28. līnijas puses, izmantojot centrālo iekšējo pagalmu.

Iebraukšana gruntsgabalā ir organizēta divās daļās:

1. Galvenā iebrauktuve no Meža prospekta ir paredzēta uz pazemes autostāvvietu ar 86 vietām,
2. Iebrauktuve no 28. līnijas ir paredzēta gājējiem, operatīvajam (vai līdztvērtīgam) transportam un automašīnām ar īpašnieka speciālām atļaujām.

Ieeja uz 1.sekciju, kurā iebūvētas viesnīcas viesu uzņemšanas telpas, paredzēta no 28.līnijas. Pie iebrauktuves izvietotas 11 autostāvvietas viesiem. Ieejas un iebrauktuves dzīvojamām sekcijām 3 un 4, kā arī uz viesnīcu numuriem sekcijās 1 un 2, risinātas no iekšējā pagalma. Uz grantēto bērnu spēļu laukumiņu, kas izvietots meža zemē ved grantēta taciņa no iekšējā pagalma.

Zem jaunbūvējamās ēkas un pagalma paredzēta pazemes autostāvvietā ar iebraukšanu no Meža prospekta, virs pazemes autostāvvietas paredzēts "zaļais jumts" un dekoratīvo stādījumu elementi, kuri veido labiekārtota pagalma noskaņu. Ietvju un brauktuvju iesegums - cietais grants segums vai bruģakmens, atpūtas laukumiņu iesegums - koka bruģis.

Atkritumu konteinerus ir paredzēts izvietot pagrabstāvā netālu no iebrauktuves. Atkritumu konteineru apsaimniekošana un izvešana paredzēta no Meža prospekta pa iebrauktuves pandusu.

2.2. Labiekārtošana un apzaļumošana

Daļā teritorijas tiek saglabāta meža zeme. Pārējā teritorijā aug koki, no kuriem dažus ir paredzēts cirst. Projektā paredzēts veikt vairāku jaunu koku un dekoratīvo krūmu un daudzgadīgo puķu grupu stādīšanu, pārējā brīvajā teritorijā iesēt daudzgadīgo zāli. Paredzēta vieta atpūtai un bērnu rotaļu laukumam.

2.3. Nojaukamā apbūve

Teritorijā esošo sūkņu māju ar platību 16 m² (inventrīzācijas lietas nr.13000045109001-01), paredzēts nojaukt mazēku nojaukšanas kārtībā.

3. ARHITEKTŪRAS DAĻA (AR)

Arhitektūras risinājums

Ēka projektēta kā mazstāvu daudzdzīvokļu ēka, ar tajā iebūvētām publiskām (viesnīcas) telpām 51% apmērā no lietderīgās platības, ēka ir 3,5 stāvu un 15 m augsta ar vizuāli dalītiem četriem nelieliem pjomiem (sekcijām), tos apvienojot ar pagrabstāvu. Tādejādi ēka harmoniski iekļaujas apkārtējā vidē.

Viesnīcas telpas iebūvētas 1. un 2. sekcijā, kas atrodas teritorijas A daļā pie 28. līnijas. Ieeja viesnīcā paredzēta no 28. līnijas.

1. sekcijas pirmajā stāva izvietotas viesu uzņemšanas, uzgaidāmās, kafējnīcas/bāra, administrācijas telpas un SPA telpas ar baseinu. 1. stāva izvietots arī vestibils viesu ieejai no iekšējā pagalma. 2. stāvā izvietota sporta zāle, frizētava, kosmētiskie un masāžas kabineti, kā arī izvietoti 4 viesnīcas numuri ar 1 guļamistabu un iebūvētu virtuvi. 3. un 4. stāvā izvietoti 10 viesnīcas numuri ar vienu un divām guļamistabām un iebūvētām virtuvēm.

2. sekcijā izvietoti 22 viesnīcas numuri ar vienu un divām guļamistabām un iebūvētu virtuvi. Ieeja uz 1. stāvā izvietoto vestibilu paredzēta no iekšējā pagalma. Pieslēgums viesnīcas uzņemšanas telpām paredzēts pagrabstāva līmenī pa labiekārtotu koridori. Pagrabstāvā zem viesnīcas telpām izvietotas viesnīcas apkalpojošās telpas.

Daudzdzīvokļu ēkas dzīvojamā daļa iebūvēta 3. un 4. sekcijās. Pirmā stāva līmenī paredzēti vestibili, kuros paredzētas ieejas no iekšpagalma. Kopā ēkā izvietoti 26 dzīvokļi. Pagrabstāvā zem dzīvojamās ēkas daļas un pagrabstāva daļā zem iekšējā pagalma paredzētas autostāvvietas 86 automašīnām, palīgtelpas (velosipēdu novietnes), tehniskās telpas, sētnieka un apkopējas telpas.

Minimālais autostāvvietu skaits aprēķināts: -dauzdzīvokļu mājai ar 26 dzīvokļiem rēķinot uz katru dzīvokli virs 70 m² 1,5 autostāvvietas un papildus 1 autostāvvietu uz 10 dzīvokļiem ($26 \times 1,5 + 26 : 10 = 42$) un viesnīcai ar 42 numuriem rēķinot 1 autostāvvietu uz 3 numuriem ($42 : 3 = 14$), , operatīvam transportam rēķinot 1stāvvietu uz 2 kāpņu telpām ($6 : 2 = 3$) kopā $42 + 14 + 3 = 59$ autostāvvietas. Projektā paredzētas 86 autostāvvietas pazemē un 11 autostāvvietas virszemē pie ielas. Iebrauktuve pagrabstāvā risināta no Meža prospekta.

Ēkas fasāde risināta klasiskā stilā ar kvalitatīvu materiālu pielietojumu: dabīgais akmens (piem. travertīns) un apmetums ar marmora izsijām. Jumti – savietoti, ekspluatējami ar akmens flīžu segumu, iekšējā ūdens notecē. Ceturtā stāva līmenī ēkai ir plānotas terases– ekspluatējamais jumts ar akmens flīžu segumu, ārējo ūdens noteci. Otrā un trešā stāva līmenī paredzēti balkoni. Logi, balkonu durvis un ārdurvis - no stikla paketēm alumīnija un koka rāmjos. Terases un balkona margas – krāsots metāls un betons vai dabīgais akmens.

Ārsienas un dzīvokļu sadalošās sienas – no Fibo keramzītblokiem vai betona 200mm biezas. Ārsienu siltumizolācija – 20cm akmens vate. Iekšējās nenesošās starpsienas – no ģipškartona plāksnēm ar metāla karkasu un akmens vates pildījumu.

Kolonnas un nesošās sienas – dzelzsbetona. Pārsegumi – monolītais dzelzsbetons. Ēkai tiek noteikta U1 ugunsdrošības pakāpe.

Atkritumu novietne paredzēta pagraba telpā blakus iebraukšanas pandusam.

Ēkā ir nodrošināta vides pieejamība - iekļūšanas ēkā projektētas pa pandusiem. Nokļūt ar ratiņkrēslu uz jebkuru stāvu iespējams ar liftu palīdzību.

Apkārtējām dzīvojamām ēkām tiek nodrošināta insolācijas normatīvu ievērošana. Projektētiem dzīvokļiem tiek nodrošināta dzīvojamo telpu nepārtraukta insolācija vismaz 2,5 stundas dienā laika posmā no 22.marta līdz 22. septembrim 2 un 3 istabu dzīvokļos ne mazāk kā vienā istabā , 4 un 5 istabu dzīvokļos ne mazāk kā divās istabās.

Tehnisko rādītāju un kopsavilkumu ar kopējām platībām, skat. paskaidrojuma raksta pielikumā.

4. INŽENIERDALAS UN PIESLĒGUMI PILSĒTAS TĪKLIEM

4.1. Visas nepieciešamās inženierkomunikācijas, tiks projektētas saskaņā ar saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem (turpmāk – TN), projektā ir izstrādāta savietoto projektējamo inženiertīklu shēma.

Būvprojekta vadītājs:

D. Putniņa