

ESMU NOPIRCIS VECU MĀJU

Pagājušā gada pēdējos divos žurnāla numuros aplūkojām jautājumus, kam jāpievērš uzmanība, pērkot vecu māju. Bet, ja tas ir izdarīts, pēc pirkuma noformēšanas un īpašuma nostiprināšanas zemesgrāmatā pircējs kļūst par vecās mājas pilntiesīgu īpašnieku. Tomēr jāsaprot, ka pirkšanas stadijā vizuālās apskates laikā daļu defektu nav iespējams atklāt, pat veicot visrūpīgāko un visdetalizētāko izpēti. Daļa šo defektu atklājas, sākot dzīvojot nopirktajā mājā, bet pārējie defekti tiks konstatēti tikai ēkas pārbūves laikā, demontējot apdares kārtu, kas nosedz nesošās konstrukcijas.

Ēkas pārbūves projekta izstrādāšana

Mājas īpašniekam, kas jau pirkšanas laikā ir iecerējis māju pārbūvēt, rodas problēma, kā pārbūvēt ēku, lai maksimāli uzlabotu dzīves apstākļus tajā un padarītu tos atbilstošus mūsdienu standartiem. Daudziem cilvēkiem, pāršķirstot krāsainos ārzemju žurnālus, ir radies savs personiskais viedoklis, kādam jāizskatās viņa mājoklim. Kā īstenot šos sapņus materiālā cilvēkam, kam nav priekšzināšanu būvniecībā? Šā jautājuma risināšanai nepieciešams kontaktēties ar profesionāliem arhitektiem un būvziniekiem, kuri mājas īpašnieka ieceres pārvērtīs reālos rasējumos, jo dokuments, kas atļauj veikt pārbūves darbus, ir saskaņota projekta dokumentācija, ko var izstrādāt tikai sertificēts speciālists.

Speciālista pieaicināšana ir svarīga arī tādēļ, ka nerealizētie sapņi par sava mājokļa iekārtojumu ne vienmēr ir optimāli. Ja šādas idejas tiek īstenotas bez koriģēšanas, tad tikai ēkas ekspluatācijas laikā var atklāties, ka telpu izvietojums ir neērts, tāpēc jāveic papildu pārbūve. Profesionāls arhitekts uzklaušīs mājas īpašnieka idejas un uzņemīs vairākus variantus to īstenošanai. Katram šādam variantam būs savas labās īpašības un savi trūkumi, bez kā ir grūti iztikt, jo pārbūves iespēju brīvības pakāpi nosaka esošās ēkas apjoms, galveno nesošo konstrukciju izvietojums un daudz citu faktoru.

Veicot vecas mājas pārbūves projekta izstrādāšanu, var izrādīties, ka esošajā ēkas apjomā nevar izvietot visas nepieciešamā lieluma telpas. Šajā gadījumā ir iespējams palielināt apbūves platības lielumu, piebūvējot klāt jaunu ēkas daļu. Pieņemot šādu risinājumu, šai ēkas daļai jāizbūvē jauni pamati, sienas un jumta konstrukcijas, kuru izmaksas būs vienlīdzīgas ar jaunas celtnes cenu. Ēkas vienlīmeņa (vienstāva) risinājums ir ērts ekspluatācijā, it sevišķi tad, ja ģimenē ir vecāki cilvēki, kam sagādā grūtības pārvietoties pa kāpnēm. Tomēr šādas ēkas būvniecības izmaksas būs lielākas nekā vairāk-līmeņu ēkas izmaksas.

Ēkas pārbūve lētāka ir tad, ja papildtelpas izveido bēniņos, jo šajā gadījumā nav jāizbūvē jauni pamati. Mansarda izbūve bēniņos dod iespēju palielināt vienstāva ēkas lietderīgo platību apmēram par 60%. Izbūves izmaksas katram neapkurināma mansarda lietderīgās platības kvadrātmetrā ir apmēram 25%, bet apkurināmam – 70% no pirmā stāva lietderīgās platības katra kvadrātmetra izbūves izmaksām. Ja ēkai ir pietiekami augsts divslīpju jumts, zem tā bez jumta pārbūves var izveidot jaunas dzīvojamās telpas (1. att.). Jo mazāks ir jumta slīpums, jo mazāka ir jaunā apdzīvojamā platība.

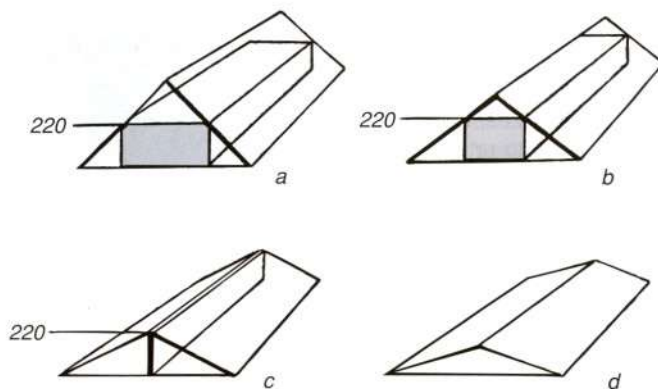
Mansarda telpu augstumam jābūt vismaz 220 cm. Lai palielinātu telpu platību, to sānmalās var izveidot slīpas sienas (griestus), kur telpas augstums ir mazāks (bet ne mazāks par 160 cm). Lai izbūvējamās telpas nebūtu pārāk

šauras, ēkas platumam jābūt vismaz 5–6 m. Ja ēkai ir lēzens jumts, lai izbūvētu telpas otrā stāva līmenī, jāizbūvē jauns, stāvāks jumts.

Ja ēka ar divslīpju jumtu ir gara, tad, izbūvējot telpas bēniņos, var rasties sarežģījumi ar to izgaismošanu. Visvienkāršākais risinājums ir iebūvēt logus ēkas galasienās. Ja ar to nepietiek, var iebūvēt jumta logus. Nepieciešamā platumā un augstuma jumta logus var brīvi iegādāties, tie ir kvalitatīvi un droši pret ūdens iekļūšanu ēkā.

Lai ēkas arhitektonisko izskatu padarītu interesantāku, otrā stāva telpu izgaismošanai var izbūvēt arī speciālus izvirzījumus jumtā vertikālu logu ievietošanai (2. att. a un b). Lai paplašinātu bēniņu telpas izmantojamo platību, šādas izbūves var apvienot vienā blokā, kam ir kopējs, jauns jumts (2. att. c un d). Šādu pārbūvi var veikt pakāpeniski, nenojaucot esošo jumtu, bet vispirms izveidojot otrā stāva jaunās sienas un jumtu. Pēc jauno nesošo konstrukciju izveidošanas demontē nevajadzīgo veco jumtu un spāres un veic pārējos apdares darbus.

Atsevišķos gadījumos ir vienkāršāk uz esošajām pirmā stāva sienu konstrukcijām izbūvēt otro stāvu, veidojot arī jaunu jumtu (2. att. e). Šādu ēkas pārbūvi var veikt, ja ēkas pirmā stāva nesošo konstrukciju nestspēja ir pietiekama jaunajai papildslodzei. Pārbūvējot šādi ēkas otro stāvu, tās izskatu var padarīt arī daudz interesantāku, kombinējot dažādus ēkas jumta izbūves variantus (2. att. f). Šie risinājumi ir atkarīgi no ēkas sākotnējās formas un izmēriem. Konkrēto variantu ēkas jaunā veidola radīšanā palīdzēs atrast arhitekts. Jāņem vērā, ka mājas, kas ir būvētas pilsētās, veido visas ielas arhitektonis-



1. att. Jaunās apdzīvojamās platības iespējamais lielums vienāda platumā ēku bēniņos atkarībā no to jumta slīpuma: a – jumta slīpums 1:1; b – jumta slīpums 3:4; c – jumta slīpums 1:2; d – jumta slīpums 1:3