

## UZDEVUMS IDEJAS IZSTRĀDEI

Vēsturiskās Peldu iestādes pārbūvei par SPA centru  
un teritorijas labiekārtošanai  
Miķeļa Valtera ielā 13, Liepājā.

### 1. Vispārēja informācija par vēsturisko un esošo situāciju

Peldu iestāde Miķeļa Valtera ielā 13 (agrākā adrese-Peldu iela 59), Liepājā ir kultūrvēsturiski un arhitektoniski vērtīga ēka un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Liepājas pilsētas vēsturiskais centrs" (aizsardzības Nr.7436) daļa.

Kad 19. gadsimtā Liepāja izveidojās par populāru kūrortpilsētu, Peldu iestāde kļuva par iecienītu veselības uzlabošanas vietu pat Eiropas un Krievijas aristokrātu aprindās. 1860. un 1862. gadā to apmeklēja krievu cara ģimenes locekļi un 1862.gadā pats cars Aleksandrs III ar carieni.

Vēlāk apmeklētāji tur varēja nokļūt ar tramvaju, kas gāja tieši gar pašu Peldu iestādi.

Peldu iestādes ēka būvēta 1900.gadā pēc Maksa Paula Berči projekta un lieliski iekļaujas Jūrmalas parka ainavā. Vienstāva fasāde risināta romiešu villu stilistikā, ar atvērtu, sildejrisku doriskā stila kolonādi un nedaudz izvirzītu centrālo rizalītu ar 4 kolonu portiku. Vannu mājas (Peldu iestādes) siluetu akcentē virs ieejas halles izvietotais virsgaismas kupols.

Peldu iestādē bija 30 greznas istabas, kas aprīkotas ar siltām jūras ūdens vannām, ūdensdziedniecības nodaļa, romiešu, tvaika un īru pirtis. Pēc tam, kad 1925. gadā Liepājas ezerā tika atklātas dziednieciskās dūņas, 20.-30. gados tur tika iekārtota mehanizēta dūņu vannu un komprešu nodaļa, ogļskābes vanna un sēra vannu nodaļas. Pēc Otrā pasaules kara Peldu iestāde, tad saukta par sanatoriju, atsāka darboties 1946. gadā, kad tika veikts vērienīgs remonts. 1978. gadā 1,3 kilodejru dziļumā pie sanatorijas atklāja pazemes ezeru ar augstvērtīgu minerālūdeni, ko izmanto vēl joprojām – Liepājas reģionālās slimnīcas dziednieciskajām vannām. Sanatorija darbojās līdz 1994.gadam.

Ēka mūsdienās ilgstoši neizmantota.

Esošās ēkas vēsturiskās daļas konstrukcijas apsekojamas, izvērtējams to stāvoklis un, pēc iespējas, paredzama to saglabāšana un izmantošana, pielāgojot jaunajām funkcijām. Obligāti saglabājams un restaurējams ēkas galvenais- ielas korpuss ar centrālo daļu.

Jūrmalas parkā tradicionāli izvietotas virkne sabiedrisku būvju- blakus Peldu mājai atrodas un patreiz tiek rekonstruēta parka brīvdabas estrāde "Pūt, Vējiņi!", tālāk- sporta būves: korti un stadions, bērnu rotaļu laukumi. Cauri šai Parka zonai ved visi galvenie pieejas ceļi no pilsētas centra uz pludmali, kas nozīmē ievērojamas apmeklētāju, galvenokārt- gājēju un velosipēdistu plūsmas, jo īpaši- vasaras sezonā. SPA centra kompleksa un tā teritorijas plānojamam funkcionāli un kompozicionāli jābūt pēc iespējas atvērtam un caurlaidīgam attiecībā pret šīm pilsētnieku un pilsētas viesu plūsmām, arī tiem, kuri nav tieši SPA centra apmeklētāji.

Ideju konkursam piemērojama Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasību 9.daļa PRASĪBAS ARHITEKTŪRAS UN PILSĒTBŪVNICĪBAS KONKURSIEM.

## 2. Spēkā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības:

- Apbūves rādītāji aizsargājamās apbūves III zonai:
  - maksimālais apbūves augstums – 9 m (2 stāvi un mansards)
  - maksimālais apbūves blīvums – 30%;
  - minimālais brīvās teritorijas rādītājs – 40%.

Atkāpes no TIAN noteiktajiem apbūves rādītājiem atļautas atsevišķos gadījumos, kad augstvērtīgs arhitektūras risinājums iegūts atklātā arhitektūras konkursā un būvniecības iecere ir atbalstīta, ņemot vērā publiskās apspriešanas rezultātus (Liepājas TIAN 48. punkts).

Idejas priekšlikuma ietvaros veicama ietekmes uz pilsētvidi analīze.

- Zemesgabalu drīkst apbūvēt, veidojot izklaidus apbūvi.
- Pirms ēkas rekonstrukcijas vai renovācijas būvprojekta izstrādes jāveic ēkas arhitektoniski māksliniecisko izpēti. Būvprojektu izstrādā pamatojoties uz izpētes secinājumiem.
- Aizliegts pārveidot kultūrvēsturiski un arhitektoniski vērtīgās ēkas fasādes arhitektūru, logu un ieejas durvju ailas un vērtīgu daļījumu, kā arī pārveidot vai demontēt redzamos arhitektoniskos veidojumus (ailu aizpildījumu, rustojumus, portālus, vitrīnas, logu apmales, sandrikus, lizēnas, pilastrus, dzegas, jumta logus, citus funkcionālus un dekoratīvus elementus), izņemot gadījumus, kad izmaiņas nepieciešamas, lai atjaunotu (restaurētu) laika gaitā zaudēto ēkas vēsturisko veidolu. Ēkai saglabājama vēsturiskā apjoma un silueta uztvere skatos no publiskās ārtelpas.
- Apmetām mūra ēkas fasādēm atjauno apdares un dekoratīvās detaļas, iztrūkstošās vai bojātās detaļas izgatavo pēc oriģinālo detaļu parauga.
- Rekonstruējot vēsturiskas ēkas jumtu (arī izbūvējot jumta izbūves), lai novērtētu jumta iederību vidē, būvprojekta vizualizācijā ietver skatu fotomontāžu Liepājas vēsturiskā centra jumtu ainavā.
- Atkāpes no šajos noteikumos noteiktajiem apbūves rādītājiem atļautas atsevišķos gadījumos, kad augstvērtīgs arhitektūras risinājums iegūts atklātā arhitektūras konkursā un būvniecības iecere ir atbalstīta, ņemot vērā publiskās apspriešanas rezultātus.

## 3. SPA centra plānotais pakalpojumu un funkciju klāsts

SPA centra pakalpojumus plānots organizēt divās funkcionāli atsevišķi nodalītās, bet savienotās zonās:

- SPA (vannu, ūdens, ārstniecisko, labsajūtas un citu procedūru) zona ar nepieciešamajām tehniskajām, recepcijas, vestibila un citām telpām - kas brīvi publiski pieejama neatkarīgi no viesnīcas bloka. Šī telpu grupa pamatā izvietojama Peldu iestādes vēsturiskajās ēkās, tās atbilstoši atjaunojot, pārbūvējot un/vai papildinot.
- Viesnīcas, konferenču, restorāna telpu zona, grupa vai bloks – no jauna būvējamās ēkas apjomos;
- Baseini, atklāti vai slēgti, teritorijā, ārpus ēkām;
- Ņemot vērā novietni Jūrmalas parkā, nav paredzama ilglaicīgas stāvēšanas autostāvvietu izvietošana SPA centra teritorijā. Tās izbūvējamas vai organizējamās citā, pietiekami ērti sasniedzamā novietnē ārpus parka. Tiešā SPA centra tuvumā paredzamas tikai autostāvvietas īslaicīgai izkāpšanai/ iekāpšanai un piegādes transporta ie/-izkraušanai.

#### 4. Liepājas Peldu iestādes SPA kompleksa telpu programma

Vēsturiskā Peldu iestādes ēka un tās piebūves:	
SPA centrs	1500 m <sup>2</sup>
Pagraba stāvs (pēc autoru ieskatiem)	400 m <sup>2</sup>
Jaunbūve:	
Viesnīca ar 125 istabām	6000 m <sup>2</sup>
Tajā skaitā 20 VIP klases istabas ar skatu uz jūru	
2 konferenču zāles ar palīgtepām	700 m <sup>2</sup>
Restorāns ar 2 zālēm, virtuvi un palīgtepām	1000 m <sup>2</sup>
Restorāna un konferenču zonas ieejas grupa	300 m <sup>2</sup>
Viesnīcas centrālā ieeja un reģistratūra	800 m <sup>2</sup>
Fitnessa zāle ar palīgtepām	150 m <sup>2</sup>
Tehniskā pagrīde zem jaunbūves daļas	700 m <sup>2</sup>
Ēkas kopējā plātība	<b>11 000 m<sup>2</sup></b>
Pelbaseini (āra un/vai iekštelpu)	600 m <sup>2</sup>

#### 5. Prasības Peldu iestādes SPA centra ēkas pilsēt būvnieciskajam, apjomu veidolam, arhitektoniskajam risinājumam, funkcionalitātei un pieguļošās teritorijas labiekārtojumam:

Ņemot vērā racionālā aprēķinā balstītu uzņēmējdarbības plānu un tam atbilstošu būvprogrammu, kā arī apbūves ierobežojumus, kas tieši saistīti ar vēsturiskās ēkas pārbūvi, prognozējams, ka nepieciešamās jaunbūves ēku augstums, stāvu skaits, kopējais apbūves laukums, minimālais brīvās teritorijas rādītājs pārsniegs spēkā esošajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktos apbūves rādītājus vēsturiskās apbūves zonai. Atkāpe, šajā gadījumā būtu pamatota, ja tā rod iespēju saglabāt un atjaunot vēsturisko Peldu iestādi (Vannu māju), dodot jaunu saimniecisko bāzi. Spēkā esošie apbūves noteikumi paredz izņēmuma iespējas, ja tās tiek pamatotas ar konkursa kārtībā iegūtu, augstvērtīgu arhitektonisku risinājumu. Tomēr jāņem vērā, ka apbūves rādītājiem pārsniedzot TIAN maksimāli pieļautos, būs nepieciešams veikt grozījumus TIAN atbilstoši lokālplānojuma procedūrai.

Šī Ideju konkursa galvenais mērķis- atrast tādu jaunbūvējamo ēku principiālu funkcionālo, apjomu izmēru un kompozicionālo un arhitektonisko risinājumu, kas

- Kvalitatīvā arhitektoniskā risinājumā spēj ietilpināt nepieciešamo telpu programmu,
- Piedāvā pieņemamas kompozicionālās attiecības starp jaunajiem un vēsturiskās ēkas apjomiem;
- Organiski iekļaujas Jūrmalas parka vidē, nepārslogojot to ar SPA centra radīto ietekmi;

Lai sasniegtu šos mērķus, pieļaujamas pamatotas atkāpes no visiem esošajiem apbūves rādītājiem, tomēr kā svarīgākais- saglabājams minimālais brīvās teritorijas rādītājs ~ 40%;

Izstrādājot SPA centra arhitektoniskā risinājuma un veidola priekšlikumus, ņemt vērā zemes gabala novietni pilsēta struktūrā:

- Iecerētā jaunā būvapgoma novietni Liepājas vēsturiskā centra III apbūves zonā, kas tipiski ietver Jūrmalas parka un tam piegulošo teritoriju ar, lielākoties- vēsturisku 19.gs. beigū- 20.gs.sākuma apbūvi- greznām savrupmājām, villām un vasarnīcām, kas prasa tolerantu un delikātu iekļaušanos tās vēsturiskajā apbūvē un Jūrmalas parka teritorijā, kas, savukārt, ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa – pilsēt būvniecības pieminekļa kompleksa daļa.

- lecerēto jauno būvapjomu novietni – starp vēsturisko apjomu un pludmales promenādes ceļu parka kāpu zonā- te būtiskas jauno apjomu kompozicionālās un funkcionālās attiecības ar parka publisko daļu.
- Jaunie būvapjomi būs pārredzami, tiem jābūt atbilstoši arhitektoniski augstvērtīgiem, aicinošiem, nosacīti atvērtiem pret parka publisko telpu.
- Stāvu skaits – precizējams šajā Ideju piedāvājumā. iespējami principiāli atšķirīgi risinājumi- gan kā mazāka apbūves laukuma augstumā akcentēts būvapjoms, gan zemāki apjomi ar lielāku apbūves laukumu. Izvēlētie risinājumi pamatojami ar kompozicionālu analīzi no norādītajiem skatu punktiem.
- Visām publiski pieejamām telpām jābūt pieejamām personām ar īpašām vajadzībām.
- lecerētās ēkas ārējam arhitektoniskajam veidolam jābūt laikldejīgam, bet reizē tolerantam pret tā īpašajiem novietnes apstākļiem un saglabājamās ēkas apjomu un arhitektūru.
- Jaunbūvējamās ēkas daļas apdarē pielietot materiālus, kas ir iederīgi Jūrmalas parka vidā – gan vēsturiskā, gan ainaviskā skatījumā. Idejāliksu paneļu (sandwich tipa) un tml. materiālu pielietojums nav pieļaujams. Idejāliks apdares materiālu pielietojums fasāžu apdarē pieļaujams izmantojot vienīgi augstas kvalitātes materiālus ar īpašu dizainu un individualitāti (telpisku, perforētu, koloristisku un tml.).
- Paredzēt teritorijas labiekārtojuma principiālus risinājumus ēku kompleksa visos pagalmos, kas eksponējas pret publisko ārtelpu.
- Plānojot būvapjomam pieguļošās teritorijas augstvērtīgu labiekārtojumu, tajā paredzēt jaunus stādījumus, kā arī esošo vērtīgo stādījumu saglabāšanu, sakārtošanu un integrēšanu labiekārtojuma risinājumā.
- Plānot apbūves un labiekārtojuma risinājumus tā, lai pēc iespējas varētu saglabāt perspektīvā būvapjoma tuvumā augošos vērtīgākos kokus.

Ievērojot kurortoloģijas atjaunošanas nozīmīgumu Liepājas pilsētas attīstībai, tika izstrādāta Liepājas kūrorta attīstības koncepcija 2015.–2020. gadam, savukārt Liepājas pilsētas attīstības programmā 2015.-2020.gadam (spēkā līdz Attīstības programmas 2022.2027.gadam apstiprināšanai) ir iekļautas šādas rīcības:

1.1.7.(4.) Attīstīt studiju programmas un jauno speciālistu sagatavošanu perspektīvajās Liepājas tautsaimniecības jomās (kurortoloģijā, radošo industriju jomā - jauno mediju māksla, dizains, foto māksla u.c.); 3.2.1.(1.) Stiprināt Liepājas pozīcijas kā kūrorta pilsētai ar labu investīciju vidi jaunu tūrisma objektu būvniecībai; 3.2.1.(2.) Veicināt investīciju piesaisti kurortoloģijas attīstības pamata infrastruktūrai un SPA centra, sanatorijas, rehabilitācijas centra izveidei Liepājā un jaunu darbavietu radīšanai.

Izklāstītais liek secināt, ka bijušās Peldu iestādes atjaunošana ir būtiski nozīmīgs process Liepājas attīstībai kopumā, līdz ar ko Būvvaldei, jo īpaši Pilsētas arhitektam, ir tiesisks pamats iesaistīties konkursa organizēšanā.

Lai Pasūtītāja, kas nav Latvijas uzņēmējs, organizētā konkursa materiāli tiktu uzglabāti atbilstoši konfidencialas informācijas uzglabāšanas prasībām, dot iespēju Pretendentiem iesniegt Konkursa materiālus Būvvaldes telpās, nodrošinot tiem atbilstošus uzglabāšanas apstākļus.

Pilsētas arhitekts

Uģis Kaugurs

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu