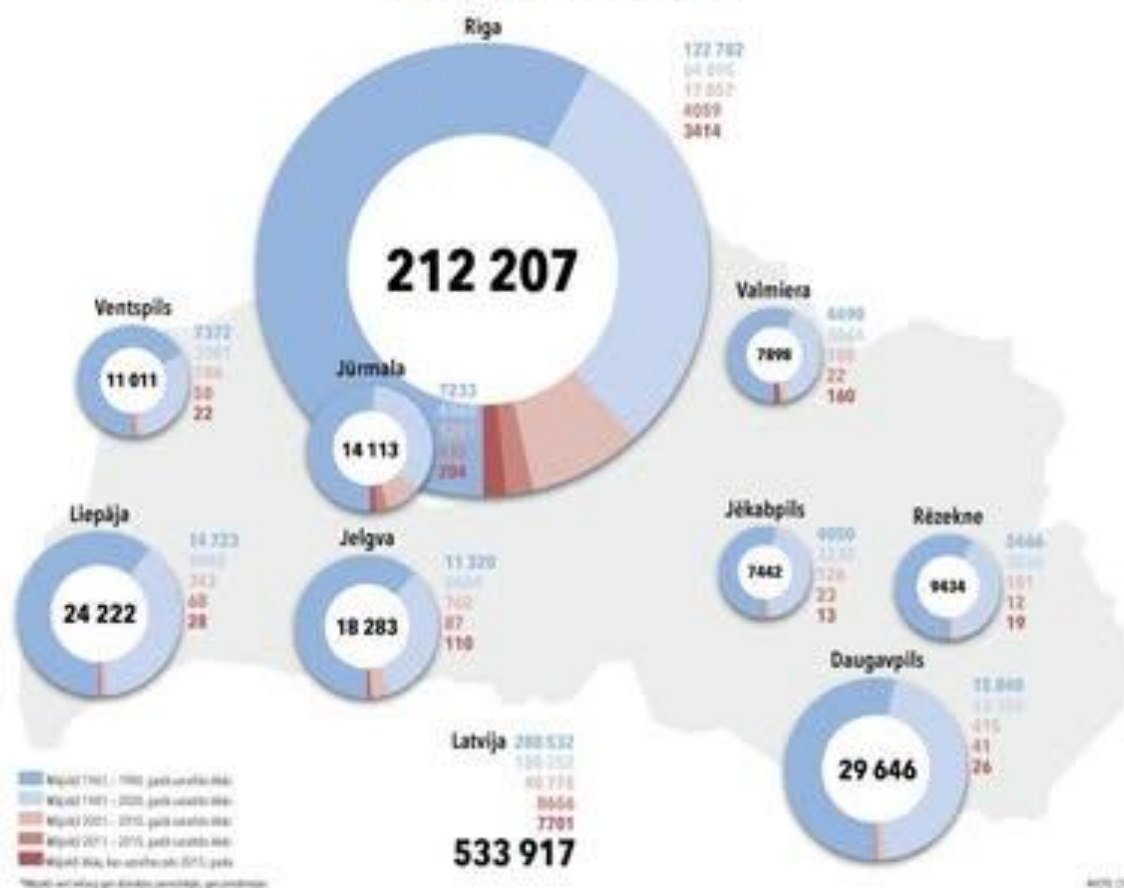


VAI RĪGA «GATAVA»?

PĒC MĀJOKĻU UZCELŠANAS LAIKA UN NODROŠINĀJUMA AR CENTRĀLAPKURI 2021. GADĀ
(MĀJOKĻI, KAS UZCELTI PĒC 1961. GADA)



TRADICIONĀLI, APDZĪVOTI MĀJOKĻI* PĒC ĒKAS UZCELŠANAS LAIKA UN NODROŠINĀJUMA AR CENTRĀLAPKURI 2021. GADĀ

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Jēkabpils	Jūrmala	Jelgva	Liepāja	Rēzekne	Valmiera	Ventspils
Līdz 1961. gadam būvētie mājokļi	93995	51806	4761	570	3199	2427	3949	202	425	1324
No 1961. gada būvētie mājokļi	533917	212007	29646	7442	14113	16283	24222	9434	7898	11011
Pavisam	627912	263813	34407	8018	17312	20710	28171	10636	8323	12335

*Mājokļi, kas uzturēti ar centrālo apsildes sistēmu, kas nodrošina

KURAM TAS RŪP?

Derīguma termiņš izsīkst

Rīgas paneļnamu ekspluatācijas laiks beidzas.

Autors: Jānis Goldbergs, "Dienas Bizness"

Atsaucei: laikraksts "Diena", 2024. gada 25. oktobris, 10.-11. lpp un portāls [Diena.lv](https://www.diena.lv)

Daudzu sērijveida paneļu ēku normatīvais ekspluatācijas laiks ir vidēji 50 gadu – tas nozīmē, ka dzīvojamajām ēkām, kas celtas 1974. gadā vai agrāk, šis termiņš ir pienācis šogad – 2024. gadā, īsi un lakoniski konstatēts Latvijas Stratēģiju un ekonomikas risinājumu institūta (LaSER) jaunākajā pētījumā *Rīgas metropole 2040: pārvaldāma, dzīvojama, inovatīva*, kas klajā nācis oktobrī.

Blokmājas Rīgā – cik to ir?

Lai saprastu un apzinātu problēmu, vispirms ir jānonāk pie rezultāta vismaz divos ceļos, un to arī darījām.

Saprotams, ka padomju laikā būvētās mājas ir ne tikai Rīgā, tādēļ, lai nonāktu pie ticama rezultāta, izmantojām ne tikai LaSER pētījuma datus, bet nodrošinājāmies ar vispārīgiem Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem par visas Latvijas mājokļiem. Lai atlasītu mājokļus, kas atbilst prasībai "padomju laikā celta daudzdzīvokļu māja", ņēmām visus reģistrētos mājokļus – gan dzīvokļus, gan privātmājas – , kas ir apdzīvoti un kuros ir centrālapkure. Šāda atlase satur nelielu kļūdu, jo arī lielajās pilsētās tiek celtas privātmājas ar centrālapkuri, tomēr kļūda pret kopskaitu ir neliela, turklāt netiek pētīti lauku apvidi, kur privātmājas ir pārsvarā.

No šīs atlases redzams, ka Rīgā atrodas gandrīz puse mājokļu ar centrālapkuri no visiem Latvijas apdzīvotajiem mājokļiem ar centrālapkuri. Proti, var secināt, ka mazākā daļa no visām daudzdzīvokļu mājām atrodas Rīgā. Zināms, ka lielākais vairums paneļu namu ir celti laikā 1961. līdz 1990. gadam. Lai arī CSP atlase piedāvā būvniecības laiku no 1981. līdz 2000. gadam, ir zināms, ka šī perioda otrajā desmitgadē praktiski nekas netika uzcelts. Tādējādi iegūstam, ka aptuveni divas trešdaļas no Rīgas apdzīvotajiem mājokļiem ar centrālapkuri ir mājas, kuru būvniecības termiņš ir no 1961. līdz 1990. gadam, turklāt pēdējā piecgade būvniecībā bija pasīvāka. Tie ir aptuveni 180 tūkstoši mājokļu, un pieņemot, ka vidējais blokmājas dzīvokļu skaits ir ap 30, iegūstam 6000 māju.

Arī LaSER pētījumā tiek konstatēts, ka 72% Rīgas iedzīvotāju dzīvo paneļu namos, kas celti no 1958. līdz 1985. gadam, un kopumā Rīgas pilsētā ir 6000 padomju laikos celtu sērijveida paneļu namu. Proti, no visiem avotiem iegūstam līdzīgu rezultātu un par nosaukto problēmas apmēru varam būt pārliecināti.

Valstisks izaicinājums

No ievadā minētā pētījuma citāta seko, ka vismaz daļēji vajadzētu satraukties, turklāt jau sen, jo arī PSRS eksistēja būvnormatīvi un Valsts standarts. Derīguma termiņš namiem izriet no metinājumu iespējamā korozijas ātruma, un jebkurš inženieris jūs steigs mierināt, ka patiesībā derīgums ir ar krietnu uzviju, jo šāds derīguma termiņš minēts, lai mājās veiktu kapitālo remontu jau pēc 25 gadiem un tās apsekotu. Proti, šāds termiņš ir vien tad, ja mājas labā neko nedara.

Jautājums par Rīgas paneļu namiem ir – cik daudzus namus mēs varam saukt par daudzmaz koptiem no metinājumu izolācijas skatpunkta, saprotot, ka kapitālo remontu vairumam no namiem vajadzēja veikt laikā ap tūkstošgades miju.

Pētījuma LaSER autori, atsaucoties uz Valsts kontroli, ir skarbi: "Tajos (padomju namos) dzīvo 72% Rīgas iedzīvotāju. Valsts kontrole ir norādījusi, ka daudzu tehniskais stāvoklis ir veselībai un dzīvībai bīstams." Definējot šo Latvijas superproblēmu un tās mērogu, ir vien jānosauc skaitlis, cik no 6000 namiem ir rīdnieku dzīvībai bīstami. Šobrīd vēl ir iespējams neņemt vērā LaSER pētnieku teikto, bet katrs gads šādas ignorances tuvina mūsu galvaspilsētu mājokļu katastrofai, un labāk ir laikus atzīt valstiska mēroga izaicinājumu, kuram līdzekļi jārod ar lielāku degsmi nekā *Rail Baltica* projektam. Mūsu pieņēmums ir, ka nepieciešamās summas ir gandrīz vienlielas.

No Liepājas līdz Daugavpilij

Vēl trešdaļa Latvijas paneļmāju atrodas pārējās Latvijas lielajās pilsētās, un situācija tajās ir ļoti dažāda. Piemēram, Liepājā ir renovētas vairāk nekā puse no visām paneļmājām – tas ir apsveicams rādītājs. Jelgavā, Jūrmalā, Jēkabpilī, Valmierā ir tāds starpstāvoklis, kuru nav nozīmes detalizēt, līdz tiekam Daugavpilī, kur situācija ir līdzīga kā Rīgā – darīts ir krietni vien mazāk, nekā vajadzētu.

Jāteic, ka dažās pilsētās, tostarp Rīgā, ir bijuši gadījumi, kad no mājas atdalās balkons vai kāda cita ārēja metināta konstrukcija. Ir ieplaisājušas daudzdzīvokļu māju sienas, kuru saglabšanai lietotas īpašas metodes, tomēr līdz šim vēl neviena māja nav sabrukusi, iedzīvotājiem iekšā esot.

Visbēdīgākā stāvokļa mājas var atrast gan Liepājas Karostā, gan Bolderājā Rīgā, gan Daugavpilī, kā arī citās pilsētās. Galvenais priekšnoteikums ir mitruma piekļuve metinājumiem. Piemēram, Karostā 90. gadu sākumā bija nami, kurus atslēdza no apkures sistēmas, tādējādi veicinot ēku tehniskā stāvokļa strauju pasliktināšanos. Daži no namiem tika noārdīti, bet tie, kas bija ciešamā stāvoklī, ir apdzīvoti vēl šodien.

Risinājumu nepietiekamība

Jau pirms pandēmijas un pamatīgā inflācijas vilņa Rīgas namu renovācijai dažādi eksperti minēja summas no 3 līdz 5 miljardiem eiro. LaSER pētījums norāda, ka remontu kreditēšanu kavē gan iedzīvotāju dažādā reakcija uz nepieciešamību, gan kredītprocentu lielums. Visticamāk, ka minimāliem darbiem namu saglabšanai ir nepieciešami mazāki līdzekļi, tomēr lielākā ķeza visā stāstā ir tā, ka pilnas ainas par namu tehnisko stāvokli nav. Proti, nav skaidrs, ko glābt, jo vairumā gadījumu problēma, uz mājas fasādi skatoties, vienkārši nav redzama.

Tieši uz skaidrības nepieciešamību arī norāda LaSER pētījuma autori: "Ēkas ekspluatācijas termiņam beidzoties, būtu nepieciešams iesaistīt Būvniecības valsts kontroles biroju, pieprasot šī perioda daudzdzīvokļu ēku auditu un tehnisko apsekojumu." Tālāk ir minēta vesela virkne pašreizējo risinājumu, kas vērsti uz ēku kvalitātes uzlabošanu, kur kā viens no risinājumiem minēta siltināšana, tāpēc vietā ir piebilde par sliktu naudas tērēšanu: "Aiz siltās čaulas vēl aizvien būs sliktā ēka." Jāpiebilst, ka sliktā siltināšanas risinājuma gadījumā – ar aplamu vai vāju ventilāciju – stāvoklis kļūst sliktāks, nevis labāks.

Jaunbūves ir viens no veidiem, kā risināt briesošo sociālo krīzi mājokļu jomā, tomēr pagaidām valsts un pašvaldību atbalstīto jauno mājokļu skaits visā Latvijā līdz 2030. gadam ir līdz 5000 mājokļiem. Rīgā un Pierīgā varētu tapt vēl 5000 mājokļu – tas faktiski nozīmē uzcelt ap 300–350 jaunu daudzdzīvokļu namu visā Latvijā. Tie ir vien 5% no Rīgas panelnamu skaita jeb aptuveni 2,5% no visas Latvijas šādām ēkām.

Seko, ka primārais uzdevums ir nevis panākt pilnu namu renovāciju visos gadījumos, iekļaujot siltināšanu, kas šobrīd tiek uzsvērtā emisiju plānu kontekstā, bet jācenšas maksimāli paildzināt esošo panelmāju kalpošanas laiku, pirmkārt, konstatējot, kuras no tām jāglābj. Ir jāņem vērā, ka ne visas mājas spēs finansēt visu uzreiz.

Šo prioritāti nosaka fakts, ka pat dažu desmitu daudzdzīvokļu namu izsludināšana par ēkām avārijas stāvoklī šobrīd vai tuvākajos gados var izsaukt sociālu katastrofu, kuras risināšanai resursi ir nepietiekami. Sociālo dzīvokļu un pieejamu dzīvokļu īrei Rīgā nepietiek, kā to apliecina arī pētnieki.

Ir tikai jautājums – kuram tas rūp?