



RĪGAS DOME

RĪGAS PILSĒTAS BŪVVALDE

Amatu ielā 4, Rīgā, LV - 1050, reģ. Nr. 90002719440, tālrunis 67105800, fakss 67012805
e-pasts: buvvalde@riga.lv, www.rpbv.lv

20.11.2009.

Ziņojums par četrp biroju ēku un daudzstāvu autostāvvietas Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271, būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultātiem

SIA "Dārzu pasaule" 23.01.2008. ierosinātā būvniecības iecere sākotnēji paredzēja 5 biroju ēku, administratīvo un biroju ēku kompleksa, kartinga halles rekonstrukciju, Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271 un Jūrkalnes ielā bez numura Nr.0100 099 2130.

Tabula Nr.1

Būvniecības ieceres (sākotnēji) plānotie tehniski ekonomiskie apbūves rādītāji:

	K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr. 0100 099 2271	Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130
Gruntsgabala platība	20500 m ²	10856 m ²
Brīvā teritorija	14,2%	34,85
Apbūves intensitāte, ieskaitot esošās un projektētās ēkas	167%	62,25
Apbūves blīvums, ieskaitot esošās un projektētās ēkas	28,3%	9,2%
Būvju stāvu skaits	7-9	7-9
Būvju platība	5813,8 m ²	994,2 m ²
Labiekārtojuma platība	14687 m ²	9862 m ²
t.sk. piebraucamie ceļi	4570 m ²	2688 m ²
t.sk. segumu platības	10004 m ²	4158 m ²
t.sk. apstādījumi	3016 m ²	4226 m ²
Autostāvvietu skaits	726	202
t.sk. virszemes 6 stāvu autostāvvietā	450	
Būvju visu stāvu kopējā platība	36038 m ²	6755 m ²

Atbilstoši zemesgrāmatas nodalījumam Nr.100000106632 zemes gabals Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271, 20500 m² platībā un uz tā esošā jaunbūve – kartinga halles pamati, atrodas SIA „Dārzu pasaule” īpašumā, atbilstoši zemesgrāmatu nodalījumam Nr.26110 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais gruntsgabals Rīgā, Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra numurs Nr.0100 099 2130, 10856 m² platībā, atbilstoši Rīgas domes 06.06.2006. lēmumam Nr.1144, uz 12 gadiem iznomāts SIA „Dārza pasaule” sporta un izklaides kompleksa būvniecībai un apsaimniekošanai, par ko 15.08.2006. noslēgts zemes nomas līgums Nr.RD-06-256-lī, kuru papildina 06.02.2007., 01.10.2007. un 26.02.2008. vienošanās Nr.256/2, Nr.256/3 un Nr.256/4.

SIA „Dārzu pasaule” 22.01.2008. iesniegumā Nr.08/03 norādīja, ka, veicot pieprasījuma un piedāvājuma izpēti, secināts, ka jauna slēgtas kartinga halles būvniecība nav nepieciešama pieprasījuma trūkuma dēļ un ir finansiāli neiespējama, to ņemot vērā, tika izstrādāts jauns attīstības priekšlikums, paredzot abu zemes gabalu vienotu kompleksu apbūvi ar 5 (piecām) deviņu stāvu biroju ēkām un atbilstošu autostāvvietu skaitu. Rīgas pilsētas Būvvalde (turpmāk tekstā – Būvvalde) informēja būvniecības ierosinātāju, ka lai pieņemtu lēmumu par būvniecības ieceri, jāiesniedz plānotai funkcijai atbilstoši noslēgts zemes nomas līgums.

Ar 26.05.2009. Rīgas domes lēmumu Nr.5278 „Par grozījumiem Rīgas domes 06.06.2006. lēmumā Nr.1144 „Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabala Rīgā, Jūrkalnes ielā bez numura, (kadastra Nr.0100 099 2130), iznomāšanu” un izmaiņām 15.08.2006. zemes nomas līgumā Nr.RD-06-256-lī” tika noteikti grozījumi, kas paredz mainīt zemes gabala izmantošanas mērķi no „sporta un izklaides kompleksa būvniecība” uz „jauktas apbūves teritorijai atbilstoši objekti”, pagarināt termiņu noteiktā kārtībā izstrādāta un akceptēta būvprojekta iesniegšanai Rīgas domes Īpašuma departamenta Zemju pārvaldē, nosakot to līdz 01.07.2011., kā arī pagarināt objekta būvniecības pabeigšanas termiņu līdz 30.09.2013.

SIA „Dārzu pasaule” 12.10.2006. pilnvarojusi SIA „Vincents” pieprasīt un saņemt objekta plānošanas un arhitektūras noteikumus, tehniskos noteikumus, atzinumus un citus nepieciešamos dokumentus, veikt nepieciešamos saskaņojumus un citas darbības sakarā ar objekta projektēšanu.

Atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk tekstā RTIAN) 15.pielikumam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” (ar grozījumiem Rīgas domes 18.08.2009. saistošo noteikumu Nr.5 redakcijā), zemes gabali Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271 un Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130 atrodas **jauktas apbūves teritorijā (J)**, kur saskaņā ar RTIAN punktu 6.3. [...] zemes primārā izmantošana ir daudzdzīvokļu māju, komerciāla rakstura objektu un tirdzniecības un pakalpojumu objektu būvniecība, bet sekundārā izmantošana – citu šajā teritorijā atļauto būvju būvniecība un izmantošana un **apstādījumu un dabas teritorijā (A)**, kas paredzēta kā apzaļumojuma josla gar K.Ulmaņa gatvi.

Atļautā izmantošana šajos zemes gabalos ir noteikta atbilstoši RTIAN punkta 6.3. prasībām, maksimālais pieļaujama apbūves augstums ir noteikts 7-9 stāvi.

Būvvalde SIA „Vincents” 25.04.2008. iesniegumu ar koriģēto būvniecības ieceri izskatīja 08.05.2008. Būvvaldes padomes sēdē, kur nolēma, ka, pamatojoties uz Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktu, būvniecības ierosinātajam ir jāveic zemes gabalu Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115 un Jūrkalnes ielā bez numura apbūves ieceres publiskā apspriešana, atbilstoši Ministru kabineta 22.05.2007. noteikumiem Nr.331 „Paredzētās būves publiskās apspriešanas kārtība”, par ko 29.05.2008. sagatavots Būvvaldes administratīvais akts Nr.2-DA-08-4284-nd.

Ar 10.05.2008. iesniegumu Nr.08/06 SIA „Dārzu pasaule” pauda savu neizpratni par Būvvaldes pieņemtajiem lēmumiem un lūdza Rīgas domi veicināt Rīgas pilsētas interešu ievērošanu un atbalstīt vismaz 50 000 000 eiro vērtu investīciju projektu „Administratīvo un biroja ēku komplekss” Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2277 un Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130.

Būvvalde 11.06.2008. vēstulē Nr.2-DA-08-4590-nd norādīja, ka neapšaubā plānotā projekta realizācijas nozīmi Rīgas pilsētas attīstībā, taču tās pienākums uzraudzīt un nodrošināt būvniecības procesa tiesiskumu Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā, ievērojot vienlīdzības principu visos būvniecības procesos, neatkarīgi no attīstības priekšlikuma apjoma un izmaksām.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā (turpmāk tekstā – Departaments) 03.07.2008. tika saņemts SIA „Dārzu pasaule” pilnvarotā pārstāvja SIA „Vincents” iesniegums, kas apstrīdēja Būvvaldes 29.05.2008. administratīvo aktu un 30.04.2008. vēstuli, norādot, ka nepiekrīt administratīvajam aktam un uzskata, ka tas izdots, neievērojot spēkā esošos normatīvos aktus.

Izvērtējot lietas apstākļus, Departaments nolēma atteikt izdot SIA „Vincents” labvēlīgu administratīvo aktu, un atstāt Būvvaldes 29.05.2008. administratīvo aktu Nr.2-DA-08-4248-nd tā apstrīdētajā daļā negrozītu, par ko 22.08.2008. būvniecības ierosinātāja pilnvarotajai personai izsniegts administratīvais akts Nr.1-DA-08-6486-nd.

SIA „Vincents” 11.12.2008. iesniegtos publiskajai apspriešanai paredzētos materiālus pēc vairākkārtējas koriģēšanas un papildināšanas izvērtēja 04.06.2009. Būvvaldes padomes sēdē un nolēma atļaut būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

Publiskā apspriešana tika organizēta saskaņā ar 22.05.2007. Ministru kabineta noteikumu Nr.331 „Paredzētās būves publiskās apspriešanas kārtība” noteikto kārtību.

Paziņojums par būvniecības ieceres publiskās apspriešanas uzsākšanu 18.06.2009. tika publicēts laikrakstā „5 min”. Uz apbūvējamā zemes gabala tika izstādīts informatīvs stends par publiskās apspriešanas norises vietu, laiku, prezentāciju un atsauksmju iesniegšanas kārtību. Informācija par publisko apspriešanu un aptaujas lapa tika ievietota Departamenta interneta mājas lapā www.rdpad.lv sadaļā „Sabiedriskās un publiskās apspriešanas”.

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana notika no **18.06.2009. līdz 24.07.2009.** Rīgas Zemgales priekšpilsētas izpilddirekcijas telpās Rīgā, Ed.Smiļģa ielā 46, to apliecina izpilddirekcijas 03.08.2009. vēstule Nr.IZP-09-244-nd.

Būvniecības ieceres projekta prezentācija notika 02.07.2009. Rīgas Zemgales priekšpilsētas izpilddirekcijas telpās Rīgā, Ed.Smiļģa ielā 46. Projekta prezentācijā piedalījās būvniecības ierosinātāja pārstāvji E.Freimane (SIA „Dārzu pasaule”), M.Švēde (SIA „Vincents”), Departamenta Pilsētplānošanas pārvaldes Sabiedrisko apspriešanu vadības nodaļas vadītāja S.Kalvīte un uzņēmumu SIA „Dankors” un SIA „Nordelement” pārstāve T.Zālīte.

Būvniecības ierosinātāja pārstāvji klātesošos iepazīstināja ar plānoto būvniecības ieceri, projekta attīstības gaitu un risinājumiem, kā arī atbildēja uz uzdotajiem jautājumiem, galvenokārt par termiņiem un projekta realizāciju krīzes apstākļos. Tikšanās notika lietišķā gaisotnē.

Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas laikā līdz 24.07.2009. par būvniecības ieceri kopumā izteicies 1 iedzīvotājs, iesniedzot Departamentā **atbalstošu** aptaujas lapu.

Aptaujas lapā būvniecības iecere atbalstīta, minot, ka projekts ir interesants, laba atrašanās vieta, pārdomāta piebraukšana un autostāvvietas, kas visvairāk nepieciešamas ofisiem. Iedzīvotāja uzskata, ka būvniecības iecere neietekmēs apkārtējo māju iedzīvotājus, jo apkārt nav dzīvojamo ēku, drīzāk atrisināsies sastrēgumi pilsētas centrā.

Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultātu apkopojumu un tam pievienotos materiālus izskatīja Būvvaldes padomes 27.08.2009. sēdē (protokols Nr.32) un konstatēja, ka būvniecības ierosinātājs SIA „Dārzu pasaule” nav noformējis īpašumtiesības uz zemes gabalu Rīgā, Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130, ņemot vērā to, ka Latvijas Republikas Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 31.punkts nosaka, ka būvniecību var ierosināt nekustamā īpašuma īpašnieks, nomnieks, lietotājs vai to pilnvarotā persona, Būvvalde nolēma, ka jautājums par būvniecības ieceres akceptu un Rīgas domes lēmuma izsniegšanu tiks virzīts pēc noslēgtas vienošanās par izmaiņām 15.08.2006. zemes nomas līgumā Nr.RD-06-2560-lī saskaņā ar Rīgas domes 26.05.2009. lēmumu Nr.5278. saņemšanas, vienlaicīgi atceļot prasību par Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nodaļas atzinuma saņemšanu, par ko būvniecības ierosinātāja pilnvarotajai personai nosūtīta 07.09.2009. vēstule Nr.BV-09-3698-nd.

Atbilstoši 26.05.2009. Rīgas domes lēmuma Nr.5278 2.punktam vienošanās par izmaiņām 15.08.2006. zemes nomas līgumā Nr.RD-06-256-lī nav noslēgta.

SIA „Vincentis” 14.10.2009. iesniedza koriģētu būvniecības iesniegumu – uzskaites karti un iesniegumu Nr.1-103 par būvniecības ieceri Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271 un Jūrkalnes ielā bez numura Nr.0100 019 2130, kurā atbilstoši pasūtītāja SIA „Dārzu Pasaule” lēmumam atteikties no nomātā zemes gabala Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2271 apbūves, lūdza virzīt tālāk iesniegto attīstības priekšlikumu par zemes gabala K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271, apbūvi ar četrām biroju ēkām un daudzstāvu auto stāvvietu. Koriģētās būvniecības ieceres tehniski ekonomiskie rādītāji atspoguļoti tabulā Nr.2.

Tabula Nr.2

**Plānotie tehniski ekonomiskie apbūves rādītāji būvniecības iecerei
K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271**

Gruntsgabala platība	20500 m ²
Brīvā teritorija	21,82%
Apbūves intensitāte	200%
Būvju apbūves laukums	6200 m ²
Brauktuves un virszemes transporta novietnes	5350 m ²
Būvju maksimālais stāvu skaits	9
Būvju visu stāvu kopējā platība	41016 m ²
Būvju būvtilpums	147658 m ³
Piebraucamo ceļu platība ārpus gruntsgabala	703,2 m ²
Autostāvvietu skaits, tai skaitā virszemes daudzstāvu (5 stāvi) autostāvvietā	500 330

PAR BŪVNICĪBAS IECERI SAŅEMTIE ATZINUMI

Nr.	Institūcija/Eksperts	Atzinums	Slēdziens
1.	Rīgas pilsētas arhitekta kolēģija	21.05.2009. Rīgas pilsētas arhitekta kolēģijas 6.[48.] sēdes protokols	<p>1. Lai gan pēc arhitekta Meinharda fon Gerkāna [Vācija] idejas meta izstrādātā teritorijas attīstības koncepcija pēc plānojuma, telpiskā un arhitektūras risinājuma kvalitātes nav viennozīmīgi atbilstīga vietas pilsēt būvnieciskajam nozīmīgumam, atzīmēt ka arī šāda apbūves koncepcija ar tipveida apjoma tiražēšanu kā arī ar konkrētai vietai nepiesaistītu to izvietojumu, var pastāvēt.</p> <p>2. Tālākajā projekta attīstības gaitā :</p> <p>2.1. ja tiek saglabāta viena apbūves elementa tiražēšanas koncepcija, tam jābūt perfektam proporcijās, detaļu dizainā un apdarē;</p> <p>2.2. apjomu komplekss jārealizē pilnībā. Izņēmums var būt 1. kārtā, ko veido trīs apjomi gar Kārļa Ulmaņa gatves un Jūrkalnes ielas krustojuma loku;</p> <p>2.3. teritorijas identifikācijai un spējai orientēties tajā:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ieteikt apstādījumu un labiekārtojuma projektu izstrādāt no racionālās apbūves paņēmiena atšķirīgā manierē, t. sk. piem., paredzot lokālo reljefu; - paredzēt atšķirīgu grafisko dizainu [krāsa u.c. elementi] biroju ēku zemes stāvos un publiskajā ārtelpā; - pienesums telpiskajai koncepcijai būtu elegants prettrokšņu ekrāns – dizainēts arhitektūras elements; <p>2.4. teritorijas plānojumā iestrādājama skaidra gājēju un riteņbraucēju ceļu struktūra;</p> <p>2.5. teritorijas attīstība balstāma ne tikai uz individuālo, bet arī uz sabiedrisko transportu.</p>
2.	Ģeotehniskā firma SIA „CM GIB”	29.09.2008. atzinums Nr.08-09/05-T	<p>Secinājumi un ieteikumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - paredzētā apbūve ar būvju garenasu izvietojumu paralēli gruntsūdens plūsmai var tikai minimāli ietekmēt dabīgo gruntsūdens plūsmu; - tā kā būvniecības gaitā var tikt mainīti virsūdeņu infiltrācijas apstākļi, ar iespējamu koncentrēšanos atsevišķās vietās, kuras pašlaik nav zināmas, kā arī grunšu sablīvēšanos pamatbūves laikā aktīvās gruntsūdens plūsmas zonā līdz vidēji blīvam ($e=0.75-0.65$) stāvoklim, samazinot grunšu ūdenscaurlaidību (filtrācijas koeficientu) līdz 1.5 – 3 m/dn, vismaz gruntsūdens pašreizējā līmeņa uzturēšanai ieteicams ierīkot apbūves laukuma drenāžu ar izvadtekņu abs. Atz. ≈ 8.15 m, kā arī izskatīt lietderību ierīkot atklātus aptverošos novadgrāvjus.
3.	SIA „E.Daniševska birojs”	29.09.2008. atzinums par transporta plūsmu izpēti nepieciešamību objektam „Administratīvo un biroju ēku kompleksa jaunbūve K.Ulmaņa gatvē 115 (099.grupa, 2271.grunts), Zemgales priekšpilsētā”	Secinājums, minētā projekta sastāvā ir jāizstrādā transporta plūsmu izpēti un prognozes projekts. Rekomendēts to veikt ierobežotai teritorijai saskaņā ar pievienoto skici.
4.	SIA „Vides Konsultāciju Birojs”	02.10.2008. atzinums par autostāvvietas K.Ulmaņa gatvē 115 ietekmi uz gaisa kvalitāti	Veicot aprēķinus, secināts, ka projektējamās autostāvvietas darbības radītie NO ₂ daudzumi būs nelieli un nevarētu radīt būtisku ietekmi uz gaisa kvalitāti projektējamās autostāvvietas apkārtnē. Tā kā projektētās biroju ēkas un autostāvvietas nav

			dzīvojamā teritorija un to darbība būtiski neietekmēs gaisa kvalitāti K.Ulmaņa gatves 115 apkārtnē, līdz ar to projektējamai situācijai ir piemērojams MK noteikumu Nr.588 „Noteikumi par gaisa kvalitāti”(21.10.2003.) 1.punkts: „Noteikumi nosaka kvalitātes normatīvus ārtelpu gaisam troposfērā (neietverot darba vidi) Latvijas teritorijā”.
--	--	--	---

Būvniecības ieceres līdzšinējā attīstības gaita un publiskās apspriešanas rezultāti parāda, ka iedzīvotājiem nav iebildumu pret piecu biroju ēku Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr. 0100 099 2271 un Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130 jaunbūvi. Ņemot vērā SIA „Dārzu pasaule” lēmumu atteikties no nomātā zemes gabala Rīgā, Jūrkalnes ielā bez numura, kadastra Nr.0100 099 2130 apbūves, un lūgumu virzīt tālāk izmainīto attīstības priekšlikumu - četras biroju ēkas un daudzstāvu autostāvvietu Rīgā, K.Ulmaņa gatvē 115, kadastra Nr.0100 099 2271, kā arī to, ka plānotā būvniecības iecere atbilst Rīgas teritorijas plānojumā 2006.-2018. gadam noteiktajai zemes gabala atļautajai izmantošanai (ar grozījumiem Rīgas domes 18.08.2009. saistošo noteikumu Nr.5 redakcijā), SIA „Dārzu pasaule” ierosinātā būvniecības iecere ir atbalstāma un projektu var attīstīt tālāk.

Publiskās apspriešanas rezultāti un izmainītais attīstības priekšlikums tika izvērtēts 29.11.2009. Būvvaldes padomes sēdē, kurā nolemts būvniecības ieceri virzīt tālāk izskatīšanai Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejā un lēmuma pieņemšanai Rīgas domē, nosakot, ka būvniecības priekšlikumu jākorīgē atbilstoši Rīgas pilsētas arhitekta kolēģijas rekomendācijām.

- Pielikumā:
1. Situācijas plāns uz 1 lp.
 2. Ģenerālpilāns uz 1 lp.
 3. Vizualizācijas un fotofiksācijas uz 3 lp.

Vadītājs

A.Cinis

Brikule 67012850
Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta
Pilsētplānošanas pārvaldes
Sabiedrisko apspriešanu vadības nodaļas
galvenā speciāliste, par publisko apspriešanu
atbildīgā sekretāre