



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

13.08.2009.

Ziņojums par daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Rīgā, Dzirnavu ielā 39 un Dzirnavu ielā 41, kadastra Nr.0100 019 0160, Nr.0100 019 0076 būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultātiem

Individuālā komersanta Andreja Pebo 19.06.2008. ierosinātā būvniecības iecere paredz divu septiņu stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jaunbūvi Rīgā, Dzirnavu ielā 39 un Dzirnavu ielā 41, kadastra Nr.0100 019 0160 un Nr.0100 019 0076.

Zemes gabali Rīgā, Dzirnavu ielā 39, kadastra Nr.0100 019 0160, 470 m² platībā un Dzirnavu ielā 41, kadastra Nr.0100 019 0076, 668 m² platībā, atbilstoši zemesgrāmatu nodalījumiem Nr.29593 un Nr. 23402 atrodas Andreja Pebo īpašumā. A.Pebo 05.08.2009. pilnvarojis SIA „QL” veikt publiskās apspriešanas procedūru un pārstāvēt viņa intereses ar procedūru saistītajās institūcijās.

Plānotie apbūves rādītāji: zemes gabalam Dzirnavu ielā 39: apbūves laukums 241 m², apbūves blīvums 51,3%, apbūves intensitāte 297,2%, brīvā teritorija 10%, plānotais dzīvokļu skaits - 5, autostāvvietas 15 (2 - virszemē, 13 – pazemes), stāvu skaits – 7, pagalma platība – 229 m². Zemes gabalam Dzirnavu ielā 41: apbūves laukums 123,7 m², apbūves blīvums 18,5%, apbūves intensitāte 342,4%, brīvā teritorija 17,8%, plānotais dzīvokļu skaits – 6, autostāvvietas 12 (2 - virszemē, 10 – pazemes), stāvu skaits – 7, pagalma platība – 362 m².

Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā – RVC AZ TIAN) grafiskās daļas kartei „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” zemes gabali Rīgā, Dzirnavu ielā 39 un Dzirnavu ielā 41, kadastra Nr. Nr.0100 019 0160, Nr.0100 019 0076, atrodas **Centru apbūves teritorijā JC1**, kur noteikts dzīvojamās funkcijas īpatsvars virs 20%.

Zemes gabali atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr.7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā.

Papildus būvniecību vispārīgi regulējošiem normatīvajiem aktiem attīstības priekšlikumu īstenošanas kārtību minētajā teritorijā nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”, RVC AZ TIAN, kā arī citi normatīvie akti.

Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 14.pantu jaunu ēku būvniecība Rīgas vēsturiskā centra publiskajā ārtelpā pieļaujama pēc atklātos arhitektūras ideju konkursos iegūtiem projektiem, to publiskas izvērtēšanas un izskatīšanas Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomes (turpmāk tekstā - RVC SAP) un saskaņošanas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju (turpmāk tekstā – VKPAI).

Rīgas pilsētas Būvvalde (turpmāk tekstā – Būvvalde), izvērtējot A.Pebo 27.04.2007. ierosināto būvniecības ieceri 27.05.2007. Būvvaldes padomes sēdē, nolēma, ka rīkojams atklāts arhitektūras ideju konkurss, par ko 15.06.2007. izsniegts jaunbūvējamā objekta ideju konkursa plānošanas un arhitektūras uzdevums Nr.2-DA-07-2887-ap.

Atklāta arhitektūras ideju konkursa žūrijas komisijas sēde notika 06.05.2008. Konkursa žūrija, kuru pārstāvēja pasūtītājs A.Pebo, pasūtītāja pārstāvji A.Blūms, M.Pebo, VKPAI pārstāve L.Markova, Latvijas Arhitektu savienības pārstāvis U.Brātuškins, Būvvaldes pārstāvis V.Brūzis un arhitekts A.Ceļmalis, nolēma sakarā ar to, ka neviens no iesniegtajiem darbiem pilnībā nav ievērojis Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu tehniskās prasības, pirmo vietu nepiešķirt, bet piešķirt divas otrās vietas, turpinot darbu pie projektiem. Godalgoto 2.vietas darbu autori ir arhitektu biroji SIA „QL” un SIA „LINIA”.

Konkursa rezultātā iegūtais arhitektu biroja SIA „QL” darbs 03.07.2008. tika izvērtēts Būvvaldes padomes sēdē un, pamatojoties uz sēdes lēmumu, 24.07.2008. tika izsniegts jaunbūvējamā objekta plānošanas un arhitektūras uzdevums Nr.2-DA-08-2872-ap.

Būvniecības ierosinātais ar 21.08.2008. iesniegumu Būvvaldei lūdza labot izsniegtā jaunbūvējamā objekta plānošanas un arhitektūras uzdevuma prasību par noteikto jaunbūvju dzegas augstumu, norādot, ka blakus apbūves kontekstā noteiktais dzegas augstums (14 m) nav pamatots. Būvvalde 29.09.2008. atbildē norādīja, ka jautājums tiks izskatīts Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomē (turpmāk tekstā – RVC SAP) un Būvvaldes padomes sēdē.

Būvniecības ieceres skices un kompetento institūciju - RVC SAP, Rīgas pilsētas Arhitekta kolēģijas, Latvijas Arhitektu savienības un VKPAI - atsauksmes un atzinumus par jaunbūvju Rīgā, Dzirnavu ielā 39 un Dzirnavu ielā 41 būvprojekta korekcijām 23.04.2009. izskatīja Būvvaldes padomes sēdē

Izskatot iesniegtos materiālus, Būvvalde konstatēja: apbūves priekšlikums ir iegūts atklāta arhitektūras ideju konkursa rezultātā, apbūves risinājumā nav ievērots RVC AZ TIAN 5.10.1.punkts, kas nosaka, ka ēkas augstums līdz galvenajai dzegai nedrīkst pārsniegt Dzirnavu ielas platumu starp sarkanajām līnijām 14m. Projektējamai jaunbūvei Rīgā, Dzirnavu ielā 39 plānotais dzegas augstums ir apmēram 15,5m, bet ēkai Dzirnavu ielā 41 apmēram 18m augstumā no ietves līmeņa.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN 5.9.3.punktu, ja atklātu konkursu rezultātā iegūts izcilas kvalitātes arhitektūras priekšlikums, pieļaujamas atkāpes no RVC AZ TIAN, ja to pēc Latvijas Arhitektu savienības valdes priekšsēdētāja rakstiska lūguma atbalsta RVC SAP un saskaņo VKPAI un Būvvalde. Būvniecības priekšlikumam ir jābūt publiski apspriestam saskaņā ar būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru, kā arī tas nedrīkst būt pretrunā ar Rīgas vēsturiskā centra kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un apbūves principiem.

Tā kā atbilstoši RVC AZ TIAN 5.9.3.punktā noteiktajam šādu apbūves risinājumu ir atbalstījušas Rīgas pilsētas Arhitekta kolēģija, VKPAI, RVC SAP un saņemta Latvijas Arhitektu savienības valdes priekšsēdētāja parakstīta atsauksme, ka risinājums ir telpiski pamatots un veido harmonisku ielas ainavu, Būvvaldes padome nolēma, ka saskaņā ar RVC AZ TIAN 5.9.3.punktu un pamatojoties uz Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas

3.punktu, būvniecības ierosinātajam ir jāveic zemes gabalu Rīgā, Dzirnavu ielā 39 un Dzirnavu ielā 41 apbūves ieceres publiskā apspriešana atbilstoši Ministru kabineta 22.05.2007. noteikumiem Nr.331 „Paredzētās būves publiskās apspriešanas kārtība”, par ko 08.05.2009. sagatavots Būvvaldes administratīvais akts Nr.BV-09-2103-nd.

Publiskās apspriešanas materiālus izvērtēja 28.05.2009. Būvvaldes padomes sēdē, tika konstatēts, ka priekšlikumā nav ievērots RVC AZ TIAN 5.14.7.punkts, kas nosaka – ja jaunbūve piekļaujas ēkām, kurām pret apbūvējamo zemes gabalu ir pagalmi vai gaismas pagalmi, jaunbūvei pret šiem pagalmiem (šajā gadījumā – pret kaimiņu zemes gabalu Rīgā, Dzirnavu ielā 37) jābūt vismaz gaismas pagalmam. Pēc iesniegto vizuālo materiālu koriģēšanas, atļaut uzsākt publiskās apspriešanas procedūru.

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 19.06.2009. 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 Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk tekstā – Departaments) interneta mājas lapā www.rdpad.lv sadaļā „Sabiedriskās un publiskās apspriešanas”.

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana notika no **19.06.2009. līdz 24.07.2009.** Rīgas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijas telpās Rīgā, Brīvības gatve 266, to apliecina izpilddirekcijas 27.07.2009. izziņa Nr.2-16/IVP-09-2594-iz.

Būvniecības ieceres projekta prezentācija notika 02.07.2009. Rīgas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijas telpās Rīgā, Brīvības gatvē 266. Projekta prezentācijā piedalījās būvniecības ierosinātāja pārstāvji M.Pebo, S.Tauraite, SIA „QL” pārstāvji A.Rūtenbergs, R.Veisbergs, Departamenta Pilsētplānošanas pārvaldes Sabiedrisko apspriešanu vadības nodaļas galvenā speciāliste, par publisko apspriešanu nozīmētā atbildīgā sekretāre K.Brikule un SIA „Dzirnavu 37” pārstāvis J.Dauburs.

Būvniecības ierosinātāja pārstāvji klātesošos iepazīstināja ar plānoto būvniecības ieceri, projekta attīstības gaitu un risinājumiem, kā arī atbildēja uz J.Daubura uzdotajiem jautājumiem, galvenokārt par tehniskajiem risinājumiem un iespēju ņemt vērā esošās ventilācijas atveres Dzirnavu ielas 37 mājas sienā. Tikšanās notika lietišķā gaisotnē.

Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas laikā līdz 24.07.2009. par būvniecības ieceri kopumā izteikušies 8 iedzīvotāji. Departamentā tika saņemtas 7 būvniecības ieceri atbalstošas aptaujas lapas, 1 būvniecības ieceri noraidošā aptaujas lapa tika iesniegta portālā www.riga.lv sadaļā elektroniskie pakalpojumi. Aptaujas lapas iesnieguši 5 iedzīvotāji no Vidzemes priekšpilsētas, 2 – no Latgales priekšpilsētas un 1 Ziemeļu rajona iedzīvotājs. No blakus esošo māju iedzīvotājiem atsauksmes netika saņemtas.

Aptaujas lapās, kurās iedzīvotāji atbalsta būvniecības ieceri, minēti sekojoši argumenti un ieteikumi:

- laukums vēsturiski ir bijis apbūvēts, tas varētu atgūt agrāko veidolu;
- būvniecības iecere veiksmīgi sakārto ēku apjomu proporcijas Dzirnavu ielas posmā no Jeruzalemes ielas līdz Kr.Valdemāra ielai, tā līdzsvaro lielo fasāžu augstumu atšķirību. Būvniecības iecere nesamazinās autostāvvietu skaitu, bet uzlabos apkārtējās vides tēlu, pazudīs neglītie brandmūri, tiks noslēgts ielas perimetrs;
- būvobjekts organiski iekļausies apkārtējā vidē, tiks radīta papildus dzīvojamā platība, jauna infrastruktūra un jaunas darba vietas;
- nav mērķtiecīgi saglabāt bērnu rotaļu laukumu kara nopostītās ēkas vietā pašā pilsētas centrā, gan estētisku, gan praktisku apsvērumu dēļ;

- būs vēl viena sakārtota vieta Rīgā;
- zemes īpašnieks A.Pebo pierādījis, kā var sakārtot pagalmu un ēkas jau Kr.Valdemāra ielas Nr.33 īpašumā;

Uz jautājumu kā būvniecības iecere ietekmēs apkārtējo māju iedzīvotājus, saņemtas sekojošas atbildes:

- iegūsim veikalus, kuru šajā rajonā nav daudz;
- jaunās ēkas dos iespēju tajās izvietot sabiedrībai nepieciešamas iestādes un pakalpojumu uzņēmumus;
- tiks atslogotas ielas no stāvošām automašīnām, sakopta vide;
- pagalma ēkas iegūs sakārtotu un apzaļumotu ārtelpu, nevis autostāvvietu, kā tas ir tagad;
- apkārtējās ēkās atrodas galvenokārt, biroji, tāpēc iedzīvotājiem neērtības nevar rasties. Potenciālo iedzīvotāju intereses tiks ievērotas, nodrošinot viņus ar pazemes autostāvvietu, kvalitatīvi uzbūvētiem dzīvokļiem un draudzīgu vidi kopumā.

Par jautājumu vai būvniecības ieceres realizācija kopumā ietekmēs Rīgas administratīvās teritorijas iedzīvotājus, to tiesības un/vai likumiskās intereses, iedzīvotāji izteikuši vienotu viedokli, atzīmējot, ka būvniecības realizācija radīs darbu arhitektu birojam un būvniekiem, papildus veikalu un biroju telpas Rīgas centrā, iekārojamus dzīvokļus, paredzētā pazemes autostāvvietā atslogos centra ielas no autotransporta. Rezultāts būs sakopta vide un ieguvēji būs visi. Iedzīvotāji uzskata, ka būvniecības laikā vienmēr un visur jāpiecieš zināmas neērtības, kas pēc ēkas uzcelšanas zudīs.

Kā galvenie priekšnosacījumi, lai īstenojot būvniecības ieceri, netiktu aizskartas apkārtējo māju iedzīvotāju un pārējo rīdzinieku tiesības, minēti sekojoši ieteikumi:

- jaunuzcelto korpusu praktisko izmantojumu būtu lietderīgi pārrunāt ar līdzās esošās ēkas iedzīvotājiem un apspriest optimālo izmantojumu;
- ēkas apakšējos stāvus iznomāt veikaliem;
- jebkura būvniecība saistīta ar īslaicīgām neērtībām, būvniekiem jāzina un jāievēro būvniecības noteikumi;
- vajadzētu nožogot būvlaukumu, izveidot eju gājējiem uz iekšpagalmu, nodrošināt drošību;
- projektēšanas un celtniecības kultūras līmenis Rīgā ir pietiekami augsts, lai garāmgājējiem nerastos sarežģījumi un neērtības.

Silciema ielas iedzīvotājs, kurš iesniedzis **noraidošu** aptaujas lapu, uzskata, ka šajā vietā ir jāpaliek un pilnībā jāatjauno kādreiz esošā zaļā zonā (skvērs) – vieta, kur Rīgas centrā atpūsties iedzīvotājiem ar bērniem. Ir jālikvidē šobrīd izveidotā autostāvvietā un jāatjauno parks ar soliņiem, jāatjauno bērniem vieta, kur spēlēt. Šajā rajonā nav vietas, kur vecākiem atpūsties ar bērniem, relaksēties pēc pavadītas darba dienas. Šajā vietā nav bijusi apbūve un tāda nav jāveido arī šobrīd.

Aptaujas lapā minēts, ka būvniecības ieceres realizācija apkārtējo māju iedzīvotājus ietekmēs negatīvi, jo iedzīvotājiem tiks likvidēta zaļā zona, palielināsies transporta plūsma, gaisa piesārņojums, tiks aizsegta saules gaisma apkārtējo māju iedzīvotājiem. Iedzīvotājs ierosina aizliegt apbūvi, atjaunot zaļo zonu, iestādīt jaunus kokus un likvidēt autostāvvietu.

PAR BŪVNICĪBAS IECERI SAŅEMTIE ATZINUMI

Nr.	Institūcija/Eksperts	Atzinums	Slēdziens
1.	Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padome	Izraksts no 15.10.2008. 111.sēdes protokola	Lēmums: atbalstīt iesniegto ēkas Dzirnau ielā 39 un ēkas Dzirnau ielā 41 priekšlikumu - mainīt noteikto dzegas augstumu uz 15,5 m vai 18 m augstumu daļā, kas piekļaujas ēkai K.Valdemāra ielā 27/29 un iesaka risināt bloķējumu ar ēku K.Valdemāra ielā 27/29. Padome iesaka pārskatīt vertikālo akcentu risinājumus, samazinot to augstumu un būvmasu. Jautājumu tālāk risināt noteiktās procedūras kārtībā, saskaņā ar saistošajiem noteikumiem.
2.	Rīgas pilsētas arhitekta kolēģija	12.02.2009. Rīgas pilsētas arhitekta kolēģijas 2.[44.] sēdes protokols	1. Pieņemts zināšanai, ka RVC saglabāšanas un attīstības padome rekomendējusi atbalstīt piedāvājumu palielināt ielas platuma diktēto ēku apjomu augstumu virs pieļaujamā, lai iegūtu harmonisku ielas apbūves ainavu. 2. Atzīmēt, ka piedāvātais projektējamo ēku augstums ir telpiski pamatots un atbalstāms no ielas ainavas kompozīcijas viedokļa, izejot no konkrētās jau esošo ēku apjomu augstumu situācijas. 3. Lūgt Pilsētas attīstības departamentu ierosināt veikt grozījumus RVC AZ apbūves noteikumos, precizējot apbūves augstuma risinājuma iespējas atšķirīgās ielas telpiskās struktūras situācijās. 4. Tālākā projekta attīstības gaitā pievērst uzmanību fasādes detaļu mēroga [stikloto erkeru horizontālā dimensijā] atbilstībai RVC pilsēttelpā raksturīgajam fasāžu struktūras mērogam.
3.	Latvijas Arhitektu savienības valdes priekšsēdētājs S.Ņikiforovs	10.03.2009. vēstule Nr.24/1-3	Iesakšu atbalstīt SIA „QL” risinājumu apbūvei Rīgā, Dzirnau ielā 39 un Dzirnau ielā 41, kurā piedāvāts palielināt ielas platuma diktēto jaunbūvējamo ēku augstumu virs pieļaujamā, lai iegūtu harmonisku ielas apbūves ainavu. Risinājums ir telpiski pamatots no ielas kompozīcijas viedokļa kontekstā ar esošo apkārtni apjomu augstumiem. Priekšlikums izstrādāts ideju konkursā Daudzstāvu dzīvojamās ēkas Rīgā, Dzirnau ielā 39 un Dzirnau ielā 41 gūtās atziņās un saņēmis atbalstu Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomē, kā arī Rīgas pilsētas arhitekta kolēģijas 2.[44.] sēdē.
4.	Latvijas Republikas Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija	31.03.2009. atzinums Nr.12/889 par jaunbūvju Dzirnau ielā 39 un Dzirnau ielā 41, Rīgā būvprojekta izstrādes korekcijām	Inspekcija atbalsta SIA „QL” apbūves risinājumu, kurā piedāvāts dzegas maksimālo augstumu jaunbūvēm Rīgā, Dzirnau ielā 39 pacelt līdz atzīmei 15,5 m un Dzirnau ielā 41 – līdz atzīmei 18,0 m. Tādējādi tiek veidota līdzsvarota apbūves kompozīcija, kas jauno celtni mērogu un proporcijas tuvina ielas vēsturiskai kultūrainavai.

Būvniecības ieceres līdzšinējā attīstības gaita un būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultāti parāda, ka iebildumus pret daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jaunbūvi Rīgā, Dzirnau ielā 39 un Dzirnau ielā 41, kadastra Nr.0100 019 0160, Nr.0100 019 0076 izteicis viens no astoņiem respondentiem, un tā kā plānotā būvniecības iecere atbilst

Rīgas teritorijas plānojumā 2006. - 2018. gadam noteiktajai zemes gabala atļautajai izmantošanai, A.Pebo ierosinātā būvniecības iecere ir atbalstāma un projektu var attīstīt tālāk.

Publiskās apspriešanas rezultāti ir izvērtēti 13.08.2009. Būvvaldes padomes sēdē, kurā nolemts būvniecības ieceri virzīt tālāk izskatīšanai Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejā un lēmuma pieņemšanai Rīgas domē.

Pielikumā:

1. Situācijas plāns uz 1 lp.
2. Ģenplāna risinājums uz 1lp.
3. Vietas fotofiksācijas un vizualizācijas 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