



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

03.04.2009.

**Ziņojums par daudzstāvu dzīvojamo un biroju ēku
kompleksa Rīgā, Sporta ielā 18
(kadastra Nr.0100 018 2042, 0100 018 2083, 0100 018 2084 un 0100 018 2085)
būvniecības ieceres publiskās apspriešanas rezultātiem**

SIA „Baltik Īpašums” 17.10.2008. ierosinātā būvniecības iecere paredz 6 – 9 stāvu dzīvojamo un biroju ēku kompleksa būvniecību Rīgā, Sporta ielā 18, zemes gabalos ar kadastra Nr.0100 018 2042, 0100 018 2083, 0100 018 2084 un 0100 018 2085. Projekta ietvaros paredzēts nojaukt teritorijā esošās ēkas bez kultūrvēsturiskās vērtības un izbūvēt jaunu ielu – esošās J.Dikmaņa ielas turpinājumu, kas savienotu Sporta ielu un perspektīvo ielu gruntsgabala rietumos gar dzelzceļu.

Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumiem Nr.21313, Nr.01000171717, Nr.100000171715 un Nr.100000171712 ir SIA „Baltik Īpašums”. Zemes gabalu kopējā platība ir 38 163 m².

21.12.2007. SIA “Baltik Īpašums” ar SIA “BSD Investment” noslēdza līgumu par nekustamā īpašuma nodošanu lietošanā, puses vienojas, ka tās sadarbosies īpašuma attīstīšanā. Līgums ir spēkā līdz 2018.gada 31.decembrim. SIA “Baltik Īpašums” un SIA “BSD Investment” 02.12.2008. noslēdza papildu vienošanos pie iepriekš minētā līguma, kurā noteikts, ka SIA “Baltik Īpašums” pilnvaro SIA “BSD Investment” uzstāties kā būvniecības ierosinātājam un turpmāk arī pasūtītājam attiecībā ar trešajām personām, tai skaitā, valsts, pašvaldību iestādēm, juridiskām un fiziskām personām, ar visām tiesībām un pienākumiem, kuri ar likumu piešķirti būvniecības ierosinātājam un pasūtītājam, tajā skaitā, veikt visas nepieciešamās darbības, tai skaitā, sastādīt, parakstīt, labot un iesniegt, kā arī saņemt jebkādus dokumentus saistībā ar būvniecības procesu īpašumā, tai skaitā arī publiskās apspriešanas rīkošanu.

Plānotie apbūves rādītāji: gruntsgabala platība 38 163 m², gruntsgabalu platība ārpus projektēto ielu zonas – 34 208 m², apbūves laukums – 23 028 m², apbūves intensitāte – 291 %, brīvā teritorija – 10 %, dzīvokļu skaits – 890, autostāvvietu skaits kopā – 1000 (tai skaitā virszemes - 40, 1.stāva līmenī – 885 un cokolstāvā -75), stāvu skaits 6 līdz 9 stāvi. Ģenplāna risinājumā paredzētas astoņas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas no 6 līdz 9 stāviem un viena 9 stāvu biroju ēka.

Projektējamo ēku stāvu skaits un plānojums nodrošina projektējamo dzīvokļu normatīvās insolācijas ievērošanu, tā kā gruntsgabala tuvākajā apkārtnē neatrodas ēkas, uz kurām attiektos insolācijas noteikumi.

10.11.2008. SIA "Baltik Īpašums" ar pilnvaru Nr.15/4/2008-9 pilnvarojusi SIA "Arhitektu firma "Kubs" pārstāvēt Sabiedrību un tās intereses visās valsts un pašvaldību iestādēs, administratīvajās iestādēs.

Zemes gabali Rīgā, Sporta ielā 18, kadastra Nr.0100 018 2042, 0100 018 2083, 0100 018 2084 un 0100 018 2085, atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas *Rīgas vēsturiskais centrs* aizsardzības zonā.

Papildus būvniecību vispārīgi reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, attīstības priekšlikumu īstenošanas kārtību minētajā objektā nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk tekstā - Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi), Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā – RTIAN) un Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā – RVC AZ TIAN), kā arī citi normatīvie akti.

Saskaņā ar RVC AZ TIAN grafiskās daļas karti „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas plānotā (atļautā) izmantošana” minētie zemes gabali atrodas centru apbūves teritorijā, kur primārais zemes un ēku izmantošanas veids ir intensīva jaukta apbūve ar daudzveidīgām funkcijām (komerciāla rakstura darījumu iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī tirdzniecības un pakalpojumu objekti), kā arī dzīvojamā funkcija. Atbilstoši RTIAN grafiskās daļas kartei „Apbūves stāvu skaita plāns” atļautais stāvu skaits šajos zemes gabalos ir 7 līdz 9 stāvi.

Saskaņā ar RTIAN 3.6.6.punktu stāvu skaita maiņas iespēja neattiecas uz Rīgas vēsturisko centru (turpmāk tekstā – RVC) un tā aizsardzības zonu, kā arī citām kultūras pieminekļu un apbūves aizsardzības teritorijām.

RVC AZ TIAN 7.1.5.9.punktā noteikts: centru apbūves teritorijās ārpus RVC teritorijas dzīvojamā funkcija jāparedz ne mazāk par 30% un ne vairāk kā 70% no kopējās stāvu platības.

Attīstības priekšlikums tika izskatīts 23.10.2008. un atkārtoti 30.10.2008. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk tekstā – Departaments) Rīgas pilsētas būvvaldes (turpmāk tekstā – Būvvalde) padomes sēdē, kur pieņemts lēmums anulēt Būvvaldes padomes 23.10.2008. lēmumu par detālpilānojuma nepieciešamību un saskaņā ar Būvniecības likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktu nodrošināt plānotās būvniecības ieceres publisko apspriešanu. Būvvalde 10.11.2008. izsniedza administratīvo aktu Nr.2-DA-08-8571-nd par paredzētās būvniecības publiskās apspriešanas organizēšanu.

Publiskās apspriešanas uzsākšanai sagatavotie materiāli tika izskatīti 22.01.2009. Būvvaldes padomes sēdē, kur nolēma, ka publisko apspriešanu var uzsākt, par ko 26.01.2009. sagatavota Būvvaldes vēstule Nr.BV-09-378-nd.

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

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana notika no **05.02.2009. līdz 05.03.2009.** Rīgas Ziemeļu rajona izpilddirekcijas telpās Rīgā, Rūpniecības ielā 21, to apliecina izpilddirekcijas 05.03.2009. izziņa Nr.IJ/IZR-09-114-nd.

Paziņojums par būvniecības ieceres publiskās apspriešanas uzsākšanu 05.02.2009. tika publicēts laikrakstos „5 min” un „Rīgas Balss”. Apbūvējamā zemes gabalā tika uzstādīts informatīvs stends par publiskās apspriešanas vietu, laiku, prezentāciju un atsauksmju iesniegšanas kārtību. Informācija par publisko apspriešanu bija ievietota Departamenta interneta mājas lapā www.rdpad.lv.

Publiskajai apspriešanai izstādīto apskates materiālu apjoms un tajos sniegtā informācija bija atbilstoša būvniecības publiskās apspriešanas noteikumu prasībām.

Būvniecības ieceres publiskai apspriešanai sagatavoto materiālu **prezentācija notika 12.02.2009.** plkst.17.00 Rīgas Ziemeļu rajona izpilddirekcijas telpās Rīgā, Rūpniecības ielā 21. Tajā piedalījās būvniecības ierosinātāja SIA „BSD Investment” pārstāvji, projekta autora SIA „Kubs” pārstāvji un Departamenta Pilsētplānošanas pārvaldes Sabiedrisko apspriešanu vadības nodaļas galvenā speciāliste K.Brikule. Iedzīvotāji uz sapulci nebija ieradušies.

Publiskās apspriešanas laikā līdz noteiktajam termiņam Departamentā **tika saņemtas 32 pozitīvas aptaujas lapas, negatīvas aptaujas lapas netika saņemtas.**

Analizējot publiskās apspriešanas laikā iesniegtās aptaujas lapas, tika konstatēts, ka 10 aptaujas lapas iesnieguši Ziemeļu rajona iedzīvotāji, 19 – citos Rīgas rajonos dzīvojoši iedzīvotāji, bet 3 aptaujas lapas saņemtas no Olaines, Tukuma un Rīgas rajona iedzīvotājiem. Vienlaikus secināts, ka astoņās aptaujas lapās respondentu norādījuši neprecīzu vai nesalasāmu personas kodu, līdz ar ko, tās nav ņemamas vērā, atbilstoši Ministru kabineta 22.05.2008. noteikumu Nr.331 „Paredzētās būves publiskās apspriešanas kārtība” punkta 19.3. prasībām: „[...] Pretenzijas, kas nav noformētas atbilstoši šajos noteikumos noteiktajām prasībām, netiek ņemtas vērā”, līdz ar ko **vērā ņemamas ir 24 pozitīvas aptaujas lapas.**

Iedzīvotāji **atbalsta** būvniecības ieceri galvenokārt, sekojošu iemeslu dēļ:

- pilsētai vajadzīga modernizācija, projekts uzlabos apkārtējo ainavu;
- Rīgai ir svarīga dzīvojamā fonda palielināšana, atbilstoši ergonomiskajām un ekoloģiskām prasībām;
- pozitīvi tiks iespaidots Skanstes ielas rajons un Rīgas centrs, jo šī iecere paplašina Rīgas centru;
- interesants projekts;
- labi, ja pilsētā tiek realizēti jauni projekti.

Uz jautājumu, kā būvniecības ieceres realizācija kopumā ietekmēs apkārtējo māju iedzīvotājus, Rīgas administratīvās teritorijas iedzīvotājus, to tiesības un/vai likumiskās intereses, iedzīvotāji ir minējuši sekojošus pozitīvus argumentus:

- tiks sakārtota pilsētas teritorija, uzlabosies ainava un vides kvalitāte;
- vecās, nolietotojušās ēkas jānojauc un jābūvē jaunas modernas ēkas, kas uzlabos pilsētas tēlu;
- projekta realizācija paātrinās tā apkārtnes infrastruktūras attīstību, paplašinās pilsētas centru un palielinās pilsētas dzīvojamo fondu;
- projekta tuvumā nav dzīvojamo māju, bet tā būs iespēja tuvuma strādājošiem iegādāties dzīvokli tuvāk darba vietai.

Iedzīvotāji uzskata, ja tiks ievērota likumdošana un normatīvās prasības, tad realizējot būvniecības ieceri, netiks aizskartas apkārtējo māju iedzīvotāju un pārējo rīdzinieku tiesības un/vai likumiskās intereses.

PAR BŪVNICĪBAS IECERI SANEMTIE ATZINUMI

Nr.	Institūcija/Eksperts	Atzinums	Slēdziens
1.	SIA Estonian, Latvian & Lithuanian Environment	2008.gada decembris. Slāpekļa dioksīda piesārņojuma no perspektīvā plānoto pazemes un virszemes autostāvvietu ekspluatācijas Sporta ielā 18 novērtējums	Ņemot vērā novērtējumā minētos apsvērumus un aprēķinus, var secināt, ka, lai arī Sporta ielas 18 teritorijā Rīgā esošais fona piesārņojums sasniedz Latvijas Republikas Ministru kabineta 2003.gada 21.oktobra noteikumos Nr.588 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” (ar grozījumiem, kas pieņemti līdz 25.07.2006.) noteiktos gaisa kvalitātes normatīvus cilvēka veselības aizsardzībai, plānoto autostāvvietu devums summārajā piesārņojuma koncentrācijā būs nebūtisks.
2.	Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūra	08.12.2008. vēstule Nr.4-6/2059	Pēc modelēšanas rezultātiem, kas veikti ar programmu EnviMan, NO2 gada vidējā koncentrācija Rīgā, Sporta ielā 18 ir robežās no 32-40 mkg/m3.
3.	Latvijas Republikas Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija	26.11.2008. Saskaņojums būves meta stadijā Nr.1537 (uz ģenplāna)	Saskaņots.
4.	Latvijas Republikas Satiksmes ministrija Ceļu satiksmes drošības direkcija (CSDD)	16.12.2008. vēstule Nr.11-06/2644	CSDD uzskata, ka objekts pēc patreizējām piekļuves iespējām ir saistīts tikai ar Sporta ielu, jo projektā iezīmētā Dikmaņa iela posmā starp Skanstes un Sporta ielu nepastāv. CSDD audits atbalsta iespēju, ka Sporta ielas uzlabošana iespējama vēlākā laikā, ja atbilstīgi auditā izvirzītajiem kritērijiem līdz objekta izbūves beigām jau funkcionēs Dikmaņa iela posmā starp Skanstes un Sporta ielām. No ceļu drošības audita viedokļa nav svarīgi, pa kuru ielu tiks piebraukts jaunajam objektam, ja ielas kvalitatīvie kritēriji ir atbilstīgi drošai satiksmes norisei.
5.	Latvijas Republikas Satiksmes ministrija Ceļu satiksmes drošības direkcija Ceļu drošības audita daļa	2008.novembris. Ceļu drošības audita atzinums	Auditā ir uzskatīti ieguvumi un zaudējumi katram no pievienojumu pilsētas ielu tīklam variantiem, kā arī iepaziniesies ar stāvvietu paredzamo apjomu. Audita grupas dalībniekiem ir virkne rekomendāciju, ko noteikti vajadzētu ievērot projekta turpmākajā

			attīstībā, kā arī pozīcijas, kuras noteikti nedrīkstētu saglabāt vai attīstīt. (skatīt pielikumu)
6.	Rīgas domes Vides departaments	09.10.2008. atzinums Nr.3.1-6/DV-08-995-nd	Rīgas domes Vides departaments uzskata, ka dzīvojamo māju un biroju ēku Rīgā, Sporta ielā 18 ietekme uz vides stāvokli nebūs būtiska un tāpēc neiebilst būvniecības iecerei , taču: 1. lai nepasliktinātu gaisa kvalitāti šajā pilsētas daļā, siltumapgādes nodrošināšanai ieteicams izmantot centralizēto siltumapgādi, kas saskaņā ar Rīgas siltumapgādes attīstības koncepciju laika periodam no 2006.-2016.gadam ir noteikta par galveno siltumapgādes attīstības virzienu Rīgā; 2. teritorijā jāveic trokšņa samazināšanas pasākumi; 3. ūdensapgādi projektēt no pilsētas ūdensvada; 4. notekūdeņu novadīšanu projektēt pilsētas kanalizācijas tīklā; 5. ja esošais, 1971.gadā ierīkotais 100 m dziļais ūdens ieguves urbums netiks izmantots, tas jātamponē. 6. ja esošais, 1971.gadā ierīkotais ūdens dziļurbums tiks izmantots, tam jānodrošina stingra režīma aizsargjosla.
7.	SIA „Metrum”	2008.gada septembra atzinums par iecerētās būvniecības iespējamo ietekmi uz vides stāvokli, iedzīvotāju sadzīves apstākļiem un nekustamā īpašuma vērtību	Vērtējot vides stāvokļa izmaiņas, jāsecina, ka tieši realizējot atbilstošās izmantošanas būvniecību, vides intereses tikai iegūtu, jo degradētais īpašums attīstoties mainīs neatbilstošo funkciju. Realizējot kvalitatīvas arhitektūras apbūvi, pilnveidosies pieguļošo teritoriju kopējais apbūves modelis, tas straujāk stimulēs nepieciešamās transporta infrastruktūras attīstību un šīs teritorijas iekļaušanu pilsētas aprītē. Rekomendācijas perspektīvai izmantošanai: - Lai sakārtotu kvartāla pilsētvides telpisko stuktūru atbilstoši Rīgas pilsētas noteiktajai attīstībai un radītu sabiedrībai ērti pieejamu un kvalitatīvu pilsētvidi, ir ieteicams šajos zemes gabalos (tos juridiski apvienojot) plānot apjomīgu un mūsdienīgi interpretētu apbūvi, kas pamazām veidotu atbilstošu funkcionālo papildījumu visā Skanstes/Hanzas ielas teritorijas

			<p>kopējā kompozīcijā;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lai izvairītos no iespējamās nelabvēlīgās ietekmes uz vides interesēm, kas saistās ar transporta caurlaidības spējas nodrošināšanu, kontekstā ar apskatāmo būvniecības ieceri (paredzētais automašīnu pieplūdums – 1500) un jau apspriestajām būvniecības iecerēm pie Skanstes/Hanzas ielas un tām pieguļošajās tertitorijās. Vēlams paredzēt saikni ar jauno dzelzceļa staciju, kas iespējams tiek planota būvniecības ieceres tiešā tuvumā; - Tā kā iecerētās būvniecības teritoriju veido vairāki dažādu lielumu zemes gabali, lai apbūvi realizētu atbilstoši likumdošanai un būvniecības iecerei, visus īpašumus pirms apbūves tehniskā projekta saskaņošanas nepieciešams sakārtot – apvienot un sadalīt, izstrādājot zemes ierīcības projektu; - Rekomendējams veikt trokšņu līmeņa un grunts piesārņojuma analīzi, ņemot vērā vērā esošā dzelzceļa tuvuma iesaidu un vidi piesārņojušā objekta – būvmateriālu ražotnes darbību; - Ņemot vērā plānoto iedzīvotāju daudzumu, apm.2100, būvniecības ieceres struktūrā laicīgi ievērtēt bērnu dārzu un citu tirdzniecības un pakalpojumu objektu nepieciešamību un nodrošināt pilnvērtīgu sociālo infrastruktūru.
8.	SIA „Latio”	19.08.2008. atzinums Nr.5126-08/v „Par četrus savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu tirgus situāciju, zemes gabalu atrašanās vietā”	Vērtētāji sniedz nekustamā īpašuma tirgus analīzi. (skatīt pielikumu)
9.	Rīgas domes Izglītības, jaunatnes un sporta departaments	03.12.2008. vēstule Nr.24-28/DIJ08-3282-nd Par sociālās infrastruktūras aprēķinu.	Secinām, ka plānotais iedzīvotāju skaits, iespējams radīs būtisku slodzi uz esošo sociālo infrastruktūru, iesakām projektā paredzēt pirmsskolas izglītības iestādi ar 200 vietām vai paredzēt līdzdalības maksājumu par 200 bērniem sociālās infrastruktūras attīstīšanai.

10.	Latvijas Universitātes Cilvēka ģeogrāfijas katedra	2008.gada Pētījums par sociālās infrastrukturā objektu (pirmsskolas izglītības iestādes) izvietojuma nepieciešamību būvniecības iecerei	Esošās situācijas analīze par pirmsskolas izglītības iestāžu nodrošinājumu būvniecības ieceres rajonā parāda, ka pašreizējā apkārtējo bērnu dārzu kapacitāte ir nepietiekama. Tā kā plānotais iedzīvotāju skaits ir 2150 iedzīvotāju, pieņemot, ka pirmsskolas izglītības iestādes varētu apmeklēt no 55 – 65% no bērniem, attiecīgajās vecuma grupās, kas dzīvotu būvniecības ieceres teritorijā, tad nepieciešamā pirmsskolas iestādes kapacitāte varētu būt no 66 līdz 80 vietām.
11.	Latvijas Republikas Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija	31.07.2008. atzinums Nr.09/2672 par ēku Rīgā, Sporta ielā 18 nojaukšanas pieļaujamību	Inspekcijas projektu izvērtēšanas komisija ņemot vērā noteikto kultūrvēsturiskās vērtības līmeni piekrīt ēku bez kultūrvēsturiskas vērtības nojaukšanai Rīgā, Sporta ielā 18

Būvniecības ieceres līdzšinējā attīstības gaita un būvniecības publiskās apspriešanas rezultātu apkopojums parāda, ka iedzīvotājiem nav iebildumu pret dzīvojamo un biroju ēku kompleksa būvniecību Rīgā, Sporta ielā 18, kadastra Nr.0100 018 2042, 0100 018 2083, 0100 018 2084 un 0100 018 2085 attīstības priekšlikumu un, tā kā plānotā būvniecības iecere atbilst Rīgas teritorijas plānojumā 2006.-2018. gadam noteiktajai zemes gabala atļautajai izmantošanai, SIA „BSD Investment” ierosinātā būvniecības iecere ir atbalstāma un projektu var attīstīt tālāk.

Publiskās apspriešanas rezultāti ir izvērtēti 02.04.2009. Būvvaldes padomes sēdē, kurā nolemts būvniecības ieceri virzīt izskatīšanai Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejā un tālāk lēmuma pieņemšanai Rīgas domē.

Pielikumā:

1. Situācijas plāns uz 1 lp.
2. Ģenerālplāns ar paskaidrojuma rakstu uz 2 lp.
3. Fotofiksācijas un vizualizācijas uz 6 lp.

Vadītājs

A.Cinis

Brikule 67012850
Rīgas domes
Pilsētas attīstības departamenta
Pilsētplānošanas pārvaldes
Sabiedrisko apspriešanu vadības nodaļas
galvenā speciāliste