

## **LOKĀLPLĀNOJUMS**

zemesgabaliem Patversmes ielā 18 un Duntē ielā bez numura  
(kadastra Nr.01000170034 un 01000170023)  
Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam grozījumi

PASŪTĪTĀJS: AS "Latvijas finieris"

IZPIDĪTĀJS: SIA "DU Tango"

Rīga, 2017.gads

## SASTĀVS

I.	PASKAIDROJUMA RAKSTS	
II.	TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI	
III.	GRAFISKĀ DAĻA	
IV.	PĀRSKATS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI	
V.	PIELIKUMI	

## **LOKĀLPLĀNOJUMS**

zemesgabaliem Patversmes ielā 18 un Duntē ielā bez numura  
(kadastra Nr.01000170034 un 01000170023)  
Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam grozījumi

### **I. PASKAIDROJUMA RAKSTS**

**SATURS**

Kopsavilkums	5
1. Esošā situācija	6
1.1. Teritorijas izvietojums un pilsētbūvnieciskās situācijas analīze	6
1.2. Vēsturiskā attīstība	8
1.3. Īpašuma struktūra un saimnieciskā darbība	10
1.4. Transporta organizācija	16
1.5. Inženiertehniskā apgāde	18
1.6. Dabas apstākļi	21
1.7. Vides novērtējums	21
1.8. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi	23
1.9. Plānošanas situācija	23
2. Lokālpilnojumā risinājumi	25
2.1. Mērķi un uzdevumi, risinājuma pamatojums	25
2.2. Apbūves iecere	27
2.3. Lokālpilnojumā risinājumi	29
2.4. Lokālpilnojumā īstenošana	30

## KOPSAVILKUMS

Lokālplānojums teritorijai Rīgā, Sarkandaugavas rajonā, zemes gabaliem Patversmes ielā 18 un Duntē ielā bez numura (kadastra numurs 01000170034 un 01000170023), kā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam grozījumi, izstrādāts pamatojoties uz Rīgas domes 07.07.2015. lēmumu Nr.2764 "Par zemesgabalu Patversmes ielā 18 un Duntē ielā bez numura lokālplānojuma kā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam grozījumu izstrādes uzsākšanu, lokālplānojuma teritorijas robežas un darba uzdevuma apstiprināšanu".

Lokālplānojuma teritorijas platība ir 4.4ha, ietverot AS "Latvijas finieris" īpašumus, un izpētes teritorijas platība aptuveni 7.3ha, ietverot īpašumus starp Patversmes ielu, Vītoli ielu, Duntē ielu un Sīmaņa ielu.

Lokālplānojuma izstrādes ierosinātais, nekustamo īpašumu ar kadastra numuriem 01000170034 un 01000170023 īpašnieks AS "Latvijas finieris", ir iecerējis vēsturiskās ražotnes slēgšanu šajā teritorijā, nodrošinot videi draudzīgu un ilgtspējīgu teritorijas attīstības iespēju, mainot nekustamā īpašuma atļauto izmantošanu jaunas dzīvojamās apbūves un komerciālas apbūves būvniecībai, kā arī paaugstinot teritorijas plānojumā atļauto stāvu skaitu.

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam, lokālplānojuma teritorijā iekļauto zemesgabalu izmantošana ir ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R). Šāda izmantošana nav raksturīga teritorijai starp Duntē ielu un Patversmes ielu un neiederas esošajā apbūvē, kur dominē dzīvojamā apbūve un atrodas izglītības iestāde.

**Lokālplānojuma izstrādes mērķis** ir nodrošināt pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas, teritorijas sakārtošanai un videi draudzīgas pilsētvides attīstības principiem, mainot Rīgas teritorijas plānojumā noteikto teritorijas atļauto izmantošanu no ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijas (R) uz jauktas centru apbūves teritoriju (JC), kurā atbilstoši 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" ir pieļaujama dzīvojamā, biroju, administrācijas, sabiedrisko ēku apbūve. Līdz ar funkcijas maiņu, tiks mainīts arī atļauto stāvu skaits, veicot teritorijas ainavas un apbūves rakstura analīzi.

Funkcionālā zonējuma grozījumu iespēju pamato:

- Teritorijas izvietojums piemērots dzīvojamās un biroju, tirdzniecības, pakalpojumu objektu apbūves attīstībai, ņemot vērā mūsdienu Duntē ielas apbūves raksturu un Rīgas teritorijas plānojumā noteikto mazo pilsētas centru jeb apkaimju attīstību, vērtējams kā daļa no Sarkandaugavas rajona apbūves;
- Attīstības iecere atbilst Rīgas attīstības stratēģijai par rūpniecības iznešanu ārpus pilsētas dzīvojamajiem rajoniem un centriem uz pilsētas nomalēm un veicināt pilsētas teritorijas attīstību atbilstoši vispārējai ekonomiskai situācijai un Rīgas ilgtermiņa līdzsvarotai un ilgtspējīgai attīstībai.

Lokālplānojuma izstrādes rezultātā tiek radīti priekšnoteikumi bijušās rūpniecības teritorijas attīstībai atbilstoši nekustamo īpašumu īpašnieka iecerēm, iekļaujoties

piegulošo teritoriju, t.sk. lokālplānojuma izpētes teritorijas apbūves kontekstā, kuras attīstībā dzīvojamā un administratīvā funkcija dominē pār rūpniecisko.

Lokālplānojums sastāv no:

- I. Paskaidrojuma raksts - teritorijas esošās situācijas, izpētes teritorijas analīzes un vēsturiskās situācijas apraksta, kā arī turpmākās attīstības pamatnostādņem, iespējamajiem risinājumiem un to pamatojumiem, izmantojot vairākas izpētes, kuras veiktas lokālplānojuma izstrādes gaitā.
- II. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi - nosaka prasības turpmākai teritorijas izmantošanai, apbūves parametrus, un nosacījumus lokālplānojuma īstenošanai.
- III. Grafiskā daļa - izstrādāta uz Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta izsniegtā topogrāfisko uzmērījuma materiāla mērogā 1:500, SIA "DU tango" rīcībā esošajiem ortofoto materiāliem, atsevišķiem topogrāfiskiem materiāliem, shēmām. Grafiskā daļa sastāv no kartēm, kuras sagatavotas izdruku formātā mērogā 1:2000 un elektroniskā formātā.
- IV. Pārskats par lokālplānojuma izstrādi - sastāv no pašvaldības lēmumiem, institūciju nosacījumiem un pārskata par institūciju sniegtajiem nosacījumiem.
- V. Pielikumi – ar lokālplānojumu izstrādi saistīti dokumenti, izpētes, analīzes.

Lokālplānojumā teritorijas attīstības risinājumi izstrādāti ievērojot:

- SIA "Metrum" pētījumu "Ainavu plāna izstrāde", un ainavas potenciālās pārmaiņas analīzi;
- Apbūves aizsardzības teritorijas "Sarkandaugava" esošo apbūvi, kura robežojas ar lokālplānojuma teritoriju, un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekli – īres namu Dantes ielā 48 (aizsardzības Nr.8134), kuram veikta atsevišķa analīze un noteikta individuāla pieminekļa aizsardzības zona;
- SIA "Kagainis&Grietēns" 2011.gadā izstrādāto teritorijas apbūves priekšlikumu.

## 1.Esošā situācija

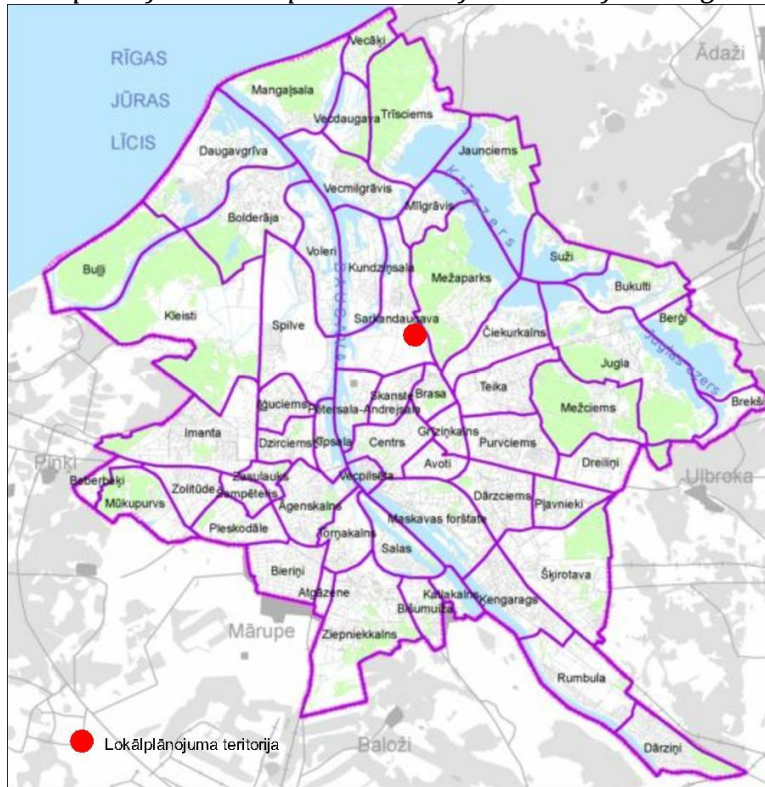
### 1.1. Teritorijas izvietojums un pilsētībūvnieciskās situācijas analīze

Lokālplānojuma teritorija atrodas Sarkandaugavas apkaimē, aiz dzelzceļa loka, salīdzinoši tuvu pilsētas centram, kvartālā starp Dantes ielu, Sīmaņa ielu, Patversmes ielu un Vītolu ielu (skatīt 1.attēlu).

Lokālplānojuma teritorija ir 4.4ha platībā un papildus izpētes teritorija 7.3ha platībā (skatīt 2.attēlu).

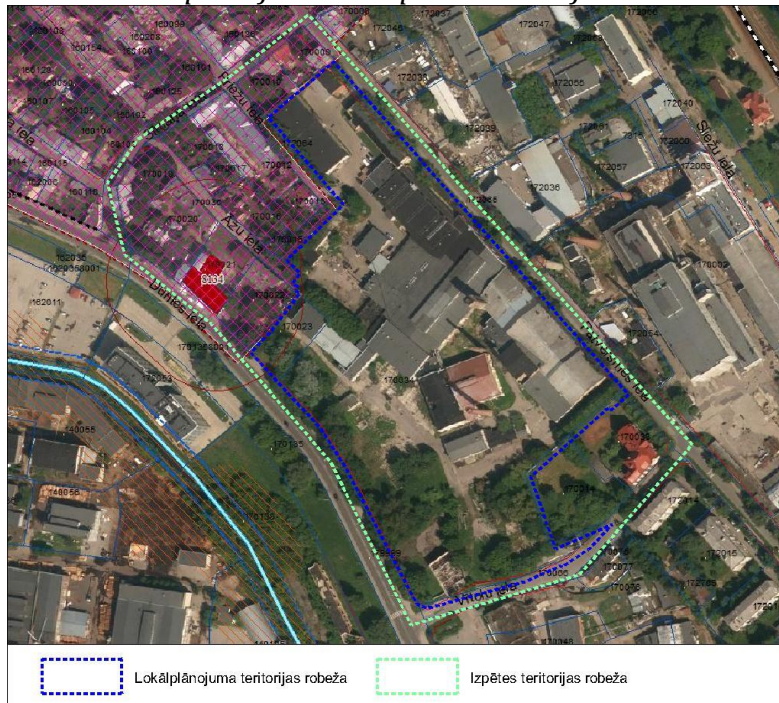
## 1.attēls

lokālpilnoņuma un izpētes teritorijas novietojums Rīgas administratīvajā teritorijā



(avots: Rīgas teritorijas plānoņums 2006.-2018.gadam)

## 2.attēls lokālpilnoņuma un izpētes teritorijas robežas



(avots: SIA "DU Tango", pamatne: Google Maps)

Piekļūšana lokālpilnoņuma teritorijai ir no Patversmes ielas, Vītolu ielas un Dantes ielas. Teritorijā izteikts reljefs ar salīdzinoši lielu 5.5m augstuma starpību starp Dantes ielu un



Patversmes ielu. Teritorija gar Duntē ielu ir apzaļumota un ekstensīvi izmantota salīdzinoši stāvā reljefa dēļ.

Duntē iela ir galvenā maģistrāle, "C" kategorijas iela, kura izveidota jau 17.gadsimtā. Āžu iela ar pašreizējo nosaukumu Rīgas adrešu grāmatā minēta 1877.gadā. Laika gaitā mainoties tās funkcijai un nozīmei šobrīd tā ir īsākā Sarkandaugavas strupceļa ieliņa un pilda piebraucamā ceļa funkcijas.

Sīmaņa iela ir daļa no kādreizējās Pētera ielas, kas savu pašreizējo nosaukumu iela ieguva 1885.gadā. Ap Sīmaņa iela ilgu laiku bija Sarkandaugavas izglītības centrs, ap to izvietojās vairākas skolas, Baltā krusta biedrība. Pašreiz Sīmaņa iela arī ir kļuvusi par strupceļa ielu ar piekļūšanas funkciju.

Patversmes iela ir daļa no kādreizējās Kara Hospitāļa ielas, kas 1885.gadā iegūst savu pašreizējo nosaukumu.

Lokālpilnvarotības teritorijas attīstības iespējas ir analizētas izpētes teritorijas robežās, kas ziemeļu daļā robežojas ar vēsturisko strādnieku dzīvokļu ēku apbūvi, bet dienvidu daļā ar jauno administratīvo un daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām ("Duntē ozoli", "Robotu rūpnīcas administratīvais korpus", u.c.).

## 1.2. Vēsturiskā attīstība

Sarkandaugavas apkaime atrodas ziemeļu pusē no Rīgas centra un pilsētas robežās tā tika iekļauta 1828.gadā. Sarkandaugavā atrodas 2,5 metru gara Daugavas atteka, kura beidzas bijušajās pilsētas ganībās. Saskaņā ar J.Broces 1806.gadā minēto, Sarkandaugava savu nosaukumu varējusi iegūt no dzeltenajiem smilšu kalniem, kas toreiz bijuši upes labajā krastā. 16.gadsimtā Sarkandaugavas pieteku sāka saukt arī par Soda grāvi, jo tur notika notiesāto raganu peldināšana.

Šeit no lopu dzenamā ceļa izauga nozīmīga satiksmes maģistrāle – Ganību dambis, kas sākās pie Ganību vārtiem un virzījās pa tagadējo Pulkveža Briēža ielu. Ganības šķērsoja nocietinājums, ko krievu-zviedru laikā (1788.-1790.g.) uzcēla pilsētas aizsardzībai. Tas sākās pie tagadējās Duntē ielas, turpinājās līdztekus Skanstes ielai, kas tolaik sniedzās Katrīnas dambja virzienā. Sarkandaugavā bija attīstījies laivu transports, ka arī gar Sarkandaugavas pieteku izveidojies četru kilometru garš ceļš līdz angļa Hanta Rīgā pirmajai tvaika zāģētavai Jaunmīlgrāvī (1819). Šo ceļu 1861.gadā ierakstīja Rīgas ielu sarakstā un nosauca par Tvaika zāģētavas ielu (skatīt 3.attēlu).

Sarkandaugavas rajona vēsturē un attīstībā iespējams noteikt divus galvenos posmus: 1) Sarkandaugava kā atpūtas vieta; 2) Sarkandaugava kā rūpniecības šūpulis.

17.gadsimta Sarkandaugavas apbūve ir apskatāma J.Broces zīmējumos, un tās ir nelielas muižiņas, kā arī zvejnieku un zemnieku sētas. Sarkandaugavā šajos gados dominēja koka apbūve.

18.-19.gadsimtā Sarkandaugavas apkaimē sākās jauna attīstība, pārvēršot to par rūpniecības teritoriju. Lielākie uzņēmumi bija alus darītava "Waldschloschen" (Aldaris), gumijas izstrādājumu fabrika "Provodņiks" un uzņēmums "Latvijas bērzs". Sarkandaugava neapšaubāmi ir rūpniecības šūpulis Rīgas pilsētā. Par vecāko Rīgas rūpniecību tiek uzskatīta Rāves cukurfabrika, kas celta 1784. gadā Duntē ielā. Tā bija pirmā cukura pārstrādāšanas manufaktūra ne tikai Rīgā, bet arī Vidzemē.



Rūpniecības attīstība radīja jaunas darba vietas un nepieciešamību pēc dzīvojamām telpām. Ražotņu tuvumā tika būvētas ekonomiskas klases dzīvojamās mājas ar strādniekiem paredzētajiem dzīvokļiem, kas bija, galvenokārt, koka konstrukciju būves.

1869.gadā tika dibināts vecākais finiera ražošanas uzņēmums Latvijā "Latvijas Bērzs" ("Latvijas finieris"), kura atrašanās vieta bija Patversmes ielā 18.

### 3.attēls Duntē muiža un 1879.gada teritorijas plāns



(avots: riga.zurbu.net)

Ilgu laiku Duntē iela bija viena no visretāk apbūvētajām Sarkandaugavas ielām, kas lielā mērā bija saistīts ar Sarkandaugavas atteku, kas plūda visā ielas garumā un izdalīja sliktu aromātu.

20.gadsimta sākums Sarkandaugavas rajona apbūvē īpašas izmaiņas neienesā. Sarkandaugavā tika būvēti īres nami, saglabājās koka apbūve.

Padomju savienības gados, palielinot ražošanas uzņēmumu jaudu, uzsāka veco strādnieku dzīvojamo koka māju nojaukšanu, to vietā būvējot jaunas sērijveida 5 stāvu paneļu dzīvojamās mājas.

Rezultātā Sarkandaugavas rajonā izveidojies jauktas apbūves raksturs ar vecajām koka dzīvojamām ēkām, atsevišķiem īres namiem un padomju laika dzelzbetona paneļu un ķieģeļu dzīvojamo ēku apbūvi, kā rezultātā Sarkandaugavas apkaime ir grūti identificējama kā telpiski vienota un funkcionāli saistīta Rīgas pilsētas teritorija.

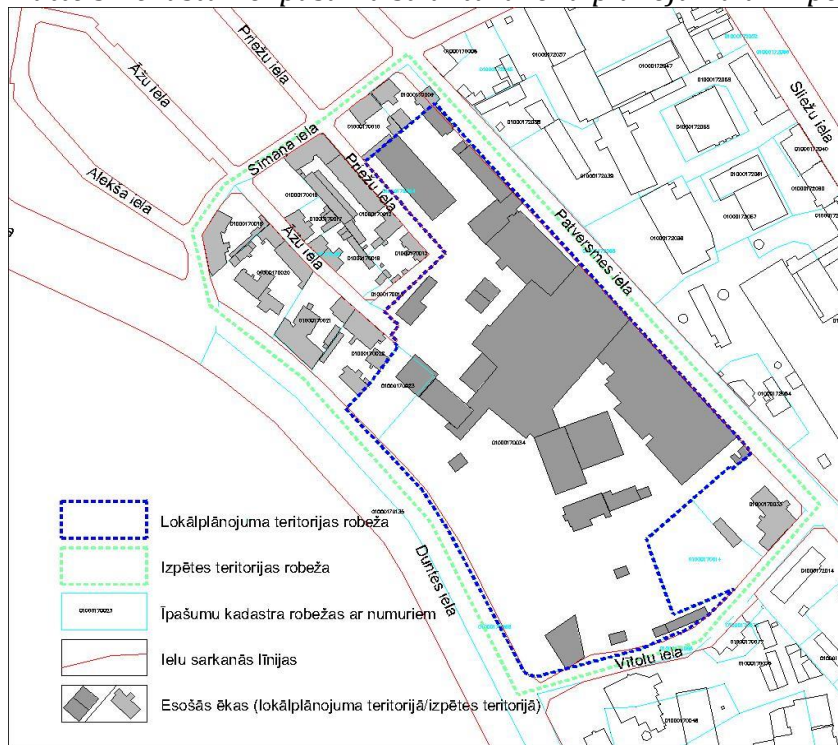
21.gadsimts Sarkandaugavas apkaimē ienesis daudzas jaunas pārmaiņas, samazinās ražošanas jaudas, tās vietā tiek celti jauni komerciāla rakstura un tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Tiek rekonstruēti vairāki īres nami, pārbūvētas un sakārtotas publiskās ēkas, parādās jauna biroju un tirdzniecības ēku apbūve gar Duntē ielu. Kā viena no Sarkandaugavas dominantēm kļūst dzīvojamā ēka "Duntē ozoli" – sešpadsmit stāvu augsts nams kalna galā.

Šādā situācijā uzņēmuma AS "Latvijas finieris" darbība kļūst traucējoša, nelabvēlīgi ietekmējot dzīvojamās vides kvalitāti, gan vides piesārņojuma ziņā, gan drošības un vizuālā izskata ziņā.

### 1.3. Īpašuma struktūra un saimnieciskā darbība

Esošajā situācijā lokālpārplānojuma teritorijā un lokālpārplānojuma izpētes teritorijā izvietotām zemes vienībām ir dažādas funkcijas, dažādas platības, ar atšķirīgu apbūves struktūru, kvalitāti, apjomu un apbūves intensitāti (skatīt 4.attēlu).

4.attēls Nekustamo īpašumu struktūra lokālpārplānojuma un izpētes teritorijā



(avots: SIA "DU Tango")

Pašreiz teritorijas izmantošana ir ar dažādu apbūves blīvumu un intensitāti, lokālpārplānojuma teritorijas nekustamajos īpašumos ražošana netiek veikta, atsevišķas ēkas izmanto uzņēmuma noliktavu funkcijai (skatīt 5.attēlu). Piegulošajās zemes vienībās ir dzīvojamā funkcija, galvenokārt, daudzdzīvokļu ēkas, kā arī Patversmes un Vītolu ielas krustojumā atrodas skolas ēka.

Lokālpārplānojuma teritorijā izvietotajām ēkām ir veikta būvju arhitektoniskā izpēte/inventarizācija un novērtēts to tehniskais stāvoklis. Būvju apsekošanas rezultāti apkopoti 1. un 2.tabulā.

1.tabula Būvju raksturojums

NR.	BŪVES KAD.APŽĪM.	APRAKSTS	MATERIĀLS	GADS	APB. LAUK.	KOP. PLAT.	NOLIETO JUMS	STĀVI
1.	0100 017 0024 001	lielā raž./nolikt. ēka	silikātķieģeļu	1933.	5501,3	5208,3	55%	2
2.	0100 017 0024 002	lielā raž./nolikt. ēka	silikātķieģeļu	1955.	3877,6	4507,2	50%	4
3.	0100 017 0024 003	palīgēka	ķieģeļu/apmesta	1948.	202,8	173,3	50%	1

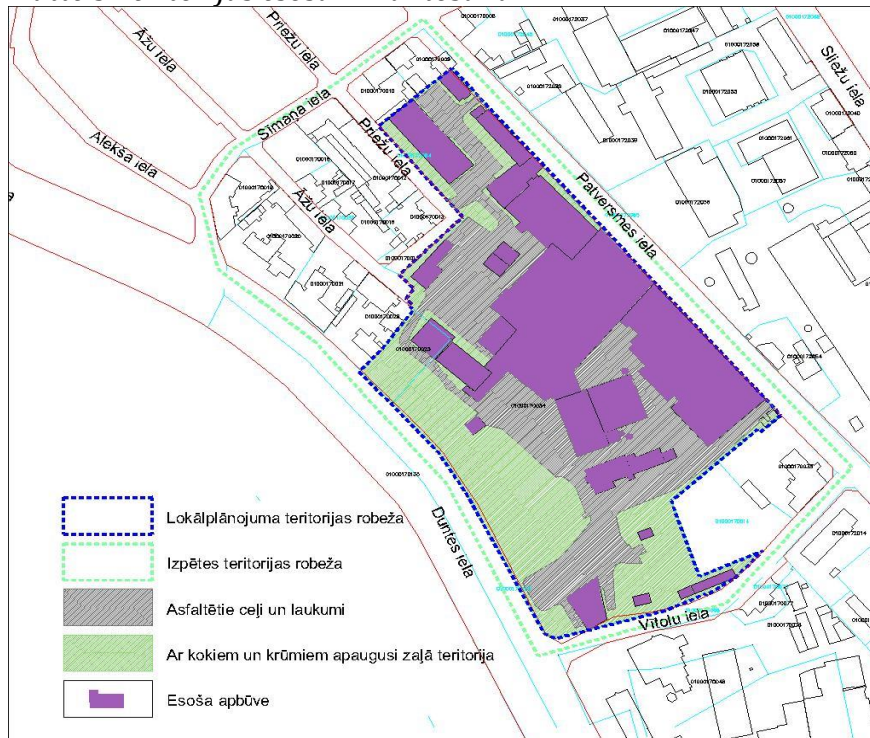
4.	0100 017 0024 004	apakšstacija	ķieģeļu/apmesta	~1970.	46,5	46,5	40%	1
5.	0100 017 0024 005	sarga māja	silikātķieģeļu	1990.	67,7	42,3	15%	1
6.	0100 017 0024 006	lielā raž./nolikt. ēka	ķieģeļu/apmesta	1945.	832,3	1333,7	50%	3
7.	0100 017 0024 007		ķieģeļu/apmesta	1954.	415,3	599,8	45%	2
8.	0100 017 0024 009	lielā raž./nolikt. ēka	ķieģeļu	1953.	925,9	1771,6	50%	3
9.	0100 017 0024 010	noliktavas ēka-pussagruvusi	ķieģeļu	1901.	468,7	773	60%	2
10.	0100 017 0024 012	angārs/noliktava	metāla	1986.	686	843,9	10%	2
11.	0100 017 0024 013	noliktava	dzelzsbetona paneli	1986.	343	321,2	20%	1
12.	0100 017 0024 014	palīgēka	ķieģeļu	1980.	486	406,7	30%	1
13.	0100 017 0024 015	palīgēka	ķieģeļu	1980.	112,5	184	25%	2
14.	0100 017 0024 016	palīgēka	ķieģeļu	1967.	266,9	238,4	30%	1
15.	0100 017 0024 024	apakšstacija	ķieģeļu	~1970.	121,7	121,7	25%	1
16.	0100 017 0024 025	palīgēka	ķieģeļu	~1980.	75,2	75,2	30%	1
17.	0100 017 0024 032	palīgēka	ķieģeļu	~1980.	65,3	65,3	20%	1
18.	0100 017 0024 035	pazemes palīgēka	ķieģeļu	~1980.	20,8	20	30%	1
19.	0100 017 0024 041	angārs/noliktava	vieglbetons	1999.	1812,4	1576	10%	1
20.	0100 017 0024 042	angārs/noliktava	vieglmetāls	2001.	1018,3	978,6	10%	1
21.	0100 017 0029 036	palīgēka	ķieģeļu	~1980.	45	35,3	50%	1
22.	0100 017 0032 001	palīgēka	ķieģeļu	1975.	152,4	124,9	20%	1
23.	0100 017 2007 001	administrācijas ēka	ķieģeļu	~1999.	401,9	1049,5	10%	3
24.	0100 017 2007 002	administrācijas ēka	ķieģeļu	1988.	182,1	412,7	30%	3
25.	0100 017 2007 003	administrācijas ēka	ķieģeļu	~1999.	482,6	685,4	10%	3
26.	0100 017 2007 004	sarga māja	ķieģeļu	1999.	38	35	15%	1

Kopumā lokālplānojuma izpētes teritorijā nav dominējošās apbūves, neliela daļa ir daudzdzīvokļu ēku apbūve, kura būvēta kādreizējo rūpnīcu strādnieku vajadzībām, un salīdzinoši lielāko teritoriju kvartālā aizņem bijušās AS "Latvijas finieris" ražošanas korpusi.

Zemes vienībā, kas ziemeļu-rietumu pusē robežojas ar lokālplānojuma teritoriju, esošās ēkas netiek apdzīvotas, ir sliktā tehniskā stāvoklī, teritorija nav apsargāta, novērojamas demolēšanas pazīmes.

Lokālplānojuma izpētes teritorijā atrodas vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis īres nams Duntē ielā 48 (aizsardzības Nr.8134), kuram Rīgas teritorijas plānojumā ir noteikta 50 m aizsardzības zona.











### 5.attēls Teritorijas esošā izmantošana



(avots: SIA "DU Tango")



**Esošās apbūves izvērtējums***2.tabula Būvju arhitektoniskās kvalitātes novērtējums*

NR.	BŪVES KADASTRA APZĪM.	FUNKCIJA, IZMANTOŠANAS VEIDS, STĀVI	GALVENIE BŪVMATERIĀLI	ĒKU BŪVNICĪBAS PERIODS	NOLIETOJUMS, TEHN.STĀVOKLIS	FOTO
1.	0100 017 0024 001	LIELĀ RAŽOŠANAS/ NOLIKT. ĒKA, 2 STĀVI	SILIKĀTĶIEĢĒĻU	1933.	55%, SLIKTS	
2.	0100 017 0024 002	LIELĀ RAŽOŠANAS/ NOLIKT. ĒKA, 4 STĀVI	SILIKĀTĶIEĢĒĻU	1955.	50%, SLIKTS	
3.	0100 017 0024 003	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢĒĻU/APMESTA	1948.	50%, SLIKTS	
4.	0100 017 0024 004	APAKŠSTACIJA, 1 STĀVS	ĶIEĢĒĻU/APMESTA	~1970.	40%, SLIKTS	
5.	0100 017 0024 005	SARGA MĀJA, 1 STĀVS	SILIKĀTĶIEĢĒĻU	1990.	15%, APMIERIN.	
6.	0100 017 0024 006	LIELĀ RAŽOŠANAS/ NOLIKT. ĒKA, 3 STĀVI	ĶIEĢĒĻU/APMESTA	1945.	50%, SLIKTS	
7.	0100 017 0024 007	ADMINISTRĀCIJAS ĒKA, 2 STĀVI	ĶIEĢĒĻU/APMESTA	1954.	45%, SLIKTS	
8.	0100 017 0024 009	LIELĀ RAŽOŠANAS /NOLIKT. ĒKA, 2 STĀVI	ĶIEĢĒĻU	1953.	50%, SLIKTS	
9.	0100 017 0024 010	NOLIKTAVAS ĒKA, 2 STĀVI	ĶIEĢĒĻU	1901.	60%, ĻOTI SLIKTS	
10.	0100 017 0024 012	ANGĀRS/NOLIKTAVA, 2 STĀVI	METĀLA, ĶIEĢĒĻU	1986.	20%, APMIERIN.	

NR.	BŪVES KADASTRA APZĪM.	BŪVES FUNKCIJA, IZMANTOŠANAS VEIDS	BŪVES GALVENIE BŪVMATERIĀLI	BŪVES BŪVNICĪBAS PERIODS	NOLIETOJUMS, TEHN.STĀVOKLIS	FOTO
11.	0100 017 0024 013	NOLIKTAVA, 1 STĀVS	DZELZSBET. PANEĻI	1986.	20%, APMIERIN.	
12.	0100 017 0024 014	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	1980.	30%, APMIERIN.	
13.	0100 017 0024 015	PALĪGĒKA, 2 STĀVI	ĶIEĢEĻU	1980.	25%, APMIERIN.	
14.	0100 017 0024 016	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	1967.	45%, SLIKTS	
15.	0100 017 0024 024	APAKŠSTACIJA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	~1970.	25%, APMIERIN.	
16.	0100 017 0024 025	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	~1980.	30%, APMIERIN.	
17.	0100 017 0024 032	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	~1980.	20%, APMIERIN.	
18.	0100 017 0024 035	PAZEMES PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	~1980.	40%, SLIKTS	
19.	0100 017 0024 041	ANGĀRS/NOLIKTAVA, 1 STĀVS	VIEGLBETONS, MET.	1999.	10%, LABS	
20.	0100 017 0024 042	ANGĀRS/NOLIKTAVA, 1 STĀVS	VIEGLMETĀLS	2001.	10%, LABS	
21.	0100 017 0029 036	PALĪGĒKA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	~1980.	50%, SLIKTS	

NR.	BŪVES KADASTRA APZĪM.	BŪVES FUNKCIJA, IZMANTOŠANAS VEIDS	BŪVES GALVENIE BŪVMATERIĀLI	BŪVES BŪVNICĪBAS PERIODS	NOLIETOJUMS, TEHN.STĀVOKLIS	FOTO
22.	0100 017 0032 001	PALĪGĒKA	ĶIEĢEĻU	1975.	20% APMIERIN.	
23.	0100 017 2007 001	ADMINISTRĀCIJAS ĒKA, 3 STĀVI	ĶIEĢEĻU	~1999.	10% LABS	
24.	0100 017 2007 002	ADMINISTRĀCIJAS ĒKA, 3 STĀVI	ĶIEĢEĻU	1988.	30% APMIERIN.	
25.	0100 017 2007 003	ADMINISTRĀCIJAS ĒKA, 3 STĀVI	ĶIEĢEĻU	~1999.	10% LABS	
26.	0100 017 2007 004	SARGA MĀJA, 1 STĀVS	ĶIEĢEĻU	1999.	15% LABS	
27.		SKURSTENIS	ĶIEĢEĻU	1945.-1953.	30% APMIERIN.	
28.		SKURSTENIS	ĶIEĢEĻU	1945.-1953.	30% APMIERIN.	

### APZĪMĒJUMI:

#### PIEĻAUJAMI PĀRVEIDOJAMA BŪVE

- BŪVE, KO PIEĻAUJAMS REKONSTRUĒT, RENOVĒT, PĀRVEIDOT.

#### BŪVE BEZ KULTŪRVĒSTURISKAS VĒRTĪBAS

- BŪVE, KO IETEICAMS NOJAUKT, PIEĻAUJAMS REKONSTRUĒT.

#### VIDI DEGRADĒJOŠA BŪVE

- BŪVE, KO IETEICAMS NOJAUKT, JO TĀ DEGRADĒ APKĀRTĒJO VIDI.



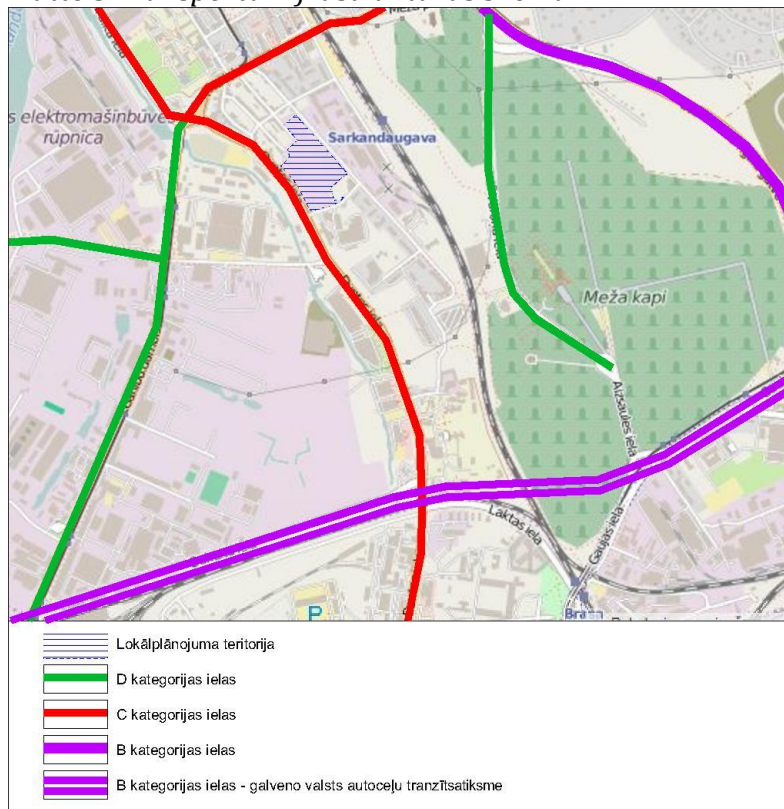
#### 1.4. Transporta organizācija

Lokālpārplānojuma teritorija izvietota starp Duntē ielu, Patversmes ielu un Vītoli ielu. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam ielām ir sekojošas kategorijas:

- Duntē ielai ir C kategorija,
- Patversmes ielai ir E kategorija,
- Vītoli ielai ir E kategorija.

Kvartālā ir vēsturiski labi attīstīts ielu tīkls, kurš nodrošina piekļuvi visiem īpašumiem.

#### 6.attēls Transporta infrastruktūras shēma



(avots: SIA "DU Tango", pamatne: Google Maps)

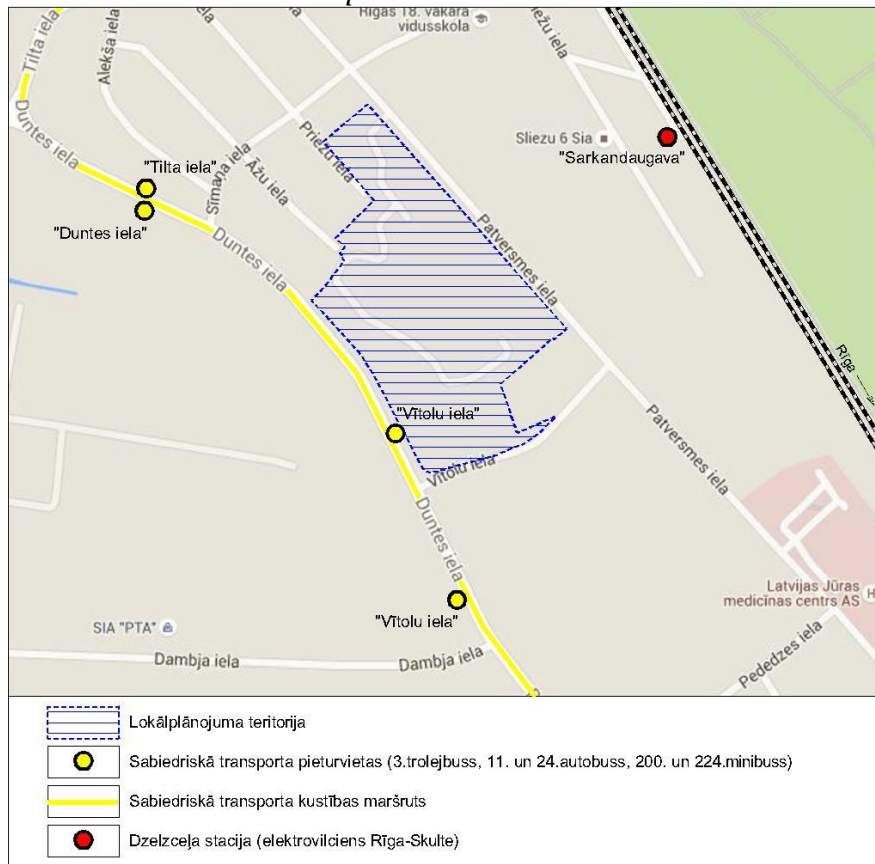
Pēc Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta transporta modeļa EMME datu bāzes un scenāriju modelēšanas rezultātiem, esošā un plānotā satiksmes intensitāte noslogo lokālpārplānojumam piegulošo ielu tīklu par 50%-60%. Ziemeļu maģistrāles būvniecības rezultātā satiksmes intensitāte Duntē ielā samazināsies par 18%, jo pildīs pārsvarā apkāmes apkalpes funkcijas.

Patversmes ielā ir salīdzinoši zema satiksmes intensitāte, 85 līdz 100 automašīnas stundā, tā nodrošina satiksmi apkāmes robežās, kā arī piebraukšanu pie īpašumiem. Tā kā Lokālpārplānojuma teritorijā izvietotajos uzņēmumos ražošana nenotiek, tās ir pārprofilētas par noliktavu vai nelieliem automašīnu un citu remontu darbnīcām, kā rezultātā kravu transporta satiksme ir būtiski samazinājusies.

Piekļūšana lokālpārplānojuma teritorijai ir nodrošināta no Patversmes ielas un Vītoli ielas, bet lokālpārplānojuma teritorija piekļaujas arī Priežu ielas, Āžu ielas un Duntē ielas sarkanajām līnijām. Ielu teritorijas vienlaicīgi kalpo par galveno inženierkomunikāciju koridoriem.

Lokālpārplānojuma teritorijai ir nodrošināta laba transporta infrastruktūra (skatīt 7.attēlu), Duntē ielā izvietots plašs sabiedriskā transporta maršrutu nodrošinājums. Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā atrodas divas sabiedriskā transporta (trolejbusa, autobusu un minibusu), kā arī netālu no tās, aptuveni 700m attālumā, atrodas pasažieru elektroviļciena Skulte-Rīga dzelzceļa stacija "Sarkandaugava", kas nodrošina lokālpārplānojuma teritoriju ar ērtu sabiedriskā transporta un dzelzceļa satiksmi. Nokļūšanai līdz dzelzceļa stacijai izmantojamas pilsētas ielas, sākot no Patversmes ielas, pa Sīmaņa ielu un Sliežu ielu.

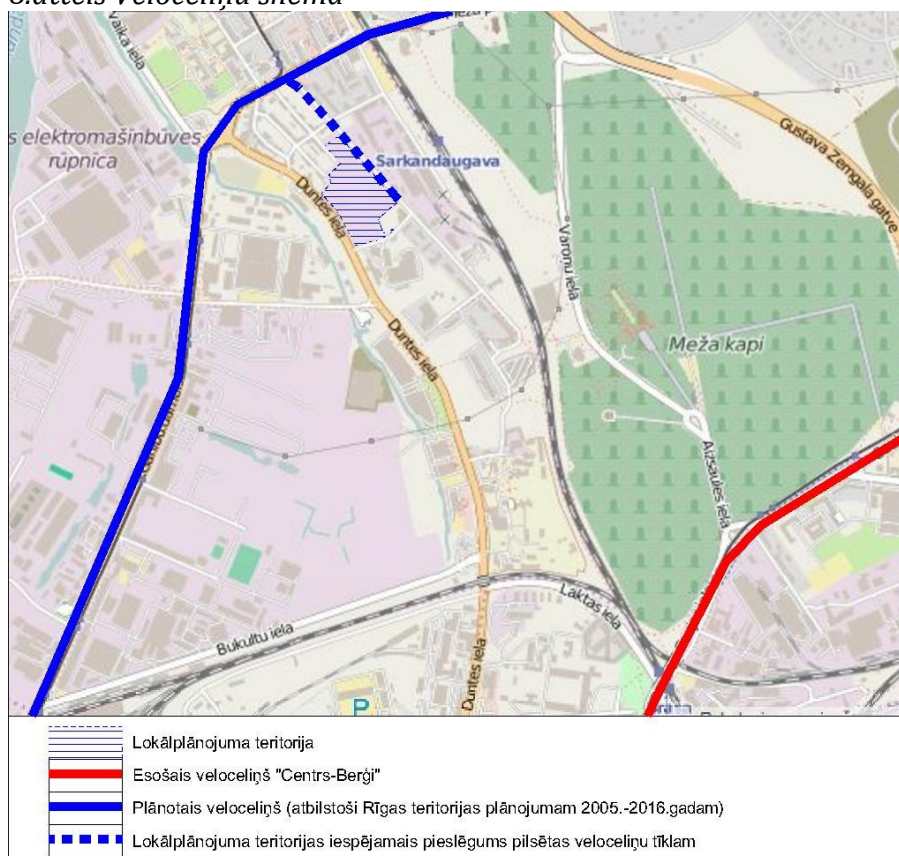
### 7.attēls Sabiedriskā transporta shēma



(avots: SIA "DU Tango", pamatne: Google Maps)

Veloceliņu tīkls lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā nav attīstījies. Rīgas teritorijas plānojuma veloceliņu shēmā lokālpārplānojuma teritorijai tuvākais veloceliņš tiek plānots pa Ganību dambi un Tiltas ielu virzienā uz Mežaparku. No lokālpārplānojuma teritorijas ir iespējams savienojums ar šo veloceliņu pa Patversmes ielu esošo sarkano līniju robežās (skatīt 8. un 9.attēlu).

8.attēls Veloceliņu shēma



(avots: SIA "DU Tango", pamatne: Google Maps)

## 1.5. Inženiertehniskā apgāde

### 1.5.1. Elektroapgāde

Lokālpilnvarotāja teritorijai elektroapgāde pašreiz tiek nodrošināta no akciju sabiedrībai "Latvijas finieris" piederošiem transformatoriem, kuri šobrīd darbojas ar 50% noslodzi un spēj nodrošināt 1000 A jaudu. Transformatoru apakšstacijas izvietotas nekustamajā īpašumā Patversmes ielā 18 ar pieslēgumu pie AS "Sadales tīkla" elektrokabeļa Patversmes ielā (skatīt 10.attēlu).

Nemot vērā plānoto teritorijas funkciju un plānoto apbūves intensitāti, esošie transformatori nodrošina lokālpilnvarotāja teritorijā paredzēto elektrības noslodzi.

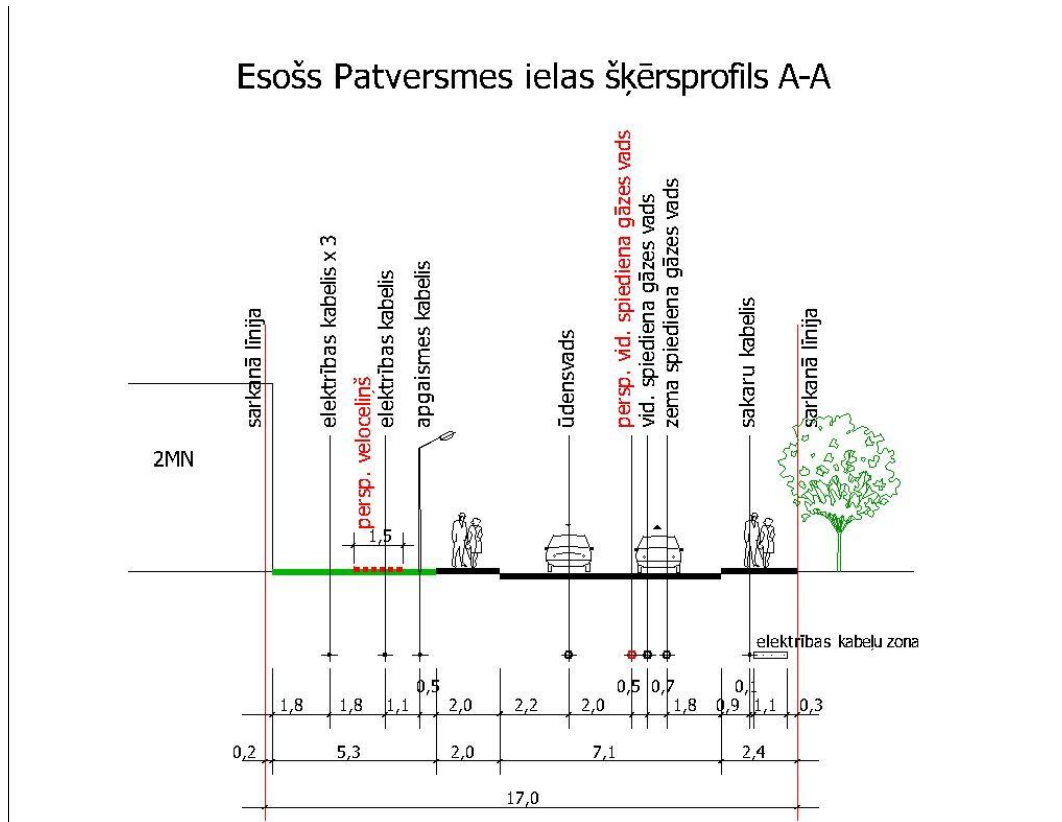
Jaunu elektrības inženierkomunikāciju izbūve ielu zonās nav nepieciešama.

### 1.5.2. Gāzes apgādes infrastruktūra

Lokālpilnvarotāja teritorijā ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads, ar pieslēgumu pie Patversmes ielas. Teritorijā darbojas autonoma katlu māja ar gāzes apkures sistēmu. Esošais gāzes vads nodrošina nepieciešamo jaudu katlu mājas vajadzībām.

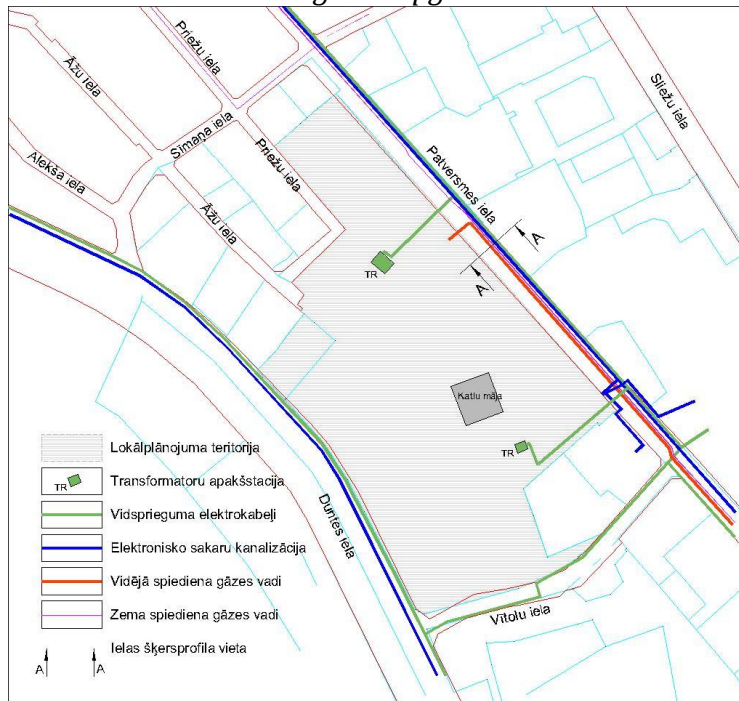
Pamatojoties uz AS "Latvijas gāze" nosacījumu prasībām, Patversmes ielas šķersprofilā ir rezervēta zona perspektīvā gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietnei (skatīt 9.attēlu).

9.attēls Esošs Patversmes ielas šķērsprofils ar iespējamā veloceļa un perspektīvā gāzes vada izvietojumu



(avots: SIA "DU Tango")

10.attēls Elektrības un gāzes apgādes tīklu shēma



(avots: SIA "DU Tango")



### 1.5.3. Siltumapgāde

Saskaņā ar Rīgas domes 2015.gada 22.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.167 "Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu un siltumapgādes veida izvēli", lokālpilnvarotības teritorija atrodas II.gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā, kur nav ierobežojuma siltumapgādes veida izvēlei un ir atļauta lokālu siltumavotu un apkures iekārtu uzstādīšana, izvēloties tādu kurināmā veidu, kas neveido jaunas cieto daļiņu emisijas. AS "Rīgas siltums" perspektīvos attīstības risinājumos nav paredzēta maģistrālo siltumtīklu izbūve lokālpilnvarotības teritorijā, līdz ar to, pievienošanās centralizētajiem siltumapgādes tīkliem ir plānota tālākā perspektīvā. Esošajā situācijā ražošanas teritoriju ar siltumu apgādā lokālā katlu māja (skatīt 10.attēlu), kura ir saglabājama, nepieciešamības gadījumā modernizējama, plānotās apbūves siltumapgādes vajadzībām.

### 1.5.4. Sakaru apgāde

Sakaru tīklu apgāde lokālpilnvarotības teritorijā pašreiz nav nodrošināta, perspektīvā, veicot jaunu objektu būvprojektēšanu, īpašnieks varēs izvēlēties piemērotāko operatoru lokālpilnvarotības teritorijas nodrošināšanai ar sakaru tīkliem.

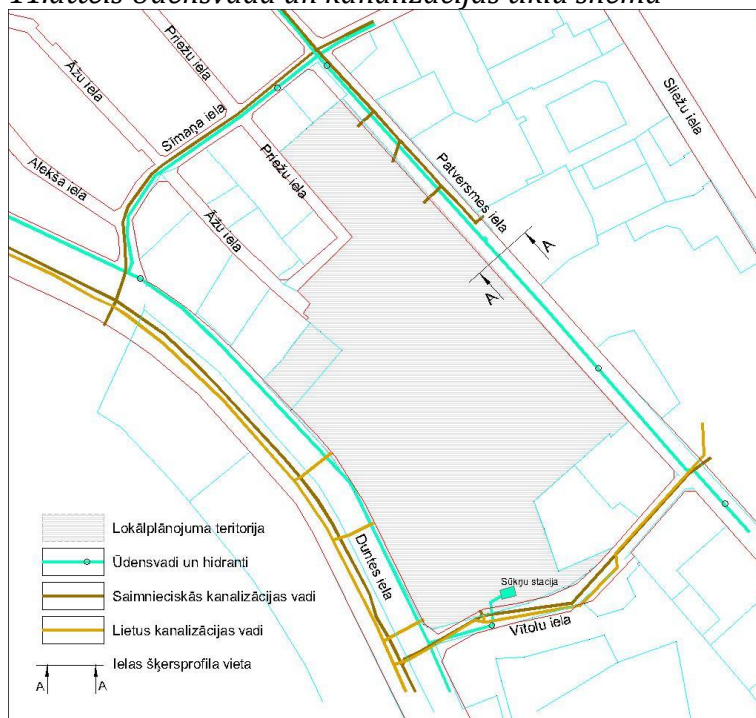
### 1.5.5. Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Pašreiz lokālpilnvarotības teritorijā ūdensapgāde tiek nodrošināta no zemes vienībā izvietotiem urbumiem Nr.1094 un 1084. Lokālpilnvarotības īstenošanas gaitā ir paredzēta šo urbumu tamponāža (likvidācija) normatīvos aktos noteiktajā kārtībā, paredzot plānotās apbūves pieslēgumu pilsētas centralizētajam ūdensvada tīklam.

Lokālpilnvarotības teritorijai ir esošs saimnieciskās kanalizācijas pieslēgums pie Patversmes ielas un Vītolu ielas kanalizācijas kolektora.

Jaunas būvniecības būvprojekta sastāvā ir jāizstrādā ārējo ūdensvadu un kanalizācijas tīklu projekts, saņemot SIA "Rīgas ūdens" tehniskos noteikumus.

11.attēls Ūdensvada un kanalizācijas tīklu shēma



(avots: SIA "DU Tango")

### 1.5.6. Lietus ūdens kanalizācija

Pašreizējā situācijā lietus ūdeņi no lokālplānojuma teritorijas tiek novadīti gruntī, jo teritorija nav pieslēgta pie pilsētas lietus kanalizācijas kolektora Duntē ielā. Perspektīvē, izstrādājot būvprojektu, teritorijā jāprojektē slēgtā lietus ūdens kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu pilsētas kolektoram Duntē ielā, saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 15.novembra noteikumu Nr.147 "Rīgas hidrogrāfiskā tīkla lietošanas un uzturēšanas noteikumi" 2.pielikumu.

### 1.6. Dabas apstākļi

Lokālplānojuma teritorija izvietota uz vēsturiski veidojušās krasta kāpas vidēji augstuma atzīme +9.30 m virs jūras līmeņa. Lokālplānojuma teritorijā ir salīdzinoši liela augstumu atzīmju starpība starp teritorijas daļu pie Duntē ielas un pie Patversmes ielu, kas sastāda aptuveni 5,5m.

Pie Duntē ielas brīvi ieaudzis krūmājs un vairāki koki. Krūmāja teritorija uzturēta tīra, bet patvaļīgi izaugušie krūmi netiek īpaši kopti. Teritorija ir nožogota un nav publiski pieejama. Pēc Rīgas pilsētas būvvaldes datiem teritorijā nav īpaši aizsargājama koku, tomēr turpmākajā teritorijas apbūvē vēlams saglabāt un sakopt lielākos teritorijā izagusos kokus. Lokālplānojuma teritorija nav meliorēta, un tuvākā dabīgā ūdenstece ir Sarkandaugavas vecupe.

Lokālplānojuma teritorija ir intensīvi apbūvēta no 19.gs. beigām, un urbanizācijas rezultātā tajā nav atrodami biotopi un atsevišķas retas augu sugas.

### 1.7. Vides novērtējums

Vērtējot degradētās teritorijas tiek izmantoti vairāki kritēriji. Kā būtiskākais atsevišķais kritērijs, kurš viennozīmīgi liecina par teritorijas degradāciju ir teritorijas piesārņojums. Saskaņā ar Valsts aģentūras "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūra" piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu informācijas sistēmas datiem, lokālplānojuma teritorija neatrodas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas teritorijas, kā arī nav konstatēts grunts piesārņojums.

Citas nozīmīgākās degradēto teritoriju noteikšanas pamata pazīmes ir saistītas ar to radīto vizuālo piesārņojumu, kas parasti liecina arī par būvju tehnisko stāvokli, kā arī teritorijas izmantošanas efektivitāte. Lokālplānojuma un tā izpētes teritorijā ir neizmantotas un pamestas būves (skatīt sadaļā "V.Pielikumi").

Lokālplānojuma un izpētes teritorijas trokšņu novērtējums veikts izmantojot Rīgas aglomerācijas trokšņu stratēģiskās kartēšanas grafiskos materiālus, pamatojoties uz LR Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumiem Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteikti trokšņa robežlielumi atbilstoši teritorijas izmantošanas funkcijai.

Lokālplānojuma teritorijā pie Duntē ielas gada vidējais trokšņu līmenis ir  $L_{diēna}$  dB(A) 70-75,  $L_{vakars}$  dB(A) 70-75,  $L_{nakts}$  dB(A) 65-70, kas par 15 dB pārsniedz normatīvā pieļaujamus robežlielumus publiskās apbūves teritorijām un dzīvojamās apbūves teritorijām. Gada vidējā trokšņa rādītāji pie Patversmes ielas ir attiecīgi par 5 dB mazāki, bet arī pārsniedz pieļaujamus robežlielumus.

## 3.tabula Vides trokšņa normatīvie robežlielumi

Nr.	Teritorijas funkcija	Trokšņa robežlielumi		
		L <sub>diena</sub> dB(A)	L <sub>vakars</sub> dB(A)	L <sub>nakts</sub> dB(A)
1.	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	60	55	50
2.	Publiskās apbūves teritorijas (kultūras iestādes, izglītības un zinātnes iestādes, pārvaldes iestādes, viesnīcas)	60	55	55
3.	Jauktas apbūves teritorijas	65	60	55

Lokālplānojuma teritorijā atbilstoši spēkā esošā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam teritorijas atļautās izmantošanas plānam ir plānota ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija, bet izpētes zonā jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija un publiskās apbūves teritorija. Lokālplānojumā paredzēts mainīt Rīgas plānojumā noteikto izmantošanu uz jauktas centra apbūves funkcionālo zonējumu. Atbilstoši iepriekšminētajam MK noteikumu klasifikācijai, lokālplānojuma teritorijā attiecināmie trokšņu robežlielumi ir – dienai 65dB(A), vakaram 60dB(A) un naktij 55dB(A).

Teritorijas attīstībai un jaunas būvniecības gadījumā atturēties no dzīvojamo ēku būvniecības gar ielām, un šajās būvēs paredzēt ārējo norobežojošo konstrukciju skaņas izolācijas nodrošināšanas kompleksos pasākumus atbilstoši Latvijas būvnormatīvam LBN 016-11 "Būvakustika".

Trokšņa galvenais avots lokālplānojuma teritorijā ir autotransports no Duntē ielas, bet dabīgā reljefa dēļ, īpašuma daļai Patversmes ielas pusē, tas tiek slāpēts. Trokšņi no bijušām ražošanas teritorijām pie Patversmes ielas pašreiz ir nenozīmīgi un dienas laikā īslaicīgi, kas neatstāj iespaidu uz kopējo trokšņu fonu.

Trokšņa avotu izcelsme, kas iedarbojas uz pieguļošām teritorijām nav saistīta ar lokālplānojuma teritoriju. Rīcības plānā vides trokšņa samazināšanai Rīgas aglomerācijā, ievērojot iedzīvotāju skaitu un ietekmējošā trokšņa līmeņa izvērtējumu, ir izdalītas akustiskā diskomforta zonas, klusie rajoni, kuri noteikti ievērojot trokšņa rādītāja dienas vērtību un teritorijas platību (minimālā platība 9ha). Lokālplānojuma un tā izpētes teritorijas neiekļaujas rīcības plāna akustiskā diskomforta zonā vai klusajā rajonā.

Lokālplānojuma teritorijā plānotā attīstības iecere paredz jauktu izmantošanu gan dzīvojamai, gan darījumu funkcijai. Tā kā esošais trokšņu lielums ir augstāks par normatīvos noteikto, lokālplānojuma teritorijā ir jāveic atsevišķi pasākumi trokšņu līmeņa samazināšanai, prettrokšņa pasākumi, piemēram, ielu un laukumu segumi, ēku būvniecības materiāli ar troksni mazinošām īpašībām, logu instalēšana ar atbilstošu skaņas indeksu.

Nemot vērā, ka galvenais trokšņu avots ir autosatiksmē Duntē ielā, tad veidojot jauno apbūvi lokālplānojuma teritorijā paredzēt blīvāku apbūves fronti gar Duntē ielu, pēc iespējas ar biroju, tirdzniecības funkciju.

Turpmāk, izvērtējot konkrētu attīstības ieceres īstenošanu lokālplānojuma teritorijā ir jāpievērš uzmanība aktuālajam trokšņu līmenim, jāplāno pasākumi to samazināšanai konkrēta būvprojekta ietvaros.



Lokālplānojuma un tā izpētes teritorijā kopumā var secināt, ka trokšņu situācija nav būtiska vides problēma un līdz ar kravu transporta intensitātes samazināšanos, izbūvējot Austrumu maģistrāles un Ziemeļu šķērsojuma tranzīta maģistrāles, lokālplānojuma teritorijā nav sagaidāms augstāks trokšņu līmenis salīdzinoši ar esošo situāciju.

Saskaņā ar Rīgas domes 2006.gada 14.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.60 "Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu" lokālplānojuma teritorija atrodas II.gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā, kurā slāpekļa dioksīda (NO<sub>2</sub>) gada vidējā koncentrācija ir robežās 30-40 ug/m<sup>3</sup>.

Konkrēta būvprojekta izstrādē paredzēt pasākumus slāpekļa dioksīda emisiju mazināšanai atbilstoši būvniecības iecerei, piemēram, palielināt apstādījumu teritorijas platību.

Objektu būvniecības ieceres realizācijā lokālās siltumapgādes darbības nodrošināšanai jāizvēlas kurināmā veids, kas neveido jaunas cieta daļiņu emisijas.

### **1.8. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi**

Lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves iespējas neierobežo būtiski aizsargjoslu vai cita rakstura teritorijas izmantošanas aprobežojumi. Lokālplānojuma teritorijā iekļautā zemes vienība Duntē ielā b/n, kadastra apzīmējums 01000170023, izstrādes uzsākšanas brīdī daļēji tika apgrūtināta ar arhitektūras pieminekļa, Īres nama Duntē ielā 48 (valsts aizsardzības Nr.8134) aizsargjoslu. Lokālplānojuma izstrādes ietvaros tika ierosināts izveidot pieminekļa individuālo aizsardzības zonu, kuru noteica un apstiprināja Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, kā rezultātā tā vairs neskar lokālplānojuma teritoriju (VKPAI izziņu skatīt sadaļā "V.Pielikumi").

Lokālplānojuma teritorija nelielā plātībā (~455m<sup>2</sup>) ir apgrūtināta ar ielu sarkanajām līnijām. Lokālplānojuma risinājumi iekļaujas un respektē ielu sarkanās līnijas.

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzes informāciju lokālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punkta.

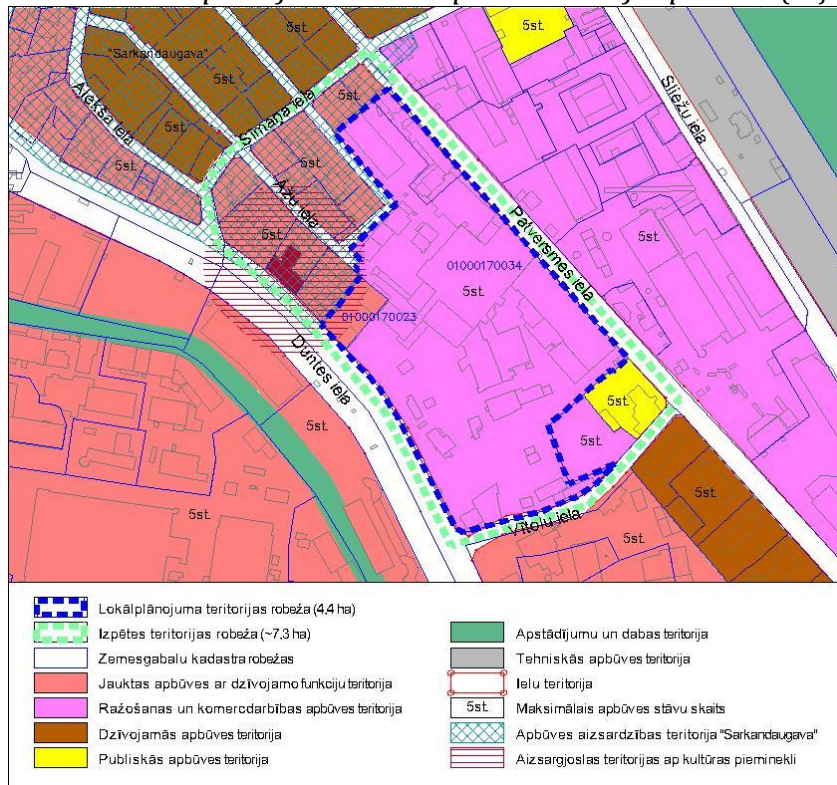
Saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Ģeomātikas pārvaldes informāciju lokālplānojuma teritorijā atrodas vietējā ģeodēziskā tīklā triangulācijas punkts "Sarkandaugava" – ģeozīme uz jumta (x=316478.87, y=507946.108, h=nav zināms).

Lokālplānojuma teritorijā lokālās inženierkomunikāciju aizsargjoslas nav noteiktas, jo būvniecības ieceres būvprojekta izstrādes laikā var tik mainītas atbilstoši attiecīgai būvniecības iecerei. Aizsargjoslas ir noteiktas perspektīvē saglabājamām elektrības transformatora ēkām (1m) un vietējam ģeodēziskā tīkla punktam (5m).

### **1.9. Plānošanas situācija**

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam lokālplānojuma izpētes teritorija ir iekļauta Sarkandaugavas apbūves aizsardzības teritorijā, un tā noteikta kā jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija ar atļauto stāvu skaitu 5 stāvi. Lokālplānojuma teritorijā atļautā izmantošana ir gan ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija, gan jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (skatīt 12.attēlu).

### 12.attēls Lokālpilānojuma un tā izpētes teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana



(avots: Lokālpilānojuma darba uzdevums)

Lokālpilānojuma teritorijā atļautā ražošanas funkcija netiek realizēta jau desmit gadus, bijušā akciju sabiedrības "Latvijas finieris" ražotne ir slēgta. Atsevišķas ēkas tiek izmantotas noliktavu funkcijai. Teritorija ir slēgta un apsargāta. Ņemot vērā rūpnieciskās ražošanas nelabvēlīgos blakus faktorus – sliktu gaisa kvalitāti, ražošanas trokšņi, smagais transports, ietekmi uz piegulošo dzīvojamo apbūvi, secināts, ka šāda vide pasliktina iedzīvotāju vides kvalitāti un nelabvēlīgi ietekmē lokālpilānojuma teritorijas tuvumā izvietotās skolas darbību.

Rīgas teritorijas plānojumā atļautais stāvu skaits lokālpilānojuma teritorijā ir 5 stāvi. Esošā ražošanas korpusu apbūvē dominē 2-3 stāvu ēkas ar centrālajā daļā izvietotiem akcentētiem, t.i. katlu mājas dūmeņiem, vairākiem vēsturiskajiem skursteņiem un ūdenstorni (skatīt 13.attēlu).

### 13.attēls Esošās apbūves raksturojums



(avots: SIA "DU Tango")

## 2.LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

### 2.1. Mērķi un uzdevumi, risinājuma pamatojums

Lokālplānojuma izstrādes mērķis:

- Nodrošināt īpašuma izmantošanu uzņēmējdarbības attīstībai, ievērojot līdzsvarotu pilsētas teritorijas plānošanas principu;
- Veicināt Sarkandaugavas apkaimes attīstību atbilstoši mūsdienu ekonomiskajai situācijai un Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijai, mājokļa koncepcijai.

Lokālplānojuma izstrādes uzdevums ir, ievērojot pašvaldības sagatavoto plānojuma izstrādes uzdevumu, pamatot Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam teritorijas atļautās izmantošanas grozījumu nepieciešamību, izpētot un analizējot:

- Teritoriju attīstības tendences, nekustamā īpašuma tirgu, noteiktās izpētes teritorijas robežās,
- Ietekmi uz blakus esošo zemesgabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām,
- Vides kvalitāti atbilstoši normatīviem un iecerētajai jaunajai teritorijas izmantošanai,
- Transporta infrastruktūru,
- Inženiertehniskās situācijas nodrošinājuma atbilstību teritorijas perspektīvajai attīstībai.

Saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam Rīgas pilsētas struktūrplānu, Lokālplānojums atrodas prioritāri revitalizējamās apkaimes teritorijā, kurā tiek plānota būtiska telpiskās struktūras transformācija vai revitalizācija. Atbilstoši Rīgas pilsētas apdzīvojuma struktūras vadlīnijām, lokālplānojuma atrašanās vietā ir attīstāma daudzstāvu dzīvojamā apbūve un izveidojams Sarkandaugavas apkaimes centrs.

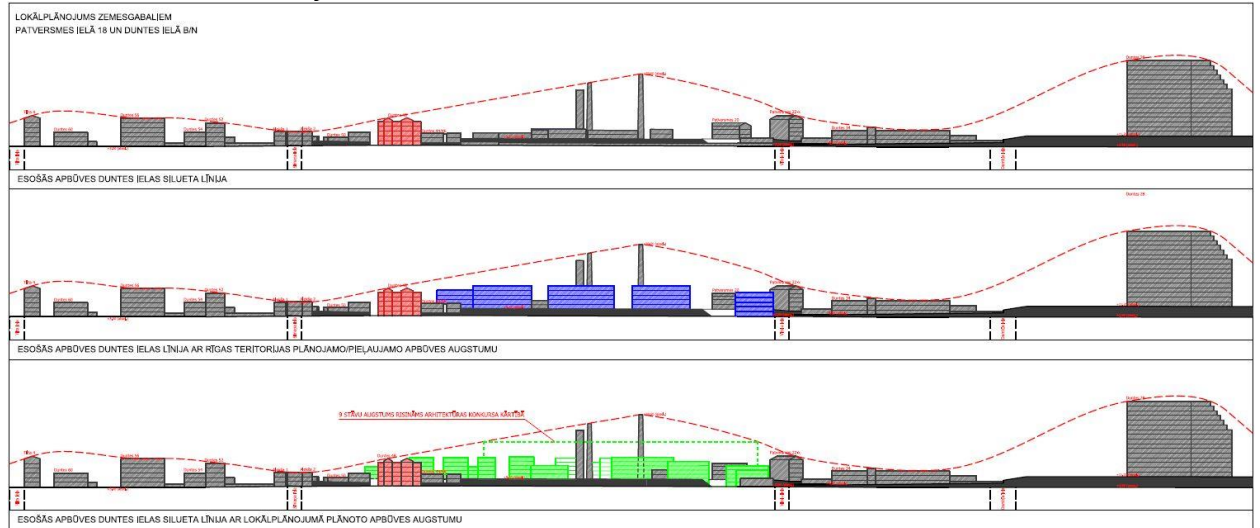
Saskaņā ar šobrīd spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam, Lokālplānojuma teritorijas lielākā daļa atrodas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā, kas neatbilst ne Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas mērķiem, ne arī teritorijas attīstītāja interesēm.

Ekonomiskās situācijas dēļ akciju sabiedrība "Latvijas finieris" pirms vairākiem gadiem pārtrauca ražošanu savā īpašumā un šobrīd vēlas sakopt jau sākušu degradēt neizmantotu ražošanas teritoriju, izveidojot tajā dzīvojamā un komerciāla rakstura apbūvi ar paaugstinātu stāvu augstumu, kas varētu radīt priekšnoteikumus tālākai apkaimes centra izveidei.

Lokālplānojuma teritorijā tiek veikti Rīgas teritorijas plānojuma grozījumi, mainot teritorijas atļauto izmantošanu no ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijas uz jauktas centra apbūves teritoriju, atbilstoši LR Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" funkcionālo zonu iedalījumam. Plānotais apbūves augstums atbilst Rīgas teritorijas plānojumā atļautajam – 5 stāvi, pieļaujot iespēju lokālplānojuma iekškvartālā to palielināt

līdz 9 stāviem. Līdz 9 stāvu apbūve lokālplānojuma teritorijā iespējama arhitektūras metu konkursa rezultātā, pamatojot šāda apbūves augstuma iederību Patversmes/Duntes ielas esošās apbūves kontekstā.

#### 14.attēls Duntes ielas apbūves silueta analīze



(avots: SIA "DU Tango")

Paredzēto Rīgas teritorijas plānojuma grozījumu Lokālplānojuma teritorijā izvērtējums:

1. nav pretrunā un atbilst spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
2. atbilst Teritorijas attīstības plānošanas likumā un citos plānošanas dokumentos noteiktajiem ilgtspējīgas, vienlīdzīgu iespēju un līdzsvarotas teritoriju plānošanas principam, ievērojot spēkā esošā plānojuma īstenošanas praksi;
3. atbilst Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijai, teritorijas plānojuma vadlīnijām un veicina Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam kopējā mērķa sasniegšanu – veicināt ilgtspējīgu un līdzsvarotu pilsētvides attīstību, sabalansējot īpašuma tiesību aprobežojumus un privātpersonu un sabiedrības ieceres ar pilsētas ekonomiskās attīstības interesēm;
4. atbilst Sarkandaugavas apkaimes Duntes ielas apkārtnes apbūves raksturam;
5. neietekmē kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu, kā arī īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objektus;
6. nepasliktina blakus esošo teritoriju vides kvalitāti, jo tiek turpināta jau iedibināta dzīvojamās apbūves funkcija no Sīmaņa ielas puses un darījumu, tirdzniecības funkcija no Vītolu ielas puses;
7. attīstības iecere attiecas uz privātīpašumā esošo teritoriju;
8. attīstības ieceres realizācija veicinās Duntes ielai piegulošās teritorijas attīstību – dzīvojamā fonda un darba vietu izveidi Sarkandaugavas apkaimes iedzīvotājiem, mazinot cilvēku pārvietošanās nepieciešamību galvenajā virzienā mājas-darbs;



9. nodrošinās degradējošā nekustamā īpašuma sakārtošanu, teritorijas efektīvu izmantošanu atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus pieprasījumam.

## 2.2. Apbūves iecere

Lokālplānojuma ierosinātais – nekustamā īpašuma īpašnieks akciju sabiedrība "Latvijas finieris" ir slēdzis finiera ražošanu lokālplānojuma teritorijā un atbilstoši mūsdienu ekonomiskajam un funkcionālajam pieprasījumam plāno teritorijas attīstību kā daudzfunkcionālu dzīvojamu un komerciāla rakstura apbūves centru. Lokālplānojuma teritorija ietver divas zemes vienības Duntē ielā bez numura ar kadastra apzīmējumu 01000170023 un Patversmes ielā 18 ar kadastra apzīmējumu 01000170024, kuru kopējā platība ir 4.4 ha. Teritorijā atrodas bijušās ražošanas ēkas, kuras plānots nojaukt, izņemot dažas inženiertehniskās apgādes būves.

2011.gadā pēc akciju sabiedrības "Latvijas finieris" pasūtījuma SIA "Grietēns un Kagainis projektu birojs" izstrādāja teritorijas attīstības priekšlikumu, kurš tika iesniegts izvērtēšanai Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā. Teritorijas apbūves priekšlikums paredzēja dažādu funkciju un dažādu stāvu ēku būvniecību, kur maksimālais stāvu skaits ir 9 stāvi. Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments norādīja, ka attīstības priekšlikums neatbilst spēkā esošā Rīgas teritorijas plānojuma atļautajai teritorijas izmantošanai un tā īstenošanai ir nepieciešams veikt grozījumus Rīgas teritorijas plānojumā.

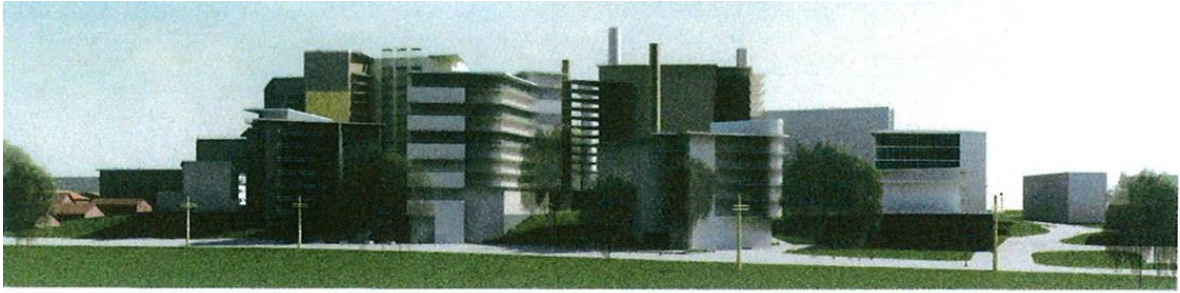
### 15.attēls SIA "Grietēns un Kagainis projektu birojs" teritorijas attīstības priekšlikums

GENPLĀNS AR JAUNBŪVĒM



KOPĒJĀ VIRSZEMES PLATĪBA (pa ēkām)	
ĒKAS Nr.	PLATĪBA m <sup>2</sup>
1.Ēka	2876 m <sup>2</sup>
2.Ēka	7822 m <sup>2</sup>
3.Ēka	7895 m <sup>2</sup>
4.Ēka	3399 m <sup>2</sup>
5.Ēka	20196 m <sup>2</sup>
6.Ēka	40023 m <sup>2</sup>
7.Ēka	509 m <sup>2</sup>
8.Ēka	5043 m <sup>2</sup>
	97683 m <sup>2</sup>

KOPĒJĀ LIETDERĪGĀ PLATĪBA (ēvērās)		
ĒKAS Nr.	STĀVS	PLATĪBA m <sup>2</sup>
1.Ēka	1.stāvs	583 m <sup>2</sup>
1.Ēka	2.stāvs	524 m <sup>2</sup>
1.Ēka	3.stāvs	456 m <sup>2</sup>
1.Ēka	4.stāvs	456 m <sup>2</sup>
1.Ēka	5.stāvs	456 m <sup>2</sup>
		2465 m <sup>2</sup>
2.Ēka	1.stāvs	1037 m <sup>2</sup>
2.Ēka	2.stāvs	1037 m <sup>2</sup>
2.Ēka	3.stāvs	1037 m <sup>2</sup>
2.Ēka	4.stāvs	1037 m <sup>2</sup>
2.Ēka	5.stāvs	1037 m <sup>2</sup>
2.Ēka	6.stāvs	1036 m <sup>2</sup>
2.Ēka	7.stāvs	1088 m <sup>2</sup>
2.Ēka	8.stāvs	240 m <sup>2</sup>
		7683 m <sup>2</sup>
3.Ēka	1.stāvs	778 m <sup>2</sup>
3.Ēka	2.stāvs	728 m <sup>2</sup>
3.Ēka	3.stāvs	758 m <sup>2</sup>
3.Ēka	4.stāvs	718 m <sup>2</sup>
3.Ēka	5.stāvs	758 m <sup>2</sup>
3.Ēka	6.stāvs	718 m <sup>2</sup>
3.Ēka	7.stāvs	718 m <sup>2</sup>
3.Ēka	8.stāvs	718 m <sup>2</sup>
3.Ēka	9.stāvs	758 m <sup>2</sup>
3.Ēka	10.stāvs	718 m <sup>2</sup>
3.Ēka	11.stāvs	211 m <sup>2</sup>
		9217 m <sup>2</sup>
4.Ēka	1.stāvs	650 m <sup>2</sup>
4.Ēka	2.stāvs	650 m <sup>2</sup>
4.Ēka	3.stāvs	650 m <sup>2</sup>
4.Ēka	4.stāvs	650 m <sup>2</sup>
4.Ēka	5.stāvs	650 m <sup>2</sup>
4.Ēka	6.stāvs	650 m <sup>2</sup>
		3900 m <sup>2</sup>
5.Ēka	1.stāvs	3212 m <sup>2</sup>
5.Ēka	2.stāvs	1584 m <sup>2</sup>
5.Ēka	3.stāvs	1780 m <sup>2</sup>
5.Ēka	4.stāvs	1780 m <sup>2</sup>
5.Ēka	5.stāvs	1880 m <sup>2</sup>
5.Ēka	6.stāvs	1486 m <sup>2</sup>
5.Ēka	7.stāvs	1486 m <sup>2</sup>
5.Ēka	8.stāvs	1486 m <sup>2</sup>
5.Ēka	9.stāvs	1486 m <sup>2</sup>
5.Ēka	10.stāvs	668 m <sup>2</sup>
5.Ēka	11.stāvs	668 m <sup>2</sup>
5.Ēka	12.stāvs	668 m <sup>2</sup>
5.Ēka	13.stāvs	668 m <sup>2</sup>
5.Ēka	14.stāvs	692 m <sup>2</sup>
5.Ēka	15.stāvs	668 m <sup>2</sup>
5.Ēka	16.stāvs	692 m <sup>2</sup>
		19362 m <sup>2</sup>
6.Ēka pag.	1. PĀCĀRAB.	2203 m <sup>2</sup>
6.Ēka pag.	2. PĀCĀRAB.	2203 m <sup>2</sup>
		4407 m <sup>2</sup>
6.Ēka	1.stāvs	5330 m <sup>2</sup>
6.Ēka	2.stāvs	5314 m <sup>2</sup>
6.Ēka	3.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	4.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	5.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	6.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	7.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	8.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	9.stāvs	2565 m <sup>2</sup>
6.Ēka	10.stāvs	2565 m <sup>2</sup>



DUNTES IELAS NOTINUMS

Vērtējot līdzīgu vēsturisko ražotņu pārbūves piemērus, Ķīpsalā "Ģipša fabrika", Berga bazāra "Ziepju fabrika", Āgenskalnā rūpnīca "Aurora", ražotņu pārbūves Mūkusalas ielā, u.t.t., redzams, ka tajās veiksmīgi realizējas gan dzīvojamās funkcijas, gan darījuma un tirdzniecības funkcijas. Sekojot šiem piemēriem, lokālpilnplānojuma teritorijā bijušās rūpnīcas vietā ir paredzēta jaukta tipa apbūve, kur iespējams realizēt gan dzīvojamo, gan darījumu, gan tirdzniecības un pakalpojumu funkciju, vienlaicīgi nepasliktinot satiksmes situāciju pilsētas ielās. Automašīnu stāvvietas paredzēts izvietot pazemē, veidojot apzaļumotus iekšpagalmus ar pietiekamu ārtelpu, nodrošinot jauno būvobjektu telpu izsauļojumu.

*16.attēls Lokālpilnplānojuma teritorijas fotofiksācija* (avots: SIA "DU Tango")



PATVERSMES IELA 18



PATVERSMES IELA 18



PATVERSMES IELA 18



PATVERSMES 11 IELA 18





TERITORIJĀ RAŽOŠANAS ĒKA



TERITORIJĀ RAŽOŠANAS ĒKA



TERITORIJĀ RAŽOŠANAS ĒKA



TERITORIJĀ RAŽOŠANAS ĒKA

Konkrētu inženierapgādes jaudu pieprasījums tiks noteikts nekustamā īpašuma būvprojektā, risinot inženierkomunikāciju izbūvi katrā zemes vienībā pēc iespējas izmantojot esošos pieslēgumus pie maģistrālajiem pilsētas inženiertīkliem. Elektrības piegāde un siltumapgāde plānota no teritorijā izvietotā elektrības transformatora un esošas vai rekonstruējamas katlu mājas.

### 2.3. Lokālplānojuma risinājumi

Lokālplānojums paredz bijušās ražotnes vietā attīstīt daudzfunkcionālu dzīvojamo un komerciāla rakstura apbūvi, respektējot apkaimei raksturīgo pilsētvides un apbūves struktūru.

Galvenie lokālplānojuma risinājumi nosaka:

- I. Teritorijā tiek atļauti sekojoši atļautās izmantošanas veidi: komerciāla rakstura objekts, tirdzniecības un pakalpojumu objekts, daudzstāvu dzīvojamās ēkas, izglītības iestādes.
- II. Attīstot teritoriju tiks izskatīta iespēja abu zemes vienību robežu pārkārtošanai, īpašumu dalīšanai un/vai apvienošanai, ko noteiks ekonomiskā situācija un tirgus pieprasījums, izstrādājot zemes ierīcības projektu likumā noteiktajā kārtībā.
- III. Teritorijā tiks demontētas vidi degradējošās ēkas un sakāta infrastruktūra, nodrošinot vides pieejamību un rekreācijas saikni (gājēju pārvietošanos) starp Patversmes ielu un Duntē ielu.
- IV. Transporta piekļūšana lokālplānojuma teritorijai galvenokārt tiks nodrošināta no Patversmes ielas, kā arī būs iespējama piekļūšana no Vītoli ielas. Āžu ielas un Priežu ielas savienojumi ar lokālplānojuma teritoriju tiks izmantoti gājēju plūsmai.



- V. Lokālpārplānojuma teritorijā saglabājams esošais stāvu skaits 5 stāvi, pieļaujot stāvu skaita palielinājumu līdz 9 stāviem kvartāla iekšienē, ja tas ir pamatots ar atklātu Arhitektūras metu konkursu.
- VI. Plānojuma struktūra veidojama ar perimetrālās apbūves iezīmēm, gar ielu frontēm izvietojot 5 stāvu būves paralēli ielu sarkanajām līnijām.
- VII. Plānojumā netiek paredzēta saimnieciskā darbība ar uguns, ķīmisko produktu, naftas produktu un sprādzienbīstamības riskiem, kam nepieciešams organizēt pasākumus risku mazināšanai.

#### **2.4. Lokālpārplānojuma īstenošana**

Būvprojektu un ierīcības projektu izstrādi veic atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ievērojot lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Prasības inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izbūvei:

- Inženierkomunikācijas, kuras nepieciešamas jaunas apbūves vai pārbūves gadījumā, projektēt būvprojekta sastāvā.
- Jaunas būvniecības jeb pārbūves gadījumā izbūvēt pieslēgumus pie maģistrālā ūdensvada un kanalizācijas Patversmes ielā, pieprasot tehniskos noteikumus SIA "Rīgas ūdens".
- Lietus ūdeņus no lokālpārplānojuma teritorijas savāc slēgtā sistēmā un novada pilsētas lietus ūdens kolektorā Duntē ielā. Automašīnu stāvvietās nodrošina savāktu lietus ūdeņu attīrīšanu, izveidojot uztvērējiskas, filtrus un citas nepieciešamās iekārtas. Lokālpārplānojuma teritorijā slēgto lietus ūdens kanalizācijas sistēmu izbūvē ar aprēķinu, lai nodrošinātu lietus ūdeņu savākšanu un novadīšanu pietiekamā apjomā, kas nepasliktina gruntsūdeni blakus esošajos zemes gabalos.
- Ūgundzēsības ūdensapgāde un hidrantu izvietojums tiks nodrošināti no pilsētas maģistrālā ūdensvada.

Ņemot vērā iepriekšējās lokālpārplānojuma Paskaidrojuma rakstā iekļauto informāciju par inženierkomunikāciju nodrošinājumu, lokālpārplānojuma teritorijas pieslēgumi pie nepieciešamajām inženierkomunikācijām tiks precizēti konkrēto objektu būvprojektu izstrādes ietvaros.