

## **PASKAIDROJUMA RAKSTS**

### **1. Ievads**

---

Ar 2003. gada 16. decembra Rīgas pilsētas domes lēmumu Nr. 2779 (protokols Nr.108, 54§) ir uzsākta detālplānojuma izstrāde Rīgas pilsētas teritorijas starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu. Projektu izstrādā SIA „NAMS”, detālplānojuma ierosinātais ir AS „RBS SKALS” saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr.423 „Noteikumi par teritorijas plānojumiem” (05.12.2000.).

### **2. Detālplānojuma ierosinājuma un izstrādes mērķi:**

---

- ✓ nodrošināt attiecīgās teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību un saglabātu vidi, atbilstoši valsts un pašvaldības attīstības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības mērķiem;
- ✓ radīt plānojamai attīstībai formulētus un sabiedrībā akceptētus attīstības juridiskos priekšnoteikumus;
- ✓ nodrošināt kvalitatīvu dzīvesvidi un pakalpojumus cilvēkiem un sabiedrībai;
- ✓ garantēt zemes īpašnieku tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānojuma izstrādāšanas procesā.

### **3. Teritorijas pašreizējā izmantošana**

---

Teritorijas esošā izmantošana ir dabas pamatnes teritorija atbilstoši Rīgas pilsētas attīstības plānam (1995. – 2005.).

Vēsturiski detālplānojuma teritorijā atradušās ganības.

### **4. Esošās situācijas analīze un risinājumi**

---

#### **4.1. Detālplānojamās teritorijas vieta spēkā esošajā Rīgas pilsētas attīstības plānā**

---

Rīgas pilsētas attīstības plāna (1995. – 2005.) zonējumā detālplānojuma teritorija minēta kā dabas pamatnes teritorija.

Pašreizējās Rīgas pilsētas attīstības tendences liecina, ka trūkst dzīvojamā fonda un darījumu centru ārpus Rīgas centra, tādēļ detālplānojamā teritorija jaunajā attīstības plānā būtu jāpārveido par jaukto dzīvojamo un darījumu iestāžu teritoriju.

#### 4.2. Teritorijas zemju piederība

Detālplānojuma teritorija ar kadastra Nr.0100790375 pieder Rīgas pašvaldībai. AS „RBS Skals” ir ieguvis tiesības apbūvēt un apsaimniekot šo teritoriju.

#### 4.3. Esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta zemes platība Rīgas pilsētās starp Valdeķu, Graudu, Spulgas un projektēto ielu (esošo situāciju skatīt GP-1 grafiskajā pielikumā).

Teritorijas dabiskais reljefs līdzens, nelielie reljefa pacēlumi ir antropogēnas izcelsmes (uzbērumi, sastumta augsne), vietām teritorijā izraktas vairāk kā metru dziļas bedres.

Detālplānojum teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un lakstājiem, vietām ir nelielas



**1. attēls**

kļavas un citi koki. Teritorijā vērojami atsevišķi alejas fragmenti, kā arī pļavu fragmenti. Teritorija ir nekopta, piesārņota ar dažādiem sadzīves un celtniecības atkritumiem, sevišķi gar takām, kur vietējie iedzīvotāji ved pastaigā suņus (1. attēls).

#### 4.4. Ģeoloģiskā izpēte

Detālplānojuma teritorijā ģeoloģiskā izpēte veikta 2004. gada janvārī. Izpētes gaitā konstatēts, ka inženierģeoloģiskie apstākļi izpētītajā laukumā ir samērā viendabīgi un labvēlīgi būvniecībai, kurā izmantoti sekla ieguluma pamati.

Pētījumā noskaidrots, ka grunts pamatni veido:

- irdeni smalka un vidēji rupja smilts, kas pieder pie nosacīti vājām gruntīm un izmantojamas kā dabīgs pamats ēkām un būvēm tikai ar nelielu slodzi. Vidēju un lielu slodžu gadījumā tās jācauriet ar pāļu pamatiem (pāļu garums jāprecizē ar kontrolpāļu iedzīšanu);
- vidēji blīva smalka, vidēji rupja un rupja smilts, kas ir izmantojama kā dabisks pamats ēkām un būvēm ar nelielu un vidēju slodzi, iepriekš veicot aprēķinus pēc fizikāli – mehāniskajiem rādītājiem, jo būvju radītās slodžu pārmaiņas var izsaukt iežu blīvēšanos un nevienmērīgu būvju sēšanos. Blīvi smalka smilts ir labi nesoša grunts.

Visā detālplānojuma teritorijā atrodas pazemes ūdeņi (gruntsūdens kritums nav novērojams) un konstatēti 1,1 – 1,6 m dziļumā. Maksimālais līmenis sagaidām 0.4 – 0.6mm par piemērīto, galvenokārt, sniega kušanas un intensīvu nokrišņu rezultātā.

#### 4.5. Bioloģiskās daudzveidības novērtējums

Pēc AS „RBS Skals” pasūtījuma bioloģiskās daudzveidības novērtējumu veica SIA „Geo Consultants” speciālisti. Apsekojums tika veikts 2004.gada 10.jūnijā.

Biotopi pētāmajā teritorijā veido mozaīku, tāpēc grūti nodalāmi. Biotopu daudzveidību nosaka mitruma režīma un eitroficēšanās pakāpes dažādība.

Visā teritorijā par dabiskas izcelsmes biotopiem pieskaitāmi sauso un mitro pļavu fragmenti (2. attēls). Teritorijas vidusdaļā, virzienā no Beverīnas uz Graudu ielu, mijas sausu un mitru pļavu fragmenti, eitroficētu pļavu podagras gārša (*Aegopodium podagraria*) audzes ar augsto krūmu grupām, kur zemsedzē dominē meža avene, parastā nātre un ēnu mīlošie dārzeņbēgļi. Veģetācija pie Beverīnas ielas ir paliekas no kādas vecas mājvietas vai parkveida dārza. Dabiskos biotopus nodala pusdabiskas krūmu un koku audzes un stādījumi (Alejas fragments Bātas ielas apkārtnē (3. attēls)), kas lielākoties ir eitroficējušies, kā arī antropogēni biotopi: uzbērumi, sastumtas augsnes, kaudzes, bedres, ceļmalas, komunikācijas trases gar ielām u.c.

Detālplānojuma teritorijā nav konstatētas Latvijā un Eiropā aizsargājamu augu un/vai biotopi.



2.attēls



3.attēls

Apsekojot teritoriju, speciālisti ir uzskaitījuši apmēram 117 sugas, kas ir salīdzinoši augsts bioloģiskās daudzveidības rādītājs, ņemot vērā, ka teritorija atrodas Rīgas pilsētā apbūvētu platību tiešā tuvumā. Bioloģiskās izpētes materiālus 3.sējumā.

#### 4.6. Transporta organizācija

Transporta organizācija attēlota GP-2 grafiskajā pielikumā. Detālplānojuma teritorijai paredzētas piebraukšana un/vai izbraukšana 5 vietās:

- piebraukšana no Valdeķu ielas un Spulgas ielas;
- izbraukšana no projektētās ielas;
- Iebraukšana un izbraukšana no Spulgas ielas (2 vietās).

Transporta organizācijas principiālā shēma saskaņota Rīgas Domes Satiksmes departamentā un Latvijas Autoceļu direkcijā.

Valdeķu un Graudu ielas ir pilsētas nozīmes maģistrāles, bet Spulgas iela – vietējās nozīmes iela. Detālplānojuma teritorijā atrodas tikai piebraucamie ceļi.

Detālplānojuma teritorijai ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums. Pa Valdeķu ielu gar detālplānojuma teritoriju kursē vairāki autobusu maršruti un 19.trolejbuss.

Esošie ielu profili attēloti sekojošos attēloti GP-6.

#### 4.7. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas šādas ekspluatācijas aizsargjoslas:

- **Ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem** noteikta aizsargjosla – **5m** katrā pusē no cauruļvada malas;
- **Vidējā spiediena gāzesvadiem** noteikta aizsargjosla – **4m uz katru pusi, zema spiediena gāzesvadiem – 2 m uz katru pusi;**
- **Gar telekomunikāciju līnijām – sakaru kabeli gruntī – 2,5m** no pazemes kabeļu līnijas ass;
- **Gar zemsprieguma elektriskajiem kabeļiem – 1m** no kabeļa līnijas ass;
- **Gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām (0,4kV) – 2m;**
- **Virszemes sakaru kabeļu līnijām – 3m** no pastiprināšanas punkta vai tā apvalņojuma robežas;
- **Siltumtrases aizsargjosla – 2m , siltumvadu sadales iekārtai – 1m** katrā pusē no visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas;
- **Ielu aizsargjoslas (sarkanās līnijas): Valdeķu ielai – 56m, Spulgas ielai – starp Beverīnas un Bātas ielu ir 12m, starp Bātas ielu un Graudu ielu ir 15m, Graudu ielai – 24m, projektētajai ielai – 12m.**

Aizsargjoslas skatīt GP-4 grafiskajā pielikumā.

#### 4.8. Inženierkomunikācijas

Detālplānojuma teritorijai ir iespējams pieslēgties pie šādām esošajām komunikācijām:

- Ūdensvads un kanalizācija;

*Detālplānojums Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)*

- Gāze;
- Elektrība;
- Centralizētā siltumapgāde;
- Telefonizācija.

Elektrības kabeli būs jāpievelk no Tīraines apakšstacijas.

Detalizētāk perspektīvo inženierkomunikāciju plāns tiks izstrādāts tehniskā projekta ietvaros.

Perspektīvos pieslēgumus *skatīt GP-5*

#### 4.9. Skatu punktu analīze

---

Izvērtējot teritorijas vizuālās kvalitātes, ir atrasti 5 svarīgākie skatu punkti, kas orientēti uz teritoriju starp Spulgas, Graudu, Valdeķu ielu un projektēto ielu, un izvērtētas tās raksturīgākās īpašības (skatīt kartoshēmu).



4. attēls, (S1)

4.attēlā redzams skats no Spulgas un projektētās ielas krustojuma, kur paveras skats uz apskatāmo teritoriju. Kā redzes šķēršļi sastopami esošās koku audzes. Šo šķēršļu dēļ no šī skatu punkta ir tikai nojaušamas, tuvumā esošā, Ēbelmuižas parka aprīses. Taču teritorija pakāpeniski iekļaujas kopējā ainavā gan apkārtesošo teritoriju izmantošanas dēļ, gan esošo kokaugu sugu dēļ.

Skata labajā pusē redzams blakus esošā Ziepniekkalna dzīvojamo deviņstāvu ēku masīvs, kas ir viens no noteicošajiem kritērijiem noteiktās teritorijas turpmākai izmantošanai.





5.attēls, (S2)

5.attēlā redzams skats no Valdeķu un J. Čakstes ielas krustojuma. Šajā skatā redzamā daļa vairāk ir uzskatāma par pētāmās teritorijas prezentatīvo zonu. Lielākoties, tas ir blakusesošās maģistrālās ielas, pretī esošā Ēbelmuižas parka un blakusesošo daudzstāvu apbūves dēļ.

Šeit paveras plašs skats uz apskatāmo teritoriju. Patlaban sastopamie stādījumi darbojas kā redzes šķērslis aiz šīs teritorijas atrodošajai privātmāju apbūvei, tādējādi atdalot to no apkārtesošās urbanizētās ainavas (Ziepniekkalna dzīvojamo ēku masīva).

Turpmāk domājot par šīs teritorijas izmantošanu, jāuzsver, ka šajā daļā veidosies divas ainavu telpas, kur svarīga ir šo telpu mijiedarbība, tādējādi papildinot vienai otru. Šīs telpas ir- teritorija ar apbūvi, kam svarīgi ir iekļauties kopējā ainavā un ceļa ainava, kam ne tikai ir jābūt estētiski pievilcīgai un funkcionālai, bet arī ērtai.



6.attēls, (S3)

6.attēlā redzams skats no Valdeķu un Graudu ielas krustojuma. Šajā daļā, gan pētāmās teritorijas formas, gan novietojuma dēļ dominējošā ir ceļa ainava, kam vizuāli pakārtota apkārt esošā ainava, taču proporcionāli teritorija iekļaujas kopskatā.

Šajā daļā tā raksturojama, kā neitrāla un vienvēidīga, bez īpašiem akcentiem vai raksturojošiem elementiem, tādēļ perspektīvē vajadzētu paredzēt elementus, kas izceltu šo teritoriju un kopējo ainavu izveidotu estētiski pievilcīgāku.



7.attēls, (S4)

7.attēlā redzams skats no Graudu un Spulgas ielas krustojuma. Vizuāli šī skata uzmanības centrā ir Spulgas iela kā koridors. To veido apskatāmā teritorija ar tai blakus esošo privātmāju zona. Šis koridors, kas ir viens no spēcīgākajiem ainavas elementiem, vizuāli rada estētiski pievilcīgu un interesantu skatu un nākotnē ir uzskatāms par saglabājamu jeb atjaunojamu ainavas elementu.

Pati pētāmā teritorija tāpat kā no pārējiem skatu punktiem ir raksturojama kā neizmantota ainava ar degradācijas iezīmēm, kurā ir saskatāmas atsevišķās vizuāli vērtīgas detaļas.



8. attēls, (S5)

8.attēlā ir redzams viens no teritorijas efektīgākajiem skatiem, tas ir Spulgas ielas un Bātas ielas krustojums, kur pati telpas struktūra un elementu izvietojums tajā, ir ļoti interesants un estētiski vērtīgs. Koku grupas ir izvietojušās tā, lai uztverami būtu ne tikai priekšplānā esošie koki, bet arī fonā esošās Ēbelmuižas parka koku grupas, kas kopskatā ar noteikto teritoriju veido vienotu telpu. Arī ceļa izvietojums vizuāli iecentrē noteiktu skatu punktu.

Turpmāk attīstot šajā zonā apbūvi, uzmanība būtu jāpievērš tās novietojumam un stāvu augstumam, lai cilvēkam netiktu radīta diskomforta sajūta, piemēram, virzoties pa Bātes ielu Spulgas ielas virzienā, cilvēks nedrīkstētu vizuāli atduroties pret kādas ēkas fasādi, tieši

Detālpārplānojums Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)

otrādi, viņam ir jāļauj just estētisku baudījumu - brīvu, ainavisku, estētiski pievilcīgu un dabisku elementu kopumu.

Kopsummā izvērtējot apskatāmās teritorijas esošās situācijas skatu punktus, jāsecina, ka teritorija ir vienvēidīga, bez īpašiem akcentiem.

Viens no apskatāmās teritorijas svarīgākajiem vizuālajiem elementiem apkārtesošajā teritorijā ir ceļa ainava, kam ir jāpievērš liela uzmanība turpmākajā šīs teritorijas attīstībā, kā arī esošās vizuālās vērtības, kas ir atsevišķas koku grupas. Patlaban vizuāli degradētas ainavas iezīmes rada pionieru sugu (krūmāji un zemsedzes augu) biežā sastopamība un to lielais apjoms.

#### **4.10 Esošās dendroloģijas izvērtējums**

Apsekojot pētāmās teritorijas dendroloģisko sastāvu un tās izvietojumu, jāsaprot, ka šeit veidojusies dabīga tipa ainavu. Tur sastopamo kokaugu, krūmāju un zemsedzes augu sugas ir raksturojams kā pionieru sugas, kas spilgti raksturo teritorijas ģeoloģiskos apstākļus - šeit dabiskās joslās izvietojušies gan lielāki kokaugi, piemēram, parastā kļava (*Acer platanoides*), parastais ozols (*Quercus robur*), āra bērzs (*Betula pendula*), melnalksnis (*Alnus glutinosa*), parastais pīlādzis (*Sorbus aucuparia*), gan krūmāji, ko visbiežāk pārstāv gan lielo kokaugu jaunās atvases, gan kārķu (*Salix sp.*), klinteņu (*Cotoneaster sp.*) u.c. sugu pārstāvji.

Patlaban teritorijas esošās saglabājamās kvalitātes no dendroloģiskā skatījuma ir koku grupas vai atsevišķi koku eksemplāri, kur visbiežāk dominē āra bērzs (*Betula pendula*), parastais ozols (*Quercus robur*) un parastā kļava (*Acer platanoides*), kas, šo teritoriju izmantojot nākotnē, sākotnēji aizpildītu ainavu telpu un to veidos pievilcīgāku.

Turpmākajā teritorijas attīstībā liela uzmanība jāpievērš tieši ielu apstādījumiem, kur liela nozīme ir ne tikai kompozīcijai, bet arī izmantojamajām sugām, kas apskatāmajai teritorijai ļautu sasaukties ar apkārtesošo teritoriju. Piemēram, gar Spulgas ielu un Graudu ielu, veidojot rindu stādījumus, tā turpinot jau esošo ainavas elementu – koridoru, ko pētāmā teritorija veido ar blakus esošo privātmāju zonu. Šajos stādījumos varētu tikt izmantota parastā kļava (*Acer platanoides*) vai parastais ozols (*Quercus robur*).

Ņemot vērā, ka pētāmajai teritorijai Valdeķu ielas pusē blakus atrodas Ēbelmuižas parks, lai abas teritorijas tiktu sasaistītas, teritorijas ielu apstādījumi gar Valdeķu un projektēto ielu varētu būt izvietoti grupās, kur izmantotās sugas varētu būt parastais ozols (*Quercus robur*), parastā kļava (*Acer platanoides*) un sarkano kļavu (*Acer rubrum*), kas papildinātas ar



bārbeļu (*berberis sp.*), spireju (*Spiraea sp.*) un citu bioloģiski un estētiski saderīgo sugu pārstāvjiem.

#### 4.11. Apdzīvojuma analīze saistībā ar apkārt esošajām izglītības iestādēm

Detālplānojuma teritorija aizņem 17724m<sup>2</sup>, no kuriem potenciālajai apbūvei orientējuši paredzēts 12500m<sup>2</sup>. Ņemot vērā koplietošanas telpas (kāpnes utt.), dzīvojamā platība varētu sastādīt 10625 m<sup>2</sup> (-15%).

Atbilstoši mūsdienu tirgus prasībām 1 dzīvoklis vidēji aizņem 70m<sup>2</sup>, tātad detālplānojuma teritorijā varētu tikt izvietoti 152 dzīvokļi. Saskaņā ar LR Centrālās statistikas pārvaldes datiem 2004.gadā vienā mājsaimniecībā dzīvoja 2,52 cilvēki, tad apskatāmajā teritorijā dzīvotu 380 iedzīvotāji. Atbilstoši 2004. gada statistikas gadagrāmatai „Rīga skaitļos”, 2004.gadā līdz darba spējas vecumam bija 12,9 %, iedzīvotāju, kas ir zemākais rādītājs pēdējo piecpadsmit gadu laikā. Ņemot vērā dzimstības pazemināšanos un mirstības paaugstināšanos (dabiskais pieaugums 2003.gadā Rīgā sastādīja -4,4), nav paredzama situācijas strauja uzlabošanās, ja vien valsts neattīstīs dzimstības veicināšanas politiku.

2004. gadā vecumā līdz 19 gadiem bija 20.3% no visiem iedzīvotājiem. Tātad vadoties pēc 2004.gada datiem, apskatāmajā teritorijā varētu prognozēt 76 bērnus un jauniešus līdz 19 gadiem, no tiem:

- Līdz 4 gadiem – 15 bērni (19,3%);
- No 5 līdz 9 gadiem – 13 bērni (17,4%);
- No 10 līdz 14 gadiem – 21 bērni (27,1%);
- No 15 līdz 19 gadiem – 27 bērni ((36,2%).\*

Pēc statistikā pieņemtajiem datiem ir grūti izdalīt pirmskolas vecuma bērnus un skolas vecuma bērnus, tādēļ sekojošie dati būs orientējoši un aptuveni. Pieņemot, ka uz bērnudārzu tiek laisti bērni no 2 gadiem līdz 7 gadiem (vidējais rādītājs), tad detālplānojuma teritorijā atrodas 14 pirmsskolas vecuma bērni un 62 pamatskolas un vidusskolas vecuma bērni.

Pēc Skolu valdes Zemgales priekšpilsētas nodaļas ziņām detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā un apkārpes sfērā atrodas 2 pirmsskolas izglītības iestādes (PII): PII „Avotiņš” (Vienības gatvē 185) un PII „Austriņa” (Valdeķu ielā 58). Abi bērnudārzi ir paredzēti 12 grupiņām (200 vietas) un šobrīd ir izveidojušās rindas. Ja vecākiem atļauj rocība, apskatāmās teritorijas tuvumā atrodas vairāki privātie bērnudārzi – PII „Varavīksne” (Dīķu ielā, paredzēts 4 grupām), krievvalodīgajiem bērniem paredzētā PII „Namiņš” (Saulkalnes

ielā 16A, paredzēts 2 – 3 grupām), kā arī pie skolas „Evrika” (Anņiņmuižas 9, paredzēts 3 grupām). Visi privātie bērnudārzi šobrīd nav noslogoti. Šobrīd brīvas vietas ir arī PII Bolderājā, Mežaparkā, Mangaļsalā, kas ir aktuāli tiem vecākiem, kas vēlas savas atvases vest bērnudārzos tuvāk savai darbavietai.

Pēc skolu valdes informācijas pie Ziepniekkalna doktorāta Ozolciema ielā ir iepļānots jauns bērnudārzs, kas paredzēts 200 bērniem (12 grupiņām). Celtniecības darbus ir plānots sākt jau š.g. rudenī, līdz ar to arī pēc būvniecības darbu pabeigšanas detālplānojuma teritorijā (orientējoši pēc 2 – 3 gadiem) tur dzīvojošie iedzīvotāji tiks pilnībā nodrošināti ar vietām kādā no tuvumā esošajām PII.

Savukārt skolas vecuma bērni un jaunieši pilnībā tiks nodrošināti ar skolām apskatāmās teritorijas tuvumā/rajonā (dati uz 01.07.2005.):

- Ziepniekkalna sākumskola Vienības gatvē 184, šībrīža noslodze – 319 audzēkņi, kapacitāte – 450 audzēkņi;
- Pārdaugavas pamatskola Kartupeļu ielā šībrīža noslodze – 330 audzēkņi, kapacitāte – līdz 800 audzēkņiem;
- 5.pamatskola Vienības gatvē 178/2 šībrīža noslodze – 496 audzēkņi, kapacitāte – no 700 līdz 800 audzēkņiem;
- 94.vidusskola Ozolciema 26 šībrīža noslodze – 740 audzēkņi, kapacitāte –līdz 800 audzēkņiem;
- 95.vidusskola Vienības gatvē 178/2 šībrīža noslodze – 496 audzēkņi, kapacitāte –no 700 līdz 800 audzēkņiem.

Piezīmes:

\*Pēc Centrālās statistikas pārvaldes metodoloģijas tiek izdalītas šādas mērķa grupas

## **5. Detālplānojuma risinājumi**

---

### **5.1. Zemes izmantošana**

---

Detālplānojums paredz un pieļauj plānojamā zemesgabala, kas aizņem veselu pilsētas apbūves kvartālu, daudzfunkcionālu attīstību kā jauktai dzīvojamai un darījumu iestāžu apbūves teritorijai. Šāds risinājums konkrētajā pilsētībūvnieciskajā situācijā uzskatāms par Detālplānojums Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)

ilgtspējīgu un labāk atbilstošu pašvaldības sociāli ekonomiskajām interesēm, nekā Rīgas attīstības plānā paredzētā dabas pamatnes teritorija.

Iepriekšējā risinājuma "vājā vieta" bija dabas pamatnes atrašanās starp savrupmāju apbūves rajonu un dzīvu transporta maģistrāli. Tas veicināja šīs teritorijas ekstensīvu izmantošanu, vienlaikus degradējot to un neveicinot pieņemamu pilsētvides kvalitāti.

Perspektīvā apbūve paredzēta tā, lai pēc iespējas vairāk saglabātu vērtīgākos kokus un ainavu fragmentus, piemēram, bērzu alejas fragmentu pie Spulgas ielas.

Zemesgabala novietojuma situācijas plānu skatīt 9.attēlā.

## 5.2. Apbūves veidošana

---

Lai harmonizētu pilsētas apbūves raksturu šajā teritorijā, kas atrodas starp daudzstāvu dzīvojamo namu mikrorajonu un savrupmāju rajonu aiz Spulgas un Graudu ielām, plānotā zemesgabala apbūve veidos būvapjomu pāreju no mazstāvu savrupmāju apbūves uz lielo pilsētas maģistrāli Valdeķu ielu. Skatīt apbūves izvietojuma priekšlikumus un detālplānojuma iespējamā risinājuma vizualizāciju pielikumā. Tas ilustrē apbūves veidošanas iespējas saskaņā ar saistošajiem apbūves noteikumiem un uztverams kā viens no iespējamajiem variantiem.

Gar Spulgas un Graudu ielām izvietojama galvenokārt 4 stāvu dzīvojamā apbūve un tirdzniecības un pakalpojumu centrs. Starp plānoto mazstāvu apbūvi un Valdeķu ielu plānota 5 – 7 stāvu dzīvojamā apbūve ar pazemes garāžām un apzaļumotu zemesgabala brīvo teritoriju. Kvartāla ietvaros apbūve veidos atraktīvu un dinamisku apjomu kompozīciju, kuras dominante būs 7 stāvu apjoms ar izteiksmīgām fasāžu formām.

Gar kvartālu veidojošajām ielām noteiktas būvlaides atšķirīgā attālumā no ielu sarkanajām līnijām. Noteicošā būvlaide ir gar Valdeķu ielu un pēc tās jāorientē ēkas, kuras paredzētas priekšējā apbūves līnijā attiecībā pret šo ielu.

Detālplānojuma vertikālais plānojums ir attēlots GP-6 grafiskajā pielikumā.

## 5.3. Sociālās dzīves un vides kvalitātes veidošana

---

Zemesgabala brīvā teritorija plānota kā kvalitatīvi labiekārtota teritorija ar augu stādījumu grupām un bērnu rotaļu laukumiem, kā arī atpūtas vietām pieaugušajiem. Iespējama jauniešu aktīvās atpūtas vietas izveidošana ar ierīcēm nelielam vietējam skeitparkam un ielu basketbolam.

#### **5.4. Ietekme uz pilsētas infrastruktūru**

---

Plānotais risinājums radīs intensīvāku noslodzi pilsētas sabiedriskajam transportam un inženiertehniskajām komunikācijām. Saskaņā ar Rīgas attīstības plāna projektu gar

detālplānojuma teritoriju pa Valdeķu ielu ir paredzēta jauna tramvaja līnija, kas ievērojami uzlabos sabiedriskā transporta nodrošinājumu un pieejamību.

Plānoto un precizēto teritorijas izmantošanu skatīt *GP-3*.