



DEGRADĒTĀS TERITORIJAS

TEMATISKAIS SEMINĀRS

DARBS

23-10-2014



Situācijas apraksts

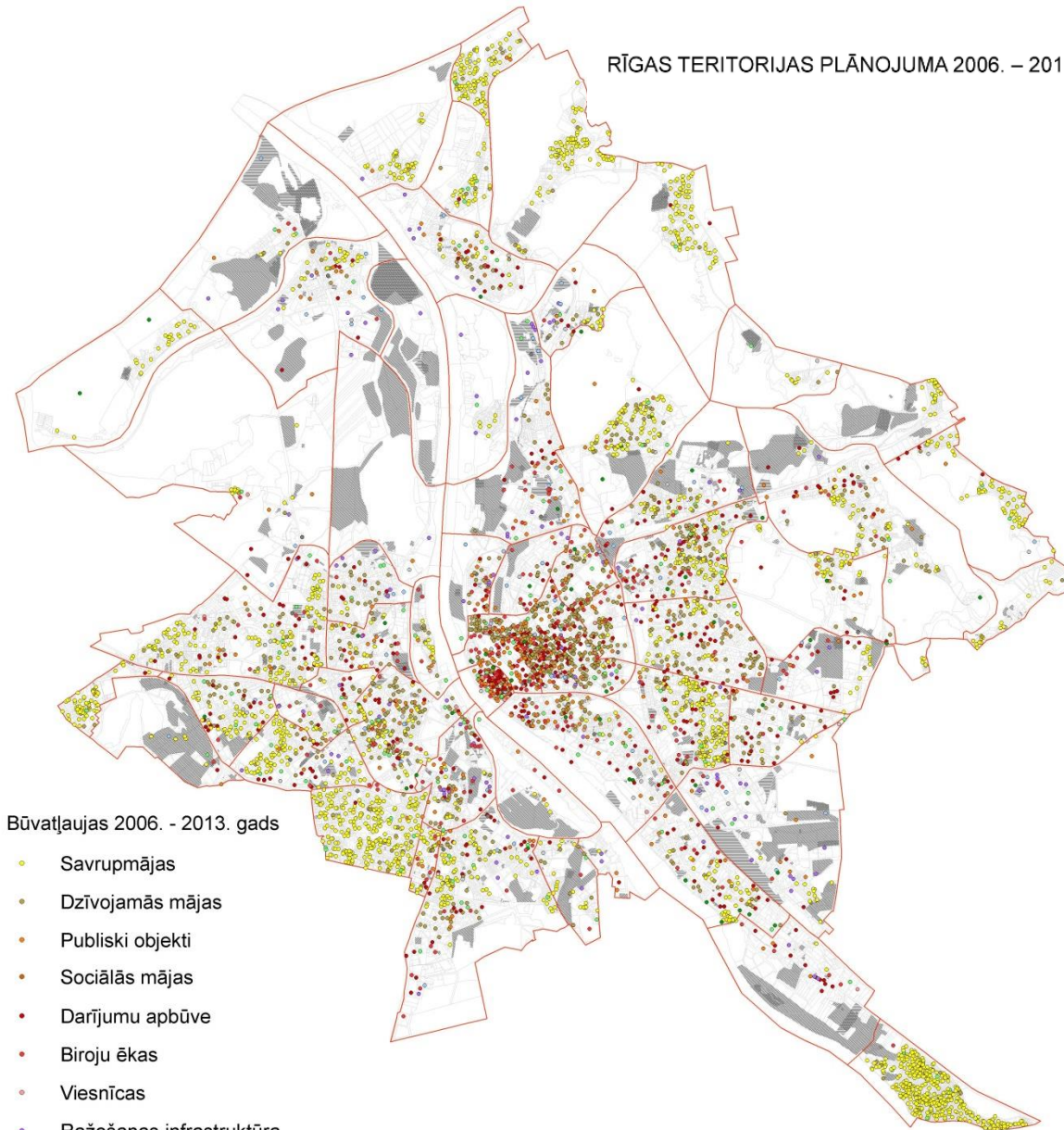
Degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš ticis izmantots vai apbūvēts, bet pašlaik ir pamests vai tiek nepilnīgi izmantots.

Rīgā ir **759 degradētās teritorijas un ēkas** (2012) -> 1116ha jeb **5,2% no pilsētas apbūvējamās teritorijas**.

Vairums degradēto teritoriju pilsētā ir:

- degradētas ražošanas teritorijas (31% gadījumu)
- dzīvojamās apbūves teritorijas (26%)
- dabas teritorijas (16%)

RD ir uzsākusi aktīvu cīņu ar graustiem, bet ko darīt ar teritorijām?



Būvatļaujas 2006. - 2013. gads

- Savrupmājas
- Dzīvojamās mājas
- Publiski objekti
- Sociālās mājas
- Darījumu apbūve
- Biroju ēkas
- Viesnīcas
- Ražošanas infrastruktūra
- Rekonstrukcijas objekti
- Satiksmes un sakaru ēkas
- Satiksmes infrastruktūra
- Citas nedzīvojamās ēkas
- Labiekārtojuma objekti

Degradētās teritorijas

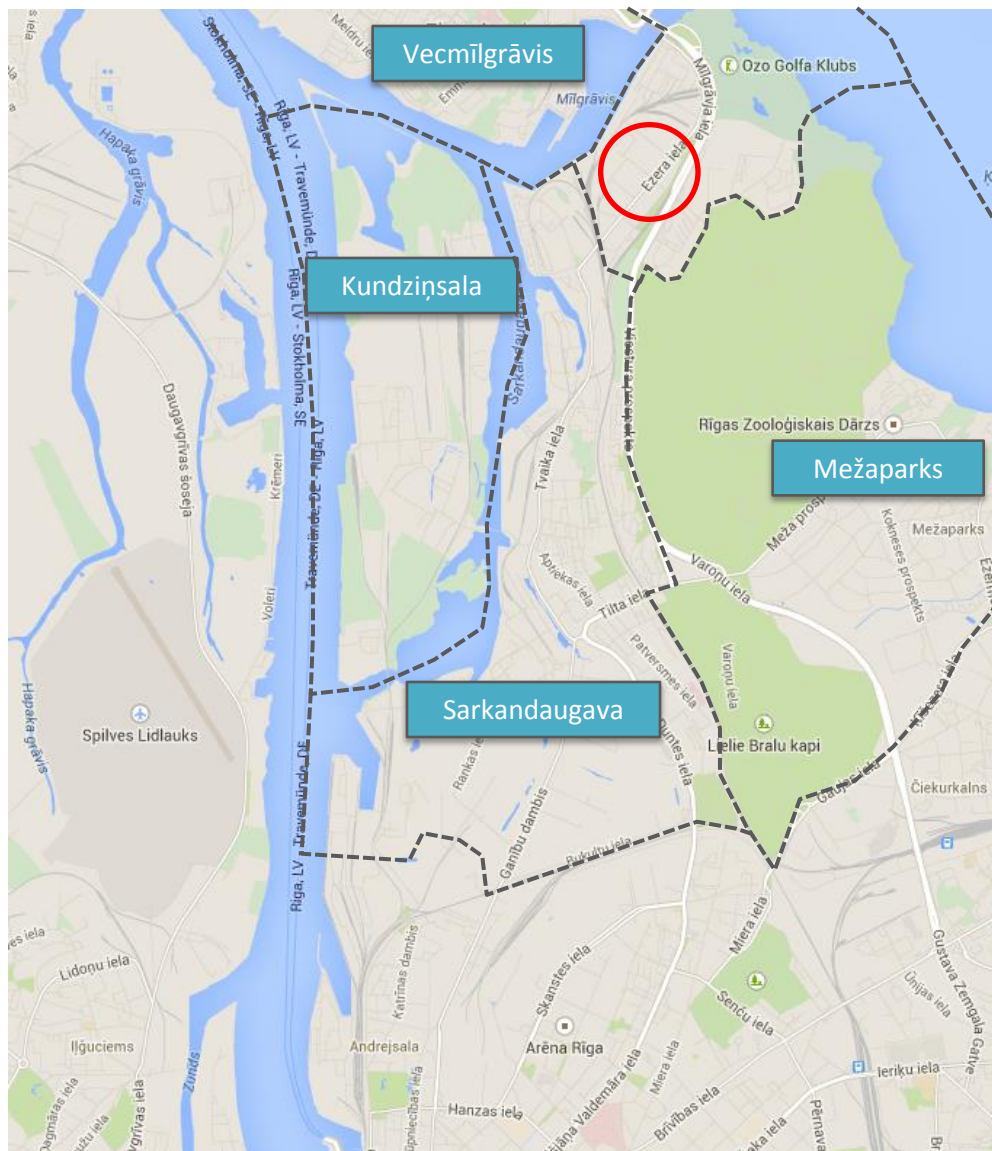
- Pēc esošās situācijas apsekojuma (2012)
- Pēc degradēto teritoriju un objektu apsekojuma (2012)
- Pēc degradēto teritoriju izpētes (2004)

Būvatļaujas atbilstoši Rīgas pilsētas būvvaldes 2013. gada datiem



Teritorija I: Jaunmīlgrāvis

Mīlgrāvis – Kur tas atrodas? (I)





Jaunmīlgrāvis – degradētā teritorija

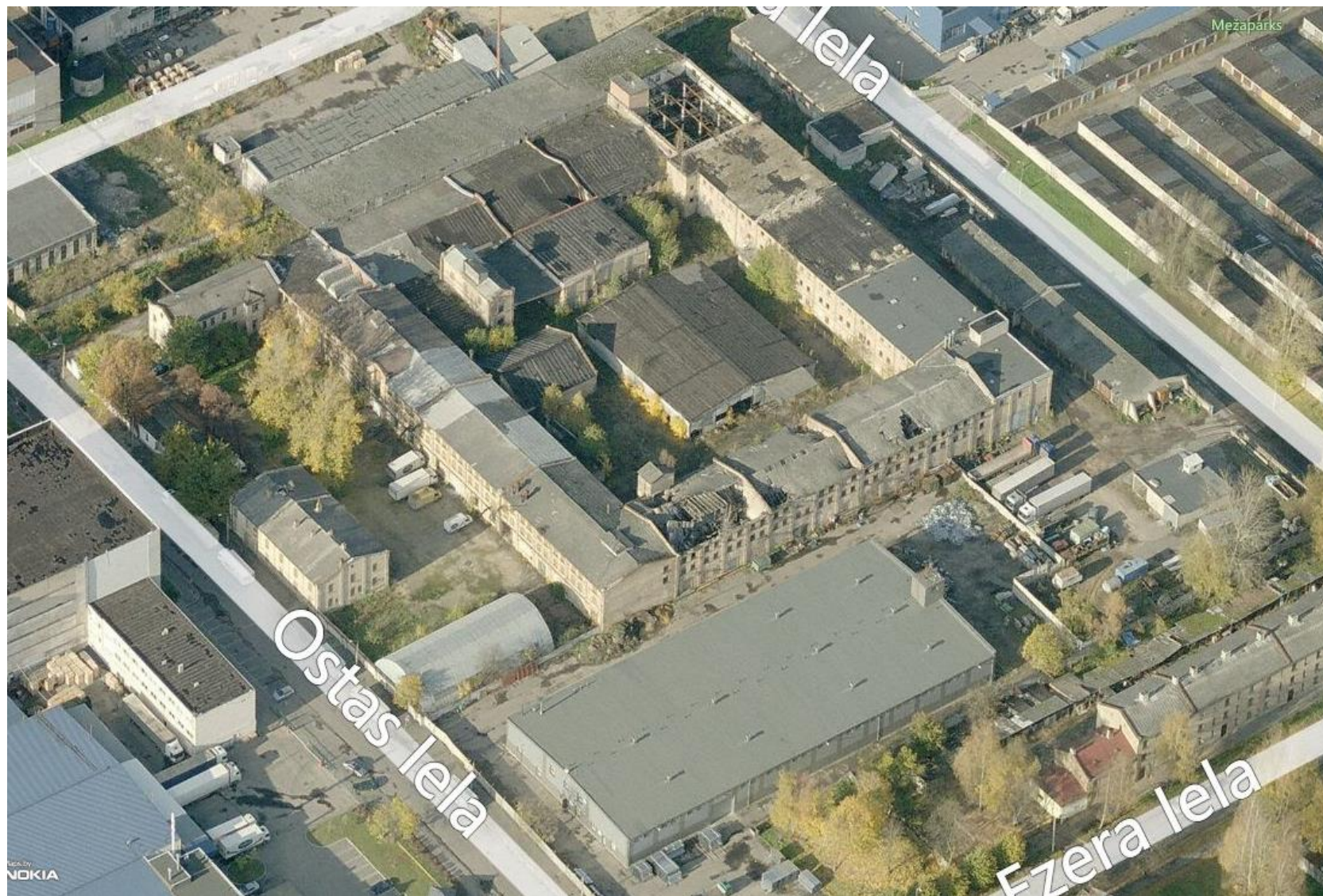
DARBS MĀJOKĻIS VIDE TRANSPORTS





Jaunmīlgrāvis – no putna lidojuma

DARBS MĀJOKLIS VIDE TRANSPORTS





Jaunmīlgrāvis – ikdiena no Ostas ielas

DARBS MĀJOKLIS VIDE TRANSPORTS





Jaunmīlgrāvis – ikdiena no Aplokciema ielas

DARBS MĀJOKĻIS VIDE TRANSPORTS







Jaunmīlgrāvis – atļautā izmantošana (2)

Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (JR) ir teritorija, kur atļauti:

1. komerciāla rakstura objekts;
2. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
3. būvju būvniecība ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums);
4. profesionālās izglītības iestāde;
5. sabiedriska iestāde;
6. kultūras iestāde;
7. zinātnes iestāde;
8. ārstniecības iestāde;
9. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
10. sporta būve;
11. transporta infrastruktūras objekts;
12. transportlīdzekļu novietne;
13. prāmju terminālis;
14. kruīza kuģu terminālis;
15. degvielas un gāzes uzpildes stacija;
16. 110 kV un 330 kV apakšstacija;
17. šķiroto atkritumu savākšanas laukums, izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts un atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs;
18. noliktava;
19. vairumtirdzniecības objekts;
20. virszemes ūdensobjektu tīrīšanas un padziļināšanas rezultātā iegūtās grunts novietne;
21. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);
22. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.17punktam.

[illegible]



Jaunmīlgrāvis – ierobežojuma zona (2)

82. SIA „Pro gāze SNGB” sašķidrinātās naftas gāzes bāze (Aplokciema ielā 3) 500m ierobežojumu zonā **aizliegts būvēt:**

- 82.1. māju;
- 82.2. izglītības iestādi;
- 82.3. ārstniecības iestādi;
- 82.4. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestādi;
- 82.5. kultūras iestādi ar intensīvu cilvēku kustību;
- 82.6. sabiedrisku iestādi ar intensīvu cilvēku kustību;
- 82.7. komerciāla rakstura objektu ar intensīvu cilvēku kustību;
- 82.8. tirdzniecības un pakalpojumu objektu ar intensīvu cilvēku kustību;
- 82.9. vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmumu ar vairāk kā 50 strādājošajiem;
- 82.10. sporta būvi;
- 82.11. būvi tūrisma un rekreācijas nolūkiem;
- 82.12. sprādzienbīstamu un ugunsbīstamu objektu, bīstamo vielu transportēšanas cauruļvadu un bīstamo kravu pārkraušanas staciju vai šķirotavu, izņemot, ja tas ir nepieciešams esošo objektu darbības nodrošināšanai;
- 82.13. citu objektu, kas var palielināt rūpniecisko avāriju risku vai šādas avārijas sekas, izņemot, ja šis objekts ir nepieciešams esošo objektu darbības nodrošināšanai.



Jaunmīlgrāvis – ierobežojuma zona (3)

75. AS „B.L.B. Baltijas termināls” (Ezera ielā 22) 100 m ierobežojumu zonā **aizliegts būvēt:**

- 75.1. māju;
- 75.2. izglītības iestādi;
- 75.3. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestādi;
- 75.4. ārstniecības iestādi;
- 75.5. kultūras iestādi;
- 75.6. sabiedrisku iestādi;
- 75.7. transportlīdzekļu novietni;
- 75.8. ielu (tajā skaitā gājēju ielu);
- 75.9. komerciāla rakstura objektu ar intensīvu cilvēku kustību;
- 75.10. vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmumu ar vairāk kā 50 strādājošajiem;
- 75.11. tirdzniecības un pakalpojuma objektu ar intensīvu cilvēku kustību;
- 75.12. sprādzienbīstamu un ugunsbīstamu objektu, bīstamo vielu transportēšanas cauruļvadu un bīstamo kravu pārkraušanas staciju vai šķirotavu;
- 75.13. citu objektu, kas var palielināt rūpniecisko avāriju risku vai šādas avārijas sekas, izņemot, ja šis objekts ir nepieciešams esošo objektu darbības nodrošināšanai.



Jaunmīlgrāvis – atļautā izmantošana (2)

Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (JR) ir teritorija, kur atļauti:

1. komerciāla rakstura objekts;
2. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
3. būvju būvniecība ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums);
4. profesionālās izglītības iestāde;
5. sabiedriska iestāde;
6. kultūras iestāde;
7. zinātnes iestāde;
8. ārstniecības iestāde;
9. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
10. sporta būve;
11. transporta infrastruktūras objekts;
12. transportlīdzekļu novietne;
13. prāmju terminālis;
14. kruīza kuģu terminālis;
15. degvielas un gāzes uzpildes stacija;
16. 110 kV un 330 kV apakšstacija;
17. šķiroto atkritumu savākšanas laukums, izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts un atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs;
18. noliktava;
19. vairumtirdzniecības objekts;
20. virszemes ūdensobjektu tīrīšanas un padziļināšanas rezultātā iegūtās grunts novietne;
21. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);
22. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.17.punktam.

Sarkans – nevar

Zils – daļēji nevar

Melns - var



Jaunmīlgrāvis – galvenie faktori

Īpašuma apraksts	
Īpašuma piederība	Privātīpašums
Apgrūtinājumi	Būtisks apgrūtinājums no 2 uzņēmumiem
Piekļuve	Pa Ostas ielu, nav piemērota pārāk intensīvai kustībai; Lai tiktu līdz Ostas ielai, jāšķērso Ezera ielas pārbrauktuve, kas jau šobrīd ir problemātiska
Citi aprakstošie lielumi	
Apkārtne	
Iedibinātais apbūves raksturs apkārtņē	Industriāls, daudzās vietās nolaists
Atļautā izmantošana apkārtņē	Jaukta un Jaukta ar ražošanu
Zaļo zonu pieejamība apkārtņē	Dažas degradētas zaļās zonas uz D un Mežaparks pāri Viestura prospektam
Citi nozīmīgi faktori apkārtņē	Rīgas brīvostas tuvums; Netālu atrodas apbūves aizsardzības teritorija
Nākotnes plāni	
Stratēģija 2030	Prioritāri revitalizējamās apkaimes
Zināmie projekti	Uzlabojumi Ezera ielas pārbrauktuvei?



RISINĀJUMI

Risinājums I

Attīstīt apkārtni – uzlabot transporta pieslēgumu, sakopt apkārtējās teritorijas u.c., lai uzlabotu šīs konkrētās teritorijas pievilcību

Risinājums II

Slēgt Pro gāzi SNGB un/vai B.L.B. un ļaut attīstīties funkcijai, kas ir atļauta teritorijas plānojumā

Risinājums III

Finanšu instrumenti teritorijas attīstībai

Risinājums IV

Nedarīt neko...





RISINĀJUMS I

Attīstīt apkārtni – uzlabot transporta pieslēgumu, sakopt apkārtējās teritorijas u.c., lai uzlabotu šīs konkrētās teritorijas pievilcību

Ieguvumi:

+ Teritorija kļūst pievilcīgāka jebkāda veida attīstībai, jo tiek uzlabota apkārtnes infrastruktūra

Zaudējumi:

- Netiek atrisināts jautājums par konkrētās teritorijas attīstības iespējām, kā rezultātā teritorijai vēl joprojām ir ļoti ierobežotas attīstības iespējas

Resursi:

- Nepieciešami papildus pašvaldības resursi



RISINĀJUMS II

Slēgt Pro gāzi SNGB un/vai B.L.B. (pārvietot vai slēgt) un ļaut attīstīties ražošanai vai komercdarbībai

Ieguvumi:

+ Zemes īpašniekam paveras plašākas teritorijas izmantošanas iespējas, kā rezultātā var veidoties jaunas darba vietas, tikt sakārtota vide utt.

Zaudējumi:

- Kompensācija uzņēmumam par pārvietošanu vai slēgšanu
- Ja slēdz, pašvaldība zaudē nodokļus no uzņēmuma un samazinās darba vietas

Resursi:

- Nepieciešami papildus pašvaldības resursi
- Potenciāli jāatrod jauna vieta uzņēmuma(-u) izvietojumam



RISINĀJUMS III

**Finanšu instrumenti – atbalsts zemes attīstīšanai
(nodokļu atvieglojumi, granti u.c.)**

Ieguvumi:

- + Zemes īpašniekam būs lielākas iespējas attīstīt savu zemes gabalu -> sakārtota vide
- + Attīstot zemes gabalu, ir potenciāls rosināt izmaiņas lielākā mērogā

Resursi:

- Jauna atbalsta mehānisma izveide
- Nepieciešami papildus pašvaldības resursi



RISINĀJUMS IV

Neko nedarīt

Zaudējumi:

- Zonējuma un riska zonu nosacījumu nesakritība, kā rezultātā teritorijas attīstības iespējas ir ļoti neskaidras un sarežģītas -> liela varbūtība, ka teritorija paliks degradēta

Resursi:

- Nav nepieciešami papildus resursi vai ieguldījums no pašvaldības



Teritorija II: Čiekurkalns

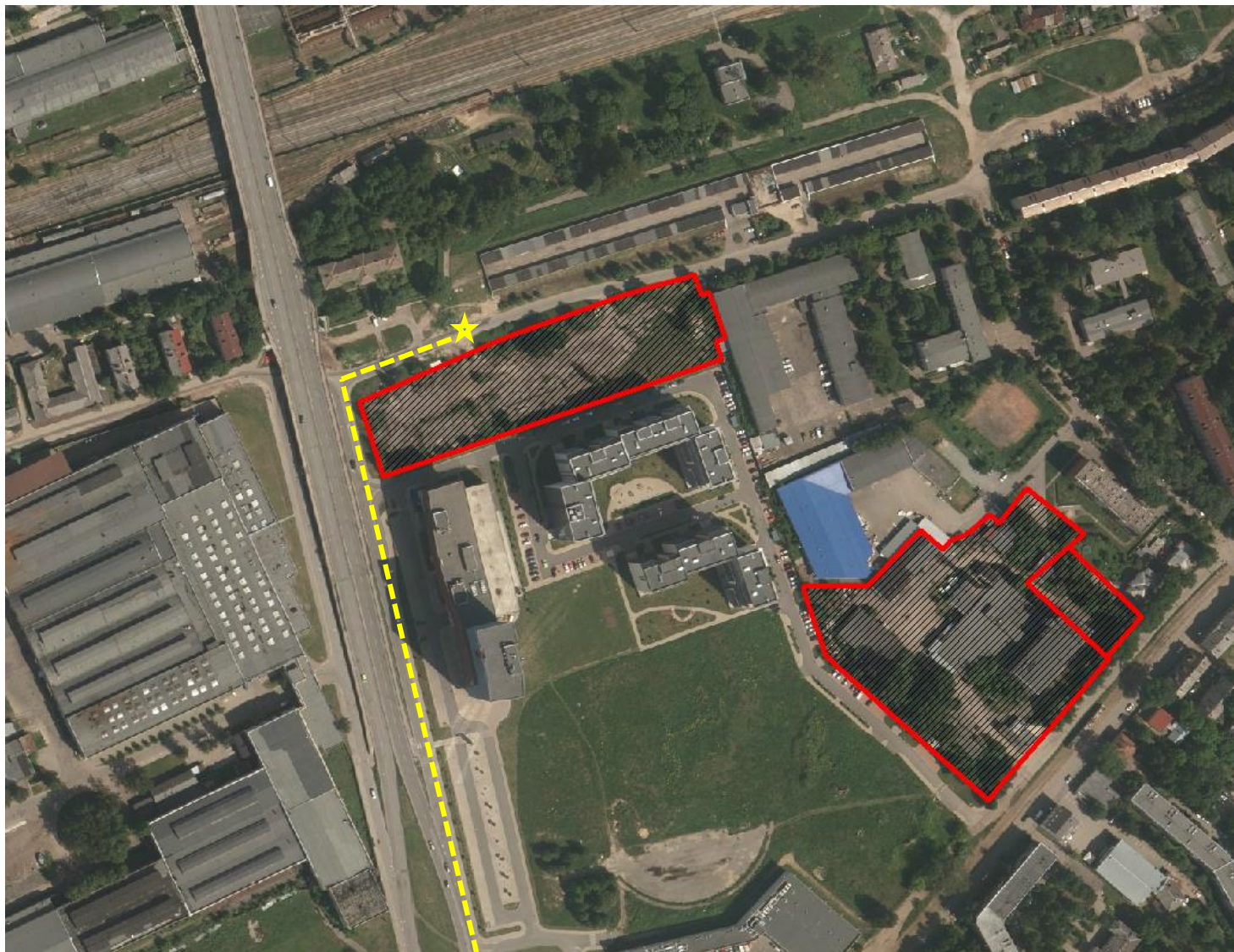


The map displays the Riga region with several districts highlighted in blue boxes: Mežaparks, Čiekurkalns, Teika, Purciems, and Brasa. A red circle is drawn around the 'Brasa' area. The map includes labels for the Riga River, the city center, and various streets and landmarks. The 'Brasa' district is located in the central part of the city, near the Riga River and the city center.



Čiekurkalns – degradētā teritorija

DARBS MĀJOKĻIS VIDE TRANSPORTS





Čiekurkalns – no putna lidojuma

DARBS MĀJOKLIS VIDE TRANSPORTS





Čiekurkalns – ikdiena no Starta ielas

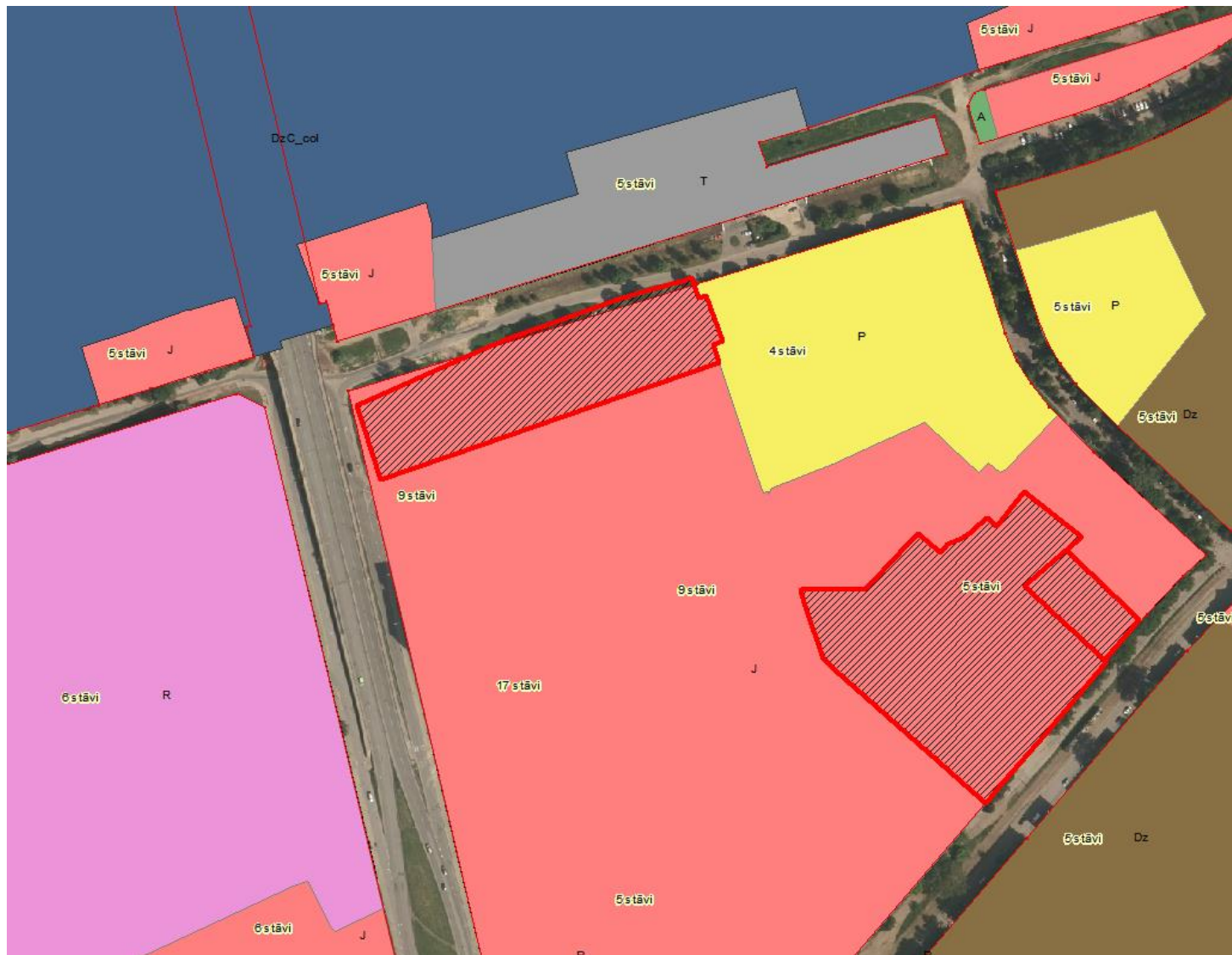
DARBS MĀJOKĻIS VIDE TRANSPORTS





Čiekurkalns – atļautā izmantošana (1)

DARBS MĀJOKLIS VIDE TRANSPORTS





Čiekurkalns – atļautā izmantošana (2)

457. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J) ir teritorija, kur atļauti:

1. daudzdzīvokļu nams;
2. komerciāla rakstura objekts;
3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
4. savrupmāja;
5. dvīņu māja;
6. rindu māja;
7. noliktava;
8. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);
9. transporta infrastruktūras objekts;
10. izglītības iestāde;
11. sabiedriska iestāde;
12. kultūras iestāde;
13. zinātnes iestāde;
14. ārstniecības iestāde;
15. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
16. sporta būve;
17. transportlīdzekļu novietne;
18. degvielas un gāzes uzpildes stacija, kura aprīkota ar pazemes tvertnēm;
19. vieglās ražošanas uzņēmums teritorijās, kas nerobežojas ar savrupmāju apbūves teritoriju, dzīvojamās apbūves teritoriju, publiskās apbūves teritoriju un esošu dzīvojamo vai publisko apbūvi atbilstoši 458. un punkta prasībām, bet gadījumos, kad robežojas – ja tas paredzēts detālplānojumā;
20. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.17punktam;
21. izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts un atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs.



Čiekurkalns – galvenie faktori

Īpašuma apraksts	
Īpašuma piederība	Privātīpašums
Apgrūtinājumi	Nav būtisku apgrūtinājumu
Piekļuve	Pa Starta ielu
Citi aprakstošie lielumi	
Apkārtne	
Iedibinātais apbūves raksturs apkārtņē	Dzīvojamā (daudzstāvu, mazstāvu un savrupmājas) un publiskā apbūve
Atļautā izmantošana apkārtņē	Jaukta, publiskā un dzīvojamā
Zaļo zonu pieejamība apkārtņē	D aiz dzīvojamām mājām
Citi nozīmīgi faktori apkārtņē	
Nākotnes plāni	
Stratēģija 2030	Revitalizējamās dzīvojamās apkaimes
Zināmie projekti	



RISINĀJUMI

Risinājums I

Atviegloti apbūves nosacījumus

Risinājums II

Ierīkot publisko ārtelpu

Risinājums III

Finanšu instrumenti

Risinājums IV

Nedarīt neko...





RISINĀJUMS I

Atviegloti apbūves nosacījumi – mainīt funkciju, apbūves intensitāti, augstumu u.c. prasības

Ieguvumi:

+ Plašāks spektrs attīstības iespēju -> lielāka iespēja, ka zemes gabals tiks attīstīts

Zaudējumi:

- Zemākas kvalitātes/nepiemērots objekts var radīt konfliktu ar jau esošo dzīvojamo apbūvi

Resursi:

- Nav nepieciešami papildus pašvaldības resursi



RISINĀJUMS II

Ierīkot publisko ārtelpu

Ieguvumi:

+ Apkārtnes iedzīvotājiem būs pieeja kvalitatīvai publiskai ārtelpai

Zaudējumi:

- Netiks izmantots zemes gabala ekonomiskais potenciāls

Resursi:

- Nepieciešami papildus pašvaldības resursi, jo pašvaldībai būs jāatsavina zeme, jo zemes īpašnieks nebūs ieinteresēts publiskās ārtelpas izveidē, ja būs iespējams uzbūvēt ko ekonomiski izdevīgāku



RISINĀJUMS III

**Finanšu instrumenti – atbalsts zemes attīstīšanai
(nodokļu atvieglojumi, granti u.c.)**

Ieguvumi:

- + Zemes īpašniekam būs lielākas iespējas attīstīt savu zemes gabalu
- + Attīstot zemes gabalu, uzlabosies apkārtnes kvalitāte

Resursi:

- Jauna atbalsta mehānisma izveide
- Nepieciešami papildus pašvaldības resursi



RISINĀJUMS IV

Neko nedarīt

Zaudējumi:

- Neracionāli un neefektīvi izmantota teritorija, kurai ir labs attīstības potenciāls

Resursi:

- Nav nepieciešami papildus resursi vai ieguldījums no pašvaldības



...Darba grupas rezultāti



PIEDĀVĀTAIS RISINĀJUMS

1. Neviens no risinājumiem nav universāls
2. Katra situācija ir individuāla
3. Nepieciešams noteikt kritērijus, lai izvērtētu, vai īpašniekam pienākas “burkāns” vai “pātaga”
4. Degradētās teritorijas ir “karsts kartupelis”, ko pašvaldība un privātīpašnieki mētā viens otram
5. Pašvaldībai būtu jāsāk ar savā īpašumā esošajām degradētajām teritorijām



PIEDĀVĀTAIS RISINĀJUMS

“Burkāns” – pašvaldības sniegti nodokļu atvieglojumi vai cita veida atbalsts īpašniekiem degradēto teritoriju sakārtošanai.

Var piešķirt šādos gadījumos:

- Neesošs /nepiemērots transporta savienojums,
- Blakus atrodas uzņēmumi, kas veic bīstamas darbības,
- Teritorijā ir būtisks vēsturiskais piesārņojums,
- Sarežģīta ģeomorfoloģiskā situācija
- Teritorijā ir izvietotas vēsturiskās ēkas, kas jā saglabā

Pašvaldība piešķir:

- Nodokļu atlaides teritorijas sakārtošanas gadījumā
- Izbūvē infrastruktūru
- Nojauc vecās būves



PIEDĀVĀTAIS RISINĀJUMS

“Pātaga” – pašvaldības uzlikti sodi vai aprobežojumi par teritorijas turēšanu degradētā stāvoklī.

Var piemērot šādos gadījumos:

- Teritorija atrodas vietā, kas ir piemērota attīstībai
- Ir labs transporta savienojums
- Nav nozīmīgu apgrūtinājumu
- Teritorija tiek turēta nesakārtota, ēkas bīstamā stāvoklī, apdraud cilvēka dzīvību vai negatīvi ietekmē vides estētisko kvalitāti

Pašvaldība piemēro:

- Paaugstinātu nodokli vai sodus
- Galīgā situācijā – piespiedu ēku nojaukšanu un teritorijas sakārtošanu, līdzekļus piedzenot no īpašnieka