

**Sanāksmes par Rīgas teritorijas plānojuma pilnveidotās redakcijas
risinājumiem kvartālā starp Dārziema, Kārsavas, Kraukļu un Pildas ielām**

PROTOKOLS

2019. gada 11. aprīlī

Rīgā

Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā, 305.telpā

Sanāksme tiek atklāta plkst. 17.00

Sanāksmi vada:

Inese Sirmā Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes Teritorijas plānojuma nodaļas vadītāja, pārvaldes vadītāja vietniece;

Sanāksmē piedalās:

Uldis Apinis Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes Teritorijas plānojuma nodaļas galvenais projektu vadītājs teritorijas plānošanas jomā;

Jeļena Bogova Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Administratīvās pārvaldes Juridiskās nodaļas vadītāja;

Ilze Bernovska Rīgas pilsētas būvvaldes Apstādījumu inspekcijas vadītāja;

Lolita Sarma Rīgas pilsētas būvvaldes Arhitektūras pārvaldes Arhitektu nodaļas vadītāja;

Lolita Čače SIA "Grupa 93";

Aleksandrs Novikovs zemes īpašnieks un SIA "Larus" īpašnieks;

Egils Raņķis arhitekts, pārstāv SIA "Larus" intereses;

Dārziema iedzīvotāji 11 iedzīvotāji.

Sanāksmi protokolē:

Māra

Liepa-Zemeša Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes Teritorijas plānojuma nodaļas vadītāja vietniece.

I. Sirmā atklāj sanāksmi un informē par tās dalībniekiem.

U. Apinis informē, ka nav ieradušies veikala "Beta" un zemesgabala Dārzciena ielā uz kura atrodas veikals "Beta" pārstāvji.

I. Sirmā informē, ka Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) Rīgas teritorijas plānojuma līdz 2030. gadam (turpmāk – RTP2030) pilnveidotās redakcijas publiskās apspriešanas laikā ir saņēmis lielu skaitu iebildumu par risinājumiem kvartālā starp Dārzciena, Kārsavas, Kraukļu un Pildas ielām. Iedzīvotāji savus iebildumus prezentēja arī RTP2030 pilnveidotās redakcijas publiskās apspriešanas sanāksmē.

2016. gadā Departaments ir saņēmis zemes īpašnieku - A. Novikova un M. Bolēvica iesniegumu noteikt jauktas apbūves teritoriju, lai varētu attīstīt ar mēbeļu veikalu saistītu izmantošanu. Jau RTP2030 pirmajā redakcijā viss kvartāls starp Dārzciena, Kārsavas, Kraukļu un Pildas ielām iekļauts jauktas centra apbūves teritorijā (JC1). Iedzīvotāji izteikuši priekšlikumu saglabāt tādu funkcionālā zonējuma daļījumu, kāds tas ir Rīgas teritorijas plānojumā 2006. – 2018. gadam (turpmāk – RTP 2006-2018). Teritorijas attīstības plānošana ir vienošanās. Ja neizdosies panākt vienošanos par risinājumiem RTP2030, tad būs jāveic detalizēta plānošana.

Vispirms lūdz sniegt informāciju Rīgas pilsētas būvvaldes pārstāvjiem par koku ciršanu un veiktajiem zemes darbiem. Pēc tam būs iespēja izteikties iedzīvotājiem un A. Novikovam.

I. Bernovska informē, ka 2018.gadā Rīgas pilsētas būvvaldē ir saņemts ziņojums no Rīgas pašvaldības policijas un iedzīvotājiem par patvaļīgu koku ciršanu un bojāšanu. Rīgas pilsētas būvvaldes inspektors teritoriju apsekoja un konstatēja, ka tiek veiktas nelikumīgas darbības. Balstoties uz to, tika sastādīts protokols un pieņemts lēmums par zaudējumu atlīdzību, ko īpašnieki ir samaksājuši.

Iedzīvotāja vēlas noskaidrot, vai sods ir samaksāts un kādā apmērā?

I. Bernovska informē, ka ir Rīgas pilsētas pašvaldībai ir samaksāti 537.85 euro.

Iedzīvotāja vaicā, vai var pieprasīt īpašniekiem atgriezt situāciju sākotnējā stāvoklī?

I. Bernovska informē, ka tas nav iespējams, jo šāda prasība var tikt attiecināta tikai uz būvēm.

Iedzīvotāja norāda, ka iekškvartālā esošais zemesgabals agrāk bija pašvaldības. To piedāvāja iegādāties bez apbūves tiesībām. Kāpēc tagad būvēt drīkst?

L. Sarma informē, ka atbilstoši teritorijas plānojumam kopš 2005. gada šī ir apbūves zeme.

Iedzīvotāja vēlas noskaidrot, kurā gadā tagadējie īpašnieki iegādājās agrāk pašvaldībai piederošo zemesgabalu.

A. Novikovs informē, ka zemesgabalu iegādājušies 2015. gadā.

I. Sirmā norāda, ka šodien jārūnā par RTP2030 noteikto atļauto izmantošanu. Saskaņā ar RTP 2006-2018 zemesgabali iekškvartālā ir iekļauti savrupmāju apbūves teritorijā.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem tos var apbūvēt, ja tiek nodrošināta piekļūšana. Vai ir ierosināta būvniecība iekškvartāla zemesgabalos?

E. Raņķis informē, ka ir saskaņots labiekārtojuma projekts zemes gabalos.

Iedzīvotājs vēlas noskaidrot, kā vispār plānota kvartāla attīstība?

I. Sirmā skaidro, ka RTP2030 tiek noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Plānojums neparedz konkrētu objektu būvniecību. Būtībā teritorijas plānojums ir ļoti vispārīgs dokuments. Departamenta ieskatā kvartālam ir nepieciešama detalizēta plānošana, jo vēsturiski tajā ir izveidojusies jaukta apbūve.

J. Bogova informē, ka jau vēsturiskajos plānos šajā kvartālā bijis paredzēts būvēt publisku objektu.

Iedzīvotāja - neticu! Dzīvoju šajā kvartāla daudzus desmitus gadu un nekā tur nebija, tā bija zaļa pļaviņa, līdz uzbūvēja abus veikalus!

L. Sarma norāda, ka jau padomju laikos izstrādātajā Dārziema detālplānojumā bijis paredzēts būvēt kultūras centru ar baznīcu. Iepazīstina klātesošos ar detālplānojuma projektu.

I. Sirmā vaicā, vai ir priekšlikums saglabāt funkcionālo zonējumu tādu, kāds tas ir RTP 2006-2018.

Iedzīvotājs norāda, ka RTP2006-2018 ir detalizētāks funkcionālo zonu sadalījums, bet RTP2030 gan skola, gan biroji ir iekļauti savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Tikai mūsu kvartāls iekļauts jauktas centra apbūves teritorijā.

I. Sirmā norāda, ka abiem iekškvartālā esošajiem zemesgabaliem nav nodrošināta piekļuve. SIA "Larus" piekļuvi var nodrošināt caur savu īpašumu un var šos zemesgabalus apvienot. Saskaņā ar RTP 2006-2018 zemesgabalu apvienošana piekļūšanas nodrošināšanai nav iespējama, jo tie atrodas dažādās funkcionālajās zonās.

I. Sirmā lūdz iekškvartāla zemesgabalu īpašnieku viedokli, ja RTP2030 tiktu saglabāts tāds funkcionālā zonējuma sadalījumā, kāds tas ir RTP 2006-2018.

E. Raņķis informē, ka zemesgabali ir iegādāti, lai tajos attīstītu biroju ēku. Šobrīd tur ir likumīgi izbūvēta stāvvieta. Norāda, ka nekustamo īpašumu vērtība ceļas, ja plānojums tajos paredz plašākas izmantošanas iespējas.

Iedzīvotāji pauž viedokli, ka nevēlas plašākas izmantošanas iespējas.

Iedzīvotājs vaicā, kādēļ citus kvartālus apkārtnē varēja iekļaut savrupmāju apbūves teritorijās, bet šo ne.

I. Sirmā informē, ka tika vērtētas attīstības iespējas kvartālos un jau esoša izmantošana.

U. Apinis norāda, ka savrupmāju apbūves teritorijā biroju ēku apbūve nav pieļaujama, tādēļ ir mainīts zonējums, lai šādu ieceri būtu iespējams realizēt.

I. Sirmā informē, ka savrupmāju apbūves teritorijā ir pieļaujama tikai tirdzniecības un pakalpojumu objekta līdz 150 m² attīstība.

L. Sarma norāda, ka īpašniekam ir iespēja iekškvartālā esošo zemesgabalu sadalīt vairākos mazākos zemesgabalos, katrā paredzot šādu mazu objektu. Aicina izvērtēt vai šāda attīstība būtu labākais veids?

Iedzīvotājs vaicā, kādēļ savrupmāju apbūves teritorijā nedrīkst būt biroja ēkas.

I. Sirmā informē, ka tas izriet no Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, kuros noteikta funkcionālajās zonās pieļaujamā apbūve.

Iedzīvotājs vaicā, kādēļ tad esošajām savrupmājām tiek mainīts funkcionālais zonējums?

I. Sirmā paskaidro, ka jauktas centra apbūves teritorijā ir atļautas gan savrupmājas, gan pakalpojumu objekti. Kvartālā ir iedibināta jaukta izmantošana, tādēļ arī pieņemts lēmums RTP2030 šo kvartālu iekļaut jauktas centra apbūves teritorijā.

Iedzīvotājs norāda, ka kvartālā nebija izvietots plakāts vai cita veida informācija par RTP2030 izstrādi.

I. Sirmā atbild, ka viņas profesionālajā pieredzē tik plaša sabiedrības līdzdalības programma teritorijas attīstības plānošanas dokumenta izstrādē nekad iepriekš nav realizētam, bet informēt katru individuāli nebija iespējams.

I. Sirmā aicina A. Novikovu pastāstīt par savu ieceri iekškvartāla zemesgabalos.

A. Novikovs informē, ka vēlas uzbūvēt divstāvu biroju ēku ar stāvu platību vismaz 2000 m².

I. Sirmā norāda, ka šādas ieceres īstenošanai zemesgabals ir jāiekļauj jauktas centra apbūves teritorijā.

L. Čače, uzklusot izskanējušos viedokļus piedāvā trīs variantus dilemmas risinājumam: Pirmais variants - kvartāls tiek noteikts kā obligātā detālplānojuma vai lokālplānojuma teritorija, un šajā, detalizētākajā plānošanas procesā tiek risināti jautājumi par zemesgabalu izmantošanu. Otrais variants – tiek saglabāta jauktas centra apbūves teritoriju zemesgabaliem pie Dārziema ielas un iekškvartālā, bet pārējo kvartāla teritoriju nosaka kā savrupmāju apbūvi. Trešais variants - noteikt kvartālu kā teritoriju ar īpašiem noteikumiem ar konkrētām prasībām apbūves veidošanai.

Iedzīvotājs vaicā, kādēļ nevar kvartālu iekļaut savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) un teritorijā ar īpašiem noteikumiem.

I. Sirmā paskaidro, ka to nepieļauj Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

L. Sarma ierosina iedzīvotājiem norādīt riskus, kurus tie saskata plānotajā apbūves priekšlikumā, lai tos novērstu ar īpašajiem nosacījumiem.

A. Novikovs piekrīt variantam, ka kvartāls tiek saglabāts jauktas centra apbūves teritorijā, bet tam nosaka īpašus apbūves nosacījumus.

I. Sirmā aicina puses vienoties par šiem nosacījumiem.

Iedzīvotāji norāda, ka zemes plānojuma atzīme un ēkas augstums ir jāregulē. Jau tagad zemesgabali ir uzbērti augstāk par pieguļošajiem savrupmāju apbūves gabaliem. Iedzīvotāji nevēlas redzēt šajos zemesgabalos attīstāmies tādu apbūvi kā “Maxima” lielveikali. Birojs būtu labāka alternatīva veikalam vai noliktavai.

L. Sarma aicina diskutēt, kas uztrauc plānotajā būvniecībā - objekta funkcija, tā lielums, autostāvvietas, vai tirdzniecības objekta preču piegādes zonas izvietojums? Var izvirzīt prasību, ka trokšņi ir jāatrisina būvapjomā un iekļaut nosacījumus, ka nevar būt atklāti saimniecības pagalmi. Ierosina nepieciešamību veidot norobežojošo stādījumu joslu, kas ir blīva un mūžzaļa. Var noteikt arī tirdzniecības platības ierobežojumus. Tāpat var izvirzīt nosacījumus, kā risināma pieklūšana iekškvartāla zemesgabaliem.

Iedzīvotāji norāda uz autotransporta plūsmu Kārsavas ielā, kā arī par problēmām ar lietus ūdens savākšanu - ielas teritorija smagā transporta dēļ, kas brauc uz veikalu, ir iegrimusi un tur krājas lietus ūdeņi, tāpēc lietus laikā nav iespējams normāli pārvietoties.

I. Sirmā norāda, ka lietus ūdens savākšana ielās ir Rīgas domes Satiksmes departamenta kompetence.

I. Sirmā vēršas pie A. Novikova un E. Raņča, norādot, ka RTP2030 gala redakcijā piedāvājums ir iekļaut visu kvartālu jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), tajā nosakot teritoriju ar īpašiem noteikumiem (TIN), kurai tiek izvirzīti šādi nosacījumi:

- (1) iebraukšanu kvartāla vidū esošajiem zemesgabaliem organizēt no Dārziema ielas,
- (2) autostāvvietu izvietot starp esošo mēbeļu salonu un projektējamo biroju ēku,
- (3) jaunceļamo biroju ēku izvietot ne tuvāk kā 8 m no pieguļošo zemesgabalu robežām,
- (4) jaunceļamā biroja ēkas apjoms var būt līdz 3 stāvu augsts,
- (5) uz robežojas ar zemesgabaliem ar dzīvojamo apbūvi, veidot norobežojošos stādījumus.

Lūdzu apstipriniet, ka šādi nosacījumi jums būtu pieņemami.

A. Novikovs piekrīt šādam risinājumam.

Iedzīvotājs jautā - vai tomēr nevar atgriezties pie diviem zonējumiem šajā kvartālā?

I. Sirmā informē, ka gadījumā, ja tiek mainīts zonējums, ir jāizstrādā jauna plānojuma redakcija. Šādā gadījumā atkal jāriko publiskā apspriešana un plānojuma apstiprināšana ievērojami aizkavēsies, jo vairāk tāpēc, ka pašreizējais līgums ar izpildītājiem par RTP2030 izstrādi neparedz 3. redakciju. Tādā gadījumā būs jāriko jauna iepirkuma procedūra un jāslēdz jauns līgums. Ministrija jau tagad pārmet pašvaldībai, ka tā jau divus gadus nevar apstiprināt jauno plānojumu.

Iedzīvotājs izsaka aizdomas, vai ar šo vienošanos viņus tomēr negrib “smalki apmānīt”?

L. Čače atgādina, ka RTP2030 arī pēc tā apstiprināšanas Rīgas domē divu mēnešu laikā vēl var apstrīdēt ministrijā, tā ka drošības garantijas iedzīvotājiem pastāv.

Iedzīvotājs izsaka viedokli, ka viņi negrib, lai kvartālā savrupmāju apbūvē kaut kas mainītos, turklāt, zonējuma maiņa var paaugstināt nekustamā īpašuma nodokli.

I. Sirmā paskaidro, ka zonējuma maiņa automātiski nemaina nodokļa aprēķinus apbūvētajām zemes vienībām. Kadastrālo vērtību Valsts zemes dienests rēķina,

balstoties uz noslēgtajiem darījumiem. Izmaiņas attieksies tikai uz neapbūvētajām zemes vienībām, bet jums jau viss ir apbūvēts un saglabāsies savrupmājām aprēķinātais nodoklis.

Iedzīvotāja interesējas, kādi būs apbūves rādītāji savrupmāju apbūves gabaliem, saskaņā ar paredzēto zonējumu? Vai varēs uzbūvēt vēl vienu šķūnīti?

L. Čače paskaidro atšķirību starp jauktām centra apbūves teritorijām, kur tiek noteikta apbūves intensitāte un brīvās zaļās teritorijas rādītājs, un savrupmāju apbūvi, kur nosaka tikai apbūves blīvumu. Lielākas iespējas būvniecībai ir jauktas centra apbūves teritorijās, bet, ja ir vēlme saglabāt savrupmāju apbūves teritoriju nosacījumus un ierobežojumus, tad noteiksim tādas prasības kā savrupmāju apbūvē.

Iedzīvotājs uzskata, ka nevajag ļaut uzņēmējam būvēt, to ko viņš vēlas, tāpat vien. Lai izstrādā detālplānojumu!

L. Čače atgādina, ka iedzīvotāji savas prasības jau ir formulējuši un aicina labāk pieturēties pie tām, jo detālplānojuma gadījumā šādas pretimnākšanas no attīstītāju puses var nebūt. Neviens normatīvais akts nenosaka tādas prasības, kādām šobrīd provizoriski ir piekrituši SIA "Larus" attīstītāji, līdz ar to šī vienošanās ir iedzīvotājiem labvēlīgāka.

I. Sirmā rezumē, ka divu stundu laikā esam sapratuši abu iesaistīto pušu problēmas un vienojušies par nosacījumiem, pie kādiem puses piekristu plānotajai attīstībai. Informē, ka tiks sagatavoti priekšlikumi nepieciešamām korekcijām RTP2030 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem konkrētajam kvartālam un tie tiks nosūtīti e-pastā visiem, kuri ir norādījuši savu kontaktinformāciju. Sagaidām, ka abas puses tos izskatīs un iesniegs rakstisku viedokli Departamentam - vai piekristiet piedāvātajam risinājuma variantam. No iedzīvotāju puses sagaidām vienu, kopēju dokumentu.

Ja vienošanās netiks panākta RTP2030 izstrādē, tad kvartālam būtu izstrādājams detalizēts plānošanas dokuments.

Paldies, ka ieradāties uz šo tikšanos!

Sanāksme tiek slēgta plkst. 18:55

Sanāksmes vadītāja

Protokolētāja

I. Sirmā

M. Liepa-Zemeša