

Lokāplānojums
teritorijai Rīgā, Tumes ielā 25
ietverot zemesgabalus ar kadastra apzīmējumu
0100 073 0601, 0100 073 0020, 0100 073 9001

I. daļa. Paskaidrojuma raksts

Pasūtītājs: SIA "Bonava Latvija"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Rīga, 2020.gads

grupa93

SATURS

IEVADS	3
LIETOTIE SAĪSINĀJUMI	4
1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANA UN ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOSACĪJUMI.....	5
1.1. Teritorijas novietojums, īpašumpiederība un pašreizējā izmantošana.....	5
1.2. Vietas dabiskie apstākļi un vides stāvoklis	7
1.2.1. Teritorijas reljefs, ģeomorfoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi	7
1.2.2. Vides kvalitāte	8
<i>Trokšņa līmenis</i>	8
<i>Vides kvalitāti ietekmējošie objekti apkārtnes kontekstā</i>	9
<i>Dabas un kultūrvēsturiskās vērtības</i>	10
1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums	13
1.4. Transporta infrastruktūra.....	14
1.4.1. Ielu tīkls	14
1.4.2. Sabiedriskais transports	15
1.4.3. Gājēju un velo infrastruktūras pieejamība.....	17
1.5. Esošā inženiertehniskā apgāde	18
1.6. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi	18
2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS.....	19
2.1. Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam grozījumu nepieciešamības pamatojums.....	19
2.2. Lokālpārvaldības risinājuma priekšlikuma atbilstība pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai u.c. kritērijiem.....	20
3. LOKĀLPĀRVALDĪBAS RISINĀJUMA APRAKSTS	22
3.1. Teritorijas attīstības iecere, apbūves izvietojums, apstādījumu un publiskās ārtelpas risinājums, satiksmes organizācijas pamatprincipi	22
3.2. Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas apbūves parametri, aizsargjoslas un teritorijas izmantošana aprobežojumi	28
3.3. Jaunveidojamo zemes vienību veidošanas principi un adresācijas priekšlikumi	29
3.4. Sociālās infrastruktūras aprēķins	30
3.5. Inženierinfrastruktūras attīstība	31
3.6. Pamatprasības ugunsdrošībai	36
3.7. Lokālpārvaldības risinājumu ietekme un blakus esošajām teritorijām	37
4. LOKĀLPĀRVALDĪBAS ĪSTENOŠANA	37

IEVADS

Lokālpārvaldes izstrāde teritorijai Rīgā, Tumes ielā 25 (kad. apz. 0100 073 0601) un ietverot tai piegulošās ielas (kadastra apz. 0100 073 0020 un 0100 073 9001) (turpmāk tekstā – *Lokālpārvaldes izstrāde*), kopējā platība 1,86 ha, uzsākta, pamatojoties uz zemes vienības Tumes ielā 25 īpašnieka SIA “Bonava Latvija” (reģ.nr.40103947775) (turpmāk tekstā – *Attīstītājs*) ierosinājumu un Rīgas domes 19.06.2020. lēmumu Nr. 422 (prot. Nr. 19, 17. §) “Par zemesgabala Tumes ielā 25 lokālpārvaldes izstrādes kā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.–2018. gadam grozījumu izstrādes uzsākšanu”.

Lokālpārvaldes izstrādes mērķis: grozīt Rīgas teritorijas plānojumu attīstāmajā teritorijā, lai nodrošinātu priekšnoteikumus teritorijas ilgtspējīgai un tehniski ekonomiski pamatotai izmantošanai, attīstot daudzstāvu dzīvojamo apbūvi ar atļauto stāvu skaitu līdz 6 stāviem, tai atbilstošu infrastruktūras izveidi un teritorijas labiekārtošanu.

Lokālpārvaldes izstrādāts, ievērojot Teritorijas attīstības plānošanas likumā, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības, pamatojoties uz Rīgas pilsētas ilgtspējīgās attīstības stratēģiju 2030, ņemot vērā pašvaldības izsniegto darba uzdevumu un institūciju nosacījumus lokālpārvaldes izstrādei.

Lokālpārvaldes ietilpst:

- I daļa „**Paskaidrojuma raksts**”, kas ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu un teritorijas attīstības priekšnosacījumus, teritorijas attīstības mērķu un uzdevumu aprakstu;
- Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam grozījumu nepieciešamības pamatojumu un attīstības ieceres atbilstību Stratēģijai un tematisko plānojumu risinājumiem; lokālpārvaldes risinājumu un to īstenošanas aprakstu un pamatojumu;
- II daļa „**Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**”, ietver teritorijas atļautās izmantošanas veidus, izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus lokālpārvaldes noteiktajām funkcionālajām zonām, piekļuves, satiksmes organizācijas, vides pieejamības, labiekārtojuma, inženiertehniskā nodrošinājuma u.c. prasības, lokālpārvaldes īstenošanas kārtību;
- III daļa „**Grafiskā daļa**”, ņemot vērā lokālpārvaldes teritorijas mērogu, izstrādāta uz aktuāla topogrāfiskā plāna mērogā 1:500 materiāliem, LKS 92 sistēmā. Grafiskās daļas sastāvā sagatavotas kartes: “Teritorijas esošā izmantošana”, “Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, „Funkcionālais zonējums”, “Teritorijas apbūves un satiksmes organizācijas priekšlikums” (ietverot ielas šķērsprofilus), “Inženiertīklu plāns”, “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”. Kartes sagatavotas elektroniskā (dwg*/AutoCad failu) formātā, izdrukas noformētas mērogā M1: 1000 . *Inženiertehniskās apgādes principiālās shēmas apkārtnes kontekstā („Elektroapgāde”, „Ūdensapgāde”, „Sadzīves kanalizācija”, „Lietus kanalizācija”, „Gāzes apgāde”, „Siltumapgāde”, „Sakari”)* iekļautas Paskaidrojuma rakstā.
- IV daļa „**Pārskats par lokālpārvaldes izstrādi**”, ietver dokumentāciju, kas apliecina lokālpārvaldes izstrādes procedūras ievērošanu. *Lokālpārvaldes projekta (1.redakcija) sastāvā iekļauts pārskats par institūciju nosacījumi ievērošanu. Pārskati par institūciju atzinumiem un apspriešanas ietvaros saņemtajām atsauksmēm, publiskās apspriešanas sanāksmju protokoli u.tml. tiks attiecīgi pievienoti pēc publiskas apspriešanas noslēgšanās.*
- V daļa „**Pielikums (izpētes)**” ietvertas lokālpārvaldes izstrādes ietvaros veiktās izpētes un izvērtējumi (*skatīt sējumu V. daļa “Pielikumi (izpētes) 1.pielikums. “Telpiskā analīze”, 2. pielikums “Transporta plūsmu izpēte”, 3.pielikums “Koku inventarizācijā”.*

Lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanas posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām (VVD Lielrīgas RVP, Veselības inspekcija, Dabas aizsardzības pārvalde) par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma

(SIVN) nepieciešamību un 2020.gada 13.augustā saņemts kompetentās institūcijas - Vides pārraudzības valsts biroja (VPVB) lēmums Nr. 4-02/47 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu" (lēmums pievienots sējumā "Pārskats par lokālpārvaldības izstrādi", publiski pieejams <http://www.vpvb.gov.lv/lv/strategiskais-ivn/lemumi/?type=10&year=2020>).

Lokālpārvaldības sagatavoja SIA „Grupa93” /www.grupa93.lv/, pamatojoties uz noslēgto līgumu ar attīstāmās teritorijas īpašnieku - lokālpārvaldības ierosinātāju SIA “Bonava Latvija”, ciešā sadarbībā ar attīstītāja arhitektiem, inženieriem u.c. speciālistiem.

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

AS – akciju sabiedrība

LP- lokālpārvaldības

DU- lokālpārvaldības izstrādes darba uzdevums, kas izsniegts saskaņā ar Rīgas domes 19.06.2020. lēmumu Nr. 422 (prot. Nr. 19, 17. §) "Par zemesgabala Tumes ielā 25 lokālpārvaldības kā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.–2018. gadam grozījumu izstrādes uzsākšanu".

MK – Ministru kabinets

RD- Rīgas dome

RIAS 2030 - Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam

RTIAN- Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” ar grozījumiem (RD 18.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.5; RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

PII- pirmskolas izglītības iestāde

TP- transformatora punkts

VMD – Valsts mežu dienests

VVD – Valsts vides dienests

VI – Veselības inspekcija

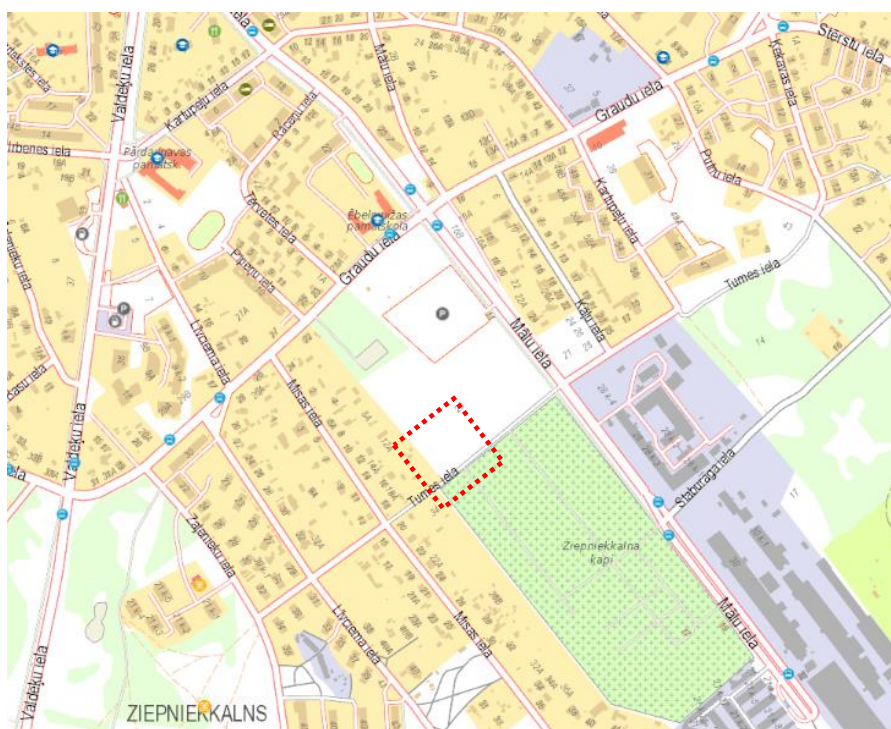
1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANA UN ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOSACĪJUMI

1.1. Teritorijas novietojums, īpašumpiederība un pašreizējā izmantošana



Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Rīgas pilsētas Ziepniekkalna apkaimē, kvartālā starp Tumes, Graudu un Mālu ielām. Attīstāmā teritorija – zemes vienība Tumes iela 25 (kad. apz. 0100 073 0601, platība 1,3 ha) ir privātipašums, kas pieder lokālpārplānojuma ierosinātajam - teritorijas īpašniekam un attīstītājam SIA “Bonava Latvija” saskaņā ar 2019.gada 11.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (reģistrēts Zemesgrāmatā (Rīgas pilsētas zemes grāmatu nodalījums Nr. 100000479404, ieraksts no 04.07.2019.).

1.attēls. Attīstāmās teritorijas novietojums Rīgas pilsētā



Piekļuve attīstāmajai zemes vienībai ir nodrošināta no Tumes ielas.

2.attēls. Attīstāmā teritorijas novietojums apkārtnes kontekstā.

Dienvidu un rietumu pusēs tā robežojas ar sarkanajās līnijās noteiktajām pašvaldības ielu teritorijām¹. Rietumu pusē, otrpus ielas teritorijai, atrodas Misas iela savrupmāju apbūve, dienvidu pusē otrpus Tumes ielai – Ziepniekkalna kapsētas

teritorija. Ziemeļu un austrumu pusēs teritorija robežojas ar neapbūvētām pašvaldības zemēm - zemes vienībām bez adreses, kad. apz. 0100 073 0173 un 0100 073 0370, kas, pamatojoties uz RD 14.12.2010. lēmumu Nr. 2327 “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo

¹ zemesgabali ar kadastra apzīmējumiem 0100 073 0020 un 0100 073 9001, kas piekrit pašvaldībai pamatojoties uz Rīgas domes 14.12.2010. lēmumu Nr. 2376 “Par pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana) izpildei nepieciešamo Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā esošo zemesgabalu piekritību Rīgas pilsētas pašvaldībai”

Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu saraksta Nr.6 apstiprināšanu un zemesgabalu piekritību un piederību”, ir iekļautas teritoriju skaitā, kas noteiktas kā *”attīstības teritorijas iedzīvotāju rekreācijai un dzīvesvides uzlabošanai, paredzot to publisku pieejamību un izmantošanu parka funkcijām t.sk. ekoloģisko, rekreācijas un pilsētas tēla veidošanas funkciju nodrošināšanai*². Zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 073 2007, atrodas Otrā pasaules kara nacistiskā terora upuru brāļu kapi.

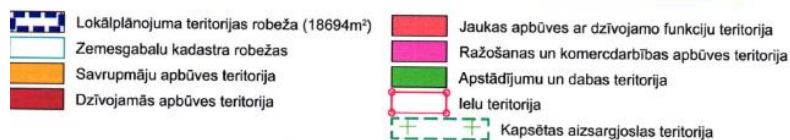


3.attēls. Attīstāmās teritorijas novietojums apkārtēju zemes vienību kontekstā (datu avots: www.kadastrs.lv)



Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu 2006. – 2018.g., teritorijā ir atļauta apbūve un izmantošana atbilstoši funkcionālās zonas “Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija” apbūves nosacījumiem, kurā daudzdzīvokļu namu apbūve ir atļauta.

4.attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas robežas saskaņā ar LP DU (izkadrējums no RTP grafiskās daļas kartes “Teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana”).



² RD Īpašuma departamenta sniegtā informācija LP izstrādei

1.2. Vietas dabiskie apstākļi un vides stāvoklis

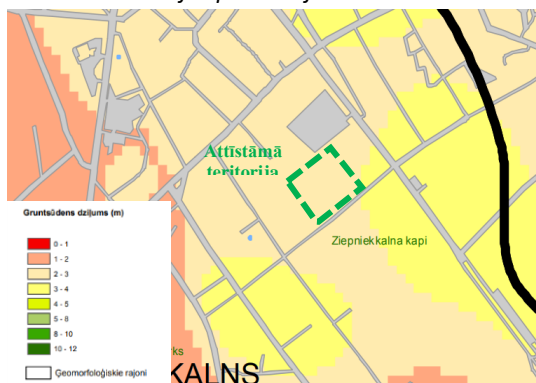
1.2.1. Teritorijas reljefs, ģeomorfoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi

Līdzšinējā laikā zemes vienība Tumes ielā 25 nav bijusi apbūvēta, izmantota ekstensīvi (pļava, daļēji aizaugusi ar kokiem un krūmiem³).

Lokālplānojuma robežās iekļautais Tumes ielas posms ir izbūvēts daļēji, caurbraucams, taču ar nepilnīgu ielas profilu (asfaltēta seguma brauktuve, bez gājēju un veloinfrastruktūras, bez apgaismojuma); rietumu pusē esošā ielas teritorija sarkanajā līnijā bez nosaukuma – neizbūvētā, ar šķembu segumu, kas faktiski tiek lietota vienīgi kā piebraucamais ceļš Misas ielas apbūves aizmugures fronteī. Attīstāmās zemes vienības reljefs ir salīdzinoši līdzens, reljefa virsmas atzīmes vidēji 12 m vjl. No inženierģeoloģisko apstākļu viedokļa lokālplānojuma teritorija atrodas 2. ģeomorfoloģiskajā rajonā – Pārdaugavas plakanajā līdzenumā⁴. Inženierģeoloģiskie apstākļi attīstāmajā teritorijā būvniecībai vērtējami kā labvēlīgi. To nosaka relatīvi biežais smilšu slānis, kas atrodas tieši zem augsnes kārtas.



5.attēls. Teritorijas pašreizējā izmantošana



Gruntsūdeņi ir piesaistīti dabīgo smilšu slāņkopai, tehnogēniem nogulumiem un ūdenspiesātinātu smilšu starpkārtnām saistītās gruntīs, to dziļums no zemes virsmas 0,2 – 3,6 m (absolūtās atzīmēs 1,40 – 10,40 m).

Ņemot vērā smilšaino grunšu pārsvaru ģeotehniskajā griezumā, gruntsūdeņu līmeņu sezonālās atšķirības nav izteiktas. Pēc Rīgas pilsētas gruntsūdens līmeņu kartes M 1:30000 datiem, gruntsūdeņu apstākļi lokālplānojuma teritorijā ir labvēlīgi teritorijas apbūvei (dziļums 2-3m).

6.attēls. Gruntsūdeņu dziļums attīstāmajā teritorijā.

³ 80.gadu otrajā pusē zemesgabālā ir bijis izstrādāts un saskaņots būvprojekts uzņēmuma "Dzintars" ārstnieciskā fizikultūras un sporta kompleksa izbūvei, veikta teritorijas inženierģeoloģiskā izpēte, kā arī uzsākta būvniecība, izbūvējot 2 ēku pamatus, transformatora ēku, siltumtrasi. Tālāka projekta īstenošana nav tikusi realizēta. Pašreizējais zemes īpašnieks un teritorijas attīstītājs SIA "Bonava Latvija" ietvaros ir nodrošinājis teritorijas apsekošanu un izpēti demontāžas projektam atbilstošā apjomā un detalizācijā un ir veikta teritorijas sakārtošana atbilstoši demontāžas projektam (materiāli pievienoti LP dokumentācijas sastāvā).

⁴ http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/02_geomorfologiskie_rajoni.jpg

1.2.2. Vides kvalitāte

Gaisa kvalitāte

Atbilstoši Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Vides pārvaldes mājas lapā pieejamajām aktuālajām gaisa piesārņojuma kartēm "Gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO₂) un daļiņām PM₁₀ zonējuma kartes"⁵ un tajās ietvertajai informācijai, lokālplānojuma teritorija atrodas:

- gaisa piesārņojuma III zonā attiecībā uz slāpekļa dioksīdu (NO₂) piesārņojumu – **vidējā gada koncentrācija ir mazāka par 32 µg/m³**;
- gaisa piesārņojuma III zonā attiecībā uz daļiņu (PM₁₀) piesārņojumu – **vidējā gada koncentrācija ir mazāka par 28 µg/m³**.

Ar šo ir secināms, ka gaisu piesārņojošo vielu koncentrācijas šajā teritorijā vērtējama kā zema - gaisa kvalitāte lokālplānojuma teritorijā atbilst MK 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” noteiktajām kvalitātes prasībām.



7.attēls. Gaisa piesārņojums ar slāpekļa dioksīdu (NO₂) zonējuma kartes (kreisajā pusē) 8.attēls. Gaisa piesārņojuma ar daļiņām PM₁₀ zonējuma kartes

Atbilstoši Rīgas domes 2019. gada 18. decembra saistošajiem noteikumiem Nr.97 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” gaisa piesārņojuma teritoriālajās zonās (6.3. punkts un 8.3. punkts) ir noteiktas prasības jaunu sadedzināšanas iekārtu izvēlei: NO₂ III un PM₁₀ III zonās, kurās ietilpst lokālplānojuma teritorija aizliegts būvēt vai ierīkot iekārtas, kas izmanto ogles siltumenerģijas ražošanai vai tehnoloģisko procesu nodrošināšanai⁶. Citi ierobežojumi attiecībā uz siltumapgādes veida izvēli iepriekšminētajos saistošajos noteikumos, kas būtu attiecināmi uz lokālplānojuma teritoriju, nav noteikti.

Trokšņa līmenis

Trokšņa vides kvalitātes normatīvi ir noteikti MK 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”. Uz lokālplānojuma teritoriju attiecināmie robežlielumi (*skat. 1.tabulā*).

Aktuālākā informācija par vides trokšņa izplatību ir pieejama 2015. gada Rīgas pilsētas vides trokšņa stratēģiskajā kartē, kas atjaunota atbilstoši MK 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” un 2015. gada 15. decembra Rīgas domes lēmumam Nr.3331.⁷

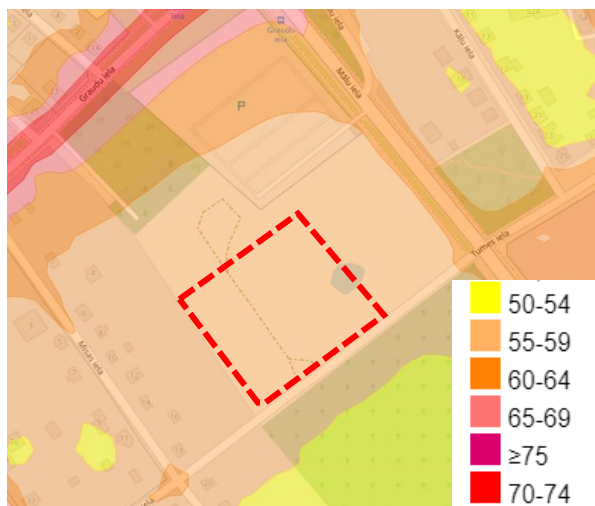
⁵ <https://mvd.riga.lv/uploads/piesarnojuma-kartes/index.html>

⁶ <https://likumi.lv/ta/id/311999-par-gaisa-piesarnojuma-teritorialo-zonejumu>

⁷ <https://mvd.riga.lv/nozares/vides-parvalde/vides-troksnis/>

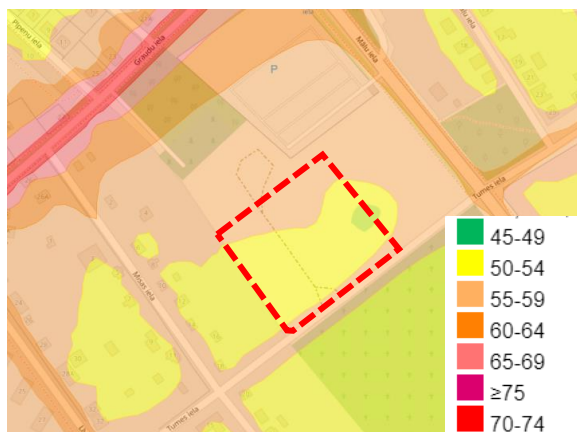
1. tabula. Vides trokšņa robežlielumi⁸

Apbūves teritorijas izmantošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi		
	L _{diena} (dB(A))	L _{vakars} (dB(A))	L _{nakts} (dB(A))
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	60	55	50
Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55

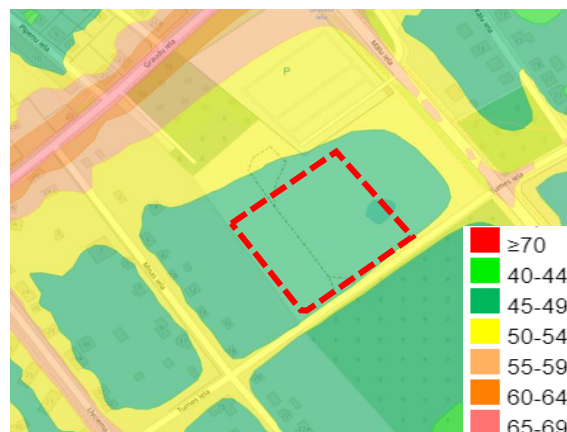


Atbilstoši Rīgas aglomerācijas stratēģiskajai trokšņa kartei, kopējo trokšņa avotu trokšņa līmeņa rādītāji L_{diena} lokālplānojuma teritorijā ir 55-59 dB(A), L_{vakars} 50-59 dB(A) un L_{nakts} 45-49 dB(A), kas atbilst MK noteikumos Nr.16 (2014.) noteiktajām prasībām jauktas apbūves teritorijai, kur L_{diena} robežlielums ir 65 dB(A) L_{vakars} un L_{nakts} robežlielumi ir 55 dB(A).

8. attēls. Visu trokšņu avotu karte. Diena



9. attēls. Visu trokšņu avotu karte. Vakars.



10. attēls. Visu trokšņu avotu karte. Nakts.

Ar šo ir secināms, ka attīstāmā teritorija atrodas salīdzinoši klusā vietā - rādītāji nepārsniedz MK 2014.gada 7.janvāra noteikumu Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldība kārtība" daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām noteiktos robežlielumus.

Vides kvalitāti ietekmējošie objekti apkārtnes kontekstā

Lokālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā neatrodas rūpniecisko avāriju risku objekti⁹ un paaugstinātas bīstamības objekti¹⁰, kas būtu uzskatāmi par būtiskiem vides kvalitāti ietekmējošiem faktoriem. No paaugstinātas bīstamības C kategorijas objektiem tuvākais objekts lokālplānojuma teritorijai ir AS "Viada Baltija" automātiskā degvielas/gāzes uzpildes stacija "Valdeķu" (Valdeķu iela 34), taču tā atrodas vairāk kā 500 metru attālumā no lokālplānojuma teritorijas un stacijas darbība

⁸ MK 2014. gada 7. janvāra noteikumi Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība", 2. pielikums

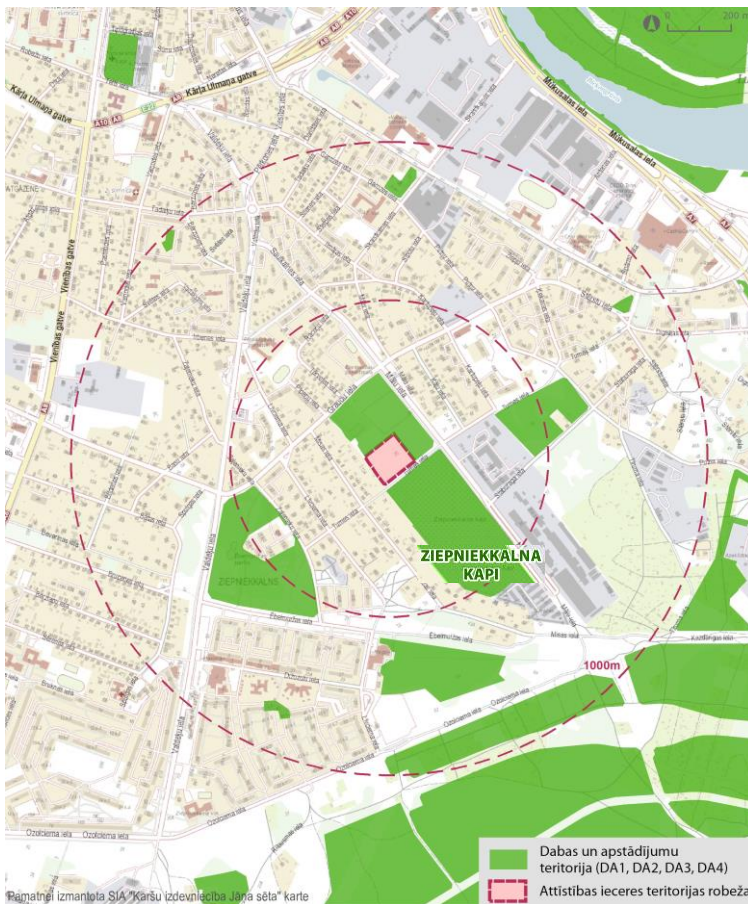
⁹ Ministru kabineta 2016. gada 1. marta noteikumi Nr. 131 "Rūpniecisko avāriju riska novērtēšanas kārtība un riska samazināšanas pasākumi", objektu saraksts - <http://www.vpvb.gov.lv/lv/avariju-risks/objektu-saraksts>

¹⁰ Ministru kabineta 2018. gada 11. septembra noteikumi Nr. 568 "Paaugstinātas bīstamības objektu saraksts"

attīstāmo teritoriju neietekmē. Saskaņā ar Valsts SIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” (LVĢMC) piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra informāciju, lokālpārplānojuma teritorijā un tās tiešā tuvumā neatrodas piesārņota vai potenciāli piesārņotas vietas. Tuvākā potenciāli piesārņota vieta Mālu ielā 28 (reģistrācijas numurs 01954/4298, bijusī "Latbithim" teritorija) - aptuveni 450 m attālumā. Ņemot vērā attālumu līdz lokālpārplānojuma teritorijai, kā arī tās kategoriju (potenciāli piesārņota vieta), tās ietekme uz attīstāmo teritoriju nav attiecināma.

Tuvākās ielas, pa kurām atļauta pārvietošanās kravas transportam ar pilnu masu virs piecām tonnām ir Ziepniekkalna iela jeb A7 autoceļš "Rīga—Bauska—Lietuvas robeža (Grenctāle)" vairāk kā ~1,4 km austrumu virzienā un Vienības gatve jeb A8 autoceļš "Rīga—Jelgava—Lietuvas robeža (Meitene)" ~1 km rietumu virzienā¹¹. Attiecīgi var secināt, ka kravas transporta kustība attīstāmās teritorijas vides kvalitāti neietekmē un neietekmēs.

Dabas un kultūrvēsturiskās vērtības



Ne lokālpārplānojuma teritorijā ne tās tiešā tuvumā neatrodas aizsargājamas vai bioloģiskajai daudzveidībai nozīmīgas teritorijas vai objekti (mikroliegumi, īpaši aizsargājamās teritorijas, t.sk. Latvijas NATURA2000 teritorijas, Eiropas Savienības nozīmes biotopi, īpaši aizsargājami biotopi vai sugu atradnes)¹².

VMD, veicot kamerālo pārbaudi par attīstāmo zemes vienību, apliecina, ka zemes vienībā nav kokaudžu, kas atbilstu Meža valsts reģistrā reģistrējamam mežam, kā arī Valsts zemes dienestā nav reģistrēta meža zeme¹³.

11.attēls. Dabas un apstādījumu teritorijas LP teritorijas apkārtnē

Lokālpārplānojuma teritorijā ir veikta koku inventarizācija (skat. sējumā "Pielikumi (izpētes)", 1.pielikums). Teritorijā nav konstatēti īpaši pašvaldības (RD SN Nr.154) līmenī

aizsargājami koki ne valsts (MK noteikumu Nr. 264), ne pašvaldības (RD SN Nr.154) līmenī noteiktajiem kritērijiem.

Lokālpārplānojuma teritorijas apkārtnē atrodas vairākas teritorijas, kas saskaņā gan ar spēkā esošo RTP, gan arī jauno izstrādes stadijā esošo RTP, ir iekļautas Dabas un apstādījumu teritoriju skaitā (skat. 11.attēlu), t.sk. tieši blakus esošās pašvaldībai piederošās zemes vienības starp attīstāmo teritoriju un Graudu un Mālu ielām, blakus esošie Ziepniekkalna kapi, ~500 m attālumā Ēbelmuižas parks. Pašvaldībai piederošās zemes vienības, kas atrodas tieši blakus attīstāmajai teritorijai tās ziemeļu un

¹¹ <http://www.rdsd.lv/kravas-transportam>

¹² dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" informācija

¹³ VMD nosacījumi LP izstrādei NR. VM5.7-7/594

rietumu pusē, pašreizējā situācijā nav labiekārtotas, bet ir paredzētas parka funkcijai, t.sk. ekoloģisko, rekreācijas un pilsētas tēla veidošanas funkciju nodrošināšanai¹⁴.

Lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas un to neskar valsts vai vietējās nozīmes aizsargājamo kultūras pieminekļu aizsargjoslas (aizsardzības zonas). Teritorija neatrodas un nerobežojas ar pašvaldības noteiktajām apbūves aizsardzības teritorijām.



Kultūrvēsturisko teritoriju tematiskajā plānojumā¹⁵ apzināto potenciālo arheoloģisko atradņu vietu skaitā ir atzīmēti II. Pasaules karā kritušo padomju karavīru apbedījumi - atrodas blakus, uz ZR no attīstāmās teritorijas.

12.a.attēls. Potenciālās arheoloģisko atradņu vietas un teritorijas LP teritorijas apkārtnē (izkadrējums no Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju tematiskajā plānojumā iekļautajai informācijai 4.pielikumam "Potenciālās arheoloģisko atradņu vietas un teritorijas")

- * Potenciālās arheoloģisko atradņu vietas
- Potenciālo arheoloģisko atradņu teritorijas
- Kapsētas

Saskaņā ar RD Īpašumu departamenta nosacījumiem LP izstrādei, "II. Pasaules kara nacistiskā terora upuru brāļu kapi" atrodas rezerves zemes fonda zemes vienībā bez adreses kad. apz 0100 073 2007, aptuveni 70 m attālumā uz ZR no attīstāmās zemes vienības. Starp Brāļu kapu teritoriju un attīstāmo zemes vienību atrodas cita pašvaldības zemes vienība ar kad. apz. 0100 073 0173.

Attīstāmās teritorijas īpašniekam un attīstītājs SIA "Bonava Latvija" līdzšinējā laikā ir apzinājis situāciju attīstāmajā zemes vienībā un ir konstatējams ka:

- 1) attīstāmajā teritorijā Tumes ielā 25 vēsturiski ir jau bijis izstrādāts un saskaņots būvprojekts uzņēmuma "Dzintars" ārstnieciskā fizikultūras un sporta kompleksa izbūvei, veikta teritorijas inženierģeoloģiskā izpēte (1987.g.), kā arī uzsākta būvniecība, izbūvējot 2 ēku pamatus, transformatora ēku, siltumtrasi. SIA "Bonava Latvija" 2019.g. ietvaros ir nodrošinājusi teritorijas apsekošanu un izpēti demontāžas projektam atbilstošā apjomā un detalizācijā un atbilstoši demontāžas projektam ir veikta teritorijas sakārtošana ;
- 2) papildus un plašākā, kā demontētā objekta kontūra, attīstāmajā teritorijai ir veikta ģeotehniskā piekšizpēte (SIA "Markkvartāla ģeotehniskais birojs", 2020.g. marts);
- 3) veikti teritorijas planēšanas u.c. ar teritorijas sakārtošanu saistītie darbi.

Iepriekšminētie dokumentu (vēsturisko projekta informācija, demontāžas projekta materiāli, fotofiksācijas, Būvvaldes 23.03.2020. izziņa Nr. BV-20-246-iz par būves neesamību, ģeotehniskā izpēte u.tml. pievienoti LP dokumentācijas sastāvā, 4.pielikumā).

Nevienā no iepriekšminētajiem gadījumiem nav konstatēti apbedījumi kā arī citi ar to saistītie apstākļi, kas ierobežotu tālākās plānotās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvprojektēšanas iespējas

Vienlaicīgi, respektējot arheoloģisko atradumu varbūtību, ievērojot piesardzība principu, turpmākajā būvprojektēšanas un būvdarbu veikšanas procesā lokālpārplānojuma teritorijā ir veicami papildus

¹⁴ Informācija no RD Īpašumu departamenta nosacījumiem LP izstrādei Nr. DI-20-409-dv no 13.07.2020

¹⁵ <https://www.rdpad.lv/rtp/tematiskie-planojumi-2/apstiprinatie/>

pasākumi - attiecīgās jomas speciālistu (arheologa un/vai biedrības "Brāļu kapu komiteja" pārstāvji) uzraudzība būvdarbu zemes rakšanas darbu stadijā un gadījumā, ja tiek konstatēti apbedījumi, nodrošinot to eshumāciju (pārrapbedīšanu) normatīvo aktu noteiktajā kārtībā (skat. nosacījumus LP TIAN sadaļā "Lokālpārplānojuma īstenošana").

Informācija par apbedījumiem blakus teritorijās attīstītājam ir zināma, turpmāko būvdarbu veikšanas gaitā tiks pievērsta nepieciešamā papildus uzmanība šim aspektam.

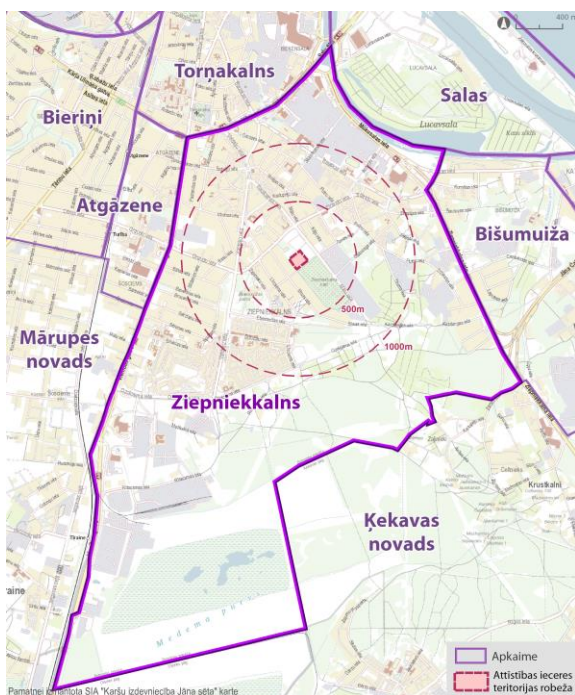
12.b.att. Attīstāmās teritorijas apkārtnes konteksts un veiktās izpētes attīstāmās teritorijas robežās



*potenciālās arheoloģisko atradņu vieta norādīta atbilstoši Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju tematiskajā plānojumā iekļautajai informācijai 4.pielikumā "Potenciālās arheoloģisko atradņu vietas un teritorijas"¹⁶

¹⁶ <https://www.rdpad.lv/rtp/tematiskie-planojumi-2/apstiprinatie/>

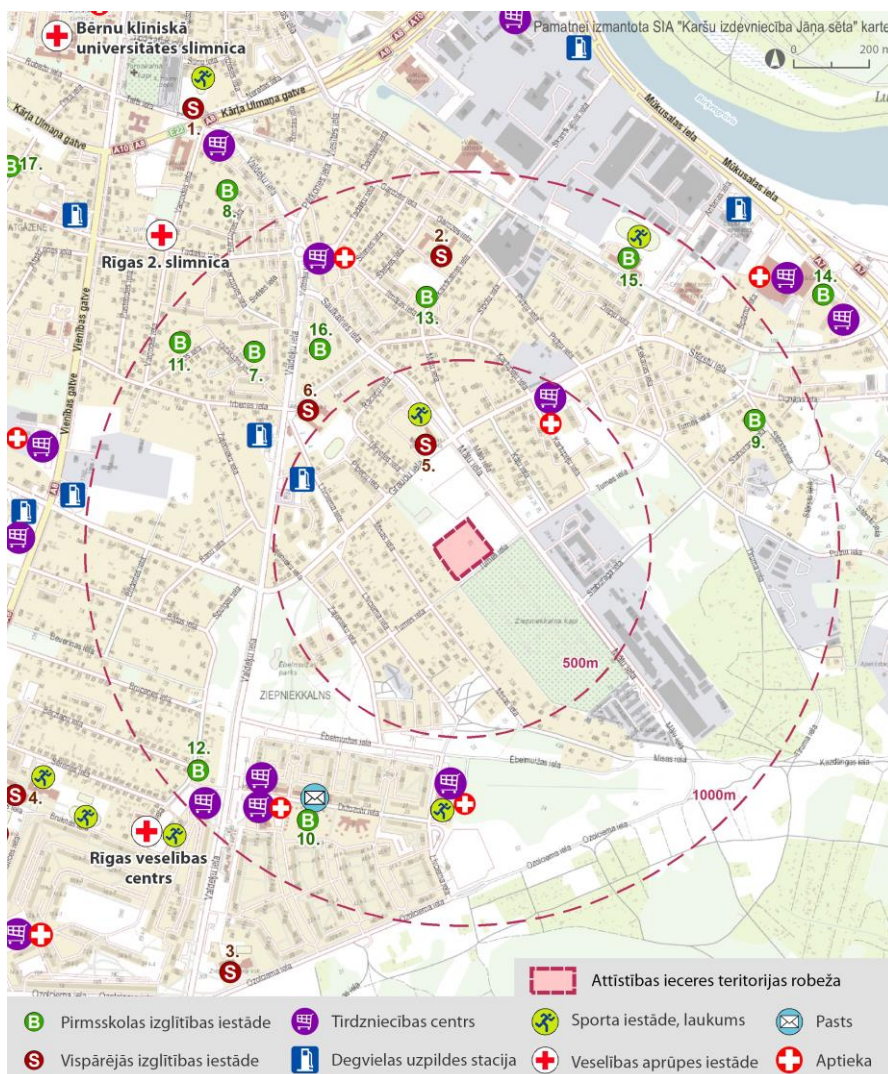
1.3. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums



Ziepniekkalna apkaimes robežās attīstāmā teritorija ģeogrāfiski atrodas apkaimes centrālajā daļā, savukārt attiecībā pret pakalpojumu centriem - perifērijas daļā, ņemot vērā, ka par apkaimes aktivitāšu un pakalpojumu centriem tiek uzskatītas Tadaļu/Valdeķu ielas krustojuma un Dižozolu ielas apkārtnes¹⁷.

13.attēls. Attīstāmās teritorijas novietojums apkaimes robežās

Attiecībā pret sociālās infrastruktūras objektu pieejamību, attīstāmās teritorijas apkārtnē vērtējama kā nodrošināta: kājām iešanas attālumā ir pieejami vairāki tirdzniecības centri (*Rimi, Maxima, Mego*), sporta infrastruktūras objekti, t.sk. Ziepniekkalna peldbaseins, RCB Bišumuižas filiālbibliotēka, pasts, pakomāti, veselības aprūpes iestādes (Rīgas2. slimnīca, Rīgas veselības centra filiāle "Ziepniekkalns"), kafējnīcas/restorāni.



14.attēls. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums attīstāmās teritorijas apkārtnē

~1km radiusā atrodas 10 pirmsskolas izglītības iestādes (t. sk. gan privātās, gan pašvaldības), 2 vispārējās izglītības iestādes: Rīgas Pārdaugavas pamatskola, Rīgas 47.vidusskola, kā arī viena speciālās izglītības iestāde - Rīgas Ēbelmuižas pamatskola. Citu tuvāko izglītības iestāžu izvēle: Rīgas Ziepniekkalna vidusskola, Rīgas 95. vidusskola, Rīgas 3. speciālā pamatskola.

1.4. Transporta infrastruktūra

1.4.1. Ielu tīkls



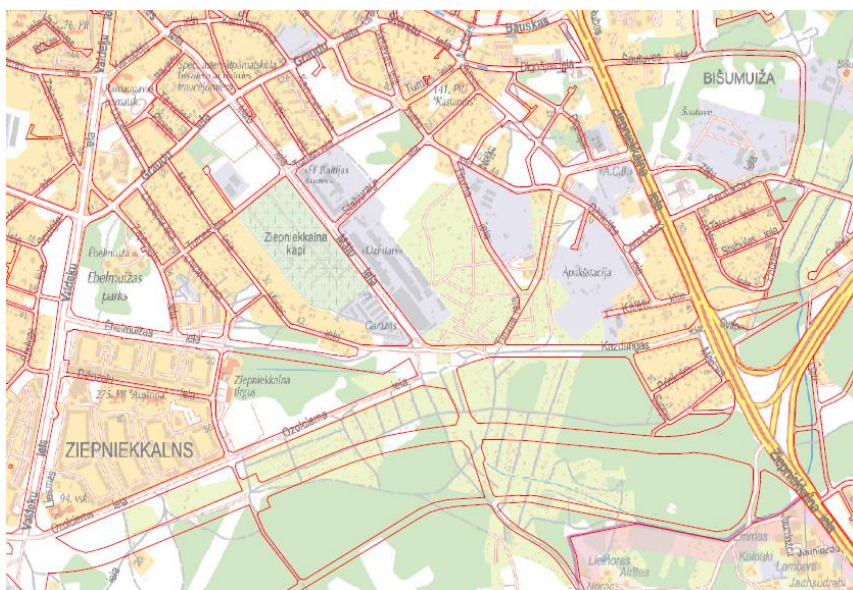
Attīstāmās teritorijas novietojumu attiecībā pret apkārtējo ielu tīklu un to kategorijām skatīt 15.attēlā.

15.attēls. Apkārtējo ielu tīkls un to kategorijas

	C kategorijas iela
	D kategorijas iela
	E kategorijas iela

Attīstāmajai zemes vienībai Tumes iela 25 piekļuve ir nodrošināma no E kategorijas ielas. E kategorijas ielas statuss un attālumi no citiem esošajiem pieslēgumiem neierobežo un nenosaka īpašus papildus nosacījumus pieslēguma iespējai no attīstāmās zemes vienības.

Plašākas apkārtnes kontekstā RTIAN paredzētais ielu tīkls ir nepilnīgs (skat. 16. attēlu) – ar sarkanajām līnijām ir noteiktas, taču dabā nav izbūvētas ielas saistībā ar Dienvidu tiltu kreisā krasta savienojumiem.



16.attēls. Esošo un plānoto ielu sarkano līniju tīkls apkārtnes kontekstā.

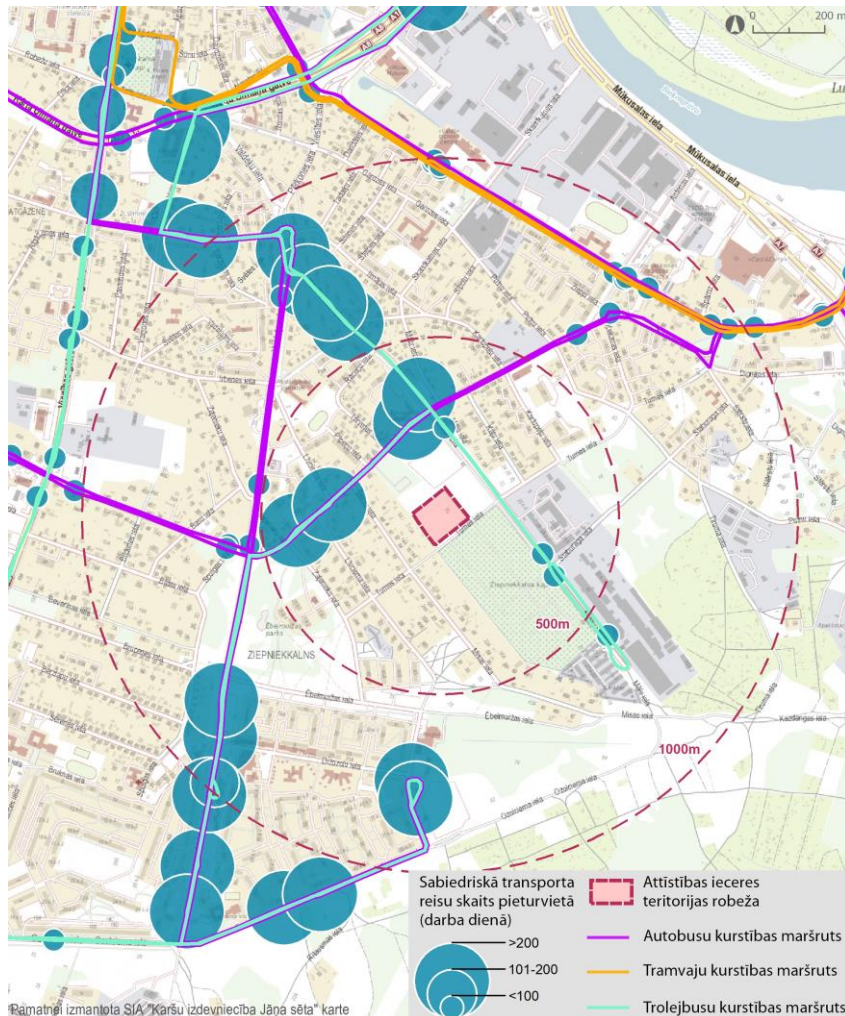
Attīstāmajai teritorijai tuvākie neizbūvētie ielu posmi, kas paredzēti Rīgas pilsētas plānošanas dokumentos: Dienvidu tilta 4.kārtas būvprojekta ietvaros paredzētā Jāņa Čakstes gatves izbūve no Vienības gatves līdz Valdeķu ielai¹⁸. To īstenojot līdztekus tiktu nodrošinātas iespējas arī Mālu ielas tālākā

savienojuma izbūvei, tādējādi pozitīvi ietekmējot gan attīstāmās teritorijas savienojamību ar citām pilsētas daļām, gan kopējo Ziepniekkalna apkaimes ielu tīkla situāciju. Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros veikta transporta plūsmu izpēte, apkopojot RDS D rīcībā esošos aktuālākos satiksmes intensitātes datus par attīstāmās teritorijas apkārtējām ielām/krustojumiem, kontekstā ar attīstāmajā teritorijā plānoto apbūves funkciju un apjomu Izpētes materiāli iekļauti "Pielikumi (izpētes)", 2.pielikumā. Ņemot vērā nelielo attīstības ieceres apjomu (174 dzīvokļi, ~130 autostāvvietas) prognozējama ietekme un transporta plūsmu intensitāti kvartālu iekļaujotajās ielās un krustojumos ir nebūtiska un neprasa īpašus papildus pasākumus, kā tas ir jau ir norādīts RD SD izsniegtajos Tehniskajos noteikumos (10.02.2020. Nr. DS-20-470 –nd) - Tumes ielas posma no Mālu

¹⁸ Rīgas domes Satiksmes departaments. Izstrādātie būvprojekti. Dienvidu tilta 4.kārta. www.rdsd.lv/projekti-v1/izstradatie-buvprojekti/dienvidu-tilta-4karta

ielas līdz attīstāmajai zemes vienībai sakārtošanu, nodrošinot brauktuves un ielas labiekārtojuma izbūvi atbilstoši E kategorijas ielas profilam.

1.4.2. Sabiedriskais transports



Lokālplānojuma teritorijas 300 - 500 m sasniegšanas rādiusā atrodas astoņas sabiedriskā transporta pieturvietas.

17.attēls. Sabiedriskā transporta veidi un kustības biežums LP teritorijas apkārtnē

Biežākā autobusu un trolejbusu kustība ir pieejama no pieturvietām Graudu ielā ("Graudu iela" un "Līvcieņa iela") un Saulkalnes ielās ("Saulkalnesiela"), nodrošinot tiešos savienojumus sekojošos virzienos :

- **4. maršruta trolejbuss "Ziepniekalns - Jugla"** - kursē līdz 11 reizēm maksimumstundās darba dienās un vidēji trīs reizes stundā nedēļas nogalē un brīvdienās;
- **19. maršruta trolejbuss "Ziepniekalns - Pētersalas iela"** - kursē 3 -5 reizes stundā darba dienās un vidēji trīs reizes nedēļas nogalē un brīvdienās.

Mālu ielā (pieturvietās "Mālu iela" un "Staburaga iela") 19. maršruta trolejbuss iegriežas līdz pieturai A/S "Dzintars" 1-2 reizes no rītapusēs un pēcpusdienās darba dienās un vienu reizi stundā nedēļas nogalē un brīvdienās.

- **60. maršruta autobuss "Ziepniekalns - Ķengarags"** - kursē divas reizes stundā darba dienās.

No Valdeķu ielas (mazāk kā 1 km attālumā) pieejams 333. mikroautobusa maršruts Centrs - Ziepniekkalns

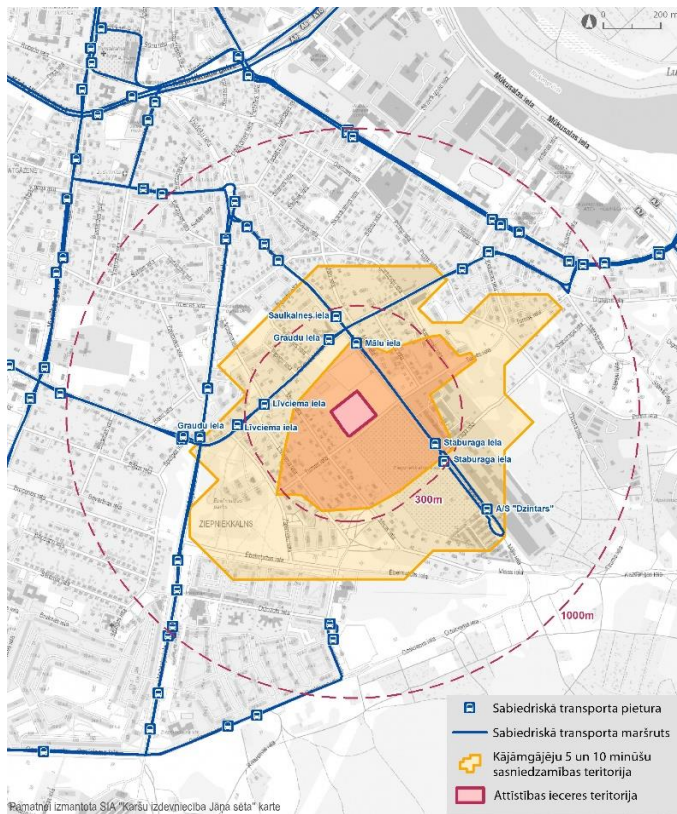
1 km sasniegšanas rādiusā ir pieejams sabiedriskais transports no pieturvietām Valdeķu ielā, nodrošinot savienojumus ar sekojošām Rīgas kreisā krasta teritorijām:

- 44. autobusa maršruts Zolitūde – Ziepniekkalns,
- 46. autobusa maršruts Zolitūde – Ziepniekkalns,
- 56. autobusa maršruts Daugavgrīva – Ziepniekkalns.

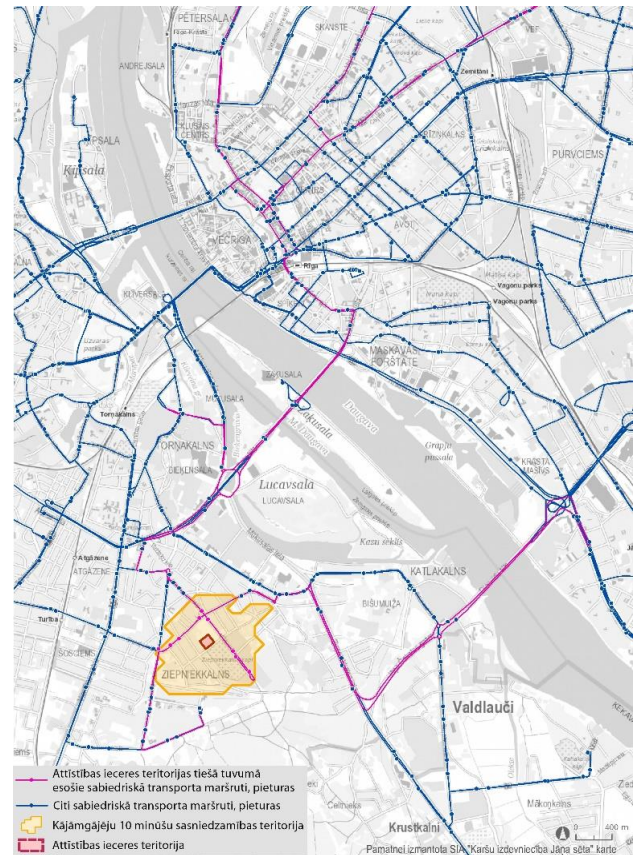
Citas iespējas nokļūšanas uz centru: 27.trolejbusa maršruts Ziepniekkalns - Centralā stacija – no galapunkta Līvcieņa/Dižozolu ielā.

Tuvākās tramvaja pieturvietas: 10.tramvaja maršruta " Centrāltirgus – Bišumuiža" pieturvietas Bauskas ielā

18.attēls. Sabiedriskā transporta pieejamība tuvas kājāmiešanas (10 min) attālumā¹⁹



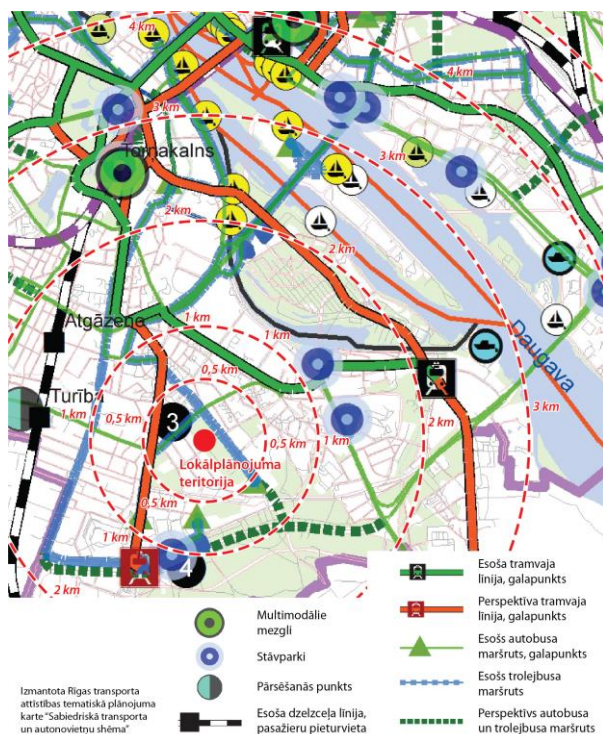
19.attēls. Sabiedriskā transporta maršrutu līnijas plašākas apkārtējās teritorijas kontekstā



20.attēls. Sabiedriskā transporta attīstība ilgtermiņā

Saskaņā ar Transporta attīstības tematiskajā plānojumā²⁰ iekļauto, sabiedriskā transporta pieejamības pilnveidojumi Ziepniekkalna apkaimē, tostarp 1 km sasniedzamības attālumā no attīstāmās teritorijas sagaidāmi:

- 1) saistībā ar iepriekšminēto Dienvidu tilta 4.kārtas būvprojekta ietvaros paredzēto Jāņa Čakstes gatves izbūvi no Vienības gatves līdz Valdeķu ielai²¹ - attiecīgi perspektīviem autobusu un trolejbusu maršrutu savienojumiem, tostarp Mālu ielas savienojumu ar tiem;
- 2) perspektīvās tramvaja līnijas izbūvi uz Ziepniekkalnu pa Valdeķu ielu.



3 Tramvaja līnijas novietojums savienumā Centrs-Ziepniekkalns. iespējama arī sabiedriskā transporta joslu izveide.

²⁰ <https://www.rdpad.lv/rtp/tematiskie-planojumi-2/apstiprinatie>

²¹ Rīgas domes Satiksmes departaments. Izstrādātie būvprojekti. Dienvidu tilta 4.kārta. www.rdsd.lv/projekti-v1/izstradatie-buvprojekti/dienvidu-tilta-4karta

1.4.3. Gājēju un velo infrastruktūras pieejamība

Pašreizējā situācijā attīstāmās teritorijas tuvumā nav izbūvētu veloceliņu vai velojoslu.



Saskaņā ar Transporta attīstības tematiskajā plānojumā²² iekļauto, velo infrastruktūras pilnveidojumi Ziepniekkalna apkaimē, tostarp 1 km sasniedzamības attālumā no attīstāmās teritorijas sagaidāmi:

- 1) veloinfrastruktūras izbūve Valdeķu ielā - savienojumā ar Vienības gatvi virzienā līdz LNB (realizācijas stadijā),
- 2) tālākie perspektīvie virzieni - izbūvējot Ozolciema un Kazdangas ielu savienojumu – pa šīm ielām un tālākie savienojumi pa Ziepniekkalna ielu, Čakstes gatvi, Bauskas ielu u.c. (skat. 21.attēlu).

21.attēls. Velo infrastruktūras attīstība LP teritorijas apkārtnē perspektīvā

Gājēju infrastruktūra Tumes ielā nav izbūvēta, apkārtējās ielās - fragmentēta. Skat. situācijas izklāstu 2.pielikumā "Transporta situācijas izpēte", priekšlikumus LP teritorijas apkārtnē - tālāk 3.1. sadaļā.

²² <https://www.rdpad.lv/rtp/tematiskie-planojumi-2/apstiprinatie>

1.5. Esošā inženiertehniskā apgāde

Esošo komunikāciju izvietojums lokālpārplānojuma teritorijā mēroga 1: 500 noteiktībā redzams grafiskās daļas sastāvā iekļautajā M 1: 500 topogrāfijas plānā, komunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas uzrādītas kartē "Teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi".

Teritoriju šķērsojošās komunikācijas tiek plānots pārkārtot – skat. shematiski tālāk 3. nodaļā "Lokālpārplānojuma risinājums", attīstības ieceres kontekstā M 1:1000 detalizācijā - grafiskās daļas kartē "Inženiertīklu plāns", plānotas komunikāciju izkārtojums Tumes ielas šķērsprofilā - grafiskās daļas kartē "Teritorijas attīstības un satiksmes organizācijas priekšlikums". *Konkrētie risinājumi izstrādājami būvprojektēšanas procesā.*

1.6. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Saskaņā ar RTIAN, detālpārplānojuma teritoriju neskar teritorijas izmantošanas aprobežojumi, kas ierobežotu teritorijas izmantošanas iespējas daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves attīstībai. Pašreizējie aprobežojumi attīstāmajā zemes vienībā ir saistīti ar inženierkomunikāciju tīklu ekspluatācijas aizsargjoslām (skat. grafiskās daļas karti "Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi"). Ņemot vērā, ka esošās komunikācijas tiks pārkārtotas (skat. grafiskās daļas karti "Inženiertīklu plāns"), attiecīgi likvidēsies un/vai pārkārtosies arī to aizsargjoslas.

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Ziepniekkalna kapsētas sanitārajā aizsargjoslā. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumā noteikto (35. panta 1. daļas 1. apakšpunkts) aizsargjoslā ap kapsētu: "aizliegts ierīkot jaunas dzeramā ūdens ņemšanas vietas, izņemot gadījumus, kad ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka kvalitatīvu dzeramo ūdeni var nodrošināt, ievērojot aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodiku".



22.attēls. Galvenās aizsargjoslas

Lokālpārplānojuma teritorijā plānots izmantot pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes sistēmai, kā arī izbūvēt visas citas plānotās apbūves programmas īstenošanai nepieciešamās komunikācijas.

Attiecībā uz attīstāmo teritoriju iekļaujošajām ielu

sarkanajām līnijām, plānotās attīstības ieceres īstenošanu tās neierobežo - ielu sarkanās līnijas tiek respektētas, lokālpārplānojuma ietvaros tās netiek plānots pārkārtot.

Lokālpārplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu²³. Teritorijā nav arī vietējās nozīmes ģeodēziskā tīkla punktu.

²³ Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras nosacījumi LP izstrādei (01.07.2020.,Nr.508/7/1-14)

2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

2.1. Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018.gadam grozījumu nepieciešamības pamatojums

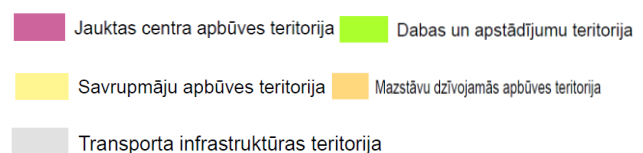
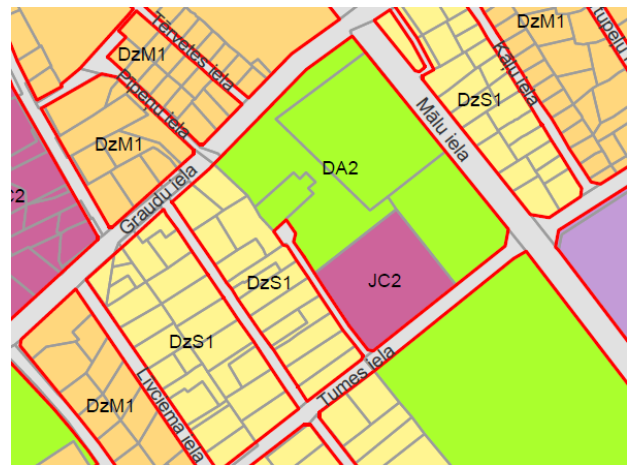
Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu 2006. – 2018.g., teritorijā ir atļauta apbūve un izmantošana atbilstoši funkcionālās zonas “Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija” apbūves nosacījumiem, kurā, tostarp, ir atļauta daudzdzīvokļu namu apbūve (skat. grafiskās daļas izkadrējumus 23.attēlā). Līdzšinējā laikā zemes vienība nav bijusi apbūvēta, izmantota ekstensīvi.

Saskaņā ar izstrādes stadijā esošā jaunā Rīgas teritorijas plānojuma redakciju (2.0.) (skat. grafiskās daļas izkadrējumu 24.attēlā), attīstāmajā teritorijā ir pārmantots līdzšinējais atļauto izmantošanas veidu spektrs, bet atļautais maksimālais apbūves stāvu skaits ir paaugstināts no līdzšinējiem 3 stāviem uz 6 stāviem.



Attīstības ieceres teritorijas robeža

23.attēls. Funkcionālais zonējums attīstāmajā teritorijā un tās apkārtnē saskaņā ar spēkā esošo RTP grafiskās daļas karti “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”



24. attēls. Funkcionālais zonējums attīstāmajā teritorijā un tās apkārtnē saskaņā ar izstrādes stadijā esošā jaunā RTP redakciju (2.0). Atļautais stāvu skaits JC2 funkcionālajā zonā - 6 stāvi

https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_12016

Ņemot vērā teritorijas ģeogrāfisko novietojumu, nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences, piedāvājumu/pieprasījumu mājokļu segmentā Rīgā, ir secināms, ka ekonomiski pamatotākais nekustamā īpašuma Tumes iela 25 izmantošanas veids ir daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Ņemot vērā zemes vienības platību, apkārtnes kontekstu u.c. faktorus, attīstības iecere paredz divu daudzstāvu dzīvojamo māju būvobjektu īstenošanu (kopējais dzīvokļu skaits ~ 170 dzīvokļi), attiecīgi paredzot esošās zemes vienības sadali 2 zemēs vienībās, nodrošinot funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas, teritorijas labiekārtojumu u.tml. (skat. tālāk attīstības ieceres izklāstu).

Ņemot vērā līdzšinējās iestrādes jaunā Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma izstrādē – apspriestajā redakcijā (2.0) iekļauto zonējumu, atļauto apbūves stāvu skaitu u.c. apbūves parametrus var secināt, ka plānotā attīstības iecere Tumes ielā 25 nav pretrunā ar Rīgas pilsētas departamentu, institūciju un sabiedrības skatījumu attiecībā uz šīs teritorijas turpmākās izmantošanas un apbūves iespējām. Dīvēl jaunā teritorijas plānojuma izstrāde nav noslēgusies un tā spēkā stāšanās un īstenošanas iespēju uzsākšana nav prognozējama. Pastāvot šiem apstākļiem, iecerēto būvprojektēšanas procesu

(sagatavota apbūves iecere, saņemti institūciju tehniskie noteikumi) Tumes ielā 25 attīstītājam nav bijis iespējams uzsākt, radot dīkstāvi nekustamā īpašuma paredzētajā izmantošanā un faktiskus zaudējumus gan attīstītājam, gan sabiedrībai. Izvērtējot plānošanas procesu alternatīvas, problēmas risināšanai zemes īr ierosinājis šī lokālpārplānojuma izstrādi, ieguldot privātos līdzekļus, lai operatīvi un salīdzinoši pārskatāmā laika periodā nodrošinātu nepieciešamo plānošanas procesu, ietverot lokālpārplānojuma izstrādi, publisko apspriešanu un saskaņošanu institūcijās, tādējādi nodrošinot nepieciešamos priekšnoteikumus – tiesisko ietvaru būvprojektēšanas uzsākšanai Tumes ielā 25. Lokālpārplānojuma procesa virzība, novēršot birokrātiskos šķēršļus, ir īpaši būtiska pašreizējo, Covid 19 pandēmijas radīto apstākļu graujošās ietekmes uz uzņēmējdarbību un valsts kopējo ekonomiku faktora pēc.

2.2. Lokālpārplānojuma risinājuma priekšlikuma atbilstība pašvaldības ilgtermiņīgās attīstības stratēģijai u.c. kritērijiem

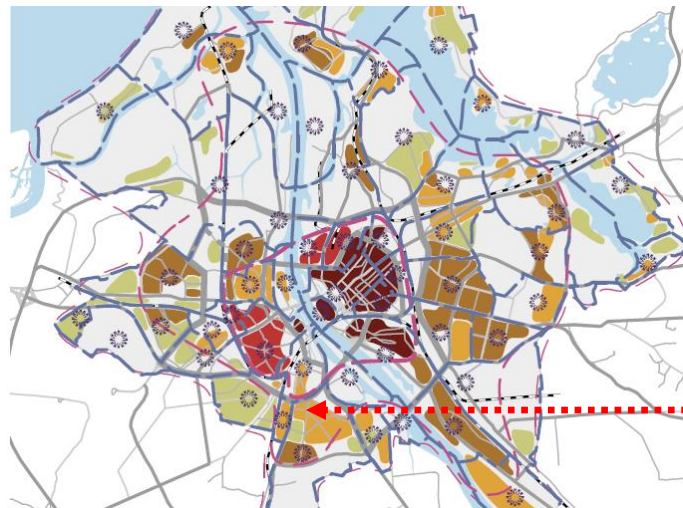
Lokālpārplānojuma ierosinājums **atbilst Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijai (IAS 2030), teritorijas plānojuma vadlīnijām “:**

- atbilst Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma kopējam mērķi „*veicināt ilgtermiņīgu un līdzsvarotu pilsētvides attīstību, sabalansējot īpašuma tiesību aprobežojumus un privātpersonu un sabiedrības intereses ar pilsētas ekonomiskās attīstības interesēm*”;
- atbilst IAS 2030 noteiktajām stratēģiskajām pamatnostādņēm pilsētvides attīstībai, sekmējot ilgtermiņa stratēģiska mērķa “*Ērta, droša, iedzīvotājiem patīkama pilsētvide (IM3)*” un ar to saistītā rīcības virzienā “*Kvalitatīva dzīves vide un mājoklis*” īstenošanu’;
- atbilst IAS 20130 telpiskajā perspektīvā definētajām vadlīnijām, sekmējot to īstenošanu, t.sk.: “*(246) Jāpanāk, ka mājokļu nodrošinājums atbilst attīstītāko valstu standartam – katras mājsaimniecības rīcībā ir atsevišķs, ar mūsdienu labierīcībām apgādāts un iedzīvotāju maksātspējai atbilstošs mājoklis. Tostarp mājokļu tirgū jābūt piedāvājumam, kas apmierina dažādu iedzīvotāju grupu, piemēram, ģimeņu ar maziem bērniem, vecāku cilvēku un cilvēku ar īpašām vajadzībām, speciālās prasības*”;
- saskaņā ar Telpiskās attīstības perspektīvai un Apdzīvojuma struktūras attīstības vadlīnijām, lokālpārplānojuma teritorija atrodas atbilstīgā pilsētas struktūras daļā: *Priekšpilsētas teritorijā, vienā no Revitalizējamajām dzīvojamajām apkaimēm ar Jauktu mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamo apbūvi.*



25. att. Izkadrējums no Rīgas IAS 2030 "Rīgas pilsētas struktūrplāns"

Revitalizējamās dzīvojamās apkaimes



26.att. Izkadrējums no RIAS 2030 "Apdzīvotuma struktūras attīstības vadlīnijas"

Jaukta mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamā apbūve

Lokālplānojuma risinājums priekšlikums nav pretrunā un atbilst LR normatīvajiem tiesību aktiem²⁴, t.sk. atbilst Teritorijas attīstības plānošanas likumā un citos plānošanas dokumentos noteiktajiem principiem.

- iekļaujas Ziepniekalna apkaimei raksturīgajā apbūves un izmantošanas struktūrā,
- nepasliktina un neskar īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objektus,
- nepasliktina un neskar kultūrvēsturiskos objektus, aizsargājamus kultūras pieminekļus vai kultūrvēsturiskās teritorijas,
- uzlabos apkārtnes pilsētvides kvalitāti, nodrošinot ekstensīvi izmantotas teritorijas efektīvu izmantošanu jaunas dzīvojamās apbūves attīstībai,
- neradīs tāda rakstura papildus noslodzi uz publisko infrastruktūru, kā rezultātā būtu nepieciešama esošās publiskās infrastruktūras pārbūve, kas būtiski ietekmētu pašvaldības budžetu; attīstības ieceres īstenošana nav atkarīga no pašvaldības ieguldījumiem satiksmes infrastruktūras ielu tīklu attīstībā.

²⁴ Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.p-ta 2.daļa: (2) ...Pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokālplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju; 2014.gada 14.oktobra MK noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", 3.4. sadaļa, 75., 76.p-ti, 6.sadaļa.

3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

3.1. Teritorijas attīstības iecere, apbūves izvietojums, apstādījumu un publiskās ārtelpas risinājums, satiksmes organizācijas pamatprincipi

Attīstāmās teritorijas apbūves iecere paredz 1,4 ha teritorijā izbūvēt daudzstāvu dzīvojamu apbūvi - divas 5 - 6 stāvu dzīvojamās ēkas (kopējais dzīvokļu skaits ~170), kas izvietotas katra uz sava nākotnē atdalāma neatkarīga zemes gabala, bet darbosies kā funkcionālie vienoti divu dzīvojamo ēku komplekss.

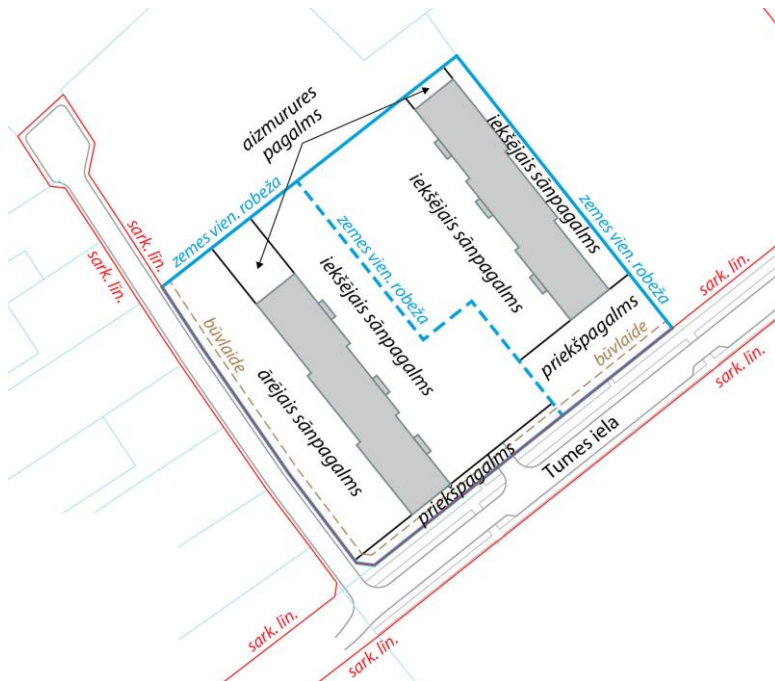


Ēkas plānots izvietot tā, lai racionāli izmantotu esošo zemesgabalu – apbūvi veidojot 6 stāvos, ir iespēja neapbūvēt teritoriju masīvi, nodrošināt nepieciešamo atkāpi no savrupmāju apbūves teritorijas, iegūstot gan pietiekamu vietu transportlīdzekļu novietnēm, gan brīvajai teritorijai ar apzaļumotu centrālo zonu teritorijas iekškvartālā ar dažāda vecuma grupām paredzētām rekreācijas un atpūtas zonām un labiekārtojumu. Apbūves plānojumā pievērsta uzmanību pasākumiem ārtelpas labiekārtošanai un apzaļumošanai, tostarp paredzot norobežojošo stādījumus, funkcionāli vienotu rekreācijas telpu iekškvartālā, pārdomātu autostāvvietu izvietojumu.

27.attēls. Teritorijas apbūves un apstādījumu koncepcija
(principālais risinājums LP izstrādes uzsākšanas posmā)
(SIA "Bonava Latvija" arhitektu grupa)

Apbūves izvietojuma pamatprincipi, pagalmi

Ēku apjomus plānots izvietot, ņemot vērā zemes gabala konfigurāciju attiecībā pret debess pusēm, lai nodrošinātu maksimāli labu un vienlīdzīgu izgaismojumu visos plānotajos dzīvokļos - ar gala fasādēm pret Tumes ielu.



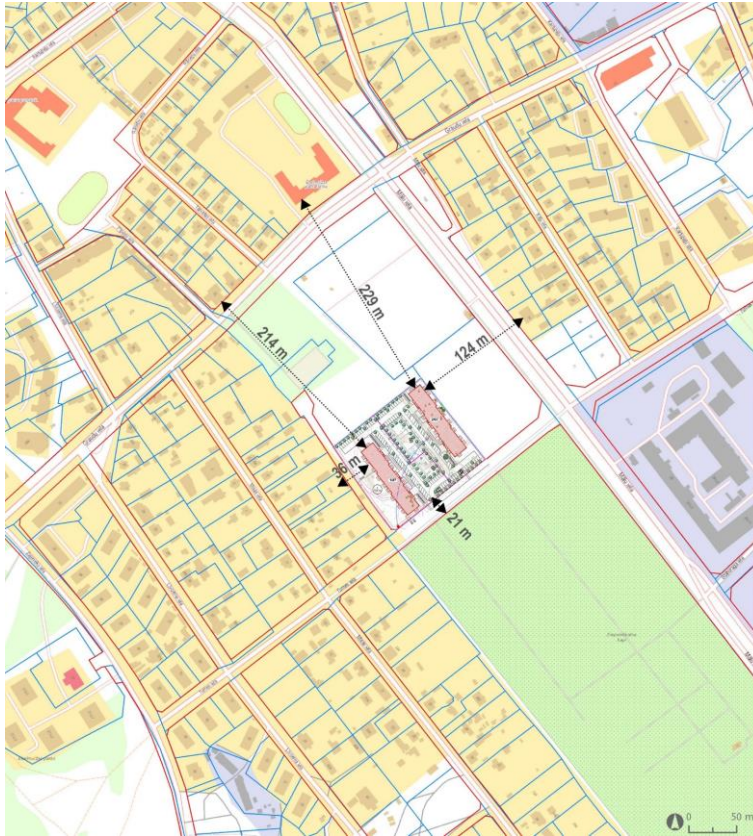
28.attēls. Pagalmu princips

Priekšpagalmi (i) noteikti pret Tumes ielu, ņemot vērā izstrādes stadijā esošā jaunā Rīgas teritorijas plānojumā 2.0. redakcijā iekļauto pamatprincipu:

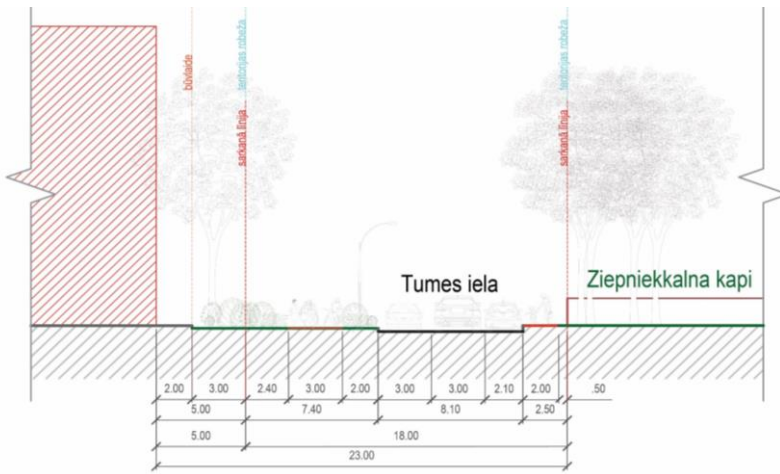
270. *Gadījumos, kad zemes vienība robežojas ar vairākām ielām, priekšpagalmu veido, ievērojot šādus principus:...*

270.3. *ja kvartālā nav iedibinātas priekšpagalmu organizācijas un skaidru pilsēt būvnieciskās situācijas diktētu parametru priekšpagalma izkārtojumam, priekšpagalmu veido pret ielu vai laukumu, no kuras nodrošināta piekļūšana zemes vienībai un apbūvei tajā”.*

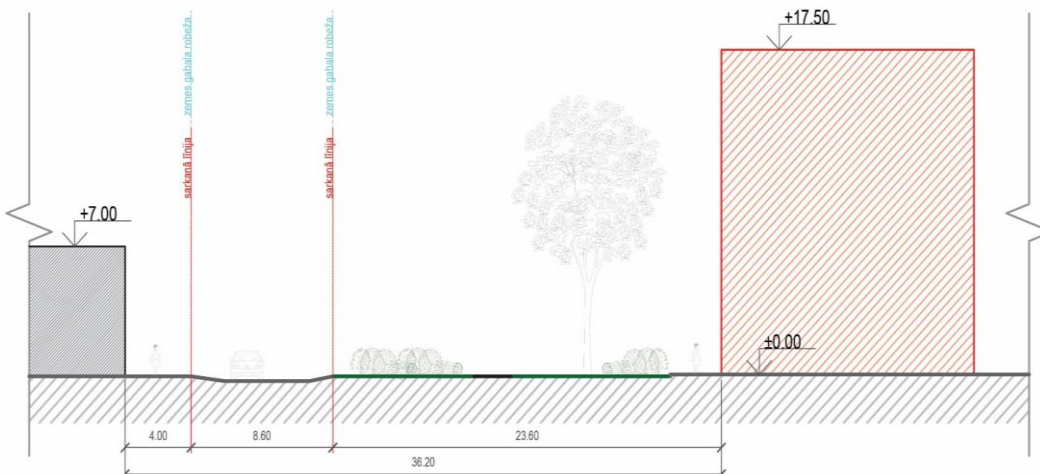
LP noteiktās būvlaides un apbūves līniju pamatojumu – skat. tālāk 3.2. sadaļā “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.



29.attēls.
Plānotās apbūves izvietojums
apkārtējās apbūves kontekstā.



30. attēls.
Griezums - plānotās apbūves
novietojum attiecībā pret
kapsētas teritoriju



31.attēls.
Griezums –
plānotās
apbūves
novietojums
attiecībā pret
savrupmāju
apbūves
teritoriju

Publiskā ārtelpa

Lokālplānojums nosaka integrētas publiskās ārtelpas izveides priekšnosacījumus. Atsevišķu šī lokālplānojuma teritorijas daļu - jaunveidojamo zemes vienību apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu plānots veidot savstarpēji saistītu un kompozicionāli saskanīgu. Pagalmus plānots labiekārtot kā integrētu ārtelpu, ierīkojot zālienus, ziemciešu, košumkrūmu un koku stādījumus un labiekārtojumu iedzīvotāju atpūtai. Autostāvvietas (kopējai stāvvietu skaits ~130 (t.i. vidēji 0,7/1 dzīvokli) plānots izvietot galvenokārt iekšpagalmā un aizmugures pagalmā, līdz 30% arī priekšpagalmā²⁵ (teritorijas daļā gar Tumes ielu), atbilstoši labiekārtojot, tostarp ar koku stādījumu "salām". Iekškvartālā plānots nodrošinot visas mūsdienām atbilstošās vides pieejamības prasības. Iekškvartāla piebraucamajam ceļam, autostāvvietām un gājēju zonā plānots funkcijai un slodzēm atbilstoši iesegumi.

Teritoriju ir atļauts nožogot vienīgi pa ārējo zemes vienības perimetru (t.i. pa ielas sarkano līniju R un D pusē, pa zemes gabal robežu Z un A pusē), starp jaunveidojamajām zemes vienībām iekškvartālā nožogojums netiek paredzēts. Risinājumu izvērtē un precizē būvprojektā.

Līdzšinējā laikā teritorijā nav bijusi speciāli veidota apstādījumu struktūra. Teritorijā nav konstatēti aizsargājami koki. Esošie koki, iespēju robežās tiek plānoti ieintegrēt jaunajā apstādījumu struktūrā, izcērtamos kokus (skat. kartē "Izcērtamie koki") aizstājot ar kvalitatīvākām koku un košumkrūmu sugām, veidojot jaunu un kvalitatīvu apstādījumu struktūru saskaņā ar plānoto apbūves un apstādījumu koncepciju. Izcērtamie koki papildus precizējami un detalizēti izvērtējami būvprojektēšanas stadijā.



32.attēls. Attīstības ieceres vizualizācija (skats. no Mālu/Tumes ielas krustojuma)



33.attēls. Attīstības ieceres vizualizācija (skats. No Tumes ielas, no Mīsas ielas puses)

²⁵ atļautais autostāvvietu izvietojuma princips atbilstoši jaunā RTP 2.0. redakcijas risinājumam



34.attēls. Attīstības ieceres vizualizācija (skats. no putna lidojuma D- Z virzienā).

Ēku fasāžu u.c. arhitektoniskos risinājumus, teritorijas apstādījumu un labiekārtojuma risinājumu konkrētā būvprojektā.

Satiksmes organizācija

Transporta organizācijas risinājums (skatīt grafiskās daļas karti “Teritorijas attīstības un satiksmes organizācijas priekšlikums”) paredz piekļuvi teritorijai organizēt no Tumes ielas. Līdzšinējais ielu sarkano līniju platums ir pietiekams - lokālpārplānojumā tās tiek respektētas bez grozīšanas. Tumes ielas posms no Mālu ielas līdz attīstāmajai teritorijai un gar tās fronti tiek plānots pārbūvēt, nodrošinot E kategorijas ielai atbilstīgu ielas telpas labiekārtojumu. Risinājuma izstrādei ir saņemti un spēkā esoši RD SD Tehniskie noteikumi (10.02.2020. Nr. DS-20-470 –nd).

Auto novietnes pie plānotajām daudzdzīvokļu mājām tiks projektētas atbilstoši RTIAN, kā arī LVS prasībām. Autostāvvietu izvietojuma principiālais risinājums redzams attīstības ieceres grafiskajā attēlojumā, precizējams būvprojektā. Lokālpārplānojumā iekļauta spēkā esošais RTIAN prasība, kas nosaka dzīvojamās apbūves teritorijās izvēles iespēju nodrošināt 1 autostāvvietu uz 1-2 dzīvokļiem. Īstenojot lokālpārplānojumu atbilstoši iepriekšminētajai attīstības iecerei, paredzēts autostāvvietu nodrošinājums 07/1 dzīvokli, kas balstās uz sekojošu pamatojumu:

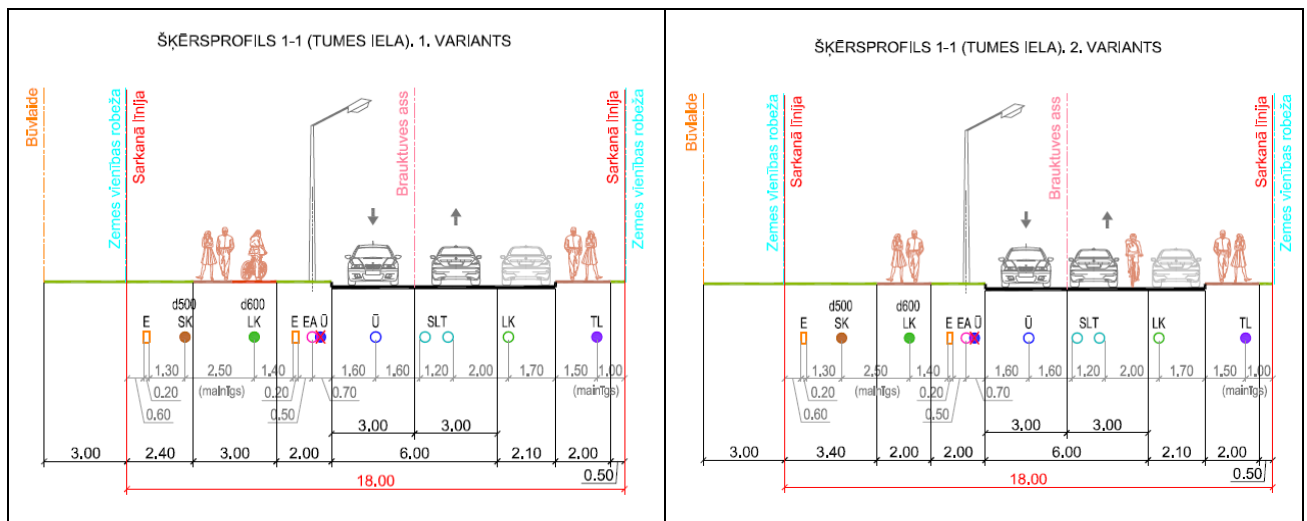
- 1) atbilst attīstāmās teritorijas novietojumam attiecībā pret sabiedriskā transporta pieturvietām gan attāluma (300m radiusā no attīstāmās teritorijas) gan optimālā kājāmiešanas sasniedzamības attālumā (10 min);
- 2) ar pamatots ar plānoto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu tipoloģiju (dzīvokļi “pieejamā mājokļa” segmentā ar īpatsvaru uz kompaktiem 1,5 – 2 istabu dzīvokļiem, attiecīgo mājāsaimniecību spektru (1 - 4 personu mājāsaimniecības), attīstītāja SIA “Bonava Latvija” līdzšinējā laikā uzkrāto pieredzi līdzīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektu īstenošanā, faktisko autostāvvietu pieprasījumu dzīvokļu īpašumu pircējiem. Papildus normatīvi noteiktajam, SIA “Bonava Latvija” projektos tiek pievērsta uzmanība drošu velonovietņu papildus skaita nodrošināšanai, kas tiek plānots arī Tumes iela 25 projektā;
- 3) Attīstības iecerē plānotais autostāvvietu nodrošinājums atbilst Rīgas pilsētas stratēģiskajām nostādnēm attiecībā uz privātā auto lietošanu un mobilitātes virzību pilsētvidē, tostarp mūsdienu tendencēm privātā auto lietošanas nepieciešamībā, ņemot vērā alternatīvo iespēju attīstību (koplietošanas auto, mikromobilitātes pārvietošanas līdzekļu pieejamība utml.). LP saistoši (LP TIAN, 6.p-ts) tiek noteikts autostāvvietu nodrošinājuma robežas no - līdz, bet konkrēto autostāvvietu skaitu nosaka būves būvprojektā.

Galvenais autotransporta plūsmas virziens no attīstāmās teritorijas, ņemot vērā pašreizējo ielu tīklu Ziepniekkalna apkaimē, tostarp Mālu un Kazdangas ielu u.c. savienojumu neesamību Dienvidu tilta virzienā, prognozējams no attīstāmās teritorijas uz Mālu ielu, tālāk iespējams

līdzvērtīgi sadaloties pa Graudu un Saulkalnes ielām, salīdzinoši neliels īpatsvars - pa Tumes ielu – virzienā uz Zaļenieku un Ēbeļmuižas ielām.

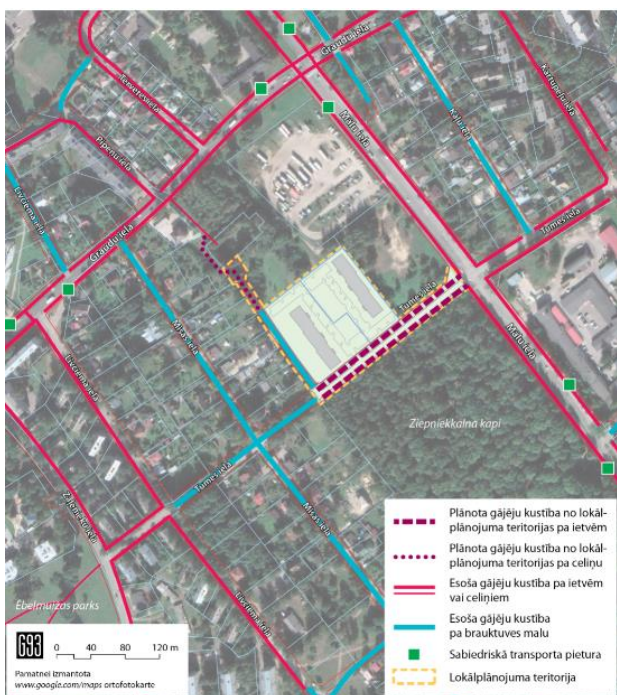
Autotransporta, gājēju un velo infrastruktūru principiālo risinājumu lokālpārplānojuma teritorijā skat. grafiskās daļas kartē “Teritorijas attīstības un transporta organizācijas priekšlikumus” un tajā iekļautajos pievienotajos šķērsprofilos, precizējams būvprojektā risinājumā. Risinājuma priekšlikums sniegts, ņemot plānotās satiksmes plūsmas (skat. Transporta plūsmu izpēti) un Rīgas teritorijas plānojumā noteikto ielu sarkano līniju platumu un ielas kategoriju (Tumes iela – E kategorijas iela, 18m platums, beznosaukuma strupceļa iela – 8,5 m starp ielas sarkanajām līnijām), secinot, ka 18m sarkano līniju koridors nodrošina gan nepieciešamo komunikāciju izbūves iespējas normatīvo savstarpējos attālumos, gan ielas kategorijai atbilstošas satiksmes infrastruktūras izbūves iespējas drošai auto, gājēju un velo kustībai.

Vadoties no spēkā esošajā RTP iekļautajiem paraugšķērsprofiliem E kategorijas ielām, LP sastāvā sagatavoti 2 šķērsprofilu variantu priekšlikumi, abos variantos paredzot iespēju auto satiksmei abos virzienos, ielas apgaismoju, īslaicīgas autostāvvietas kapsētas pusē (ņemot vērā, ka Tumes iela LP teritorijas robežās kalpo arī piekļuvei publiska objekta – Ziepniekkalna kapsētas teritorijai), 1.variantā gājēju ietvi apvienotu ar veloceliņu (t.i. velo nodalīti no auto, lai šajā ielas posmā velo kustība netraucētu auto kustībai kapsētas apmeklētājiem), 2.variantā - velo kustību organizējot apvienoti ar auto kustību, kombinējot, piemēram, ar tādiem satiksmi nomierinošiem pasākumiem visas Tumes ielas garumā, kā ātruma ierobežošana atbilstoši “Dzīvojamā zona” satiksmes noteikumiem, “guļošie policisti” vai tml. Risinājums konkretizējams būvprojektā.



35., 36.attēli. Tumes ielas principiālā šķērsprofila varianti LP teritorijā iekļautajam ielas posmam

Izvērtējot Tumes ielas infrastruktūras nodrošinājumu tālākajā ielas posmā, secināms, ka visas ielas garumā RTP ir noteikts vienāds 18 m sarkano līniju koridors un viena ielas kategorija (E), bet ielas labiekārtojums ir atšķirīgs. Labiekārtojuma uzlabošana Tumes ielā ārpus LP teritorijas, kā arī lokālpārplānojuma teritorijā iekļautās strupceļa ielas labiekārtošana (ņemot vērā, ka tās nepieciešamība prioritāri ir pašvaldības zemes gabalu piekļuvei) ir pašvaldības kompetences jautājums.



37.attēls. Gājēju infrastruktūra LP teritorijas apkārtnē

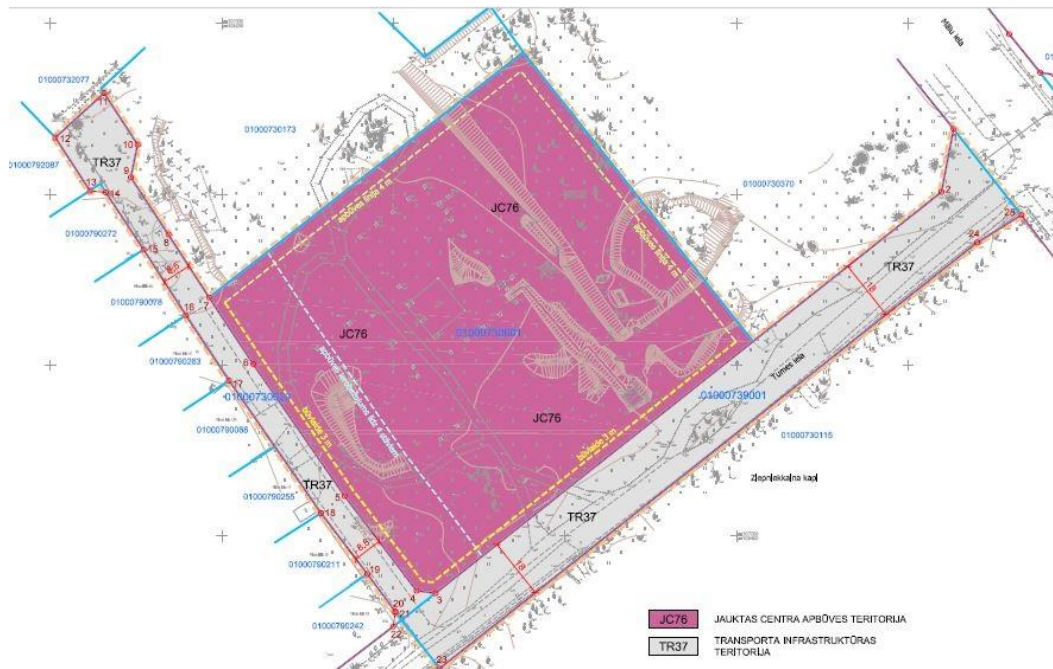


87.attēls. Apkārtējo sociālās infrastruktūras objektu sasniedzamība kājāmiešanas attālumā.

36. un 37.attēlos ilustrēti gājēju satiksmes virzieni sabiedriskā transporta un tuvāko sociālās infrastruktūras objektu sasniedzamības kontekstā

3.2. Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas apbūves parametri, aizsargjoslas un teritorijas izmantošana robežojumi

Teritorijas funkcionālais zonējums un atļautās izmantošanas noteiktas saskaņā ar 2013.gada 30.aprīlī MK noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (VAN), vadoties no jaunā RTP 2.0 redakcijā definētā – t.i. **Jauktas centra apbūves zona (JC)**, piemērojot tās apakšzonā **JC2** noteiktos atļautās izmantošanas veidus un apbūves parametrus, papildus konkretizējot atbilstoši apkārtnes kontekstam un attīstības ieceres galvenajam mērķim - daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve, vienlaicīgi teritorijas izmantošanas iespējām ilgtermiņā atļauto izmantošanas veidu spektrā saglabājot arī publiskās funkcijas. Attiecīgi TAPIs sistēmā automātiski ģenerēts apakšzonas kods **JC76**, ielu teritorijām - Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) apakšzona **TR37**. Galvenie apbūves parametri lokālplānojuma teritorijā pārmantoti atbilstoši **JC2** zonas apbūves parametriem: maksimālais stāvu skaits – 6 stāvi, maksimālā intensitāte – 220%. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - robežās no 10 – 40%, atbilstoši atļautās izmantošanas veidam.



39. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas plānotais funkcionālais zonējums (M 1: 1000 noteiktībā skatīt grafiskajā daļā)

Būvlaides

Tumes ielas attiecīgajā kvartālā nav konstatējama iedibināta būvlaide, tāpēc attīstāmajā zemes vienībā ēkas tiek plānots izvietot pēc brīvstāvoša apbūves principa, ievērojot E kategorijas ielai atbilstošu būvlaidi pret Tumes ielu (3 m). Būvlaide nosaka minimālo attālumu no iela sarkanās līnijās. Ēku atļauts novietot vai uz būvlaides vai ar atkāpi no tās. Attiecībā pret teritorijas austrumu pusē esošo savrupmāju apbūvi tiek noteikts apbūves ierobežojums - 30 m atkāpe no blakus esošo savrupmāju zemes gabalu robežām, kurā nav pieļaujama augstāka apbūve par 4 stāviem.

Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Salīdzinot ar pašreizējo situāciju, pārmantojas kapsētas sanitārā aizsargjosla. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

Atļauto izmantošanas veidu spektru, attiecīgos apbūves parametrus u.c. nosacījumus detalizēti - skatīt lokālpārplānojuma II.daļā **“Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus”**.

3.3. Jaunveidojamo zemes vienību veidošanas principi un adresācijas priekšlikumi

Papildus lokālpārplānojuma kompetences pamatjautājumiem, ir sagatavots arī priekšlikums esošās zemes vienības sadalei divās jaunveidojamās zemes vienībās (skat. paskaidrojošo karti “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”).

Jaunveidojamajām zemes vienībām priekšlikums piešķirt adreses atbilstoši ielai, no kuras ir piekļuves zemes gabalam, iekļaujoties esošajā adrešu numerācijas sistēmā – piemēram, Tumes iela 25a, Tumes iela 25b.

Atbilstoši Ministru kabineta 08.12.2015. noteikumiem Nr.698 „Adresācijas noteikumi” apbūvei paredzētajai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai. Zemes ierīcība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā

3.4. Sociālās infrastruktūras aprēķins

Īstenojot attīstības ieceri Tumes ielā 25 (paredzētais jauno dzīvokļu/mājsaimniecību skaits ~ **170**), iedzīvotāju skaits attīstāmajā teritorijā varētu sasniegt ~ **360 iedzīvotājus**²⁶. Pamatojoties uz RTIAN 92. un 93. punktā definētajiem kritērijiem²⁷ prognozējama nepieciešamība **24 vietām pirmsskolas izglītības iestādēs, 36 vietas vispārīzglītojošās iestādēs**. Ņemot vērā salīdzinoši nelielo attīstības ieceres mērogu, nepieciešamais sociālās infrastruktūras nodrošinājumu tiek plānots risināt, veicot pašvaldības nodevas nomaksu pašvaldības infrastruktūras uzturēšanai un attīstībai RD SN noteiktajā kārtībā un apmērā.

Attiecībā uz citas sociālās infrastruktūras nodrošinājumu, lokālplānojuma risinājums paredz attīstāmajā teritorijā iespējas apstādījumu teritoriju izveidei, bērnu rotaļu laukumu u.c. labiekārtojuma izveidei visām iedzīvotāju grupām (skat. grafiskās daļas karti "*Teritorijas attīstības un satiksmes organizācijas priekšlikums*"). Papildus potenciāls labiekārtotu Dabas un apstādījumu teritorijuiizveidei ir tieši blakus – pašvaldībai piederošās zemes vienības, kas plānota tieši šādiem mērķiem. Ņemot vērā apkārtnē esošās sociālās infrastruktūras, komerciālo un publisko pakalpojumu piedāvājumu (skat. Iepriekš. 1.3. sadaļu), sociālās infrastruktūras nodrošinājums kopumā vērtējams kā pietiekams.

²⁶ atbilstoši centrālās statistikas pārvaldes 2019. gada datiem, mājsaimniecības vidējais lielums Rīgā ir 2,12 personas

²⁷ “Teritorijā, kur tiek veidota jauna dzīvojamā apbūve, nodrošina nepieciešamās vietas bērniem izglītības iestādē, pamatojoties uz šādiem aprēķiniem:

92.1. uz katriem 15 iedzīvotājiem nodrošina vietu vienam bērnam pirmsskolas izglītības iestādē, kas atrodas plānotās attīstības teritorijas tiešā tuvumā vai tās pašas apkaimes teritorijā;

92.2. uz katriem 10 iedzīvotājiem nodrošina vietu vienam bērnam vispārējās izglītības iestādē (pamatskolā), kas atrodas plānotās attīstības teritorijas tiešā tuvumā vai tās pašas apkaimes teritorijā.

93. Nodrošināt ar nepieciešamajām pirmsskolas izglītības iestādēm šajos noteikumos noteiktajā apjomā var, veicot attiecīgo pirmsskolas izglītības iestāžu būvniecību vai arī veicot pašvaldības nodevas par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā samaksu RD SN noteiktajā kārtībā un apmērā”

3.5. Inženierinfrastruktūras attīstība

Esošās inženierkomunikācijas attīstāmajā teritorijā ir paredzēts pārplānot un izbūvēt no jauna atbilstoši plānotās attīstības ieceres īstenošanai vajadzīgajām jaudām. Plānoto inženierapgādes tīklu principālais izvietojums un iespējamās pieslēgumu vietas pie esošajiem centralizētās apgādes tīkliem norādīts paskaidrojošā kartē "Inženiertīklu plāns". Shematiski, katrai komunikācijai atsevišķi – skat. tālāk tekstā.

Lokālpārplānojuma īstenošanai nepieciešamās inženierkomunikācijas ir paredzēts izbūvēt galvenokārt Tumes ielas sarkano līniju koridorā saskaņā ar grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums", ņemot vērā principiālos risinājumus paskaidrojošā kartē "Inženiertīklu plāns" un "Teritorijas attīstības un satiksmes organizācijas risinājums" iekļautajā ielas šķērsprofilā. Risinājumi precizējami būvprojektēšanas procesā, atbilstoši institūciju aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem. Veicot turpmāko ēku projektēšanu un būvniecību un būvējot jaunas inženierkomunikācijas vispārīgajā gadījumā ievēro MK Nr. 574 noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Aizsargjoslu likuma u.c. katra konkrētā komunikācijas veida izbūvei saistošo normatīvo aktu un institūciju prasības atbilstoši aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.

3.5.1. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietus kanalizācija

Ūdensapgāde

Saskaņā ar "Rīgas ūdens" nosacījumiem lokālpārplānojuma izstrādei un iepriekš izsniegtajiem Tehniskajiem noteikumiem (08.01.2020. tehniskie noteikumi Nr.2020-7.9-31), attīstības ieceres īstenošanai Tumes iela 25 pieprasītie plānotie aptuvenie apjomi: dzeramā ūdens patēriņš ~3,1 l/s, novadāmo notekūdeņu daudzums ~ 4,7 l/s un ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņš 25 l/s. Teritorijas ūdensapgāde ir nodrošināma, pievienojoties pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkliem Tumes ielā, izbūvējot ārējo (ielas) ūdensvada tīklu. Turpmākajā projektēšanā jāņem vērā, ka DN 160 mm ūdensvads Tumes ielā nav sacilpots, ir klasificēts kā izzaru ūdensvads. Nepārtrauktas ūdensapgādes nodrošināšanai projektējamo ielas ūdensvadu iespējams sacilpot ar DN 250 mm ielas ūdensvadu Mālu ielas un Tumes ielas krustojumā.



40.att. Ūdensapgādes apkārtnes kontekstā, esošā situācija



41.att. Ūdensapgāde - plānotā situācija, principiālais risinājums

Sadzīves kanalizācija

Sadzīves kanalizāciju no teritorijas ir iespējams novadīt, izbūvējot pieslēgumu pie esošās DN 500 mm kanalizācijas cauruļvada skatakas.



42.att. Sadzīves kanalizācija apkārtnes kontekstā, esošā situācija



43.att. Sadzīves kanalizācija - plānotā situācija, principiālais risinājums

Lietus kanalizācija

Saskaņā ar RD SD nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei (10.07.2020. Nr.DS-20-515-dv) un lietus un drenāžas ūdeņus no objekta iespējams novadīt pilsētas lietus ūdens kanalizācijas kolektorā D=500mm Mālu ielā ar maksimālo noteci 10 l/sek, pievienojumu kolektoram izpildot, izmantojot esošās lietus ūdens kanalizācijas akas. Turpmākajā projektēšanā ņem vērā, lai aku vāki atbilstu LVS EN 124 prasībām, komunikāciju aku vākiem asfaltētās ielas daļās ir jābūt „peldošā” tipa. Līdzšīnējā laikā projektēšanai RD SD ir izsniedzis tehniskos noteikumus (10.02.2020. noteikumi Nr. DS-20-470-nd).



44.att. Lietus kanalizācija apkārtnes kontekstā, esošā situācija



45.att. Lietus kanalizācija - plānotā situācija, principiālais risinājums

Turpmākajā projektēšanā ņem vērā:

- MK 2014. gada 30. septembra noteikumu Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums", Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu, Aizsargjoslu likumu, MK 2016.gada 22.marta noteikumiem Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu", Rīgas domes 2017.gada 15.decembra saistošajiem noteikumiem Nr.17 "Rīgas pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības saistošie noteikumi", citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām, Latvijas nacionālos standartus un Latvijas nacionālā standarta statusā adaptētos un noteiktā kārtībā reģistrētos starptautisko un reģionālo standartizācijas organizāciju standartus.
- Lokālplānojuma robežās cietā ceļa seguma pārbūvi vai izbūvi virs centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas un to aizsargjoslas, paredz centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas pārbūvi, ievērojot MK 2014. gada 30. septembra noteikumi Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". 26. punkta prasības.
- Saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 1.panta 9.punktu lietus notekūdeņu savākšana lietus kanalizācijas sistēmās nav sabiedriskie ūdenssaimniecības pakalpojumi. Tādēļ lietus notekūdeņu novadīšana sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja īpašumā vai valdījumā esošajā centralizētajā kanalizācijas sistēmā ir aizliegta.
- Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu-sadzīves un ražošanas notekūdeņu tīkla nodalīšanu no lietus ūdens tīkla.
- Projektējamiem objektiem pieprasīt atsevišķus tehniskos noteikumus.

3.5.2. Elektroapgāde un ielu apgaismojums

Lokālplānojuma teritorijā atrodas esošās AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23—20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietais). Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei (nosacījumi Nr. 30AT00-05/TN-10453) turpmākajā projektēšanā jāņem vērā, ka elektroapgādes risināšanai ir izsniegti AS "Sadales tīkls" tehniskie noteikumi Nr.30AT00-04/TN-4217 transformatora apakšstacijas pārvietošanai un tehniskie noteikumi Nr.130142197 jaunu elektroenerģijas pieslēgumu izbūvei. Saskaņā ar izsniegtajiem TN, no TP1109 pārslēdz uz jaunbūvējamo transformatora apakšstaciju (turpmāk TA) esošās videsprieguma kabelīnijas uz TP1617 un TP619. Attiecībā uz transformatoru apakšstaciju, Tumes ielas malā paredz uzstādīt TA 10/0,4 kV vienam transformatoram ar jaudu līdz 630 kVA, ievēro pārējās TN iekļautās prasības.



46.att. Elektroapgāde apkārtnes kontekstā, esošā situācija



47.att. Elektroapgāde - plānotā situācija, principiālais

risinājums

Turpmākajā projektēšanā un īstenojot elektroapgādes risinājumu, ievēro spēkā esošo normatīvus, t.sk.:

- elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".
- plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.
- Teritorijā ievēro aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16. pantā, tostarp prasības par aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši 35. un 45. panta prasībām).
- Teritorijā ievēro elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3., 8. -11. punkts.
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecība. s un lietošanas noteikumi".
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem". Ņem vērā un ievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panti.
- Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Apgaismojums

Apgaismoju risina turpmākās būvprojektēšanas ietvaros, izbūvējot apgaismojumu pārbūvējamajā Tumes ielas posmā, ar pieslēgumu no Mālu ielas esošā apgaismojuma tīkla.



48.att. Apgaismojums – esošā situācija apkārtnes kontekstā



49.att. Apgaismojums plānotajā situācijā, principiālais risinājums

3.5.3. Siltumapgāde

Saskaņā ar AS "RĪGAS SILTUMS" 06.07.2020. nosacījumiem Nr.2.2-4/2861 lokālplānojuma izstrādei, teritorijā gar Mālu ielu ir izvietoti AS "RĪGAS SILTUMS" atslēgti maģistrālie siltuma tīkli Dn300 mm. AS iepriekšējā laikā ir izsniegusi tehniskos noteikumus projektēšanai (15.01.2020. tehniskie noteikumi Nr.10-184). Saskaņā ar tiem attīstības ieceres īstenošanai nepieciešamās siltumapgādes jaudas (orientējoši) 1, 109 MW, t.sk. 0,52 2 MW apkurei, 0,587 MW karstajam ūdenim, ir nodrošināmas, izbūvējot pieslēgumu pa Tumes un Mālu ielām līdz pieslēgumam Mālu/Graudu ielas krustojuma rajonā.

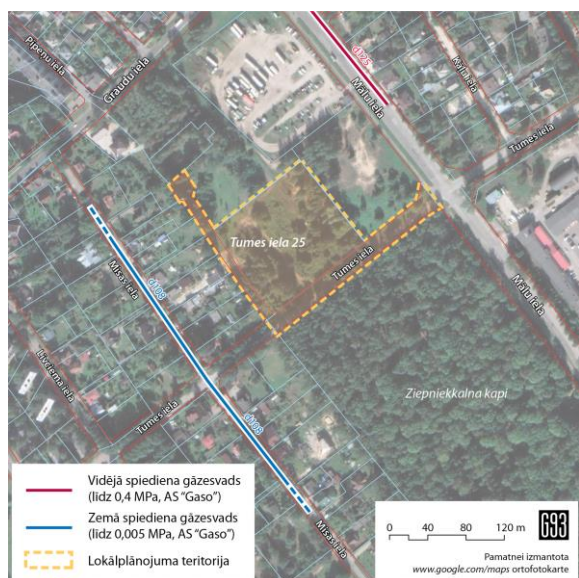


50.att. Siltumapgāde – esošā situācija apkārtnes kontekstā

51.att. Siltumapgāde - plānotā situācija, principiālais risinājums

Komunikāciju izvietojums un pieslēguma vieta precizējama būvprojektu izstrādes ietvaros, atbilstoši AS "Rīgas siltums" aktuālajiem tehniskajiem nosacījumiem.

3.5.4. Gāzes apgāde



Zemesgabalā gāzapgāde ir iespējama no gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Mālu ielā. Tehniski – ekonomisku apsvērumu pēc attīstītājs šobrīd neplāno teritorijā gāzapgādi, bet ir paredzējis pieslēgties "Rīgas Siltums" centralizētajai sistēmai.

Esošā gāzes apgādes infrastruktūras pieejamība skat. 52.attēlā.

Ja tālākā perspektīvā aktualizējas jautājums par gāzes pievadu, to risina būvprojektēšanas procesā, pieprasot aktuālus AS "GASO" tehniskos nosacījumus. Vispārīgajā gadījumā gāzes apgādei izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa esošo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības, tostarp paredzot iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

3.5.5. Elektronisko sakaru tīkli

Saskaņā ar SIA "Tet" 06.07.2020. nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei Nr.PN-94289, ir iespējamas pieslēgties SIA "Tet" tīkliem, izbūvējot sakaru kabeļu kanalizācijas ievadu no ēkām līdz esošai sakaru kabeļu kanalizācijai Tumes ielā.



53.att. Elektronisko sakaru kabeļu pieejamība esošajā situācijā

54.att. Elektronisko sakaru kabeļu apgāde plānotajā situācijā – principiālais risinājums

Turpmākajā projektēšanā ņem vērā:

- Projektēšanā ievēro SIA "Tet" "elektronisko sakaru tīkla attīstības iespēju un optiskā tīkla Misas ielā poligonāu Teritorijas izpētes veikšanu paredzot vietu perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases izvietojumam pa projektējamam ielām un iekškvartāla pievadceļiem projekta izstrādes teritorijā, ar iespēju pieslēgties SIA "Tet" esošajam komunikācijām Tumes ielā, ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta Noteikumus Nr. 574 par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".
- Paredz vietas elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai zemes vienībai/ apbūvei, lokālplānojuma teritorijā.
- Projektējamās sakaru komunikāciju trases/ pievadus/ akas paredz zaļajā zonā, sarkano līniju robežās, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas uzradot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu ielu /pievadceļu šķērsgriezumos.
- Projektē un būvēt elektronisko sakaru tīklu atļauts tikai elektronisko sakaru jomā sertificētajām speciālistiem, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Komunikāciju izvietojumu un pieslēgumu vietas, precizējamās būvprojektēšanas procesā, ņemot vērā SIA "TET" aktuālos tehniskos noteikumus.

3.6. Pamatprasības ugunsdrošībai

Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai paredzēts nodrošināt no centralizētās ūdensapgādes tīkla, izbūvējot nepieciešamos ugunsdzēsības hidrants plānotās ielas un apbūves teritorijā, kā arī ēku iekšējās ugunsdzēsības sistēmas. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai iekškvartālā ievērtē būvprojektā, pēc izbūves apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums", kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar Ministru kabineta 2.06.2015. noteikumiem Nr.279 "Ceļu satiksmes noteikumi".

3.7. Lokālpārplānojuma risinājumu ietekme un blakus esošajām teritorijām

Lokālpārplānojuma risinājums paredz nodrošināt priekšnoteikumus iepriekš teritorijas efektīvai un tehniski – ekonomiski pamatotai izmantošanai daudzstāvu dzīvojamās apbūves funkcijai. Apbūves iecere divu līdz sešu stāvu apbūves augstuma ēku apjomā harmoniski iekļauties apkārtējā vidē, nekonfliktējot ar apkārtējām teritorijām (skat. Telpisko analīzi sadaļā “Pielikumi (izpētes)”, 3.pielikumā). Attīstāmajā teritorijā plānotās attīstības ieceres īstenošanai nepieciešamās autostāvvietu nodrošinājums noteikts atbilstoši RTIAN normatīvam un tās ir plānots izvietot attīstāmajā zemes vienībā, nenoslogojot ar autostāvvietām apkārtējo publisko ielu teritorijas to sarkanajās līnijās.

Lokālpārplānojuma īstenošanas ietvaros, objektu būvniecības laikā, var prognozēt īslaicīgu paaugstinātu trokšņa līmeni un celtniecības putekļu klātbūtni, kas var rasties atsevišķos būvniecības posmos. Iespējami īslaicīgas neērtības ar objektu celtniecību saistītā transporta kustību, taču jāatzīmē, ka esošā dzīvojamā apbūve ar attīstāmo teritoriju robežojas tikai nelielā – attīstāmās zemes vienības austrumu puses frontē, tostarp īpašumus funkcionāli nodala ielas/piebraucamā ceļa teritorija.

Attīstāmā teritorija Tumes ielā 25 kopumā tiks nodrošināta ar plānotai apbūves apjomam atbilstīgu infrastruktūra un labiekārtojumu. Ņemot vērā iepriekš minēto, lokālpārplānojuma risinājumi ilgtermiņā atstās pozitīvu ietekmi uz blakus esošajām teritorijām.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Lokālpārplānojums tiek izstrādāts detālplānojuma izstrādes detalizācijā²⁸, nodrošinot tālāko attīstības ieceres īstenošanu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju izbūvei - būvprojekta izstrādi, saskaņošanu un būvniecības uzsākšanu nepastarpināti un secīgi pēc lokālpārplānojuma apstiprināšanas. Lokālpārplānojumā nav noteikta apbūves kārtas – ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā. Ēku būvdarbi tiks uzsākti pēc vai līdztekus nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves, tostarp nodrošinot papildus prasības uzraudzībai zemes rakšanas darbu laikā (skat. LP Teritorijas izmantošanas un noteikumu (TIAN) sadaļu “Lokālpārplānojuma īstenošana”).

Lokālpārplānojuma izstrādes procesa ietvaros ir sagatavots zemes ierīcības projekts, paredzot katrai jaunbūvejamajai daudzdzīvokļu mājai savu zemes gabalu. Zemes robežu pārkārtošanu – teritorijas sadalīšanu veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Plānotā objekta Tumes ielā 25 nodošana ekspluatācijā - 2023.gads (orientējoši).

Lokālpārplānojuma risinājums pilnībā atbilst Rīgas pilsētas ilgspējīgas attīstības stratēģijā 2030 definētajām vadlīnijām un sekmēs stratēģisko mērķu sasniegšanu mājokļu pieejamības uzlabošanā Rīgas pilsētā.

Lokālpārplānojuma izstrāde, nodrošinot nepieciešamos priekšnoteikumus tālākai attīstības ieceres īstenošanai, dos pozitīvu ietekmi Rīgas pilsētas sociāli - ekonomiskajai situācijai un dzīves vides kvalitātes uzlabošanas iespējas ~170 mājsaimniecībām (~170 jauni dzīvokļi/ ~360 iedzīvotāju piesaiste Rīgas pilsētā), investīcijas pilsētvidē (attīstības ieceres īstenošanas izmaksas ~10,5.milj. EUR, attīstītāja SIA “Bonava Latvija” ieguldījums).

²⁸ 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 41.1.p-ts

Gadījumā, ja tiek mainīta attīstības iecere uz citu LP TIAN atļauto izmantošanu, konkrēto risinājumu pamatošanai pirms būvprojektēšanas vispārīgajā gadījumā izstrādājams detālpilnvarotņu likuma, detālpilnvarotņu likuma procesa piemērošanu papildus izvērtējot atbilstoši 2014.gada 14.oktobra MK Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39., 41.p-tiem.