

Rīgas dome

**Lokālpilnvarojums
Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijai**

**I. daļa
Paskaidrojuma raksts**

Pasūtītājs: SIA "Biznesa Centrs Zaķusala"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

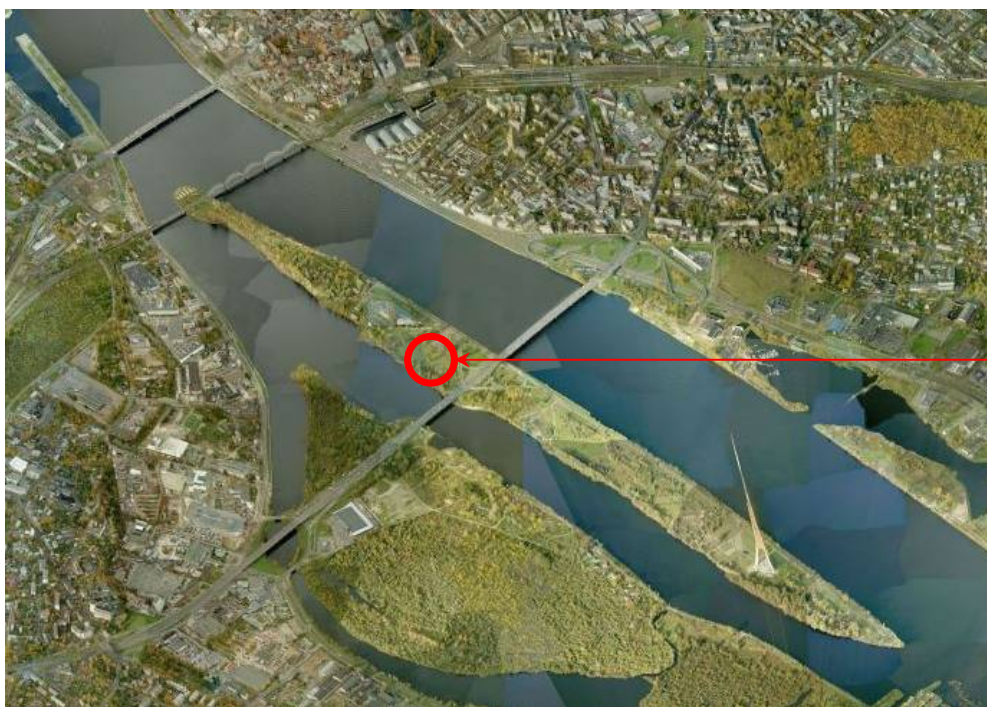
Rīga, 2017. gads

SĀTURS	
I.	daļa. SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS..... 7
1.1.	Teritorijas novietojums un apkārtnes konteksts..... 7
1.2.	Teritorijas struktūra un izmantošana, īpašumu piederība 8
1.3.	Teritorijas vēsturiskā attīstība 11
1.4.	Dabas apstākļi un vides kvalitāte 16
1.4.1.	Reljefs, inženierģeoloģiskie apstākļi 16
1.4.2.	Hidrogrāfiskais tīkls, meliorācija un virszemes ūdeņi 16
1.4.3.	Krasti, ūdens līmeņi un teritorijas applūšana 17
1.4.4.	Dabas teritorijas 19
1.5.	Vides kvalitāte 21
1.5.1.	Gaisa kvalitāte un teritorijas aerācijas situācija 21
1.5.2.	Trokšņa līmenis..... 24
1.5.3.	Piesārņotās vietas 25
1.5.4.	Virszemes ūdeņu kvalitāte 25
1.5.5.	Pazemes ūdeņu kvalitāte 25
1.5.6.	Riska objekti un teritorijas 26
1.6.	Transporta situācija 27
1.6.1.	Ielu tīkls Zaķusalā 28
1.6.2.	Esošā satiksmes intensitāte 29
1.6.3.	Sabiedriskais transports 31
1.6.4.	Gājēju un velosipēdistu infrastruktūras nodrošinājums 32
1.6.5.	Stāvlaukumi 33
1.7.	Inženiertehniskā apgāde..... 35
1.7.1.	Elektroapgāde 35
1.7.2.	Ūdensapgāde 36
1.7.3.	Sadzīves kanalizācija 37
1.7.4.	Lietus kanalizācija 38
1.7.5.	Siltumapgāde..... 39
1.7.6.	Sakaru apgāde 40
1.7.7.	Gāzes apgāde 41
1.8.	Plānošanas situācija 42
1.9.	Apkārtnes konteksts - attīstības projekti un ieceres 46
II.	daļa. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI..... 49
2.1.	Lokālplānojuma izstrādes mērķi un galvenie uzdevumi..... 49
2.2.	Apbūves koncepcija 52
2.3.	Apbūves programma 63
2.4.	Funkcionālais zonējums..... 65
2.5.	Transporta infrastruktūras risinājums 70
2.6.	Publiskās ārtelpas attīstība 77
2.7.	Zemes robežu pārkārtošanas priekšlikumi..... 79
2.8.	Inženiertehniskā apgāde..... 79
2.9.	Lokālplānojuma īstenošana..... 90
2.10.	Lokālplānojuma īstenošanas sociālekonomiskās ietekmes izvērtējums 94
2.11.	Lokālplānojuma risinājumu atbilstība Rīgas pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai u.c. plānojuma grozījumu kritērijiem RVC AZ 98

Ievads

Lokālpārplānojuma Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijai ir izstrādāts pamatojoties uz 2013.gada 10.jūnijā noslēgto līgumu starp SIA „Grupa93” un SIA „Biznesa Centrs Zaķusala”, saskaņā ar lokālpārplānojuma izstrādes darba uzdevumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 2014.gada 17.jūnija lēmumu Nr.1263 „Par Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu, lokālpārplānojuma teritorijas robežas un darba uzdevuma apstiprināšanu” un 2014.gada 28.augusta trīspusējā līgumu Nr. RD-14-485-lī par lokālpārplānojuma izstrādes un finansēšanas kārtību starp SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” (*lokālpārplānojuma Ierosinātājs*), Rīgas Domi (*Pašvaldība*) un SIA “Grupa93” (*Izstrādātājs*).

Lokālpārplānojuma robežās ir iekļauta Zaķusalas teritorija uz ziemeļiem no Salu tilta, ietverot SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” attīstības ieceres – daudzfunkcionāla konferenču un biznesa centra izveides teritoriju Zaķusalas krastmalā ¹, kuras izbūvei, uzturēšanai un apsaimniekošanai ar valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums ² (10.01.2008. nomas līgums Nr.963-Z/2 par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 051 0145, tā daļas 24 969 m² platībā nomu) un tās apkārtnē (apkārtnējie īpašumi, Latvijas televīzijas komplekss un teritoriju līdz pat salas ziemeļu galam, dzelzceļa tiltu ietverot).



SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” attīstības ieceres teritorijas novietojums

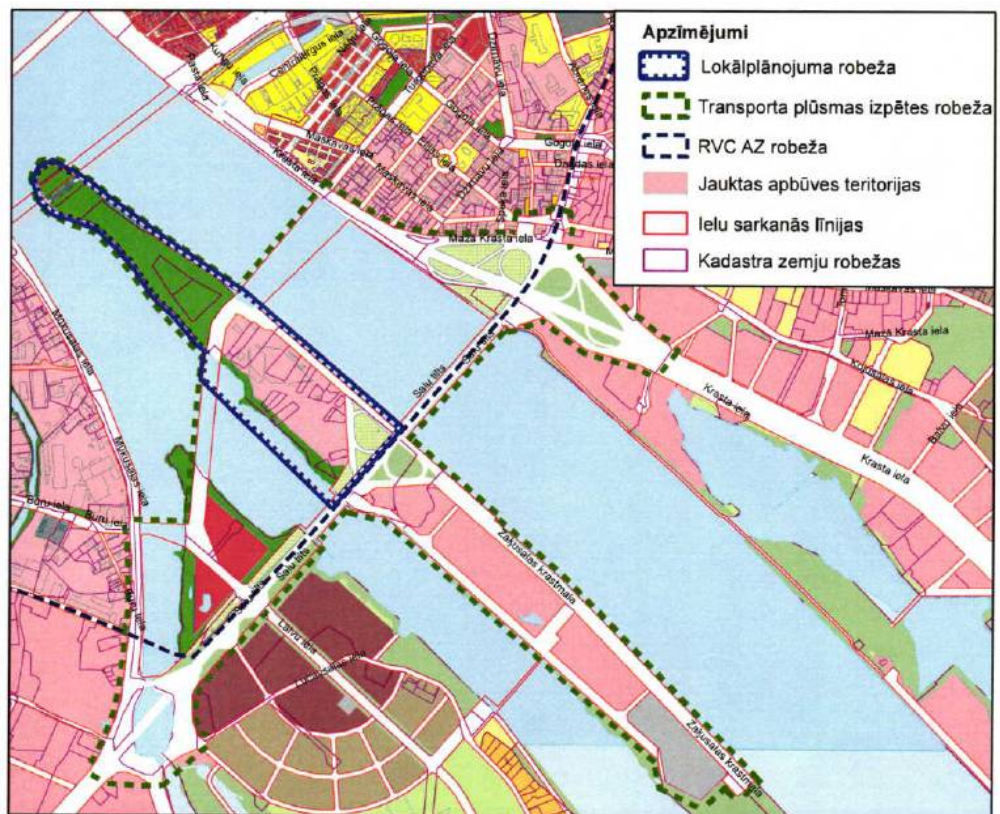
1.attēls. SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” attīstības ieceres teritorijas novietojums

Lokālpārplānojuma teritorijas platība saskaņā ar darba uzdevumu ³ noteikta 32,2 ha, transporta plūsmu izpētes teritorija - 165,8ha (skat. 2.attēlu).

¹ Atbilstoši adresācijai uz 2016.g. 1.maiju - Zaķusalas krastmala 35

² Nomas līgums pamatojas uz LR Ministru kabineta 15.05.2007 rīkojumu Nr.266 „Par Konferenču centra būvniecību”, kas paredzot jaunu konferenču centra būvniecību uz daļas no zemesgabala Rīgā, Zaķusalas krastmalā 3.

³ Saskaņā ar Rīgas domes 2014.gada 17.jūnija lēmumu Nr.1263 „Par Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu, lokālpārplānojuma teritorijas robežas un darba uzdevuma apstiprināšanu”



2.attēls. Lokālplānojuma teritorija robežas

Lokālplānojuma izstrādes mērķis⁴ ir izvērtēt UNESCO Rīgas vēsturiskā centra (RVC) aizsardzības zonā esošās Zaķusalas ziemeļu daļas perspektīvās funkcionāli telpiskās attīstības iespējas un radīt priekšnoteikumus optimālai teritorijas attīstībai atbilstoši Rīgas stratēģiskajām interesēm un RVC saglabāšanas un aizsardzības statusam, tajā skaitā:

- lai realizētu lokālplānojuma ierosinātāja SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” iecerētā daudzfunkcionālā biznesa centra izveidi, pabeidzot Zaķusalas augstbūvju kompleksa apbūves kompozīciju sākotnēji iecerētajā apbūves augstumā un apjomā saskaņā ar 1980.gadā izstrādāto, apstiprināto un daļēji realizēto TV un radio kompleksa projektu (arhitekti A.Purviņš un B.Maike);
- lai sekmētu racionālu un ilglaicīgu teritorijas izmantošanu, tajā skaitā nosakot un precizējot transporta infrastruktūras risinājumus, piekļuves iespējas īpašumiem; sabalansētu nekustamo īpašumu īpašnieku un sabiedrības intereses;
- lai veicinātu apstādījumu un dabas teritoriju labiekārtošanu, ūdens un krastmalu izmantošanu rekreācijai un publiskās ārtelpas attīstību.
- veidojot jaunu teritorijas pilsētībūvniecisko tēlu, respektējot Vecrīgas panorāmas uztveres zonas un skatu punktus.

⁴ Saskaņā ar Rīgas domes 2014.gada 17.jūnija lēmuma Nr.1263 apstiprināto lokālplānojuma izstrādes uzdevumu

Lokālpārplānojumā ietilpst:

- **I daļa „Paskaidrojuma raksts”**, ietverot teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, teritorijas izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus, teritorijas turpmākās izmantošanas mērķus, risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.
- **II daļa „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”**, ietver detalizētas prasības teritorijas plānotajai funkcionālajai izmantošanai, apbūves parametriem, lokālpārplānojuma īstenošanai u.c.
- **III daļa „Grafiskā daļa”** - izstrādāta uz Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Ģeomātikas pārvaldē pieejamā aktuālā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500 materiāliem, SIA „Grupa93” rīcībā esošajiem ortofoto materiāliem, LKS 92 sistēmā. Grafiskās daļas sastāvā ir ietvertas kartes: „Teritorijas esošā izmantošana”, „Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, „Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, „Apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, „Sarkano līniju plāns un piekļuves risinājumi”, „Satiksmes organizācijas risinājums MBC īstenošanai atbilstoši vēsturiskajam projektam”, „Šķērsprofili”, „Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikums”, „Apbūves koncepcija”⁵, „Apstādījumu attīstības koncepcija”. Kartes sagatavotas izdruku un elektroniskā (dwg*/AutoCad failu) formātā. Inženiertehniskās apgādes risinājumi atspoguļoti kartoshēmās „Elektroapgāde”, „Ūdensapgāde”, „Sadzīves kanalizācija”, „Lietus kanalizācija”, „Gāzes apgāde”, „Siltumapgāde”, „Sakari”. Grafiskās daļas kartes sagatavotas mēroga M 1: 2000 noteiktībā, kartoshēmās – A4 formātā un iekļautas “Paskaidrojuma rakstā”.
- **IV daļa „Pārskats par lokālpārplānojuma izstrādi”**, ietver dokumentāciju, kas apliecina lokālpārplānojuma izstrādes un apspriešanas procedūru, t.sk. pašvaldības lēmumi, institūciju nosacījumi un pārskats par to ievērošanu, institūciju atzinumi un pārskats par to izskatīšanu, sabiedrības informēšanas un līdzdalības iespēju norīšu pārskats, sanāksmju protokoli u.c.
- **V daļa „Pielikums (izpētes)”**, kurā ietvertas lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros veiktās izpētes un izvērtējumi (*skatīt sējumu V. daļa “Pielikumi (izpētes)”*). Sējumā ietverts:
 - 1.pielikums. *Vēsturisko materiālu izpēte:*
 - 1.1. *Arhīva materiālu (vēsturiskās kartes) apkopojums*
 - 1.2. *Vēsturiskā projekta materiālu izvērtējums*
 - 2.pielikums. *Lokālpārplānojuma teritorijā iekļauto nekustamo īpašumu pārskats*
 - 3.pielikums. *Dabas un vides kvalitātes situācija:*
 - 3.1. *Sugu un biotopu izpēte*
 - 3.2. *Insolācijas aprēķins*
 - 4. pielikums. *Transporta plūsmu izpēte*
 - 5.pielikums. *Apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepcija*
 - 6.pielikums. *Sociālās infrastruktūras novērtējums*
 - 7.pielikums. *Apbūves koncepcija*
 - 7.1. *Vietas konteksta vērtējums*
 - 7.2. *Apbūves koncepcija, vizualizācijas*
 - 7.3. *Biznesa plāns (kopsavilkums)*
 - 8. pielikums. *Vizuālās ietekmes novērtējums*
 - 9.pielikums. *Esošo ēku kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa novērtējums (darba materiāli).*

⁵ 3 varianti

Papildus darba uzdevumam un institūciju nosacījumiem plānojuma izstrādes sākuma posmā tika veikta teritorijas konteksta analīze, multifunkcionālā konferenču un biznesa centra (*tālāk tekstā - MBC*) būvprogrammā iekļauto funkciju īstenošanas novērtēšana salīdzinājumā ar pašreizējo publisko funkciju un pakalpojumu piedāvājumu un citu attīstības projektu īstenošanas gaitu Rīgas centrā un tā tuvākajā apkārtnē. Papildus uzsvērams lokālpārplānojuma ierosinātāja SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” ieguldījums attīstības ieceres tehniski ekonomiskā pamatojuma⁶ analizēšanā, lokālpārplānojuma izstrādes procesa ietvaros iniciējot un papildus nodrošinot finansējumu Biznesa plāna izstrādei⁷, kā ietvaros detalizēti izvērtēti vairāki attīstāmās teritorijas apbūves programmas varianti, iekļaušanai lokālpārplānojuma risinājumos izvēloties ekonomiski vispamatotāko funkciju sadalījumu/apbūves programmu un tās īstenošanas biznesa modeli.

Lokālpārplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā līdzšinējās SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” un arhitektu biroja SIA „Jonika” sadarbības iestrādes - MBC ēku kompleksa skici projekta risinājumu, kam ir izstrādāts pirmsprojekta stadijas mets. Tā pamatā ir likta pagājušā gadsimta 80-tajos gados uzprojektētā un daļēji uzbūvētā TV un Radio kompleksa iecere, kas paredzēja blakus TV augstceltnei uzbūvēt otru torni - radio vajadzībām. Šai ēkai, kā kompleksa 2.kārtai (*tālāk tekstā – Vēsturiskais projekts*), ir apstiprināts projekts, ierīkoti galvenie inženierkomunikāciju pievadi (apkure, ūdensapgāde, elektroapgāde). Jaunā biznesa centra attīstības iecere paredz augstbūves kompleksa kompozīcijas pabeigšanu, risinot vēsturiskajā TV un radio ēku kompleksa projektā ietvertu otro kārtu: augstceltnes (vertikālās dominantes) un terasveida apjomu apbūves kompozīcijas īstenošanu, ņemot vērā SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” nomātā zemesgabala platību un konfigurāciju u.c. apsvērumiem. Attīstības ieceres risinājumi veidoti funkcionāli un vizuāli saistīti ar esošo LTV kompleksa augstceltni, ļaujot saglabāt arhitekta Andra Purviņa (sadarbojoties ar arhitekti Baibu Maiki) 1980.gadā izstrādāto un apstiprināto TV un Radio kompleksa projekta ideju un autortiesības (*detalizēts Vēsturiskā projekta izvērtējums jaunās attīstības ieceres telpiskā veidola un apbūves augstuma pamatojumam ietverts sējuma V.daļa “Pielikumi (izpētes)” 1.pielikumā, MBC attīstības koncepcijas detalizēts izklāsts, ietverot apbūves programmu – 7.pielikumā, apbūves apjomu vizuālās ietekmes novērtējums – 8.pielikumā*).

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu (RVC AZ TP) (apstiprināti ar Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (RVC AZ TIAN) (ar 2013.gada grozījumiem, kas apstiprināti ar Rīgas domes 2013.gada 18.jūnija lēmums Nr. 6331 (protokols Nr.117, 28.§), uz teritorijas izmantošanu attiecas Jauktas apbūves teritorijas nosacījumi, savukārt teritorijas daļa uz ziemeļiem no LTV ēku kompleksa – Apstādījumu un dabas teritorijas. Teritorijas daļa starp Salu tiltu un plānotajām Turgeņeva tilta sarkanajām līnijām ir iekļauta to teritoriju skaitā, kam jāizstrādā detālplānojums. Lokālpārplānojuma teritorijas robežās ir iekļauta obligātā detālplānojuma teritorija, tostarp risinājumu izstrādē ņemot vērā arī detālplānojuma izstrādes nosacījumus⁸. Saskaņā ar RVC AZ TP grafisko daļu “Apbūves veidošanas pamatprincipi”, apbūves teritorijā noteikti 20 un 3 stāvu maksimālie apbūves augstumi, vienlaicīgi nosacījumos, kas iekļauti detālplānojuma izstrādei (RVC AZ TIAN 3.pielikums “Prasības Zaķusalas teritorijas daļas detālplānojuma izstrādei”), ietverts, ka: “3.1. Var veidot augstbūvju kompleksa apbūves kompozīcijas pabeigšanu, risinot esošās ēkas projektā paredzēto otro daļu. 3.2. Ja ar detālplānojumu netiek paredzēta augstbūvju kompleksa apbūves kompozīcijas pabeigšana atbilstoši ēkas projektā paredzētai otrai daļai, maksimālais augstums šajā teritorijā ir trīs stāvi”. Ņemot vērā iepriekš minēto, balstoties uz detalizētu vēsturiskā TV un Radio ēku kompleksa projekta izpēti un jaunās attīstības ieceres vizuālās ietekmes novērtējumu,

⁶ LP DU 3.12. p-ts

⁷ Izstrādātājs “SIA “Deloitte Latvia”, 2015.gads

⁸ RVC AZ TIAN 3.pielikums

prioritārais lokālpārvaldības izstrādes nolūks attīstāmajā teritorijā ir nopamatot apbūves veidošanas pamatprincipus (apbūves augstumu un izkārtojumu).

Lokālpārvaldības izstrādes ietvaros veikta visaptveroša situācijas analīze, ietverot vēsturisko materiālu, vides kvalitātes, plānošanas un nekustamo īpašumu situācijas, transporta un satiksmes organizācijas, publiskās ārtelpas, inženiertehniskās apgādes nodrošinājuma, vizuālās ietekmes un lokālpārvaldības īstenošanas ietekmes u.tml. aspektus. Izpēšu kopsavilkumi iekļauti Paskaidrojuma rakstā, izpētes pilnā apjomā iekļautas sējumā V.daļa "Pielikumi (izpētes)".

Lokālpārvaldības izstrādes procesā bijušas daudzas diskusijas Rīgas pilsētas attīstības departamentā (RDPAD), Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomē (RVC SAP), Rīgas pilsētas arhitekta kolēģijā. Diskusijās pausti dažādi viedokļi par Vēsturiskā projekta kompozīcijas pabeigšanas risinājumu, pielāgošanu mūsdienu funkcijām u.tml. Identificēts būtiskākais problēmjautājums - sadrumstalotā zemju struktūra un atšķirīgā īpašumpiederību. Ņemot vērā iepriekšminēto, lokālpārvaldības 1.redakcijas precizētās risinājums tika izstrādāts kā kompromiss, kas dod atbildes uz primārajiem lokālpārvaldības izstrādes uzdevumiem - maksimāli pieļaujamais apbūves augstums, vienotas arhitektūras kompozīcijas veidošanas, satiksmes organizācijas un publiskās ārtelpas attīstības pamatprincipi, balstoties uz Vēsturiskā projekta izvērtējumu, savukārt konkrētā MBC būvvieta, detalizēti arhitektoniskie risinājumi un citi ar to saistītie risinājumi konkretizējami tālākajā būvprojektēšanas procesā. Lokālpārvaldības nostiprina Vēsturiskā projekta autortiesības, vienlaicīgi nodrošina ietvaru projekta pielāgošanai mūsdienu funkcijām, kā arī tālākajām sarunām un vienošanās par sadarbības iespējām starp LP teritorijā esošajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem. Lokālpārvaldības redakcija tika atbalstīti RDPAD un nodots publiskai apspriešanai pamatojoties uz Rīgas pilsētas domes 17.08.2017. lēmumu Nr.58 „Par Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas lokālpārvaldības redakcijas nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai”. Lokālpārvaldības apspriešana tika organizēta 2017.gada septembra mēneša ietvaros, nodrošinot visas normatīvajos aktos un lokālpārvaldības izstrādes darba uzdevumā noteiktās apspriešanas procedūras un sabiedrības līdzdalības iespējas. Apspriešanā nodotā lokālpārvaldības redakcija tika izskatīta institūcijās/nosacījumu sniedzējās un saņemti atzinumi - institūcijas kopumā ir atbalstījušas lokālpārvaldības risinājumu. Atsevišķi ieteikumi precizējumiem vai papildinājumiem ir papildus izdiskutēti un atbilstoši iekļauti lokālpārvaldības dokumentācijā. Lokālpārvaldības ir izskatīts Rīgas pilsētas arhitekta birojā (10.10.2017. atzinums) un RVC saglabāšanas un attīstības padomes sēdē (11.10.2017.) un saņemts vienbalsīgs atbalsts tā tālākai īstenošanai.

I. daļa. SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. Teritorijas novietojums un apkārtnes konteksts



Attīstītāja SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” iecerētā multifunkcionālā konferenču un biznesa centra (MBC) teritorija atrodas Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonas dienvidu daļā.

Teritorijas izdevīgo transportģeogrāfisko novietojumu Rīgas pilsētas mērogā raksturo tuvums Centram/Vecrīgai, salīdzinoši ērta nokļūšana no Rīgas lidostas un pasažieru ostas, kā arī centrālās dzelzceļa stacijas un starptautiskās autoostas.

3.attēls. Teritorijas novietojums Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas robežās.

Multifunkcionālo konferenču un biznesa centru ir plānots izbūvēt Zaķusalas ziemeļdaļā, teritorijā starp Salu tiltu un LTV kompleksu. Par zemes gabalu Zaķusalas krastmalā 3⁹, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 051 0145, tās daļā ar 24969 m² platību izmantošanu MBC izbūvei un apsaimniekošanai SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” ar valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi” ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums¹⁰ (10.01.2008 nomas līgums Nr.963-Z/2).

⁹ Atbilstoši adresācijai uz 2016.g. 1.maiju - Zaķusalas krastmala 35

¹⁰ Nomas līgums pamatojas uz LR Ministru kabineta 15.05.2007 rīkojumu Nr.266 „Par Konferenču centra būvniecību”, kas paredzot jaunu konferenču centra būvniecību uz daļas no zemesgabala Rīgā, Zaķusalas krastmalā 3.



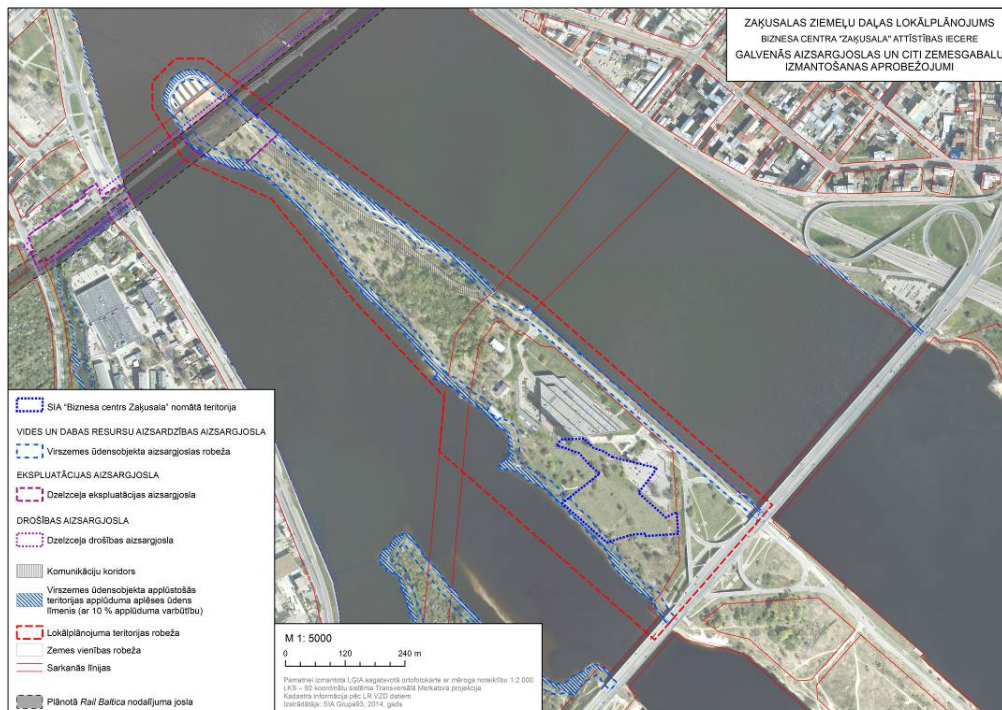
4.attēls. Attīstāmas teritorijas transportģeogrāfiskais novietojums Rīgas pilsētā

Apkārtnes konteksta analīzi skatīt sējumā V. daļa Pielikumi (izpētes), 7.1.pielikumā „Vietas konteksta vērtējums”.

1.2. Teritorijas struktūra un izmantošana, īpašumu piederība

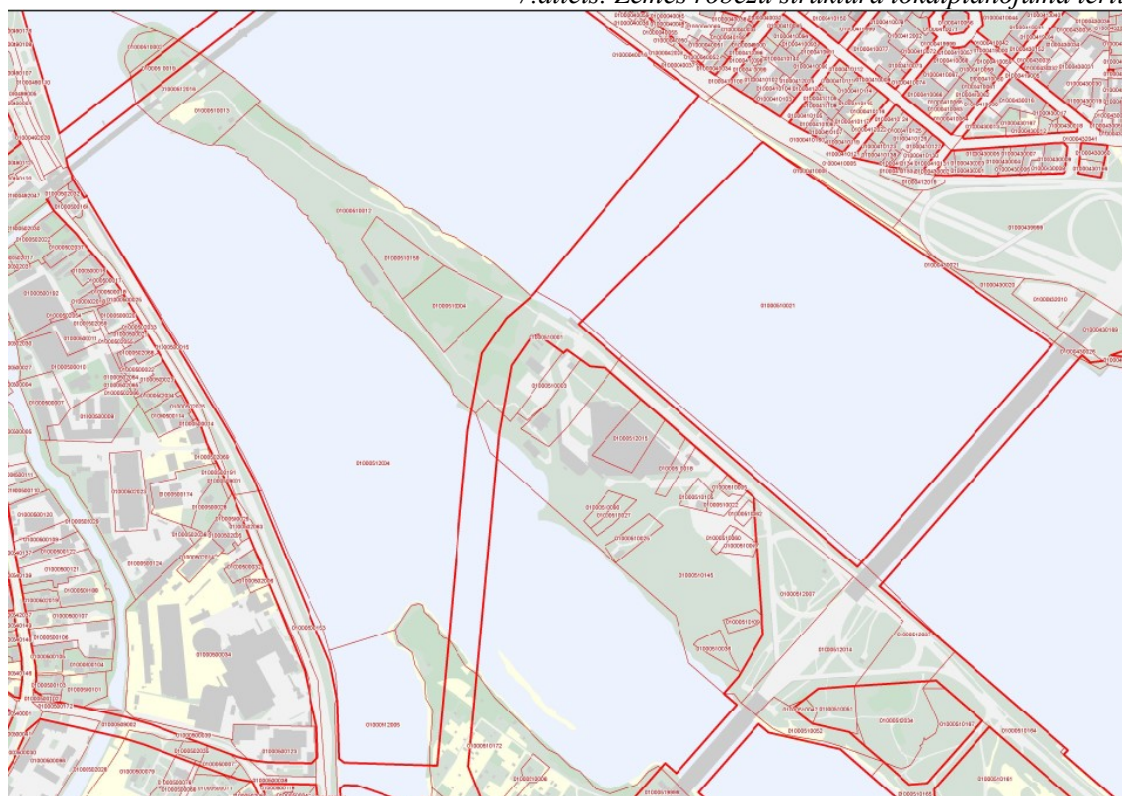
Pašreizējā situācijā lielākais īpatsvars Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijas ir neapbūvēts un salīdzinoši ekstensīvi izmantots. Izņemot Latvijas televīzijas centra kompleksu, stāvlaukumus un vienu privātipašumu ar trīs stāvu jauktas funkcijas (dzīvojamā un komercfunkcija) ēku, citu teritoriju apbūve nav īstenota, tostarp Rīgas pilsētās plānojumā paredzētā labiekārtotā apstādījumu un dabas teritorija (Zaķusalas parks) nav izveidota (skat. grafiskās daļas karti „Teritorijas esošā izmantošana”).

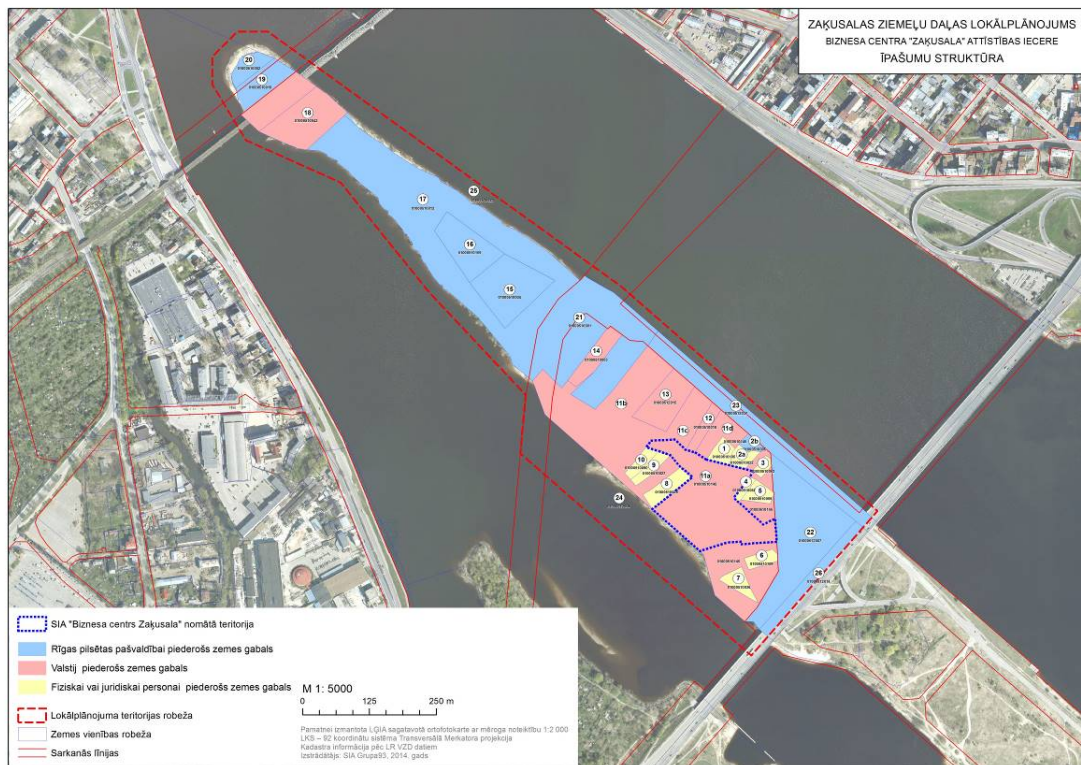
5., 6.attēli. Lokālplānojuma teritorijas esošā situācija un galvenie izmantošanas aprobežojumi



Lokālplānojuma teritorijas sarežģītību kompleksi attīstības risinājumiem raksturo īpašumu sadrumstalotība (26 zemes vienības, t.sk. 9 privātie īpašumi¹¹, 10 pašvaldības īpašumi un valdījumi, 7 valstij piederošas zemes vienības¹², t.sk. atšķirīgu valsts institūciju pārziņa, tostarp dalītām īpašuma valdījuma un lietošanas attiecībām (piemēram, LR Satiksmes ministrija/AS “Latvijas Dzelzceļš”, LR Finanšu ministrija/Valsts nekustamie īpašumi (VNI)), dalītām zemes, ēku un būvju īpašumtiesībām, īpašumtiesību nostiprināšanas jautājumi, kas pašreizējā situācijā vēl procesa stadijā¹³ (skat. 8.attēlu „Īpašumu piederības struktūra”; skat pielikumu sējumā V. daļa “Pielikumi (izpētes)” 2.pielikums “Lokālplānojuma teritorijā iekļauto nekustamo īpašumu pārskats”). Kā zemes reformās laikā pieļauta kļūda vērtējama situācija atjaunojot vēsturiskās īpašumtiesības, vienlaicīgi nerisinot to piekļuvi, kas pašreizējā situācija ir viens no iemesliem atsevišķiem konfliktiem starp nekustamo īpašumu (*turpmāk tekstā NĪ*) īpašniekiem, tostarp iemesls tiesvedībai.

7.attēls. Zemes robežu struktūra lokālplānojuma teritorijā





8.attēls. Īpašumu piederības struktūra lokālplānojuma teritorijā

NĪ īpašnieku viedokļu apzināšanai un interešu saskaņošanai plānojuma izstrādes pirmā posma ietvaros ar visiem NĪ īpašniekiem ir nodrošināta saziņa – pasta un elektroniskā pasta sarakste (skat. sējumu IV. daļa “Pārskats par lokālplānojuma izstrādes 1.posmu), telefonsarunas, tikšanās klātienē. Detalizēts pārskatu par īpašuma piederību, pašreizējo izmantošanu, faktisko situāciju dabā (fotofiksācijas), viedokļiem un interesēm ir iekļautas sējuma “V. daļa Pielikumi (izpētes)” 2.pielikumā “Lokālplānojuma teritorijā iekļauto nekustamo īpašumu pašreizējās izmantošanas pārskats”, esošo ēku un būvju izmantošana – 9.pielikumā “Lokālplānojuma teritorijā esošo ēku kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa novērtējums (darba materiāli)”.

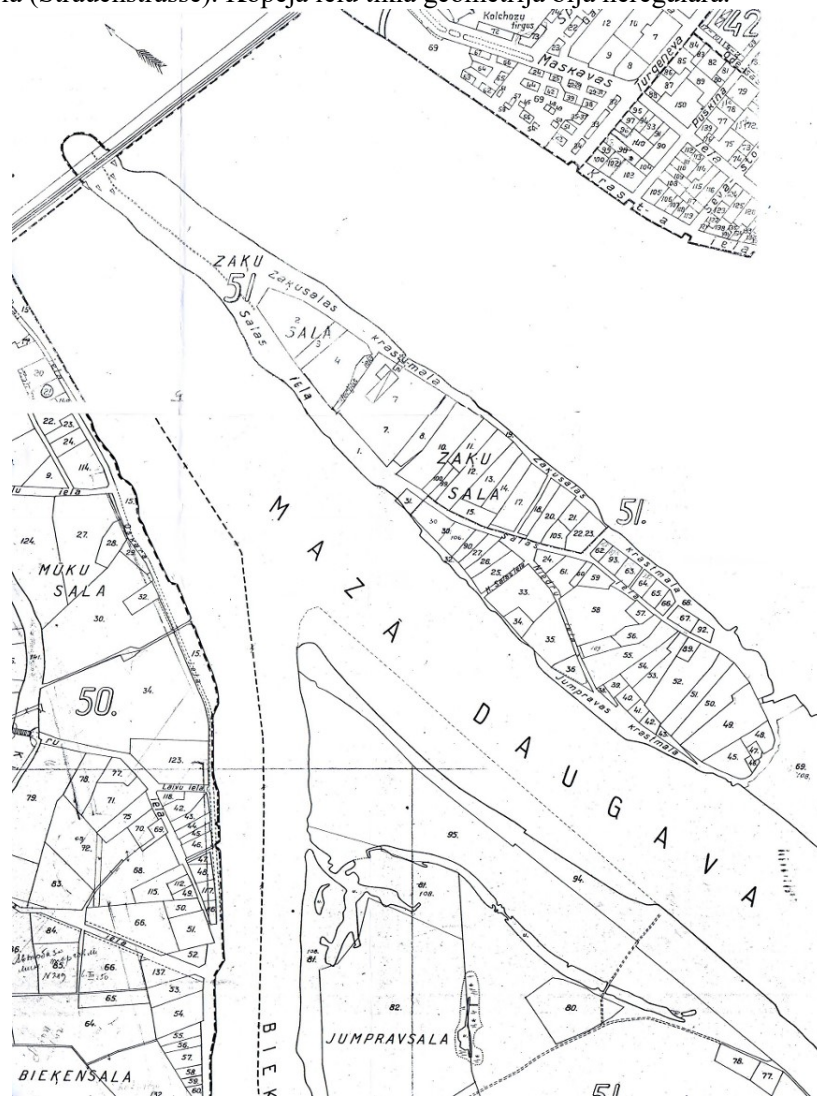
1.3. Teritorijas vēsturiskā attīstība

Zaķusala attīstības pirmsākumi saistāmi ar dabas apstākļiem, kā noteicošo faktoru: Zaķusala ietilpst Daugavas ielejas ģeomorfoloģiskajā mikrorajonā ar aluviālajiem un lagūnu nogulumiem, to sedz 1-2 m biezi palu alūvija smilšmāla un māla nogulumi, bet salas pamatā ir 15-17 m biezi aluviālu smilšu un grants nogulumi ar dūņu un dūņainas smilts lēcām. Dominējošais reljefa augstums ir 2,5-3,5 m v.j.l., bet atsevišķas vietas sasniedz 6-7 m v.j.l. augstumu, kas ir radies 20.gs. 80-tajos gados uzberot zemi televīzijas centra, televīzijas torņa un Salu tilta celtniecības laikā.

Publiski pieejamie grafiskie materiāli sniedz priekšstatu par Zaķusalas aprisēm un tās izmaiņām no 18.gadsimta. *Vēsturisko karšu materiālu apkopojumu skatīt sējuma “V.daļa Pielikumi (izpētes)”, 1.1.pielikumā “Arhīva materiālu (vēsturiskās kartes) apkopojums”.* Vēsturnieks Broce 18.gs. beigās blakus Zaķu salai ir pieminējis Frīdriķa salu, Mušu salu un Mirošo jeb Miroņu salu. Broces zīmējumos redzams, ka Miroņu salā zemnieku mājas bijušas celtas no strūgu baļķiem. Mūsdienu Zaķusala ir izveidojusies 19.gs. beigās, kad no 1881.-1883. gadam tika veikti Daugavas regulēšanas darbi, un saplūstot Zaķu salai, Frīdrihsalai un Zaļajam sēklim, sala ieguva savus tagadējos apveidus. Zaļais sēklis, kas izveidojās no kādreizējās Mušu salas, bija salīņa Daugavas vidū, pretim Lucavsalai. Zaļais sēklis tagad

ir salas zemākā augšējā daļa, kas ir tikai 2-3.5 metru augsta. Fridrihsala ir salas vidus un augšējā daļa, pie tam jau 17.gs. dokumentos tajā ir atzīmēta apbūve, resp. "*Castellum in insula Fridericiana*". Starp Fridrihsalu un Zaļo Sēkli bija šaurums, kas ledus iešanas laikā applūda un izskaloja krastus. 1880. gadā šo caurteku norobežoja ar 380 metrus garo dambi HK. Pie dambja izveidoja sešas būnas, kas iezīmēja tagadējās Zaķusalas kontūras.

Kaut arī 19.gs beigās abas salas bija saplūdušas un oficiāli tika sauktas par Zaķusalu, tomēr gruntsgabali tika dalīti Zaķu un Fridriha salas apbūvē. Abās salās kopā bija 49 apbūvēti gruntsgabali, no kuriem 33 atradās Fridriha salā, bet 16 Zaķusalā. Salā bija 6 ielas, no tām galvenās ielas bija Zaķusalas krastmala gar Daugavu un Fridrihsalas krastmala jeb Jumpravu krastmalu gar Mazo Daugavu. Salu diagonāli šķērsoja Salas iela (Holmstrasse), bet abas krastmalas savienoja nosacītas šķērsielas - Baterijas iela, Mazā Salas iela un Krūmu iela (Strauchstrasse). Kopējā ielu tīkla ģeometrija bija neregulāra.

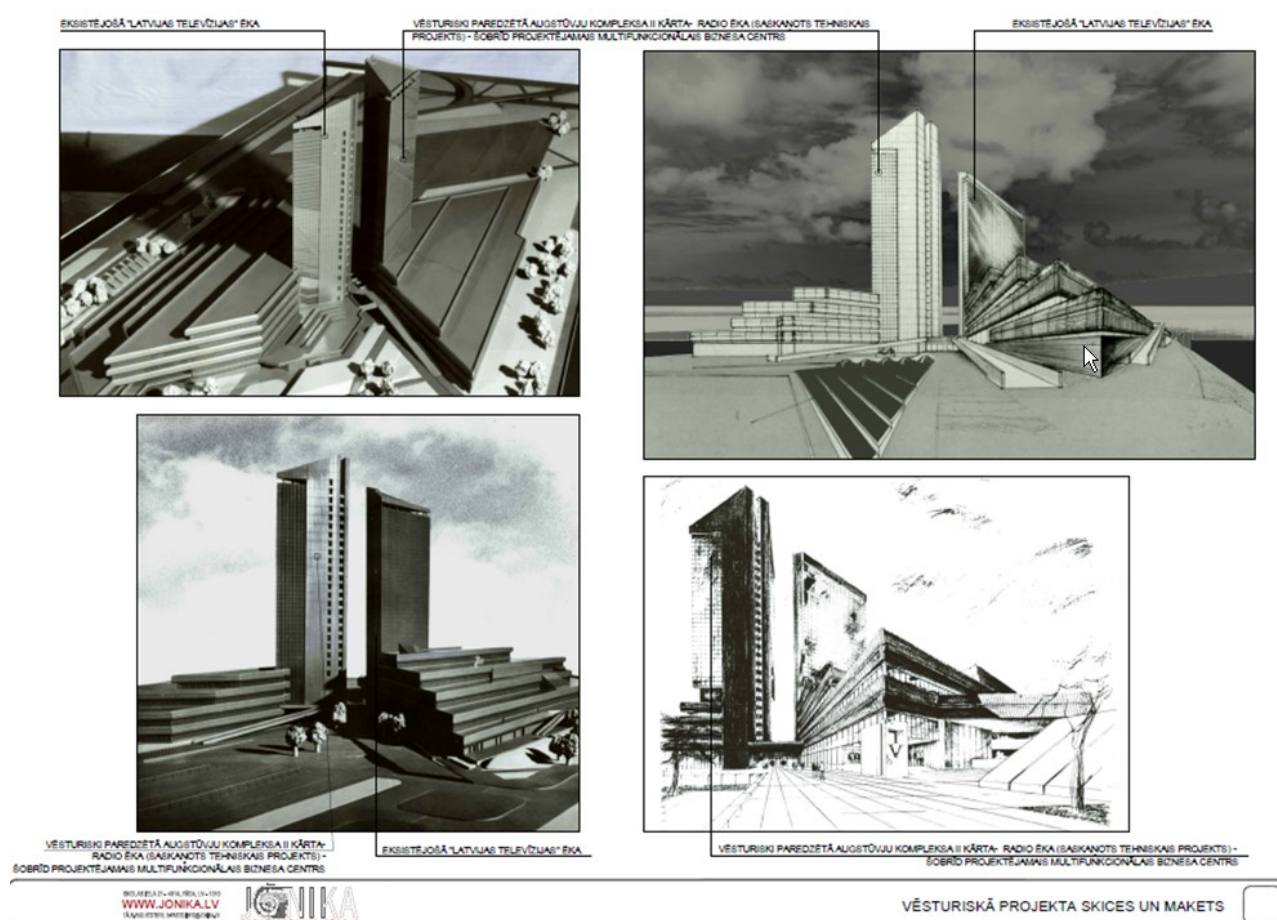


9.attēls. Zemes robežu struktūra Zaķusalas ziemeļu daļā uz 1940.gadu

Zaķusalas apbūvē 20.gs sākumā līdzīgi citām Rīgas salām dominēja vienstāvu koka ēkas, bet bija arī daži divstāvu nami. Ēkas pārsvarā bija būvētas no strūgu balķiem. Salas iedzīvotājiem pamatnodarbošanās bija mastu brāķeri un enkurnieki, kuru darba profils bija plostu un strūgu vadīšana un noenkurošana no Doles salas līdz Rīgai. Zaķusalā bija neliela kuģu būvētava un divas kokzāģētavas. 1898.gadā tika izurbtas divas artēziskās akas, salā bija arī veikali un 1905.g. dibinātā brīvprātīgo ugunsdzēsēju biedrība.

Zaķusalas urbanizācijas pagrieziena punkts bija LPSR Ministru Padomes rīkojums Nr.824-P no 30.12.75., ar kuru apstiprināja tehniski-ekonomisko pamatojumu LPSR Televīzijas un radio kompleksa (LTV ēku kompleksa) būvniecībai Zaķusalā. Latvijas Arhitektu savienībā 1975.g. notika profesionāļu diskusija par augstceltnu “dvīņu torni” novietnes ietekmi uz Vecrīgas silueta uztveri, bet ņemot vērā, ka to ietekme ir fragmentāra, netika saskatīts apdraudējums. 70-to gadu beigās, sagatavojot vietu būvniecībai, praktiski visa Zaķusalas vēsturiskā apbūve tika nojaukta, un līdz ar to pazuda arī ielas, kas lielākoties bija ar smilšu segumu. Pastāv informācija par to, ka neliels bruģa apjoms ir ticis pārvietots uz Lucavsalu. Salas vēsturiskā ainava daļēji iemūžināta kinofilmā “Ābols upē”, kā arī fotogrāfijās.

LTV ēku kompleksu projektēja institūta “Latgiprogorstroj” autoru kolektīvs: Andris Purviņš (vadītājs), Baiba Maike, Kārlis Alksnis un Valērijs Kadirkovs, inženieris konstruktors Ivars Veldrums. Atbilstoši būvprogrammai, kas ietvēra nelielos redakciju darbinieku kabinetus un plašās studiju un darbnīcu telpas, LTV ēku veidoja divas augstceltnes - 23 stāvu (televīzijas daļa) un 28 stāvu (radio daļa), kas ir LTV ēku kompleksa II kārtā.



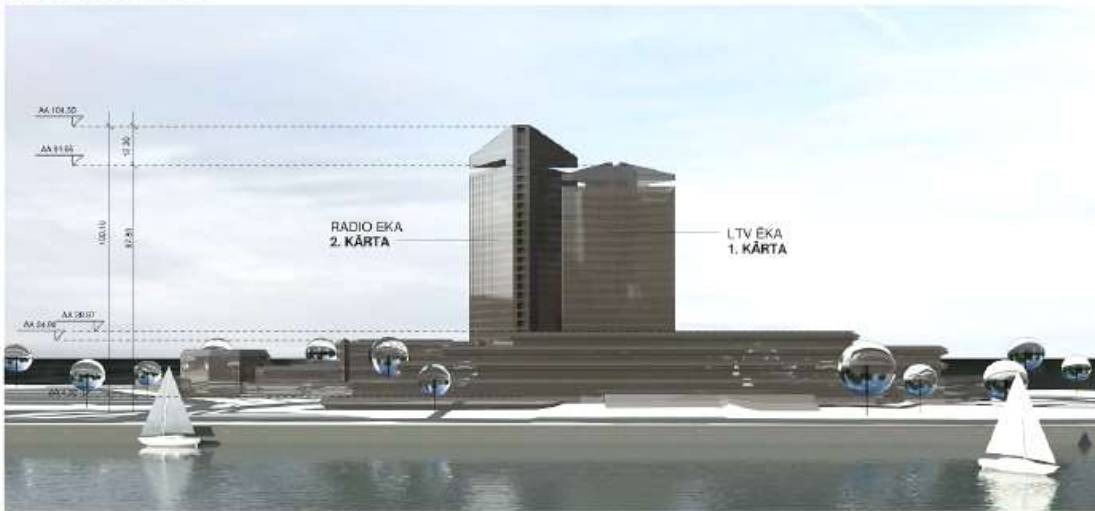
10.1.attēls. Latvijas TV un Radio ēku kompleksa vēsturiskās skices

Abas augstceltnes - aptvēra terasveida stilobads, kas mainoties stāvu skaitam no septiņiem līdz vienam, ierakstījā LTV ēkas topogrāfijā. LTV ēkas kompozīcijas ģeometriskais izejas motīvs ir divi trijstūri, respektīvi televīzijas daļa un radio daļa ir nosacīts savstarpējs spoguļattēls.

Autoru kolektīva vadītājs Andris Purviņš 1978.g. projekta paskaidrojuma rakstā rakstīja: “Televīzijas un radioaprāides kompleksa telpiskās kompozīcijas pamatā ielikta galvenā salas īpašība – izteikta linearitāte. Par telpiskās kompozīcijas galveno elementu kalpo kompleksa augstceltnes daļa, kas sastāv no diviem redakciju korpusiem, kas veidoti trapecveida formā un izvietoti ēkas augstumā līdz 23.stāvam TV

ēkā un 28. stāvam radio ēkā. No šīm augstceltnēm terasveidā viena uz otras noslāņojas dažāda apjoma ēkas daļas, kas kalpo kompleksa tehnoloģiskām vajadzībām, organiski iekļaujoties apkārtējās vides ainavā (Daugava). Augstceltņu izvietojums, to konfigurācija izvēlēta tā, lai no vienas puses netiktu skarts pilsētas vēsturiskais siluets un no otras puses tiktu būtiski bagātināts pilsētas kreisā krasta siluets ar jaunceltni. Kompleksa lineārais plānojums ļauj nepieciešamības gadījumā nākotnē to paplašināt, neizjaucot apjomīgas kompozīcijas galveno principu. Salas garenvirzienā izstieptais apjoma ritms atbilst un pasvīturo salas lineāro raksturu. No Maskavas tilta puses tiek nodrošināta galvenā transporta kustība, uz kura ir ierīkotas sabiedriskā transporta – trolejbusa un autobusa salīņas. Individuālo transportlīdzekļu kustība tiek organizēta pa nobrauktuvēm tieši uz stāvvietām, kas paredzēta visiem strādājošajiem un kompleksa apmeklētājiem. Paredzētas vietas transporta novietošanai arī salas parka daļas apmeklētājiem”.

Ziemeļaustrumu fasāde



10.2. attēls.

1978. gada LTV un Radio ēku fasādes – augstuma atšķirība starp augstceltnēm - 12.30 m

LTV ēkas būvniecība noritēja no 1979. līdz 1987.g., kad tika pabeigta televīzijas daļa un radio daļai izbūvēti pamatu pāļi. Attiecībā uz labiekārtojumu, projekta risinājumā bija paredzēts laukums, no kura organizētas visas ieejas kompleksā: TV ēkā, koncertstudijā, radio ēkā un lielajā koncertstudijā. Laukumā bija paredzēta baseinu kaskāde, kuras noslēdz dekoratīva skulptūra. Minētais labiekārtojums netika izbūvēts. Ņemot vērā, ka tik apjomīga būve padomju celtniecības organizācijām sagādāja lielas grūtības, radio daļas būvniecības termiņš pēc Celtniecības ministrijas ieteikuma tika pārcelts uz 1995.g. Kopumā 20.gs. 80-tajos bija plānots Daugavas krastmalu kopā ar LTV ēku kompleksu veidot kā vienotu arhitektonisku ansambli, tomēr 80-to beigās pēc atbalsta sienas un granīta margu izbūves abpus Salu tiltam apmēram viena kilometra kopgarumā līdz ar valsts politiski ekonomiskās iekārtas maiņu darbi tika pārtraukti.

Pēc 1991.g. sekojošās politiskās pārmaiņas radio daļas būvniecību apturēja pavisam. Pašreizējā situācijā LTV un radio kā mediji ir administratīvi atdalīti, kopumā ir mainījusies valsts loma plašsaziņas līdzekļu sektorā. Attīstoties tehnoloģijām un kļūstot arvien kompaktākām, jaunu telpu apjoma nepieciešamība radio studiju un redakciju vajadzībām ir papildus atsevišķi izvērtējams jautājums.

Izvērstā vēsturiskā projekta materiāla informācija, kontekstā ar jaunā attīstības ieceres apbūves apjomu un dimensiju atspoguļojumu iekļauta sējuma V. daļa “Pielikumi (izpētes)”, 1.2.pielikumā “Vēsturiskā projekta materiālu izvērtējums”.

Kultūras mantojuma kontekstā attiecībā uz pēdējo 25 gadu periodu atzīmējams 1991.g. barikāžu laika piemiņas vietas izveide - tēlnieka Igora Dobičina skulptūra „Acis”, kas izveidota Salu tilta nobrauktuves nogāzē un tēlnieka Ojāra Feldberga skulptūru „Ugunskurs”, kas uzstādīta netālu no LTV ēkas.

Teritorijas izmantošanas un attīstības priekšnoteikumi¹⁴

- *Kontekstā ar Zaķusalas pašreizējo situāciju, kurā vēsturiskais ielu tīkls un apbūve vairs neeksistē, lielākajā tās teritorijas daļā plešas smilšaini laukumi ar skraju augāju, sala ir apbūvēta tikai fragmentāri, tās nozīmīgāko kultūrvēsturiskā mantojuma daļu veido 20.gs. apbūve- LTV ēka un TV tornis. Ievērības cienīgas ir arī vietas, kas saistītas ar 1991.g. Barikāžu laiku, resp. tēlnieka Igora Dobičina skulptūra „Acis” netālu no Salu tilta. un tēlnieka Ojāra Feldberga skulptūra „Ugunskurs” netālu no LTV ēkas. Minētie kultūras mantojuma elementi ir saglabājami un izmantojami teritorijas perspektīvā plānojuma un apbūves kompozīcijas veidošanā.*
- *LTV ēkas nozīme Latvijas 20.gs. arhitektūras kontekstā ir ievērojama. Rīgā padomju varas gados uzbūvēja piecas augstceltnes: ZA augstceltni, viesnīcu „Latvija”, Zemkopības ministriju, Preses namu un LTV ēku. Neraugoties uz to, ka sākotnējā projektā televīzijas un radio daļas ir savstarpējs spoguļattēls pēc plānojuma, un no ansambļa ir uzbūvēta tikai televīzijas daļa, LTV ēka apliecina relatīvi augstu kvalitāti un oriģinalitātes pakāpi.*
- *LTV ēkas īpašā iezīme ir efektīvais siluets, ko veido augstceltnes nošļautā forma. Līdz ar to retoriskas ir diskusijas par abu augstceltņu stāvu skaitu, jo pēdējos no tiem veido piramīdas formai tuvas telpas ar mazu lietošanas iespēju, toties efektīvu siluetu, it īpaši skatos no Salu tilta uz Vecrīgu. Objektīvāks rādītājs ir augstums metros, kas LTV ēkai ir 87, 80m (91.95m), mērīts no zemes planējuma līmeņa 4.20.), bet radio daļa, , attiecīgi bija paredzēta 100.10m (104.30), augsta (mērīts no zemes planējuma līmeņa 4.20.). Vēl viena LTV ēkas iezīme ir tās stilobada daļas sienu spēcīgā plastika, ko veido šokbetona paneļi.*
- *20.gs. 80-tajos bija plānotas arī Daugavas krastmalas, kas kopā ar LTV ēku un TV torni veidotu vienotu arhitektonisku ansambli, tomēr 80-to beigās pēc to izbūves abpus Salu tiltam ar atbalsta sienu un pelēkā granīta margām apmēram viena kilometra kopgarumā darbi tika pārtraukti līdz ar valsts politiski ekonomiskās iekārtas maiņu. Atjaunojot salas attīstību, krastmalu dizains jāveido atbilstoši mūsdienu prasībām.*
- *Pēc 1991.g. pilsētas zemju denacionalizācijas procesā salas īpašumu struktūra izveidojās ļoti fragmentēta, jo Latvijas zemes reforma noritēja ar patosu- atgriezties pie 1940.g. situācijas pirms padomju okupācijas un zeme ideoloģiski vairāk tika traktēta kā privāts īpašuma objekts, nevis kā resurss, kas racionāli jāizmanto sabiedrības interesēs. Nepārdomāti, respektīvi, bez jebkādas vīzijas par salas attīstību, ir atjaunotas īpašumu tiesības uz nelieliem (vid. 0.15 ha) zemesgabaliem, pie tam bez piekļuves iespējām no plānotā ielu tīkla. To novietne tiešā LTV ēkas un perspektīvās augstceltnes teritorijas, kas arī ir valsts, respektīvi, VAS Valsts nekustamo īpašumu, īpašumā, apgrūtina turpmāko attīstību, bet nepadara to neiespējamu.*
- *Atjaunojot projektēšanu un būvniecību, salas ielu tīkla plānojumā priekšroka būtu dodama diagonālajam iekšējās ielas variantam, nevis ortogonālajam, jo diagonālais atbilst gan LTV ēkas plānojumam, gan salas vēsturiskajam ielu tīklam. Perspektīvā plānojot ielu tīklu un apbūvi teritorijās, kas atrodas uz ziemeļiem no iecerētā biznesa centra un LTV ēkas, vēlams kā kompozīcijas motīvu izmantot vēsturiskā zvejnieku ciema neregulāro plānojumu un mazstāvu apbūves mērogu. Ņemot vērā, ka LTV ēka ir pati nozīmīgākā augstceltne no t.s. padomju modernisma laikmeta arhitektūras Latvijā, arhitekta iecerētā kompozīcija ir pelnījusi, lai tā tiktu pabeigta. Respektīvi ir vēlams uzbūvēt otro augstceltni, konsekventi interpretējot sākotnējo ieceri.*

¹⁴ Kultūras mantojuma eksperta J.Lejnieka atzinums, 2016.g.

1.4. Dabas apstākļi un vides kvalitāte

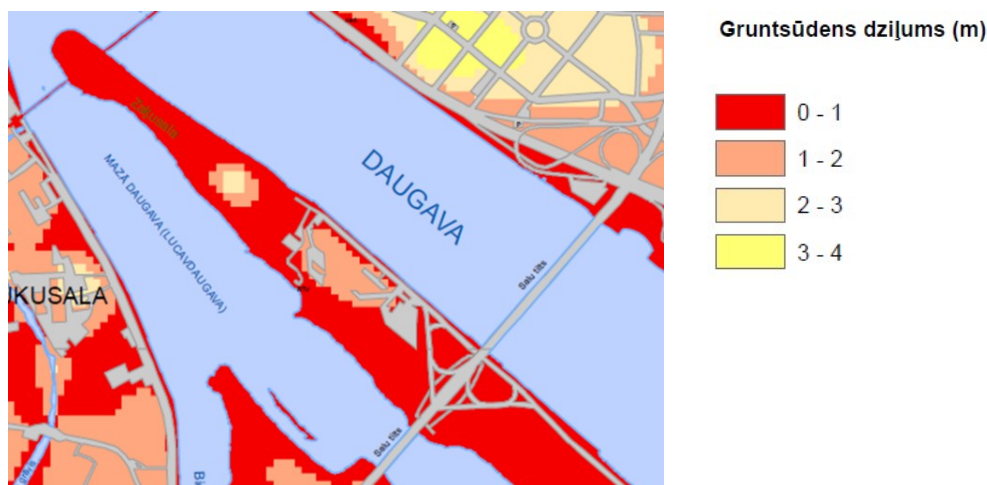
1.4.1. Reljefs, inženierģeoloģiskie apstākļi

Zaķusala ir sala Daugavas iekšējās deltas ielejas Rīgas posma augšgala paplašinājumā starp Daugavu un Mazo Daugavu. Zaķusala ir viena no garākajām salām Daugavā. Tās garums 3,5 km, platums 100 -300 m. Zaķusala pēc ģeomorfoloģiskā un fiziski ģeogrāfiskā raksturojuma ietilpst Piejūras zemienes Rīgas līdzenumā, bet pēc reģionālajām veģetācijas iezīmēm – Piejūras ģeobotāniskajā rajonā.

Lokālplānojuma teritorijas – Zaķusalas ziemeļdaļas reljefa augstums ir 2,5 no 3,5 m v.j.l., atsevišķās vietās - pie Salu tilta un Latvijas televīzijas centra, kur virsma paaugstināta to uzberot, zemes virsmas atzīmes sasniedz 6 - 7 m v.j.l.; Teritorijas reljefs būtiski ir pārveidots pagājušā gadsimta 70 gados, izbūvējot Latvijas Televīzijas centra 1.kārtu. Lokālplānojuma teritorijai ir raksturīgi sarežģīti inženierģeoloģiskie apstākļi, jo grunts pamatnei ir zemas nestspējas īpašības (dažviet līdz 34 m dziļumam) – mālaini morēnas vai karbonātiskie devona veidojumi. Ievērojamu daļu kvartāra nogulumu (16,0m) veido vājas grunts slānis, kas sastāv no dažāda blīvuma smiltīm ar organisko – minerālo dūņu lēcām. Salaspils svītas ieži, kuros ir ģipša un dolomīta miltu starpslāņi un ieslēgumi, ieguļ 20 m dziļumā no zemes virsmas. Izturīgs dolomīta slānis, ko var pieskaitīt pie izturīgām klinšainām gruntīm, konstatēts tikai 26,0 m vai lielākā dziļumā.

Teritorijā ir konstatēts augsts piemēritais gruntsūdens līmenis - no 0,7 līdz 2,5 m dziļumā no zemes virsmas, kas absolūtās atzīmēs ir 1,10 +1,00 m (11.attēls). Tikai dažās teritorijas vietās gruntsūdens līmenis ir dziļāks par 1.5 m. Salas gruntsūdeņus drenē Daugava.

Gruntsūdeņiem ir raksturīgas krasas līmeņa svārstībās. To nosaka Daugavas ūdens līmeņa maiņa jūras vējuzplūdu un vējatplūdu ietekmē un Rīgas HES darbības radītās ūdens līmeņa svārstības.



11. attēls Gruntsūdens dziļums lokālplānojuma teritorijā

Avots: Rīgas pilsētas gruntsūdens līmeņu karte. Izpētes darbu pārskats "Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās", SIA Ražošanas komercfirma KRIPTO, 2014.

1.4.2. Hidrogrāfiskais tīkls, meliorācija un virszemes ūdeņi

Lokālplānojuma teritorijā nav dabisku ūdensteču – upju vai strautu. Salas teritorija nav meliorēta, tajā nav izveidotas meliorācijas sistēmas. Salu ieskauj Daugavas ūdeņi, kas atbilstoši valsts ūdeņu iedalījumam upju baseinu apgabalos ietilpst Daugavas upes baseina apgabalā. Zaķusala atrodas virszemes ūdensobjekta (VŪO) D413SP Daugava tiešajā sateces baseinā.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas meliorācijas sistēmu attīstības koncepcijā 2010.-2018.g. (RD Pilsētas attīstības departaments, 2010.) iekļauto iedalījumu sala veido Rīgas meliorācijas sistēmas sateces baseinu – K30.

Teritorijai raksturīga brīva virszemes ūdeņu notece, Latvijas Televīzijas kompleksam ir ierīkota lietus ūdeņu kanalizācijas sistēmas ar iepļūdi Daugavā (*skat. shēmu sadaļā 1.7.4. Lietus kanalizācija*).



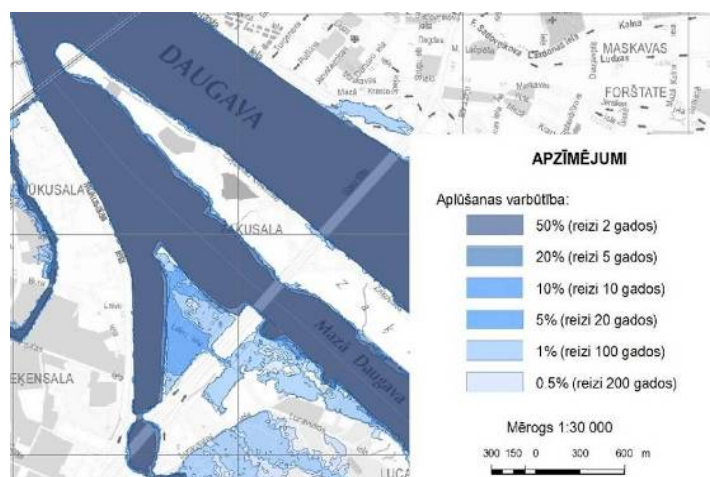
12. attēls Meliorācijas sistēmas sateces baseins K30 Zaķusala

Avots: Kartoshēma "Meliorācijas sistēmas sateces baseini". Rīgas pilsētas teritorijas plānojums 2006. – 2018.gadam materiāli, <http://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/kartes-un-kartoshemas/>.

1.4.3. Krasti, ūdens līmeņi un teritorijas applūšana

Lokālplānojuma teritorijas krasti dienvidrietumu malā, ziemeļu galā ir dabiski, centrālajā daļā un tuvāk Salu tiltam – karsta līnija pārveidota, virsma paaugstināta uzberot.

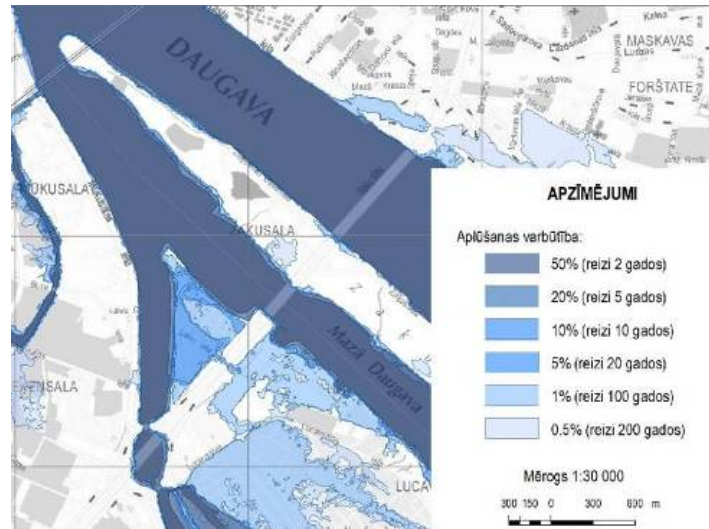
Saskaņā ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" sniegto informāciju Daugavas upes ilggadīgais vidējais ūdens līmenis lokālplānojuma teritorijā (Zaķusalā uz ziemeļiem no Salu tilta) ir 0,14 m Baltijas augstumu sistēmā (m BS) jeb 0,29 m Latvijas augstumu sistēmā (m LAS). Daugavas upes maksimālais ūdens līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību minētajā teritorijā ir 1,86 m BS jeb 2,01 m LAS. Teritorijas piekraste, ievērojot tās fiziski-ģeogrāfiskos apstākļus ir saistīta ar applūšanas risku. Detalizētu informāciju par applūšanas varbūtību detālplānojuma teritorijā sniedz Eiropas Savienības LIFE+ programmas līdzfinansētā projekta Nr.LIFE08ENV/LV/000451 "Rīgas pilsētas virszemes ūdeņu ietekmju novērtēšana, novēršana un ekoloģiskā stāvokļa uzlabošana" ("Rīga pret plūdiem") ietvaros ar hidrodinamiskās modelēšanas palīdzību veiktie aprēķini. Applūšanas riskam pavasara palu un vēja uzplūdu ietekmē ir pakļauta Zaķusalas piekrastes teritorija, varbūtībai vietām sasniedzot 20 % (reizi 5 gados) un 50 % (reizi 2 gados), tomēr tam ir pakļauta salīdzinoši šaura salas piekrastes josla (13.attēls).



13. attēls. Teritorijas applūšanas risks pavasara palu un vēja uzplūdu ietekmē mūsdienās¹⁵

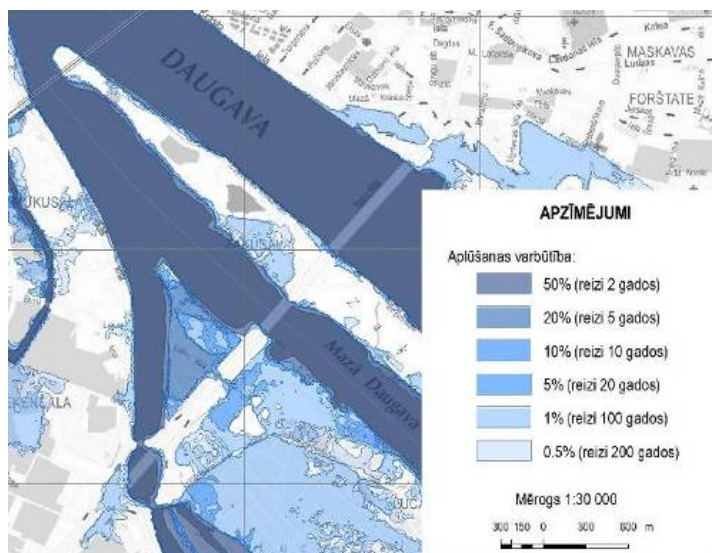
¹⁵Rīgas pilsētas applūstošās teritorijas ar 0.5 %, 1 %, 5 %, 10 %, 20 % un 50 % varbūtību pavasara palu un jūras vēja uzplūdu ietekmē. Mūsdienu situācija. SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs”, 2010, kartes fragments

Prognozes liecina, ka tuvākajā nākotnē – 2021.-2050.g. analizējamajā salas daļā var palielināties applūšanai pakļautā platība – teritorijas zems areāls starp Salu tiltu un Latvijas televīzijas kompleksu (zema varbūtība – 1 % (reizi 100 gados), taču kopumā applūstošo teritoriju platība gar krastu būtiski nemainīsies.



14. attēls. Teritorijas applūšanas risks pavasara palu un vēja uzplūdu ietekmē 2021.- 2050. g.¹⁶

Savukārt modelēšanas dati, raksturojošie situāciju tālā nākotnē – 2071. - 2100.g. parāda, ka applūšanai pakļautais areāls starp Latvijas televīzijas centru un Salu tiltu paplašināsies, pieaugot arī applūšanas varbūtībai līdz 5 % (reizi 20 gados). Tāpat paplašināsies applūšanai pakļautas piekrastes joslas platībai, saglabājoties augstam applūšanas riskam (galvenokārt – 20 % – 50 %).



15. attēls. Teritorijas applūšanas risks pavasara palu un vēja uzplūdu ietekmē 2071. – 2100. g.¹⁷

¹⁶ Rīgas pilsētas applūstošās teritorijas ar 0.5 %, 1 %, 5 %, 10 %, 20 % un 50 % varbūtību pavasara palu un jūras vēja uzplūdu ietekmē. Tuvākā nākotne (2021. – 2050. gads). SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs”, 2010, kartes fragments)

¹⁷ Rīgas pilsētas applūstošās teritorijas ar 0.5 %, 1 %, 5 %, 10 %, 20 % un 50 % varbūtību pavasara palu un jūras vēja uzplūdu ietekmē. Tālā nākotne (2071. – 2100. gads). SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs”, 2010, kartes fragments)

Lokālpārplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu krasta ziemeļu posms ir pakļauts erozijas riskam spēcīgu ziemeļrietumu vēju laikā¹⁸, kas nākotnē var veicināt arī šīs teritorijas daļas piekrastes applūšanu.

1.4.4. Dabas teritorijas

Lokālpārplānojuma izstrādes laikā 2014.gada jūlijā tika veikts teritorijas bioloģiskās daudzveidības novērtējums, ko veica sertificēts sugu un biotopu eksperts (skat. sējumu V.daļa Pielikumi (izpētes), 3.1. pielikumu "Sugu un biotopu izpēte" (ekspertes S.Ikaunieces atzinumu) un tā pielikumā pievienoto grafisko daļu).

Lokālpārplānojuma teritorijā ir izdalāmas piecas pēc pašreizējās izmantošanas un apauguma rakstura atšķirīgas teritorijas. Tajās nav konstatēti Eiropas Savienības nozīmes vai Latvijā īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamas augu sugas.

1) Biznesa centra „Zaķusala” attīstības ieceres teritorija un tai rietumos pieguļošā zālāja teritorija līdz esošajam televīzijas kompleksam

Ziemeļu daļā teritorijai piekļaujas auto stāvvietā, kas daļēji ietverta attīstības teritorijā, nelieli zālāji un labiekārtoti celiņi. Teritoriju veido plašs zālājs ar skrajiem lapu kokiem un krūmiem, šķērso iestaigātas taciņas. Zālājam raksturīgas rudrālās sugas, daļēji (tuvāk televīzijas kompleksam) tas tiek pļauts un uzturēts, iespējams, atsevišķās vietās ir sētas graudzāles. Sastopama sarkanā auzene *Festuca rubra*, pelašķis *Achillea millefolium*., ložņu āboliņš *Trifolium repens*, kamolzāle *Dactylis glomerata*, bišu amoliņš *Melilotus officinalis*, ložņu vārpata *Elytrigia repens*, tūruma kosa *Equisetum arvense*, vībotne *Arthemisia* sp. Austrumu daļā zālājs apsekošanas laikā nebija pļauts, zemsedzē kamolzāle, šaurlapu skarene *Poa angustifolia*, vībotne, tūruma āboliņš *Trifolium arvense*, ārstniecības ziepjusakne *Saponaria officinalis*, pelašķi, sējas lucerna *Medicago sativa*, slotiņu ciesa *Calamagrostis epigeios*. Teritorijā izklaidus vai grupās koku un krūmu stādījumi vai arī dabiski ieauguši koki.

Saskaņā ar eksperta ieteikumu, ieteicams saglabāt vecu, ainavisku bērzu (*Betula pendula*), kastaņu (*Aesculus hippocastanum*) grupu, ozolu (*Quercus robur*) (3.1. pielikums, kartē - Nr.2). un izklaidus augošos 3 vītulus (*Salix fragilis*) (3.1. pielikums, kartē - Nr.3). Vītoli var sasniegt ievērojamas dimensijas. Tādēļ ir ieteicams saglabāt gar Daugavu augošos jaunus baltos vītulus (*Salix alba*), kuri atpazīstami savu sudrabaini balto lapu dēļ.

Zālājā izklaidus sastopamas vairākas krūmu sugas – ceriņi *Syringa* sp., smiltsērķšķis *Hippophae rhamnoides*. Aug Sahalīnas dižsūrenes (*Reynoutria sachalinensis*) grupa, kas ir savvaļā izplatīties kādreiz Latvijā ievests dekoratīvs augs, kura izplatība ir kontrolējama. Teritorijas dienvidu un austrumu daļā apauguši no zemes sastumti vaļņi, aug Kanādas zeltgalvīte *Solidago canadensis*, mežrozītes *Rosa canina*, kazenes *Rubus caesius*, slotiņu ciesa.

Teritorijas dienvidrietumu malā gar upi aug estētiski pievilcīga liepu rinda. Tai piekļaujas ainaviski veci baltie vītoli. Šos kokus vēlams saglabāt (skat. sējumu V.daļa Pielikumi (izpētes), 3.1. pielikumu "Sugu un biotopu izpēte" un tā grafisko daļu (kartē - Nr.4).

2) Krūmāju teritorija starp biznesa centra ieceres teritoriju un Salu tiltu

Starp plānoto biznesa centra attīstības teritoriju, Salu tiltu un Daugavu plešas samērā plaša krūmāju teritorija. Krūmajus veido dažādas krūmu sugas (t.sk. augļkoki) un jauni koki – plūmes, kļavas *Acer platanoides*, nelieli ozoli *Quercus robur*, jauni baltie un trauslie vītoli, bērzi *Betula pendula*, ievas *Padus avium*, baltās papeles *Populus alba*, ošlapu kļava *Acer negundo*, melnais plūškoks *Sambucus nigra*, robīnija *Robinia pseudoacacia*, u.c. Tuvu ceļam aug veca, lielāku dimensiju bumbiere. To vēlams saglabāt.

Atklātākās vietās konstatētas blīvas Kanādas zeltgalvīšu audzes, arī pelašķi, ciesa, nātres *Urtica dioica*, topinambūrs *Helianthus tuberosus*. Teritoriju šķērso iestaigātas taciņas, tuvāk ceļam mitras iepakas. Teritorijā aug koku grupa, kuras centrā ir liela liepa ar diametru 1,3 m augstumā no sakņu kakla vismaz 50 cm, 2 nedaudz mazākas liepas, vecs kastanis un robīnijas, kā arī sīkāku dimensiju jaunāki koki.

¹⁸ Rīgas pilsētas Civilās aizsardzības plāns. 2011.

Labiekārtojot teritoriju, ieteicams izcirst lielāko daļu krūmu un nelielos kokus, saglabājot lielos kokus, t.sk. liepu, kastani, plūškokus un vītulus, kā arī veikt regulāru pļaušanu.

Iespēju robežās vēlams saglabāt vītulus kā vietai (upes tuvumam) un upes vēsturiskajai ainavai raksturīgu akcentu.

3) Teritorija Zaķusalas ziemeļdaļas vidusdaļā

Teritorija ietver neviendabīgas biežības ar kokiem un krūmiem aizaugušas platības uz rietumiem no Latvijas televīzijas centra ēkas, kā arī vietas ar skrajāku krūmu apaugumu un lauces, īpaši izstieptajā dienvidaustrumu daļā pie Daugavas, kur lielāki koki aug skraji. Gar ziemeļu malu, paralēli upei, stiepjas ceļš, teritoriju šķērso iestaigātas taciņas.

Teritorijā kokaudzes veido samērā jauni koki – apses *Populus tremula*, blīgzņas *Salix caprea*, bērzi *Betula pendula*, vītoli *Salix.sp.*, papeles *Populus sp.*, kas sastopami arī krūmu stāvā. Vietām aug nedaudz vecākas apses vai vītoli. Bioloģiski vecu koku praktiski nav, izņemot dažus vītulus upes krastā. Pilsētas tuvums nosaka bagātīgu sugu sastāvu, t.sk. introductus. Paaugā vietām ozoli, kļavas, oši, krūmu stāvā arī ošlapu kļavas, robinijas, ievas. Mainīgs mikoreljefs, nelielas ieplakas un paaugstinājumi, iespējams, mākslīgi veidoti.

Gar upi vietām aug atsevišķi veci baltie vītoli (3.1.pielikums, kartē - Nr.8). Tos vēlams saglabāt.

Gar celiņu un laucēs Kanādas zeltgalvītes, ciesa, pelašķi, mitrākās vietās zem koku vainagiem efeju sētložņa *Glechoma hederacea*, podagras gārša *Aegopodium podagraria*, nātres, ķeraīņu madara *Galium aparine*, vietām blīvas invazīvās sīkziedu spriganes *Impatiens parviflora* audzes. Konstatēta savvaļas orhideja platlapu dzeguzene *Epipactis helleborine*

Teritorijas centrālajā daļā izveidojusies samērā stabila meža ekosistēma (3.1. pielikums, kartē - Nr.9). Šeit tuvākā nākotnē turpināsies vītoli un blīgzņu audžu attīstība. Meža likuma (2000) izpratnē mežs ir zeme, kas Nekustamā īpašuma kadastrā reģistrēta kā mežs vai gadījumā, ja tā nav, tad citas zemes lietošanas kategorijas zeme 0,5 ha un lielākā platībā, uz kuras izveidojusies mežaudze ar koku vidējo augstumu vismaz pieci metri un kur mežaudzes šķērslaukums ir vienāds ar vai lielāks par mežaudzes minimālo šķērslaukumu, kā arī mežā ietilpstošās lauces. Apsekošanas laikā nebija pieejami meža inventarizācijas dati.

Uzsākot teritorijas attīstību, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir jāveic meža inventarizācija.

Veicot teritorijas apsaimniekošanu rekreācijas vajadzībām, iespējams mežaudzes retināt, saglabājot salai raksturīgos vītulus, izcērtot apses un bērzus.

4) Salas ziemeļrietumu daļa līdz dzelzceļu norobežojošajam žogam.

Teritorija senāk bijusi atklāta, aizaugšana sākusies vēlāk nekā 3.zonā. Vidusdaļā mazliet vecāku apšu grupa. Pēdējos 10 gados teritorija strauji aizaug ar apsēm, sastopamas arī priedes, jauni ozoli, korintes *Amelanchier spicata*, papeles, pīlādži *Sorbus ocuparia*, trauslie vītoli, vietām jaunu balto apšu *Populus alba* grupas. Teritorijas rietumu daļā nākotnē paredzama apšu audžu veidošanās. Laucēs zemsedzē šaurlapu skarene, sējas lucerna, pelašķi, cieras. Gar upi smilšu laukumi, iebraukts celiņš, atsevišķi invazīvās krokainās rozes *Rosa rugosa* krūmi. Pie vārtiem uz teritorijas rietumu robežas aug savvaļas orhidejas platlapu dzeguzenes *Epipactis helleborine* (konstatēti 20 eksemplāri).

5) Salas Ziemeļu gals ar dzelzceļu

Ruderāla un transporta teritorija, slēgta apmeklētājiem. Mežaudzes nav izveidojušās.

Teritorijas izmantošanas un turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- *Aizsargājamie biotopi, kas atbilstu Latvijas īpaši aizsargājamo biotopu vai Eiropas Savienības nozīmes aizsargājamo biotopu kvalitātes kritērijiem, kā arī īpaši aizsargājamās augu sugas teritorijā nav konstatētas;*

- Lokālpārvaldības teritorijā ir konstatēti 10 bioloģiski vērtīgie koki, kurus būtu ieteicams saglabāt;
- Saskaņā ar Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošo noteikumu Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” nosacījumiem Zaķusalas Z daļa atzīmēta kā Apstādījumu teritorija un šeit veidojams parks. Rīgas dome saskaņā ar Rīgas domes 14.12.2010. lēmumu Nr.2327 autonomo funkciju veikšanai ir rezervējusi zemes gabalus ar kadastra numuriem 0100 051 0001 (Zaķusalas krastmala 3, zemesgabala daļa ārpus ielu sarkanajām līnijām, kas atrodas apstādījumu un dabas teritorijā, neietverot ūdens teritoriju, kopējā platība~99 365 m²) un 0100 051 0002 (zīriņu ligzdošanas vieta, kopējā platība~2565 m²). Paredzams, ka rekonstruējot vai demontējot kādreizējo Preses namu, putniem, kuri ligzdo uz tā jumta, būs nepieciešama jauna ligzdošanas teritorija. Zaķusalas ziemeļu galā teritorija zīriņu ligzdošanas vietas ierīkošanai ir izbūvēta, putni tajā ligzdot neuzsāka. Izstrādājot lokālpārvaldības tā plānojuma iepriekšminētajai izmantošanai;
- Uzsākot parka teritorijas attīstību, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir jāveic meža inventarizācija.

1.5. Vides kvalitāte

1.5.1. Gaisa kvalitāte un teritorijas aerācijas situācija

Gaisa kvalitāte

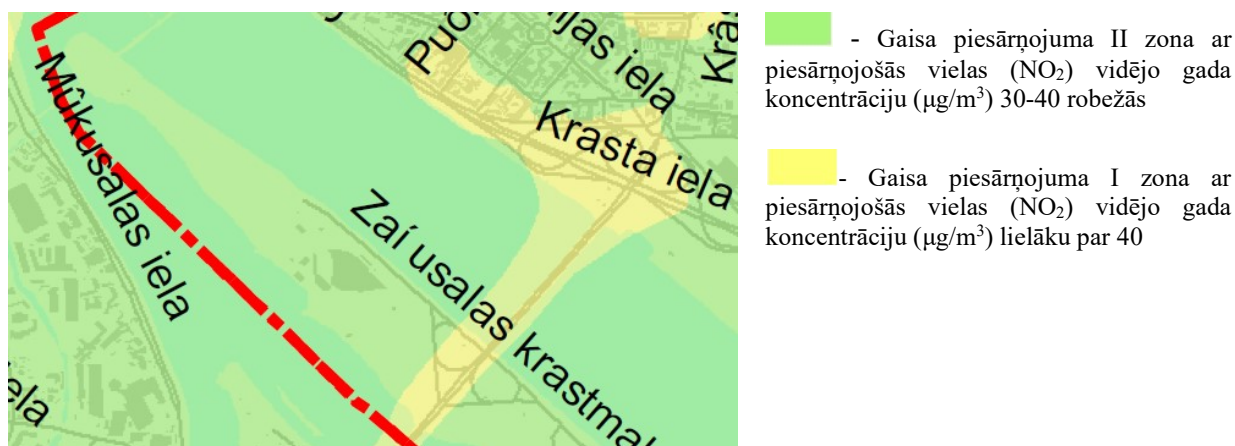
Gaisa kvalitāti teritorijā galvenokārt ietekmē autosatiksmes pa Salu tiltu, kā arī transporta pārvietošanās pa Krasta ielu un Mūkusalas ielu. Teritorijā neatrodas stacionārie avoti, kuru darbība ir saistīta ar izmešu veidošanos atmosfēras gaisā.

Saskaņā ar Rīgas domes 2006.gada 14.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.60 “Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” (ar 2009.gada 3.novembra grozījumiem Nr.20) un 2014.gadā veikto gaisa piesārņojuma teritoriālo zonu karšu¹⁹ atjaunošanu, lokālpārvaldības teritorijas lielākā atrodas II gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā (16. attēls). Tajā piesārņojošās vielas slāpekļa dioksīda (NO₂) vidējā gada koncentrācija ir robežās no 30 – 40 µg/m³ (robežlielums 40 µg/m³). Teritorijas dienvidaustrumu malas, kas robežojas ar Salu tiltu, ietilpst I gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā. Tajā slāpekļa dioksīda (NO₂) vidējā gada koncentrācija ir lielāka par 40 µg/m³.

I zonā gaisa piesārņojums ar slāpekļa dioksīdu pārsniedz Ministru kabineta 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” šai vielai noteikto robežlielumu cilvēka veselības aizsardzībai (40 µg/m³), pārējā teritorijā – atbilst prasībām.

¹⁹ Rīgas pilsētas gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO₂) teritoriālo zonu kartes. Paskaidrojuma raksts. Kopskata karte. VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, 2014.

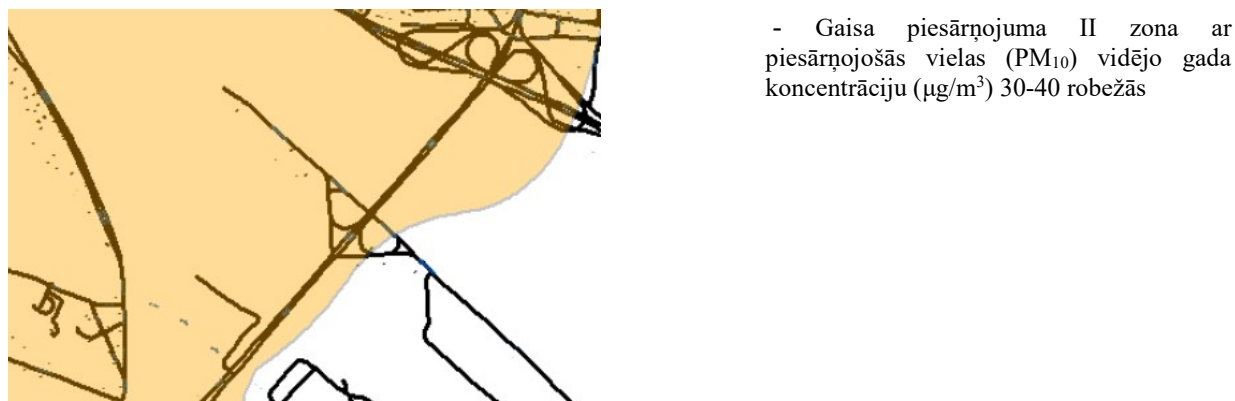
Rīgas pilsētas gaisa piesārņojuma ar cietajām daļiņām (PM₁₀) teritoriālo zonu kartes. Paskaidrojuma raksts. Kopskata karte. SIA „Vidzemes Elektrotehnikas Fabrika”, 2014.



16. attēls. Gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO_2) teritoriālās zonas lokālplānojuma teritorijā

Avots: Rīgas pilsētas gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO_2) teritoriālo zonu kartes. Paskaidrojuma raksts. Kopskata karte. VSLA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, 2014

Piesārņojuma ar daļiņām (PM_{10}) vidējā gada koncentrācija teritorijā ir robežās no 30 līdz 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (17. attēls) un nepārsniedz Ministru kabineta noteikumos Nr. 1290 (2009) šai vielai noteikto robežlielumu cilvēka veselības aizsardzībai- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



17. attēls. Gaisa piesārņojuma ar daļiņām (PM_{10}) teritoriālās zonas lokālplānojuma teritorijā

Avots: Rīgas pilsētas gaisa piesārņojuma ar cietajām daļiņām (PM_{10}) teritoriālo zonu kartes. Paskaidrojuma raksts. Kopskata karte. SIA „Vidzemes Elektrotehnikas Fabrika”, 2014.

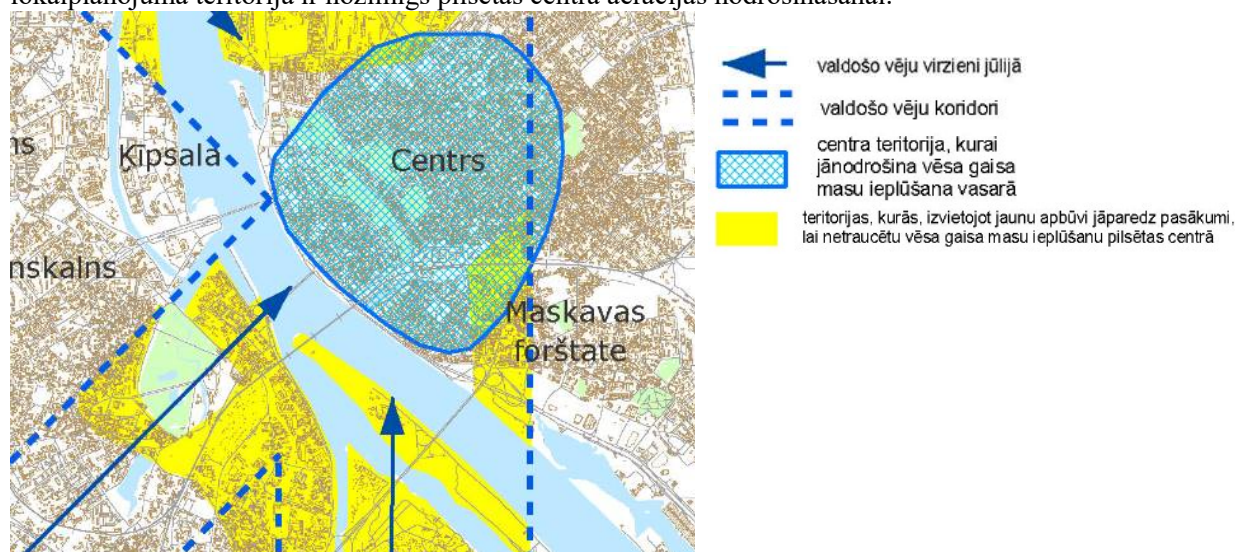
Galvenais gaisa piesārņojuma avots lokālplānojuma teritorijā ir transporta satiksme pa Salu tiltu un transporta pārvietošanās pa Zaķusalas ziemeļu daļu. Atbilstoši transporta plūsmu izpētes rezultātiem, transporta intensitāte, īstenojot lokālplānojuma ieceri, prognozējams, ka nobrauktuvēs uz lokālplānojuma teritoriju rīta maksimuma stundā (8.00-9.00) palielināsies vidēji par 110 – 240 automašīnām, vakara maksimuma stunda (17.00-18.00) – par 130 – 300 automašīnām. Šāds transporta intensitātes palielinājums neradīs nozīmīgas gaisa kvalitātes izmaiņas teritorijā.

Tā kā pašlaik pie Salu tilta slāpekļa dioksīda gada vidējā koncentrācija pārsniedz normatīvajos aktos noteikto robežlielumu, lokālplānojuma risinājums un būvprojektā īpaša uzmanība ir jāpievērš satiksmes organizācijai teritorijā, automašīnu stāvvietu plānojumam, sabiedriskā transporta, velosliedņu un ūdens transporta attīstībai, īstenojot risinājums, kas nepasliktina pieslēgumu un krustojumu komforta līmeni

Zaķusalas teritorijā, veidot optimālu autostāvvietu izkārtojumu un iebrauktuvi/izbrauktuvi skaitu, nodrošinot transporta kustības iespējas bez aizkavējumiem; salas apmeklētājiem ērtu velo un gājēju infrastruktūru, sasaisti ar esošajām sabiedriskā transporta pieturvietām utml.

Aerācija

Lokālplānojuma teritorija saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumā ietverto kartoshēmas „Rīgas centra aerācijas priekšlikumi” informāciju atrodas teritorijā, kurā, izvietojot jaunu apbūvi, jāparedz pasākumi, lai netraucētu vēsa gaisa masu ieplūšanu pilsētas centrā (18.attēls). To šķērso galveno jūlijā valdošo vēju koridors, kurš nodrošina pilsētas centra aerāciju no dienvidiem un dienvidrietumiem. Atbilstoši vēja rozes informācijai Rīgā valdoši vēju virzieni jūlijā ir rietumu un dienvidu vēji, bet saskaņā ar vidējo vēja stiprumu jūlijā, visnozīmīgākais Rīgas centra aerācijas nodrošināšanai ir dienvidrietumu vējš un līdz ar to lokālplānojuma teritorija ir nozīmīgs pilsētas centra aerācijas nodrošināšanai.



18.attēls. Valdošie vēji un to koridori

Avots: Kartoshēma „Rīgas centra aerācijas priekšlikumi”. Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006. – 2018.gadam materiāli, <http://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/kartes-un-kartoshemas/>.

Lokālplānojuma teritorijā ir salīdzinoši līdzena, reljefa augstums vidēji 2,5 no 3,5 m v.j.l., atsevišķās vietās - pie Salu tilta un Latvijas televīzijas centra, kur virsma paaugstināta to uzberot, zemes virsmas atzīmes sasniedz 6 - 7 m v.j.l.; Teritorijas reljefs būtiski ir pārveidots pagājušā gadsimta 70 gados, izbūvējot Latvijas Televīzijas centra 1.kārtu

Lai nodrošinātu gaisa masu ieplūšanu pilsētas centrā, būtiska loma ir visiem esošajiem ielu koridoriem, kas ir orientēti dienvidrietumu vai dienvidu – ziemeļu virzienā, t.i. visām ielām, kas ir orientētas uz Daugavu. Tādēļ saistībā ar lokālplānojuma teritoriju Rīgas centra aerācijai svarīgi ir saglabāt blīvi neapbūvētu Zaķusalas ziemeļu daļu, jo to šķērso dienvidrietumu – dienvidu vēja koridors, ko pašlaik no Pārdaugavas puses nodrošina Vienības gatves taisnais trasējums, kā arī dienvidu vēja koridors, ko veido Daugava.

MBC attīstības ieceres īstenošana ir plānota blakus esošajai LTV kompleksam, tā augstceltnei. Jaunbūvējama biznesa centra Zaķusala arhitektūras veidols – LTV līdzvērtīga augstceltne ar trapeceveida zemāko daļu ir plānota – teritorijā, kur līdzīga apbūve jau pašlaik pastāv. Zaķusalas ziemeļu daļā ir plānots Zaķusalas parks - tajā netiks veidotas augstbūves, kuras varētu radīt šķēršļus vēju plūsumam pilsētas centra virzienā. Līdz ar to var secināt, ka lokālplānojuma risinājumu ieviešana neradīs riskus un nepasliktinās esošo pilsētas centra aerācijas situāciju.

1.5.2. Trokšņa līmenis

Trokšņa novērtējums lokālpārvaldības teritorijā veikts, izmantojot Rīgas pilsētas vides trokšņa stratēģisko karšu informāciju (2015.g.)²⁰

Gandrīz visā lokālpārvaldības teritorijā dienas trokšņa līmenis ir 60 – 64 dB(A), centrālajā daļā nelielā teritorijā – 55 – 59 dB(A), Salu tilta nobrauktuvēs – 65 – 69 dB(A). Vakara trokšņa līmenis aptuveni pusē teritorijas ir 60 – 64 dB(A), pārējā daļā – 55- 59 dB(A). Nakts trokšņa līmenis centrālajā daļā – aptuveni pusē lokālpārvaldības teritorijas ir 50 – 54 dB(A), palielinoties tuvāk dzelzceļam un Salu tiltam līdz 55 – 59 dB(A), nelielā teritorijā abpus dzelzceļam - 60 – 64 dB(A).

Atbilstoši iepriekšminētajai informācijai trokšņa līmenis lokālpārvaldības teritorijā aptuveni lielākajā daļā teritorijas par 5 – 10 dB(A) pārsniedz publiskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijās (plānotas attīstot teritoriju) dienas un vakara trokšņa robežlielumus pusē teritorijas pārsniedz arī naktij noteiktos robežlielumus, ko nosaka Ministru kabineta 2014.gada 7. janvāra noteikumi Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” (1.tabula).

1.tabula Vides trokšņa robežlielumi

Teritorijas lietošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi (dB(A))		
	L _{diena}	L _{vakars}	L _{nakts}
Publiskās apbūves teritorija (sabiedrisko un pārvaldes objektu teritorija, tai skaitā kultūras iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu un viesnīcu teritorija) (ar dzīvojamo apbūvi)	60	55	55
Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku teritorijas	60	55	50

Avots: Ministru kabineta 2014.gada 07. janvāra noteikumi Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”

Galvenais trokšņa avots izpētes teritorijā ir transporta satiksme (Salu tilts, Krasta iela, Mūkusalas iela) un dzelzceļa satiksme (Dzelzceļa tilts). Saskaņā ar transporta plūsmu prognozi (4. pielikums Transporta plūsmu izpēte), transporta intensitātes palielinājums lokālpārvaldības teritorijā, nebūs nozīmīgs, saglabāsies satiksmes plūsmas komforta līmenis A (to raksturo plūsma ar zemu satiksmes aizkavējumu - līdz 10 s/auto). Tādēļ lokālpārvaldības teritorijā, īstenojot būvniecības ieceri, nav sagaidāmas būtiskas trokšņa līmeņa izmaiņas.

Lokālpārvaldības teritorijā paredzētā publiskās ārtelpas izmantošana rekreācijas funkcijām, tādēļ ir svarīgi nodrošināt potenciāliem teritorijas lietotājiem akustisko komfortu. Ņemot vērā to, ka lokālpārvaldības teritorijas daļā pie Salu tilta uz Dzelzceļa tilta, jau pašlaik ir trokšņa līmeņa pārsniegumi, lokālpārvaldības risinājumos un būvprojektā ir jāiekļauj trokšņa izplatību ierobežojoši pasākumi: akustisko ekrānu izvietošana, ēku sienu pārklāšana ar skaņu izolējošiem materiāliem, troksni slāpējošu būvniecības materiālu izmantošana un citi pasākumi. Apbūves projektos jāparedz prettrokšņa pasākumi, lai nodrošinātu iekštelpu trokšņa līmeņa atbilstību Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” robežlielumiem.

Ņemot vērā “Rail Baltica” dzelzceļa izbūves projektu, kas šķērsos arī Zaķusalas ziemeļdaļu, dzelzceļa trokšņu ietekmes mazināšanas jautājumi risināmi šī projekta ietvaros.

²⁰ <http://mvd.riga.lv/parvaldes/vides-parvalde/vides-troksnis>

1.5.3. Piesārņotās vietas

Atbilstoši Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra datiem,^{21,22} lokālpārplānojuma teritorijā neatrodas piesārņotās un potenciāli piesārņotās teritorijas. Izpētes teritorijā netiek veikta saimnieciskā darbība, kas varētu radīt piesārņojumu.

1.5.4. Virszemes ūdeņu kvalitāte

Virszemes ūdensobjektu ekoloģiskās kvalitātes aktuālākais vērtējums ir veikts Daugavas upju baseina apgabala apsaimniekošanas plāna 2016. – 2021.g. izstrādes ietvaros. Daugavas ekoloģiskā potenciāla vērtējums pēc 2006.–2008. g. monitoringa datiem ir slikts, pēc 2009. -2014.g. monitoringa datiem – vidējs ekoloģiskais potenciāls, ķīmiskā kvalitāte pēc prioritāro vielu koncentrācijas ūdenī – ir laba.

Daugavu pie lokālpārplānojuma teritorijas cilvēki izmanto maksājamai ūdensapgādei un arī peldēšanai. Peldvietu monitorings (Veselības inspekcija) tiek veikts blakus lokālpārplānojuma teritorijai esošajai neoficiālajai peldvietai pie Salu tilta (otrpus tiltam Daugavas labajā krastā). 2015.gadā tajā bija atļauts peldēties. Tādēļ var pieņemt, ka Daugavas ūdeņi pie lokālpārplānojuma teritorijas ir līdzīgas kvalitātes.

Attīstot peldvietas Lokālpārplānojuma teritorijā iekļautajās Daugavas krastmalās, jāveic peldvietu ūdens kvalitātes monitorings. Projektējot publiskas lietošanas peldvietas jāņem vērā Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr.38 "Peldvietas izveidošanas un uzturēšanas kārtība" prasības.

1.5.5. Pazemes ūdeņu kvalitāte

Saskaņā ar vēsturiskās izpētes informāciju („Latgiprogorstorj”, 1984) lokālpārplānojuma teritorijas gruntsūdeņi 8 metru dziļumā no zemes virsas gruntsūdeņi nav agresīvi attiecībā uz normāla blīvuma betonu, bet dziļāk par 8 m ir sulfātu agresīvi pret betonu. Iezumā. Sulfātu jonu saturs pārsniedz 1000 mg/l. Grunts slāņiem līdz 1 m no zemes virsas piemīt mazkorodējošas īpašības attiecībā uz tērauda konstrukcijām. Pazemes ūdeņu īpašības ir jāņem vērā un, ja nepieciešams, detalizētāk jāpēta būvprojektēšanas stadijā.

Zaķusala, atbilstoši Latvijas teritorijas iedalījumam pazemes ūdensobjektos²³, ietilpst pazemes ūdens objektā (turpmāk – PŪO) Q un D4. Pazemes ūdeņu kvantitatīvais stāvoklis ir labs. Pazemes ūdeņu kvalitatīvo stāvokli nosaka dabiskie apstākļi:

Pazemes ūdensobjekts Q. Pēc pazemes ūdens ķīmiskajiem datiem šī pazemes ūdensobjekta ūdens resursiem nav izteikta dominējošā tipa un tiem ir raksturīga vai nu hidroģēnkarbonātu, vai arī nekarbonātu cietība. Tam par iemeslu ir tas, ka šis pazemes ūdensobjekts intensīvi papildinās un sajaucas ar atmosfēras nokrišņiem.

Pazemes ūdensobjekts D4. Pēc Paipera diagrammas grafiskā attēlojuma pazemes ūdensobjektā D4 iespējams izdalīt divus ūdens tipus. Viens no tiem ir Ca-Mg-HCO₃ tipa ūdens ar izteiktu hidroģēnkarbonātu cietību, kas raksturo pazemes ūdensobjekta dabisko ķīmisko stāvokli, otrs – Na-Cl tipa ūdens ar nekarbonātu cietību. Starp šiem ūdens tipiem (Ca-Mg-HCO₃ un Na-Cl) ir novērojama pāreja, kas liecina par abu veidu ūdens sajaukšanos pazemes ūdensobjekta robežās. Nātrija un hlorīdjonu satura pieaugums galvenokārt saistāms ar Rīgas depresijas piltuves līmeņu atjaunošanos un attiecīgi dažāda sastāva ūdeņu sajaukšanās procesiem.

²¹ Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrs. Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra datu bāzē. Sk. 03. 01. 2014. Pieejams: http://oas.vdc.lv:7779/lva/ppv_read_pub/

²² Latvijas piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu karte. 2013. Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs. Sk. 03. 01. 2014. Pieejams: <http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=44aa2c97ffad4fcb949bdd1db8a987c4>

²³ Artēziskā baseina daļas, kas ir hidroloģiski izolētas viena no otras.

Lokālpārvaldības teritorijā tiek izmantota izmantota pilsētas centralizētā ūdensapgāde, kā arī nākotnes objektu apgāde tiek paredzēta no pilsētas centralizētajiem tīkliem.

1.5.6. Riska objekti un teritorijas

Lokālpārvaldības teritorijā kā dabas apstākļu radītas riska teritorijas ir izdalāmas applūstošās teritorijas. To detalizēts apraksts sniegts 1.4.4.nodaļā.

Ar saimnieciskās darbības radītajiem riskiem, ir saistīti bīstamo kravu pārvadājumi pa dzelzceļa līniju, kas šķērso lokālpārvaldības teritoriju ziemeļu daļā.

Ar lokālpārvaldības teritoriju, līdzīgi kā citām Rīgas centra teritorijām tiešā Daugavas tuvumā, attiecas riski, kas izriet no Rīgas HES aizsprosta avārijas varbūtībām - pārraujot Rīgas HES aizsprostu visa teritorija var tikt appludināta.

Teritorijas izmantošanas un turpmākās attīstības priekšnosacījumi²⁴

Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošo noteikumu Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteikts:

192. Lemjot par būvniecības atļaušanu teritorijā, kur ir konstatēts piesārņojošās vielas NO₂(slāpekļa dioksīda) gada robežlieluma pārsniegums, ievēro RD 2006.gada 14.novembra saistošos noteikumus Nr.60 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu”.

193.Ja būvniecību plāno teritorijā, kas saskaņā ar RD 2006.gada 14.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.60 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” atrodas II gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā, un šīs būvniecības rezultātā tiks uzbūvēta vai ierīkota stacionāra iekārta, kas radīs piesārņojošās vielas NO₂ emisiju, vai transportlīdzekļu novietne ar vairāk nekā 50 transportlīdzekļu ietilpību vai ar transportlīdzekļu mainību uz vienu transportlīdzekļu novietni lielāku par diviem transportlīdzekļiem jebkurā diennakts stundā, būvniecības ierosinātais iesniedz Būvvaldē iecerē tās darbības rezultātā plānoto piesārņojošās vielas NO₂ summāro gada vidējo koncentrāciju (kopā ar fonu). Būvvalde to izvērtē un plānošanas un arhitektūras uzdevumā nosaka pasākumus piesārņojošās vielas NO₂ koncentrācijas mazināšanai.

195. Izstrādājot detālpārvaldījumus un lokālpārvaldījumus teritorijām, kur piesārņojošās vielas NO₂ pieļaujamais robežlielums gadā cilvēka veselības aizsardzībai pārsniedz vai ir tuvu pieļaujamajam normatīvam 40 µg/m³ (I un II gaisa piesārņojuma teritoriālās zonas), paredz vienu vai vairākus pasākumus piesārņojošās vielas NO₂ emisiju mazināšanai atbilstoši konkrētās teritorijas īpašajiem apstākļiem, piemēram, autotransporta kustības ierobežošanu, transportlīdzekļu novietņu skaita samazināšanu, sabiedriskā transporta pieejamības palielināšanu, apstādījumu teritoriju platību palielināšanu u.c. pasākumus.

▪ Saskaņā ar Rīgas domes 2006.gada 14.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.60 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” (ar 2009.gada 3.novembra grozījumiem Nr.20) plānojuma teritorija atrodas III gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā, kurā slāpekļa dioksīda gada vidējā koncentrācija ir mazāka par 30 µg/m³, tādēļ nav ierobežojumu siltumapgādes veida izvēlē un ir atļauta lokālu siltumavotu un apkures iekārtu uzstādīšana.

▪ Īstenojot lokālpārvaldījumu, jāņem vērā Zaļās ziemeļu daļas ziemeļu līnijas radītais trokšņa piesārņojums. Atbilstoši Rīgas aglomerācijas trokšņa stratēģiskajai kartei (2008.gads) Zaļās ziemeļu daļas Z gals, kas ir paredzēta kā apstādījumu teritorija, tiek pakļauta kluso rajonu apdzīvotās vietās robežlielumu (MK 2014.gada 7.janvāra noteikumi Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”) ievērojamiem

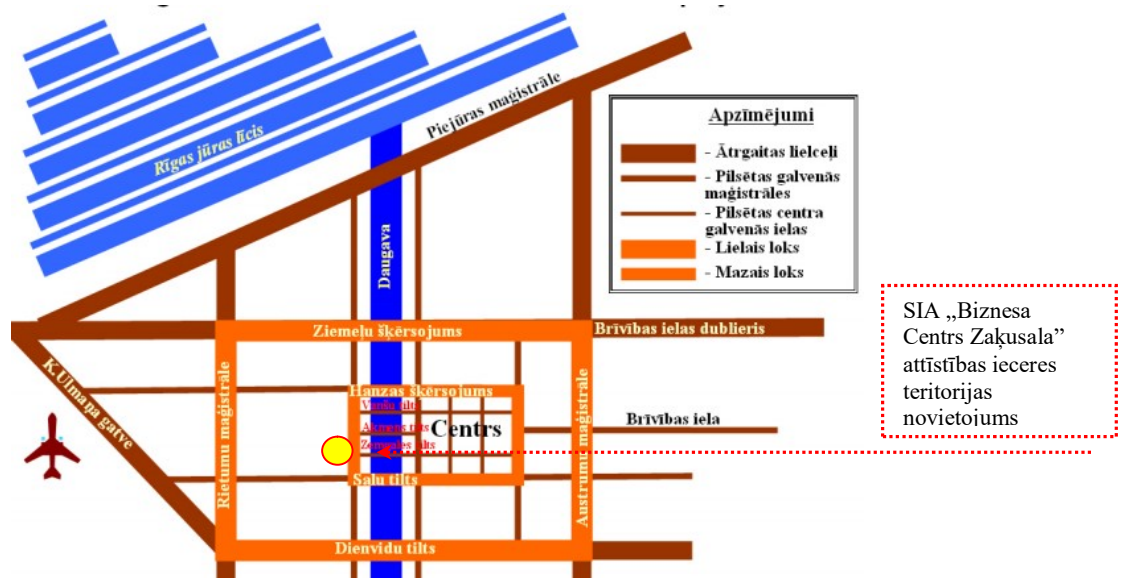
²⁴ saskaņā ar RD MVD nosacījumiem

pārsniegumiem (līdz 20 dB dienā un 25 dB vakarā un naktī). Tāpat arī Zaķusalas apbūvētajā daļā pie LTV centru augstceltnes jāņem vērā salīdzinoši netālās Kārļa Ulmaņa gatves ar intensīvu autosatiksmi radītā trokšņa ietekme.

1.6. Transporta situācija

Detalizēts transporta situācijas izvērtējums, tostarp iekļaujot situācijas analīzi arī ārpus lokālplānojuma teritorijas, atbilstoši transporta izpētes robežām, ir iekļauts sējumā V daļa “Pielikumi (izpētes)”, 4.pielikumā “Transporta plūsmu izpēte”. Atbilstoši LP izstrādes procesā notikušajām diskusijām starp Izstrādātāju un RDPAD, tostarp 06.07.2016. RDPAD atzinumam, sākotnējais transporta plūsmu izpētes materiāls būtiski papildināts, iekļaujot papildus situācijas analīzi un risinājumu priekšlikumus, atbilstoši RDPAD prasībām.

Lokālplānojuma teritorijas transporta situāciju un tā tālākās attīstības iespējas prioritāri nosaka novietojums pilsētas centra dienvidu daļā, uz salas, ar salīdzinoši ierobežotu (vienu) sasaisti ar pārējo pilsētu (Salu tilts). Saskaņā ar “Rīgas ielu tīkla struktūras attīstības koncepciju”, Salu tilts iekļaujas Mazā loka ielu tīklā.



19.attēls. Rīgas ielu tīkla struktūras attīstības koncepcija ²⁵

Avots: Rīgas pilsētas teritorijas plānojums 2006. - 2018.gadam

Attiecībā no pilsētas mēroga infrastruktūras projektiem, lokālplānojuma teritorija tiešā veidā netiek skarta (skat. 4.pielikumā “Transporta plūsmu izpēte” sadaļā “Perspektīvie projekti”), izņemot Salu tilta rekonstrukcija projektu (2014. - 2016.g). Pēc publiski pieejamās informācijas rekonstrukcija projekta tiek risināta auto, gājēju un velosipēdu satiksmes drošības un komforta paaugstināšana, t.sk. rekonstruēta arī sabiedriskā transporta pieturvietā „Zaķusala”, uzlabojot tās pieejamību cilvēkiem ar kustību traucējumiem (rampas izbūve no Salu tilta uzbēruma uz Zaķusalas zemes līmeni), kā arī citi gājēju un velosatiksmes ērtības uzlabojumi.

Rīgas pilsētas teritorijā plānojumā paredzētie Daugavas šķērsojumi, kas tiešā veidā skar lokālplānojuma teritoriju (Zemgales tilts, tilts pāri Daugavai - Turgeņeva ielas turpinājumā) nav izbūvēti un nav iekļauti pilsētai prioritāro Daugavas šķērsojumu skaitā.

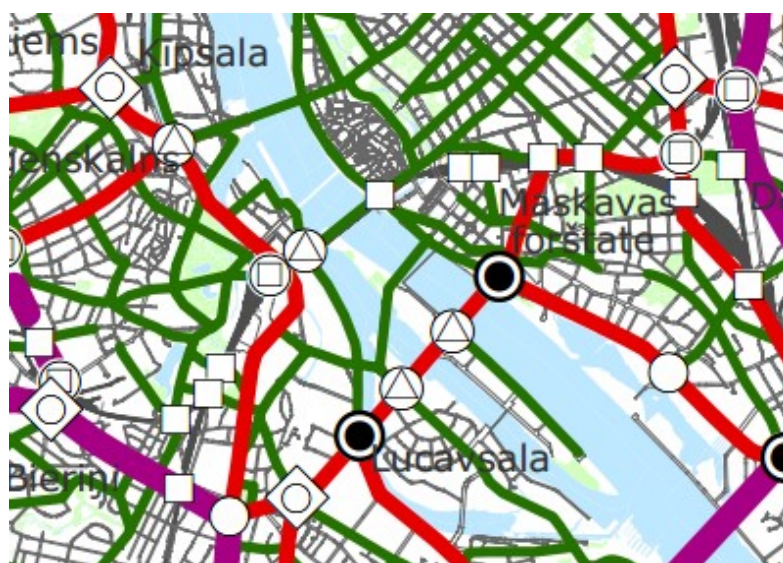
²⁵ Rīgas teritorijas plānojums 2006-2018.gadam 9.2.2. nodaļa

Salīdzinoši pārskatāmā perspektīvā – 2020. – 2022.g. tiek prognozētā ES nozīmes dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” projekta īstenošana Rīgas centra posmā, kuras ietvaros ir plānotais jaunais Daugavas šķērsojums paralēli esošajam dzelzceļa tiltam, tādējādi skarot arī Zaķusalas ziemeļu daļu. Saskaņā ar pieejamo informāciju, jaunā dzelzceļa pārvada izbūve varētu būt sasaistāma arī ar jauna savienojuma starp Daugavas labo un kreiso krastu priekš gājējiem un velosipēdistiem, izbūvi - to īstenojot varētu būtiski uzlaboties arī Zaķusalas sasniedzamība.

1.6.1. Ielu tīkls Zaķusalā

Ielu tīkls Zaķusalas teritorijā ir mazattīstīts, atbilstoši salīdzinoši ekstensīvajai pašreizējai Zaķusalas apbūvei.

Zaķusalas savienojumu ar Salu tiltu un salas ziemeļu un dienvidu daļas savieno viena galvenā iela - Zaķusalas krastmala (saskaņā ar Rīgas pilsētas plānošanas dokumentos noteikto - D kategorijas iela). Zaķusalas krastmala ir savienota ar Salu tiltu ar divām nobrauktuvēm un divām uzbrauktuvēm, kas dod iespēju salai piekļūt gan no Rīgas centra puses, gan Pārdaugavas un tāpat nokļūt minētajos virzienos. Satiksmes mezgli un gājēju pārejas ir neregulējamas. Esošās uzbrauktuves uz salu tilta abos virzienos (gan centra, gan Pārdaugavas) ir bez pietiekama garuma ieskrējiena joslām un neļauj autovadītājam izmantot automašīnas dinamiskās īpašības, lai sasniegtu uz Salu tilta atļauto braukšanas ātrumu un droši iekļautos joslā.



Apzīmējumi

- B kategorijas grupa (galveno valsts autoceļu tranzītsatiksmē)
- B kategorijas ielas
- - - perspektīvās B kategorijas ielas
- □ □ □ iespējamās B kategorijas ielu trases
- C kategorijas ielas
- D kategorijas ielas
- vienvirziena kustības ielas
- dzelzceļi

maģistrālo ielu tīkla vairāklīmeņu šķērsojumi

- pilnas shēmas vairāklīmeņu ceļumezgli
- ◊ ar luksoforu regulējamu kustību zemākas kategorijas ielā
- pārsvarā ar pašregulējamām krustojumiem zemākas kategorijas ielā
- ⊕ apvienotais transporta mezgls, izmantojot ceļu pārvadu pāri dzelzceļam
- ceļu pārvadi pāri dzelzceļam
- △ šķērsojumi izmantojot tiltu gabarītus

20.attēls. Transporta infrastruktūras attīstības shēma.

Avots: Rīgas pilsētas teritorijas plānojums 2006. - 2018.gadam

Esošie ielu platumi Zaķusalā:

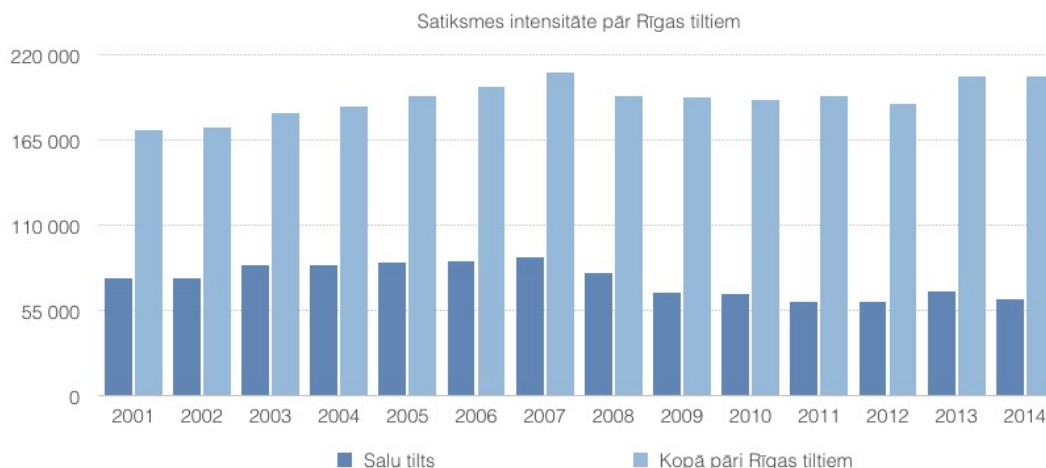
- Nobrauktuve/uzbrauktuve no Salu tilta – 8,00-8,20m;
- Zaķusalas krastmala – 7,45m;
- Piebraucamais ceļš pie Latvijas Televīzijas ēkas (piebraucamā daļa) – 3,50-12,00m;
- Trolejbusa galapunkts (apgriešanās vieta) – 7,00m.

Līdzšinējā laikā lokālplānojuma teritorijā nav atrisināta piekļuve atsevišķiem privātīpašumiem (piebraukšana nav nodrošināta īpašumiem ar kadastra apzīmējumiem: 01000510090, 01000510027, 01000510025, nosacīti nodrošināta - 01000510109, 01000510036 (robežojas ar Salu tilta mezgla ielu sarkanajām līnijām), 01000510060, 010005100659 (piekļūšana caur blakus esošo zemes īpašumu, dabā esošiem, funkcionāli saistītiem stāvlaukumiem).

Satiksmes organizācijas priekšlikumi lokālplānojumā ir vērsti uz piekļuves problēmu atrisināšanu, skatot kontekstā esošā LTV centra turpmāko darbību, biznesa centra “Zaķusala” attīstības perspektīvu, apbūves iespējas privātajos zemes īpašumos, kā arī Zaķusalas parka attīstības iespēju tālākā perspektīvā.

1.6.2. Esošā satiksmes intensitāte

Nozīmīgākā transporta infrastruktūras būve, kas nodrošina lokālplānojuma teritorijas savienojumu ar pārējo Rīgas pilsētu un ietver lielāko transporta plūsmas intensitāti plānojuma teritorijā, ir Salu tilts. Saskaņā ar Rīgas domes Satiksmes departamenta rīcībā esošajiem satiksmes skaitīšanas datiem par iepriekšējo gadu satiksmes līmeni uz Salu tilta un kopējo satiksmes intensitāti pāri Rīgas tiltiem (skat. attēls Nr.21), var secināt, ka 2013.gadā ir bijis vērojams neliels kopējās satiksmes plūsmas palielinājums pāri Rīgas tiltiem attiecībā pret 2012.gadu, kas skaidrojams ar automobilizācijas līmeņa kāpumu, savukārt 2013. un 2014.gadā satiksmes intensitāte ir saglabājusies aptuveni vienā līmenī. Grafikā ir redzams neliels satiksmes intensitātes kritums uz Salu tilta 2014.gadā attiecībā pret 2013.gadu, kas skaidrojams ar Salu tilta remontdarbu sākšanos. Pēc tilta remontdarbu beigām ir prognozēts, ka procentuālā satiksmes intensitāte pāri Rīgas tiltiem atjaunosies 2013.gada līmenī.

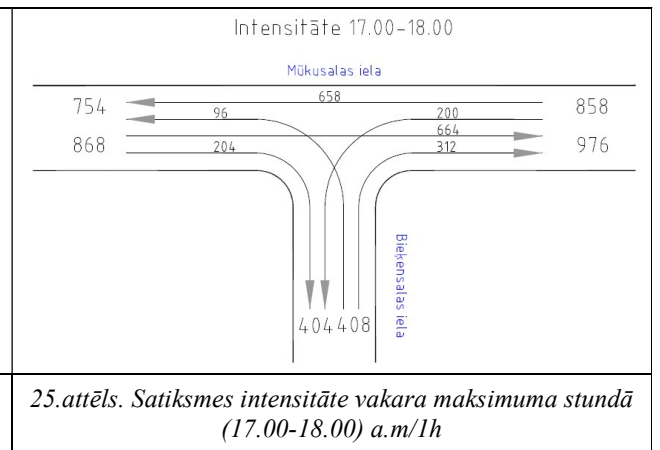
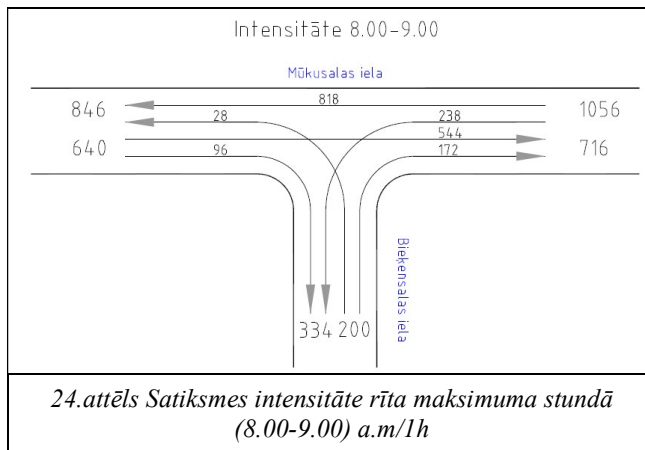
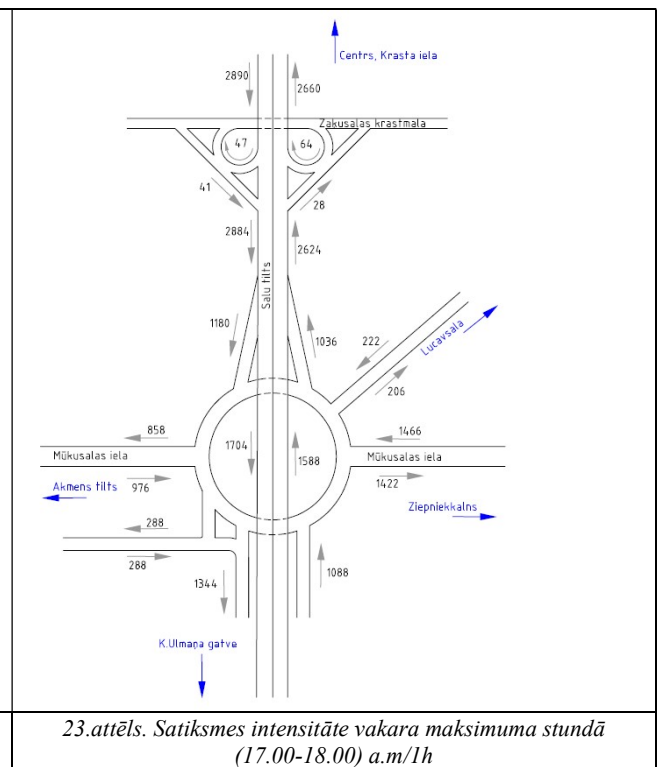
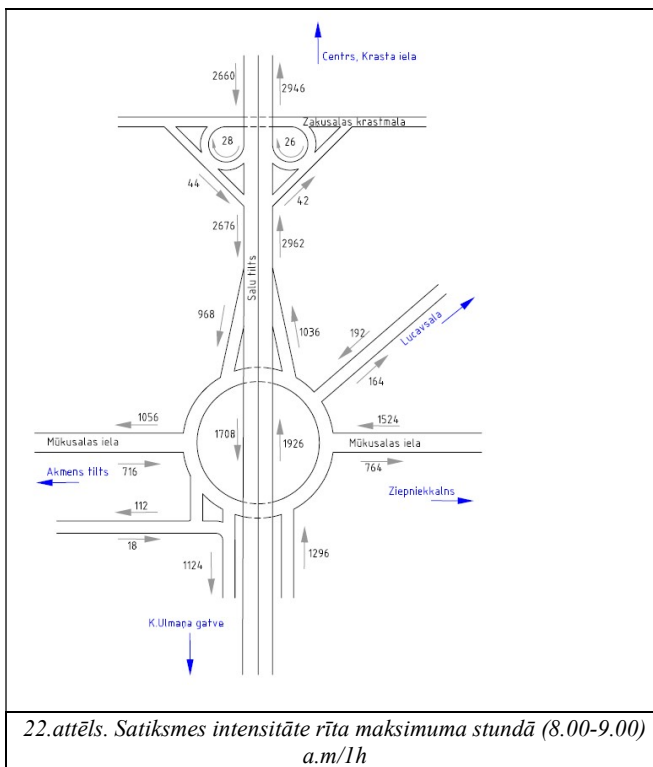


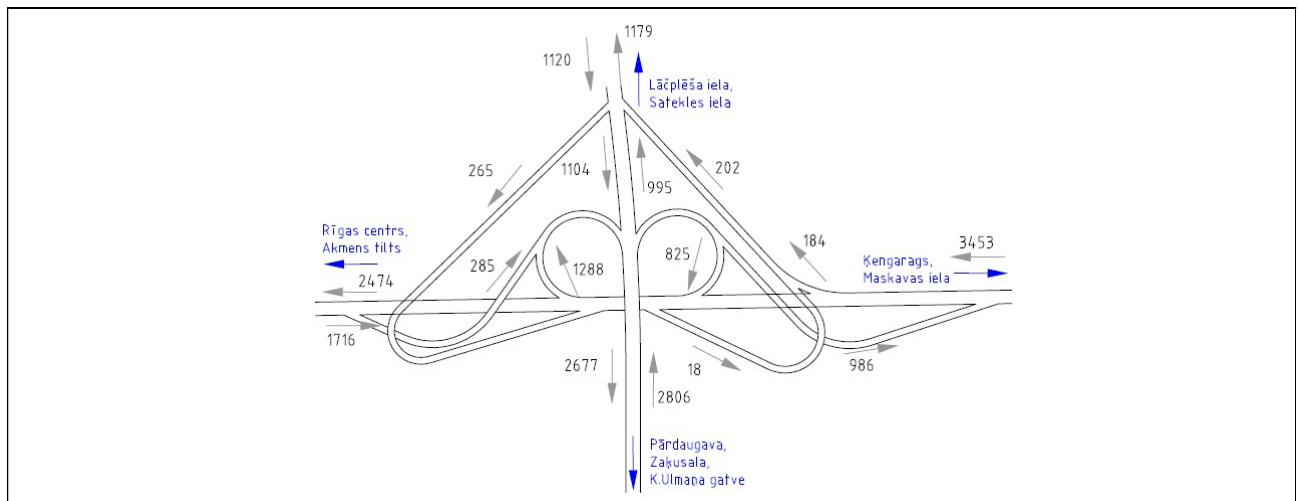
21.attēls. Satiksmes intensitāte pāri Salu tiltu un kopējā intensitāte pāri Rīgas tiltiem no 2005-2014.gadam (GDVI)

Lokālplānojuma izstrādes ietvaros veiktajā transporta plūsmas izpētē (skat. sējumu V.daļa “Pielikumi (izpētes)”, 4.pielikums “Transporta plūsmu izpēte”) aktuālo satiksmes intensitātes datu iegūvi lokālplānojuma izstrādei noteiktajā transporta plūsmu izpētes teritorijā veica SIA „BRD Projekts”. Satiksmes intensitātes mērījumi ap Mūkusalas apli tika veikti 21.oktobrī 2014.gadā, rīta maksimuma stundā (8.00-9.00) un vakara maksimuma stundā (17.00-18.00). Skaitīšanas punkti atradās ap Mūkusalas

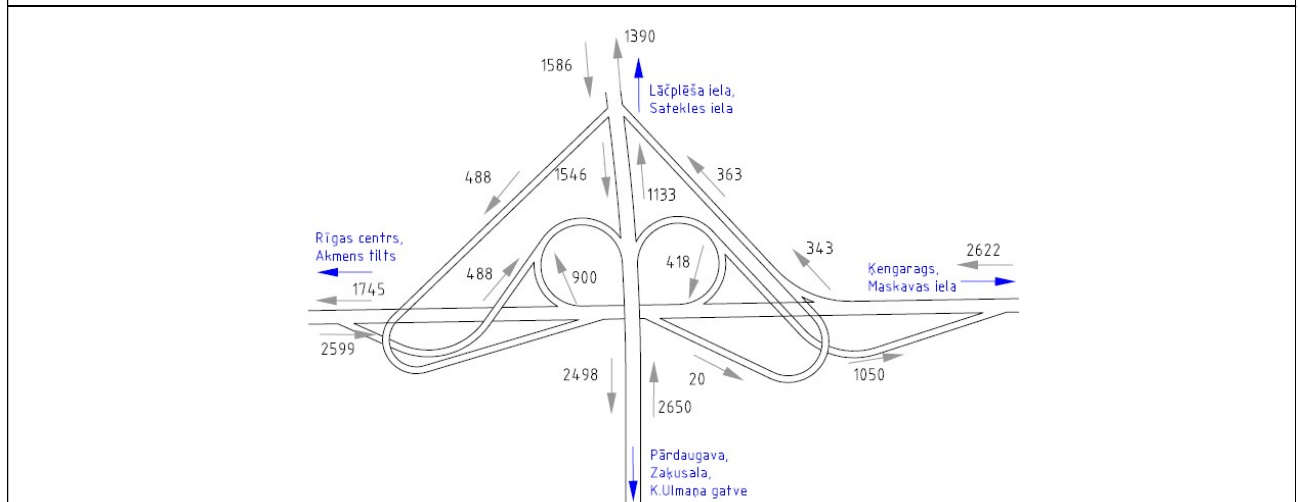
apli (pie katras izbrauktuves un iebrauktuves), uz Salu tilta un Mūkusalas ielas un Bieķensalas ielas krustojumā. Intensitātes dati Krasta ielā un uz Zaķusalas nobrauktuvēm tika iegūti Rīgas Domes satiksmes departamentā (RDSD) pēc SIA „BRD Projekts” pasūtījuma. Iegūtie satiksmes plūsmu intensitātes dati aplūkojami tālāk pievienotajos 21. – 27.attēlos.

Pēc satiksmes intensitātes datiem ir redzams, tad visnoslogotākie ielu posmi lokālplānojuma izstrādes transporta plūsmu izpētes teritorijā ir Krasta iela no Ķengaraga puses un Salu tilts. Salu tilta trase ir ar intensīvu, taču brīvu satiksmi – tuvākie mezgli no attīstāmās biznesa centra “Zaķusala” teritorijas atrodas 0,8km (Salu tilta mezgls ar Krasta ielu) un 1,2 km (Salu tilta mezgls ar Mūkusalas apli) attālumos. Satiksmes plūsma no Zaķusalas uz Salu tiltu, pa tā rampām, veido vien aptuveni 5% no kopējās satiksmes intensitātes uz Salu tiltu, līdz ar to būtiski neietekmējot apkārtesošo krustojumu caurlaidspējas, kā arī izbūvējamās uz Salu tilta no Zaķusalas (abos virzienos) ir ar pietiekamu caurlaidspēju (neveidojas sastrēgumi). Detalizētu transporta plūsmu izvērtējumu skatīt sējuma “Pielikumi (izpētes)”, 4.pielikumā.





26 attēls. Satiksmes intensitāte rīta maksimuma stundā (8.00-9.00) a.m/1h



27. attēls. Satiksmes intensitāte vakara maksimuma stundā (17.00-18.00) a.m/1h

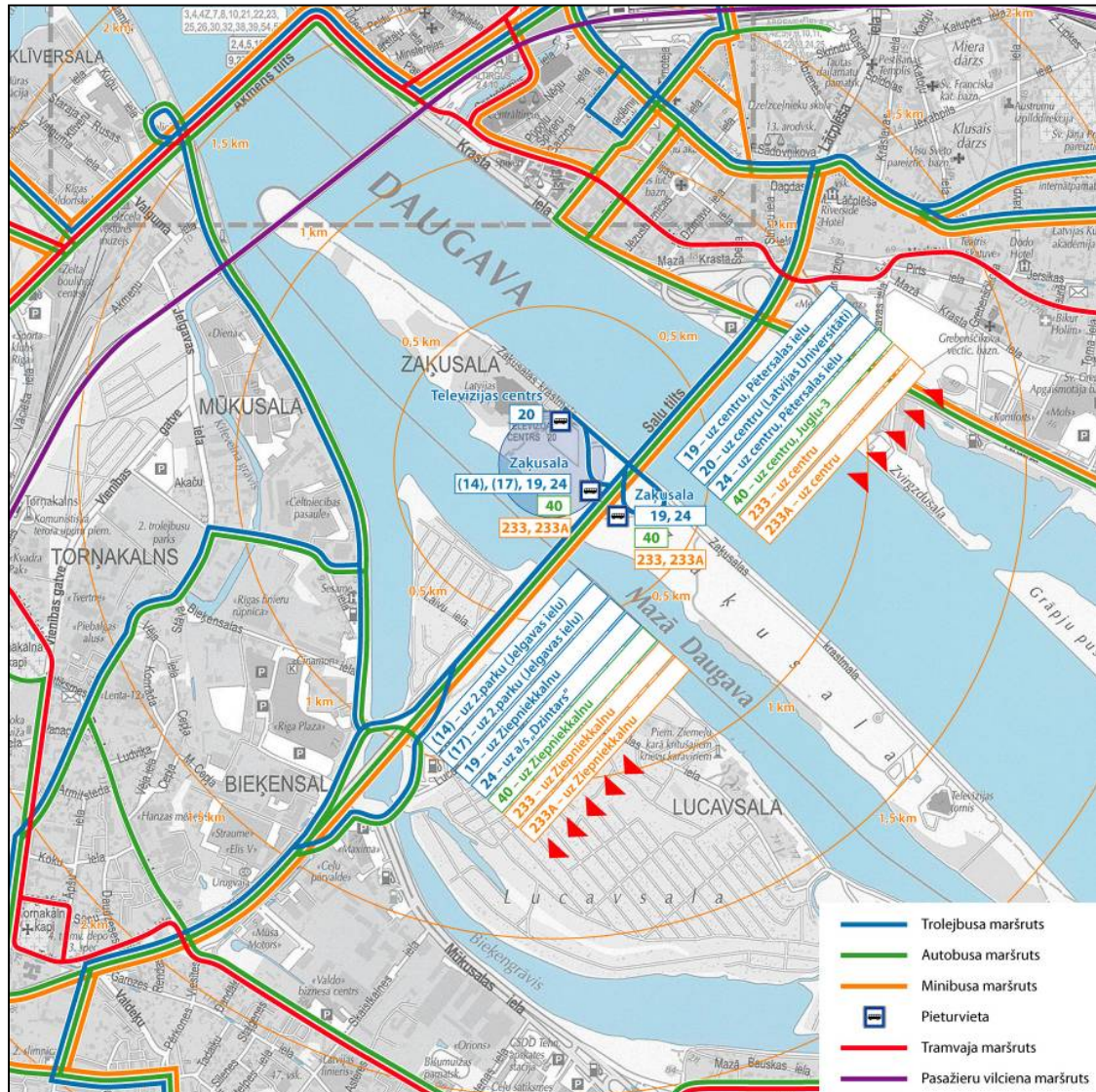
1.6.3. Sabiedriskais transports

Lokālpārplānojuma teritorijas sasniedzamību ar sabiedrisko transportu raksturo 3 trolejbusu, 1 autobusa un 2 mikroautobusa līnijas, kas šķērso Salu tiltu, ar pieturvietām uz tilta (pieturas nosaukums „Zaķusala”), t.sk. 20. trolejbusa maršruta galapunkts atrodas pie LTV centra (trolejbusa kustības biežums - vidēji 2 reizes stundā (ik pēc ~30min)). Pieturvietas uz Salu tilta atrodas ~ 300m attālumā no plānotās Zaķusalas biznesa centra attīstības teritorijas, savukārt tālākās Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijā, tostarp plānotais Zaķusalas parks, atrodas ievērojami attālāk. Tālākā perspektīvā, attīstot parku, aktualizējams jautājums par sabiedriskā transporta pieejamības uzlabošanu Zaķusalas ziemeļdaļai (piemēram, trolejbusa 20.maršruta līnijas pagarināšanu līdz parkam).

Kontekstā ar citu pilsētas teritorijas daļu sasaisti ar sabiedrisko transportu, pašreizējā situācijā no lokālpārplānojuma teritorijas ir nodrošinātas nokļūšanas iespējas uz centru (gan dzelzceļa staciju, gan autoostu), gan arī uz tādām pilsētas daļām, kā Ziepniekkalns, Teika un Jugla. Trūkst tiešs savienojums ar starptautisko lidostu „Rīga”, kas tālākā Zaķusalas biznesa centra attīstības kontekstā varētu būt būtiski.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas plānošanas dokumentiem, Zaķusalas ziemeļdaļu neskar konkrēti priekšlikumi papildus sabiedriskā transporta maršrutu izveidei. Tālā perspektīvā ir paredzētas iespējas autobusu un/vai trolejbusu satiksmes līniju izveidei, izbūvējot Zemgales un/vai Turgeņeva ielas tiltus.

Ūdenstransporta satiksme pašreizējā situācijā pa Daugavu ir mazattīstīta, taču nākotnē tā ir perspektīva, tāpēc lokālplānojuma teritorijā tiek paredzētas piestātņu izbūves iespēja gan Zaķusalas salas ZA (Vecrīgas pusē), gan DR (Mazās Daugavas) pusē.



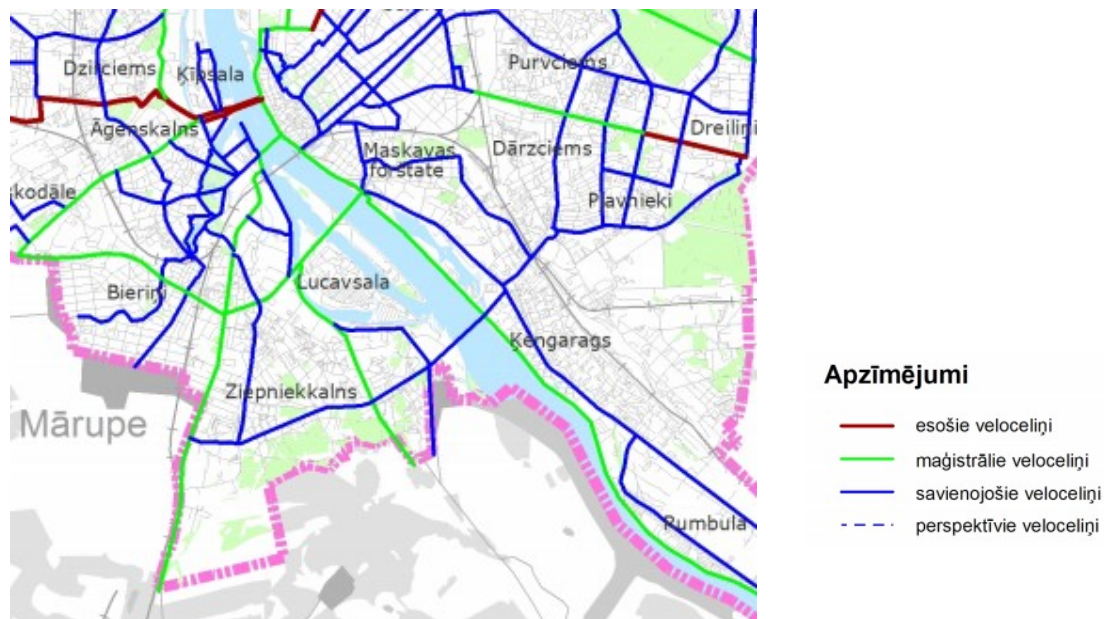
28.attēls. Sabiedriskā transporta pieejamība

1.6.4. Gājēju un velosipēdistu infrastruktūras nodrošinājums

Gājēju kustības galvenie virzieni lokālplānojuma teritorijā ir gar Zaķusalas krastmalu un sabiedriskā transporta pieturvietu virzienos. Rekonstruējot Salu tiltu, ir uzlabots savienojums ar Salu tiltu – uzejas/noejas uz sabiedriskā transporta pieturvietu, tostarp izbūvējot rampas un nodrošinot pieejamu vidi cilvēkiem ar kustību traucējumiem. Pārējā Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijā trūkst šādas infrastruktūras - ietvju platumi neatbilst minimālajiem parametriem, ietvju segums ir nolietots, trūkst rampu, vadlīniju u.c.

mūsdienu situācijai atbilstošu vides pieejamības risinājumu. Zaķusalas krastmalas, kā potenciālas pastaigu vietas, labiekārtojums ir nolietots un nepilnīgs: lai arī ietves savulaik ir izbūvētas Zaķusalas krastmalas ielas abās pusēs, viena no tām fiziski nav izmantojama, jo tiek aizņemta autostāvvietām, otru pusē ielas ietves apmales un segums daudzviet ir izdrupis un ir acīmredzamas nolietojuma pazīmes.

Zaķusalu ar Pārdaugavu un Rīgas centru savienos maģistrālais veloceliņš, kas ved pār Salu tiltam. Salu tilta rekonstrukcijas projekta ietvaros ir labiekārtots ar apgaismojumu un atjaunotu segumu, nodrošinot Salas un abu Daugavas krastu sasaisti velosipēdistu vajadzībām salīdzinoši ērtu un drošu.



29.attēls. Veloceliņu infrastruktūras attīstības shēma. Avots – Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006. – 2018.gadam.

1.6.5. Stāvlaukumi

Lokālplānojuma teritorijā pašreizējā situācijā esošie stāvlaukumi ir vēsturiski izbūvēti līdztekus LTV centra kompleksa izbūvei un arī šobrīd tiek izmantoti galvenokārt LTV personāla un apmeklētāju vajadzībām. Daļa privātajos īpašumos esošo laukumu tiek izīrēti auto/moto apmācības vajadzībām. Apsargājamās autostāvvietas ir izvietotas LTV kompleksa teritorijā un iebraukšana tajās paredzēta ar atļauju. Daļa auto tiek novietoti Zaķusalas krastmalas ielas malā uz ietves, proti, ielas sarkanajās līnijās, traucējot kustībā esošo transportlīdzekļu redzamībai un padara ietvi gājējiem faktiski nepieejamu.



- SIA "Biznesa Centrs Zaķusala" nomas zemes teritorijas robeža
 Lokālplānojuma teritorijas robeža
 Zemes vienības robeža
 Sarkanās līnijas
 autostāvvietas

30.attēls. Apbūvēto teritoriju, piekļuves un autostāvvietu izvietojums (pašreizējā situācija)

Zemes vienībās ar kadastru numuriem 01000510022, daļa no 01000510145 (t.sk. MBC attīstāmās teritorijas robežās) lai arī nav LTV centra lietojumā, pašreizējā situācijā tiek izmantotas autostāvvietām LTV vajadzībām. Lokālplānojumā tiek izskatītas iespējas šo stāvvietu pārkārtošanai, nepasliktinot LTV līdzšinējo nodrošinājumu un apmierinot tās vajadzības (~ 300 autostāvvietas), kontekstā ar plānotā MBC attīstībai nepieciešamo stāvvietu vajadzībām un izvietojuma iespējām, kā arī ņemot vērā valsts un blakusesošo privāto zemes vienību apbūves iespēju īstenošanas tiesības.

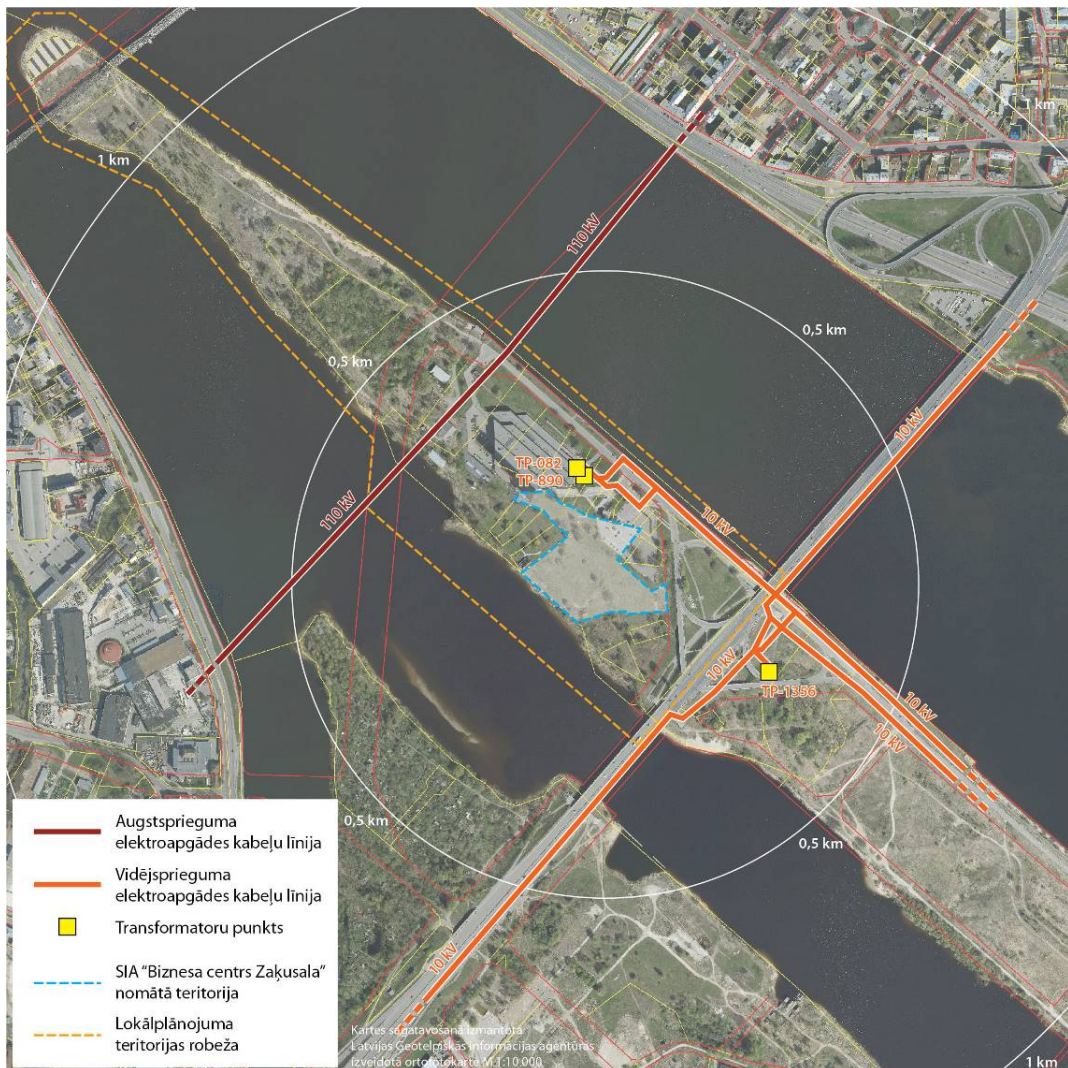
2.tabula. Esošo autostāvvietu ietilpība.

Autostāvvietas numurs shēmā	Apraksts	Autostāvvietas ietilpība
1	Autostāvvietā gar Zaķusalas krastmalu. Tiek izmantota LTV ēkas vajadzībām. Automašīnas autostāvvietā ir novietotas perpendikulāri brauktuvei uz ietves, perspektīvā pārkārtojamas, nodrošinot ietves pieejamību gājējiem.	90
2	Autostāvvietas LTV nepiederošajos zemesgabalos (01000510022; 01000510062; 01000510059; 01000510060). Tiek izmantota LTV vajadzībām; perspektīvā pārkārtojamas, nodrošinot, ja nepieciešams, šo īpašumu apbūves iespējas.	200
3	Autostāvvietas gar piebraucamo ceļu pie LTV ēkas. Tiek izmantota LTV vajadzībām; perspektīvā pārkārtojama, ņemot vērā publiskās ārtelpas uzlabojumus; saglabājam īslaicīgai auto novietošanai.	10
4	Apsargājama autostāvvietā LVTC vajadzībām. Tiek izmantota LTV speciālo transportlīdzekļu vajadzībām, u.c. LVTC vajadzībām. Šo auto novietni lokālplānojuma ietvaros nav paredzēts pārkārtot	100
	Esošos autostāvvietu skaits kopā, no tām pārkārtojamas	400 (300)

1.7. Inženiertehniskā apgāde

1.7.1. Elektroapgāde

Lokālplānojuma teritoriju šķērso AS "Augstsprieguma tīkls" valdījumā esoša publiskas infrastruktūras elektroenerģijas pārvades tīkla 110kV pazemes kabelu elektrolīnija Nr.210 (ierīkota vienā aizsargcaurulē ar diametru 219 mm), blakus tai ierīkots elektronisko sakaru kabelis. 2019. - 2020. g. plānota šī kabeļa nomaiņa ar jaunu²⁶. Vidējsprieguma kabelu līnija trasēta pa Salu tiltu ar pievadu līdz LTV centra ēku kompleksam. Maģistrālo elektroapgādes tīklu pieejamība atspoguļota 31.attēlā



31. attēls. Elektroapgādes maģistrālo tīklu pieejamība

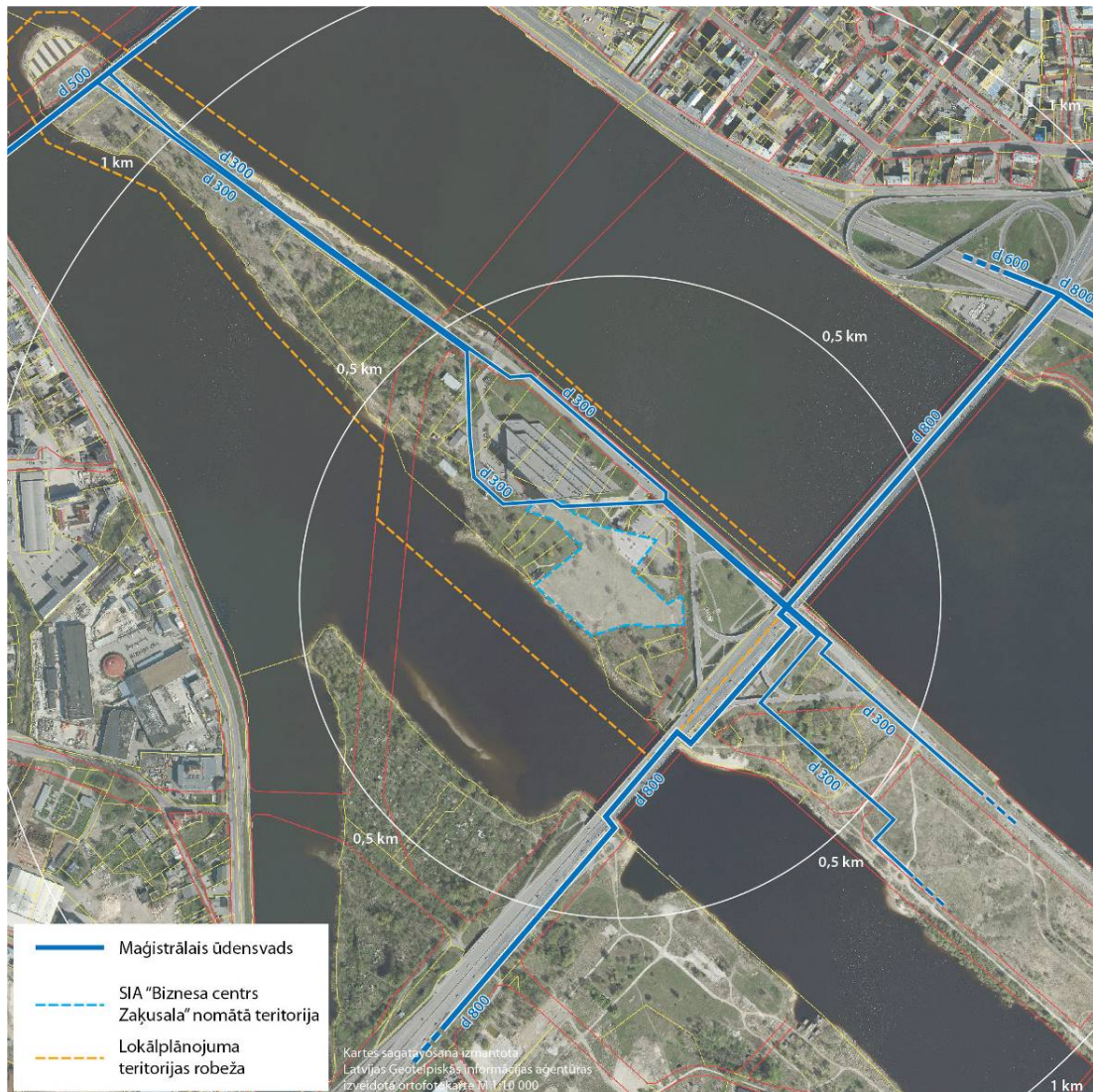
Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- Elektroapgādes turpmākās attīstības risinājumi LP teritorijā atspoguļoti 2.8. sadaļā. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājumu saskaņojot ar institūcijām – attiecīgo inženierkomunikāciju turētājām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Aizsargjoslu likuma, 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības.

²⁶ AS "Augstsprieguma tīkls" aktualizētā informācija uz 19.09.2017.

1.7.2. Ūdensapgāde

Zaķusalas ziemeļu teritorijai ir pieejami DN 800 mm maģistrālais ūdensvads Salu tiltā, DN 500 mm ūdensvads Dzelzceļa tiltā un divi DN 300 mm ūdensvadi.



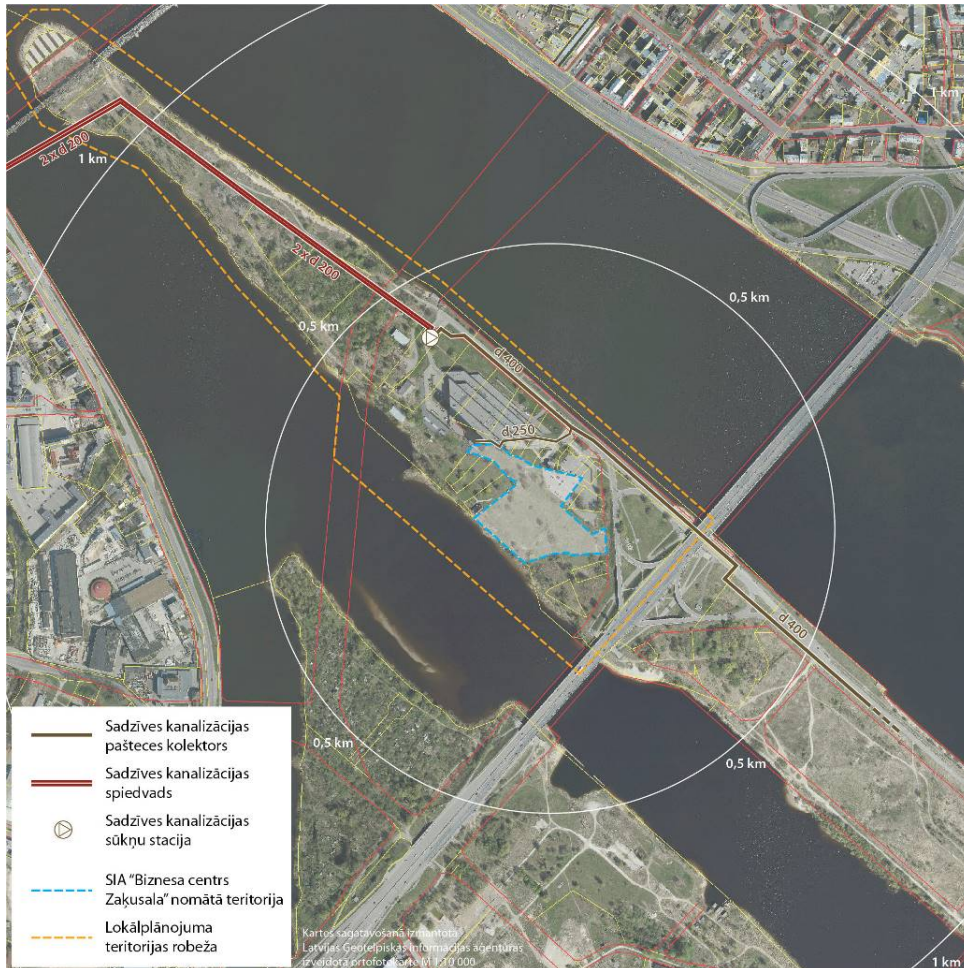
32. attēls. Ūdensapgāde maģistrālo tīklu pieejamība

Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- Ūdensapgādes turpmākās attīstības principiālie risinājumi atspoguļoti 2.8. sadaļā. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājums saskaņojot ar SIA "Rīgas Ūdens" normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Latvijas būvnormatīvus (LBN), LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Latvijas valsts standartus (LVS), Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu, Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumus Nr.174 „Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu”, Rīgas domes 17.12.2002. saistošos noteikumus Nr.39 „Rīgas ūdensvada un kanalizācijas tīklu un būvju ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības noteikumi” un citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības.

1.7.3. Sadzīves kanalizācija

Sadzīves kanalizācijas maģistrālo tīklu pieejamība lokālplānojuma teritorijā ir atspoguļota 33.attēlā. Tuvākie pilsētas sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācijas tīkli: DN 400 mm cauruļvads no Salu tilta līdz kanalizācijas sūkņu stacijai Zaķusalas krastmalā 39 un DN 200 mm kanalizācijas spiedvads pie Dzelzceļa tilta no akas SPK6771 (akas atrašanās vieta pievienota SIA "Rīgas Ūdens"²⁷ izsniegtajā shēmā) uz Mūkusalas ielas pusi.



Lokālplānojuma izstrādes teritorijā iebūvētā kanalizācijas sūkņu stacija Zaķusalas krastmalā 39 (būves kadastra apzīmējums 0100 051 0001 002, zemes gabalā ar kadastra Nr. 0100 051 0003) un kanalizācijas spiedvadi no akas SPK6771 līdz minētajai sūkņu stacijai nav SIA „Rīgas ūdens” valdījumā un īpašumā.

33. attēls. Sadzīves kanalizācijas maģistrālo tīklu pieejamība

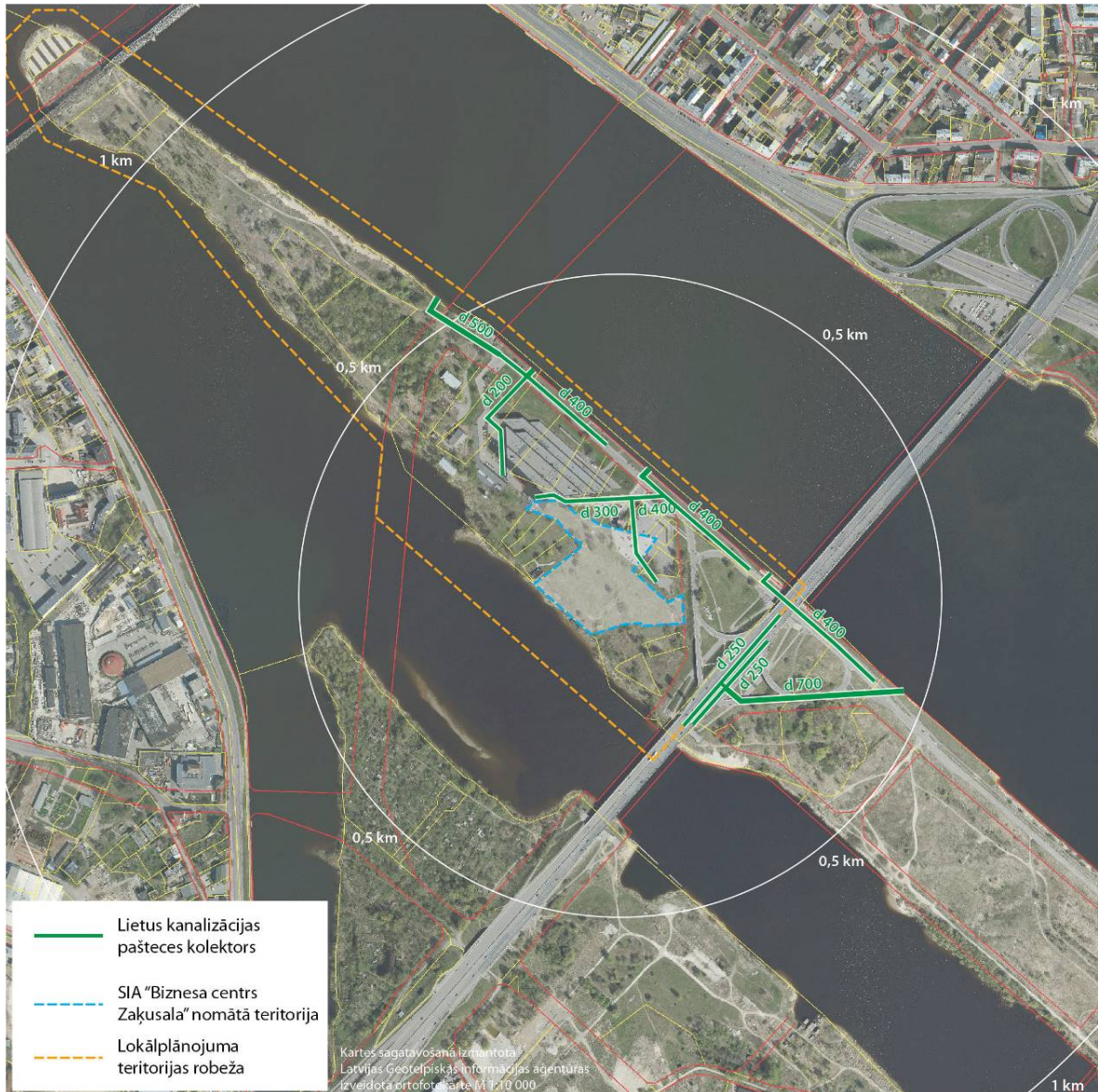
Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- Sadzīves kanalizācijas turpmākās attīstības principiālie risinājumi atspoguļoti 2.8. sadaļā. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājums saskaņojot ar SIA "Rīgas Ūdens" normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu-sadzīves notekūdeņu tīklu atdalītu no lietus ūdens kanalizācija tīkla. Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Latvijas būvnormatīvus (LBN), LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Latvijas valsts standartus (LVS), Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu, Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumus Nr.174 „Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu”, Rīgas domes 17.12.2002. saistošos noteikumus Nr.39 „Rīgas ūdensvada un kanalizācijas tīklu un būvju ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības noteikumi” un citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības.

²⁷ SIA "Rīgas ūdens" 29.09.2017. nosacījumi lokālplānojuma izstrādei Nr. 2017-7.9-1506

1.7.4. Lietus kanalizācija

Lietus kanalizācijas maģistrālo tīklu pieejamība atspoguļota 34.attēlā.



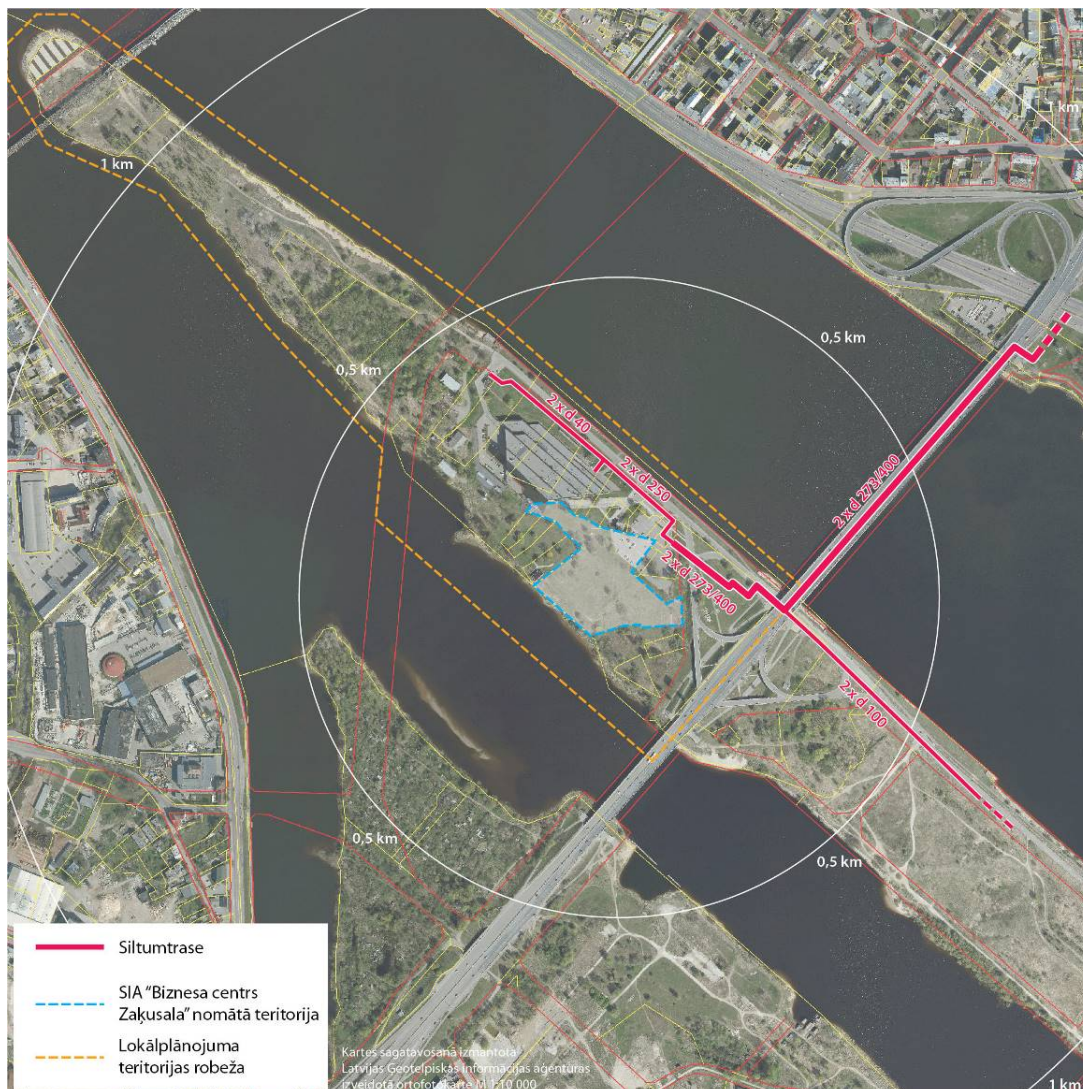
34.attēls. Lietus kanalizācija maģistrālo tīklu pieejamība

Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- *Virsmas un drenāžas ūdeņu novadīšanai ierīkojama slēgta sistēma ar izvadi Daugavā, atbilstoši RD SD un RD Mājokļu un Vides departamentu nosacījumiem. Principiālie turpmākās attīstības risinājumi atspoguļoti 2.8. sadaļā. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājums saskaņojot ar RD SD un RD Mājokļu un Vides departamentu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.*
- *Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Aizsargjoslu likuma, 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības.*

1.7.5. Siltumapgāde

Zaķusalas ziemeļdaļā - Zaķusalas krastmalas rajonā izvietoti siltuma tīkli 2Dn400mm, 2Dn250mm, 2Dn200mm, 2Dn40mm un siltuma kameras.



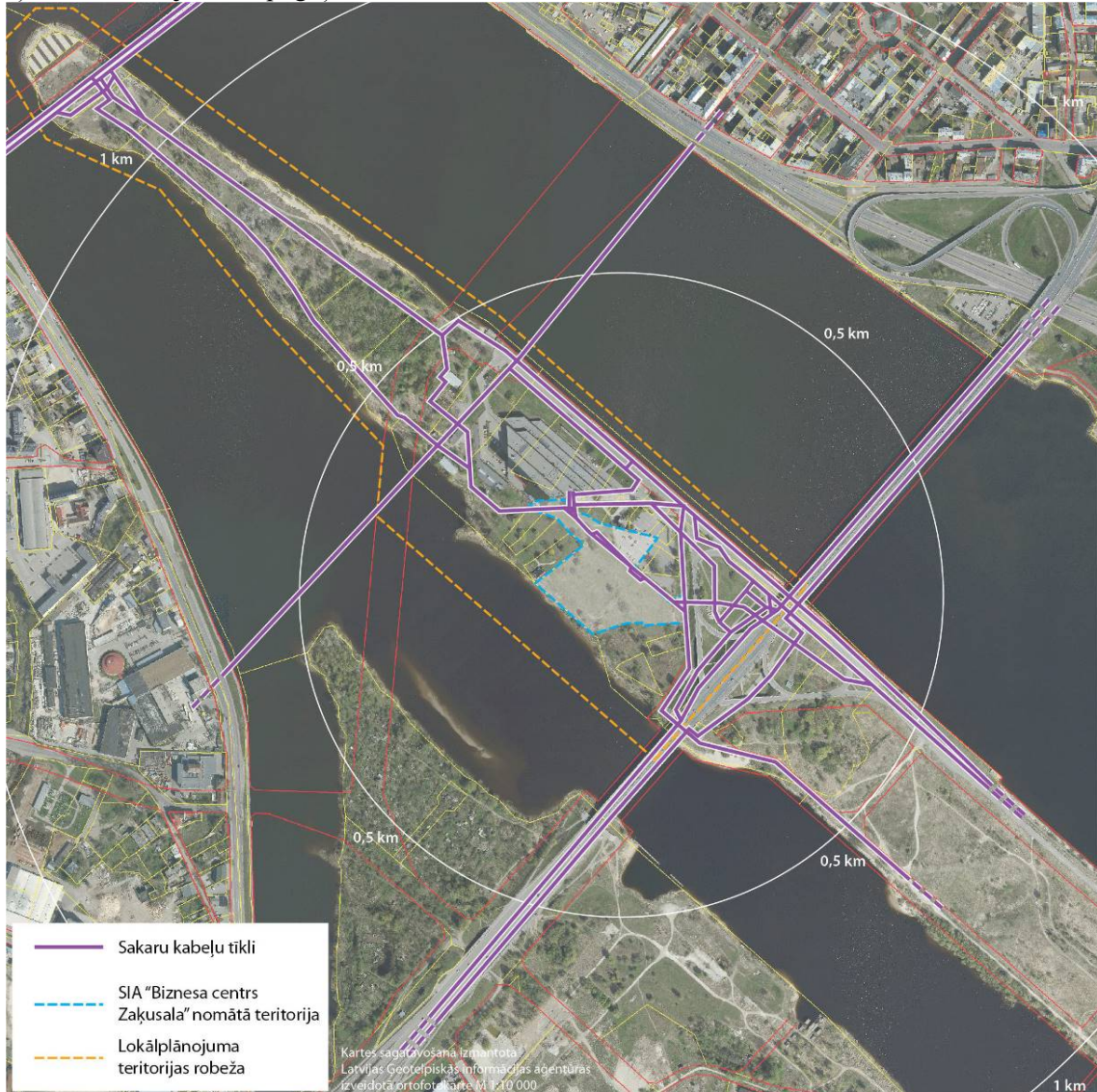
35. attēls. Siltumapgādes maģistrālo tīklu pieejamība

Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- *Saskaņā ar „Rīgas Siltums” informāciju, uzņēmums ir ieinteresēts izskatīt iespēju nodrošināt ar centralizēto siltumapgādi perspektīvos objektus Zaķusalas ziemeļdaļā. Principiālie turpmākās attīstības risinājumi atspoguļoti 2.8.sadaļā. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājums saskaņojot AS „RĪGAS SILTUMS” normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.*
- *Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Aizsargjoslu likuma, 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumi Nr.574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības*

1.7.6. Sakaru apgāde

Lokālpārplānojuma teritoriju šķērso vairāku uzņēmumu elektronisko sakaru komunikāciju tīklu kabeļu līnijas (AS "Latvenergo", SIA "Lattelecom", AS "Latvijas Dzelzceļš", LMT, TELE2, "Optron" u.c.). Sakaru kabeļu tīkla izvietojums atspoguļots 36.attēlā.



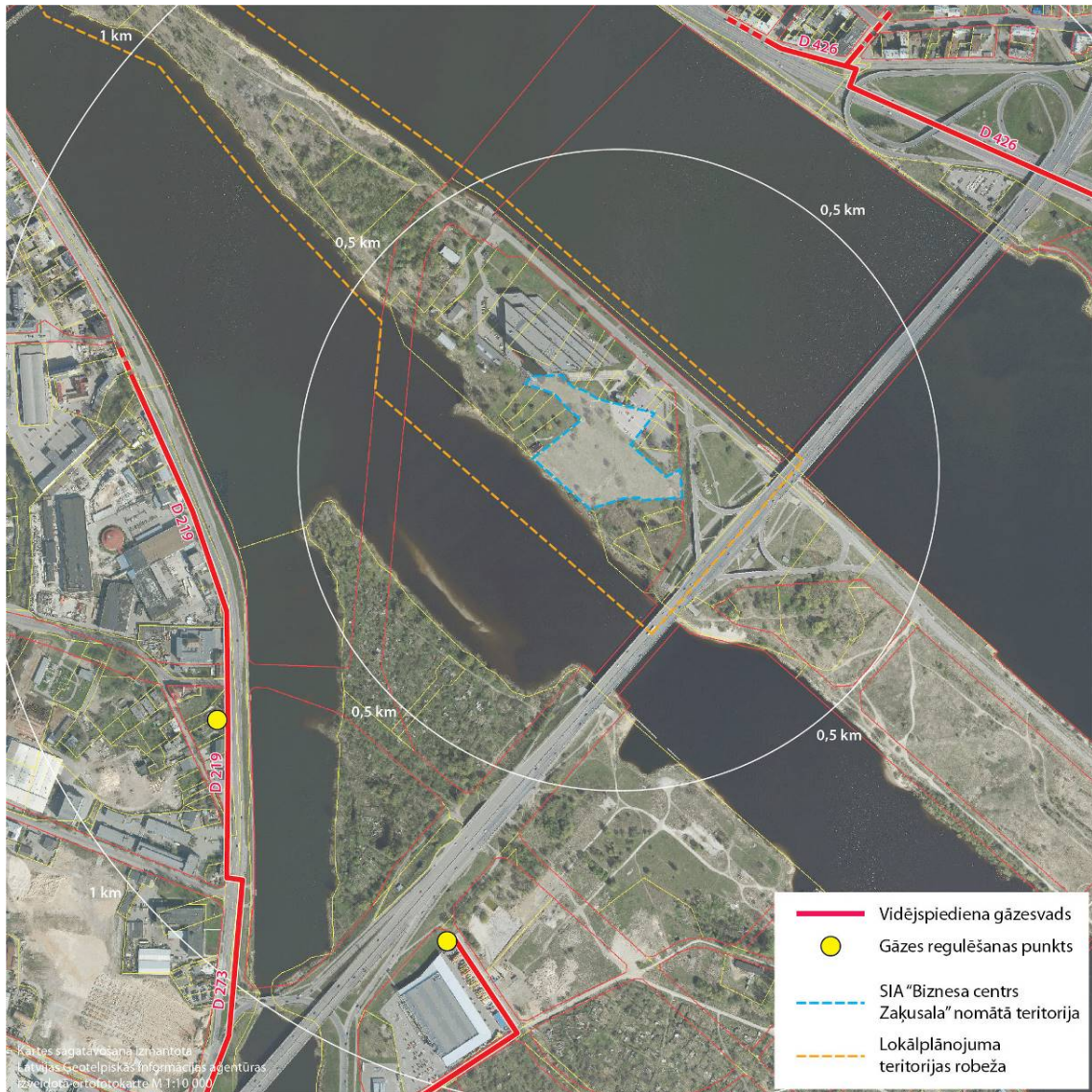
36.attēls. Sakaru apgādes maģistrālo tīklu pieejamība

Turpmākās attīstības risinājumi

- Principiālie turpmākās attīstības risinājumi atspoguļoti 2.8. sadaļā. Konkrētos risinājumus elektronisko sakaru tīklu pārkārtošanai un/ vai jaunu tīklu izbūvei izstrādā būvprojektēšanas ietvaros. Tehniskās projekta izstrādei pieprasa katras konkrētā komunikāciju turētāja (SIA "Latvenergo", SIA „Lattelecom”, AS "Latvijas dzelzceļš", "LMT", "Optron", "Tele2" u.c..) sakaru tīklu operatoru tehniskos noteikumus.
- Inženierkomunikāciju projektēšanā un izbūvē ievēro Aizsargjoslu likuma, 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

1.7.7. Gāzes apgāde

Lokālplānojuma teritorijai pievadīt gāzes apgādi ir iespējams, izmantojot tuvākās pieslēguma vietas – Lucavsalā vai centra pusē (no Krasta ielas). Principiālais risinājums parādīts 2.8.sadaļā Inženiertehniskās apgādes risinājumi. Gāzes apgādes infrastruktūras tīklu pieejamība atspoguļota 37.attēlā.



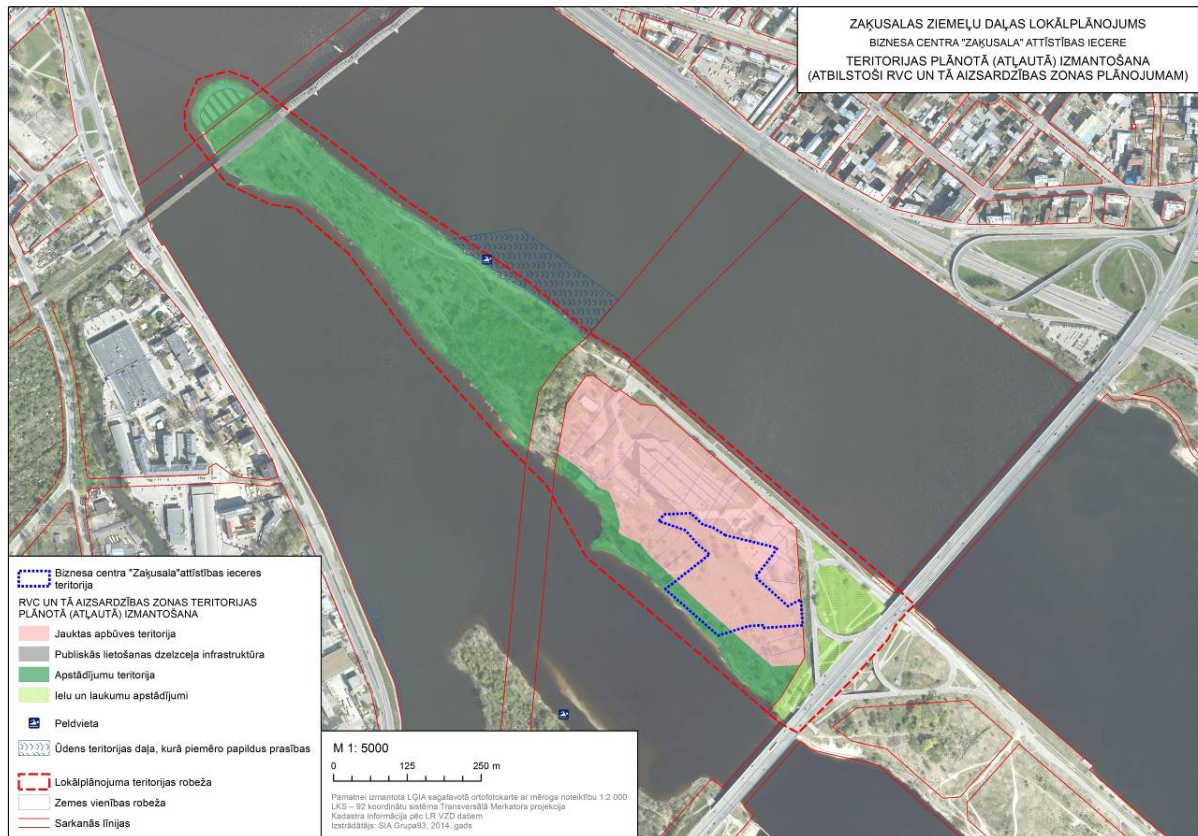
37.attēls. Gāzes apgādes infrastruktūras tīklu pieejamība

Turpmākās attīstības priekšnosacījumi

- Principiālie turpmākās attīstības risinājumi atspoguļoti 2.8. sadaļā. Lokālplānojuma risinājumu saskaņo ar AS "Latvijas gāze", Gāzes apgādes departamenta Perspektīvās attīstības daļu. Konkrētos risinājumus izstrādā būvprojektēšanas ietvaros, pieprasot tehniskos noteikumus un risinājumus saskaņojot Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.
- Gāzes apgādes pievada projektēšanā un izbūvē ievēro Latvijas būvnormatīvu (LBN), Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, 2004.gada 28.decembrī izdotajiem MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības..

1.8. Plānošanas situācija

Saskaņā ar spēkā esošo RVC AZ plānojumu, lokālplānojuma teritorijas daļa iekļaujas Jauktas apbūves teritorijā, daļa – Apstādījumu teritorijā, t.sk. parka (Zaķusalas parks), krastmalu apstādījumu un ielu apstādījumu apakšzonās, daļa - ūdeņu teritorijā, t.sk. ūdens teritorijas daļa, kurā piemēro papildus prasības (Ū2-4- Zaķusalas osta), teritorija starp Salu tilta nobrauktuvēm līdz plānotā Turgeņeva tilta sarkanajām līnijām – teritorija, kurai izstrādājams detālplānojums (t.sk. RVC AZ TIAN 3.pielikumā ir iekļauti pamatnosacījumi detālplānojuma izstrādei).



38.attēls.

*LP teritorijas atļautā izmantošana atbilstoši RVC AZ teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei
 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"*

Saskaņā ar RVC AZ grafiskās daļas karti "Apbūves veidošanas pamatprincipi", apbūves teritorijā noteikti 20 un 3 stāvu maksimālās apbūves augstums²⁸.



39.attēls.

Atļautais stāvu skaits lokālpārplānojuma teritorijā atbilstoši RVC AZ teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Apbūves veidošanas pamatprincipi".

²⁸ Kā liecina Vēsturiskā projekta un faktiskās situācijas izpēte, RVC AZ plānojumā atļautais apbūves augstums nav korekti pamatots, jo neatbilst ne faktiski esošajam LTV augstceltnes augstumam (23 stāvi, atbilstoši situācijai dabā un VZD Kadastra informācijai), ne Vēsturiskajā projektā paredzētajam otras augstceltnes augstumam (par 12,4 m augstāks par LTV torni)

Lokālplānojuma teritoriju skar plānoto Turgeņeva ielas turpinājuma un Zemgales tiltu sarkanās līnijas; satiksmes organizācijas attīstības risinājumā paredzēts perspektīvais savienošais veloceļiņš, kā arī sabiedriskā transporta līniju attīstība plānoto tiltu izbūves ietvaros. Krastmalām noteikti trīs dažāda rakstura posmi: dabiska, nenostiprināta krastmala, stiprināta krastmala ar apstādījumiem un vertikāli stiprinātā krastmala



40.attēls. Satiksmes organizācijas risinājumi saskaņā ar RVC AZ plānojumu (grafiskās daļas kartes „Satiksmes infrastruktūras attīstība” fragments)

Lokālplānojuma DU 3.6.1.p-tā ir iekļauts nosacījums “ņemt vērā RVC AZ TIAN 3.pielikumā paredzētās prasības un izvērtēt turpmākās detālplānojuma izstrādes nepieciešamību”.

Lokālplānojuma teritorijā ir saistošas arī kompleksas ūdens telpas attīstības teritorijas Ū2-4 pie Zaķusalas (Zaķusalas osta) prasības, kā arī īpašās prasības Apstādījumu teritorijai Zaķusalas parks (apzīmējums RVC AZ plānā - A27).

3.pielikums. Prasības Zaķusalas teritorijas daļas detālplānojuma izstrādei

3. Prasības teritorijas telpiskās attīstības plānošanai un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanai
- 3.1. Var veidot augstbūvju kompleksa apbūves kompozīcijas pabeigšanu, risinot esošās ēkas projektā paredzēto otro daļu.
- 3.2. Ja ar detālplānojumu netiek paredzēta augstbūvju kompleksa apbūves kompozīcijas pabeigšana atbilstoši ēkas projektā paredzētai otrai daļai, maksimālais augstums šajā teritorijā ir trīs stāvi.
- 3.3. Apbūves kompozīcija veidojama, pamatojoties uz salas vēsturisko apbūves struktūru.
- 3.4. Apbūves kvartālus veido, respektējot esošo apbūvi un izveidojušos krastmalu apaugumu ar kokiem.
4. Prasības teritorijas izmantošanas plānošanai
- 4.1. Apstādījumu teritorijās jānosaka apstādījumu veidošanas principi, Ņemot vērā ielu apstādījumu joslu un krastmalu apstādījumu specifiku.
- 4.2. Izstrādā priekšlikumus, paredzot plānotajā teritorijā dzīvojamo funkciju ne vairāk par 30% no kopējās platības apjoma.
- 4.3. Krastmalas attīstāmas ar ūdeni saistītās rekreācijas funkciju nodrošināšanai.
5. Papildus prasības publiskās ārtelpas un transporta plānošanai
- 5.1. Turgeņeva ielas tilta sarkanās līnijas iespējams likvidēt, ja tas tiek pamatots ar plašākas nozīmes transporta izpēti.
- 5.2. Veidojama ielu struktūra un transporta risinājumi, izslēdzot transportu, tajā skaitā pievedceļus apbūves apkalpošanai, gar Mazās Daugavas krastmalu.
- 5.3. Risināt gājēju kustību saiknē ar Daugavas un Mazās Daugavas krastu.
- 5.4. Veidot gājēju promenādi gar Zaķusalas krastmalu savienojot uz Salu tilta esošo sabiedriskā transporta pieturvietu ar Zaķusalas parku.

5.5. Izstrādāt apstādījumu attīstības koncepciju, nosakot būtiskākās vietas galveno apstādījumu struktūras elementu izvietojumam.

6. Prasības publiskās ārtelpas plānošanai

Detālplānojuma pielikumā izstrādājami telpiskās kompozīcijas varianti un skatu punktu analīze, kas paskaidro un pamato detālplānojuma risinājumus, no Salu tilta u.c. daba uzdevumā norādītajiem skatu punktiem.

Kompleksas ūdens telpas attīstības teritorijā Ū2-4 pie Zaķusalas (Zaķusalas osta):

572.1. Veido piestātnes ar ūdens sporta un tūrisma infrastruktūras objektiem dabas ainavā, kontekstā ar ūdens sporta objektu attīstību salas krastā pie Mazās Daugavas;

572.2. Nodrošina laivu steķi (muliņu) upju pasažieru kuģu piestātnei ar sezonas satiksmei nepieciešamo infrastruktūru;

572.3. Veido publisku peldvietu teritorijas ZR malā;

572.4. Nodrošina pastāvīgu glābšanas posteņa vietu ar novērošanas torni;

572.5. Veido laivošanas piestātnes ūdenstūrisma un sportam saistībā ar Zaķusalas parkā veidojamo dabas tūrisma taku tīklu, apmetņu vietām un brīvdabas publisko pasākumu teritoriju;

572.6. Kopējā stacionāro un peldošo objektu aizņemtā akvatorijas daļa nedrīkst pārsniegt 5% no iznomātās ūdens teritorijas platības.

Daugavas salas: Zaķusalas gals (9.6):

615.1. Jaunu ēku būvniecībai zemesgabalos, kam nav nodrošināta piekļūšana un pilsētbūvniecisko akcentu veidošanas gadījumā izstrādā detālplānojumu, kurā paredz nepieciešamās inženiertehniskās, transporta un sociālās infrastruktūras nodrošināšanu maksimāli pieļaujamajam plānotās apbūves apjomam, nepieciešamās vizuālās ietekmes analīzes un detālplānojumam veic novērtējumu saskaņā ar vadlīnijām ietekmes uz mantojumu novērtēšanai;

615.2. Detālplānojuma izstrāde nav nepieciešama, ja ir paredzēta jaunu ēku būvniecība ar augstumu līdz trīs stāviem esošā zemesgabalā, kam ir nodrošināta piekļūšana atbilstoši šiem saistošajiem noteikumiem;

615.3. Krastmalu labiekārtojumu veido ar dažādu raksturu – dabisku, koptu vai stiprinātu;

615.4. Krastmalas teritorijā var izbūvēt laivu mājas airēšanas sportam;

615.5. Saglabā skatu no Salu tilta uz Vecrīgas panorāmu;

615.6. Izvietojot apbūvi, no kvartālu iekštelpas veido skatu koridorus uz Daugavu un Mazo Daugavu.

Zaķusalas parks (apzīmējums plānā - A27):

664.1. Parka teritorijas kopējā bilancē koku stādījumu aizņemtā teritorija ir ne mazāka par 70%;

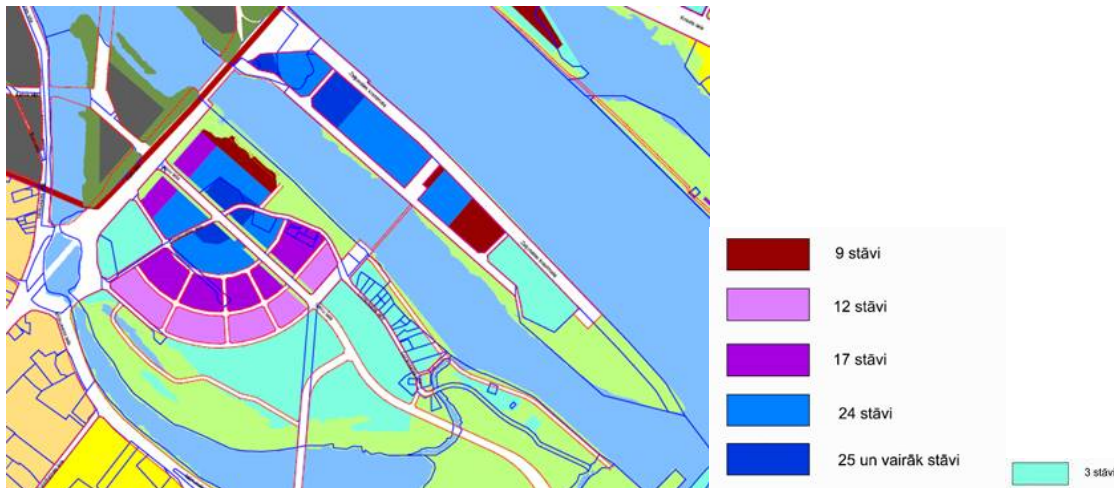
664.2. Parkā veido brīvdabas un publisko pasākumu teritoriju un dabas tūrisma taku tīklu ar skatu laukumiem, daudzveidīgām labiekārtotām atpūtas vietām saistībā ar ūdens teritorijas izmantošanu, kā arī ūdens sporta objektu attīstību krastmalā pie Mazās Daugavas;

664.3. Vietā pie publiskās peldvietas var izvietot pastāvīgu glābšanas posteni ar novērošanas torni;

664.4. Atļauts būvēt koka laivu bāzi – eliņu, vēsturisko plostnieku rīku ekspozīcijai.

1.9. Apkārtnes konteksts - attīstības projekti un ieceres

Saskaņā ar Rīgas pilsētas spēkā esošo teritorijas plānojumu 2006. – 2018.gadam, lokālplānojuma teritorijas apkārtnē – Zaķusalas dienviddaļā un Lucavsalā ir paredzētas iespējas salīdzinoši intensīvai augstbūvju apbūvei - ar pieļaujamo stāvu skaitu līdz pat 25 un vairāk stāviem. Līdzšinējā laikā izstrādātās attīstības ieceres nav materializējušās un, ņemot vērā ekonomiskās situācijas izmaiņas un attīstības tendences salīdzinot ar 2006.g., ir grūti spriest par to īstenošanas uzsākšanu tuvākajā perspektīvā.



41.attēls. Izkadrējums no Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006. – 2018.gadam, grafiskās daļas kartes “Apbūves stāvu plāns”

Zaķusalas dienviddaļa attīstības ieceres

Pēc publiski pieejamās informācijas, 2006. gadā Zaķusalas dienvidu daļai tikai izstrādāta vērienīga apbūves iecere (arhitektu birojs „Spacegroup”, Norvēģija, inženierkonsultācijas „Arup”, Lielbritānija, attīstītājs, SIA „Zaķusala RealEstate”). Apbūves iecerē tika izstrādāts priekšlikums multifunkcionāla atpūtas un izklaides kompleksa būvniecībai. Kompleksa attīstības perspektīva bija fokusēta uz augstas kvalitātes pakalpojumu sniegšanu, piesaistot plašu interesentu loku. Centra ambīcija bija kļūt atpazīstamam pasaules mērogā un tapt par iecienītu ceļojuma mērķi gan vietējiem iedzīvotājiem, gan ārvalstu tūristiem. Apbūves priekšlikumā sniegtais arhitektoniskais veidols pilnībā atbilda izvirzītajiem mērķiem. Apbūves priekšlikumā bija ietverts plašs un daudzveidīgs atpūtas un izklaides programmu piedāvājums; dažāds viesnīcu pakalpojumu klāsts; kvalitatīva publiskā telpa; ārtelpas un iekštelpu integrācija vienotā struktūrā. Tika plānotas vērienīgas būves, augstvērtīga arhitektūra, kas piešķir salai spilgtu identitāti. Apbūve veidotu izteiksmīgu siluetu, kas līdz ar esošo televīzijas torni loģiski turpinātu un sasauktos ar Rīgas kreisā krasta silueta koncepciju. Apbūves iecerē tika definēti arī ainavas veidošanas principi un sniegts publiskās telpas attīstības priekšlikums tuvējā apkārtnē ārpus apbūvējamo zemes vienību robežas. Līdzīgi salas ziemeļu daļai, arī dienvidos tika plānota t.s. „urbānā krastmala” – nostiprināta krasta līnija ar pilsētas promenādi, bet dienvidu daļā – dabisks krasts ar rekreācijas zonu.

Plānotā apbūves kopplatība bija 270 759 m², bet maksimālais ēku augstums – 130m. Iecerētā apbūve kardināli mainītu smaguma centru salā. Galveno uzsvaru masīvi apbūvētā dienvidu daļa, bet ziemeļus varētu uztvert kā parku, ko dažādo salīdzinoši viegls pilsētbūvnieciskais akcents – televīzijas un konferences centra torni.



42.attēls. Multifunkcionālā atpūtas un izklaides kompleksa iecere Zaķusalas dienvidu daļā, 2006.g.

Apbūves un attīstības iecerē gandrīz nemaz netika skatīts kopējais salas attīstības konteksts, t.i., ziemeļu daļa. Tā tika analizēta vienīgi saistībā ar maģistrālo inženierkomunikāciju izvietojumu. Salu tilta nobrauktuves mezgla rekonstrukcija tika risināta vienīgi dienvidu daļā. Kompānijas „ARUP” piedāvātais risinājums bija līdzīgs Zaķusalas ziemeļu daļas lokālplānojumā izstrādātajai transporta shēmai. Arī dienvidu pusē tika paredzēts būvēt rotācijas apli. Kopš 2006. gada Zaķusalas dienvidu daļas

attīstības iecere nav realizēta un, ņemot vērā pēc krīzes apstākļus, var prognozēt, ka tuvākajā laikā tā netiks īstenota. Ja tiktu uzsākta reāla projektēšana un iecere tiktu virzīta būvniecības uzsākšanai, varētu prognozēt ievērojamu transporta slodzes palielināšanos Salu tiltā nākotnē.

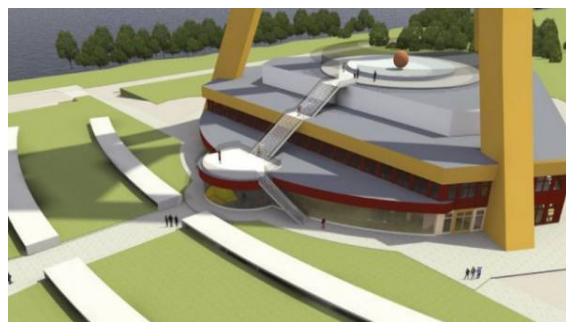
2016.g. attīstītājs “Zaķusala RealEstate” organizēja atklātu konkursu jaunas koncepcijas izstrādei, līdz ar to iepriekš izstrādātajā risinājumā ir paredzētas izmaiņas teritoriju pārplānojot galvenokārt dzīvojamai funkcijai (konkursa rezultāti pieejami pēc pieprasījuma “Zaķusala RealEstate”).

Zaķusalas televīzijas torņa attīstības iecere

Salīdzinoši reālistiskākas ieceres ir saistītas ar Zaķusalas televīzijas torņa un tam piegulošās teritorijas rekonstrukciju²⁹, kur jau kopš 2013.gada LVRTC ir sācis darbus ar mērķi Zaķusalas TV torni un tās apkārtni padarīt par vienu no tūrisma galamērķiem Rīgas pilsētā, līdzvērtīgu Tallinas TV torņa, kā tūrisma apskates objekta piedāvājumam. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, iecere īstenošanas rezultātā tiek prognozēta 100-200 000 apmeklētāju piesaiste gadā.



43.attēls. TV torņa un apkārtnes attīstības vīzijas skices³⁰



²⁹ <http://www.lsm.lv/lv/raksts/latvija/zinas/zakusalas-tv-torni-sola-rekonstruet-pec-pieciem-gadiem-investicijas-var-parsniegt-10-miljonus-eiro.a166630/>; <http://www.db.lv/laikraksta-arhivs/zinas/zakusalas-tv-torna-napoleona-plani-395224>

³⁰ <http://www.db.lv/foto-video/foto/zakusalas-tv-tornis-partaps-turistu-esma-395204>

Lucavsala

Salas attīstības funkcionālā risinājuma "pamattēze" - veidot daudzfunkcionālu pilsētvidi, kas aptver visas nepieciešamās funkcijas pilnvērtīgai pilsētvides nodrošināšanai un varētu saukties - Rīgas pilsētas jaunais centrs. Galvenās siluetu veidojošās kompozīcijas pilsētas telpā ir darījumu centru augstbūves salas vidusdaļā un tās ziemeļos, kas veidoti ar atkāpi no Salu tilta trases un iezīmē savrupi stāvošas kompozīcijas. Dažādos skatupunktos no pilsētas šo kompozīciju papildina Zaķusalā esošais TV tornis un TV/radio augstbūve.



44.attēls. Lucavsalas attīstības vīzijas

Liela loma un prioritāte ir iecerētajai zaļajai telpai salas piekrastē, kas beidzās ar ūdens fronti, kā arī salas orientācijai pret debess pusēm. Lineāri veidotā daudzstāvu dzīvojamā apbūve izvietota R-A virzienā, rodot "skata brīvību" uz ūdens telpas plašumu un tālumā esošiem pilsētas siluetiem.

Apbūves siluetā variējot ar stāvu augstumu veidot ielas telpai un pieguļošajai apbūvei radniecīgu augstumu un apbūves intensitāti. Radiāli izvietoto ielu telpa apbūves pirmajos stāvos veidota atvērta uz pagalmiem un "zaļajām ielām", veidojot plašāku ielas telpu, kas noslēdzas ar kādu no laukumiem, kur plānotas jaunā pilsētas centra sabiedriski nepieciešamās izklaides un atpūtas funkcijas. Salas "zaļais" perimetrs un ūdens fronte paver plašas iespējas gājēju, velosipēdistu celiņu struktūras izveidei visā salas (salu) teritorijā. Iecerēts izveidot vienotu, publiski pieejamu ceļu un iesegumu struktūru, gan pasīvās, gan aktīvas atpūtas piekritisēm.

Līdzīgi, kā Zaķusalas dienviddaļā, apbūves ieceres īstenošana nav uzsākusies, taču Lucavsalas Z daļā ir īstenots publiskas atpūtas vietas – parka labiekārtojuma projekts³¹ un labiekārtošana tiek turpināta arī Salu tilta dienvidu pusē.



45.attēls. Lucavsalas parka labiekārtojums²⁵

Parka labiekārtojuma risinājums īstenots neatkarīgi no plānotā Turgeņeva ielas turpinājuma tilta sarkano līniju koridora, kas liek secināt, ka Turgeņeva tilta izbūves ieceres tālākā perspektīvā visticamāk tiks svītrotas no Rīgas pilsētas attīstības plāniem.

Iepriekšminētais liek secināt par attīstības ieceru nosacītību un teritoriju faktiskās attīstības neprognozējamību, apliecinot dažādu faktoru

ietekmi, tostarp pašvaldības politikas nozīmi.

³¹ <https://www.liveriga.com/lv/7306-lucavsala>

II. daļa. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

2.1. Lokālplānojuma izstrādes mērķi un galvenie uzdevumi

Lokālplānojuma izstrādes galvenais mērķis un nolūks ir noteikt pamatotu teritorijas attīstības scenāriju biznesa centra “Zaķusala” īstenošanai – būvniecības procesa uzsākšanai zemes vienībā ar kadastra numuru Nr. 01000510145, par kuras daļu 2,49 ha platībā, SIA „Biznesa Centrs Zaķusala” ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums ar VNT³². Lokālplānojuma risinājumi ir vērsti uz arhitektu A. Purviņa un B. Maikes 70.gadu beigās projektētās un daļā īstenotās LTV un Radio ēka kompleksa projekta kompozīcijas ar divu augstceltņu dominanti pabeigšanu, neuzbūvētās Radio ēkas daļai piešķirot mūsdienām atbilstīgas funkcijas - multifunkcionālā konferenču un biznesa centra (MBC) attīstības iespējas. Plašākas teritorijas attīstības kontekstā lokālplānojuma risinājumi ir vērsti pilnvērtīgu Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijas pilnvērtīgu attīstību, tostarp MBC iekļaujošo privāto, valsts un pašvaldības zemju izmantošanas iespējām, kvalitatīvas publiskās ārtelpas, tostarp Zaķusalas parka, Daugavas krastmalu u.tml. attīstības risinājumiem.

Lokālplānojuma izstrādes pamatojums un galvenie uzdevumi saskaņā ar lokālplānojuma darba uzdevumu

Rīgas vēsturiskā centra (turpmāk – RVC) un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma (turpmāk – Teritorijas plānojums) grozījumi un detalizācija Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijā ir nepieciešama:

- 1.1. Lai izvērtētu UNESCO RVC aizsardzības zonā esošās Zaķusalas daļas perspektīvās funkcionāli telpiskās attīstības iespējas un radītu priekšnoteikumus optimālai teritorijas attīstībai atbilstoši Rīgas stratēģiskajām interesēm un RVC saglabāšanas un aizsardzības statusam.*
- 1.2. Lai varētu realizēt lokālplānojuma ierosinātāja iecerētā multifunkcionāla konferenču un biznesa centra izveidi, vienlaikus uzlabojot lokālplānojuma teritorijā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas iespējas un nodrošinot tiem ērtu piekļušanu, tādējādi veicinot to vērtības pieaugumu.*
- 1.3. Lai varētu pabeigt Zaķusalas augstbūvju kompleksa apbūves kompozīciju ar sākotnēji iecerēto un nepieciešamo apbūves augstumu (saskaņā ar 1980.gadā izstrādāto, apstiprināto un daļēji realizēto TV un radio kompleksa projektu; arhitekti A.Purviņš un B.Maīke), ko nav iespējams nodrošināt, izstrādājot detālplānojumu.*
- 1.4. Lai nodrošinātu racionālu un ilglaičīgu teritorijas izmantošanu, tajā skaitā nosakot un precizējot transporta infrastruktūras risinājumus.*
- 1.5. Veidojot jaunu teritorijas pilsētbūvniecisko tēlu, respektējot Vecrīgas panorāmas uztveres zonas un skatu punktus.*
- 1.6. Veicinot ūdens un krastmalu izmantošanu rekreācijai un publiskās ārtelpas attīstībai.*
- 1.7. Sabalansējot nekustamo īpašumu īpašnieku un sabiedrības intereses.*

³² 10.01.2008. ilgtermiņa nomas līgums Nr.963-Z/2. starp valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi” un SIA “Biznesa centrs Zaķusala” par zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 051 0145, tā daļas 24 969 m² platībā, kuras uzturēšanai, apsaimniekošanai un attīstībai ar ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums³²

Galvenie uzdevumi

- Pamatot Teritorijas plānojumā noteiktās teritorijas atļautās izmantošanas grozījumu un detalizācijas nepieciešamību, ņemot vērā Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģiju un izvērtējot lokālpārvaldības teritorijas attīstības tendences.
- Izvērtēt lokālpārvaldības teritorijā plānotās izmantošanas, it sevišķi multifunkcionālā konferenču un biznesa centra ietekmi uz blakus esošo zemesgabalu izmantošanu un izstrādāt risinājumus, kas veicinātu to turpmākās attīstības iespējas.
- Apzināt teritorijas kultūras mantojuma vērtības, izvērtēt Zaķusalas vēsturisko ielu un apbūves struktūru kontekstā ar pašreizējo situāciju un izmantot teritorijas perspektīvā plānojuma un apbūves kompozīcijas veidošanā saglabājamās kultūras mantojuma elementus.
- Veikt teritorijas ainavu un biotopu izpēti. Precizēt potenciāli applūstošās teritorijas un krastu erozijas apdraudētos posmus, izstrādāt risinājumus šo teritoriju ilgtspējīgai izmantošanai kā arī apbūves aizsardzībai no applūšanas.
- Izstrādāt iespējamās risinājumus perspektīvai esošo zemesgabalu konfigurācijas optimizēšanai un apmaiņai plānotajā teritorijas struktūrā, radot teritorijas optimālas attīstības priekšnoteikumus.
- Plānotā funkcionālā zonējuma ietvaros detalizēti noteikt teritorijas izmantošanas veidus, plānotās apbūves izvietojuma zonas un atļauto apbūves augstumu, ievērojot atšķirīgu detalizācijas pakāpi lokālpārvaldības teritorijā:
- Rīgas domes 07.02.2006. saistošajos noteikumos Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.38) noteiktajā izstrādājamā detālpārvaldības teritorijā ņemt vērā Saistošo noteikumu Nr.38 3.pielikumā paredzētās prasības un izvērtēt turpmākās detālpārvaldības izstrādes nepieciešamību.
- izstrādāt konceptuālus jaunveidojamā Zaķusalas parka un attiecīgo krastmalu, kā arī saistītās ūdens teritorijas risinājumus, lai uz to pamata varētu sagatavot programmas (noteikumus) atklātam/iem arhitektūras konkursam/iem turpmākai plānošanai vai projektēšanai parka ierīkošanai un kompleksai ūdens telpas attīstības teritorijai (Zaķusalas ostai), ņemot vērā Saistošo noteikumu Nr.38 568., 572., 615. un 664.punkta nosacījumus; pārējā lokālpārvaldības teritorijā - atkarībā no nepieciešamības.
- noteikt optimālu plānotās sociālās infrastruktūras izvietojumu un izveides nosacījumus atbilstoši teritorijas funkcionāli telpiskajai attīstībai un prognozējamajam iedzīvotāju un strādājošo skaitam.
- Izvērtēt plānotās apbūves un objektu iespējamās ietekmes uz pilsētvides aerāciju, insolāciju, trokšņu un gaisa piesārņojuma līmeņa pieaugumu un paredzēt atbilstošus risinājumus negatīvo ietekmju samazināšanai.
- **Transporta un satiksmes plānošanā:**
 - izstrādes sākumposmā veikt ieceres realizācijas rezultātā prognozējamo transporta plūsmu izpēti un analīzi darba uzdevuma 1.pielikumā norādītajā teritorijā un atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 79.punkta prasībām novērtēt to ietekmi uz Zaķusalas un apkārtējo pilsētas ielu tīklu un tā, it sevišķi pilsētas centra transporta loka, caurlaides spējām un funkcionēšanu, ņemot vērā arī pārējās Zaķusalas daļas attīstības potenciālo ietekmi;
 - perspektīvo transporta plūsmu analīzes rezultātā izvērtēt iecerētās apbūves apjomus, nepieciešamības gadījumā samazinot transportu piesaistošo funkciju apjomus tajā;
 - noteikt konkrētu autonomvietņu nodrošinājuma līmeni atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.38 83.1.apakšpunktā paredzētajam, ņemot vērā esošo un perspektīvo nodrošinājumu ar sabiedriskā transporta pakalpojumiem. Definēt prasības autonomvietņu izvietojumam un izveidei;
 - izstrādāt perspektīvās transporta infrastruktūras risinājumus un sabiedriskā transporta nodrošinājuma priekšlikumus, ja nepieciešams, paredzēt to īstenošanu vairākās kārtās;
 - izstrādāt gājēju ceļu un veloslietu shēmas, iekļaujot tās apkārtējo publisko ārtelpu tīklā un funkcionālajā struktūrā, izstrādāt risinājumus gājēju un velosatiksmes piekļuvei Zaķusalas parka ziemeļu daļai saistībā ar Daugavas krastmalu promenādēm.

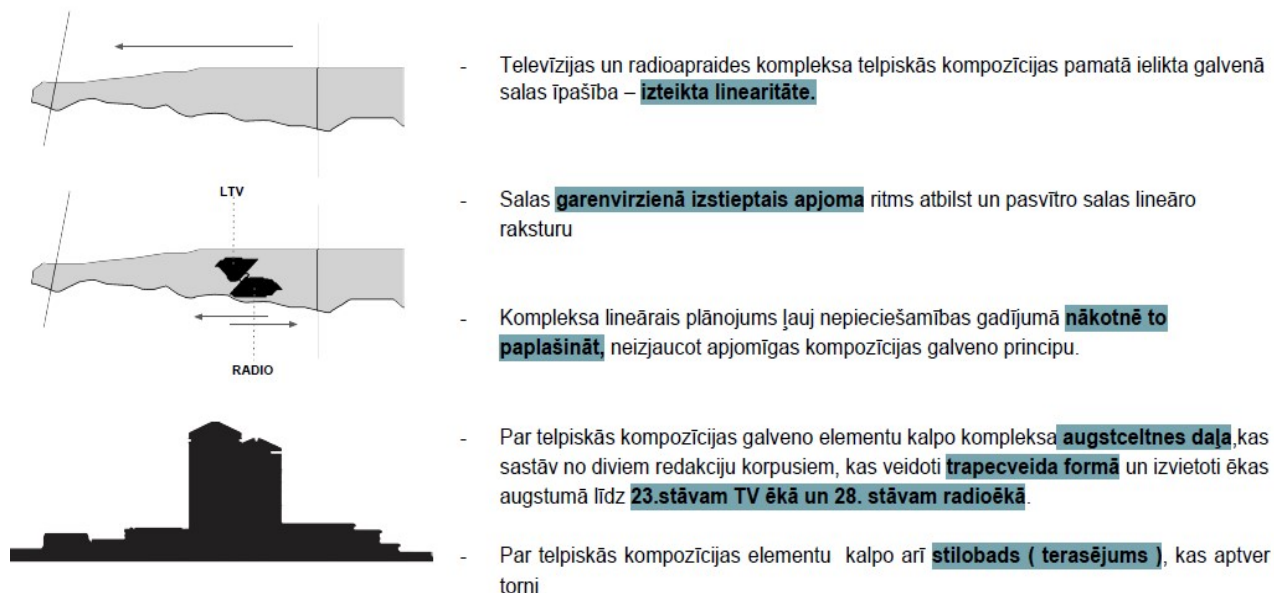
- *Izvērtēt esošās inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājuma atbilstību teritorijas perspektīvajai attīstībai un noteikt nepieciešamo perspektīvo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu.*
- *Risinājumam kopumā veikt vizuālās ietekmes analīzi un novērtējumu saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.38 2.94.apakšpunktā minētajām vadlīnijām ietekmes uz mantojumu novērtēšanai.*
- *Veikt lokālplānojuma īstenošanas sociāli ekonomiskās ietekmes izvērtējumu un izstrādāt tehniski ekonomisko pamatojumu lokālplānojuma īstenošanai.*

Pamatojoties uz vēsturiskā 1978.gada LTV un Radio ēkas kompleksa projekta detalizēto izvērtējumu, SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” attīstības ieceres - multifunkcionālā konferenču un biznesa centra īstenošanai 2015.gadā izstrādāto Biznesa plānu, ņemot vērā apkārtnes kontekstu un detalizētu ietekmējošo faktoru analīzi (NĪ struktūra, vides situācija, transporta plūsmu modelēšanas rezultāti, vizuālās ietekmes un sociāli ekonomiskās ietekmes izvērtējumi u.c. (skat. V. daļu “Pielikumi (izpētes)), ir sagatavots lokālplānojuma risinājums.

Lokālplānojuma risinājumi ietver apbūves koncepciju (tās variantus), teritorijas turpmākās izmantošanas funkcionālo zonējumu (atbilstoši 2013.gada 30.aprīļa MK noteikumos Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktajiem funkcionālā zonējuma veidiem un teritorijas izmantošanas veidu klasifikatora), precizējot un detalizējot maksimāli pieļaujamo apbūves augstumu un tā izkārtojumu lokālplānojuma teritorijā, teritorijas funkcionālo zonējumu, transporta risinājumu pamatprincipus, precizētus teritorijas izmantošanas aprobežojumus, apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepciju, kā arī priekšlikumus turpmākai sadarbībai starp LP teritorijā iekļautajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, tostarp priekšlikumus turpmākai zemes ierīcībai - zemes robežu pārkārtošanai un zemju konsolidācijai, kas risināmi tālākā diskusiju un sarunu procesā.

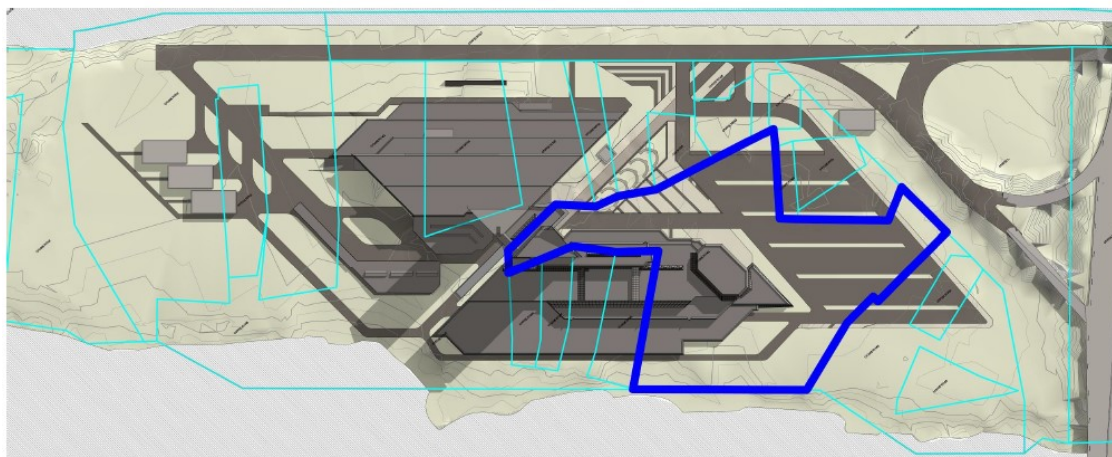
2.2. Apbūves koncepcija

Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas apbūves koncepcija izstrādāta, balstoties uz vēsturiskā 1978. gada LTV un Radio ēku kompleksa projekta telpiskās kompozīcijas pamatprincipiem³³:



Vienlaicīgi ir secināms, ka:

- 1) precīza vēsturiskā projekta realizācija nav iespējama, jo pēc 1991. g. denacionalizācijas procesa **īpašumu robežas** tika atgrieztas kādas tās bija pirms 1940. g. neņemot vērā saskaņoto Radio projektu, kas ir daļa no uzbūvētā kompleksa.
- 2) Televīzijas un radio kā **mediji ir administratīvi atdalīti** un ēku komplekss tikai šādam šauram funkciju spektram mūsdienās nav nepieciešama.



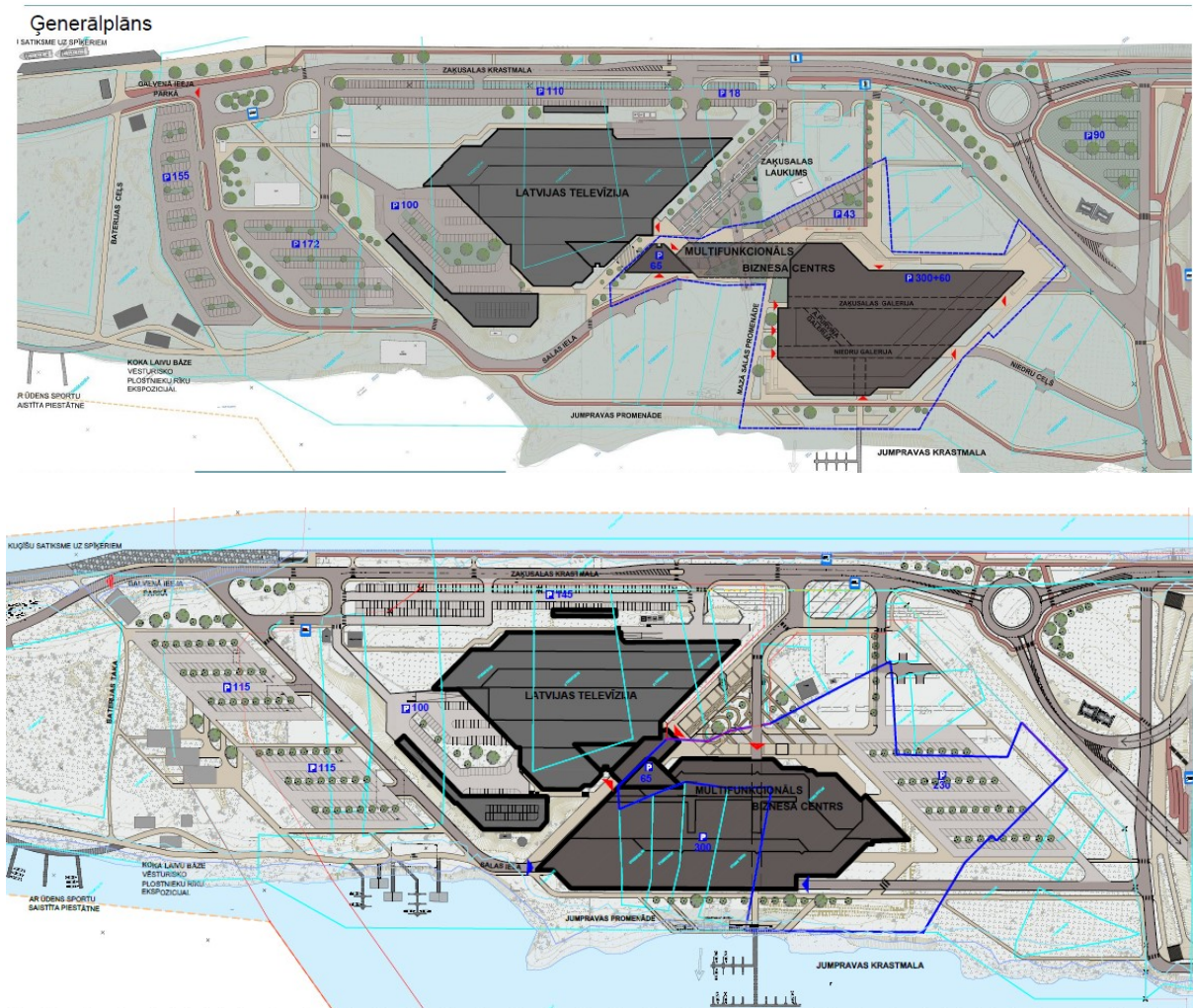
Attīstības ieceres teritorijas robeža

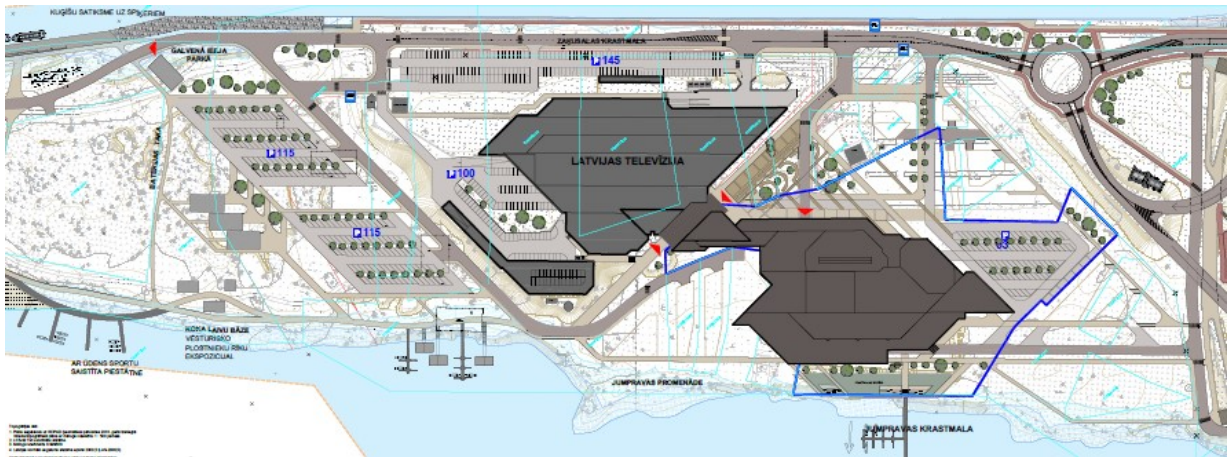
46.attēls. Vēsturiskā projekta apbūves koncepcijas un pašreizējo NĪ robežu savietojums

³³ 1984. gada atskaite par izpildītajiem inženierģeoloģiskajiem izmeklējumiem objektam „TV un radioapraides komplekss Zaķusalas salā Rīgas pilsētā” (II kārtā), secinājumi

LP izstrādes ietvaros izanalizētas iespējas MBC ēku kompleksa izvietojumam: 47.attēlā - respektējot esošo zemes vienību piederību/esošās zemes vienību robežas, 48.attēlā - apbūves izvietojumam atbilstoši Vēsturiskā projekta risinājuma, kas ir iespējama, vienojoties ar privātajiem zemes īpašniekiem (kad. nr. 0100 051 0090, 0100 051 0027, 0100 051 0025) un nesadrumstalojot tālāk atsevišķos nomas zemes gabalos LR Finanšu ministrijas/VNĪ pārziņā esošo zemes vienību ar kad. nr. 0100 051 0145 (skat. grafiskās daļas karti “Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikums”, MBC projektēšanas teritorijas robeža), 49.attēlā - MBC ēku kompleksa izvietojumam tuvinātā vēsturiskā projekta novietnei.

47, 48., 49.attēls. Izkadrējumi no apbūves attīstības koncepcijas variantiem: MBC izvietojumam esošajās NĪ robežās, apbūves izvietojumam atbilstoši vēsturiskā projekta risinājumam un variantā, tuvinātā vēsturiskā projekta novietnei.

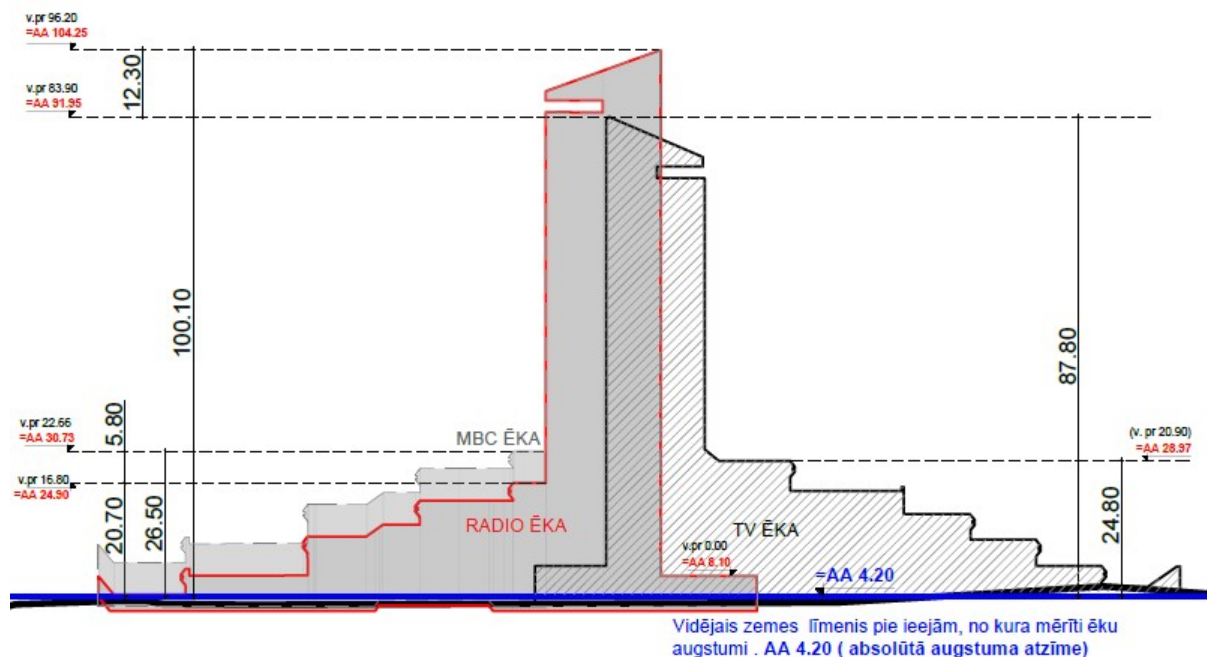




Apbūves koncepcijas varianti M 1: 2000 izdrukās skatāmi grafiskajā daļā.

Ņemot vērā vēsturiskā projekta izvērtējumu pašreizējās situācijas un nākotnes perspektīvas kontekstā, vēsturiskā projekta neīstenotās daļa pabeigšana MBC attīstības ieceres īstenošanai ir pieļaujama tā interpretācija, ievērojot galvenos telpiskās kompozīcijas elementus, kā:

- 1) **diagonāles** princips,
- 2) **augstceltņu akcenti (torņi)**, kur jaunbūvējamās augstceltnes augstums projektējot multifunkcionālo konferenču un biznesa centru ir jāpārsniedz kā trapecveida tornis, augstāks par esošo LTV ēkas torni, ar augstuma atšķirību starp torņiem vismaz 12.30 m³⁴),
- 3) **terasētu** ēku kompozīcija (jaunbūvējamo augstceltni iekļaujošie stilobadi).



50.attēls. Augstceltņu akcentu un terasējuma kompozīcijas pamatprincipi

Pirms 70.gadu vēstures liecības ir integrējamas, vēsturiskos nosaukums pārmantojot ielu, piebraucamo ceļu, salas daļu vai konkrētu objektu nosaukumos, piemēram – Jumpravas krastmala, Salas iela, Niedru

34 LTV ēkas augstums 87.80 m (AA 91.95 , mērīts no zemes planējuma līmeņa AA=4.20 m)

-Radio ēkas (= MBC) ēkas augstums 100.10 m (AA 104.30, mērīts no zemes planējuma līmeņa AA=4.20 m). Torņu augstumu atšķirība 12.30 m

ceļš u.tml. – skat. sējumu “Pētījumi (izpētes), 1.1.pielikums. “Vēsturisko karšu materiāli”, grafisko daļu “Apbūves koncepcija”.

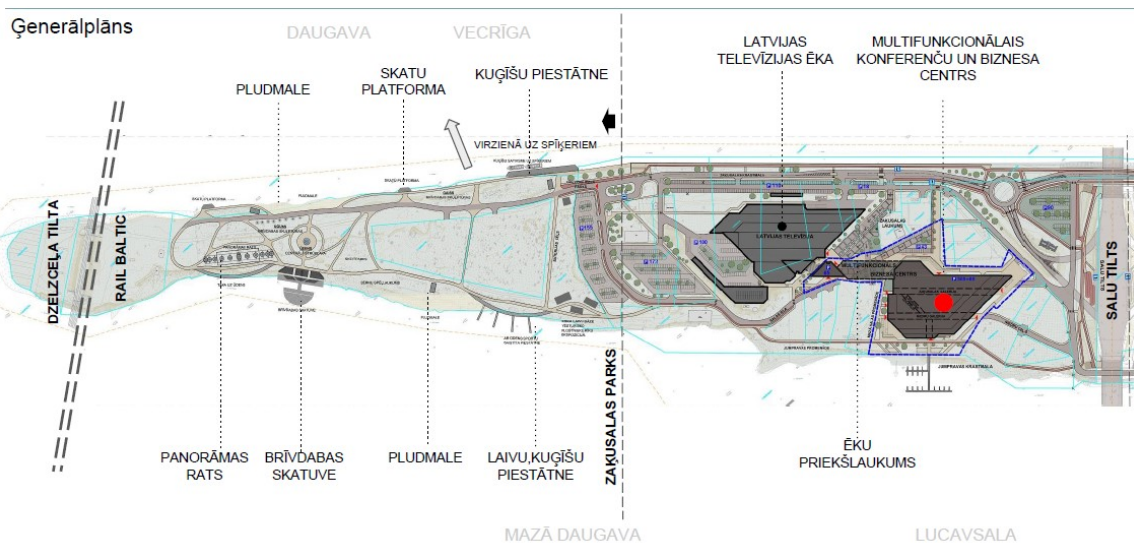
Apkārtnes kontekstā – kopējā Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas apbūves koncepcijā, atbilstoši RVC AZ TP, tiek paredzēta Zaķusalas parka izveide ar labiekārtotu gājēju un veloseliņu tīklu, labiekārtojumu dažādām aktivitātēm, krastmalu labiekārtojumu (piestātnes, peldvietas, skatu platformas u.c.). Ņemot vērā, ka parka teritorija ir Rīgas pilsētas pašvaldības īpašums, kā arī tā tālākā labiekārtojuma projekta izstrādei ir paredzēts atklāts arhitektūras konkurss, lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros sniegti konceptuāli priekšlikumi (skatīt. 5.pielikumu “Apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepcija”, grafiskās daļas karti “Apstādījumu attīstības koncepcija”).

Ņemot vērā dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” projekta gaitu, salas ziemeļu gals (teritorija uz ziemeļiem no esošā dzelzceļa tilta), tostarp Zaķusalas parka robežas, ir precizējamas, konkretizējoties šī projekta tehniskajiem risinājumiem un AS “Latvijas dzelzceļš” nekustamā īpašuma (kad. nr. 0100 051 0043) turpmākajai izmantošanai saistībā ar to. Lokālpārplānojuma risinājumā iekļauts priekšlikums nodrošināt salas ziemeļu gala pieejamību gājējiem un velosipēdistiem, sasaisti ar parka daļu, kā arī gājēju un veloseliņa savienojuma iespēju pāri Daugavai.

Attiecībā uz citu lokālpārplānojuma teritorijā iekļauto īpašumu, t.sk. privāto īpašumu apbūves iecerēm, lokālpārplānojuma risinājumos tie ir iekļauti tiktāl ciktāl lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros īpašnieki ir pauduši konkrētās intereses par īpašumu izmantošanu un ņemot vērā to pamatojumu. Intereses ir vērtētas kopējā lokālpārplānojuma teritorijas telpiskās kompozīcijas kontekstā, meklējot kompromisa iespējas, lai iekļautos gan vēsturiskā projekta kompozīcijas principos, gan respektējot tiesiskās palāvēības principu, kas pamato privātīpašnieku interesi un tiesības pastāvēt uz apbūves iespējām savos īpašumos, būtiski nesašaurinot to izmantošanas spektru (*skat. Teritorijas izmantošanas nosacījumus un grafiskās daļas karti “Teritorijas izmantošanas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas aprobežojumi”*).

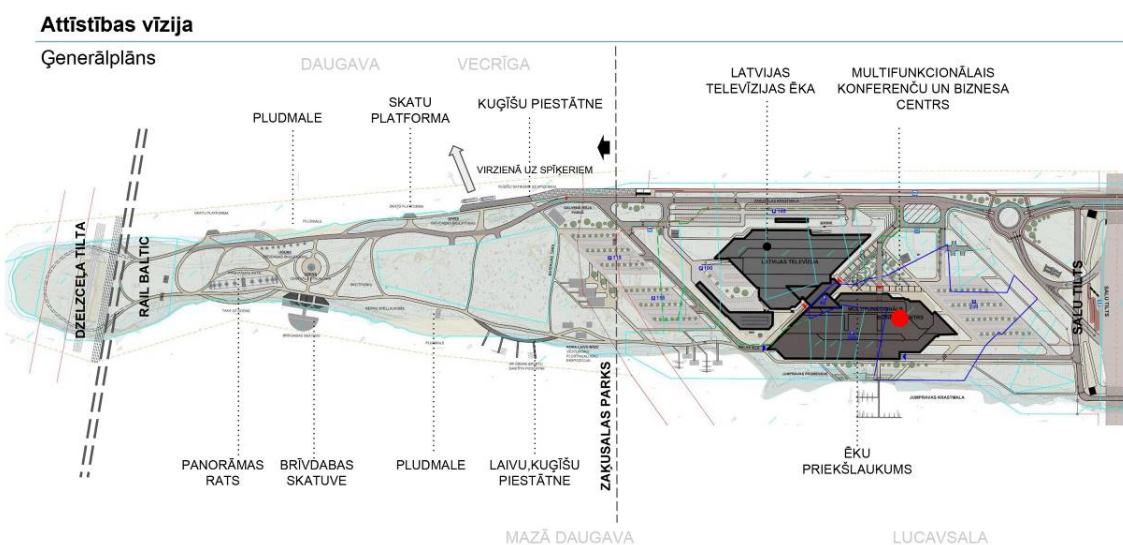
Lokālpārplānojuma risinājumi prioritāri ir vērsti uz divu būtiskāko Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijas objektu - esošais LTV centra komplekss, tā tālākās darbības un attīstības iespējas, un SIA “ Biznesa Centra Zaķusala” plānotā multifunkcionālā konferenču un biznesa centrs attīstības ieceres īstenošana, kontekstā ar publiskās ārtelpas attīstību Zaķusalas ziemeļdaļas teritorijā kopumā, savstarpēji integrēti, tostarp neizslēdzot iespējas atsevišķo privāto zemes īpašumu attīstībai.

51., 52., 53.attēli. Zaķusalas ziemeļdaļas kopējās teritorijas apbūves koncepcija ar MBC izvietojuma iespēju variantiem (variants MBC izvietojumam esošajās NĪ robežās, variants atbilstoši apbūves izvietojumam saskaņā ar vēsturisko projektu, vēsturiskā projekta novietojumam pietuvināts variants)³⁵



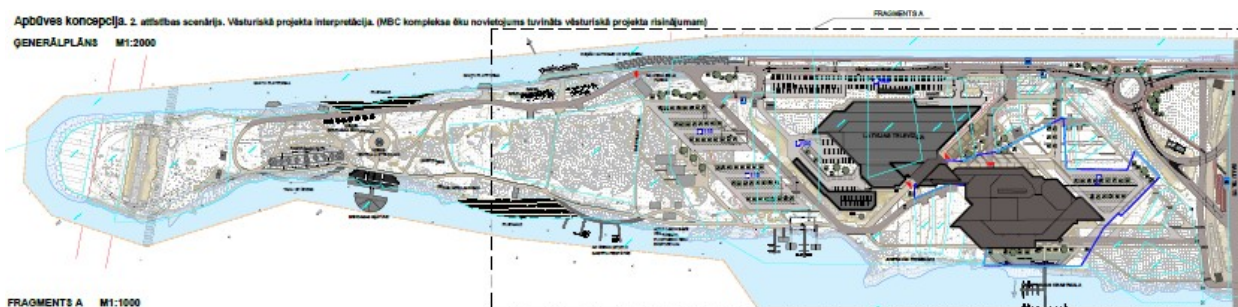
Attīstības vīzija

Ģenerālplāns



LOKĀLPLĀNOJUMS ZAĶUSALAS ZIEMEĻU DAĻAI

³⁵ Apbūves koncepcija, tās varianti M 1: 2000 iekļauta LP grafiskās daļas sastāvā



Īstenojot jauno multifunkcionālo konferenču un biznesa centru, kopā ar esošo LTV ēkas kompleksu tiks nobeigta Zaķusalas ziemeļdaļas galveno dominānšu kompozīcija. Par telpiskās kompozīcijas galvenajiem elementiem kalpos iepriekšpieminētās augstceltnes (divi trapecveida torni, ar augstumu ir 87,8m un 100,1m (*absolūtās augstuma atzīmes un noapaļojot pilnos metros - 92m un 105m*). No jaunbūvējamās augstceltnes terasveidā viena uz otras noslāņosies ēkas daļa, kas kalpos multifunkcionālā biznesa kompleksa vajadzībām, organiski iekļaujoties apkārtējās vides ainavā. MBC kompleksa terasveida apjoma savienojuma daļa pirmā stāva līmenī paredzētā publiski pieejama, nodrošinot gāju kustības iespējas nokļūšanai uz /no plānotā Centrālā laukumā uz Mazās Daugavas krastmalu. Atbilstoši vēsturiskā projekta risinājumam, var tik īstenots arī pasāžas tipa savienojums ar LTV centra esošo kompleksu (skat. Pielikumi (izpētes), 7.2.pielikumā “Apbūves koncepcija, vizualizācijas”).

Apbūves vīzija paredz terasveida risinājumu arī Lucavsalas puses atsevišķajos privātajos īpašumos (kad. nr. 0100 051 0090, 0100 051 0027, 0100 051 0025) un LR Finanšu ministrijas/VNĪ pārziņā esošo zemes vienību ar kad. nr. 0100 051 0145 daļā, kas atrodas starp tām, tādējādi iekļauties kopējā apbūves kompozīcijā.

Privāto īpašumu zemes vienībās ar kad. nr. 0100 051 0105, 0100 051 0022, 0100 051 0062, 0100 051 0060, 0100 051 0059, 0100 051 0109 turpināma līdzšinējā izmantošana vai īstenojama vēsturiskajā projektā savulaik paredzētā izmantošana (autostāvlaukumi), vai brīvstāvoša apbūve ar apbūves augstumu ne augstāk par 3 stāviem (12m).

Zemes vienībā pie Salu tilta nobrauktuves, Mazās Daugavas krastmalā, ar kad. nr. 0100 051 0036, ņemot vērā šīs zemes vienības novietojumu Dabas un apstādījumu teritorijas funkcionālajā zonā, atļauta labiekārtotai publiskai ārtelpai.

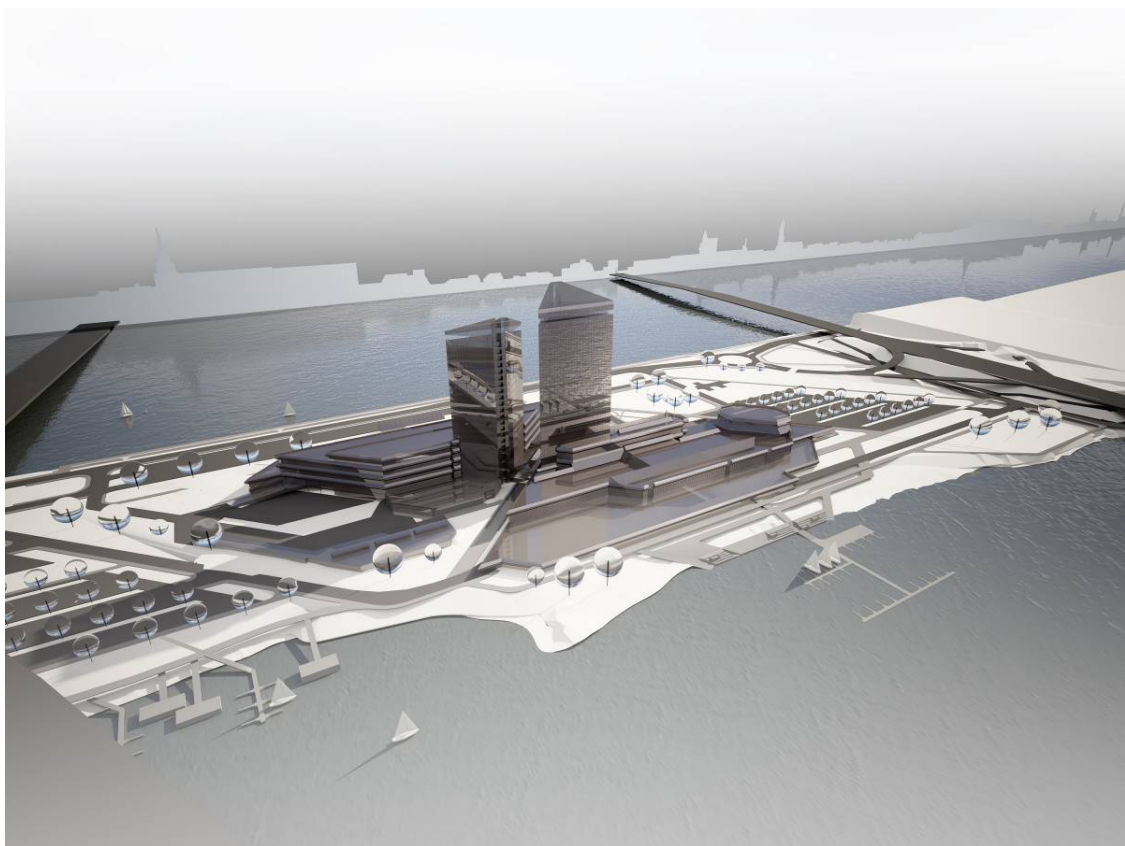
LTV centra komplekss un to tieši iekļaujošā teritorijas attīstāma atbilstoši LTV centra funkcionālajai nepieciešamībai, nemainot esošās augstceltnes un esošā terasveida apjoma apbūves dimensijas. Paredzētas iespējas autostāvvietu situācijas sakārtošanai (gadījumā, ja privātipašumu tiesību pēc tiek likvidētās esošās LTV centra autostāvvietas privātajos īpašumos), paredzot tām iespēju Zaķusalas krastmalas pusē.

Apbūves koncepcija, atbilstoši vēsturiskā projekta risinājumam, paredz iespēju autostāvvietu izveidei teritorijas daļā parka pusē no LTV centra kompleksa (neapbūvētie un ekstensīvi apsaimniekotie LR Finanšu ministrijai un Rīgas pašvaldībai piederošās zemes, t.sk. daļa no tā Turgeņeva tiltam rezervētās teritorijas ielu sarkanajās līnijās). Šīs autostāvvietas varētu būt publiski izmantojamas gan Zaķusalas parka, gan LTV centra, gan MBC un pārējās Zaķusalas ziemeļu daļas apmeklētājiem.

Galvenā piekļuve MBC plānota no ziemeļu - ziemeļaustrumu puses - no ar LTV centru vienotā priekšlaukuma (Zaķusalas laukums) puses, savukārt iebraukšana MBC kompleksa cokolstāvā paredzētajās autostāvvietās – no Salu tilta puses, līdz ar to nodalot galvenās transporta un gājēju plūsmas un sekmējot centrālā laukuma izveides iespēju kā reprezentatīvu un kvalitatīvu publisko ārtelpu. *Apbūves koncepcijas izklāsts un vizuālizācijas labā izšķirtspējas kvalitātē ir iekļautas V.daļas Pielikumi (izpētes), 7.2.pielikumā “Apbūves koncepcija, vizualizācijas”, 8.pielikumā “Vizuālās ietekmes novērtējums”.*



54., 55. attēli. Tālās perspektīvas attīstības vīzija (skats no Salu tilta Pārdaugavas virzienā). Varianti MBC izvietojumam esošajās NĪ robežās un atbilstoši apbūves izvietojumam saskaņā ar vēsturisko projektu.



56., 57.attēli. Tālās perspektīvas attīstības vīzija (skats no Pārdaugavas Daugavas labā krasta virzienā). Varianti MBC izvietojumam esošajās NĪ robežās un atbilstoši apbūves izvietojumam saskaņā ar vēsturisko projektu.

Veicot vizuālās ietekmes novērtējumu (skat. sējumu “Pielikumi (izpētes)”, 8.pielikumu), var secināt, ka MBC īstenošana, ievērojot vēsturiskā projekta apbūves kompozīcijas pamatprincipos, ne tikai negatīvi neietekmēs Vecrīgas siluetu, bet papildinās Zaķusalas apbūves siluetu, iekļaujoties un uzlabojot kopējo Daugavas telpas ainavu.

58., 59. , 60. attēli. Vizualizācijas skatā no Salu tilta Dzelzceļa tilta virzienā - esošā situācija un situācija īstenojot MBC attīstības ieceri

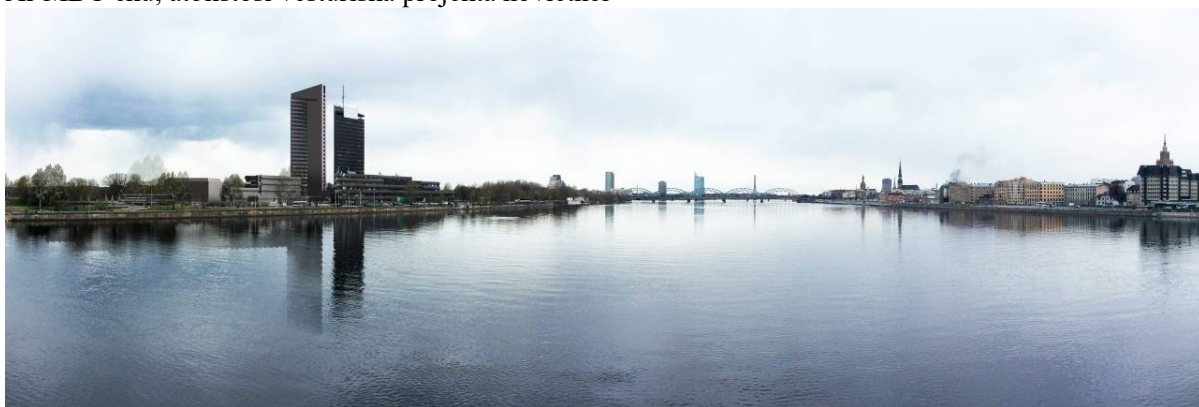
Esošā situācija



Ar MBC ēku



Ar MBC ēku, atbilstoši vēsturiskā projekta novietnei



SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” iecerētā multifunkcionālā konferenču un biznesa centra apbūves programma ir pamatota biznesa plāna izstrādes ietvaros veiktajā funkciju un apjomu analīzē, izvēloties ekonomiski pamatotu risinājumu, vienlaicīgi iekļaujoties iepriekš pieminētā vēsturiskā projekta telpiskās kompozīcijas veidolā, ievērojot būtiskākos tā pamatprincipos.

61., 62., 63.attēli. Vizualizācijas skatā no Pārdaugavas, Mūkusalas ielas puses, īstenojot MBC ēkas kompleksu variantos esošās NĪ robežās, ietverot apbūvi privātajos zemes gab. Mazās Daugavas pusē un atbilstoši vēsturiskajam ēku izvietojumam.



64., 65., 66. attēli. Vizualizācijas skatā no Vecrīgas, īstenojot MBC ēkas kompleksu variantos esošās NĪ robežās, atbilstoši vēsturiskā projekta apbūves izvietojumam un ar varbūtību apbūves attīstībai privātajos zemes gabalos Zaķusalas krastmalas pusē un pie Salu tilta, nepārsniedzot 12m (3 stāvu) augstumu.

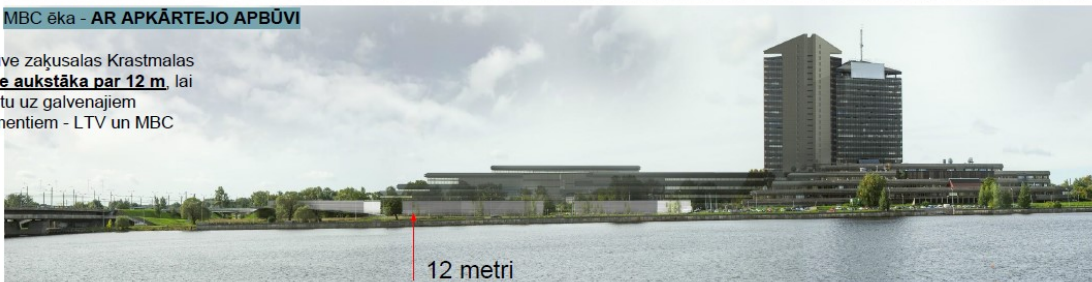
No Krasta ielas

Ar MBC ēku



MBC ēka - AR APKĀRTEJO APBŪVI

Apkārtejā apbūve zaķusalas Krastmalas pusē plānota **ne aukstāka par 12 m**, lai neaizsegtu skatu uz galvenajiem Zaķusalas elementiem - LTV un MBC ēkām.



Vizuālā ietekmes izpētes materiāli pilnā apjomā iekļauti V.daļas Pielikumi (izpētes), 8.pielikumā “Vizuālās ietekmes novērtējums”.

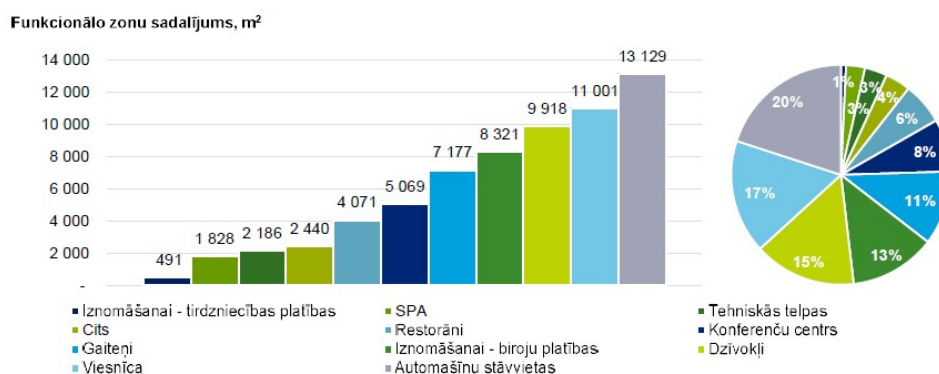
2.3. Apbūves programma

Lai nodrošinātu MBC attīstības ieceres īstenošanas ilgtspēju, 2015.gadā, biznesa plāna izstrādes ietvaros, tika veikta detalizēta apbūves programmas variantu analīze. Tā rezultātā kā ekonomiski pamatotākais variants ir izvēlēts MBC attīstības scenārijs, ka piedāvā dažādu funkciju līdzsvarotu apvienojumu attīstāmajā teritorijā, kas veidojas ap MBC centra galvenajām funkcijām - pasākumu un konferenču rīkošana, papildināta ar viesnīcu, ēdināšanas un SPA pakalpojumu, biroju telpu funkciju, kā arī augstākās kategorijas dzīvokļu kompleksu augstceltnes /torņa daļā.

MBC biznesa plāns, orientēts uz esoša SIA "Biznesa Centrs Zaķusala" nomas teritorijas efektīvu izmantošanu (nomas zemes platība 2,49 ha, saskaņā ar ilgtermiņa nomas līgumu, noslēgtu starp SIA "Biznesa Centrs Zaķusala" un VNĪ) paredz paredzētā MBC kompleksu kopējo platību ~ 65 631 kvadrātmetrus, t.sk. lietderīgā platība - 52 504,8 kvadrātmetri³⁶. Biznesa centra Zaķusalas kompleksu plānots veidot divas atsevišķas, bet savā starpā savienotas ēkas:

- **Galvenā ēka** – sešu – astoņu stāvu celtni ar kopēju platību ~ 49 070 m². Stāvi uz augšu iet pakāpienu veidā, veidojot terases ar kopējo platību 5 000 m². Ēkai ir arī 11 041 m² plānotā pazemes autostāvvietā, kur novietot līdz 350 automašīnu. Galvenā ēka projektēta pēc principa "pilsēta pilsētā", kur iekštelpas plānots izkārtot ap atriju ar vismaz 12 m platiem gaitenīem, ko nosedz stikla griesti, tādējādi nodrošinot telpās gaismu un vēdināšanu, kā arī nodalot ēkas daļas atkarībā no to funkcijām. Atsevišķās daļas virszemes stāvus plānots savienot ar balkoniem. Ēkai plānotas vairākas ieejas un izejas, lai katrai no funkcijām varētu regulēt apmeklētāju plūsmas, kā arī galvenā ieeja ar centrālo vestibulu. Kāpņu konstrukcijas dēļ ikvienā virszemes stāvā plānotā āra balkons, un to kopējo platību vismaz 5 000 m².
- **Augstceltne** - tornis ar augstumu ~ 104, 3 m (par 12,3m augstāks kā esošā Latvijas TV augstceltne), ar kopējo platību 16 560 m² un tas veidos trapeceveida formu. Tornis ar galveno ēku plānots savienot otrā līdz sestā stāva līmenī ar brīvtempu starp ēkām ielas līmenī. Tornī plānotas arī tehniskās telpas, ieejas halle pirmā stāva līmenī un autostāvvietas 2.-5. stāvā, kas paredzētas dzīvokļu īpašniekiem. Sestais stāvs plānots izmantot kā slēgta koplietošanas telpa dzīvokļu īpašniekiem. Augšējos apmeklētājiem paredzētajos stāvos - 27. un 28. – plānots Sky Lounge publiski pieejams restorāns, bet 30. un 31.stāvs izmantošanai kā tehniskās telpas.

67.attēls. MBC apbūves programma



³⁶ Biznesa plāns (kopsavilkums), pasūtītājs "SIA "Biznesa Centrs Zaķusala", izstrādātājs - SIA "Deloitte Latvia", 2015.g.

3.tabula. MBC apbūves programma

Funkcionālo zonu kopsavilkums:

Nr.	Zona	Kopējā platība m ²	Lietderīgā platība ¹² m ²	Ietilpība	Komentāri
1	Vestibils	1 396	1 117	-	Kompleksa vestibils+informācijas centrs+garderobe
2	Viesnīca	9 957	7 966	361 numurs	Vidēji 28 m ² uz numuru
3	Viesnīcas tipa dzīvokļi	1 044	835	19 dzīvokļi	55 m ² uz dzīvokli
4	Daudzfunkcionālais pasākumu centrs	5 069	4 055 ¹³	1 461 persona	2 m ² uz sēdvietu
	Daudzfunkcionālā zāle 1	1 129	903	452 personas	2 m ² uz sēdvietu, 6 m griesti
	Daudzfunkcionālā zāle 2	2 811	2 249	558 personas	2 m ² uz sēdvietu, 3 m griesti
	Daudzfunkcionālā zāle 3	1 129	903	452 personas	2 m ² uz sēdvietu, 3 m griesti
5	Biroju centrs	8 321	6 657	370 darbavietas	18 m ² uz darbavietu
6	Restorāna platība	4 071	3 257	542 personas	6 m ² uz personu (3 m ² virtuvei + 3 m ² koridoram)
7	Dzīvokļi	9 918	7 934	67 dzīvokļi	Vidējā dzīvokļa platība ir 120 m ²
8	Ieejas halle dzīvokļiem	522	418	-	-
11	Tirdzniecības platības	491	393	-	-
12	Pirmā stāva gaitenī	3 822	3 058	-	12 m plati Var pārveidot par konferenču un ēdināšanas telpām, kā arī izmantot citiem pasākumiem
13	Balkoni un tiltiņi	3 355	2 684	-	Var pārveidot par konferenču telpām un restorāniem, kā arī telpām citiem pasākumiem
14	Tehniskās telpas	2 186	1 749	-	
15	1. autostāvvietu zona (tikai dzīvokļu vajadzībām)	2 088	1 670	67 auto	25 m ² uz stāvvietu
16	2. pazemes autostāvvietu zona	11 041	8 833	353 auto	25 m ² uz stāvvietu
KOPA		65 631	52 505		

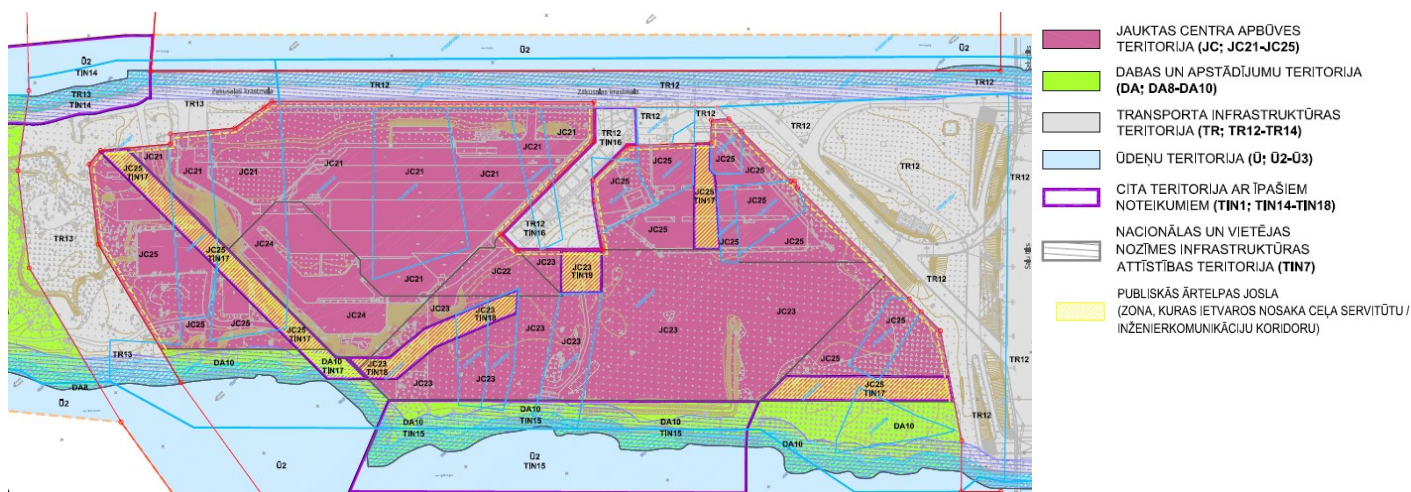
Dzīvojamās funkcijas apjoms - neliels īpatsvars (67 dzīvokļi), tam nepieciešamo autostāvvietu nodrošinājumu paredzot izvietot, iekļaujot augstceltnes ēkas 1 – 6 stāvā apjomā Pieņemot vidējo varbūtējo māsaimniecības lielumu - 3,2 iedzīvotāji/dzīvokli, var prognozēt, ka, īstenojot iecerēto apbūves programmu, šeit varētu tikt izveidota mājvieta aptuveni 214 pastāvīgajiem iedzīvotājiem.

Daudzfunkcionāls pasākumu un konferenču centrs paredzēts vismaz 4000m² lielo platībā un, nodrošinot sēdvietas, varēs uzņemt līdz pat 2028 cilvēkiem. Pasākumu centrs plānots elastīgi izmantojams, ar pārveidojamu sienu un nodalījumu palīdzību nodrošinot iespējas sadalīt dažāda izmēra telpās. Funkcionalitāte ļauj, iekļaujot halles, palielināt pasākumu zonas ietilpību un apvienojot zāles vai sadalos mazākās telpās, pēc nepieciešamības. Šīs platības varēs ērti izmanto konferenču, semināru, koncertu, izstāžu gadatirgu, sanāksmju, banketu, sapulču, arī kāzu un citu pasākumu rīkošanai.

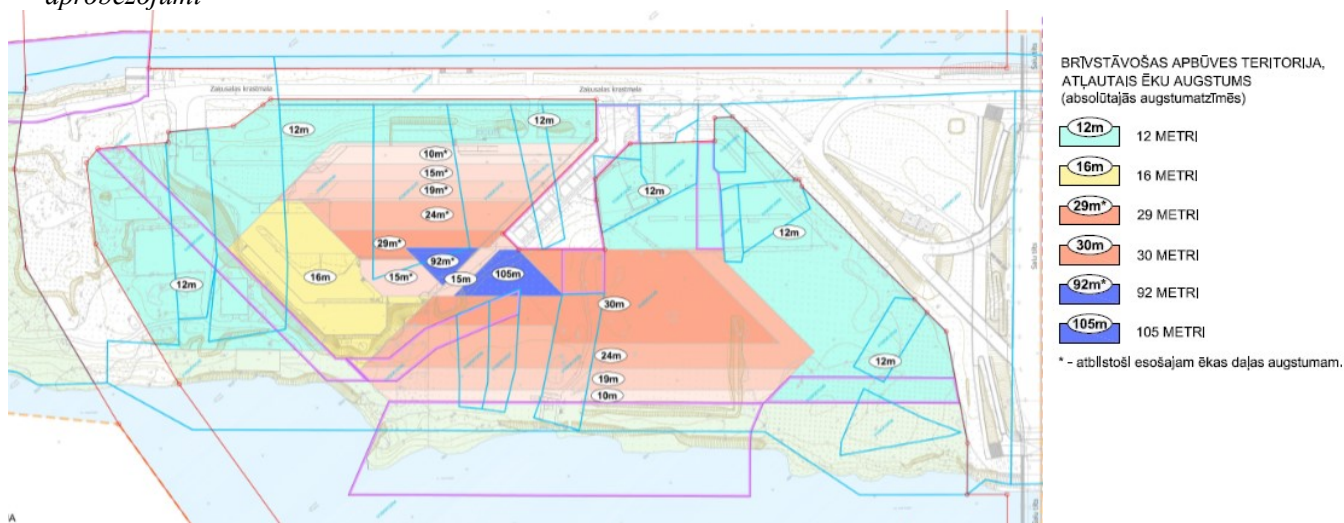
Saskaņā ar LP izstrādes darba uzdevumu, lokālplānojuma īstenošanai tika veikts sociāli ekonomiskās ietekmes izvērtējums (skat. 2.10.sadaļu). Izvērtējums apliecina MBC projekta īstenošanas pozitīvo ietekmi un Rīgas pilsētas sociāli ekonomisko situāciju.

2.4. Funkcionālais zonējums

Funkcionālais zonējums un atļautās izmantošanas lokālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa MK noteikumos Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" noteiktajiem funkcionālo zonu veidiem un teritorijas izmantošanas veidu klasifikatoram. Apakšzonu numerācija veidota atbilstoši teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas (TAPIS) funkcionalitātei. *Skatīt grafikās daļas karti "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", nosacījumus - Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.*



68.attēls. Izkadrējums no kartes "Teritorijas funkcionālā zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi"



69.attēls. Izkadrējums no kartes "Apbūves veidošanas pamatprincipi"



JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC; JC21-JC25)

Galvenais atļautās izmantošanas veids Jauktas centra apbūves teritorijā (JC) ir publiskā apbūve un teritorijas izmantošana. Tā ir detalizēta, nosakot 5 apakšzonas, ņemot vērā esošās apbūves (Latvijas televīzijas centra ēku kompleksa (LTV)) funkcijas un plānotā multifunkcionālā konferenču un biznesa centra (MBC) attīstības perspektīvu, apkārtējo īpašumu apbūves intereses.

JC21 - apakšzona, kurā atrodas esošais LTV komplekss (augstceltne ar terasveida stilobata daļu un ar to funkcionāli saistītā teritorija Zaķusalas krastmalas ielas pusē). Aizliegta ēku kompleksa pārbūve, mainot tā arhitektonisko veidolu; atļauta ēkas funkciju maiņa nemainot arhitektonisko veidolu.

JC22 - apakšzona, kurā plānota MBC augstceltnes daļa. Augstceltni atļauts izbūvēt, ja tiek realizēta augstbūvju kompleksa arhitektūras kompozīcija, atbilstoši Vēsturiskajam projektam, pielāgotam MBC funkcijām vai arī tiek izstrādāts cits MBC projekts, ievērojot Vēsturiskā projekta arhitektoniskās kompozīcijas principus. Projektā ievēro šādus Vēsturiskā projekta principus: Vēsturiskā projekta ēkas torņa daļas plāna kompozīciju (ģeometriju), jumta un arhitektoniskā akcenta (iegriezuma) formu, fasāžu plastiku un apdari (oriģinālos materiālus vai to mūsdienu analogus), logu kompozicionālo dalījumu, ēkas torņa apbūves laukuma apmēru/proporciju attiecībā pret ēkas augstumu, augstceltnes un ēku kompleksa zemākās, terasveida daļas savstarpējo sasaisti. Būtiskākais princips, kas jāievēro - jaunbūvējamā MBC apjoma un esošā LVTC būvju savstarpējās proporcijas (t.sk. augstbūves augstuma proporcija attiecībā pret esošo LTV augstceltnes daļas augstumu ne mazāku par 12,3 m), lai jaunbūve veidotu vienotu un saskanīgu ansambli ar esošo LVTC ēku kompleksu, nepārsniedzot 105 m (absolūtajās augstuma atzīmēs).

JC23 - apakšzona, kurā paredzēts izvietot MBC kompleksa zemo (terasveida stilobata) daļu. Ēku kompleksu ar maksimālu apbūves augstumu līdz 30 m izbūvē, ievērojot nosacījumu, ka tiek realizēta augstbūvju kompleksa arhitektūras kompozīcija, atbilstoši Vēsturiskajam projektam, pielāgotam MBC funkcijām vai arī tiek izstrādāts cits MBC ēku kompleksa projekts, ievērojot Vēsturiskā projekta kompozīcijas principus un būvju savstarpējās proporcijas, lai jaunbūve veidotu vienotu ansambli ar esošo LTV ēku kompleksu: ēkas plāna kompozīcijas ģeometriju, savienojumu ar kompleksa augstceltnes daļu (JC22), terasveidīgu apbūves apjomu kārtojumu ar horizontālām joslām, kas uzsver ēkas stāvu dalījumu, pakāpienveida terasējumu; ēkas augstums samazinās uz Mazās Daugavas krastmalas pusi, ar horizontālām joslām apjomu plastikā vai fasāžu apdarē veido horizontālas joslas, kas uzsver ēkas stāvu dalījumu u.tml. (*skat. TIAN 4.5.3. sadaļu*).

JC24 - apakšzona, kas ietver LTV teritoriju, kurā atļauta esošās apbūves pārveide un funkciju maiņa, ēku pārbūves gadījumā nepārsniedzot 16 m augstumu (absolūtajās augstuma atzīmēs). Jaunbūves atļauts projektēt un izbūvēt ar nosacījumiem, ka ēkas projektē saskanīgi ar LTV, ievērojot šīs ēkas apjomu kārtojuma principu un plāna ģeometriju, ievēro terasējuma u.c. citus vienotas arhitektoniskās kompozīcijas veidošanas principus, kas jāievēro šajā lokālplānojumā

JC25 - apakšzona ārpus LTV teritorijas un MBC turpmākās projektēšanas teritorijām, kas primāri paredzēta labiekārtotai publiska ārtelpai, autostāvvietām u.tml. funkcijām, kas sekmē LTV un MBC darbības iespējas. Privātajos zemes īpašumos ir pieļaujama teritorijas izmantošana publiskai un dzīvojamā apbūvei, nepārsniedzot maksimāli pieļaujamo apbūves augstumu (3 stāvi/12 m).

Detalizēti nosacījumi ietverti TIAN 4.5. sadaļā.

 **DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA
(DA; DA8-DA10)**

Galvenais atļautās izmantošanas veids Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) ir labiekārtota publiskā ārtelpa. Dabas un apstādījumu teritorija ir detalizēta, nosakot 3 apakšzonas:

DA 8 - apakšzona kvalitatīvas rekreācijas un atpūtas funkciju īstenošanai plānotajā Zaķusalas parka teritorijā. Parka projekta risinājumu izvēlas atklātā arhitektūras konkursā. Atklātā arhitektūras konkursa ietvaros precizē un detalizē parka atļauto izmantošanu - funkcionālo zonējumu, apkalpes, izklaides un servisa objektu izvietojumu, ņemot vērā lokālplānojuma sastāvā izstrādāto Publiskās ārtelpas un apstādījumu koncepciju un tajā ietvertos pamatprincipus. Parkā veido brīvdabas atpūtas un publisko pasākumu teritorijas un dabas taku tīklu ar skatu laukumiem, daudzveidīgām labiekārtotām atpūtas vietām saistībā ar ūdens teritorijas izmantošanu, kā arī ūdens sporta objektu attīstību krastmalā pie Mazās Daugavas un piestātņi salas Vecrīgas pusē. Konkursa ietvaros izstrādā labiekārtojuma un apbūves risinājumus.

DA9 – parka turpmākās izpētes teritorijas daļa, ko aizņem dzelzceļa ekspluatācijas un drošības aizsargjoslas, Zemgales tilta sarkano līniju koridors, dabas teritorija parka ziemeļu daļā aiz dzelzceļa tilta. Zaķusalas parka robežas un izmantošanas iespējas precizē turpmākās plānošanas procesā, ņemot vērā Rail Baltica (RB) projekta ietvaros paredzēto Daugavas šķērsošanas projekta risinājumu. RB projekta ietvaros lokālplānojuma teritorijā precizē:

- RB un esošajai dzelzceļa tiltam funkcionāli nepieciešamo teritoriju (nodalījumu zonas, aizsargjoslas);
- gājēju un velosatiksmes sasaistes iespējas ar Vecrīgu un Pārdaugavu;
- gājēju, velotransporta un apkalpes autotransporta piekļuves iespējas salas ziemeļu daļai.

Līdz RB projekta īstenošanas uzsākšanai DA9 izmanto ekstensīvi, ar ierobežoto publisko pieejamību, atbilstoši dzelzceļa ekspluatācijas vajadzībām; teritoriju atļauts nožogot.

DA10 - Mazās Daugavas krastmala posmā starp Salu tilta un Turgeņeva ielas tilta sarkanajām līnijām. Tā ir plānota kā publiski pieejama rekreācijas teritorija, tostarp, paredzēta MBC brīvdabas pasākumu rīkošanai – *skat. nosacījumus TIN 15* :

- krastmalā ierīko labiekārtotas atpūtas vietas un skatu vietas ainavas vērošanai;
- izbūvē laivu piestātņi;
- ierīko labiekārtojuma infrastruktūru (soliņus, atkritumu urnas, u.tml.);
- izbūvē kāpnes un noejas uz piekrasti;
- ierīko nelielus sezonas pakalpojumu objektus (kafejnīcas, paviljonus).

Detalizēti nosacījumi ietverti TIN 4.9. sadaļā.

 **TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS
TERITORIJA (TR; TR12-TR14)**

Transporta infrastruktūras teritorijā (TA) ir noteiktas 3 apakšzonas:

TR12 – teritorija ielu sarkanajās līnijās, kas ietver Salu tilta nobrauktuves mezglu, Zaķusalas krastmalu ar pastaigu promenādi, esošās un plānotās piebrauktuves zemes vienībām.

TR13 - apakšzona, ietverot teritoriju perspektīvā Turgeņeva ielas tilta sarkanajās līnijās un ar to saistīto Zaķusalas krastmalas daļu. Lēmumu par Turgeņeva tilta izbūves nepieciešamību un projektēšanas uzsākšanas termiņiem izvērtē pašvaldība jaunā Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros. Līdz Turgeņeva ielas tilta projekta īstenošanas uzsākšanai funkcionālajā zonā TR2 atļautā izmantošana:

- Zaķusalas krastmalas promenādes turpinājuma izveide, nodrošinot funkcionālo sasaisti ar piestātņi; piestātnes apkalpošanai un piekļūšanai nepieciešamās brauktuves, ietves un inženiertīklu pievadus;

- autostāvvietu izvietošana salas (parka) apmeklētājiem;
- trolejbusa galapunkta pārvietošana pie parka, satiksmes organizācija risinājumu precizējot būvprojekta sastāvā;
- vietējās nozīmes ielas izbūve piekļūšanai Zaķusalas dienvidrietumu daļai.

Gadījumā, ja tiek pieņemts lēmums Turgeņeva tilta izbūvei, tā projektā, Zaķusalas daļā, paredz risinājumus, kas nodrošina:

- piekļuvi parkam (parka celiņu tīkla sasaisti ar Zaķusalas krastmalu), autostāvvietu izvietošana parka un salas apmeklētājiem;
- promenādes pagarinājuma līdz pietātni ekspluatācijas iespējas;
- trolejbusa gala punkta izveidi pie parka;
- piebraucamā ceļa izbūve piekļūšanai teritorijai Mazās Daugavas krastmalas pusē

TR14 - apakšzona, kas noteikta, Daugavu šķērsojošā dzelzceļa tilta infrastruktūras nodrošināšanai Zaķusalas teritorijā.

Detalizēti nosacījumi ietverti TIAN 4.7. sadaļā



CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM
NOTEIKUMIEM (TIN1; TIN14-TIN19)

Noteiktas teritorijas ar īpašiem noteikumiem:

- TIN14 - kompleksas ūdenstelpas attīstības teritorija "Zaķusalas osta",
- TIN15- kompleksas ūdenstelpas attīstības teritorija pie Mazās Daugavas,
- TIN16 - Zaķusalas centrālais laukums,
- TIN17, TIN18, TIN19 – publiskās ārtelpas joslu teritorijas - zonas, kuru ietvaros tālākajā LP īstenošanas procesā nosaka konkrētos, izvēlētajam apbūves risinājumam nepieciešamos piebraucamā ceļa servitūtus un/vai inženierkomunikāciju koridorus.

Detalizēti nosacījumi ietverti TIAN 5.1. sadaļā.



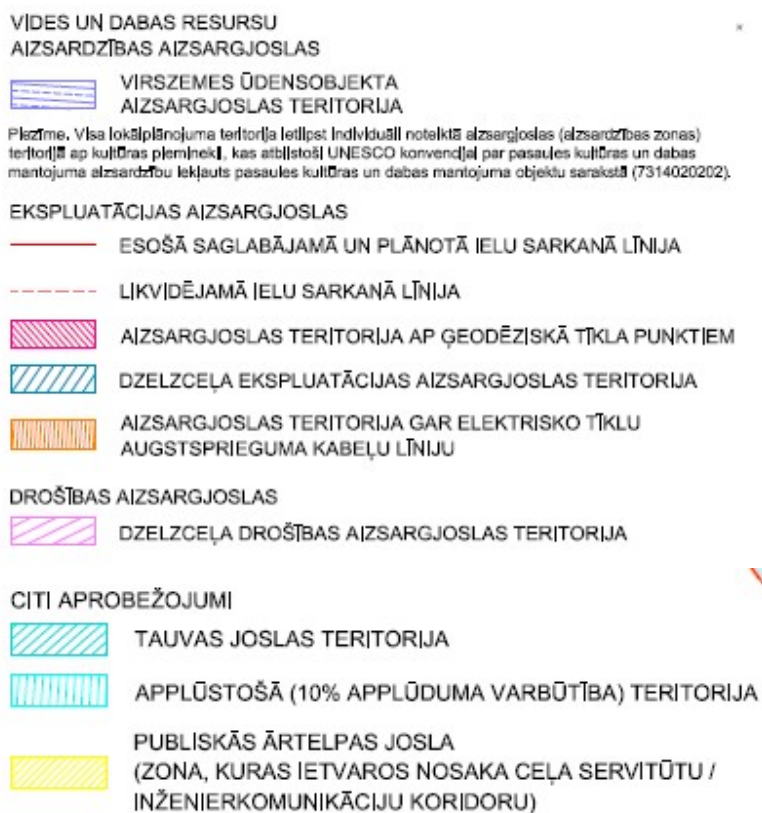
NACIONĀLAS UN VIETĒJAS
NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS
ATTĪSTĪBAS TERITORIJA (TIN7)

Noteiktas nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN7) – aptuveni 60m plata zona "Rail Baltica" projekta īstenošanai, atbilstoši "Rail Baltica" lokālplānojuma teritorijas robežām, iekļaujot esošo dzelzceļa šķērsojumā teritoriju.

Detalizēti nosacījumi ietverti TIAN 5.7. sadaļā.

Lokālplānojuma risinājumā grozītas un detalizētas RVC AZ teritorijas plānojuma prasības attiecībā uz maksimālo atļauto apbūves augstumu plānotā multifunkcionālā konferenču un biznesa centra attīstības teritorijā, atbilstoši Vēsturiskā būvprojekta izpētes un vizuālās ietekmes novērtējuma rezultātiem; detalizēts maksimālā apbūves augstuma sadalījums 5 kategorijās: līdz 12m (3 stāvi), līdz 16m (4 stāvi), 21m (6 stāvi), 30m (8 stāvi), 105m (virs 20 stāviem), tostarp definējot apbūves augstuma gradācijas un terasējuma pamatprincipus (*skatīt grafiskās daļas karti "Apbūves veidošanas pamatnosacījumi"*).

Lokālpārplānojumā precizētas aizsargjoslas un aprobežojumi, atbilstoši lokālpārplānojuma izstrādes detalizācijai (mēroga 1: 2000 izdrukas noteiktība):



Aprobežojumi izvietojumu skatīt grafiskajā daļā “ Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas ierobežojumi”.

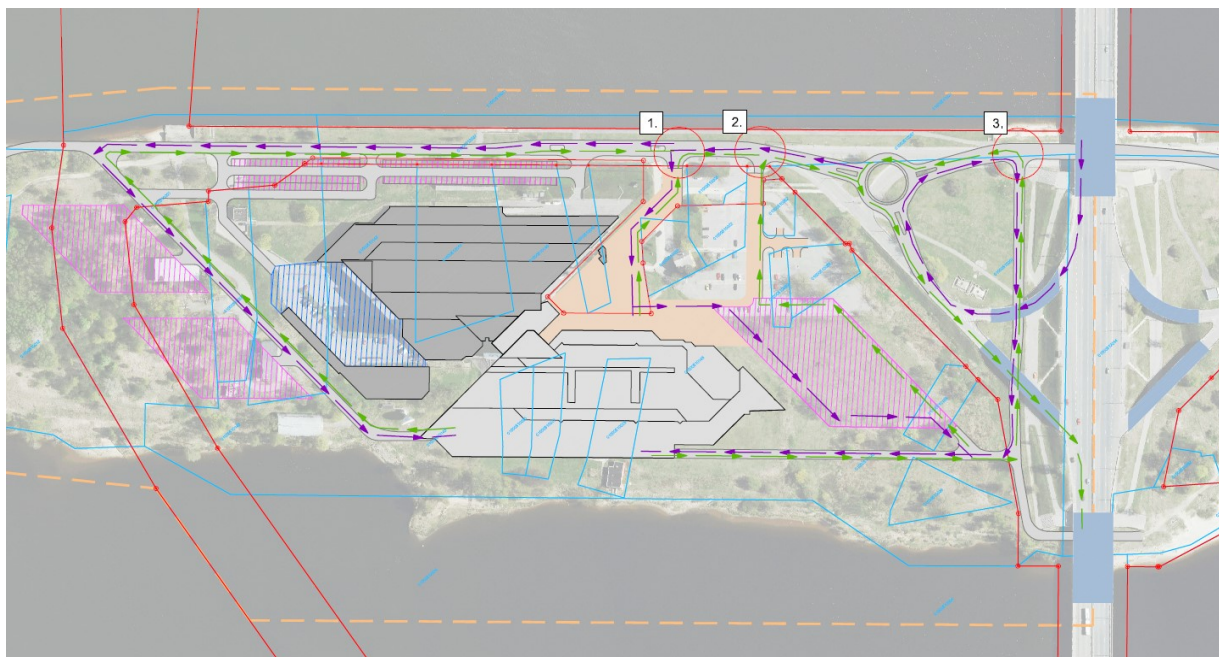
2.5. Transporta infrastruktūras risinājums

Lokālpārplānojuma sastāvā izstrādāts transporta infrastruktūras attīstības risinājums, saglabājot Salu tilta mezgla funkcionalitāti, paredzot nepieciešamās satiksmes infrastruktūras izbūves iespējas lokālpārplānojuma teritorijā, piekļuvi nekustamajiem īpašumiem, pamatprincipus stāvvietu risinājumu, velo un gājēju infrastruktūras attīstībai, priekšlikumus sabiedriskā transporta pieejamības uzlabošanai u.tml.

Virszemes autostāvvietas tiek projektētas balstoties uz LVS 190-7 „Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi”, RD saistošajiem noteikumiem Nr.38, Rīgas domes autonomietpū politikas un attīstības koncepciju (RD PAD 2014/30) un SIA „Deloitte Latvia” izstrādāto Zaķusalas biznesa centra biznesa plānu. Par pozīcijām „Daudzfunkcionālais pasākumu centrs”, „SPA un fitnesa centrs”, „Viesnīcas zona” un „Tehniskās telpas, palīgtelpas” aprēķins ir balstīts uz pasūtītāja pieņēmumu par numuriņu skaitu, apmeklētāju daudzumu un līdzīgām funkcijām un tām nepieciešamo stāvvietu nodrošinājumu, no kā izdarīti secinājumi par nepieciešamo stāvvietu nodrošinājumu.

Transporta risinājuma pamatojums balstās transporta plūsmu izpēti rezultātos. Izpēti izklāsts pilnā apjomā iekļauts sējuma V.daļā Pielikumi (izpēti), 4.pielikumā. Ņemot vērā institūciju nostāju MBC īstenošanai atbilstoši Vēsturiskajam projektam vai tam maksimāli tuvinātam risinājumam, publiskai apspriešanai virzītājā lokālpārplānojuma redakcijā iekļauta grafiskās daļas karte "Satiksmes organizācijas risinājums MBC īstenošanai atbilstoši vēsturiskajam projektam". Transporta organizācijas sākotnējais variants MBC īstenošanai atbilstoši esošo zemes vienību robežām ietverts RDPAD iesniegtajos lokālpārplānojuma 1.redakcijas projekta sākotnējās redakcijas materiālos. Ielu un piebraucamo ceļu principiālie šķērsprofili iekļauti grafiskās daļas kartē "Šķērsprofili". Tālākajā būvprojektēšanas procesā satiksmes organizācijas risinājums konkrētējams, pielāgojot galīgajam MBC apbūves izvietojumam, ņemot vērā Vēsturiskā projekta satiksmes organizācijas risinājuma pamatprincipus.

70.attēls. Transporta organizācijas principiālais risinājums ņemot vērā Vēsturiskā projekta pamatprincipus.



Autostāvvietu izvietojums

Virszemes autostāvvietas tiek projektētas balstoties uz LVS 190-7 „Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi”, RD saistošajiem noteikumiem Nr.38, Rīgas domes autonomietņu politikas un attīstības koncepciju (RD PAD 2014/30) un SIA „Deloitte Latvia” izstrādāto biznesa plānu par Zaķusalas biznesa centru. Par pozīcijām „Daudzfunkcionālais pasākumu centrs”, „SPA un fitnesa centrs”, „Viesnīcas zona” un „Tehniskās telpas, palīgtelpas” aprēķins ir balstīts uz pasūtītāja pieņemumu par numuriņu skaitu, apmeklētāju daudzumu un līdzīgām funkcijām un tām nepieciešamo stāvvietu nodrošinājumu, no kā izdarīti secinājumi par nepieciešamo stāvvietu nodrošinājumu. Autostāvvietu skaits 100% nodrošinājuma apjomā MBC projektētās ēkas vajadzībām ir 920 + 40 vietas sastrēgumu gadījumos, tātad kopējais skaits ir 960. Saskaņā ar RVC AZ TIAN, RVC AZ teritorijā ir atļauts stāvvietu skaita nodrošinājuma samazinājums 30% - 70% ietvaros. MBC projekta īstenošanai ir pieņemts daļējs autostāvvietu skaita samazinājums, nodrošinot ~ 60% no teorētiski nepieciešamā 100% nodrošinājuma - aprēķinu skatīt tālāk 4.tabulā.

4.tabula. Autostāvvietu skaita aprēķins MBC funkciju nodrošināšanai

Funkciju sadalījums MBC projektā, atbilstoši apbūves programmai	Kopējā platība (m2)	Lietderīgā platība (m2)	Stāvvietu skaits un aprēķina vienība		Tajā skaitā apmeklētāji, %	Teorētiski nepieciešamais stāvvietu skaits - 100%	Minimums 30% (RVC AZ TIAN)	Plānotais autostāvvietu skaits MBC projekta īstenošanai
			Skaits	Vienība				
Daudzfunkcionālais pasākumu centrs	5071	4055	1	20 m2	90	390	117	245
Biroju zona	8321	6657	1	40 m2	20	200	60	130
Restorānu un kafejnīcu telpu zona	3027	5271	1	12 sēdvietas	75	80	24	50
SPA un fitnesa centrs	1828	1462	1	45 m2	-	30	9	20
Viesnīcas zona	9957	7966	1	65 m2	-	120	36	63
Tirdzniecības zona	491	393	1	30 m2	75	23	7	15
Dzīvokļi	9918/67 dzīvokļi	7934	1	1,00 dzīvoklis	10	67	20	65
Tehniskās telpas, palīgtelpas	764	1528	-	-	-	10	3	7
Kopā:						920+40	276	595

*autostāvvietas MBC augstceltnes daļai paredzēts integrēt augstceltnes būvāpjomā (atbilstoši plānotajai funkcijai - dzīvokļi/apartamenti - 67 autostāvvietas), izvietojot tās augstceltnes pirmajos stāvos.

Saskaņā ar RVC AZ plānojumu Zaķusalas ziemeļu daļā ir plānots parks (platība ~ 7,6 ha). “Apstādījumu un publiskā ārtelpas attīstības koncepcijā” ir iekļauti priekšlikumi parka teritorijas izveidei, tostarp iespējai vasaras estrādes izbūvei, peldvietu ierīkošanai u.c. Balstoties uz šiem datiem ir veikts nepieciešamo autostāvvietu skaita aprēķins parka funkciju nodrošināšanai – skat. 5.tabulu.

5.tabula. Autostāvvietu aprēķins Zaķuslas parka teritorijas funkciju nodrošināšanai

Zonas nosaukums	Platība (m, ha), m2, sēdvietas	Stāvvietu skaits un aprēķina vienības	Teorētiski nepieciešamais stāvvietu skaits	Minimums 30% (RVC AZ TIAN)	Stāvvietu skaits projektā
Parks	7,6 ha	5 uz 1,0 ha ³⁷	38	12	13
Vasaras estrāde	1425 sēd.v.	1 uz 7 sēd.v.	204	62	65
Peldvieta (brīvā dabā)	300 m	5 uz 100m	15	5	7
Kopā:					85

³⁷ Rīga domes autonomietņu politikas un attīstības koncepcija. Stāvvietu infrastruktūras sadaļas attīstības plāns (id. NR. RD PAD 2014/30)

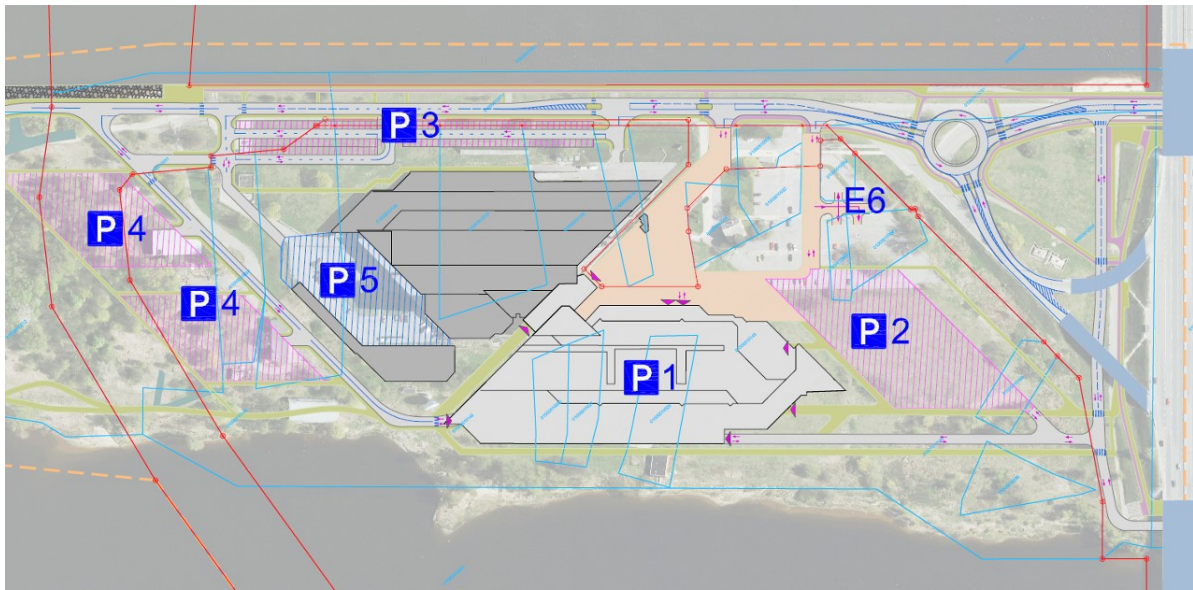
Estrādes un labiekārtoto peldvietu parametri pieņemti nosacīti, precizējami parka projekta ietvaros, attiecīgi precizējams autostāvvietu skaits.

Konsultējoties ar LVTC pārstāvjiem un veicot esošo autostāvvietu izpēti lokālplānojuma teritorijā, tika konstatēts, ka LVTC funkciju nodrošināšanai ir nepieciešamas ~ 300 autostāvvietas, neieskaitot autostāvvietu teritoriju LTV iekšpagalmā (attēlā atzīmētas ar P5). Lokālplānojuma teritorijā paredzēto autostāvvietu principiālais izvietojums atspoguļots 69. attēlā. MBC projekta īstenošanai atbilstošais autostāvvietu skaits plānots izvietot MBC ēku kompleksā – pazemē (cokolstāvā) un virszemes autostāvvietā. Iebraukšana pazemes autostāvvietā paredzēt organizēt no divām līdz trīs vietām, kas atradīsies pretējās ēku pusēs un tiks precizētas būvprojekta laikā. Iebraukšana autostāvvietās netiek tieši saistīta ar Zaķusalas krastmalu, lai nepalielinātu krustojumu skaitu un neapgrūtinātu satiksmi uz tās.

Projektēto autostāvvietu skaita sadalījumu un principiālo izvietojumu skatīt tālāk 6.tabulā un 71.attēlā.

6.tabula. Lokālplānojumā paredzētais autostāvvietu skaits

Autostāvvietas novietojums shēmā	Apraksts	Autostāvvietu skaits
1	Pazemes autostāvvietā zem projektētās MBC ēkas. Paredzēta projektētās ēkas vajadzībām.	365
2	Autostāvvietā blakus plānotajai MBC ēkai. Paredzēta projektētās ēkas vajadzībām.	230
3	Autostāvvietā gar Zaķusalas krastmalu. Atdalīta no pamat brauktuves; ar palielinātu ietilpību attiecībā pret esošo auto novietni gar ielas malu un uzlabotu satiksmes drošību. Paredzētas gadījumam, ja tiek likvidētas pašreizējā LTV stāvvietas, kas izvietotas privātajos zemes gabalos.	145
4	Autostāvvietā Zaķusalas ziemeļu daļā Turgeņeva tilta sarkanajās līnijās. Tā kā pārskatāmā perspektīvā nav plānota Turgeņeva tilta īstenošana, tad teritorija sarkanajās līnijās varētu tikt izmantotas autostāvvietu vajadzībām. Ja perspektīvā tilts tomēr tiks projektēts un izbūvēts, autostāvvietas ir iespējams saglabāt (tilta teritorija principiālo šķērsprofilu sējumu "Pielikumi (izpētes)", 4. pielikumā "Transporta izpēte")	240
5	Esoša apsargājama autostāvvietā LVTC funkciju nodrošināšanai; lokālplānojuma ietvaros netiek koriģēta.	100
E6	Esoša autostāvvietā zemes gabalos: 01000510059; 01000510062; 01000510022. Lokālplānojums neparedz šo autostāvvietu likvidēšanu, tomēr atļautā apbūve ļauj zemesgabalus izmantot arī citām vajadzībām, tādēļ potenciāli izmantojamais autostāvvietu skaits netiek rēķināts kopējā autostāvvietu skaitā.	120
	Autostāvvietu skaits LP teritorijā kopā:	1200

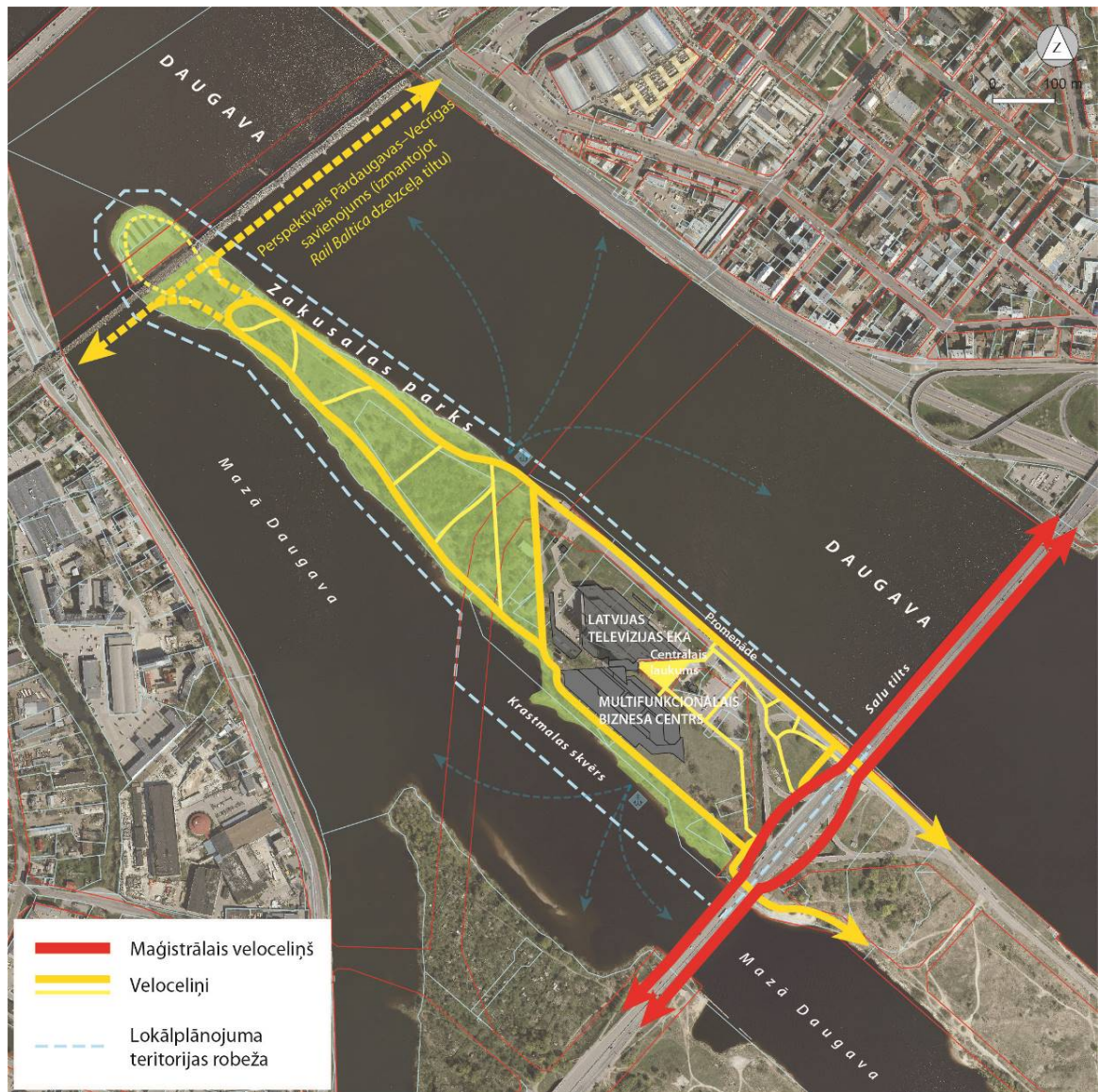


71. attēls. Autostāvvietu principiālais izvietojums ņemot vērā Vēsturiskā projekta pamatprincipus.

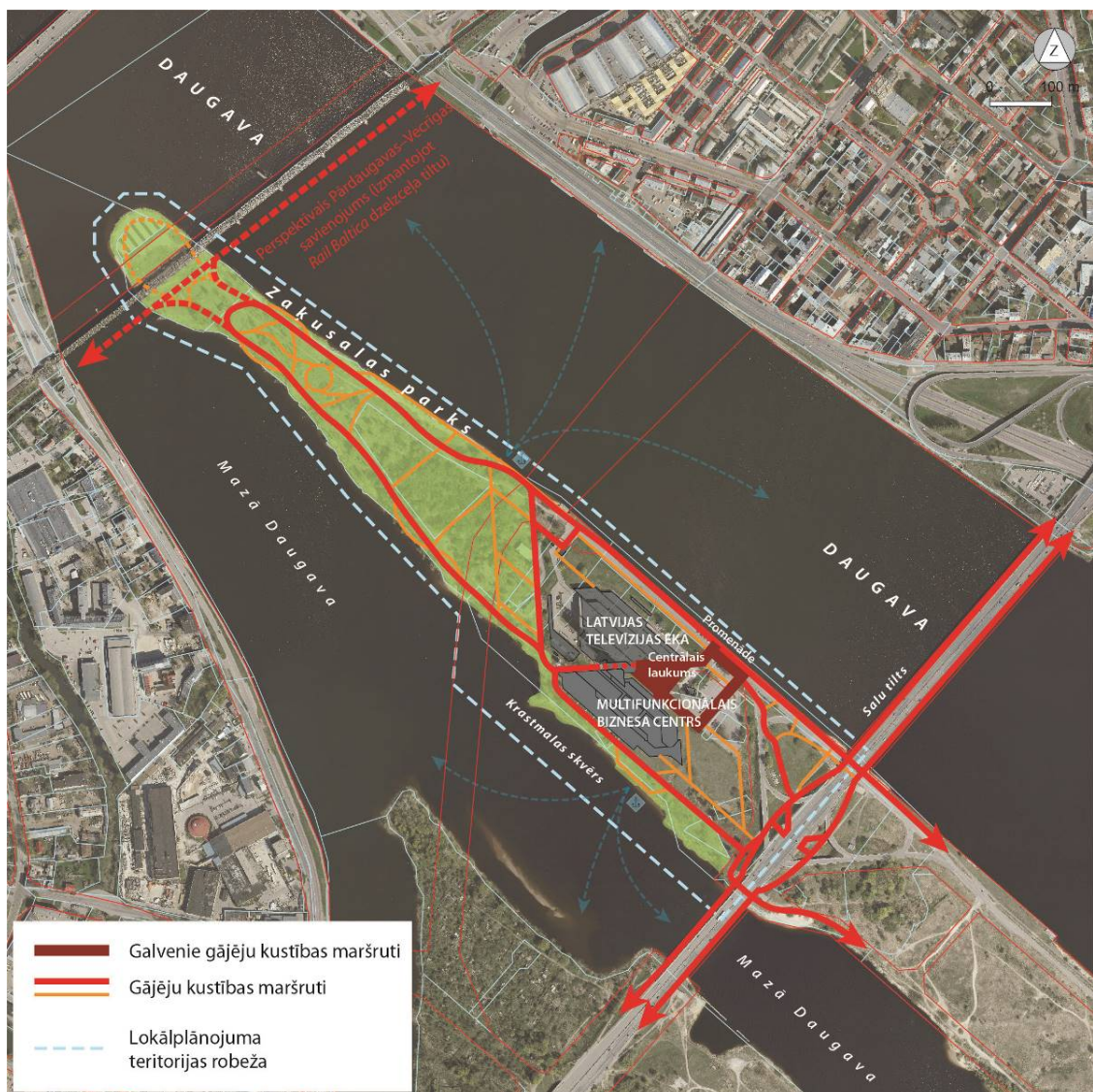
Kopā lokālpārplānojuma teritorijā ir izvērtētas iespējas ~ 1200 autostāvvietu izvietošanai, t.sk. ~400 LTV centra vajadzībām, ~600 autostāvvietas MBC funkcionēšanai, ~200 autostāvvietas citām publiskām izmantošanām, t.sk. perspektīvā parka vajadzībām. Autostāvvietu teritoriju novietojums attēlots orientējoši, precizējams tālākajā lokālpārplānojuma īstenošanas procesā, izstrādājot konkrētus būvprojektus.

Gājēju un velosipēdistu satiksmes organizācija

Ietves, gājēju celiņi un veloceliņi ir plānoti balstoties uz LVS 190-2 „Normālprofili” un LVS 190-9 „Velobūvju projektēšanas noteikumi”. Lokālpārplānojuma teritorijā ir paredzēts nodrošināt ērtu gājēju satiksmi no sabiedriskā transporta pieturvietām (esošajām) uz LTV ēku un projektēto MBC kompleksu. Gar Daugavas krastmalām paredzēts nodrošināt gājēju un velosipēdu kustības iespējas, ierīkojot atbilstošu labiekārtojumu (krastmalas promenāde, labiekārtoti koplietošanas celiņi) savienojuma nodrošināšanai no Salu tilta līdz nākotnē paredzētajām Zaķusalas parka, kā arī celiņu tīkls parka teritorijā un sasaiste ar salas dienvidu daļu.



72.attēls. Velociņu attīstības principiālais risinājums lokālpārplānojuma teritorijā



73.attēls. Gājēju kustības maršrutu principiālais risinājums lokālpārplānojuma teritorijā

Sabiedriskais transports

MBC projekta īstenošanas kontekstā esošā sabiedriskā transporta pieturvietu tuvums ir pietiekams un būtiskas izmaiņas nav nepieciešams. Īstenojot Zaķusalas parka izveidi, izvērtējams sabiedriskā transporta (trolejbusa) galapunktu pārvietošana, esošo trolejbusa līniju pagarinot līdz parkam, kā arī attīstot papildus sabiedriskā transporta maršrutu piesaisti Zaķusalā, ja nepieciešams. *Sabiedriskā transporta attīstības risinājumi perspektīvā skatāmi plašākā mērogā, tostarp Zaķusalas dienvidu daļas attīstības kontekstā.*

Alternatīvās satiksmes saiknes

Pašlaik Zaķusalā var nokļūt vienīgi pa Salu tiltu, ar autotransportu. Lokālplānojumā ir iekļauti arī alternatīvi satiksmes attīstības risinājumi, ietverot priekšlikumus ūdenssatiksmes attīstībai (piestātņu izbūvei krastmalā RVC pusē un Mazās Daugavas pusē), kā arī gājēju un velo savienojuma izveide ar pilsētas centru ar Daugavas kreiso krastu, izbūvējot gājēju un velosipēdistu tiltiņu līdztekus jaunā pārvada pāri Daugavai izbūvei dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” projekta īstenošanas ietvaros.

2.6. Publiskās ārtelpas attīstība

Lokālplānojuma izstrādes ietvaros ir sagatavota “Apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepcija”. Skat. sējumā “V.daļa Pielikumi (izpētes)” 5.pielikumu un grafiskās daļas karti “Apstādījumu attīstības koncepcija”.

Lokālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas pamatstruktūru veido:

- ielu un piebraucamo ceļu teritorijas, tostarp ceļi publiskās ārtelpas joslās (TIN17, TIN18);
- Zaķusalas centrālais laukums (MBC un LTV priekšlaukums) (TIN16);
- Gājēju promenāde gar Zaķusalas krastmalu, savienojot Salu tiltu ar Zaķusalas parka teritoriju;
- Zaķusalas parks un tā krastmalas (DA8, DA9);
- Mazās Daugavas krastmala (DA10).

74.attēls

PUBLISKĀS ĀRTELPAS ATTĪSTĪBAS PRIEKŠLIKUMS



Apstādījumu un dabas teritoriju, t.sk. krastmalu un ūdens izmantošana lokālplānojuma teritorijā ir plānota respektējot RVC AZ līdzšinējā plānojumā ietvertos nosacījumus.

Parka projekta risinājumu izvēlas atklātā arhitektūras konkursa ietvaros, precizējot un detalizējot parka atļauto izmantošanu - funkcionālo zonējumu, apkalpes, izklaides un servisa objektu izvietojumu, ņemot vērā lokālplānojuma sastāvā izstrādāto “Apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepciju” un tajā ietvertos pamatprincipus. Konkursa uzdevumā iekļauj prasības, kas nepieciešamas būves novietojuma, apjoma, funkciju, satiksmes organizācijas un teritorijas labiekārtojuma risinājuma izstrādāšanai, lai nodrošinātu arhitektūras kvalitāti, apbūves optimālu iekļaušanos parka ainavā un atbilstību parka attīstības mērķiem. Konkursa uzdevumā nosaka prasības konkursa materiālu sastāvā iesniedzamajām vizualizācijām, tostarp, skatu punktiem, kuros veicama vizuālās ietekmes analīze.

Parkā veido brīvdabas atpūtas un publisko pasākumu teritorijas un dabas taku tīklu ar skatu laukumiem, daudzveidīgām labiekārtotām atpūtas vietām saistībā ar ūdens teritorijas izmantošanu, kā arī ūdens sporta objektu attīstību krastmalā pie Mazās Daugavas un pietātni salas Vecrīgas pusē. Konkursa ietvaros izvērtē un izstrādā priekšlikums parka labiekārtojuma un apbūves risinājumiem, t.sk.:

- ainavas un mikrolieljefa veidošanai,
- labiekārtojuma un apkalpes objektu ievietošanai,
- gājēju, velobraucēju celiņu izbūvei,
- pludmaļu ierīkošana un labiekārtošana,
- bērnu rotaļu laukumu ierīkošanai;
- brīvdabas estrādes izbūvei;
- laivu un kuģīšu pietātnes izbūvei satiksmei ar Rīgas vēsturisko centru u.c. Rīgas pilsētas daļām;
- pietātņu veidošanai ar ūdens sporta un tūrisma infrastruktūras objektiem, kontekstā ar ūdens sporta objektu attīstību salas krastā pie Mazās Daugavas u.tml.

Krastmalas lokālplānojuma teritorijā veido, izbūvē un labiekārto kā publiski pieejamu, nepārtrauktu un savstarpēji saistītu publisko ārtelpu virkni, nodrošinot gājēju un velosipēdistu brīvas kustības iespējas, sasaisti ar ielu un piebraucamo ceļu tīklu un krastmalām Zaķusalas dienvidu daļā.

Krastmalu labiekārtojumu plānots veidot ar dažādu raksturu – dabisku, koptu vai stiprinātu krastmalu, ņemot vērā grafiskās daļas kartē “Apstādījumu attīstības koncepcija” iekļautos krastmalu šķērsprofilus. Šķērsprofilus precīzē būvprojektā.

Publiskās ārtelpas joslas paredzētas piebraucamo ceļu servitūtu, kā arī inženierkomunikāciju koridoriem (ja nepieciešams). Atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīga telpa gājējiem, velobraucējiem un autotransportam, ar prioritāti gājējiem un velobraucējiem; atsevišķās teritorijas daļās (LTV un MBC priekšlaukums) publiskās ārtelpas joslas teritorijā atļauts ierīko arī autostāvvietas īslaicīgai auto novietošanai. Publiskās ārtelpas joslu novietojums, konfigurācija, labiekārtojums un apstādījumu risinājums precizējam būvprojektā.

Visā Zaķusalas ziemeļu daļas krastmalā paredzēts nodrošināt brīvu gājēju kustību un velosatiksmes iespēju. Krastmalu labiekārtojumu paredzēts veidot ar dažādu raksturu – dabisku, koptu vai stiprinātu krastmalu.

2.7. Zemes robežu pārkārtošanas priekšlikumi

Lokālplānojuma sastāvā sniegti priekšlikumi zemes robežu pārkārtošanai, kas risināmi turpmāko zemes ierīcības projektu izstrādes ietvaros (skat. grafisko daļu *“Zemes īpašumu robežu izmaiņu priekšlikums”*):

- 1) Zemes vienību konsolidācija atbilstoši LTV kompleksa funkcionāli nepieciešamajai teritorijai;
- 2) Zemes vienību konsolidācija Zaķusalas parka teritorijai;
- 3) Zemes robežu konsolidāciju ielu sarkano līniju teritorijās;
- 4) SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” zemes nomas platības robežu paplašināšana, iekļaujot zemes vienības ar kad. nr. 0100 051 0145 līdzšinējā laikā neiznomātās daļas;
- 5) Zemju konsolidācijas iespēju vai u.c. sadarbības variantu iespēju izvērtēšana ar privāto zemes īpašumu īpašniekiem kad. nr. 0100 051 0090, 0100 051 0027, 0100 051 0025;
- 6) Zemes robežu precizēšana atbilstoši faktiskajām sauszemes un ūdens robežām gar Daugavas krastiem salas ziemeļdaļas teritorijā.

Konkrēto atsevišķo zemes gabalu situācija un situācijas izmaiņu priekšlikumi raksturoti 2.2.sadaļā “Apbūves koncepcija”.

2.8. Inženiertehniskā apgāde

Lokālplānojuma izstrādes ietvaros sagatavotas principiālās shēmas attīstāmās teritorijas inženiertehniskajai apgādei, ietverot risinājumu MBC īstenošanai esošajās nomas zemes robežās. Citiem MBC novietojuma variantiem turpmākās projektēšanas teritorijas robežās (t.i. ēku kompleksa novietojumam atbilstoši vēsturiskā projekta risinājumam vai tā interpretācijai), risinājums precizējams projektēšanas procesā, atbilstoši izvēlētajam apbūves izvietojumam, pieprasot katra konkrētā inženierkomunikāciju turētāja tehniskos noteikumus un izstrādājot risinājumu atbilstoši tiem.

Elektroapgāde

MBC projekta īstenošanai atbilstoši 2.3. sadaļā minētajai apbūves programmai, nepieciešamā prognozējamā vienlaicīgā objekta el. slodze ~ 5, 5 megavati. Elektroapgāde šādā apjomā ir nodrošināma, izbūvējot jaunu 10kV vidējsprieguma 2 kabeļu pievadu no apakšstacijas “Krasta” (Krasta/Grēdu iela).

MBC kompleksa teritorijā paredzēts uzstādīt 10kV sadales punktu, kurā paredzamas AS “Sadales tīkls” 10kV slēgiekārtas un jaunbūves 10kV uzskaites mezgls. Lietotāja transformatoru punkti paredzēti iebūvējami ēkas 1.stāvā. To tehniskie risinājumi un precīzs izvietojums nosakāms būvprojekta izstrādes gaitā. Vadoties pēc pieredzes, 10kV kabeļu pieslēgums paredzēts pie a/st “Krasts”. 10kV kabeļu pieslēgums precizējams pēc elektroietaišu ierīkošanas tehnisko noteikumu saņemšanas no AS “Sadales tīkls”. Projektējamo AS “Sadales tīkls” kabeļu tīklu paredzēts guldīt ielu sarkano līniju robežās, lietotāja kabeļu tīklu paredzēts guldīt pa teritoriju, ievērojot labiekārtojuma un pārējo inženiertīklu izvietojumu.

Risinājums precizējams būvprojektēšanas procesā. Izstrādājot būvprojektu, ievērot AS “Sadales tīkls” tehnisko noteikumu (vēstule Nr.30KI50-02.05/2297 no 19.09.2017) prasības.

Attīstot teritoriju uz ziemeļiem no esošā LTV, jāņem vērā AS “Augstsprieguma tīkls” sniegtā informācija, ka paralēli esošajai 110 kV kabeļu trasei ir plānota jaunas 110kV pazemes kabeļu elektrolīnijas ierīkošana, kam jāparedz ne mazāka par 2 m plata zemes josla paralēli esošajai elektrolīnijai tā austrumu pusē un attiecīgi jāievēro aizsargjosla. *Saskaņā ar AS “Augstsprieguma tīkls” 19.09.2017. nosacījumiem, tālākajā lokālplānojuma īstenošanā - būvprojektu izstrādē ir jāņem vērā un jāparedz risinājumi cilvēku drošībai un elektrolīnijas aizsardzībai, ievērot “Aizsargjoslu likuma” (1997.g.) 16., 35. un 45.panta, Ministru kabineta noteikumu Nr.982 “Energētiskās infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” (2006.g.), Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” (2014.g.), elektroiekārtu, citu inženierkomunikāciju un būvju būvniecības noteikumu prasības, tai skaitā:*

- plānojot ielu, ceļu, piebraucamo ceļu un ar tiem saistīto objektu, kā arī citu būvju, inženierkomunikāciju novietojumu paralēli vai šķērsojumos ar 110kV kabeļu elektrolīniju un sakaru līniju, ievērot savstarpējos minimālos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasībām.
- ēkas, būves, ugunsdzēsības hidrantus, apgaismes, ceļazīmju, luksoforu un citu būvju balstus novietot ārpus kabeļu aizsargjoslām.
- materiālu noliktavas un koku stādījumus paredzēt ārpus 110kV pazemes kabeļu elektrolīnijas aizsargjoslas.

Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kurās atrodas 110kV kabeļu elektrolīnija, saņemt tehniskos noteikumus AS "Augstsprieguma tīkls". Sagatavojot nepieciešamos topogrāfiskos plānus, nosakot precīzu 110kV pazemes kabeļu elektrolīnijas atrašanās vietu un dziļumu. Izstrādājot būvprojektus, novērtēt nepieciešamību veikt 110kV elektrolīnijas pārbūvi. Ievērot nepieciešamos savstarpējos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas būvnormatīva "Inženiertīklu izvietojums". Pārbūves nepieciešamības gadījumā, pirms projekta saskaņošanas ar AS "Augstsprieguma tīkls", ierosināt un veikt elektrolīnijas pārbūves projekta izstrādāšanu. Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīniju iespējamo pārbūvi, projektēšanu un būvniecību, apmaksā pārbūves ierosinātājs.

Siltumapgāde

Lokālplānojuma teritorijā ir pieejama AS "Rīgas Siltums" siltumtrase 2xd400, kuru uzskatam par iespējamu MBC siltumapgādes. Pēc AS "Rīgas Siltums" datiem, zem Salu tilta ir izbūvēta arī papildus 2xd600 siltumtrase, kuras iespējamā slodze uz doto brīdi ir pieejama pilnā apjomā. Nepieciešamās siltumapgādes slodzes nosakāmas uzsākot būvprojekta izstrādi, vadoties pēc funkcionalitātes, uzstādāmām tehnoloģijām un ēkas konstruktīvā, t.sk. energoefektivitātes risinājuma.

Risinājums precizējams būvprojektēšanas procesā, atbilstoši AS "Rīgas Siltums" tehniskajiem nosacījumiem.

Elektronisko sakaru tīkli

Lokālplānojuma teritorijā atrodas SIA "Lattelecom", SIA "Optron", SIA "Telia", SIA "LMT" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkls. Esošais, jau izbūvētais maģistrālais kabeļu kanalizācijas tīkls ir pietiekošs projektējamo objektu pieslēgumiem. Par cik projektējamās MBC ēkas apjoms tiek paredzēts virs esošās SIA "LMT" un SIA "Optron" kabeļu kanalizācijas, pirms būvdarbu uzsākšanas jāparedz kanalizācijas tīkla pārbūve ārpus apbūves zonas, pieprasot tehniskos noteikumus komunikāciju turētājiem un izstrādājot tiem atbilstošu risinājumu. Ņemot vērā LTV ēku kompleksa specifisko nodrošinājumu ar elektronisko sakaru (satelīt u.c. antenu) iekārtām, jautājumi par to pārkārtošanu, ja tāda nepieciešamība tiks konstatēta, risināma atsevišķas vienošanās starp VSIA "Latvijas Televīzija" un SIA "Biznesa Centrs Zaķusala" (tehniskā informācija un pamatnosacījumi antenu pārkārtošanai iekļauta 2.9. sadaļā Lokālplānojuma īstenošana).

Gāzes apgāde

Gāzes apgāde apskatāmajā teritorijā uz doto brīdi nav izbūvēta. Gāzes apgādes pieslēgumam ir iespējami divi varianti:

- 1.variants nodrošināt objektu gazifikāciju un esošā gāzes vada Lucavsalā.
- 2.variants nodrošināt objektu gazifikāciju no esošā gāzes vada Krasta ielā.

Uzsākot būvprojekta izstrādi, pieprasāmi tehniskie noteikumi objekta gāzes apgādei. Risinājums nosakāms atbilstoši tehniskajiem noteikumiem, kā arī tehniskajām iespējām gāzes vada izbūvei līdz Zaķusalai. Nepieciešamās gāzes apgādes slodzes nosakāmas uzsākot būvprojekta izstrādi, vadoties pēc ēkas funkcionalitātes, uzstādāmām tehnoloģijām un ēkas konstruktīvā, t.sk. energoefektivitātes risinājuma.

Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija un lietus kanalizācija

MBC projekta īstenošanai atbilstoši 2.3.sadaļā minētajai apbūves programmai kopējais ūdens patēriņš prognozējams ~ 87.27 m³/dnn (t.i. 33.0 m³/h vai 13.93 l/sek). Ārējai ugunsdzēsībai prognozējamā nepieciešamā ūdensapgāde ~ 40 l/sek, kuru tiek paredzēts nodrošināt galvenokārt no centralizētajai ūdensapgādes sistēmai pieslēgtiem hidrantiem, kā arī izmantot atklāto ūdens ņemšanas vietu (Daugava, Mazās Daugava) tiešo tuvumu, nodrošinot normatīviem atbilstošu piekļuvi ugunsdzēsības transportam un vietu ierīkošanā un ņemot vērā ūdenslīmeņa izmaiņas Daugavā. Sadzīves kanalizācijas apjomi īstenojot MVC projektu tiek prognozēti līdzīgā apjomā iepriekšminētajam prognozējamam ūdens patēriņam.

Ūdens apgādei un sadzīves kanalizācijas iespējamās pieslēguma vietas esošajam pilsētas centralizētajam tīklam, saglabājamie, rekonstruējamie un jaunbūvējamie tīkli attēloti orientējoši, principiālajās shēmās (skat. attēlus 75., 76.attēlā), lietus kanalizācijas principālais risinājums – 77.attēlā. Risinājumi precizējumi būvprojektēšanas procesā.

Saskaņā ar SIA “Rīgas Ūdens” nosacījumiem lokālpārplānojuma izstrādei (29.09.2017. dokumentu Nr. 2017-7.9-1506), tālākā lokālpārplānojuma īstenošana gaitā – būvprojektēšanas procesā jāievēro sekojoši pamatnosacījumi:

- 1) lai nodrošinātu plānotās apbūves novadāmo notekūdeņu apjoma novadīšanu pilsētas sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācijas tīklā, jāparedz jaunas kanalizācijas sūkņu stacijas un jauna kanalizācijas spiedvada izbūvi Zaķusalas ziemeļu daļā:
 - kanalizācijas sūkņu stacijas izbūvi pie Zaķusalas krastmalas 41 ielas sarkano līniju robežās (zemes gabalā ar kadastra Nr. 0100 051 0001) vai blakus esošajos zemes gabalos, no tiem izdalot zemes gabala daļu sūkņu stacijas būvniecībai;
 - kanalizācijas spiedvada izbūvi posmā no projektējamās kanalizācijas sūkņu stacijas līdz esošajai DN 200 mm kanalizācijas spiedvada akai SPK6771, kas atrodas zemes gabalā pie Zaķusalas krastmalas 51 ar kadastra Nr. 0100 051 0043.
 - izbūvēt iztrūkstošo paštecības kanalizācijas posmu no esošā DN 400 mm paštecības kanalizācijas cauruļvada Zaķusalas krastmalā ielas sarkano līniju robežās līdz projektējamajai kanalizācijas sūkņu stacijai.
- 2) lai nodrošinātu plānotās apbūves ūdensapgādi (tai skaitā ārējo ugunsdzēsību) no pilsētas centralizētā ūdensvada tīkla, jāparedz:
 - abus esošos DN 300 mm ūdensvadus pieslēgt DN 800 mm maģistrālajam ūdensvadam Kārļa Ulmaņa gatvē (Salu tiltā), pievienojuma vietā paredzot aizbīdņu mezglu;
 - abu esošo DN 300 mm ūdensvadu sacilpojumu Zaķusalas ziemeļu daļā, ārpus dzelzceļa nodalījuma joslas un aiz esošās/plānotās apbūves, kurai nepieciešams centralizētās ūdensapgādes pieslēgums un/vai ārējās ugunsdzēsības nodrošinājums.

Būvprojektēšanas procesā, konkretizējot plānotā MBC apbūves izvietojums un tehniskos risinājumus kontekstā ar esošā pilsētas DN 300 mm ūdensvada sacilpojumu, kas apliec esošo Latvijas Televīzijas ēku kompleksu, izvērtējama šī ūdensvada saglabāšana vai pārkārtošanas iespējas, vai pārvietošana ielas sarkano līniju robežās Zaķusalas krastmalā. Risinājums izvērtējams sadarbībā ar esošo infrastruktūras lietotāju - SIA “Latvijas televīzija” un kontekstā ar jautājumu pa tīklu turpmāko piederību un apsaimniekošanu (SIA “Rīgas Ūdens” bilancē vai lietotāja/-u bilancē).

Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla. Tehniskos noteikumus lietus ūdeņu novadīšanai pieprasa Rīgas domes Satiksmes departamentā.

Ņemot vērā citas attīstības ieceres ārpus lokālpārplānojuma teritorijas, Zaķusalas dienvidu daļā, inženierkomunikāciju savstarpējo saistību, turpmākajā būvprojektēšanas procesā nodrošināma savstarpējā saziņa un risinājumu salāgošana ar attīstītājs SIA „Zaķusala Estates” iepriekšminētajos jautājumos par

jaunas kanalizācijas sūkņu stacijas, jauna kanalizācijas spiedvada un paštecē cauruļvada izbūvi Zaķusalas ziemeļu daļā un esošo DN 300 mm ūdensvadu pieslēgumu izbūvi pie DN 800 mm maģistrālā ūdensvada, kā arī iesaistot esošo ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas infrastruktūras lietotāju - SIA "Latvijas televīzija".

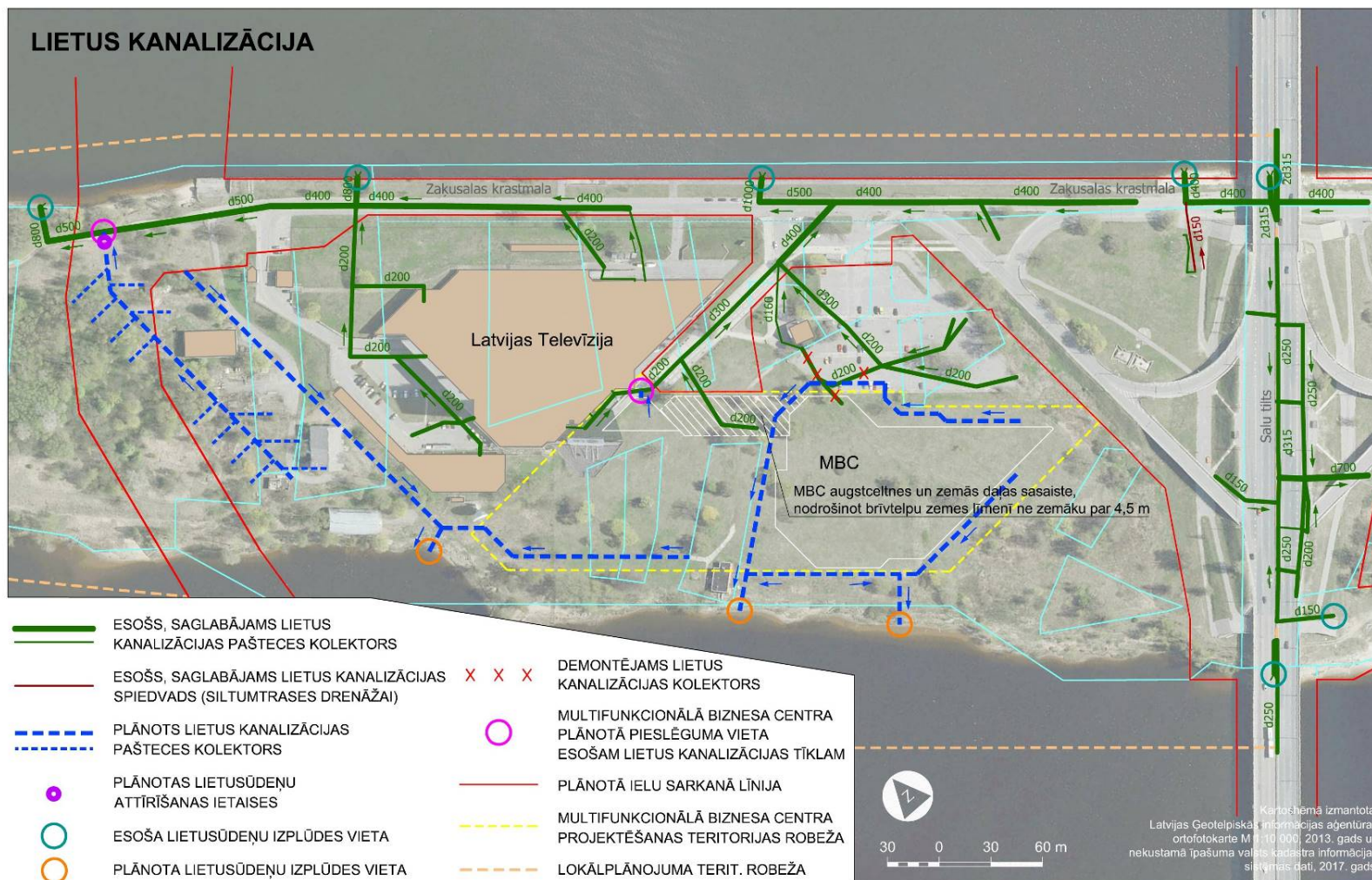
Konkrētie risinājumi izstrādājami būvprojektēšanas procesā, ņemot vērā Latvijas būvnormatīvus (LBN), LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Latvijas valsts standartus (LVS), Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu, Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumiem Nr.174 „Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu”, Rīgas domes 17.12.2002. saistošajiem noteikumiem Nr.39 „Rīgas ūdensvada un kanalizācijas tīklu un būvju ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības noteikumi” un citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībās, atbilstoši aktuālus SIA "Rīgas Ūdens" tehniskos noteikumus būvprojektēšanai.



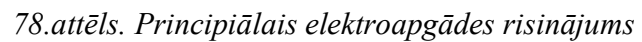
75.attēls. Principiālais ūdensapgādes risinājums

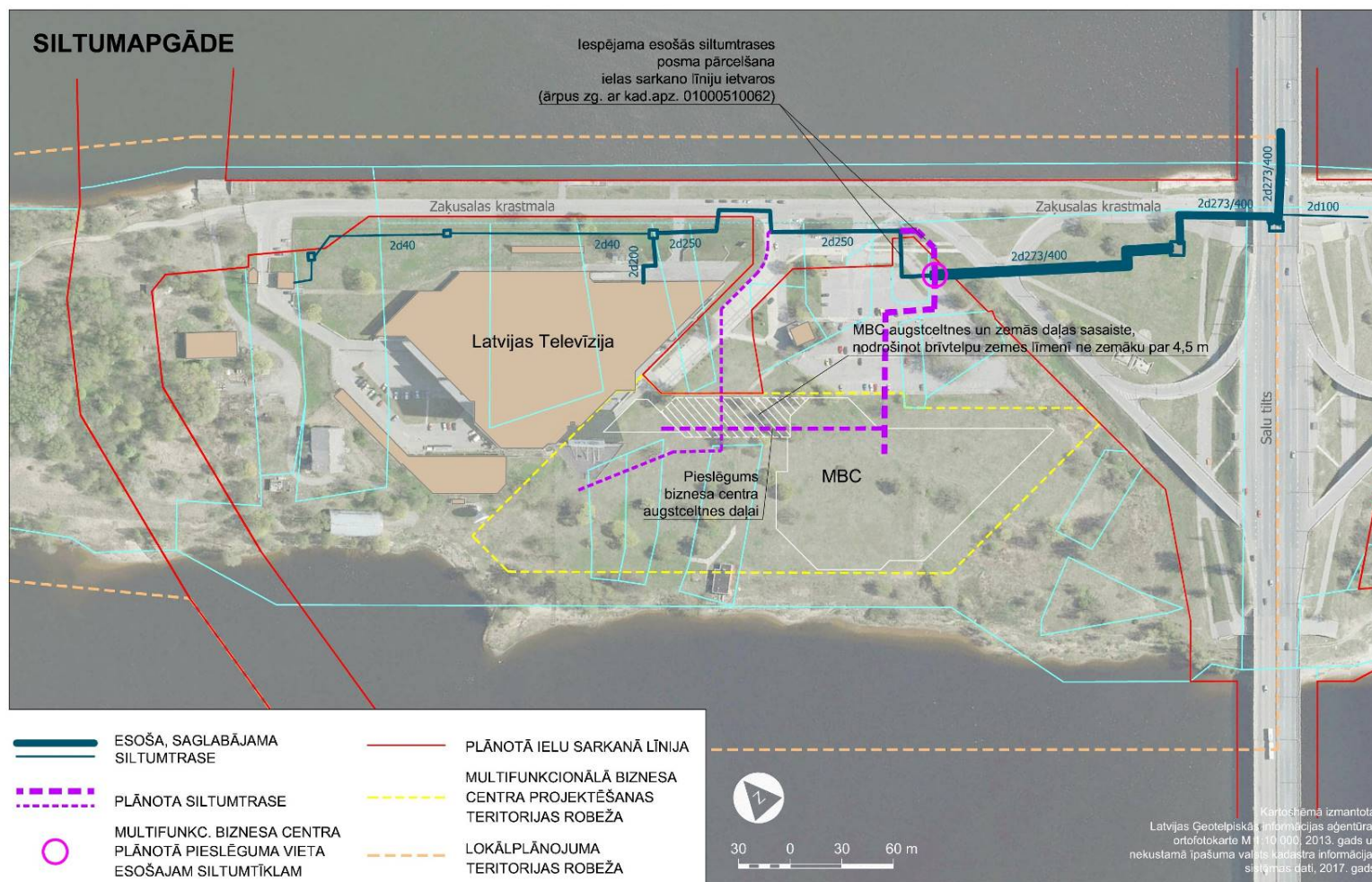


76.attēls. Principiālais sadzīves kanalizācijas risinājums

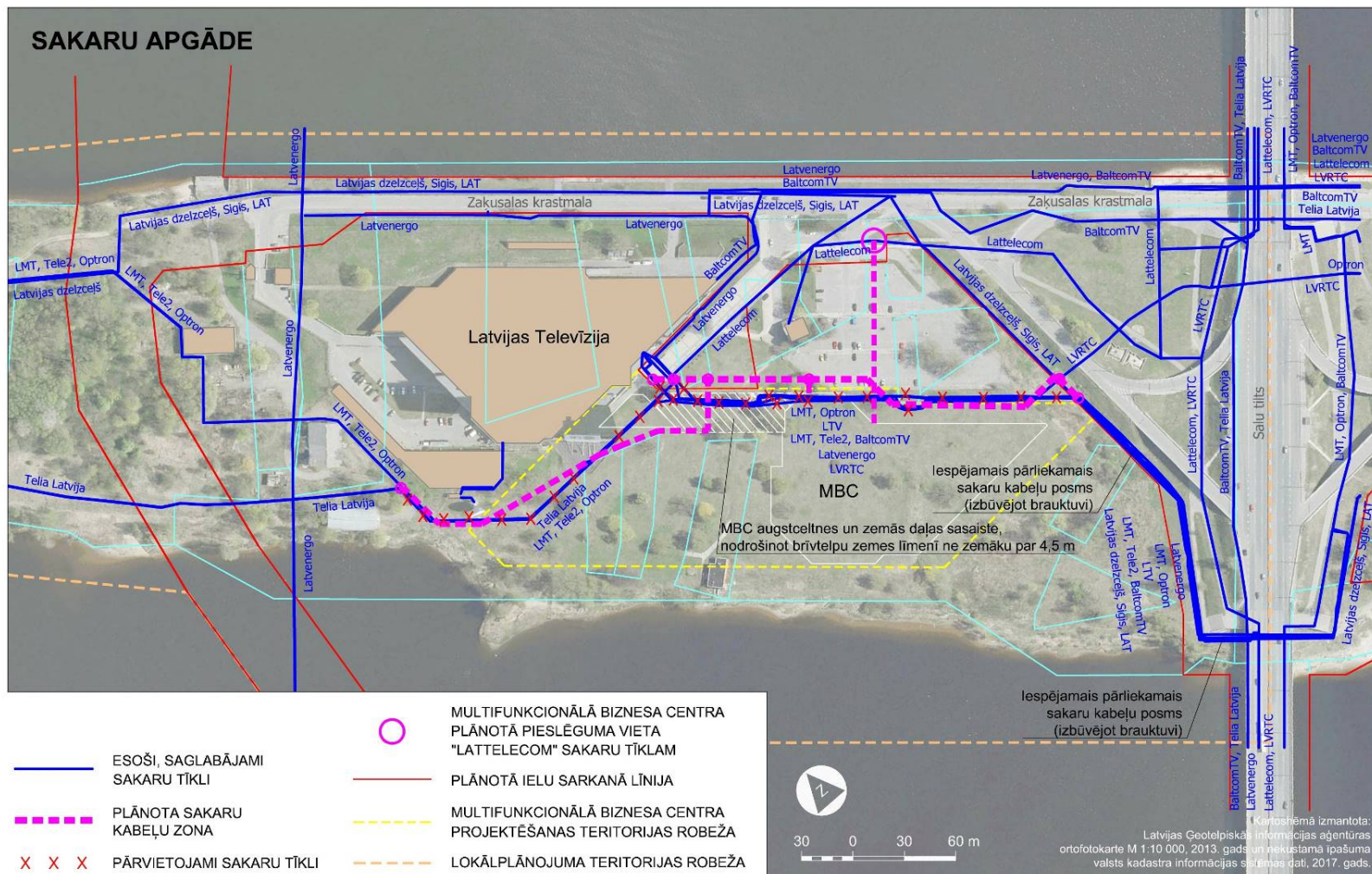


77.attēls. Principiālais lietussūdeņu kanalizācijas risinājums

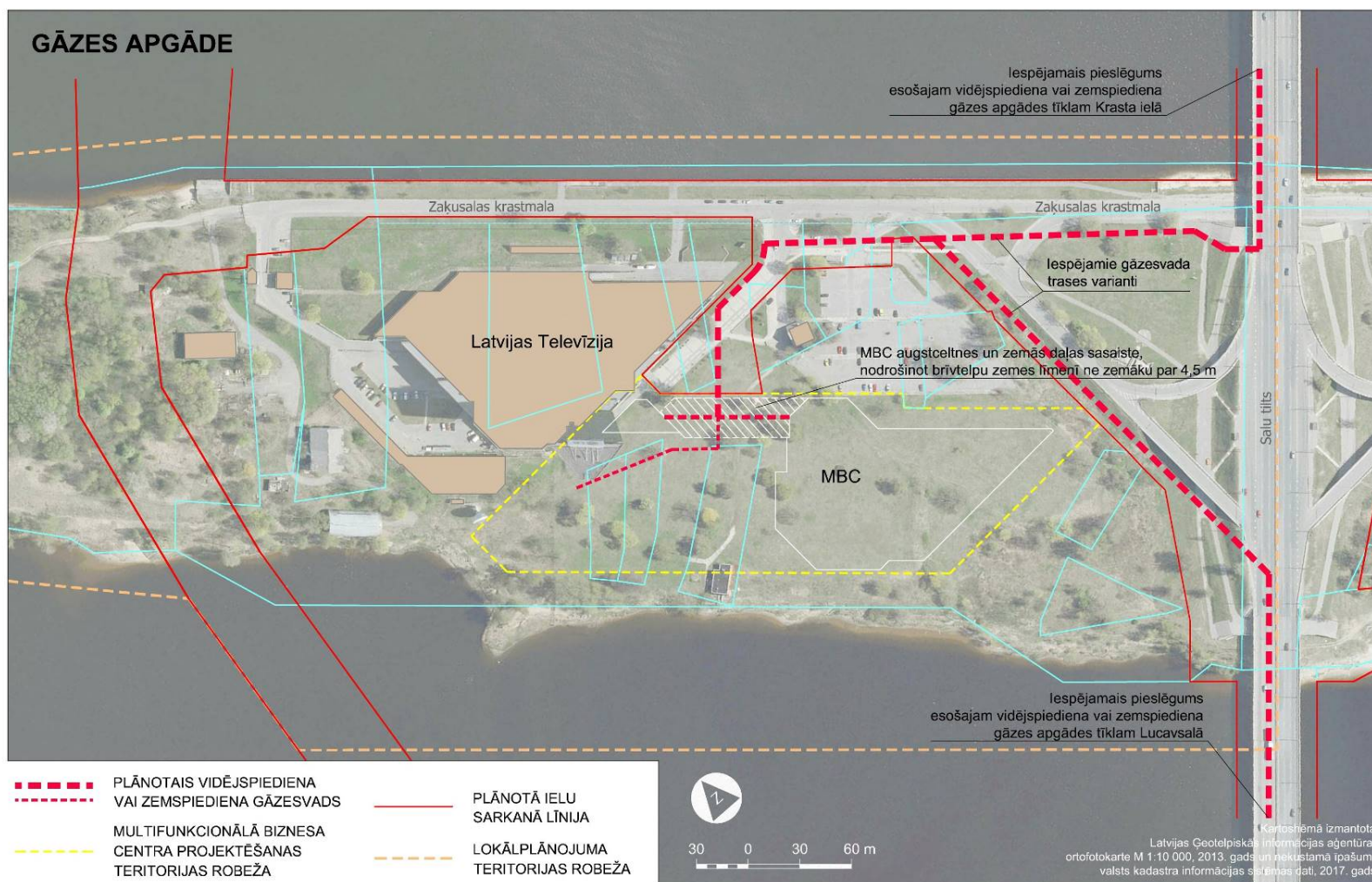




79.attēls. Principiālais siltumapgādes risinājums



80.attēls. Principiālais sakaru apgādes risinājums



81.attēls. Principiālais gāzes apgādes risinājums

2.9. Lokālpārplānojuma īstenošana, kopīgo interešu jautājumi

Lokālpārplānojums nosaka ietvaru, kurā iespējami tālākie attīstības scenāriji - augstbūvju kompleksa apbūves kompozīcijas pabeigšana atbilstoši Vēsturiskajam projektam vai tam pietuvinātam risinājumam, ievērojot Vēsturiskā projekta pamatprincipus. Lokālpārplānojums ir īstenojams, tā risinājumu konkretizējot tālākajā būvprojektēšanas procesā.

Lokālpārplānojumu īsteno:

- vienojoties starp nekustamo īpašumu īpašniekiem par sadarbību MBC projekta īstenošanā un ar to saistīto jautājumu risināšanā;
- veicot teritorijas racionālai izmantošanai un plānoto būvju izvietojumam nepieciešamo zemes konsolidāciju un ierīcību un nodibinot nepieciešamos ceļu servītūtus Civillikumā noteiktajā kārtībā;
- izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šī lokālpārplānojuma prasībām un risinājumiem;
- ievērojot Vēsturiskā projekta autortiesības, saskaņā ar Autortiesību likuma 2.panta otro daļu, 3.panta pirmo daļu, 4.panta pirmās daļas 10.punktu, 9.panta trešo daļu un 14.panta pirmās daļas 5.punktu un 40.panta pirmo daļu.

Neīstenojot MBC attīstības ieceri, teritorijā pieļaujama brīvstāvoša apbūve, ne augstāku par 3 stāviem (12 m). Risinājumu pamato detālpārplānojumā/vai atsevišķu teritorijas daļu detālpārplānojumos, par kuru piemērošanu un DP teritorijas robežu izlemj pašvaldība, izvērtējot konkrēto būvniecības ieceres pieteikumu, tā mērogu konkrētajā zemes gabalā u.c. aspektus.

Lokālpārplānojuma īstenošanas kārtības pamatnosacījumi iekļautas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.1. sadaļā.

Tālākajā lokālpārplānojuma īstenošanā turpināmi meklējumi sadarbības risinājumiem starp nekustamo īpašumu īpašniekiem un lietotājiem (LR Finanšu ministrija/AS „Valsts nekustamie īpašumi”, VSIA “Latvijas Televīzija”, SIA “Biznesa Centrs Zaķusala”, Rīgas pilsētas pašvaldība, fiziskās un juridiskās personas, kuriem pieder atsevišķi zemes īpašumi LP teritorijā) jautājumā par īpašumu robežu pārkārtošanas un konsolidācijas iespējām racionālākai Zaķusalas ziemeļu daļas attīstībai kopumā.

Kopīgo konkrēto interešu jautājumu skaitā akcentējami:

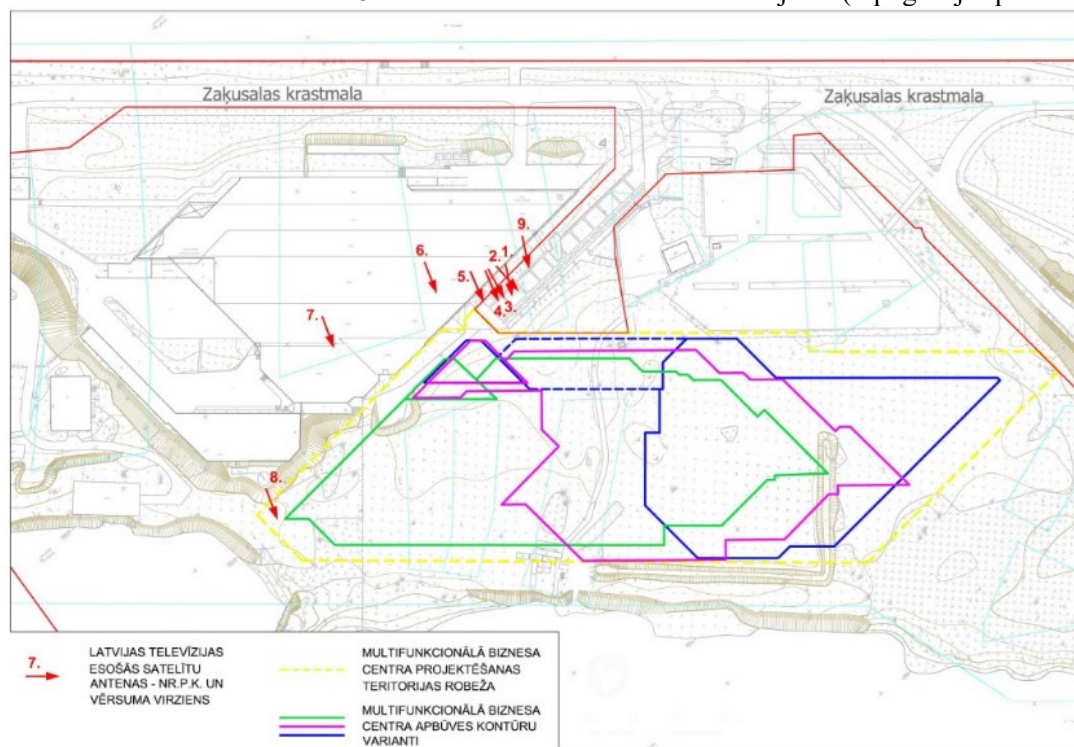
- jautājumi, kas skar SIA “Biznesa Centrs Zaķusala”, VSIA “Latvijas Televīzija”, un attīstītāju Zaķusalas dienvidu daļā (SIA “Zaķusalas Estates”) savstarpēji saistītu inženierkomunikāciju risinājumu izstrādi un īstenošanu (piemēram, ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija - skat. SIA “Rīgas ūdens” nosacījumus);
- Zaķusalas parka izveide (ņemot vērā pašvaldības zemju piederību un teritorijas publiskās izmantošanas potenciālu).

Ņemot vērā VSIA "Latvijas Televīzija" darbības specifiku un attiecīgo elektronisko sakaru infrastruktūras nodrošinājumu, līdztekus MBC būvprojektēšanai, precizējama MBC jaunbūves ietekme uz VSIA "Latvijas Televīzija" raidošo un uztverošo satelītantenu darbību (skat. satelītantenu izvietojumu 8.2.1., 8.2.2.attēlos, tehniskos parametrus 7.tabulā).

82.1.attēls. LTV satelītantenu izvietojums³⁸ (ortofoto pamatne)



82.2.attēls. LTV satelītantenu izvietojums (topografijas pamatne)



³⁸ Atbilstoši VSIA "Latvijas televīzija" sniegtajai informācijai uz 05.10.2017.

7.tabula. LTV satelītantenu izvietojuma pamatparametri

Antena Nr.	Diametrs (m)	Azimuts (deg)	Elevācija (deg)	Vieta	Augstums
1	3,2	211	21	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
2	3,8	180	25	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
3	1,8	193	24,5	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
4	2,0	197	24	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
5	3,2	197	24	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
6	1,8	202	23	4.stāvs (3.stāva terases jumts)	19,7 m
7	3,7	200	25	5.stāvs (4.stāva terases jumts)	24,5 m
8	9,2	200	25	Pie garāžām	5,0 m
9	3,0	209	21,5	3.stāvs (2.stāva terases jumts)	14,9 m

Papildus tabulas uzskaitījumam, kopumā izvērtējama ietekme uz 20 gab. uztverošajām satelītu antenām (*novietojums, izmēri u.c. parametri tādi paši kā tekstā, kas pieminēti iepriekš*). Papildus jāņem vērā, ka LTV virs augstceltnes ir izbūvēts antenu masts, kurā izvietotas LTV partneru radio FM apraides antenas, kā arī dažādas signālu pārraides antenas.

Tālākajā MBC būvprojektēšanas procesā izvērtējami tehniskie risinājumi, kas nodrošina netraucētu esošo pārraides antenu un satelītantenu darbību LTV televīzijas programmu veidošanai un pārraidīšanai. Ja konstatējama nepieciešamība esošo LTV satelītu antenu demontēšanai un/vai pārvietošanu uz citu vietu, pasākumi, kas saistīti ar jaunās vietas sagatavošanu antenu montāžai, antenu montāžu un pieslēgšanu jaunajā atrašanās vietā un izmaksas to nodrošināšanai konkretizējami atsevišķas abpusējas vienošanās starp VSIA “Latvijas Televīzija” un SIA “Biznesa Centrs Zaķusala” ietvaros.

Ja konstatējama nepieciešamība esošo LTV satelītu antenu demontēšanai un/vai pārvietošanu uz citu vietu, izstrādājot konkrētos risinājumus, ņemamas vērā sekojošas LTV izvirzītās tehniskās pamatprasības³⁹:

- Nepieciešams novietot uztverošās satelītu antenas (maksimālais parabolas diametrs-3,5m) tā lai horizonta pārskatāmība attiecībā no S būtu vismaz robežās no 25 deg W līdz 55 deg E ar minimālo azimuta lenķi 12 deg.
- Antenām jābūt uz stabila pamata, ar stiprinājumiem kas iztur attiecīgo vēja slodzi konkrētajā vietā. Tā kā jebkura iespējamā antenu lokācija pārsniedz pieļaujamo kabeļu garumu koaksiālajam pieslēgumam, jānodrošina optiskais signālu pieslēgums.
- Ja gadījumā MBC augstums tuvojoties LTV ēkas augstceltnes daļas augstumam vai to pārsniedzot traucē uz LTV ēkas masta esošo antenu darbību, izbūvē (pagarina) LTV ēkas antenas mastu nepieciešamajā augstumā un nodrošina esošo antenu pārvietošanu.

³⁹ Atbilstoši VSIA “Latvijas televīzija” sniegtajai informācijai uz 05.10.2017.

Saskaņā ar RD Īpašuma departamenta atzinuma (25.09.2017., Nr.DI-17-1202-nd), attiecībā uz lokālpārvaldības risinājumu teritorijas daļā, kas iekļauta ielas sarkanajās līnijās un noteikta kā teritorija ar papildus īpašiem noteikumiem Zaķusalas Centrālā laukuma izveidei (teritorija TIN16), līdztekus MBC būvprojektēšanai risināms arī jautājums par šīs ielu teritorijas (sarkanajās līnijās) īpašuma piederības statusu, tās izbūvi un nosacījumiem tās uzturēšanā. Tādējādi būtu jānoslēdz savstarpēja vienošanās starp Rīgas pilsētas pašvaldību, pašreizējo zemes īpašnieku un lokālpārvaldības ierosinātāju, kurā būtu atrunāts Zaķusalas laukuma īpašuma piederības statuss gan pirms būvniecības procesa uzsākšanas, gan pēc tā pabeigšanas, kā arī tiktu noteikts tā uzturētājs. RD Īpašuma departamenta ieskatā šajā Vienošanās dokumentā lokālpārvaldības ierosinātajam būtu jāņem vērā par saviem līdzekļiem nodrošināt teritorijas, kas iekļauta sarkanajās līnijās, iegūšanu īpašumā no privātpersonām un tās nodošanu bez atlīdzības Rīgas pilsētas pašvaldībai - autonomās funkcijas (publiskās ārtelpas - gājēju ceļa un laukuma- uzturēšana un apsaimniekošana) izpildes nodrošināšanai, kopā ar Latvijas Valstij Finanšu ministrijas personā piederošo zemesgabalu (kadastra apzīmējumi 0100 051 0018 un 0100 051 0145) daļu jaunprojektētajās sarkanajās līnijās, kas vēl izdalāma kā atsevišķs kadastra objekts.

Ņemot vērā, ka Zaķusalas Centrālā laukums tiek plānots ne tikai MBC vajadzībām, bet kā publiski lietojams priekšlaikums gan MBC gan LTV vajadzībām, gan piekļuvei privātiem īpašumiem, jautājums par vienošanos risināms, iesaistot visas ieinteresētās puses.

Plašākas apkārtnes kontekstā kā būtiskākie aspekti infrastruktūras, jo īpaši transporta infrastruktūras attīstības jomā tālākā nākotnē ir vērtējami Zaķusalas dienvidu daļas un Lucavsalas attīstības ieceru īstenošana, konkrētie risinājumi un to īstenošanas tempi. Apzinoties salu teritoriju novietojuma priekšrocības un līdzšinējo attīstības ieceru ambīcijas, ir pamats apgalvot, ka savstarpējai interešu saskaņošanai un kopīgām rīcībām starp Rīgas pilsētas pašvaldību, NĪ īpašniekiem un attīstītājiem ir potenciāls, kas pamato iespējas sinerģiska, savstarpēji papildinoša salu teritoriju piedāvājuma attīstībai ar vislielāko pievienoto vērtību un ieguvumiem rīdniekiem un Rīgai viesiem.

2.10. Lokālpārvaldības īstenošanas sociālekonomiskās ietekmes izvērtējums

Saskaņā ar lokālpārvaldības izstrādes darba uzdevuma prasībām, tika veikts lokālpārvaldības īstenošanas sociālekonomiskās ietekmes izvērtējums.

Izvērtējumā ir iekļauti šādi kvantitatīvie ekonomiskās un fiskālās ietekmes rādītāji:

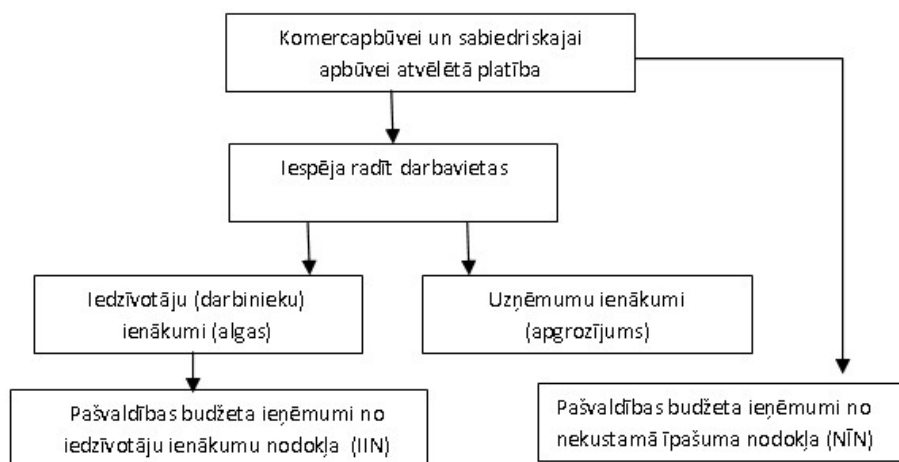
- radīto darba vietu skaits;
- iedzīvotāju ienākumi;
- uzņēmumu ienākumi;
- pašvaldības budžeta ieņēmumi no iedzīvotāju ienākumu nodokļa (IIN);
- pašvaldības budžeta ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN).

Radīto darba vietu skaits

Galvenais pašvaldības instruments uzņēmējdarbības veicināšanai teritorijas Lokālpārvaldības izstrādes fāzē ir saimnieciskai darbībai atvēlēto platību apjoms. Jo lielāka platība tiek atvēlēta komercapbūvei un sabiedriskajai apbūvei, jo lielākas iespējas uzņēmējiem ir izvērst savu darbību konkrētajā teritorijā, tostarp radīt iespējas jaunām darba vietām.

Loģiskā saite starp apbūvei atvēlēto platību un sociālekonomiskās ietekmes rādītājiem ir sniegta tālāk shēmā

1. shēma Ekonomiskās ietekmes rādītāju likumsakarība



Radīto darba vietu skaits

Potenciālo darbavietu skaitu var noteikt izdalot attiecīgās apbūves veida stāvu kopplatību ar tipisku vienam darbiniekam atvēlēto platību. Tabulā norādīts darba vietu aprēķins pilnās apbūves scenārijā.

MBC funkcionālā zona	Stāvu kopplatība, m²*	Platība (m²) uz vienu nodarbināto	Nodarbināto skaits
Biroju centrs	8321	20	416
Viesnīca	11001	50	220
Konferenču centrs	5069	300	17
Restorāni	4071	100	41
Spa un fitnesa centrs	1828	200	9
Cits	2440	100	24
Tirdzniecības platības	491	100	5
Pavisam kopā	33221*		732

*Neieskaitot dzīvokļus

Ņemot vērā, ka radīto darba vietu skaits tiek analizēts no visas Rīgas ekonomikas viedokļa, ir jānodala patiesi jaunas darbavietas no tām, kuras ir vienkārši pārcēlušās uz lokālpārvaldes teritoriju no citiem Rīgas rajoniem, nepalielinot kopējo darbavietu skaitu Rīgas pilsētā⁴⁰. Tika pieņemts, ka ņemot vērā objekta unikālo vietu un funkciju pilsētai, jaunradīto darba vietu skaits ir 60% no visām darba vietām, t.i. 440.

Iedzīvotāju ienākumi

Iedzīvotāju ienākumus veido jaunizveidoto darbavietu skaita reizinājums ar viena darbinieka vidējo neto darba algu:

$$440 * \text{EUR } 540,26 * 12 = \text{EUR } 2\,852\,573,$$

kur

440 – jaunradīto darbavietu skaits

EUR 540,26 – vidējā mēneša neto darba alga privātā sektorā, Rīgas pilsētā, 2012. gadā (avots: Rīgas Domes 2012. gada pārskats, bruto alga 735,62, neto algas aprēķinam izmantots Valsts ieņēmumu dienesta mājaslapā pieejamais kalkulators);

12 – mēnešu skaits gadā;

EUR 2 852 573 – kopējie iedzīvotāju ienākumi gadā.

Uzņēmumu ienākumi

Uzņēmumu ienākumus jeb apgrozījumu veido jaunizveidoto darbavietu skaita reizinājums ar viena darbinieka radīto apgrozījumu,:

$$440 * \text{EUR } 42\,854.91 = \text{EUR } 18\,856\,160,$$

kur

440 – jaunizveidotās darbavietas;

EUR 42 854.91 – vidējais gada apgrozījums uz vienu nodarbināto pakalpojumu nozarē⁴¹ Rīgas reģionā, 2011. gadā (avots: Centrālās statistikas pārvaldes dati);

⁴⁰ Uzskatāms piemērs darbavietu migrācijai pilsētas robežās ir DNB un citu banku biroju ēku pārcelšana no Vecrīgas uz Skansti.

⁴¹ Pakalpojumu nozare šajā piemērā ir izvēlēta, jo tā varētu būt dominējošā komercdarbības nozare Skanstē. Citu nozaru komercapbūves izveides ietekmes analizē tiks izmantoti attiecīgo nozaru rādītāji par darbinieku produktivitāti.

EUR 18 856 160– kopējais uzņēmumu gada apgrozījuma jeb ienākumu pieaugums pateicoties radītajām darbavietām.

Pašvaldības ieņēmumi no IIN

Ieņēmumi no iedzīvotāju ienākumu nodokļa veidojas n noteiktajām jaunajām darba vietām un iedzīvotāju algām jeb ieņēmumiem. Tos var aprēķināt šādi:

$$440 * \text{EUR } 114,44 * 12 * 80\% = \text{EUR } 483\,395,$$

kur

440 – jaunizveidotās darbavietas;

EUR 114,44 – IIN maksājums no EUR 736 - vidējās mēneša bruto algas privātā sektorā, Rīgas pilsētā, 2012. gadā (avots: Rīgas Domes 2012. gada pārskats, IIN aprēķinam izmantots Valsts ieņēmumu dienesta mājaslapā pieejamais kalkulators);

12 – mēnešu skaits gadā;

80% - daļa no iekasētajiem IIN maksājumiem, kas nonāk pašvaldības budžetā;

EUR 483 395– kopējie pašvaldības gada ieņēmumi no IIN.

Pašvaldības ieņēmumi no NĪN

Ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa ir atkarīgi no nekustamā īpašuma bāzes kadastrālās vērtības, kur, savukārt, atkarīga no zemes kadastrālās vērtības un ēkas kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar Valsts Zemes Dienesta sniegto informāciju par kadastrālās vērtības aprēķinu, zemes kadastrālā vērtība pieaugs, ņemot vērā atšķirību starp neapgūtas un apgūtas komercdarbības objektu apbūves zemes bāzes vērtībām (attieciņi 35.57 EUR/m² un 49.80 EUR/m²). Šai atšķirībai (14.23 EUR/m²) tika piemērots apjoma korekcijas koeficients 0,7.

Savukārt ēkas kadastrālā vērtība tika aprēķināta izmantojot ēku tipu bāzes vērtību viesnīcu ēkām, piemērojot stāvu platībai koeficientu 0.8, lai izrēķinātu kopējo telpu platību, un apjoma korekcijas koeficientu 0.8. Autostāvvietu kadastrālā vērtība tika aprēķināta izmantojot ēku tipu bāzes vērtību vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietām, piemērojot stāvu platībai koeficientu 0.8, lai izrēķinātu kopējo telpu platību un apjoma korekcijas koeficientu 0,75.

Īpašums kadastrālās vērtības aprēķins norādīts tabulā zemāk:

Objekts / funkcija	Zemes/ telpu lietderīgā platība	Zemes/ Ēku tipa bāzes vērtība , EUR/m²	Apjoma korekcijas koeficients	Kadastrālā vērtība
Zeme*	24950	14.23	0.7	248527
Kopā dzīvojamās un komercietības, palīgtelpas, tehniskās telpas	42002	227.66	0.8	7649740
Autostāvvietas	10503	76.84	0.75	605288
Kopā				8 503 555

* Zemei pie bāzes vērtības norādīta bāzes vērtības atšķirība neapgūtas un apgūtas komercdarbības objektu apbūves zemei

Attiecīgi nekustama īpašuma nodokļa ieņēmumi gadā ir 1,5% no kadastrālās vērtības jeb 127 553 EUR.

Kopsavilkums

Tabulā zemāk dots lokālpārvaldības īstenošanas sociālekonomiskās ietekmes izvērtējuma kopsavilkums:

Invertējuma rādītājs	
Jaunradītas darba vietas	440
Iedzīvotāju ienākumi, EUR/gadā	2 852 573
Uzņēmējdarbības ienākumi, EUR/gadā	18 856 160
Iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumi, EUR/gadā	483 395
Nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi, EUR/gadā	127 553
Pašvaldības budžeta nodokļa ieņēmumi kopā, EUR/gadā	610 948

Kā rāda tabula, MBC paredzētās apbūves programmas realizācija atstāj pozitīvu ietekmi uz pilsētas sociālekonomisko attīstību. Maksimāli izmantojot vietas potenciālu un piedāvājot konkrētajai vietai optimālāko funkciju kombināciju, kas pamatota veicot potenciālo funkciju analīzi biznesa plāna izstrādes ietvaros, pilsētā tiek radītas jaunas darba vietas un attīstās uzņēmējdarbība. Kopējā aplēsta ietekme pilsētas budžetam ir vairāk kā 600 tūkst. EUR gadā.

2.11. Lokālpārvaldības risinājumu atbilstība Rīgas pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai u.c. plānojuma grozījumu izvērtējuma kritērijiem RVC AZ ⁴²

Lokālpārvaldības risinājumi RVC AZ TP grozījumiem ir pamatoti un atbilst sekojošiem kritērijiem:

- 1) nav pretrunā un atbilst LR normatīvajiem tiesību aktiem,
- 2) nav pretrunā un atbilst Teritorijas attīstības plānošanas likumā un citos plānošanas dokumentos noteiktajiem principiem,
- 3) atbilst Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijai, teritorijas plānojuma vadlīnijām un veicina Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma kopējā mērķa „veicināt ilgtspējīgu un līdzsvarotu pilsētvides attīstību, sabalansējot īpašuma tiesību aprobežojumus un privātpersonu un sabiedrības intereses ar pilsētas ekonomiskās attīstības interesēm” sasniegšanu.
Attīstības iecere atbilst:
 - pilsētas misijā iekļautajam aspektam „Rīga – Baltijas Metropole”,
 - prioritātei „Veicināt uz starptautisku sadarbību vērstu pilsētas ekonomikas attīstību”,
- 4) iekļaujas Zaķusalas iedibinātajam izmantošanas un apbūves raksturam – iekļaujas vēsturiski plānotajam un RVC noteiktajā teritorijas izmantošanas un apbūves raksturā. Attīstības iecere paredz pabeigt savulaik ieplānoto augstbūvju kompleksa apbūves kompozīciju,
- 5) neietekmē īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objektus,
- 6) lokālpārvaldības izstrāde būtiski uzlabos apkārtnes teritoriju vides kvalitāti un pakalpojumu pieejamību, piedāvājot vienotu attīstības koncepciju Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijai,
- 7) attīstības ieceri ir plānots realizēt teritorijā, kas saskaņā ar ilgtermiņa nomas līguma nosacījumiem un pamatojoties uz LR Ministru kabineta 15.05.2007. rīkojumu Nr.266 „Par Konferenču centra būvniecību” ir paredzēta daudzfunkcionāla konferenču un biznesa centra funkcijām
- 8) nepasliktinās kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu: attīstības ieceres realizācija potenciāli veicinās Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonas attīstību - nodrošinās līdzšinējā laikā ekstensīvu izmantotas teritorijas efektīvu izmantošanu, pabeidzot Zaķusalas ziemeļu daļas augstbūvju kompleksa apbūves kompozīciju, ņemot vērā Vēsturiskā projekta pamatprincipus,
- 9) lokālpārvaldības ietvaros ir risināti uzdevumi, kas ietverti RVC AZ TIAN 3.pielikumā formulētajos uzdevumos detālpārvaldības izstrādei, gan atiecienāmi uz plašāku apkārtnes teritoriju
- 10) neradīs tāda rakstura papildus noslodzi uz publisko infrastruktūru, kā rezultātā būtu nepieciešama esošās publiskās infrastruktūras pārbūve, kas būtiski ietekmētu pašvaldības budžetu:
 - teritorijai ir nodrošināta piekļuve no Salu tilta; attīstības ieceres īstenošanas uzsākšana nav atkarīga no pašvaldības ieguldījumiem pilsētas ielu tīklu attīstībā,
 - attīstības ieceres īstenošanai nav nepieciešama papildus sociālās infrastruktūras izbūve.
- 11) nepastāv attīstību izslēdzoši ierobežojumi inženiertehniskās apgādes (elektroapgāde, ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija, siltumapgāde, lietusūdeņu savākšana un novadīšana) nodrošināšanai.

⁴² atbilstoši RVC AZ TIAN 9.pielikumam „Priekšlikumu izvērtēšanas kritēriji”

1.pielikums.

Teritorijas attīstības ieceru īstenošanas kopējo izmaksu sadalījums

Lokālpārvaldības teritorijas attīstības ieceru īstenošanas kopējās izmaksas tika aprēķinātas, ietverot multifunkcionālā konferenču un biznesa centra (MBC), transporta infrastruktūras un inženierinfrastruktūras izmaksas, kā arī Zaķusalas parka labiekārtojuma un citas izmaksas. Tabulā zemāk apkopoti aprēķina rezultāti.

1.tabula. Teritorijas attīstības ieceru īstenošanas kopējo izmaksu sadalījums, finansējuma avots un ietekme uz pašvaldības budžetu.

Izmaksu pozīcija	Būvniecības izmaksas, EUR ar PVN	Citas saistītās izmaksas*, EUR ar PVN	Kopējās izmaksas, EUR ar PVN	Finansējuma avots	Ietekme uz pašvaldības budžetu
1. Multifunkcionālais konferenču un biznesa centrs	69 410 849	9 088 993	78 499 842	Attīstītāja piesaistītie līdzekļi	Nav ietekmes
2. Transporta infrastruktūras objektu izmaksas	3 832 621	191 631	4 024 252	Attīstītāja piesaistītie līdzekļi, LTV, pašvaldība **	Daļēja ietekme
3. Inženier-infrastruktūras izmaksas	981 703	49 085	1 030 788	Attīstītāja piesaistītie līdzekļi	Nav ietekmes
4. Labiekārtojuma u.c. orientējošās (Zaķusalas parka teritorijas daļā)	14 311 390	400 969	14 712 359	Pašvaldības piesaistītie līdzekļi	Pašvaldības finansējums (<i>nemot vērā teritorijas piederību pašvaldībai</i>)
Kopējās izmaksas	88 536 563	9 730 679	98 267 241		

* Projektēšanas, pieskaitāmās, aprīkojuma un saimnieciskās darbības uzsākšanas izmaksas

** skat. detalizēto izmaksu skaidrojumu tekstā tālāk

Multifunkcionālā centra izveides izmaksas iekļauj būvizmaksas ēkas un pieguļošās teritorijas būvniecībai, ko sedz attīstītājs. Šīm izmaksām nav negatīvās ietekmes uz pašvaldības budžetu, turklāt, kā aprakstīts iepriekšējā sadaļā, centra attīstība veidos jaunos pašvaldības ieņēmumus nodokļu veidā. Izmaksas aprēķinātas vadoties no "Deloitte Latvia" 2015.g. izstrādātā MBC biznesa plāna un netiek tālāk detalizētas šajā dokumentā.

Transporta infrastruktūras objektu izmaksas aprēķinātas ietverot esošās transporta infrastruktūras pārbūves un jaunās transporta infrastruktūras izveides izmaksas, kas nepieciešamas lai nodrošinātu multifunkcionālā centra iekļaušanos pilsētas transporta infrastruktūrā. Būvniecības izmaksu atšifrējums dots tabulā zemāk. Papildus, tika pieskaitīti citas attīstības izmaksas (projekta vadība, projektēšana, būvuzraudzība, autoruzraudzība) 5% apmērā no būvniecības izmaksām.

2.tabula. Aptuvenās provizoriskās satiksmes infrastruktūras izmaksas LP teritorijā

Nr.p.k	Pozīcijas nosaukums	Mērvienība	Daudzums	Vienības izmaksas (EUR)	KOPĀ (EUR)
1	Zaķusalas krastmalas un krustojumu pārbūve, atjaunošana	m2	28855	40	1 154 200
2	Pievadceļi MBC no Salu tilta puses	m2	8685	38	330030
3	Pievadceļš MBC un LVTC	m2	5000	40	200000
4	Stāvlaukuma izbūve MBC priekšpusē	m2	1640	35	57400
5	LVTC stāvlaukumu izbūve gar Zaķusalas krastmalu	m2	5050	37	186850*
6	LVTC stāvlaukums gar Turgeņeva tilta sarkanajām līnijām	m2	5360	35	187600*
7	Parka stāvlaukums Turgeņeva tilta sarkanajās līnijās	m2	4910	35	171850
8	Piebraucamais ceļš īpašumiem no Turgeņeva tilta sarkano līniju puses	m2	5600	38	212800*
9	Trolejbusa galapunkta pārcelšana (Kontaktilu, apgriešanās vietas izbūve)	m	500	1100	550000*
	kopā				3 050 730
				PVN 21%:	640 653
				Pavisam kopā:	3 691 383
	Citas saistītās izmaksas, EUR ar PVN			5% no būvniecības izmaksām	184 569
	Kopējās izmaksas, EUR ar PVN				3 875 952**

**infrastruktūras pārbūves, kas neattiecas uz MBC īstenošanu*

*** kopējās izmaksas, ietverot gan MBC gan citu atbildību izmaksas (LTV, Rīgas dome – attiecībā uz trolejbusa galapunkta pārvietošanu, Zaķusalas parka autostāvvietām u.tml.)*

Nemot vērā, ka satiksmes infrastruktūras pielāgošanu, kas attiecas uz MBC īstenošanu, veiks attīstītājs par saviem līdzekļiem, šīm izmaksām nav negatīvās ietekmes uz pašvaldības budžetu.

Inženierinfrastruktūras izmaksas aprēķinātas, ietverot esošās inženierinfrastruktūras pārbūves un jaunās infrastruktūras izveides izmaksas, kas nepieciešamas lai nodrošinātu multifunkcionālā centra funkcionēšanu un iekļaušanos pilsētas inženierinfrastruktūrā. Būvniecības izmaksu atšifrējums dots tabulā zemāk. Papildus, tika pieskaitīti citas attīstības izmaksas (projekta vadība, projektēšana, būvuzraudzība, autoruzraudzība) 5% apmērā no būvniecības izmaksām.

3. tabula. Aptuvenās provizoriskās inženierinfrastruktūras izmaksas LP teritorijā, MBC īstenošanai

Nr.p.k.	Pozīcijas nosaukums	Skaidrojums	Daudzums (m/gab)	Vienības izmaksas (EUR)	KOPĀ (EUR)
1	Elektroapgāde	<i>5, 5 MV nepieciešamība, 10kV vidējsprieguma 2 kabeļu pievada izbūve no apakšstacijas "Krasta" (Krasta/Grēdu iela) (70 eur/m 1 kabelim); no Grēdu ielas līdz Z- salai</i>	2700	140	378000
		Z - salas teritorija	420	140	58800
		Uzskates /sadales p-ta izbūve	1	45000	45000
		Zemsprieguma tīkli BCZ	270	70	18900
2	Ūdens apgāde *	Esošā 300 D pārbūve (30-50 eur.m)	120	50	6000
		Esoso 100 D pārbūve	60	30	1800
		Esošā 50D pārbūve	110	30	3300
		Jaunbūvējamie tīkli MBC (2 x65), iespējams, 300 D	140	50	7000
3	Sadzīves kanalizācija*	Jaunbūvējamie tīkli MBC (30-50 eur/m)	350		
			180		
			530	40	21200
		<i>Sūkņu stacijas rekonstrukcija (iespējams)</i>			
4	Lietus kanalizācija	Jaunbūvējamie tīkli MBC (maģistrālie)	125		
			320		
			30		
			170		
			645	65	41925
5	Telekomunikācijas	Esošo kabeļu pārbūve (5 institūciju kabeļi skārums(LTV, Optrom, Tele2, LDZ, Telia)	360	30	10800
		Pievadi MBC	140	30	4200
6	Siltumapgāde	Jaunbūvējamais tīkls BCZ (2 caurules, siltumizolācija)	240	150	36000
7	Gāzes apgāde	Gāzes vada pievads Z- salas teritorijā	560	40	22400

Nr.p.k.	Pozīcijas nosaukums	Skaidrojums	Daudzums (m/gab)	Vienības izmaksas (EUR)	KOPĀ (EUR)
		No Lucavsalas līdz Z- salai	900	40	36000
		Regulēšanas p-ts	1	120000	120000
	<i>Kopā</i>				<i>811325</i>
				<i>pvn21</i>	<i>170378</i>
	<i>Pavisam kopā</i>				<i>981703</i>
	Citas saistītās izmaksas, EUR ar PVN				<i>49 085</i>
	Kopējās izmaksas, EUR ar PVN				<i>1 030 788</i>

**izmaksas precizējamas, ņemot vērā SIA "Rīgas ūdens" aktualizētos nosacījumus un tālāk konkrētajā būvprojektā izvēlētos risinājumus sadarbībai ar VSIA "Latvijas Televīzija" un Zaķusalas dienvidu daļas attīstītājiem.*

Labiekārtojuma izmaksas Zaķusalas parka teritorijai aprēķinātas ņemot vērā vispārīgo risinājumu, kas ir ietverts lokālpārplānojumā. Parka projektēšanai tiks rīkots atklāts arhitektūras konkurss, un ņemot vērā tā rezultātus, kā arī pašvaldības finanšu iespējas, tiks pieņemts lēmums par konkrētajiem parka labiekārtojuma risinājumiem. Jāuzsver, ka Zaķusalas parka izbūve nav tieši nepieciešama MBC attīstībai, kaut arī tas noteikti padarīs centru pievilcīgāku nomniekiem un apmeklētājiem un attiecīgi sekmēs nodokļu ieņēmumus pašvaldības budžeta no centrā veidotajām darba vietām. Tabulā zemāk sniegta aptuveno izmaksu aplēses detalizācija.

4. tabula. Aptuvenās provizoriskās Zaķusalas parka infrastruktūras izmaksas

Izmaksu pozīcija	Vienība	Vienību skaits	Vienības izmaksas, EUR	Būvniecības izmaksas, EUR	Citas saistītās izmaksas (5% no būvizmaksām, izņemot panorāmas ratu, 1%)	Kopējās izmaksas, EUR bez PVN
Parka celiņi	m2	7736	40	309440	15472	324 912
Parka promenādes ceļš	m2	3258	50	162900	8145	171 045
Dabas estrāde uz ūdens	m2	1755	1000	1755000	87750	1 842 750
Takas uz ūdens (koka laipas)	m2	880	200	176000	8800	184 800
Skatu platformas uz ūdens	m2	130	200	26000	1300	27 300
Labiekārtotās pludmales	m2	3795	40	151800	7590	159 390
Bērnu rotaļu laukums	m2	1200	100	120000	6000	126 000
Skeitlaukums	m2	1200	200	240000	12000	252 000
Panorāmas rats, 1 gab, 80m*	Gab.	1	6500000	6500000	65000	6 565 000
Kuģīšu, laivu piestātnes	m2	1240	400	496000	24800	520 800

Izmaksu pozīcija	Vienība	Vienību skaits	Vienības izmaksas, EUR	Būvniecības izmaksas, EUR	Citas saistītās izmaksas (5% no būvizmaksām, izņemot panorāmas ratu, 1%)	Kopējās izmaksas, EUR bez PVN
Koku laivu bāze vēsturisko plostnieku ekspozīcijai	m2	600	1200	720000	36000	756 000
Nelieli kioski, kafējnīca	m2	288	1000	288000	14400	302 400
Centrālā strūklaka	m2	70	1000	70000	3500	73500
Soliņi	gab.	26	100	2600	130	2730
Atkritumu tvertnes	gab.	26	40	1040	52	1092
Labiekārtošana (zālājs, apstādījumi)	m2	53921	15	808815	40441	849 256
Kopā bez PVN				11827595	331380	12 158 975
PVN 21%				2483795	69590	2553385
Kopā ar PVN				14311390	400969	14 712 359

** Balstoties uz TECHNICAL PARK s.n.c di Martini Fabio e C. Dotu cenas aplēsi, pieskaitot transporta, uzstādīšanas, un pamatu izbūves izmaksas.*

Ņemot vērā, ka parka attīstība ir pašvaldības pārziņā, konkrētā parka izveides koncepcija, ietverot tās realizācijas nepieciešamās izmaksas, būs atkarīga no pašvaldības finanšu piesaistīšanas iespējām, izvērtējot potenciālo ietekmi uz pašvaldības budžetu.