

Vai Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums ir Rīgas teritorijas plānojumam pakārtots vai tie ir vienāda līmeņa dokumenti? Tas ir, vai Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā piemērojamas tikai Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības?

Jā, pamatojoties uz Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 1. panta 5. punktu, 8. panta pirmo daļu un 9. panta pirmo daļu, Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonas teritorijā ir piemērojams tikai Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums un Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības.

Saskaņā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2. punktu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonas teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likumu un uz tā pamata izdotos normatīvos aktus un piemēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu un Rīgas domes 07.02.2006. saistošos noteikumus Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kā arī attiecīgajā teritorijā spēkā esošos lokālplānojumus.

Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 8. panta otrajā daļā noteiktajam Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā noteiktās prasības var detalizēt vai grozīt lokālplānojumā vai precizēt detālplānojumā. Attiecībā uz detālplānojumiem jāņem vērā, ka atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 7. punktam, ja kādai teritorijai ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums, kas detalizētāk nosaka zemesgabalu izmantošanu un to apbūves prasības, tad papildus Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam ievēro arī detālplānojuma noteikumus. Ja Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma noteiktais risinājums, kas stājies spēkā pēc detālplānojuma apstiprināšanas, atšķiras no detālplānojuma risinājuma un detālplānojumā nav veikti attiecīgi grozījumi, detālplānojuma noteikumus piemēro tiktāl, cik tie nav pretrunā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma risinājumu.

Kā piemērojams Andrejsalas detālplānojums un Rīgas domes 31.03.2009. saistošie noteikumi Nr. 161 “Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”?

Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – SN 38) 7. punktam, ja kādai teritorijai ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums, kas detalizētāk nosaka zemesgabalu izmantošanu un to apbūves prasības, tad papildus Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam ievēro arī detālplānojuma noteikumus. Ja Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma noteiktais risinājums, kas stājies spēkā pēc detālplānojuma apstiprināšanas, atšķiras no detālplānojuma risinājuma un detālplānojumā nav veikti attiecīgi grozījumi, detālplānojuma noteikumus piemēro tiktāl, cik tie nav pretrunā ar Rīgas vēsturiskā centra

un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma risinājumu. Šis attiecas arī uz Andrejsalas detālplānojuma īstenošanu.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma regulējums paredz, ka vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma grozījumus vai kā lokālplānojumu atbilstoši likumā noteiktajai kārtībai. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 8. panta otrajai daļai Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā noteiktās prasības var detalizēt vai grozīt lokālplānojumā vai precizēt detālplānojumā. Andrejsalas detālplānojums, kura grafiskās daļas plāni un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir izdoti kā Rīgas domes 31.03.2009. saistošie noteikumi Nr. 161-sn "Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" (turpmāk – SN 161), kas nosaka nosacījumus Andrejsalas teritorijas izmantošanai un apbūvei, detalizē (nevis groza) pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktās prasības.

Jāņem vērā, ka laika gaitā ir notikušas vairākas 2009. gadā spēkā bijušo par detālplānojumu augstākā līmeņa teritorijas attīstības plānošanas dokumentu izmaiņas – to grozījumi – un stājušās spēkā to jaunas redakcijas. Tās vairākos aspektos, risinājumos un konceptuālās nostādnēs būtiski atšķiras no 2009. gada redakcijām, kuras bija pamatā Andrejsalas detālplānojuma izstrādei un kuru risinājumi daļēji bija iestrādāti pašos detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos. Līdz ar to ir svarīgi šādi saistošo dokumentu un to savstarpējās mijiedarbības un interpretācijas faktori:

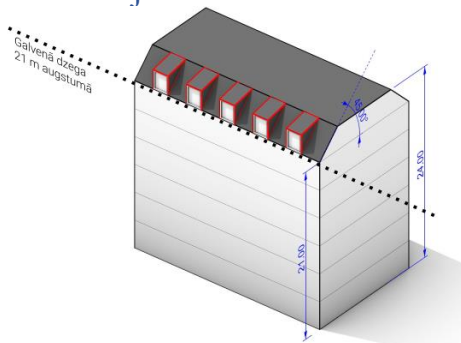
1. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma 2013. gada grozījumos tika veikta SN 38 atsaistīšana no Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr. 34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – SN 34), izveidojot pilnīgi neatkarīgu regulējumu, kas attiecas uz Rīgas vēsturisko centru un tā aizsardzības zonas teritoriju. Pirms tam SN 38 bija saistīti ar SN 34 ar daudzām būtiskām atsaucēm uz SN 34 regulētajām normām, piemēram, apbūves rādītāju un funkcionālā zonējuma parametru pielietojumu arī Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonas teritorijā.

2. Kā minēts jau augstāk – 2013. gadā SN 38 tika iekļauts detālplānojumu piemērošanai būtisks punkts: "7. Ja kādai teritorijai ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums, kas detalizētāk nosaka zemesgabalu izmantošanu un to apbūves prasības, tad papildus Plānojumam ievēro arī detālplānojuma noteikumus. Ja Plānojumā noteiktais risinājums, kas stājies spēkā pēc detālplānojuma apstiprināšanas, atšķiras no detālplānojuma risinājuma un detālplānojumā nav veikti attiecīgi grozījumi, detālplānojuma noteikumus piemēro tiktāl, cik tie nav pretrunā ar Plānojuma risinājumu, bet prasības zemesgabalu izmantošanai un apbūvei precizē Būvvalde plānošanas un arhitektūras uzdevumā."

3. Andrejsalas detālplānojums un SN 161 ir izveidoti uz SN 38 2006. gada redakcijas un SN 34 2005. gada redakcijas bāzes. Kopš Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma un SN 38 grozījumu spēkā stāšanās vairāki Andrejsalas detālplānojums risinājumi neatbilst vēlāk izstrādātajām un 2013. gadā apstiprinātajām Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma pamatnostādnēm un konkrētiem SN 38 punktiem jeb prasībām. Piemēram, vairākas būtiski jaunas nostādnēs ir attiecībā uz auto stāvvietu nodrošinājumu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonas teritorijā un dzīvojamo apbūvi Centra apbūves teritorijās (funkcionālajā zonā).

4. No tā izriet, ka primāri ir spēkā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma prasības, kur tās nesakrīt ar Andrejsalas detālplānojuma risinājumu, jo Andrejsalas detālplānojumā nav veikti grozījumi pēc jaunās teritorijas plānojuma redakcijas apstiprināšanas. Un “būvvaldei” ir jāprecizē atsevišķas prasības, kur tas nepieciešams. Papildus jāņem vērā tas, ka Andrejsalas detālplānojuma gadījumā, atšķirībā no secības, kad detālplānojumu apstiprina pēc teritorijas plānojuma spēkā stāšanās, nevar uzskatīt, ka detālplānojuma prasības detalizē laika ziņā vēlāk spēkā stājušos teritorijas plānojuma risinājumus, ja detālplānojuma risinājumu piemērošana kaut kādā veidā rada šaubas par atbilstību vai ir acīmredzamā pretrunā aktuālajai teritorijas plānojuma redakcijai un SN 38 prasībām. Detālplānojuma detalizācija būtu attiecināma tikai uz tām SN 38 prasībām, kuras nav mainījušās pēc 2013. gada grozījumiem.

- a) Vai jumta logu izbūves ir būvapjoma daļa? Andrejsalas detālplānojums nosaka, ka būves galvenā dzega un būves augstums nedrīkst pārsniegt 21 m. Saskaņā ar SN 38 būves augstuma definīciju būvapjoma daļai virs galvenās dzegas jābūt veidotai ar 45 grādu atkāpi. Būvapjoma definīcija nav noteikta, taču Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK 240) 124. punkts nosaka, uz ko nav attiecināmi augstuma ierobežojumi.



Līdzīga satura regulējums kā MK 240 ir arī SN 38 274. punktā – nosakot būves augstumu, neņem vērā būves arhitektonisko akcentu, skursteni, virsgaismu, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu konstrukciju, sakaru antenu mastu, vējrādītāju, zibens novadītāju, baznīcas torni vai kupolu. Konkrētajā piemērā attēlotas jumta logu izbūves telpu izgaismošanai, kas ir izvirzītas ārpus jumta plaknes un nav uzskatāmas par virsgaismām SN 38 274. punkta izpratnē (tās būtu, piemēram, raksturīgās stiklotās virsgaismas virs vēsturisko ēku kāpņu telpām).

Līdz ar to MK 240 124. punktā minētais: “Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskām un tehniskām izbūvēm (virsgaismām, skursteņiem, torņiem, karogu mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem, zibens novadītājiem un citiem līdzīga rakstura elementiem)” nav attiecināms uz skicē attēlotajām jumta logu izbūvēm, jo SN 38 regulējums ir detalizētāks un veidots konkrētās teritorijas – Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas – specifikai.

Jumta logu izbūves pēc analogijas ar vēsturiskajām ēkām nevar uzskatīt par būvapjoma sastāvdaļu, ja tās atbilst citiem speciālajiem noteikumiem, kas regulē šādu ēkas detaļu veidošanu. Ēkas būvapjomu veido ēkas galvenās ārējās norobežojošās konstrukcijas – parasti – sienas un jumts. Kopējo izpratni par būvapjomu (arī “galveno būvmasu” SN 38 2.8. apakšpunktā) SN 38 kontekstā veido 270. punkts, kurā aprakstītas būves daļas, kas nosaka tās atbilstību augstuma noteikumiem. Šādas būves/ēkas daļas ir – “galvenā

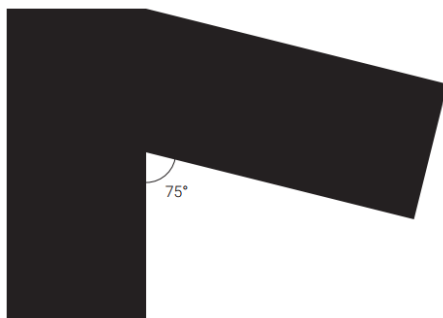
dzega”, “jumts”, tā slīpums un “jumta kore”, kā arī citi elementi, kuru parametri tiek pielīdzināti tradicionālās vēsturiskās apbūves galvenajiem ēkas apjomu noteicošajiem elementiem. Augstuma noteikšanā netiek izmantoti citi elementi, ja tie atbilst attiecīgajiem noteikumiem.

Jaunbūvēm vispārīgā gadījumā ārpus pilsētībūvniecības pieminekļiem nav īpaša regulējuma tāda veida elementu, kā jumta logu izbūvju veidošanai, jo apkārtējās apbūves konteksti var būt ļoti dažādi, taču uz visām jaunbūvēm attiecas SN 38 311. punkts par iekļaušanos apkārtējā ainavā un apbūvē. Atkarībā no konteksta arī jaunbūvēm iespējams pielietot vēsturiskajai apbūvei izmantotos noteikumus.

Šādā gadījumā, kad jumta logu izbūvēm līdzīgi ēkas elementi turpina fasādes plakni virs ēkas galvenās dzegas, ir jāvērtē,

- vai kopējie rādītāji (platums, augstums, laukums) neveido veselam ēkas stāvam pielīdzināmu būvmasu, attiecīgi pielietojot noteikumus par galveno dzegu,
- vai arī šādi elementi jāvērtē kā arhitektoniski akcenti ārpus galvenās būvmasas, kuros ir izmantojamas telpas, piemērojot attiecīgās SN 38 prasības šādu arhitektonisko akcentu veidošanai (2.8. apakšpunkts u.c.).

b) Kādā leņķī pret dzīvojamās telpas logu izvietots apjoms vai būve uzskatāma par “pretī stāvošu sienu”?



Jautājums vērtējams konkrētas situācijas kontekstā, kā arī jānošķir tas, kā tiek izprasts dzīvojamās telpas logam “pretī stāvošs” ”apjoms”, “būve” vai “siena”, kas noteikumos var būt regulēts dažādi.

Skicē attēlota situācija ar vienu ēku jeb būvi, tātad – vienu būves apjomu – un uz šo situāciju nevar attiecināt prasības par dažādu ēku jeb apjomu savstarpējo novietojumu. Gan Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21 (131. punkts), gan SN 38 288. punkts par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku (māju) savstarpējo novietojumu, tātad arī fasāžu ar dzīvojamo telpu logiem attālumu ir attiecināms uz dažādām ēkām – respektīvi – atsevišķām ēkām.

SN 38 296.4. apakšpunkts tiešām nedefinē, kādā leņķī izvietota siena pret logu uzskatāmā par “pretī stāvošu sienu”. Jautājums ir, vai vienas un tās pašas ēkas logiem ir jāievēro tieši tādi pašas prasības kā starp divu blakus esošu ēku logiem. Jāņem vērā, ka šis SN 38 punkts ir pārņemts no vēsturiskajiem Rīgas apbūves noteikumiem, kad netika regulētas insolācijas prasības, bet gan dabiskās gaismas pieplūdums zināmos leņķos, skats jeb redzamība starp logiem un ugunsdrošības prasības par attālumiem starp ēkām, kā arī – šajā punktā specifiski un abpusēji – pagalma ēku augstums, ja tuvumā jau ir siena ar logiem vai dzīvojamo telpu ierīkošanas iespēja, ja pretī jau ir esoša noteikta augstuma siena.

Pretī stāvoša siena standartsituācijas izpratnē būtu siena, kas ir perpendikulāra skata asij, kas iet caur logu perpendikulāri loga plaknei, jeb faktiski – siena, kas ir paralēla loga

plaknei. Tomēr salīdzinoši nelielā leņķī novietotas sienas ietekme dabā būs līdzīga paralēli novietotas sienas ietekmei.

Ja ir jāizšķir jautājums par “pretī stāvošu sienu”, tad ieteikums ir izmantot analogiju līdzīgas situācijas risinājumam, kas noteikta SN 38 289. un 290. punktā kontekstā ar 280.2. un 280.3. apakšpunktā aprakstīto, kur standartsituācijās paredzēts ēku paralēls vai perpendikulārs novietojums un pie citiem novietojuma leņķiem risinājums tiek noteikts, izmantojot robežleņķi – 45° starp sienām (garenfasādēm).

Nav izslēgta arī kāda cita situācijas analīzes konstrukcija, uzsvāru liekot uz skata vai izgaismojuma aspektiem, vai nodrošinot pietiekamu privātumu iedzīvotājiem, taču galvenais būtu, lai tas tiktu nodrošināts ar labas godīgas arhitektūras līdzekļiem, ne tik formāli, kur, pat ievērojot visus parametrus, kaimiņi varētu savstarpēji traucēt viens otra privātumu.

- c) Vai Andrejsalas detālplānojuma SN 161 56. punkts ir analogs SN 38 255. punktam? Detālplānojuma punkts izteikts tādā pašā formā kā SN 38 punkts, tomēr nav ietverta 255. punkta otrā daļa par apstādījumiem dabīgā gruntī. Šāda punkta forma šķiet neviennozīmīga, īpaši uzlūkojot kontekstā ar detālplānojuma nosacījumu par to, ka maksimālais atklāto autonomvietņu īpatsvars paredzams vien 10 % apmērā, kas nozīmē, ka liela daļa autonomvietņu izvietojamas pazemē. Modelējot situācijas atsevišķiem zemesgabaliem ar hidroģeoloģiskiem apstākļiem atbilstošu pazemes stāvu skaitu, ir skaidri paredzams, ka apstādījumu dabīgā gruntī īpatsvars nav savietojams ar noteikto autostāvvietu skaitu katram individuālam zemesgabalam. Nolūks nav pilnībā apbūvēt zemes vienību ar pazemes būvi, tomēr lielā daļā gadījumu paredzams, ka 50 % nav sasniedzams rādītājs, nebūvējot atsevišķas virszemes autostāvvietu būves, kas kompensētu trūkstošās stāvvietas vairākiem zemesgabaliem. Lielas kapacitātes autonomvietņu būves, savukārt nešķiet iederīgas attiecīgajā kontekstā.

Pazemes autonomvietnes nav vienīgais veids, kā risināt šo jautājumu. Arhitekta Rema Kulhāsa koncepcijā, kas bija Andrejsalas detālplānojuma pamatā, bija skaidri norādīts, ka to var risināt arī ēku virszemes stāvos, ja stāvvietas nepieciešamas, un atsevišķās autonomvietņu ēkās (Andrejsalas detālplānojuma Paskaidrojuma raksts 37. lpp. un 4.4.6. apakšnodaļa), lai teritorija būtu maksimāli brīva no atklātajām autostāvvietām. Tāpat iespējami arī tādi risinājumi kā, – pieļaujot “pagaidu izmantošanas autonomvietnes” neapbūvētos zemesgabalos, ko vēlāk iekļauj ēku apjomos jeb likvidē, kad attīstīts sabiedriskais transports, pakāpeniska stāvvietu nodrošināšana un auto novietošana citos zemesgabalos kvartāla robežās (SN 161 30., 29. punkts un 68.1. apakšpunkts).

Jāņem vērā, ka nav jānodrošina maksimālais auto novietņu skaits, bet ne mazāk par 30 % (skat. SN 38 83.1. apakšpunkts) un ne vairāk par 50 %, kas Andrejsalas detālplānojumā tika ierēķināts pēc tobrīd spēkā esošajiem saistošajiem noteikumiem un noteikts kā konkrēti skaitļi. Savukārt par dzīvokļiem SN 34 2005. gada redakcijā bija prasība obligāti nodrošināt vienu stāvvietu uz katru dzīvokli (SN 161 25.9. apakšpunkts).

Minētie 50 % nav jāērķina no visas zemesgabala platības un ne no visas brīvās teritorijas apmēra, tie ir 50 % no tiem 70 % brīvās teritorijas, ko sedz apstādījumi – ne mazāk kā puse no apstādījumu platības, respektīvi tie ir 35 % no “brīvās teritorijas apmēra”.

Tā var nešķīst, taču bija paredzēts, izstrādājot Andrejsalas detālplānojumu, pieļaut terminēti izvietot auto stāvvietas neapbūvētajos zemesgabalos, jo teritorija netiks apbūvēta vienlaicīgi, vēlāk auto novietņu skaitu samazinot.

- Vai, Andrejsalas detālplānojumu izstrādājot, bija nodoms, nepilnīgi pārņemot teritorijas plānojuma punktus detālplānojumā, atcelt apstādījumu dabīgajā gruntī īpatsvara nosacījumu?

Nē. Secinājums nav pareizs. SN 38 255. punkts ir jaunāks, augstāka līmeņa plānošanas dokumenta formulējums, atšķiras no SN 161 56. punkta, regulē šo pašu jautājumu un nevar “nepilnīgi pārņemt” daļu no 255. punkta. 2009. gadā nevienos saistošajos noteikumos šāda punkta nebija, tas pirmo reizi tika iekļauts SN 34 2009. gada redakcijā, kas tika apstiprināta vēlāk (18.08.2009.) pēc Andrejsalas detālplānojuma apstiprināšanas un pēc tam pārņemta SN 38 2013. gada redakcijā.

- Turpinot par SN 38 255. punktu par 50 % apstādījumu dabīgā gruntī principu – vai šī proporcija attiecināma uz faktisko apstādījumu daudzumu vai normatīvi minimālo apstādījumu daudzumu? Pirmais scenārijs var novest pie tā, ka atsevišķu būvniecības ieceru izstrādātāji samazina faktisko apstādījumu daudzumu līdz minimālajam, lai būtu vieglāk izpildīt noteikto apstādījumu dabīgā gruntī proporciju, jo, palielinot kopējo apstādījumu daudzumu, palielinās arī dabīgajā gruntī izvietojamo apstādījumu daudzums, kas, kā minēts iepriekšējā punktā, bieži nav savietojams ar minimālo autonomvietņu skaitu. Scenārijs, kurā mākslīgi tiek samazināts apstādījumu daudzums, lai izpildītu apbūves rādītājus, viennozīmīgi šķiet nevēlams. Vai pieņemams, ka vismaz 50 % apstādījumu dabīgā gruntī īpatsvars paredzams no normatīvi minimālā noteiktās apstādījumu platības, nevis no faktiskās?

Tā kā SN 38 normatīvi noteiktā “apbūves brīvā platība” ir minimālā, kas jānodrošina un to sauc par apbūves “rādītāju”, taču 255. punkta formulējumā ir lietots “apmērs”, tad jāsecina, ka ir regulēti minimālie % no faktiskās, nevis minimālās brīvās teritorijas. Praksē var izmantot to, ka pazemes būvju atrašanās nav ierobežota zem ceļiem, autostāvvietām un ēkām – zem tām platībām, kuras nav uzskatāmas par brīvo teritoriju un lielākās daļas pašas brīvās teritorijas.

- Brīvās teritorijas rādītājs un apbūves struktūra – kādi ir apbūves struktūras sasniedzamie mērķi no pilsētplānošanas skatupunkta? Ir skaidri secināms, ka Andrejsalas detālplānojuma piedāvātā apbūves kompozīcija (lai arī vispārināma un ne kā konkrēts apbūves piedāvājums) nekorelē ar SN 38 brīvās teritorijas formulu. Būtībā jebkurā līdz šim apskatītajā zemes vienībā galvenais ierobežojošais faktors ir brīvās teritorijas rādītājs, nevis intensitāte. Vērojama liela disproporcija starp noteiktajiem rādītājiem. Ja zemes vienībai, piemēram, noteikta 6 stāvu apbūve ar 550 % intensitāti un 35 % minimālo brīvās teritorijas rādītāju, tad pie racionāla ēkas nospieduma faktiskie sasniedzamie apbūves rādītāji ir 3 stāvu apbūve un 120 % intensitāte. Ja šim pašam būves un zemes vienības piemēram attiecina Ministru kabineta noteikto formulu, tad izpildāma noteiktā 6 stāvu apbūve ar 330 % intensitāti, kas kompozicionāli šķiet daudz atbilstošāka Andrejsalas detālplānojumā ieskicētajiem telpiskajiem principiem. Ja salīdzina Andrejsalas detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus ar SN 38 un ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk – SN 103), tad šķietami secināms, ka Andrejsalas detālplānojuma stāvu skaita un brīvās teritorijas rādītāji ir radniecīgāki SN

103, nevis SN 38, kas savukārt turpina vairot mulsumu par Andrejsalas detālplānojuma zemes vienībām izmantojamo brīvās teritorijas aprēķina formulu.

2009. gadā SN 34 un attiecīgi ar atsauci arī SN 38 noteica, ka Centru apbūvē “7.1.5.10. Paredzot atsevišķu daudzstāvu daudzdzīvokļu namu būvniecību Centru apbūves teritorijā ārpus RVC teritorijas, jāievēro šo saistošo noteikumu 7.4.punkta noteikumi”, respektīvi – Dzīvojamās apbūves teritorijas rādītāji. Tas ticis iekļauts arī SN 161 70. punktā.

SN 38 redakcijā pēc 2013. gada grozījumiem šādas prasības centru apbūvē vairs nav. Tieši tāda iemesla dēļ, ka Rīgas vēsturiskajā centra kontekstā ar tik lielu minimālās brīvās teritorijas rādītāju nevar realizēt vēsturiskās apbūves raksturam atbilstošu apbūvi. Arī dzīvojamās mājas zemesgabals drīkst tikt apbūvēts intensīvāk. SN 161 70. punkts nav pretrunā ar SN 38, jo nepazemina minimālo brīvās teritorijas rādītāju, taču 2009. gadā tā bija obligāta prasība, kas atbilda pārējā Rīgas teritorijā SN 34 noteiktajam, taču vēlāk apzināti no SN 38 izslēgta.

Papildus norādāms, ka Andrejsalas detālplānojuma apstiprināšanas laikā Ministru kabinets nenoteica šāda veida rādītājus. Tie un “brīvā zaļā teritorija”, ko aprēķina pēc cita principa un formulas, tika noteikta vēlāk, kad 22.05.2013. stājās spēkā MK 240. Pirms MK 240 spēkā stāšanās apstiprinātajos teritorijas plānojumos brīvās teritorijas rādītāji izmantojami pēc tās formulas, kāda bija to apstiprināšanas brīdī.

Tāpat šobrīd līdz jaunā Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma izstrādei nav nozīmes salīdzināt SN 161 ar spēkā esošā teritorijas plānojumu SN 103. Turklāt tajos ir cits minimālās brīvās zaļās teritorijas aprēķina princips (% no zemesgabala platības saskaņā ar MK 240).

- Andrejsalas detālplānojums nosaka, ka dzīvojamās funkcijas īpatsvars centru apbūves teritorijā ir no 30 % līdz 70 %. Atsevišķās zonās dominējošā funkcija paredzama dzīvojamā funkcija, savukārt publisko funkciju paredzams vienmērīgi izkliedēt kvartāla teritorijā ēku pirmajos stāvos (kafejnīcas, atpūtas iestādes, sporta zāles, biroji, īslaicīga apmešanās), kas no plānošanas viedokļa šīs funkcijas padara vienmērīgākās un sasniedzamākas. Tomēr, ņemot vērā, ka galvenais lietošanas veids šāda tipa ēkām saglabājas dzīvojamā ēka, saskaņā ar Andrejsalas detālplānojuma nosacījumiem uz zemes vienību attiecināms 35 % brīvās teritorijas rādītājs, pat ja, piemēram, publiskā funkcija ir 45 % no ēkas platības.

SN 161 69.punkts ir ticis iekļauts tāpēc, ka analogs punkts tolaik bija attiecināts uz Centru apbūves teritoriju SN 34 un attiecīgi arī SN 38 2006. gada redakcijā. Andrejsalā bija paredzēts, ka atsevišķās C apakšzonās un atsevišķos zemesgabalos varēs būt mazāk par 30 % vai vairāk par 70 % dzīvojamās funkcijas, nekā vispārīgi noteikts (piemēram, C4 – konkrēti > 50 %). Tāpēc SN 161 69. punktā iekļauta atruna, ka tā var plānot, “ja tiek ievērotas prasības par dzīvojamās apbūves īpatsvaru centru apbūves teritorijās kopumā”. Ir mainījušies augstāk stāvošos normatīvajos aktos noteiktie principi, kā nosaka to, kad ēka ir atzīstama par dzīvojamo māju. Bez tam ir konstatēts, ka praksē nav iespējams kontrolēt prasību izpildi par konkrētas (dzīvojamās) funkcijas īpatsvaru kopumā kaut kādā plašākā teritorijā nekā konkrēts zemesgabals, ja tā netiek projektēta vienā laikā/projektā. Šāda prasība praktiski būtu realizējama tikai tad, ja visu attiecīgo zonu apbūve tiktu projektēta vienlaikus vai konkrēts funkciju īpatsvars un sadalījums teritorijā tiktu detalizēti noteikts jaunā detālplānojumā.

- No plānošanas viedokļa šķistu racionāli uz šādiem gadījumiem attiecināt SN 38 256. punktu, kas paredz noteikt teritorijas rādītājus atbilstoši katras funkcijas īpatsvaram, tomēr SN 38 neatļauj šādu principu attiecināt uz centru apbūves teritorijām.

Attiecībā uz Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā iedibināto (jauno) principu par centru apbūves teritoriju intensīvāku izmantošanu un attiecīgi SN 38 redakciju pēc 2013. gada grozījumiem skaidrojums ir šāds: SN 38 256. punktu nevar attiecināt uz Centru apbūves teritorijām tieši pretēja iemesla dēļ, lai jauktas izmantošanas ēkai, uz kuru pēc citiem normatīvajiem aktiem ir jāattiecina daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves statuss (> 50 % dzīvojamā funkcija) nevajadzētu piemērot dzīvojamās apbūves funkcionālajai zonai noteiktos brīvās teritorijas rādītājus. Citām zonām, piemēram, Jauktas apbūves zonā, tas ir attiecināms, bet centru apbūvē visām funkcijām jāpielieto vienādi rādītāji (izņēmums no agrākajām saistošo noteikumu redakcijām vēl ir palicis izglītības iestādes rādītāji).