



AB DAMBIS. ATBILSTOŠAS JAUDAS INŽENIERTĪKLU ESAMĪBA.



AB DAMBIS. ZEMES GABALA PLATĪBAS PIEMĒROTĪBA

From: Silis [mailto:silis@szk.lv]

Sent: Wednesday, March 27, 2019 3:57 PM

To: Sergejs Ņikiforovs

Subject: Re: AB dambis

1. Samazinātajam variantam -

Virszeme – 13'000 m²; 77'200 m³

Pazeme – 6'200 m², 18'700 m³

2. iepriekšējam variantam -

Virszeme – 22'000 m²; 120'000 m³

Pazeme – 10'000 m², 30'500 m³

Si

AB DAMBIS. DETĀLPLĀNOJUMS.

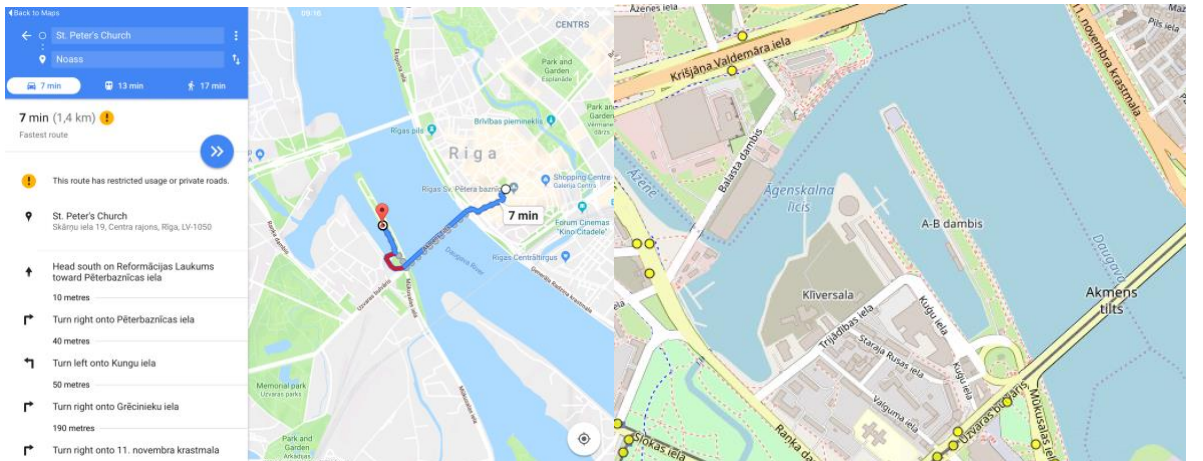
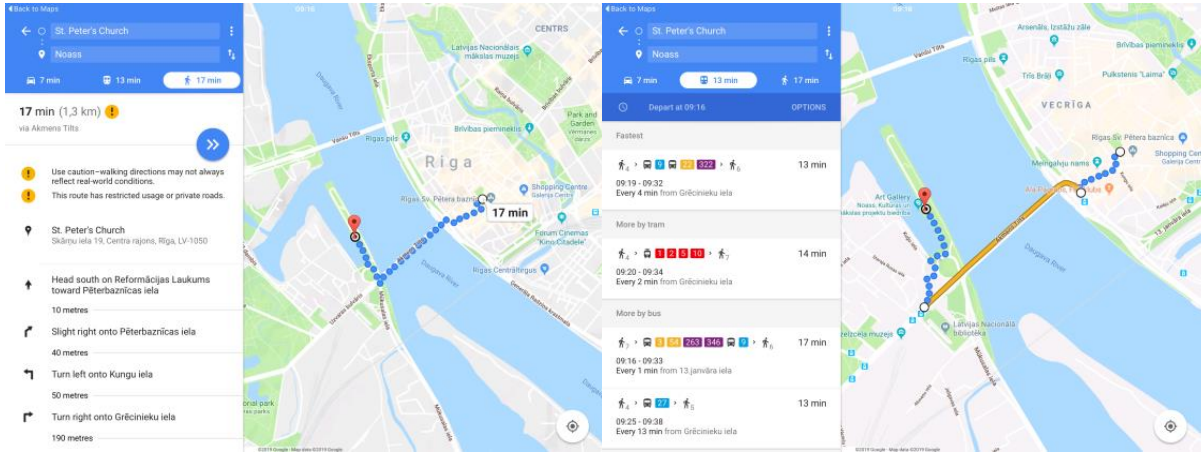


Apstiprināt Latvijas Nacionālās bibliotēkas un Akustiskās koncertzāles teritorijas un tām piegulošo teritoriju detālplānojuma redakciju par galīgo redakciju un izdot tā grafiskās daļas kartes un shēmas - karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", karti "Teritorijas izmantošanas aprobežojumi", karti "Zemes vienību korekcija", karti "Elektroapgāde", karti "Ūdensapgāde", karti "Sadzīves kanalizācija", karti "Lietus kanalizācija", shēmu "Ugunsdzēsības apgāde", shēmu "Gāzes apgāde", shēmu "Siltumapgāde", shēmu "Telekomunikācijas", karti "Sarkano līniju plāns", karti "Transporta organizācija un vertikālais plānojums - 2012.(2013.)gads", karti "Transporta organizācija un vertikālais plānojums - 2018.gads", karti "Transporta organizācija un vertikālais plānojums - 2018.gads. Variants ar tramvaja līnijas iespējamo trasējumu", karti "Šķērsprofili" un Latvijas Nacionālās bibliotēkas un Akustiskās koncertzāles teritorijas un tām piegulošo teritoriju izmantošanas un apbūves noteikumus kā Rīgas domes 21.07.2008. saistošos noteikumus Nr.133 "Latvijas Nacionālās bibliotēkas un Akustiskās koncertzāles teritorijas un tām piegulošo teritoriju izmantošanas un apbūves noteikumi".

AB DAMBIS. LOKĀLPLĀNOJUMS.

NAV

AB DAMBIS. ATTĀLUMS NO RĪGAS CENTRA LĪDZ OBJEKTAM UN SASNIEDZAMĪBAS KVALITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PĀRKLĀJUMS, AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS.



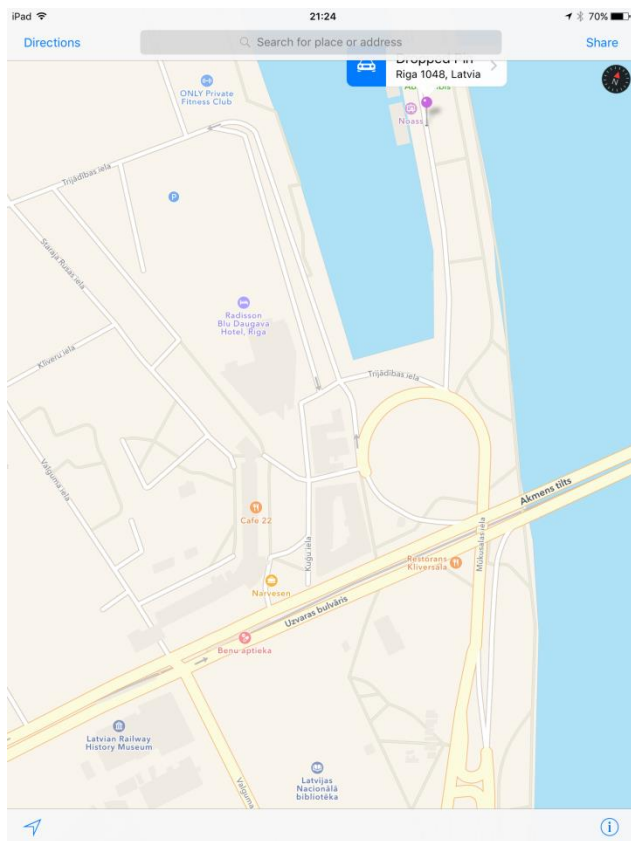
AB DAMBIS. IETEKME TERITORIJAS REVITALIZĀCIJĀ.

LIELA.

AB DAMBIS. IETEKME PUBLISKĀS ĀRTELPAS ATTĪSTĪBĀ.

LIELA.

AB DAMBIS. APKĀRTNES DAUDZFUNKCIONALITĀTĒ.



DAUDZFUNKCIONĀLA APKĀRTNE:

- viesnīcas
- bibliotēka
- Vecrīgas tuvums
- Dzelzceļa muzejs

AB DAMBIS. ARHITEKTONISKĀS IZPAUSMES POTENCIĀLS.

IZCILS

AB DAMBIS. NEPIECIEŠAMO DARBĪBU UN NOSAĀJUMU APRAKSTS PAR OBLIGĀTI VEICAMAJIEM PRIEKŠDARBIEM

- nav šķēršļu koncertzāles projektēšanai
- pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic A-B dambja nostiprināšana

AB DAMBIS. TERITORIJU SALĪDZINĀŠANAS KOPSAVILKUMS PAR IEPRIEKŠ MINĒTAJIEM KRITĒRIJIEM.

Apskatītā teritorija atrodas Rīgas centrālajā daļā Daugavas kreisajā krastā. Zemes gabals atrodas tuvu pilsētas centram un ir ērti sasniedzams gan ar kājām, gan ar auto, gan ar sabiedrisko transportu.

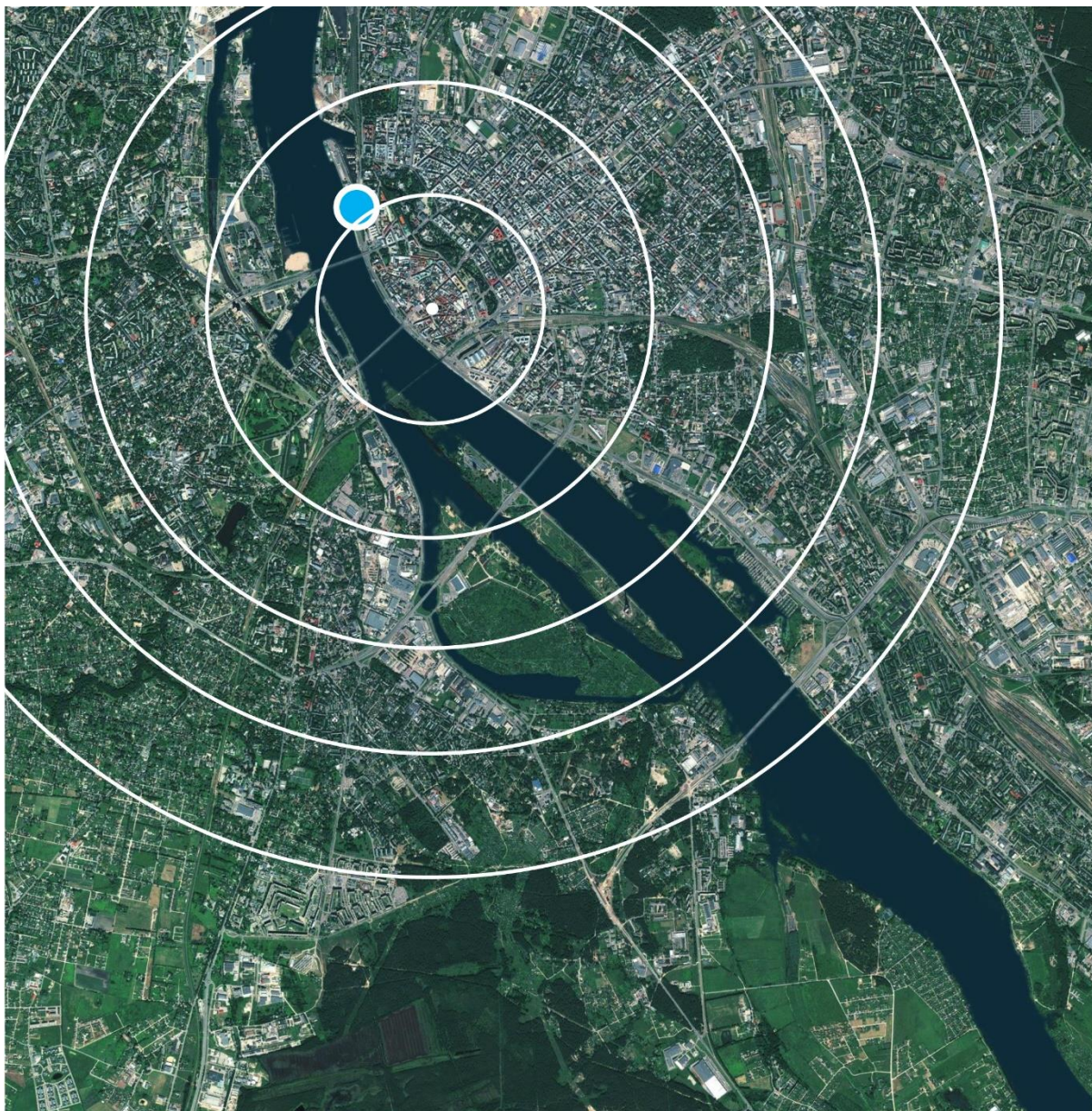
Šai vietai ir izstrādāts detālpārplānojums un atļautais izmantošanas veids ir atbilstošs koncertzāles būvniecībai. Ārējā inženierapgāde ir atrisināta detālpārplānojuma līmenī, pieslēguma vietas atrodas A-B dambja tuvumā.

Lai arī vairums ārējo tīklu pieslēgumu būtu pieejami netālajā Raņķa dambī, jārēķinās ar ievērojamām izmaksām elektroapgādes nodrošināšanai, jo tuvumā nav potenciālu pieslēguma vietu nepieciešamo jaudu nodrošināšanai.

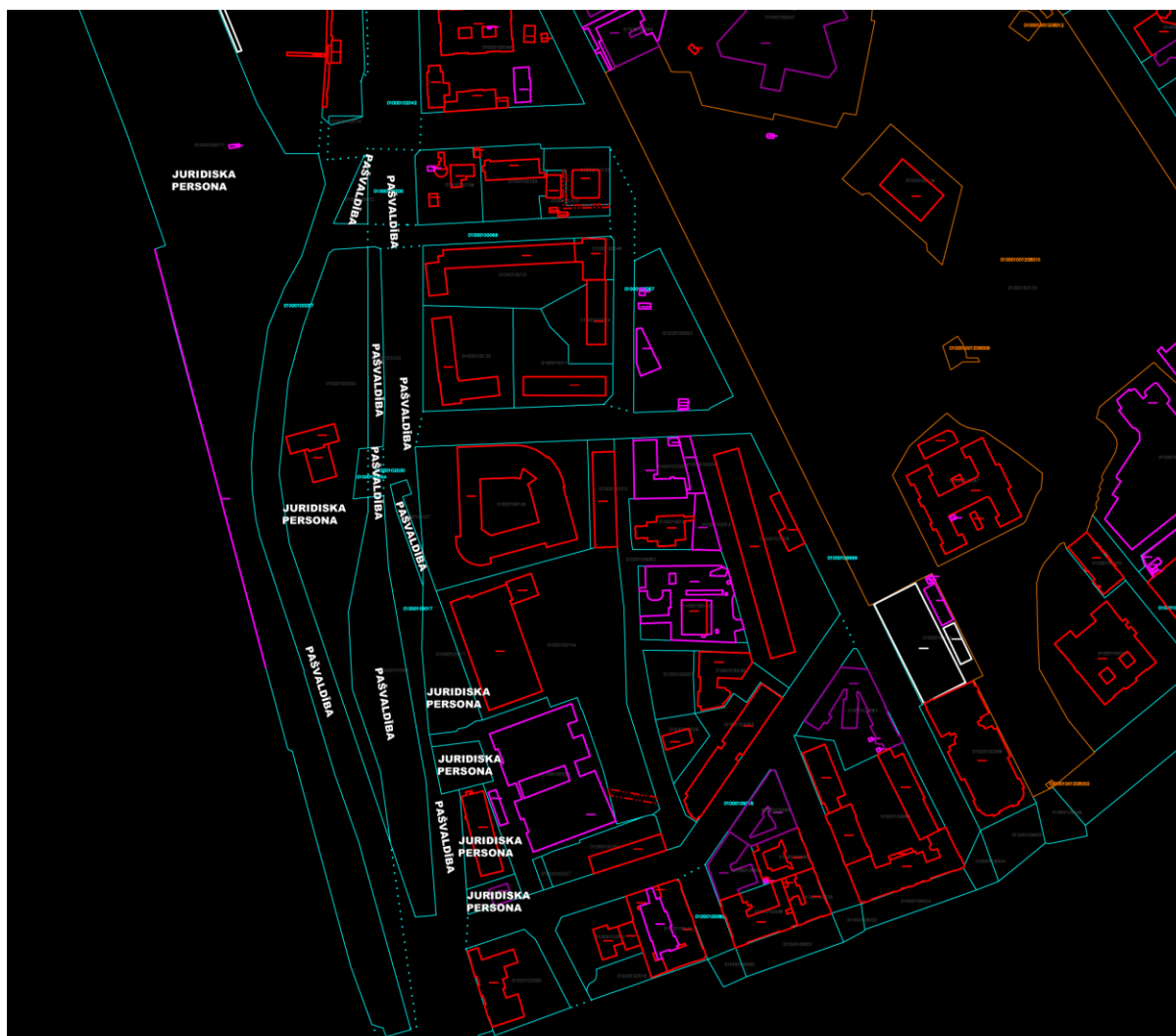
Koncertzāles būvniecībai ir noticis arhitektūras metu konkurss, kurā ir noteikts uzvarētājs. Zemes gabalā izvietotajai apbūvei būtu izcils arhitektoniskās izpausmes potenciāls ar labu piensumu vietas revitalizācijā un publiskās telpas attīstībā.

	ANDREJOSTA	ANDREJSALA	UZVARAS PARKS	ZAĶUSALA	AB DAMBIS
KRITĒRIJI					
Zemes gabala īpašuma struktūra	P PR	PR V	V	V P PR	P
Valsts (V) / Pašvaldības - (P) / Privāts - (PR) / Jaukts - (J)					
Zemes gabala apgrūtinājumi	L	L	M	M	V
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Zemes gabala piemērotība	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Atbilstošas jaudas inženiertīklu esamība	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Detālpārplānojuma esamība	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Lokālpārplānojuma esamība	(-)	(-)	(-)	(+)	(-)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Sasniedzamības kvalitāte, sabiedriskā transporta infrastruktūra	L	V	L	S	L
Labā - (L) / Vidēja - (V) / Slikta - (S)					
Ietekme teritorijas revitalizācijā	V	L	M	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Ietekme publiskās ārtelpas attīstībā	V	L	V	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Apkārtnes daudzfunkcionalitāte	L	M	L	M	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Arhitektoniskās izpausmes potenciāls	V	L	L	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Nepieciešamie priekšdarbi projektēšanai	L	L	V	V	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					

ANDREJOSTA. teritorija Andrejostā, iekļaujot Eksporta ielu (starp Vanšu tiltu un Rīgas pasażieru ostas terminālu)



ANDREJOSTA, ZEMES GABALA ĪPAŠUMA STRUKTŪRA.



Jauna zemes gabala izveidošanai (ar zemes ierīcības projekta palīdzību) Koncertzāles realizācijas projekta vajadzībām nepieciešams zemgabalu daļas no šādiem īpašumiem (atbilstoši numuriem kartē)

1. Zemesgabals (kad. apz. 0100 010 0077; Eksporta iela 3a)- privāts.

Īpašnieks juridiska persona (SIA Rīgas pasažieru termināls)

2. Zemesgabals (kad. apz. 0100 010 0057; bez adreses)-

Rīgas pilsētas pašvaldība (tiesiskais valdījums)

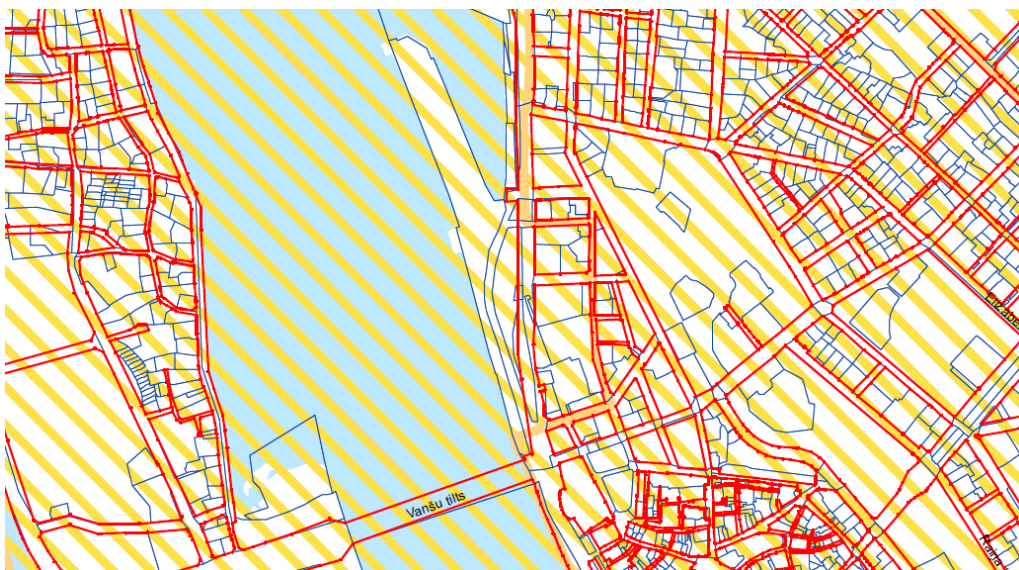
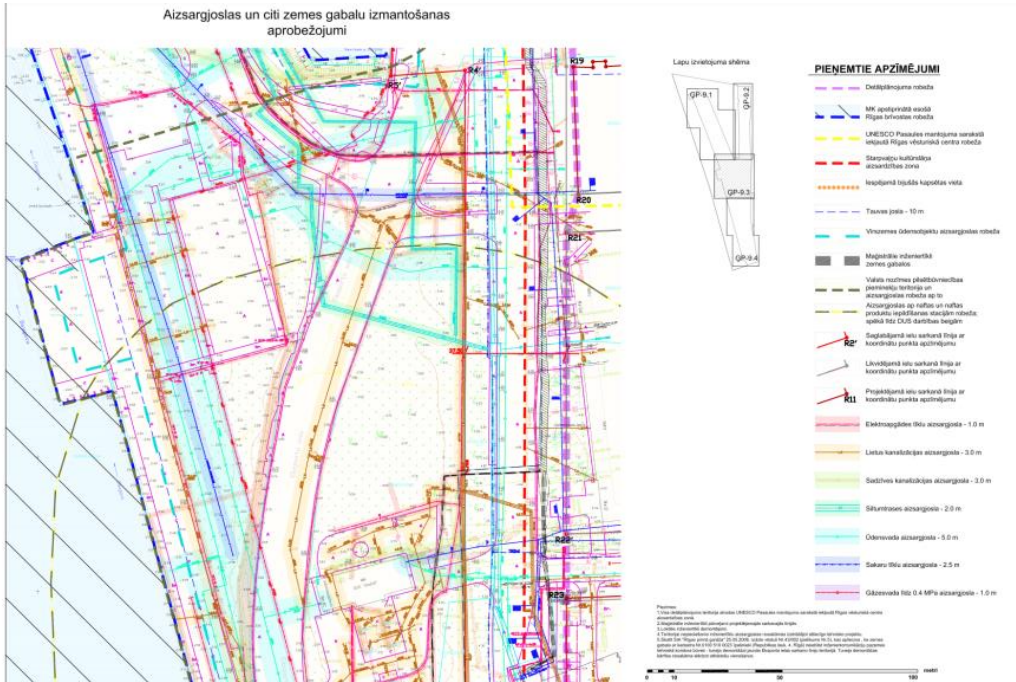
3. Zemesgabals (kad. apz. 0100 010 2032; Eksporta iela 1c) – privāts.

Īpašnieks juridiska persona (SIA Rīgas pasažieru termināls)

4. Zemesgabals (kad. apz. 0100 010 0054; bez adreses)-privāts.

Īpašnieks juridiska persona (SIA Rīgas pasažieru termināls)

ANDREJOSTA.. ZĒMES GABALA APGRŪTINĀJUMI.



Piedāvātā risinājuma būtiskākie praktiskie apgrūtinājumi”

Jāpārvieta Eksporta iela – jāaktualizē Eksporta ielas pārcelšanas būvprojekts, kas realizējams vienlaicīgi ar Koncertzāles būvdarbu veikšanu, šos darbus apvienojot vienā projektā.

Papildus:

1. Jāveic zemju konsolidācija un zemes ierīcība, izveidojot optimālas konfigurācijas zemesgabalu-veiktu jaunais īpašnieks
2. Teritorija ir jāatbrīvo no nomnieka (Circle K degvielas uzpildes stacija) būvēm- veic pašreizējais zemes īpašnieks
3. Jāorganizē jauns atklāts (starptautisks) arhitektūras konkurss
4. Teritorija atrodas UNESCO Pasaules mantojuma objekta Rīgas vēsturiskais centrs aizsardzības zonā un valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs”teritorijā.
5. Cita veida apgrūtinājumi ir tikai atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas.

ANDREJOSTA.. ZEMES GABALA PLATĪBAS PIEMĒROTĪBA 3,7 ha (t.sk. ūdens)

From: Silis [mailto:silis@szk.lv]

Sent: Wednesday, March 27, 2019 3:57 PM

To: Sergejs Nikiforovs

Subject: Re: AB dambis

1. Samazinātajam variantam -

Virszeme – 13'000 m²; 77'200 m³

Pazeme – 6'200 m², 18'700 m³

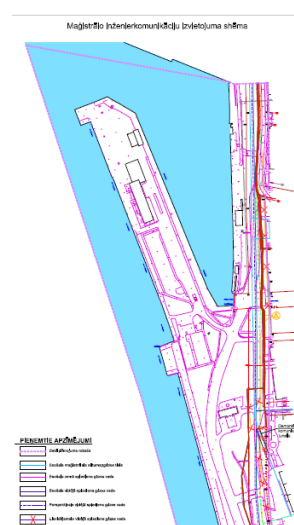
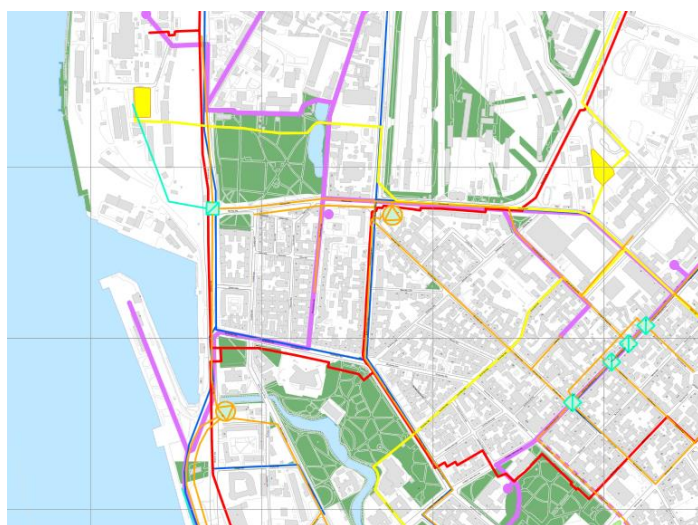
2. iepriekšējam variantam -

Virszeme – 22'000 m²; 120'000 m³

Pazeme – 10'000 m², 30'500 m³

Si

ANDREJOSTA.. ATBILSTOŠAS JAUDAS INŽENIERTĪKLU ESAMĪBA.

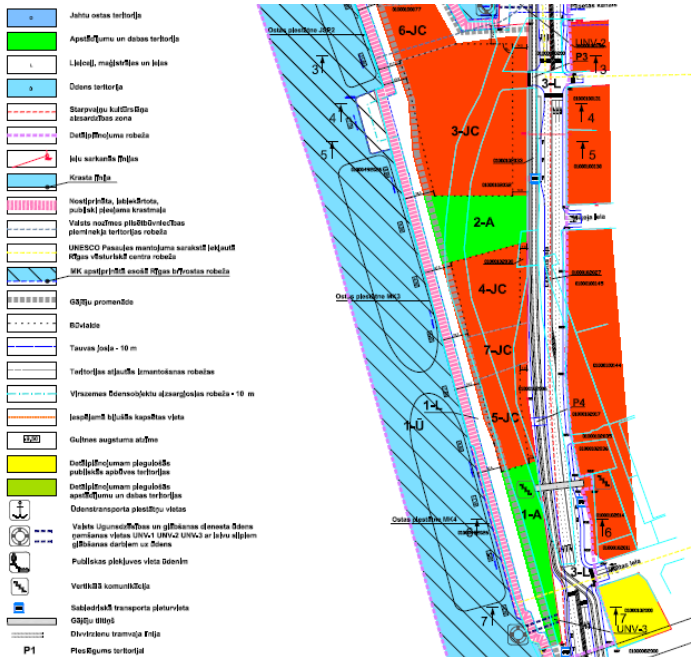


8. Ja iespējams, lūdzam sniegt informāciju, vai konkrētajai teritorijai ir pieejami koncertzāles izbūvei nepieciešamie inženiertīkli. Ja nav, cik liels attālums.

Ir nodrošināti: ciešā saistībā ar jaunizveidājamo zemesgabalu Koncertzāles projekta realizācijai, visu pazemes inženierkomunikāciju izbūve tiks plānota atbilstoši teritorijas detālplānojuma risinājumiem Eksporta ielas pārcelšanas projekta ietvaros.

ANDREJOSTA. DETĀLPLĀNOJUMS.

Apstiprināt Andrejostai piegulošās teritorijas detālplānojuma redakciju par galīgo redakciju un izdot tā grafiskās daļas plānus un shēmas - plānu "Teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana", shēmu "Satiksmes infrastruktūras izvietojuma shēma", shēmu "Eksporta ielas satiksmes organizēšanas shēma", plānu "Aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi", shēmu "Maģistrālo inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" un Andrejostai piegulošās teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus kā Rīgas domes 18.12.2007. saistošos noteikumus Nr.106 "Andrejostai piegulošās teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".



3-JC teritorija

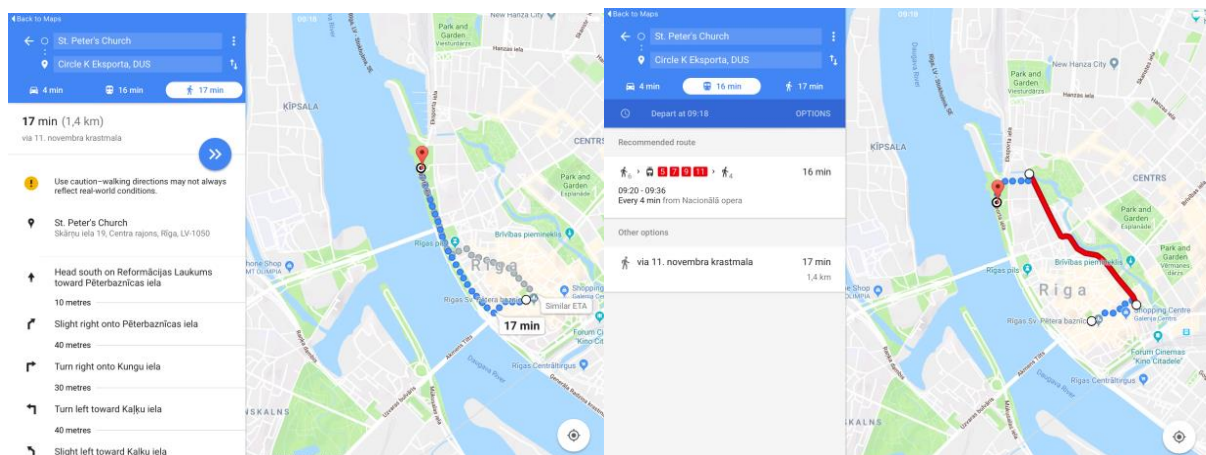
Nolūki, kādos atļauts izmantot 3-JC teritoriju:

- ostas pasažieru terminālis;
- pārvaldes iestāde;
- kultūras iestāde;
- zinātnes iestāde;
- sporta būve;
- darījumu iestāde;
- tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

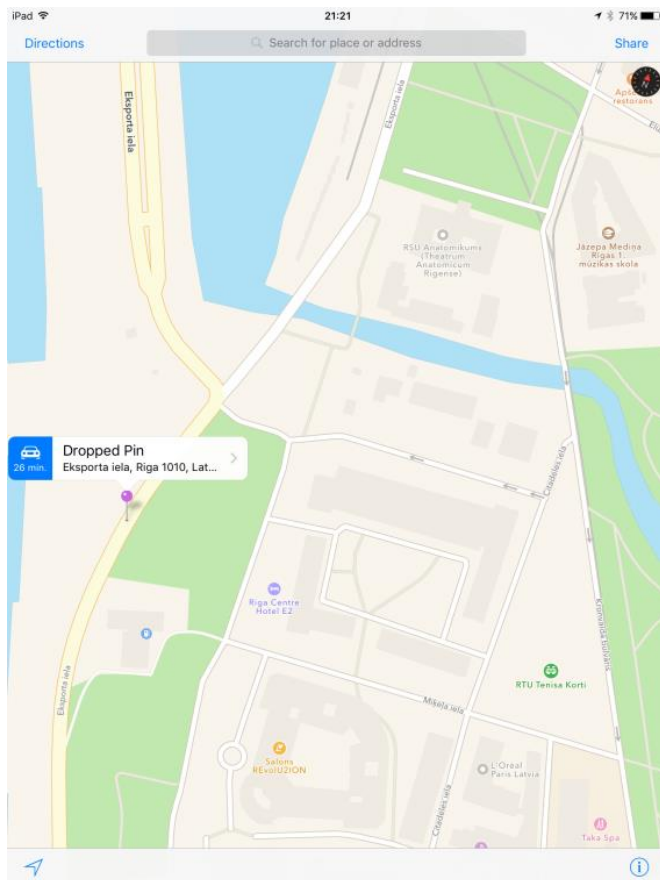
ANDREJOSTA. LOKĀLPLĀNOJUMS.

LOKĀLPLĀNOJUMS NAV NEPIECIEŠAMS.

ANDREJOSTA. ATTĀLUMS NO RĪGAS CENTRA LĪDZ OBJEKTAM UN SASNIEDZAMĪBAS KVALITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PĀRKLĀJUMS, AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS.



ANDREJOSTA. APKĀRTNES DAUDZFUNKCIONALITĀTE.



DAUDZFUNKCIONĀLA APKĀRTNE:

- jahtu osta
- prāmju termināls
- Vecrīgas tuvums
- Rīgas pils
- Nacionālais teātris

ANDREJOSTA. ARHITEKTONISKĀS IZPAUSMES POTENCIĀLS.

LABS.

ANDREJOSTA. NEPIECIEŠAMO DARBĪBU UN NOSACĪJUMU APRAKSTS PAR OBLIGĀTI VEICAMAJIEM PRIEKŠDARBIEM

- Eksporta ielas pārcelšanas būvprojekta izstrāde un realizācija
- zemes gabalu maiņa / dāvinājums LV
- zemes gabalu apvienošana
- muitas zonas likvidēšana starp potenciālo apbūves gabalu un Daugavu, lai nodrošinātu piekļuvi ūdenim, kas saistīts ar prāmju termināla pārcelšanu
- koncertzāles metu konkursa organizēšana

ANDREJOSTA. TERITORIJU SALĪDZINĀŠANAS KOPSAVILKUMS PAR IEPRIEKŠ MINĒTAJIEM KRITĒRIJIEM.

Apskatītā teritorija atrodas Rīgas centrālajā daļā Daugavas labajā krastā. Zemes gabals atrodas tuvu pilsētas centram un ir ērti sasniedzams gan ar kājām, gan ar auto, gan ar sabiedrisko transportu.

Teritorijai ir spēkā esošs detālplānojums un atļautais izmantošanas veids ir atbilstošs koncertzāles būvniecībai. Atbilstoši detālplānojumam teritoriju šķērso iela, kas nodrošina piekļuvi pietātnēm Daugavmalā.

Tomēr apbūvei piedāvātajiem zemes gabaliem ir nepieciešams veikt zemes gabalu atsavināšanu / dāvināšanu un sadalīšanu / apvienošanu, pirms tam veicot Eksporta ielas pārceļšanu, izstrādājot būvprojektu attiecīgajam ielas posmam. Būvprojekta izstrādei nepieciešamais laiks, t.sk. projektēšanas iepirkuma organizēšanai – aptuveni 3 gadi, būvniecības ilgums – 2 sezonas, prognozētās būvzmaksas – aptuveni € 10 mio.

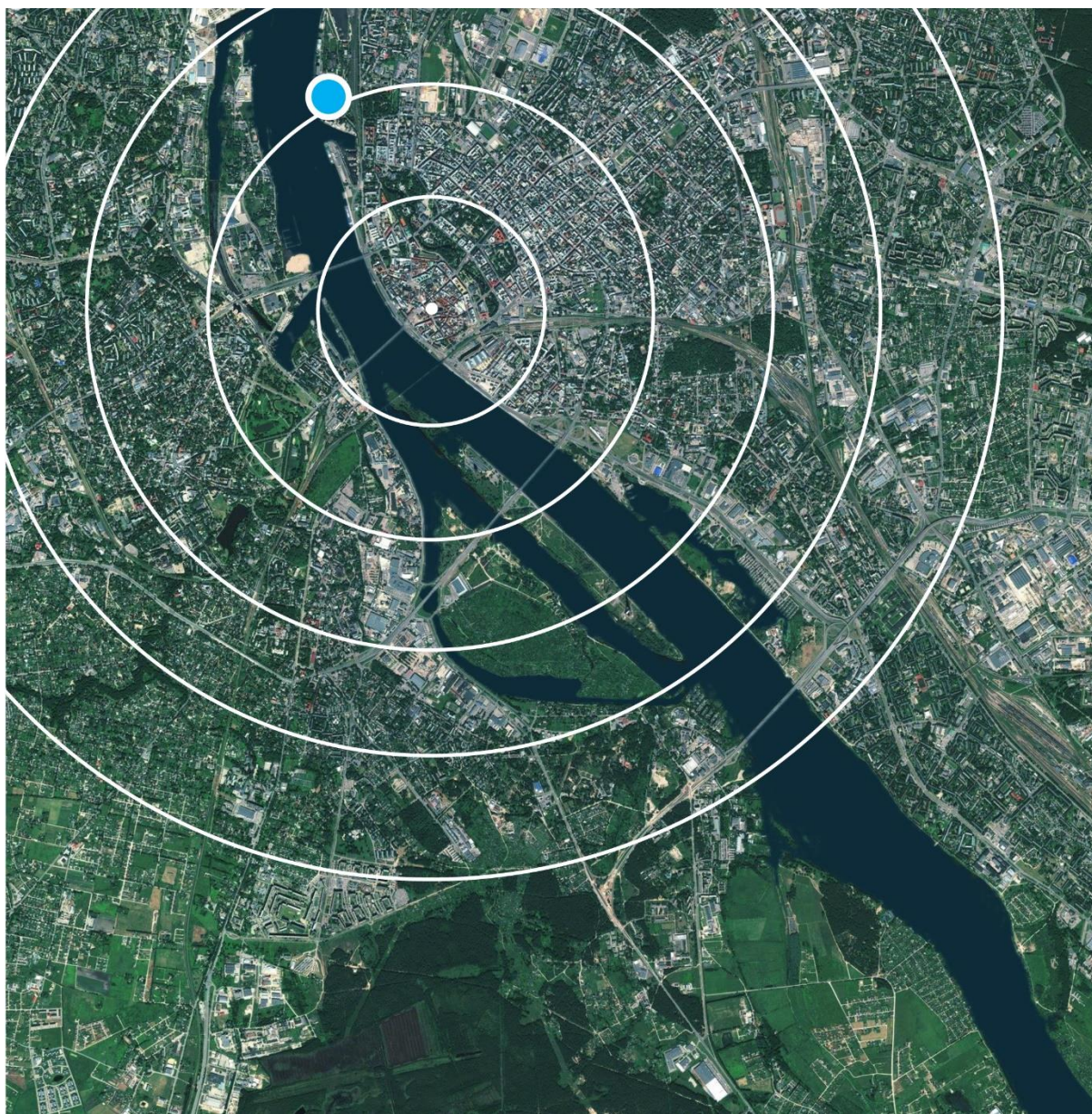
Apbūvei piedāvātā teritorija atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa "Rīgas vēsturiskais centrs" (Nr,7442) teritorijā un, kā jau minēts, šobrīd to šķērso ļoti dzīvā Eksporta iela. Pirms būvdarbu uzsākšanas no apbūvei paredzētās teritorijas jāiznes tajā esošie inženiertīkli un degvielas uzpildes stacija. Daugavmalā esošo prāmju pietātņu muitas zona šobrīd fiziski atdala zemes gabalu no ūdens.

Zemes gabala lielums varētu būt piemērots koncertzāles būvniecībai, tomēr apbūvei atvēlētā platība precizējama pēc zemes gabalu šķērsojošās ielas trases korekcijas. Arī nepieciešamais inženiertehniskais nodrošinājums būs pieejams vienīgi pēc pārnestā Eksporta ielas posma izbūves.

Koncertzāles būvniecībai organizējams arhitektūras metu konkurss. Zemes gabalā izvietotajai apbūvei būtu labs arhitektoniskās izpausmes potenciāls ar labu pienesumu vietas revitalizācijā un publiskās telpas attīstībā.

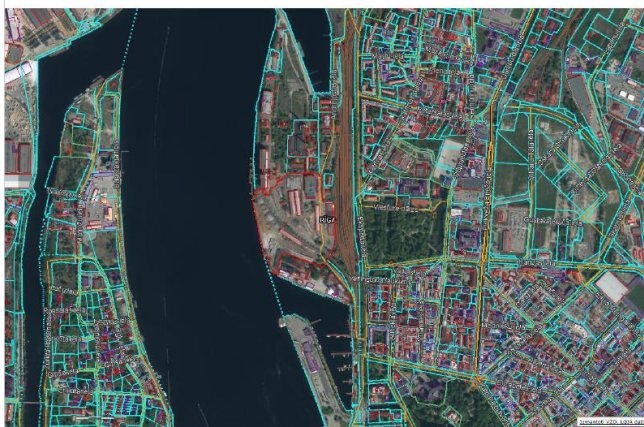
	ANDREJOSTA	ANDREJSALA	UZVARAS PARKS	ZAĶUSALA	AB DAMBIS
KRITĒRIJI					
Zemes gabala īpašuma struktūra	P PR	PR V	V	V P PR	P
Valsts (V) / Pašvaldības - (P) / Privāts - (PR) / Jaukts - (J)					
Zemes gabala aprūtinājumi	L	L	M	M	V
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Zemes gabala piemērotība	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Atbilstošas jaudas inženiertīklu esamība	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Detālplānojuma esamība	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Lokālplānojuma esamība	(-)	(-)	(-)	(+)	(-)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Sasniedzamības kvalitāte, sabiedriskā transporta infrastruktūra	L	V	L	S	L
Labā - (L) / Vidēja - (V) / Sliktā - (S)					
Ietekme teritorijas revitalizācijā	V	L	M	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Ietekme publiskās ārtelpas attīstībā	V	L	V	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Apkārtnes daudzfunkcionalitāte	L	M	L	M	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Arhitektoniskās izpausmes potenciāls	V	L	L	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Nepieciešamie priekšdarbi projektēšanai	L	L	V	V	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					

ANDREJSALA. Teritorija Andrejostā, Andrejostas iela 17



ANDREJSALA, ZEMES GABALA ĪPAŠUMA STRUKTŪRA.

VNĪ ģpašums Andrejostas iela 17



VNĪ ģpašums Andrejostas iela 17



Nekustamais ģpašums (kadastra Nr.0100 011 2059) Andrejostas ielā 17, Rīgā, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 011 2059) 9,3175 ha platībā (turpmāk - zemesgabals). ģpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000250112 ir nostiprinātas valstij Finanšu ministrijas personā. Zemes vienības lietošanas mērķi – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve – 0,5215 ha; komercdarbības objektu apbūve – 0,0938 ha; noliktavu apbūve- 8,0267 ha; zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā –6755 ha.

Saskaņā ar 2017.gada 16.janvāra zemes gabala Andrejostas ielā 17, Rīgā, nomas līgumu Nr.3/2-2-17-39/110 (ar grozījumiem) zemesgabals 9,3175 ha platībā ir iznomāts sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo ģpašumu pakalpojumi" nomniekam piederošās apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai. Nomas līguma termiņš līdz 2027.gada 15.janvārim.

Uz zemesgabala atrodas sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo ģpašumu pakalpojumi" piederošs būvju ģpašums (13 būves) un saskaņā ar Nekustamā ģpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem trīs tiesiskajā valdījumā esošas inženierbūves – žogi.

Ar zemesgabalu saistīta gar zemesgabala krasta līniju esoša būve - piestātne (būves kadastra apzīmējums 0100 011 0005 041) (turpmāk - piestātne), kas iekļauta nekustamā ģpašuma (kadastra Nr.0100 511 0031) sastāvā, kuras ģpašnieks ir Rīgas brīvostas pārvalde. Saskaņā ar vienošanos, kas 2017.gada 21.augustā noslēgta starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo ģpašumu pakalpojumi" un Rīgas brīvostas pārvaldi (paraksti apliecināti pie zvērinātas notāres Ilzes Freidenfeldes palīdzes Baibas Lucavas, reģistrēts ar Nr.2018), zemesgabala atsavināšanas gadījumā Rīgas brīvostas pārvaldei tiek garantēta brīva un netraucēta bezatlīdzības piekļuve un, ja piestātne ir vai tiek iznomāta, tad paredzētās garantijas attiecas arī uz piestātnes lietotāju. Zemesgabala atsavināšanas gadījumā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo ģpašumu pakalpojumi", par labu piestātnēi sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo ģpašumu pakalpojumi" nostiprina zemesgrāmatā ceļa servitūtu.

Saskaņā ar informāciju no Nekustamā ģpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas uz zemesgabala atrodas inženierbūve - platsliežu dzelzceļš (būves kadastra apzīmējumu 0100 011 0135 102), kas saskaņā ar likuma "Par nekustamā ģpašuma

ierakstīšanu zemesgrāmatās" 19.pantu zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustams īpašums nav ierakstāms, un kuras tiesiskais valdītājs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mācību centrs Andrejsala".

Lai efektīvāk veiktu valsts nekustamo īpašumu turpmāko izmantošanas iespēju izvērtēšanu, ka arī savlaicīgi plānotu VNĪ resursu attiecībā uz valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu vai pretēji – saglabāšanu valsts īpašumā un pielāgošanu iestāžu vajadzībām, VNĪ ar 2018.gada 7.marta vēstuli lūdza izvērtēt, vai ministrijām un/vai tās padotībā esošām iestādēm un/vai kapitālsabiedrībām nākotnē valsts funkciju nodrošināšanai varētu būt piemēroti Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā esošie nekustamie īpašumi (kopskaitā astoņi īpašumi), t.sk., zemesgabals vai tā daļa Andrejostas ielā 17, Rīgā.

Līdz 2018.gada decembrim no visām aptaujātajām valsts institūcijām tika saņemtas atbildes un neviena institūcija nav pieteikusi nepieciešamību pēc zemesgabala Andrejostas ielā 17, Rīgā.

VNĪ 2018.gada 10.decembrī ar vēstuli Nr.4/3-1/15373 lūdza Rīgas domi sniegt informāciju, kādas darbības būtu jāveic VNĪ, lai dzēstu no apgrūtinājuma plāna zemesgabalā Andrejostas ielā 17, Rīgā, vienu no būtiskajiem zemesgabala apgrūtinājumiem - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 2,2271 ha, kas no zemesgabala kopējās platības 9,3175ha, aizņem 23,90%. Šī ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 2.2271 ha ietver arī saistībā ar 2009.gada 31.marta Andrejsalas detālplānojumu iepriekš noteikto aizsargjoslu gar perspektīvo tuneli – sarkano līniju - 1,4187 ha platībā.

2018.gada 19.decembrī VNĪ tika reģistrēta Rīgas domes atbilde, ka zemesgabalam noteiktais apgrūtinājums ir nepieciešams Daugavas Hanzas šķērsojuma ieceres īstenošanai un līdz ar to Rīgas domes departaments neatbalsta sarkano līniju atcelšanu. VNĪ 2019.gada 15.janvārī ir pieņēmusi lēmumu Nr.VPL-19/3-13 „Par apbūvēta valsts zemesgabala Andrejostas ielā 17, Rīgā, nodošanu atsavināšanai” sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi".

VNĪ valde ar 2019.gada 8.janvāra valdes sēdes protokollēmumu Nr.VPL-19/2 (2.punkts) ir apstiprinājusi VNĪ Mantas novērtēšanas komisijas noteikto zemesgabala nosacīto cenu 7000000 EUR.

VNĪ 2019.gada 16.janvārī nosūtīja sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" vēstuli Nr.4/3-1/462 „Paziņojums par valsts zemesgabala Andrejostas ielā 17, Rīgā, atsavināšanu” (turpmāk - paziņojums), kurā norādīta zemesgabala nosacītā cena (pirkuma maksa) 7000000 EUR.

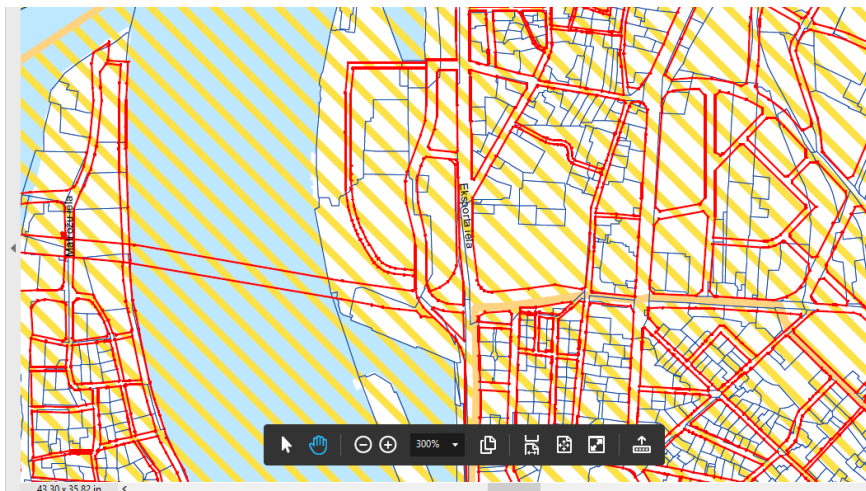
Paziņojuma 5.punktā saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.¹ panta otro daļu VNĪ norādījusi pirkuma tiesību izmantošanas kārtību - lai izmantotu pirmpirkuma tiesības uz zemesgabalu saskaņā ar šo paziņojumu, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" 4 (četrus) mēnešu laikā pēc šī paziņojuma saņemšanas jāiesniedz VNĪ rakstiska atbilde pēc paziņojuma 1. pielikumā pievienotā parauga (oriģināls) un visas pirkuma maksas samaksu apliecināša dokumenta oriģināls vai avansa samaksu apliecināša dokumenta oriģināls.

VNĪ paziņojumu sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" saņēma 2019.gada 21.janvārī, līdz ar to atbilde uz to jāsniedz līdz 2019.gada 21.maijam.

Administratīvā procesa likuma 85.panta "Tiesiska administratīvā akta atcelšana" otrās daļas 4.punkts noteic, ka adresātam labvēlīgu tiesisku administratīvo aktu var atcelt tad, ja ir mainījušies lietas faktiskie vai tiesiskie apstākļi, kuriem pastāvot administratīvā akta izdošanas brīdī iestāde varētu šādu administratīvo aktu neizdot, un administratīvā akta palikšana spēkā skar būtiskas sabiedrības intereses. Savukārt šā panta trešā daļa nosaka, ja administratīvo aktu atceļ saskaņā ar šā panta otrās daļas 4.punktu, attiecīgā publisko tiesību juridiskā persona saskaņā ar šā likuma 8.nodaļu atlīdzina adresātam zaudējumus un personisko kaitējumu, kas tam radies sakarā ar administratīvā akta atcelšanu.

Ņemot vērā iepriekš sniegto informāciju, gadījumā, ja tiks saņemta Kultūras ministrijas atbilde par zemesgabalu Matrožu ielā 7A, Rīgā, un Matrožu ielā b/n, Rīgā, vai Andrejostas ielā 17, Rīgā, nepieciešamību publiskas funkcijas vajadzībām, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā būs risināms jautājums par uz zemesgabaliem esošo būvju atsavināšanu valsts vajadzībām atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma normām.

ANDREJSALA, ZEMES GABALA APGRŪTINĀJUMI.



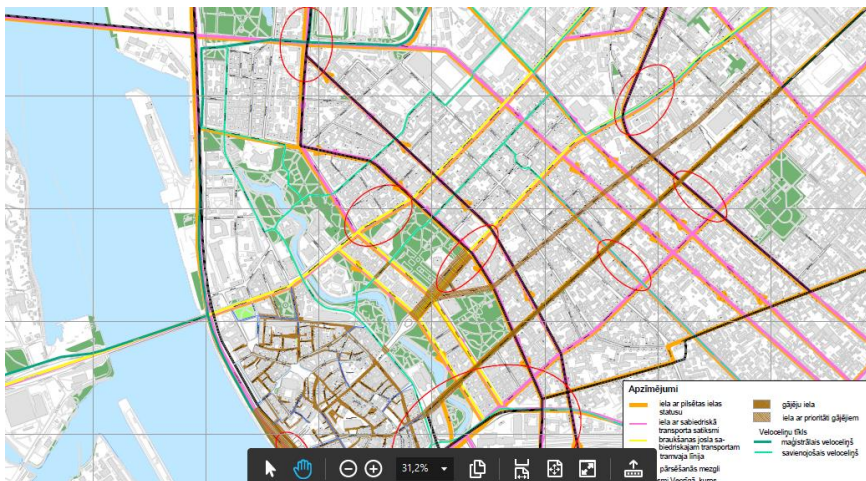
Daugavas aizsargjosla: pussalas daļā – 20 m, citur – 10 m;

Eksporta ielas un Andrejostas ielas projektētās sarkanās līnijas un Hanzas šķērsojuma sarkanās līnijas ir saskaņā ar 15.pielikumu „Sarkano līniju plāns”, 10.pielikumu „Šķērsojumi. Principiāls risinājums. 3.lapa”, 12.pielikumu „Šķērsojumi. Principiāls risinājums. 1.lapa” un 13.pielikumu „Šķērsojumi. Principiāls risinājums. 2.lapa”;

Hanzas šķērsojuma aizsargjosla – 50 m;

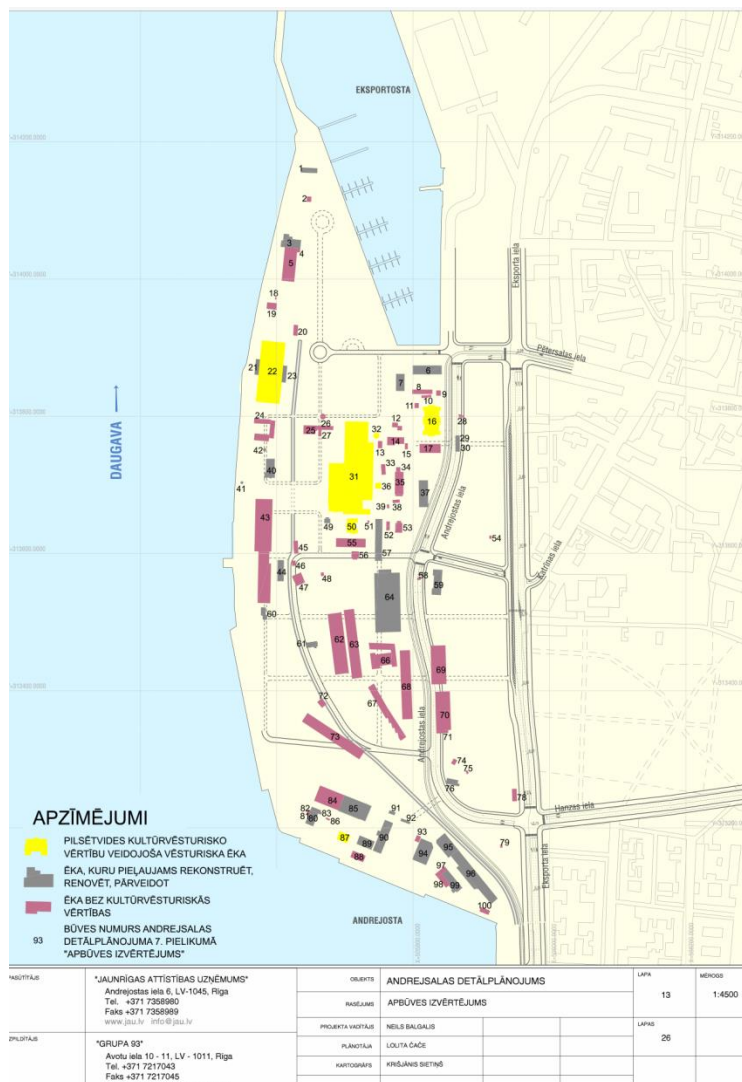
Plānotā inženierkomunikāciju koridora teritorija saskaņā ar 11.pielikumu „Teritorijas izmantošanas aprobežojumi” – 16 m.

Atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kuras atrodas ārpus inženierkomunikāciju koridora robežām, nosaka zemes ierīcības projektā atbilstoši inženierkomunikāciju faktiskajam izvietojumam teritorijā.



Andrejsalas teritorijas dienvidu daļai (plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktās teritorijas C5, C6, C10 un C11) noteikt apbūves moratoriju līdz tehniski ekonomiskā izvērtējuma izstrādei Daugavas Hanzas šķērsojuma variantam (tilts vai tunelis).

Uz zemesgabala atrodas sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" piederošs būvju īpašums (13 būves) un saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem trīs tiesiskajā valdījumā esošas inženierbūves – žogi.



Ar zemesgabalu saistīta gar zemesgabala krasta līniju esoša būve - piestātne (būves kadastra apzīmējums 0100 011 0005 041) (turpmāk - piestātne), kas iekļauta nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 511 0031) sastāvā, kuras īpašnieks ir Rīgas brīvostas pārvalde. Saskaņā ar vienošanos, kas 2017.gada 21.augustā noslēgta starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" un Rīgas brīvostas pārvaldi (paraksti apliecināti pie zvērinātas notāres Ilzes Freidenfeldes palīdzes Baibas Lucavas, reģistrēts ar Nr.2018), zemesgabala atsavināšanas gadījumā Rīgas brīvostas pārvaldei tiek garantēta brīva un netraucēta bezatlīdzības piekļuve un, ja piestātne ir vai tiek iznomāta, tad paredzētās garantijas attiecas arī uz piestātnes lietotāju. Zemesgabala atsavināšanas gadījumā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi", par labu piestātnei sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IB nekustamo īpašumu pakalpojumi" nostiprina zemesgrāmatā ceļa servitūtu.

Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas uz zemesgabala atrodas inženierbūve - platsliežu dzelzceļš (būves kadastra apzīmējumu 0100 011 0135 102), kas saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 19.pantu zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustams īpašums nav ierakstāms, un kuras tiesiskais valdītājs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mācību centrs Andrejsala".

Lai efektīvāk veiktu valsts nekustamo īpašumu turpmāko izmantošanas iespēju izvērtēšanu, ka arī savlaicīgi plānotu VNĪ resursu attiecībā uz valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu vai pretēji – saglabāšanu valsts īpašumā un pielāgošanu iestāžu vajadzībām, VNĪ ar 2018.gada 7.marta vēstuli lūdza izvērtēt, vai ministrijām un/vai tās padotībā esošām iestādēm un/vai kapitālsabiedrībām nākotnē valsts funkciju nodrošināšanai varētu būt piemēroti Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā esošie nekustamie īpašumi (kopskaitā astoņi īpašumi), t.sk., zemesgabals vai tā daļa Andrejostas ielā 17, Rīgā.

Līdz 2018.gada decembrim no visām aptaujātajām valsts institūcijām tika saņemtas atbildes un neviena institūcija nav pieteikusi nepieciešamību pēc zemesgabala Andrejostas ielā 17, Rīgā.

VNĪ 2018.gada 10.decembrī ar vēstuli Nr.4/3-1/15373 lūdza Rīgas domi sniegt informāciju, kādas darbības būtu jāveic VNĪ, lai dzēstu no apgrūtinājuma plāna zemesgabala Andrejostas ielā 17, Rīgā, vienu no būtiskajiem zemesgabala apgrūtinājumiem - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 2,2271 ha, kas no zemesgabala kopējās platības 9,3175ha, aizņem 23,90%. Šī ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 2.2271 ha ietver arī saistībā ar 2009.gada 31.marta Andrejsalas detālplānojumu iepriekš noteikto aizsargjoslu gar perspektīvo tuneli – sarkano līniju - 1,4187 ha platībā.

2018.gada 19.decembrī VNĪ tika reģistrēta Rīgas domes atbilde, ka zemesgabalam noteiktais apgrūtinājums ir nepieciešams Daugavas Hanzas šķērsojuma ieceres īstenošanai un līdz ar to Rīgas domes departaments neatbalsta sarkano līniju atcelšanu.

ANDREJSALA. ZEMES GABALA PLATĪBAS PIEMĒROTĪBA. 9,3175 ha

From: Silis [<mailto:silis@szk.lv>]

Sent: Wednesday, March 27, 2019 3:57 PM

To: Sergejs Nikiforovs

Subject: Re: AB dambis

1. Samazinātajam variantam -

Virszeme – 13'000 m²; 77'200 m³

Pazeme – 6'200 m², 18'700 m³

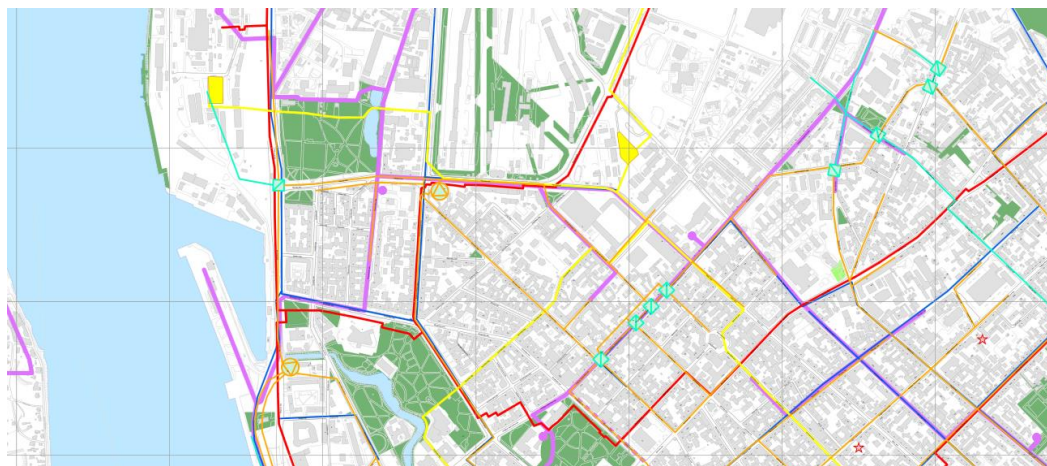
2. iepriekšējam variantam -

Virszeme – 22'000 m²; 120'000 m³

Pazeme – 10'000 m², 30'500 m³

Si

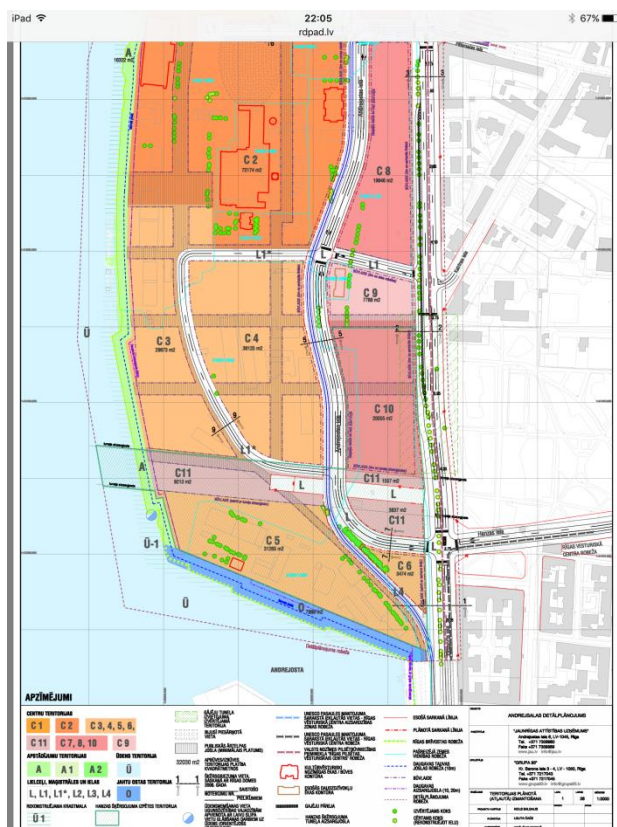
ANDREJSALA. ATBILSTOŠAS JAUDAS INŽENIERTĪKLU ESAMĪBA.



ANDREJSALA. DETĀLPLĀNOJUMS.

Apstiprināt Andrejsalas detālplānojuma redakciju par galīgo redakciju un izdot tā grafiskās daļas plānus/shēmas - plānu "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", shēmu "Transporta organizācija. 2.kārta", shēmu "Kompleksās apbūves teritorijas", shēmu "Elektroapgādes shēma", shēmu "Siltumapgādes shēma", shēmu "Gāzes apgādes shēma", shēmu "Ūdensapgādes shēma", shēmu "Sadzīves kanalizācijas shēma", shēmu "Lietus kanalizācijas shēma", shēmu "Šķērsprofili. Principiāls risinājums. 3.lapa", plānu "Teritorijas izmantošanas aprobežojumi", shēmu "Šķērsprofili. Principiāls risinājums. 1.lapa", shēmu "Šķērsprofili. Principiāls risinājums. 2.lapa", shēmu "Apbūves izvērtējums", plānu "Sarkano līniju plāns", plānu "Būvju augstums", shēmu "Transporta organizācija. 1.kārta" un Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus kā Rīgas domes 31.03.2009. saistošos noteikumus Nr.161 "Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi".

Centru apbūves teritorijās ir 1.pielikumā „Teritorijas plānotā(atļautā) izmantošana” noteiktās teritorijas C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 un C10, kur primārais zemes, būvju vai to daļu izmantošanas veids ir intensīva jaukta apbūve ar daudzveidīgām funkcijām (komerciāla rakstura darījumu iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī tirdzniecības un pakalpojumu objekti), arī dzīvojamā funkcija, izslēdzot ražošanas funkcijas, kā arī teritorija C11, kurai ir īpaši izmantošanas nosacījumi.



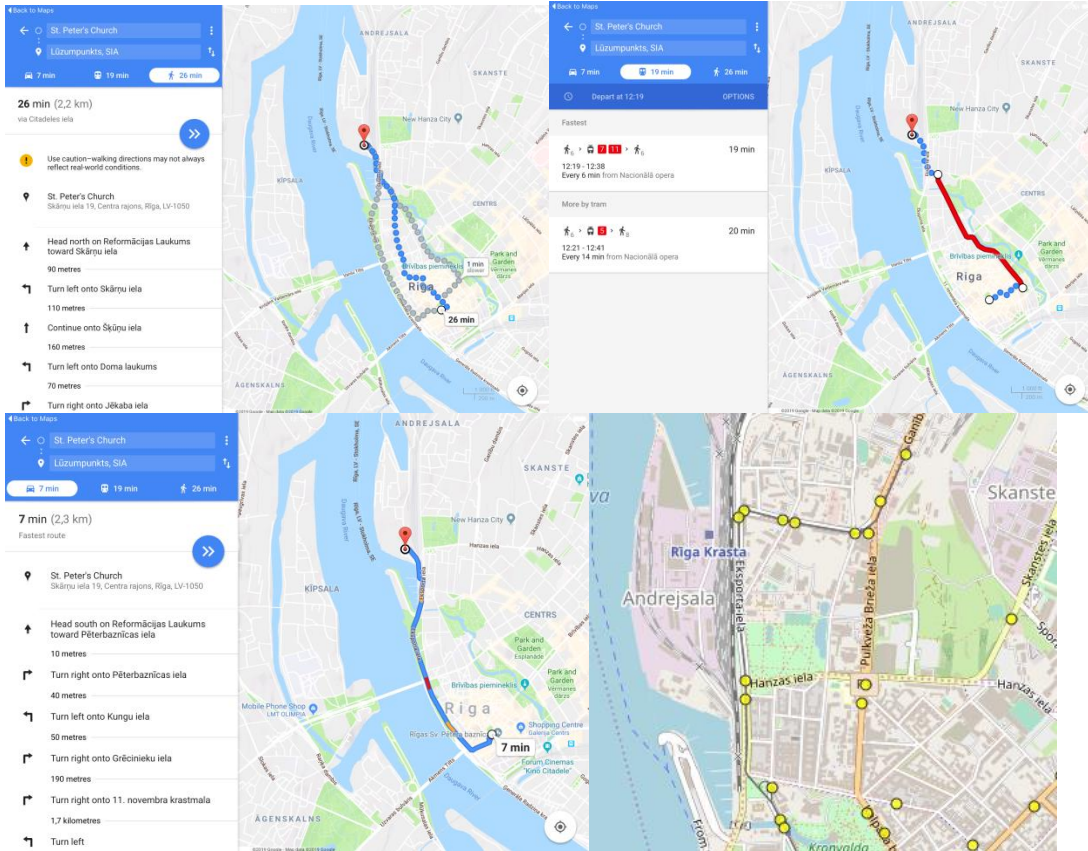
Galvenā izmantošana centru apbūves teritorijās:

- darījumu iestāde;
- tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- viesnīca;
- pārvaldes iestāde;
- kultūras iestāde;
- zinātnes iestāde;
- izglītības iestāde;
- publisks laukums, parks, skvērs;
- individuālais darbs;
- ārstniecības iestāde;
- sociālās aprūpes iestāde;
- autonomvietne saskaņā ar saistošo noteikumu 30.punkta prasībām;
- dzīvojamā ēka;
- dzīvoklis.

ANDREJSALA. LOKĀLPLĀNOJUMS.

NAV.

ANDREJSALA. ATTĀLUMS NO RĪGAS CENTRA LĪDZ OBJEKTAM UN SASNIEDZAMĪBAS KVALITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PĀRKLĀJUMS, AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS.



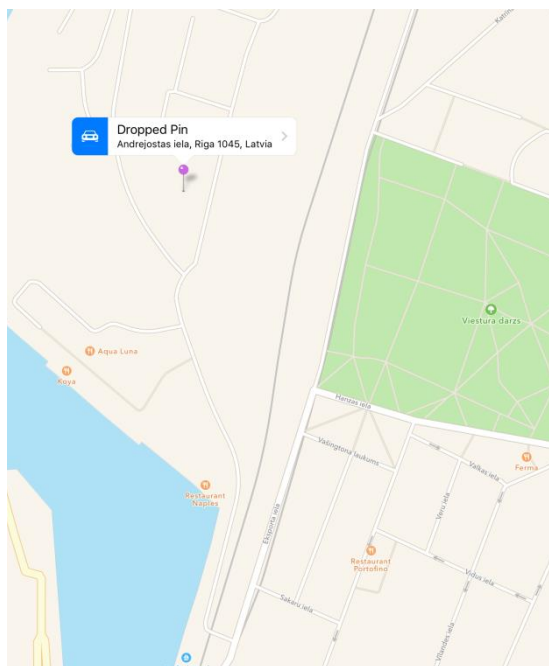
ANDREJSALA. IETEKME TERITORIJAS REVITALIZĀCIJĀ.

LIELA.

ANDREJSALA. IETEKME PUBLISKĀS ĀRTELPAS ATTĪSTĪBĀ.

LIELA.

ANDREJSALA.. APKĀRTNES DAUDZFUNKCIONALITĀTE.



- restorāni
- prāmju terminālis
- Vecrīgas tuvums

ANDREJSALA. ARHITEKTONISKĀS IZPAUSMES POTENCIĀLS.

LABS.

ANDREJSALA. NEPIECIEŠAMO DARBĪBU UN NOSACĪJUMU APRAKSTS PAR OBLIGĀTI VEICAMAJIEM PRIEKŠDARBIEM

- dzelzceļa sliežu pārceļšanas būvprojekta izstrāde un realizācija
- zemes nomas līguma darbības pirmstermiņa pārtraukšana
- ēku un būvju atsavināšana un demontēšana
- Hanzas šķērsojuma realizācijas nosacījumu ietekmes uz zemes gabala apbūvi precizēšana
- koncertzāles metu konkursa organizēšana

ANDREJSALA. TERITORIJU SALĪDZINĀŠANAS KOPSAVILKUMS PAR IEPRIEKŠ MINĒTAJIEM KRITĒRIEM.

Apskatītā teritorija atrodas Rīgas centrālās daļas perifērijā Daugavas labajā krastā. Zemes gabals atrodas samērā tuvu pilsētas centram un ir sasniedzams gan ar kājām, gan ar auto, gan ar sabiedrisko transportu.

Teritorijai ir spēkā esošs detālplānojums un atļautais izmantošanas veids ir atbilstošs koncertzāles būvniecībai. Atbilstoši detālplānojumam teritoriju šķērso Hanzas šķērsojuma potenciālā trase.

Apbūvei piedāvātajam zemes gabalam ir nepieciešams veikt pirmstermiņa nomas līguma izbeigšanu un atbrīvošanu no nomnieka īpašumā esošajām ēkām un būvēm.

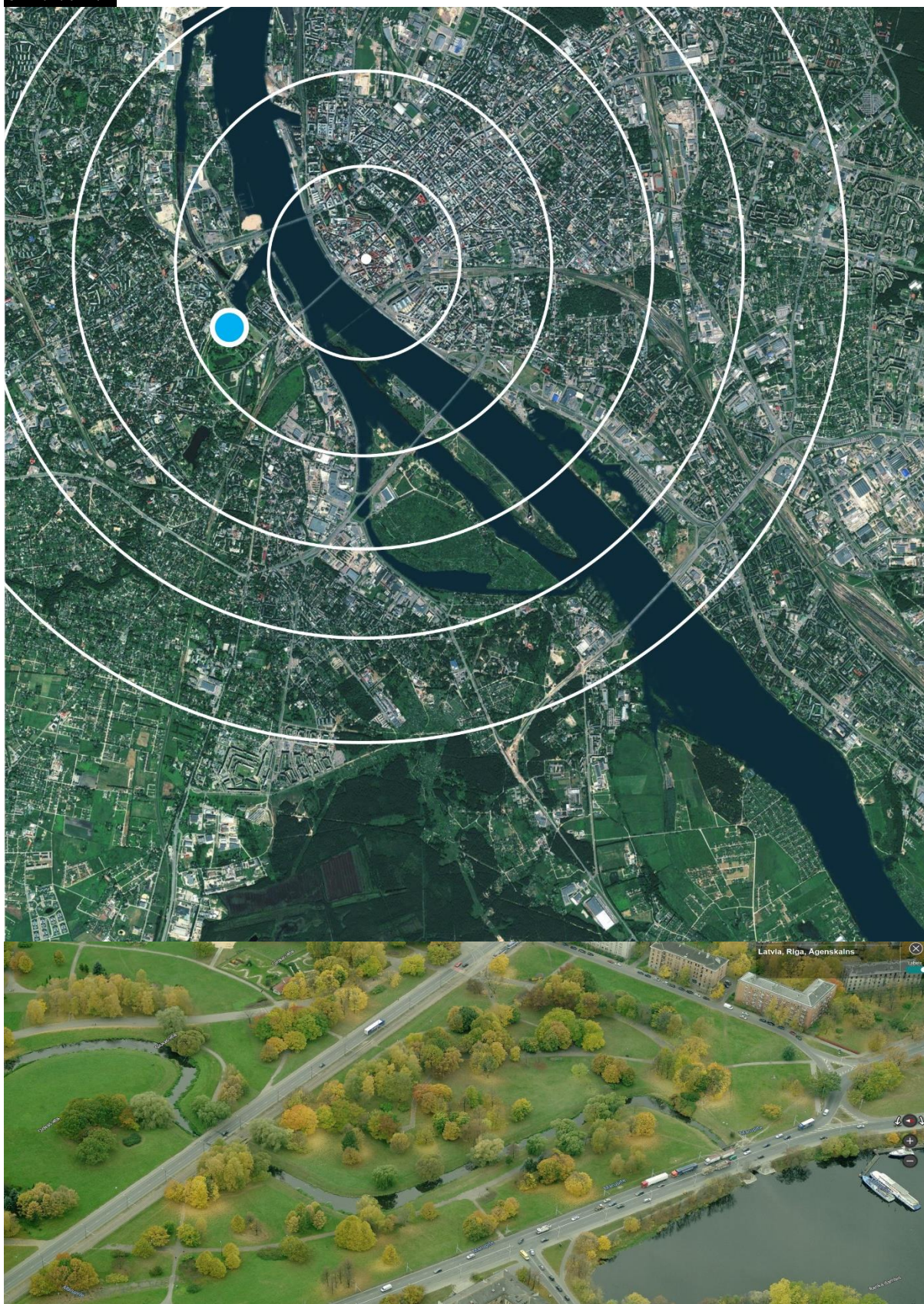
Apbūvei piedāvātā teritorija atrodas pilsētvides pieminējamā "Rīgas vēsturiskais centrs" (Nr,7442) teritorijā. Šobrīd to šķērso Andrejsalā un Kundziņsalā izvietoto kravas termināļu dzelzceļa pievedceļi. Pirms būvdarbu uzsākšanas no apbūvei paredzētās teritorijas jāiznes tajā esošie inženiertīkli un iepriekš minētie sliežu ceļi, kas attiecīgi saistīti ar Andrejsalas un daļēji arī Kundziņsalas kravas termināļu pārvietošanu..

Zemes gabala lielums varētu būt piemērots koncertzāles būvniecībai, tomēr apbūvei atvēlētā platība precizējama pēc zemes gabalu šķērsojošā Hanzas šķērsojuma trases precizēšanas. Arī nepieciešamais inženiertehniskais nodrošinājums būs pilnā apmērā pieejams vienīgi pēc sliežu ceļa pārveidošanas un detālplānojumā paredzēto ielu izbūves.

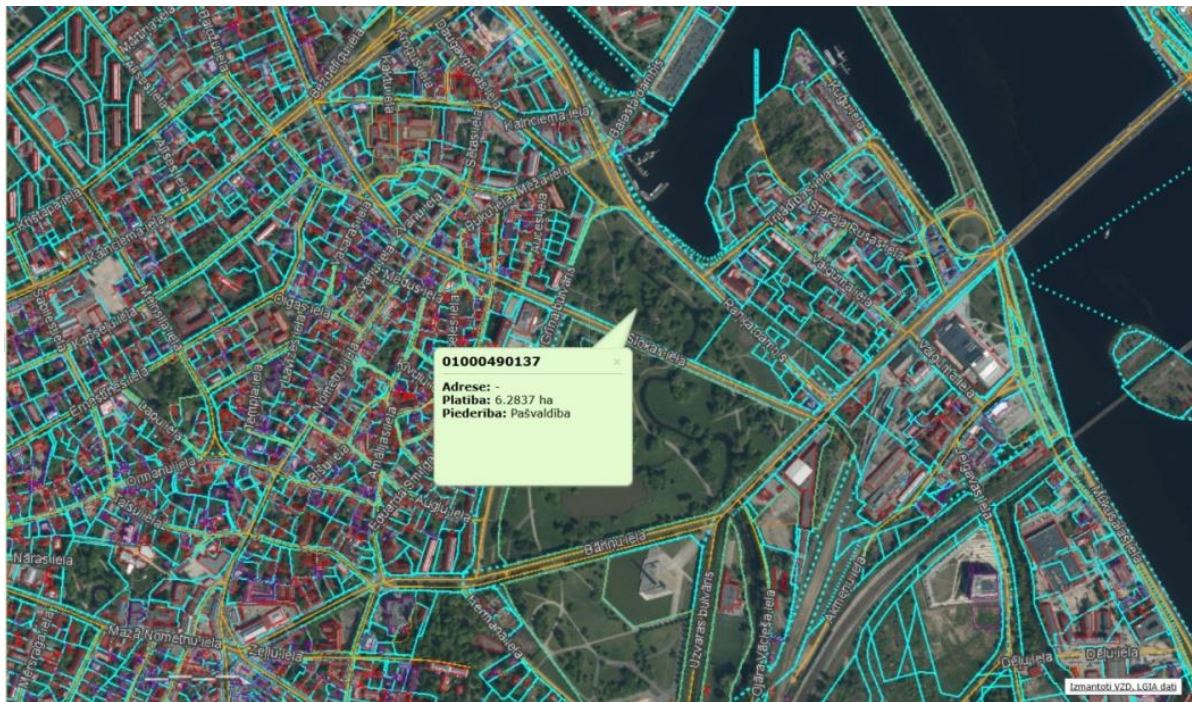
Koncertzāles būvniecībai organizējams arhitektūras metu konkurss. Zemes gabalā izvietotajai apbūvei būtu labs arhitektoniskās izpausmes potenciāls ar labu piesaistīšanas vietu revitalizācijā un publiskās telpas attīstībā.

	ANDREJOSTA	ANDREJSALA	UZVARAS PARKS	ZAKUSALA	AB DAMBIS
KRITĒRIJI					
Zemes gabala īpašuma struktūra	P PR	PR V	V	V P PR	P
Valsts (V) / Pašvaldības - (P) / Privāts - (PR) / Jaukts - (J)					
Zemes gabala apgrūtinājumi	L	L	M	M	V
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Zemes gabala piemērotība	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Atbilstošas jaudas inženiertīklu esamība	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Detālplānojuma esamība	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Lokālplānojuma esamība	(-)	(-)	(-)	(+)	(-)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Sasniedzamības kvalitāte, sabiedriskā transporta infrastruktūra	L	V	L	S	L
Labā - (L) / Vidēja - (V) / Sliktā - (S)					
Ietekme teritorijas revitalizācijā	V	L	M	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Ietekme publiskās ārtelpas attīstībā	V	L	V	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Apkārtnes daudzfunkcionalitāte	L	M	L	M	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Arhitektoniskās izpausmes potenciāls	V	L	L	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Nepieciešamie priekšdarbi projektēšanai	L	L	V	V	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					

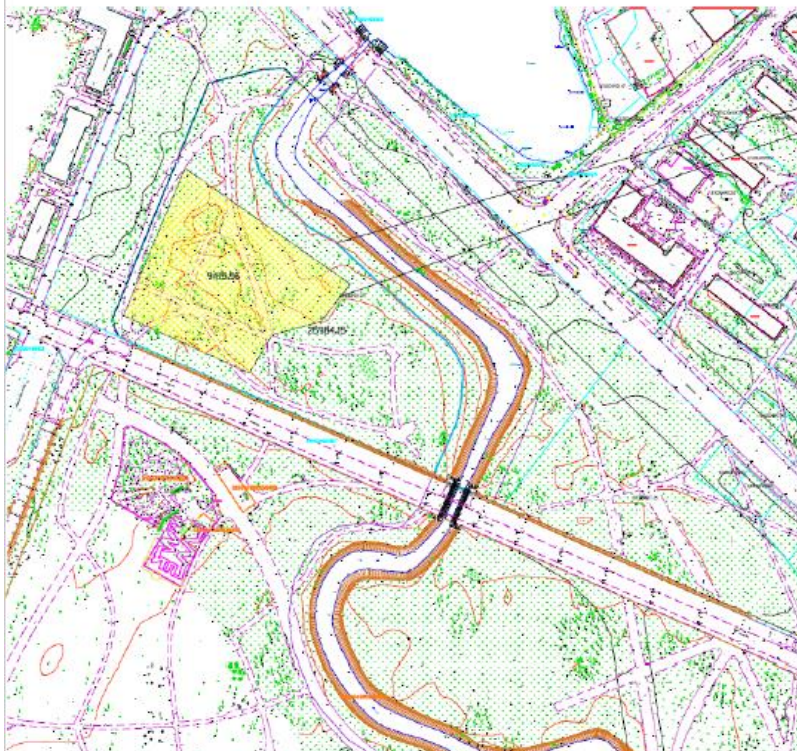
UZVARAS PARKS. Teritorija starp Raņķa dambi, Mārupītes aizsargjoslas līniju, Slokas ielu un Aleksandra Grīna bulvāri



UZVARAS PARKS. ZEMES GABALA ĪPAŠUMA STRUKTŪRA.



RD īpašums Uzvaras parka teritorija



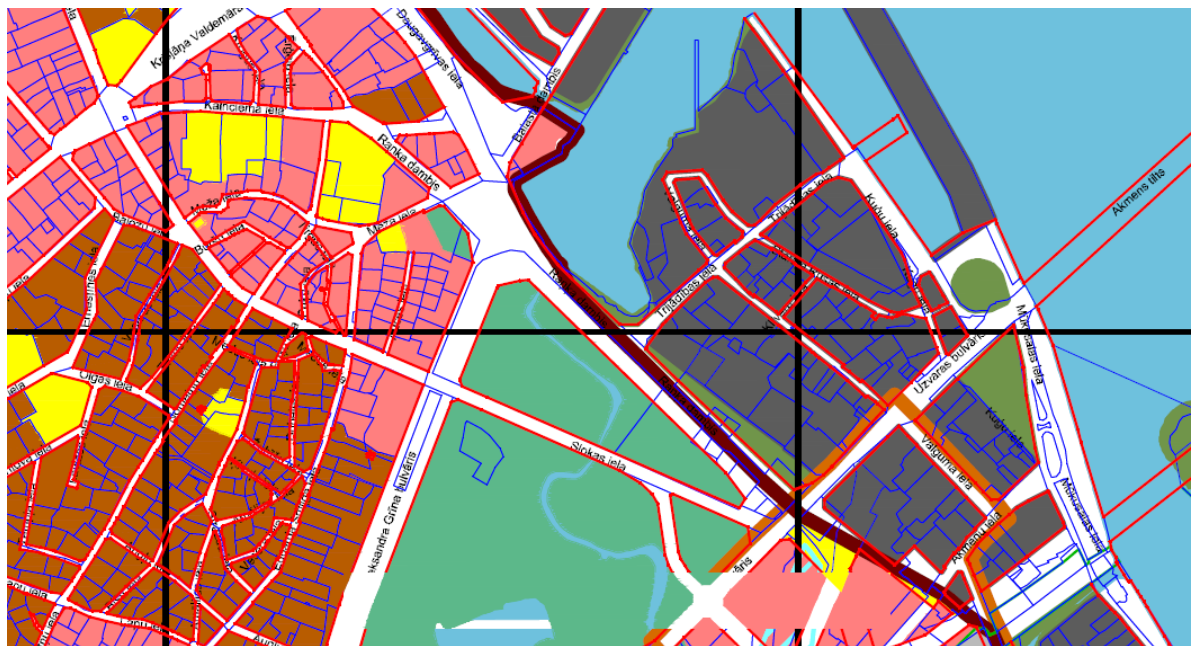
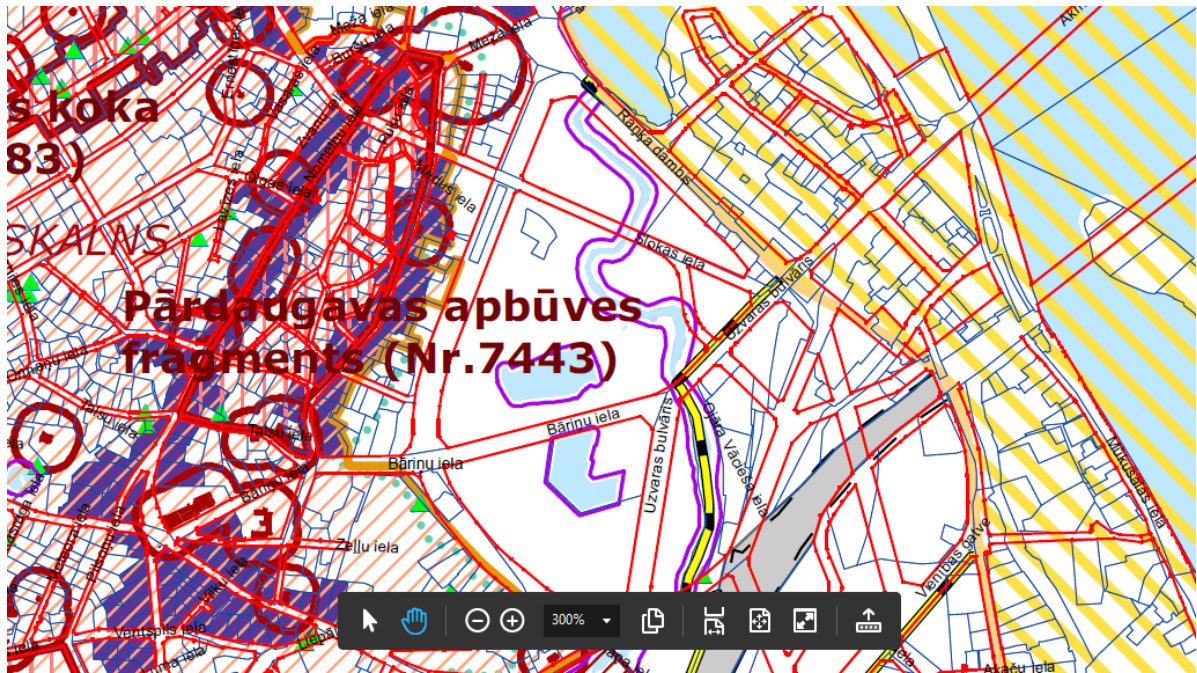
Teritorija starp Raiņa dambī, Mārupes aizsargjoslas līniju,
Stokas ielu uz Aleksandra Griņa bulvāra s.l.

Zemesgabala platība – 2,6 ha,
Apbūves laukums – 0,94 ha

Teritorijā, kas ir apbūves laukums būtu jāizcērt:
kokl ar diametru 30 cm 15 gabalī;
kokl ar diametru 40 cm 19 gabalī,
kokl ar diametru 50 cm 13 gabalī.



UZVARAS PARKS. ZEMES GABALA APGRŪTINĀJUMI.



UZVARAS PARKS. ZEMES GABALA PLATĪBAS PIEMĒROTĪBA. 6,35 ha

From: Silis [<mailto:silis@szk.lv>]

Sent: Wednesday, March 27, 2019 3:57 PM

To: Sergejs Ņikiforovs

Subject: Re: AB dambis

1. Samazinātajam variantam -

Virszeme – 13'000 m²; 77'200 m³

Pazeme – 6'200 m², 18'700 m³

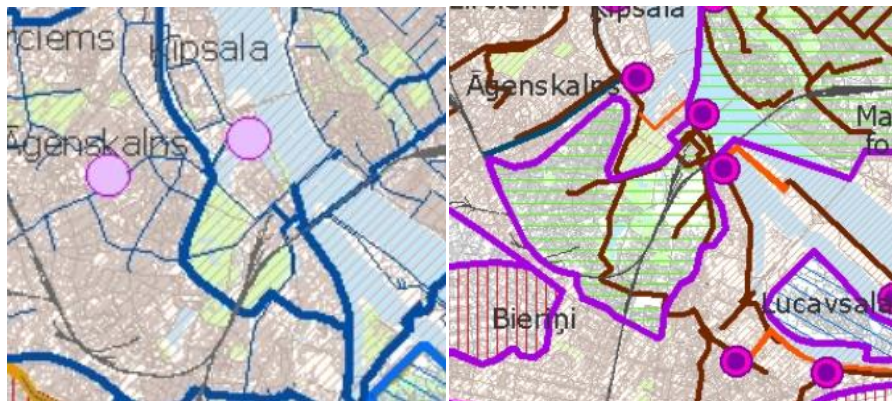
2. iepriekšējam variantam -

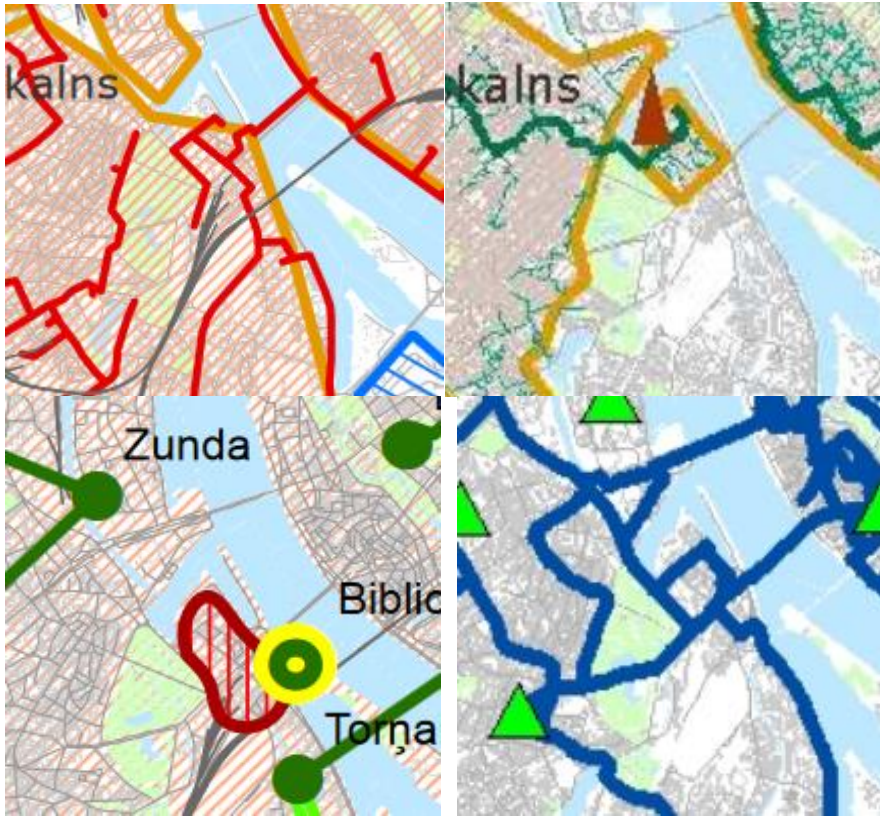
Virszeme – 22'000 m²; 120'000 m³

Pazeme – 10'000 m², 30'500 m³

Si

UZVARAS PARKS. ATBILSTOŠAS JAUDAS INŽENIERTĪKLU ESAMĪBA.





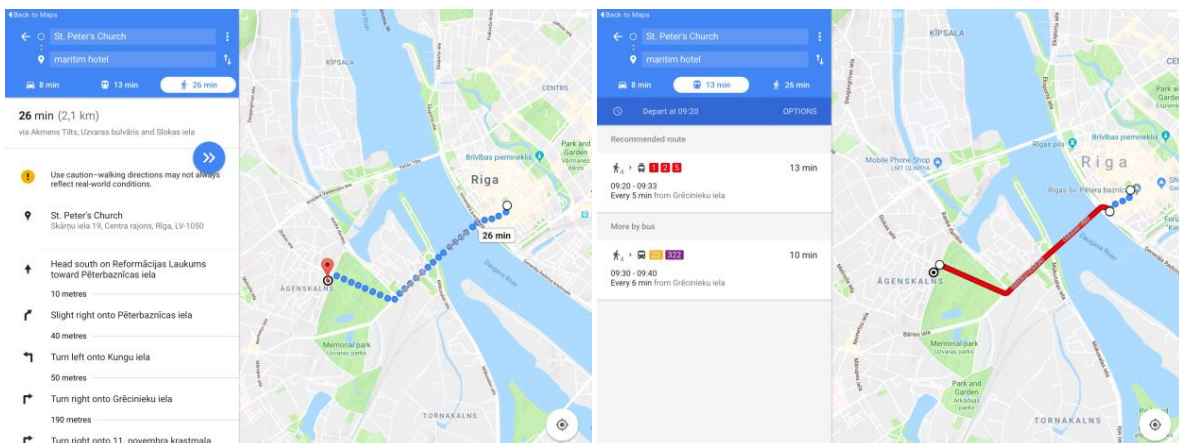
UZVARAS PARKS. DETĀLPLĀNOJUMS.

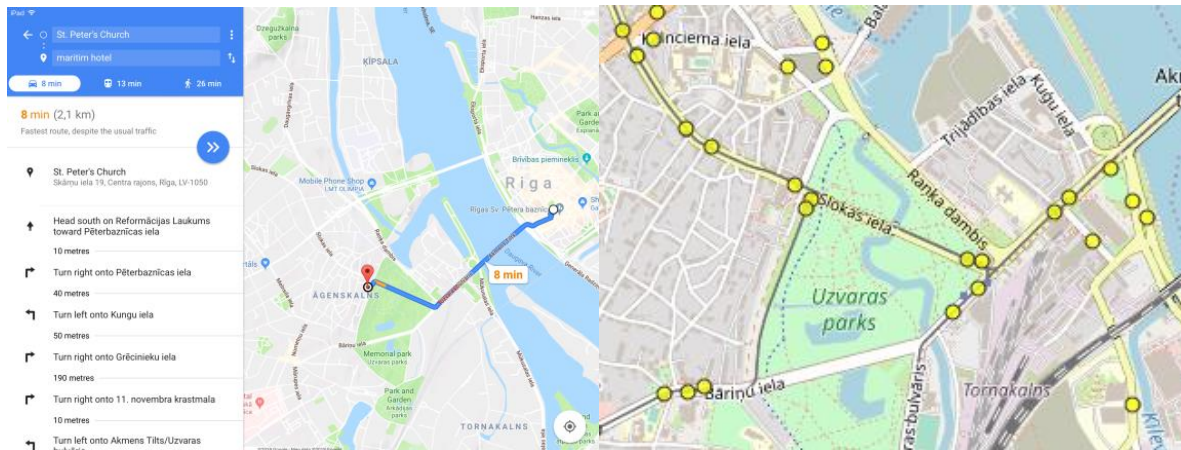
NAV.

UZVARAS PARKS. LOKĀLPLĀNOJUMS.

NAV.

UZVARAS PARKS. ATTĀLUMS NO RĪGAS CENTRA LĪDZ OBJEKTAM UN SASNIEDZAMĪBAS KVALITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PĀRKLĀJUMS, AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS.





AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS- SLIKTAS.

UZVARAS PARKS. IETEKME TERITORIJAS REVITALIZĀCIJĀ.

ZEMA

UZVARAS PARKS. IETEKME PUBLISKĀS ĀRTELPAS ATTĪSTĪBĀ.

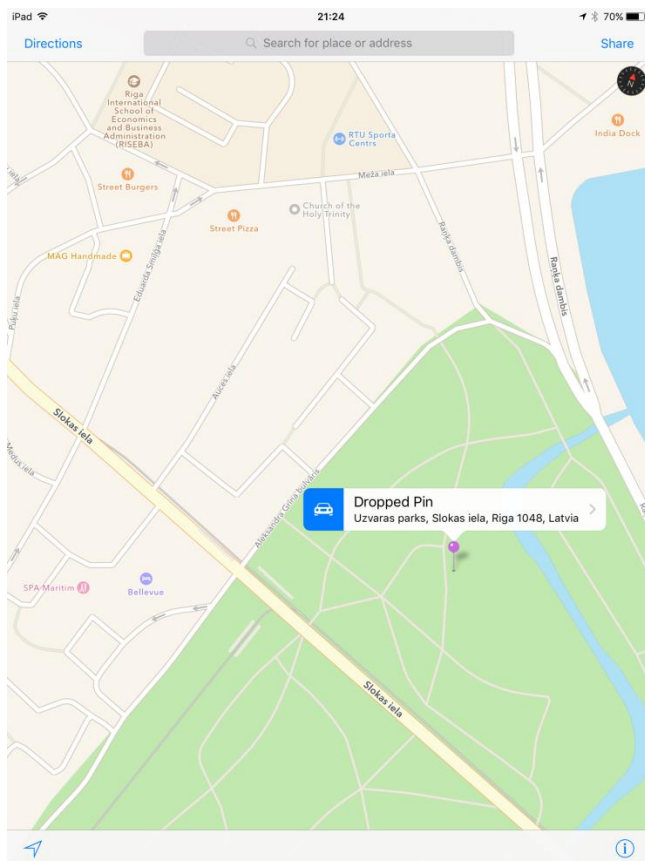
ZEMA

UZVARAS PARKS. APKĀRTNES DAUDZFUNKCIONALITĀTE.

DAUDZFUNKCIONĀLA APKĀRTNE:

viesnīcas

Nacionālā bibliotēka



UZVARAS PARKS. ARHITEKTONISKĀS IZPAUSMES POTENCIĀLS.

LABS.

UZVARAS PARKS. NEPIECIEŠAMO DARBĪBU UN NOSAĀJUMU APRAKSTS PAR OBLIGĀTI VEICAMAJIEM PRIEKŠDARBIEM

- lokālplānojuma izstrāde ar mērķi mainīt zemes gabala izmantošanas veidu, jo esošais Rīgas pilsētas izmantošanas un attīstības plāns nepieļauj apbūvi šajā teritorijā
- koku ciršanas atļaujas saņemšana
- koncertzāles metu konkursa organizēšana

UZVARAS PARKS. TERITORIJU SALĪDZINĀŠANAS KOPSAVILKUMS PAR IEPRIEKŠ MINĒTAJIEM KRITĒRIJEM.

Apskatītā teritorija atrodas Rīgas centrālajā daļā Daugavas kreisajā krastā. Zemes gabals atrodas tuvu pilsētas centram un ir ērti sasniedzams gan ar kājām, gan ar auto, gan ar sabiedrisko transportu.

Šai vietai ir jāizstrādā lokālplānojums, lai esošo parka teritorijas izmantošanas veidu padarītu atbilstošu koncertzāles būvniecībai. Šobrīd šī vieta ar apstādījumiem un kokiem ir Uzvaras parka daļa. Pirms uzsākt darbus, kas saistīti ar koncertzāles projektēšanu ir jāsaņem atļauja koku ciršanai un cietā seguma izveidošanai autostāvvietām un piebraucamajiem ceļiem

Lai arī vairums ārējo tīklu pieslēgumu būtu pieejami netālajā Raņķa dambī, jārēķinās ar ievērojamām izmaksām elektroapgādes nodrošināšanai, jo tuvumā nav potenciālu pieslēguma vietu nepieciešamo jaudu nodrošināšanai.

Koncertzāles būvniecībai organizējams arhitektūras metu konkurss. Zemes gabalā izvietotajai apbūvei būtu labs arhitektoniskās izpausmes potenciāls, lai arī tas notiktu uz esošā parka apstādījumu un publiskās telpas rēķina.

	ANDREJOŠTA	ANDREJSALA	UZVARAS PARKS	ZAKUSALA	AB DAMBIS
KRITĒRIJI					
Zemes gabala īpašuma struktūra	P PR	PR V	V	V P PR	P
Valsts (V) / Pašvaldības - (P) / Privāts - (PR) / Jaukts - (J)					
Zemes gabala apgrūtinājumi	L	L	M	M	V
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Zemes gabala piemērotība	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Atbilstošas jaudas inženiertīklu esamība	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Detālplānojuma esamība	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Lokālplānojuma esamība	(-)	(-)	(-)	(+)	(-)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Sasniedzamības kvalitāte, sabiedriskā transporta infrastruktūra	L	V	L	S	L
Labā - (L) / Vidēja - (V) / Slikta - (S)					
Ietekme teritorijas revitalizācijā	V	L	M	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Ietekme publiskās ārtelpas attīstībā	V	L	V	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Apkārtnes daudzfunkcionalitāte	L	M	L	M	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Arhitektoniskās izpausmes potenciāls	V	L	L	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Nepieciešamie priekšdarbi projektēšanai	L	L	V	V	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					

ZAĶUSALA. Zaķusalas krastmala 35



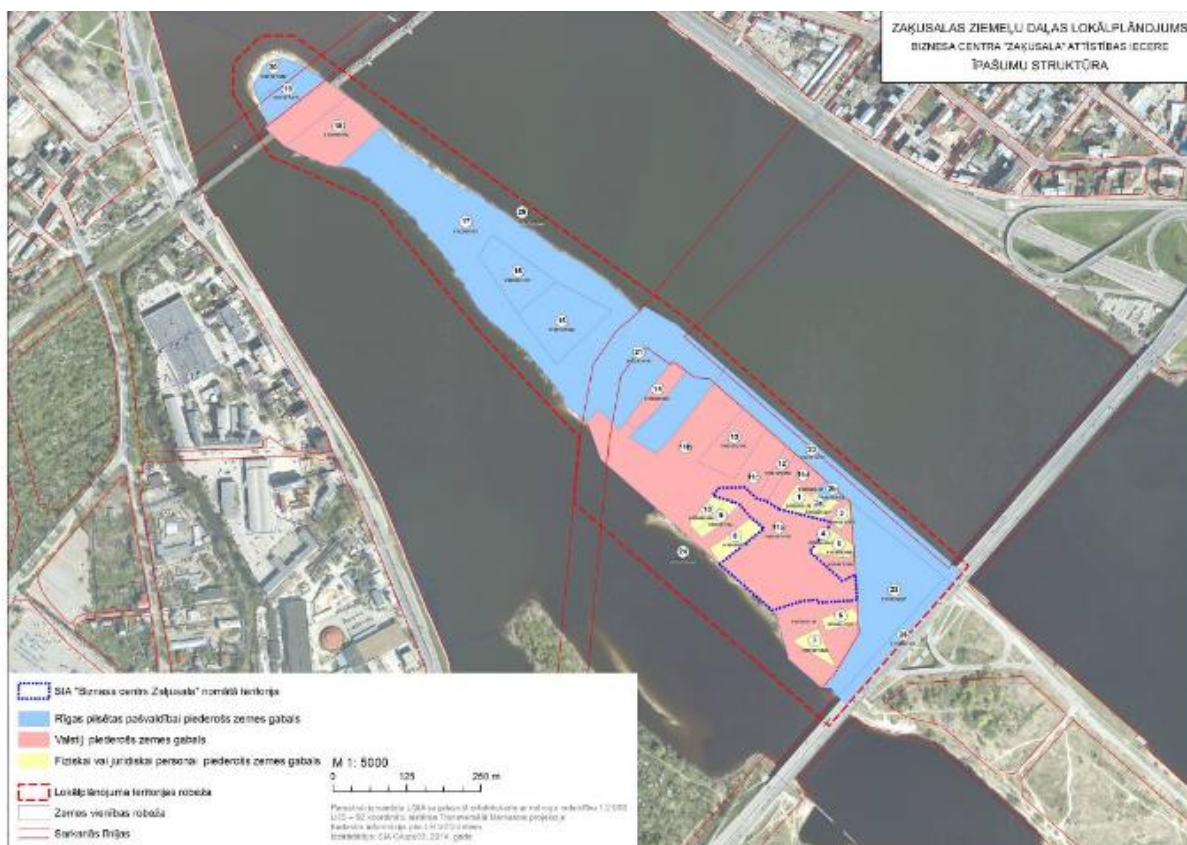
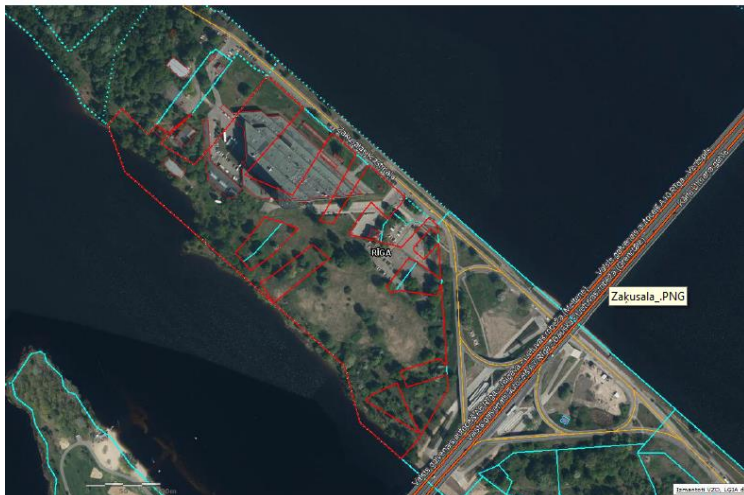
Latvia, Riga, Zaķusala



Riga, LV-1050, Latvia

ZAĶUSALA. ZEMES GABALA ĪPAŠUMA STRUKTŪRA.

VNĪ īpašums, Zaķusalas krastmala 35



8.attēls. Īpašumu piederības struktūra lokālplānojuma teritorijā

Daļa no nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 051 0145) Zaķusalas krastmalā 35, Rīgā (iepriekšējā adrese Zaķusalas krastmala 3).

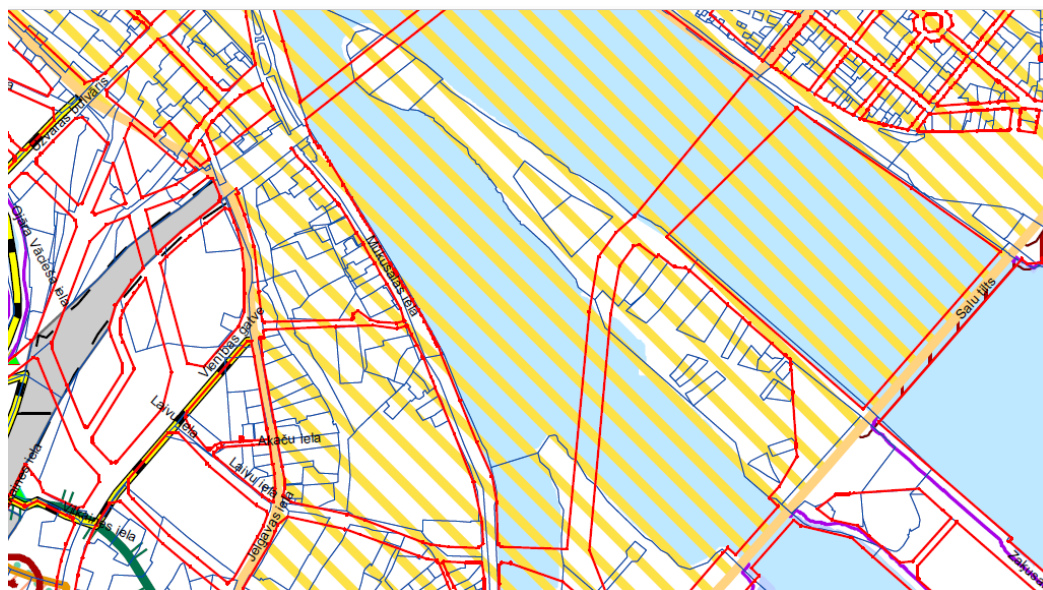
Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 051 0145) 7,89 ha platībā. Īpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15945 nostiprinātas valstij Finanšu ministrijas personā. Zemes vienības lietošanas mērķis - pārejo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.

Saskaņā ar 1999.gada 14.jūlija zemes gabala Rīgā, Zaķusalas krastmalā 3 nomas līgumu Nr.963-Z (ar grozījumiem) zemesgabala daļa 2,1297 ha platībā ir iznomāta valsts sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latvijas televīzija" nomniekam piederošā būvju īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai. Nomas līguma termiņš līdz 2024.gada 25.jūlijam.

Saskaņā ar 2008.gada 10.janvāra apbūvēta zemesgabala Rīgā, Zaķusalas krastmalā 3 daļas nomas līgumu Nr.963-Z/2 (ar grozījumiem) zemesgabala daļa 2,4980 ha platībā ir iznomāta sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Biznesa centrs Zaķusala" konferenču centra būvniecībai, uzturēšanai un apsaimniekošanai. Nomas tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15945 līdz 2058.gada 10.janvārim.

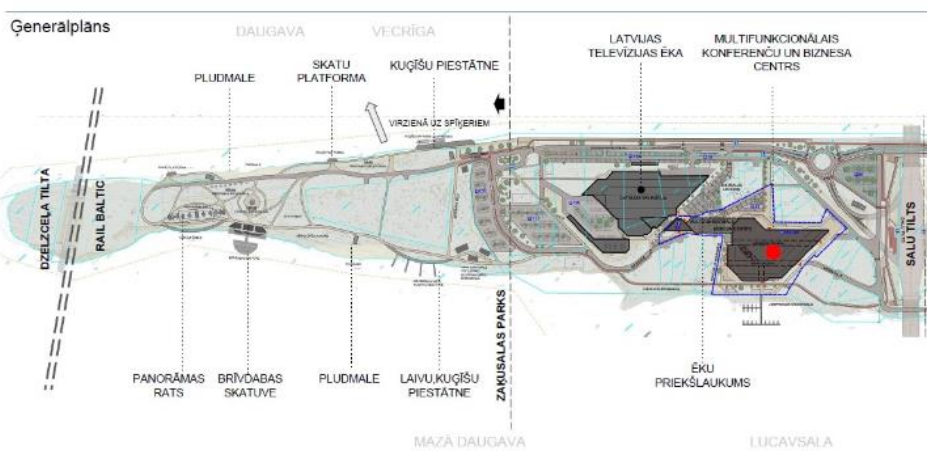
Koncertzāles projekta īstenošanai varētu tikt izvērtēta zemesgabala daļa, izņemot sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latvijas televīzija" iznomāto.

ZAĶUSALA.. ZEMES GABALA APGRŪTINĀJUMI



Lokālpārplānojums Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijai. Paskaidrojuma raksts

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

Generālpārplānojums

ZAĶUSALA. ZEMES GABALA PLATĪBAS PIEMĒROTĪBA. 7,9 ha

From: Silis [mailto:silis@szk.lv]

Sent: Wednesday, March 27, 2019 3:57 PM

To: Sergejs Ņikiforovs

Subject: Re: AB dambis

1. Samazinātajam variantam -

Virszeme – 13'000 m²; 77'200 m³

Pazeme – 6'200 m², 18'700 m³

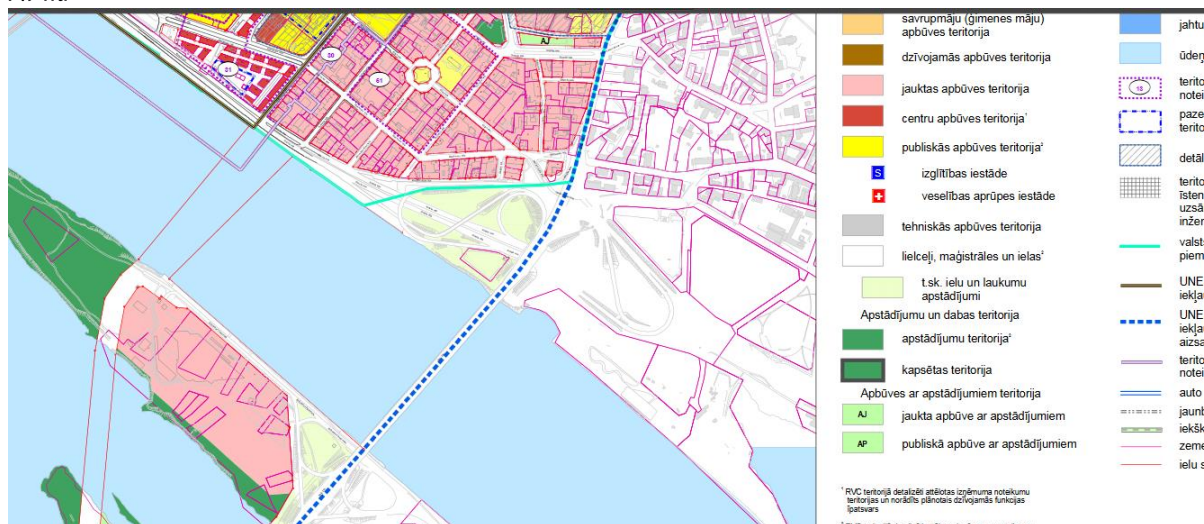
2. iepriekšējam variantam -

Virszeme – 22'000 m²; 120'000 m³

Pazeme – 10'000 m², 30'500 m³

Si.

7.9 ha



Jauktas apbūves teritorijas, Jauktas apbūves teritorijas noteiktas saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”

Jauktas apbūves teritorija

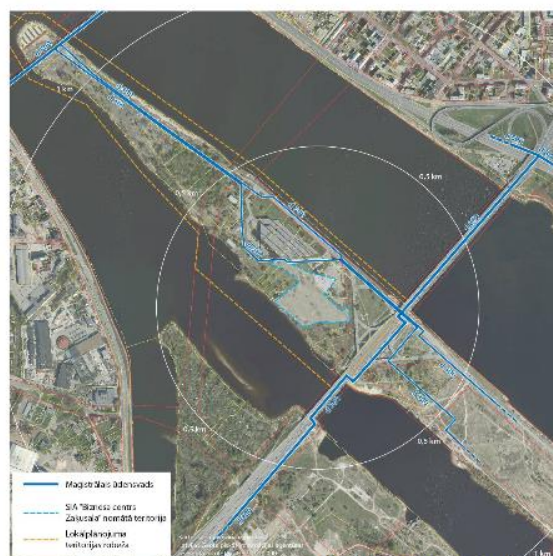
Jauktas apbūves teritoriju iedala jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J) un jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorijā (JR).

Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- daudzdzīvokļu nams;
- komerciāla rakstura objekts;
- tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- savrupmāja;
- diviņu māja;
- rindu māja;
- noliktava;
- mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);
- transporta infrastruktūras objekts;
- izglītības iestāde;
- sabiedriska iestāde;
- kultūras iestāde;
- zinātnes iestāde;
- ārstniecības iestāde;
- sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;

ZAĶUSALA. ATBILSTOŠAS JAUDAS INŽENIERTĪKLU ESAMĪBA.

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



Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā.

Ēkas nodrošina ar centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju, siltumapgādi un lietusūdeņu novadišanas sistēmu. Risinājumu precizē būvprojektā.

Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē būvprojekta izstrādes gaitā. Ja nepieciešams, izbūvē pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai.

Inženierkomunikācijas izvietojumu galvenokārt ielau teritorijā starp sarkanajām līnijām. Ārpus ielu teritorijas inženierkomunikācijas atļauts izvietot piebraucamo servitūta ceļu/inženierkomunikāciju koridoru teritorijās saskaņā ar lokālplānojuma grafiskās daļas karti "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi". Šķēršļus precizē un konkrētos risinājumus nosaka būvprojektā atbilstoši institūciju tehniskajiem noteikumiem.

Sadzīves notekūdeņu novadišanu paredz pilsētas centralizētajos notekūdeņu tīklos atbilstoši RVC AZ TIAN 52.punkta prasībām. Ūdensapgādi paredz no pilsētas centralizētā ūdensvada

ZAĶUSALA. DETĀLPLĀNOJUMS.

NAV

ZAĶUSALA. LOKĀLPLĀNOJUMS.



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

15.11.2017. Rīgas domē pieņemts lēmums Nr.530 „Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas lokālplānojuma apstiprināšanu” un izdoti Rīgas domes 15.11.2017. saistošie noteikumi Nr.12 “Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”. **Lokālplānojums īstenojams no 01.02.2018.**

4.5.3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC23)

4.5.3.1. Pamatinformācija73.Jauktas centra apbūves teritorija ar indeksu JC23 ir funkcionālā zona, kurā paredzēts izvietot MBC zemo (terasveida stilobata) daļu.

4.5.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 74.Biroju ēku apbūve (12001).
- 75.Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 76.Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 77.Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 78.Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 79.Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 80.Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)

4.5.4. Jauktas centra apbūves teritorija (JC24)

4.5.4.1. Pamatinformācija93.Jauktas centra apbūves teritorija ar indeksu JC24 ir funkcionālā zona, kas ietver LTVC teritorijas daļu, kurā atļauta esošās apbūves pārbūve atbilstoši šo noteikumu prasībām.

4.5.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 94.Biroju ēku apbūve (12001).
- 95.Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 96.Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 97.Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 98.Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 99.Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 100.Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 101.Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

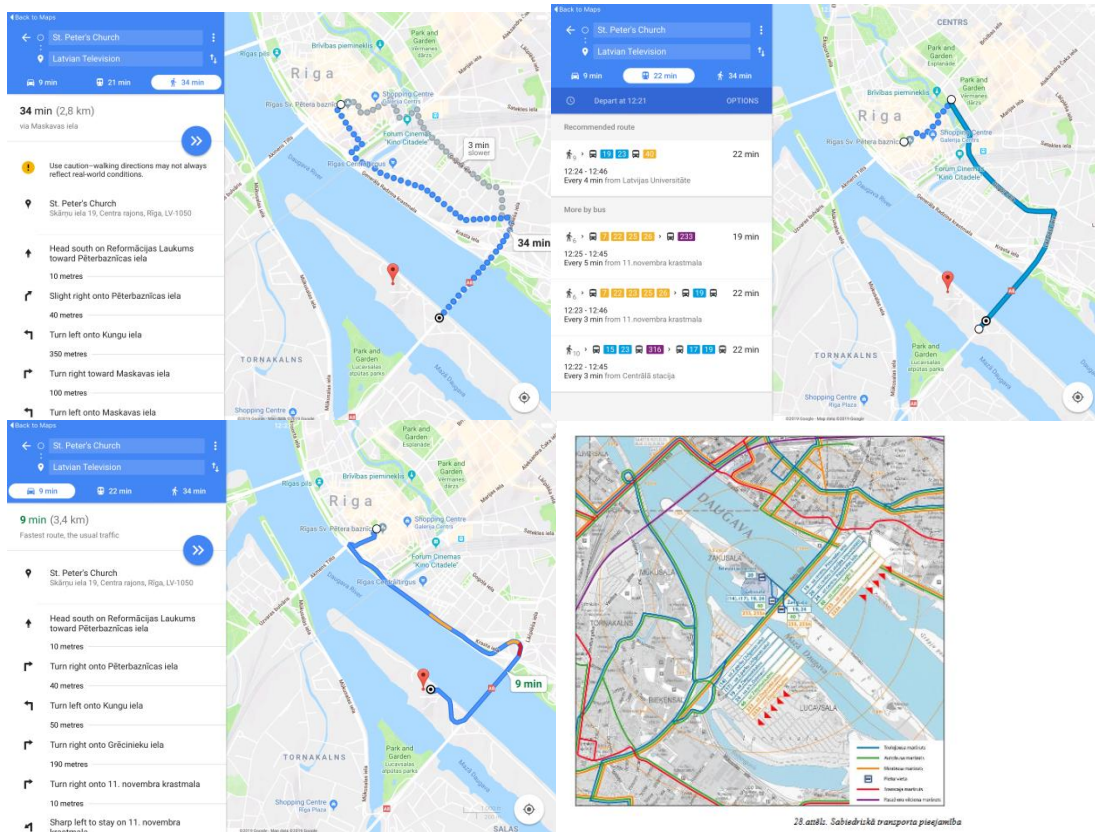
4.5.5. Jauktas centra apbūves teritorija (JC25)

4.5.5.1. Pamatinformācija106.Jauktas centra apbūves teritorija ar indeksu JC25 ir funkcionālā zona ārpus LTVC teritorijas un MBC turpmākās projektēšanas teritorijām, kas primāri paredzēta labiekārtotai publiskai ārtelpai, autostāvvietām u.tml. funkcijām, kas sekmē LTVC un MBC darbības iespējas. Privātajos zemes īpašumos ir pieļaujama teritorijas izmantošana publiskajai un dzīvojamajai apbūvei, nepārsniedzot maksimāli pieļaujamo apbūves augstumu (3 stāvi).

4.5.5.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

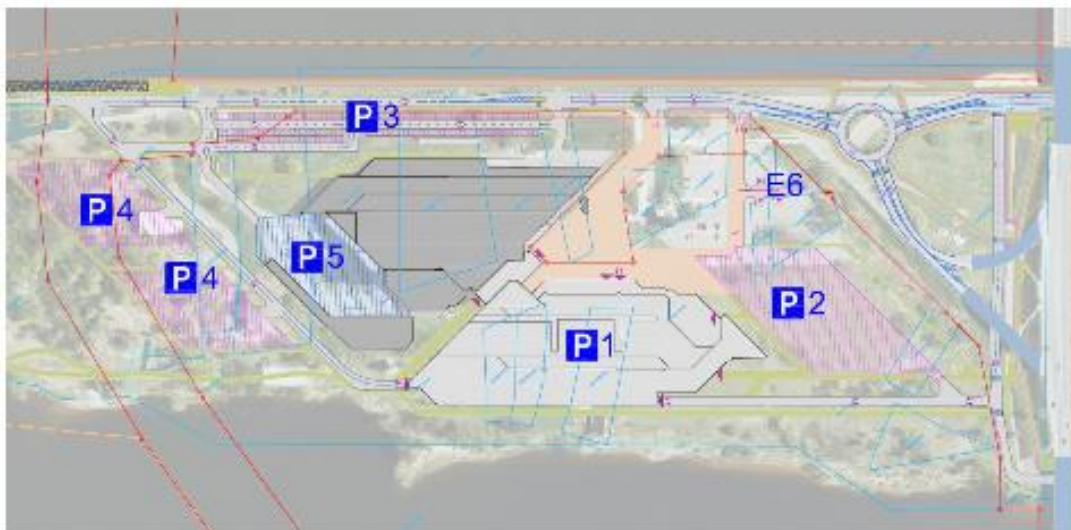
- 107.Biroju ēku apbūve (12001).
- 108.Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 109.Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 110.Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 111.Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 112.Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 113.Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 114.Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 115.Rindu māju apbūve (11005)

ZAKUSALA. ATTĀLUMS NO RĪGAS CENTRA LĪDZ OBJEKTAM UN SASNIEDZAMĪBAS KVALITĀTE, SABIEDRISKĀ TRANSPORTA PĀRKLĀJUMS, AUTOSTĀVVIETU IESPĒJAS.



28 attēls. Sabiedriskā transporta pieejamība

Patālu no Rīgas centra.



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

Autostāvvietu iespējāmība.

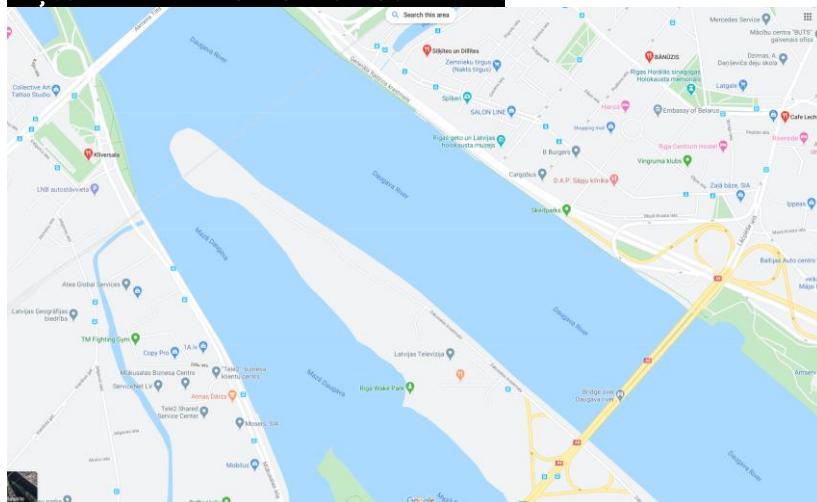
ZAĶUSALA. IETEKME TERITORIJAS REVITALIZĀCIJĀ.

LIELA.

ZAĶUSALA. IETEKME PUBLISKĀS ĀRTELPAS ATTĪSTĪBĀ.

LIELA.

ZAĶUSALA. APKĀRTNES DAUDZFUNKCIONALITĀTĒ.



Zema daudzfunkcionalitāte.

ZAĶUSALA. ARHITEKTONISKĀS IZPAUSMES POTENCIĀLS.

LABS.

ZAĶUSALA. NEPIECIEŠAMO DARBĪBU UN NOSAĀCIJUMU APRAKSTS PAR OBLIGĀTI VEICAMAJIEM PRIEKŠDARBIEM

- zemes nomas līguma darbības pirmstermiņa pārtraukšana
- atsevišķu zemes gabalu atsavināšana
- zemes gabalu apvienošana
- koncertzāles metu konkursa organizēšana

ZAĶUSALA TERITORIJU SALĪDZINĀŠANAS KOPSAVILKUMS PAR IEPRIEKŠ MINĒTAJIEM KRITĒRIJEM.

Apskatītā teritorija atrodas Rīgas centrālās daļas perifērijā uz vienas no Daugavas salām. Zemes gabals atrodas patālu no pilsētas centra, tas ir ērti sasniedzams ar auto, tomēr ir patālu gan ejot ar kājām, gan braucot ar sabiedrisko transportu.

Teritorijai ir spēkā esošs lokālpārplānojums un atļautais izmantošanas veids ir atbilstošs koncertzāles būvniecībai. Izbūvējot koncertzāli, ir jārēķinās ar nosacījumiem, kas izriet no šī objekta realizācijas pamatprincipiem – ēka tiktu realizēta kā savulaik daļēji izbūvētā ansambļa otrā kārtā. Šis apstāklis padara neskaidru ārpus koncertzāles tehniskās specifikācijas izbūvējamo platību realizācijas nosacījumus.

Apbūvei piedāvātajam zemes gabalam ir nepieciešams veikt pirmstermiņa nomas līguma izbeigšanu, trešo personu īpašumā esošo zemes gabalu atsavināšanu un zemes gabalu apvienošanu. Ārējo tīklu pieslēguma vietas ir atrisinātas lokālpārplānojumā, tomēr atsevišķu pozīciju, piemēram elektroapgādei un gāzei, atrašanās vieta atrodas samērā patālu – vienā vai otrā Daugavas krastā.

Apbūvei piedāvātā teritorija atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa "Rīgas vēsturiskais centrs" (Nr,7442) teritorijā. Zemes gabala lielums varētu būt piemērots koncertzāles būvniecībai, tomēr koncertzāles izbūvei atvēlētā platība precizējama pēc pārējo ansambļa elementu būvmasu precizēšanas.

Lai arī lokālpārplānojumam ir pievienota visa ansambļa konceptuāla skice, koncertzāles būvniecībai organizējams arhitektūras metu konkurss. Zemes gabalā izvietotajai apbūvei būtu pakārtota kopējam ansamblim, kurā dominētu esošā televīzijas centra būvprojoms un jaunveidojamās daļas augstceltnes masa, šādi mazinot pašas koncertzāles pienesumu vietas revitalizācijā un publiskās telpas attīstībā.

	ANDREJOSTA	ANDREJSALA	UZVARAS PARKS	ZAĶUSALA	AB DAMBIS
KRITĒRIJI					
Zemes gabala īpašuma struktūra	P PR	PR V	V	V P PR	P
Valsts (V) / Pašvaldības - (P) / Privāts - (PR) / Jaukts - (J)					
Zemes gabala apgrūtinājumi	L	L	M	M	V
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Zemes gabala piemērotība	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Atbilstošas jaudas inženiertīklu esamība	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Detālpārplānojuma esamība	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Lokālpārplānojuma esamība	(-)	(-)	(-)	(+)	(-)
Ir - (+) / Nav - (-)					
Sasniedzamības kvalitāte, sabiedriskā transporta infrastruktūra	L	V	L	S	L
Labā - (L) / Vidēja - (V) / Slikta - (S)					
Ietekme teritorijas revitalizācijā	V	L	M	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Ietekme publiskās ārtelpas attīstībā	V	L	V	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Apkārtnes daudzfunkcionalitāte	L	M	L	M	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Arhitektoniskās izpausmes potenciāls	V	L	L	L	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					
Nepieciešamie priekšdarbi projektēšanai	L	L	V	V	L
Liels - (L) / Vidējs - (V) / Mazs - (M)					