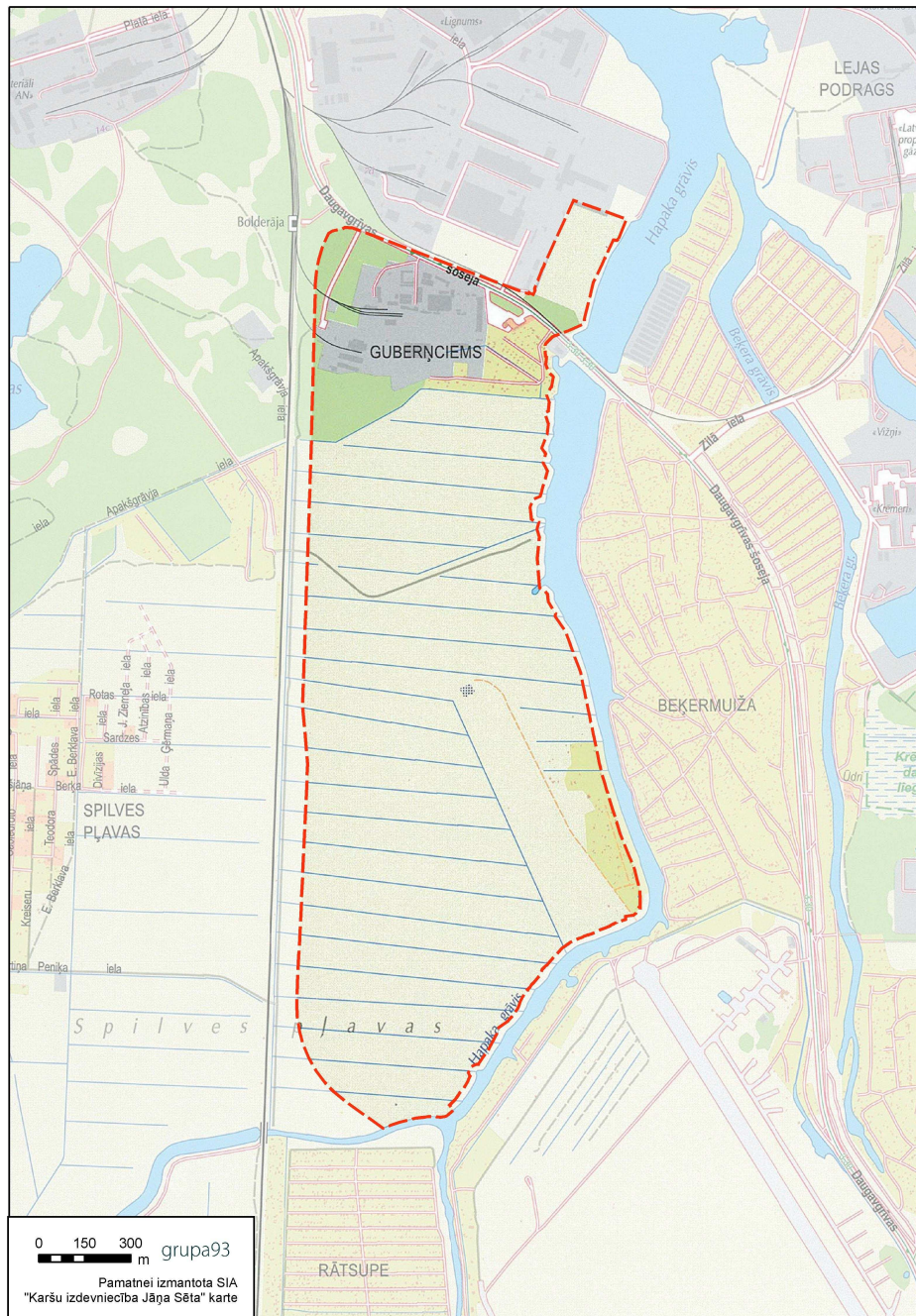


# Potenciāla izvērtējums industriālo parku attīstībai

## Spilves industriālais parks

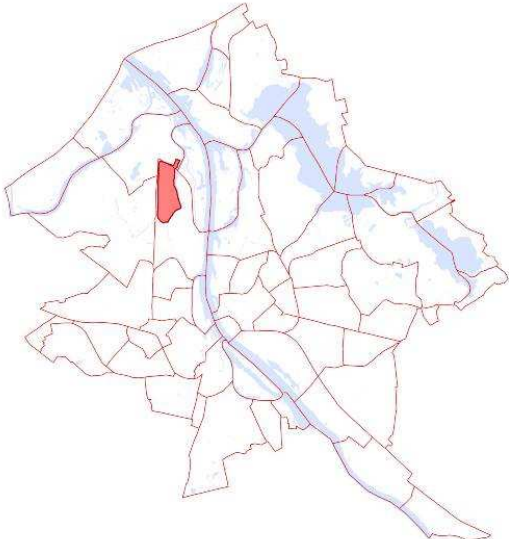


## Saturs

1. Teritorijas raksturojums .....	3
1.1. Esošā izmantošana.....	3
1.2. Īpašumu struktūra .....	4
1.3. Inženiertehniskā apgāde .....	4
1.3.1. Ūdensapgāde .....	4
1.3.2. Sadzīves kanalizācija.....	4
1.3.3. Elektroapgāde.....	4
1.3.4. Gāzes apgāde.....	4
1.3.5. Siltumapgāde.....	4
1.4. Teritorijas ģeoloģiskie, hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi .....	5
1.4.1. Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums .....	5
1.4.2. Meliorācijas sistēma .....	5
1.4.3. Plūdu apdraudējums .....	5
1.4.4. Būvniecības apstākļi.....	7
2. Teritorijas plānotā izmantošana .....	7
2.1. Teritorijas plānojuma prasības .....	7
2.2. Plānotā apbūve un funkcijas.....	8
3. Vadlīnijas .....	10
4. Industriālā parka attīstīšanas ieguvumu un zaudējumu novērtējums .....	11
5. Pašvaldības investīcijas .....	12
Kartoshēmas .....	14

### Kartoshēmu saraksts

1. Kartoshēma	Esošā situācija
2. Kartoshēma	Īpašumu struktūra
3. Kartoshēma	Esošā ūdensapgādes shēma
4. Kartoshēma	Esošā elektroapgādes shēma
5. Kartoshēma	Esošā gāzes apgādes shēma
6. Kartoshēma	Teritorijas plānotā izmantošana
7. Kartoshēma	Aprobežojumi un aizsargjoslas
8. Kartoshēma	Transporta shēma

	<p><b>Platība - 215,4ha</b></p> <p><b>Darba vietu skaits - 200<sup>1</sup></b></p>
---	--

## 1. Teritorijas raksturojums

### 1.1. Esošā izmantošana

Spilves industriālā parka teritorija atrodas Kurzemes priekšpilsētā, Spilves apkaimes ziemeļu daļā (1.kartoshēma). Teritorija ir salīdzinoši noslēgta un grūti pieejama no apkārtējām teritorijām: rietumos to atdala Bolderājas dzelzceļš, dienvidos un austrumos – Hapaka grāvis, savukārt ziemeļos to norobežo Daugavgrīvas šoseja. Teritoriju veido Spilves pļavas un Gubernciema ražošanas komplekss, kas izveidots septiņdesmitajos gados izdevīgā novietojumā pie transporta maģistrāles uz Daugavgrīvas ostu. Spilves pļavas, vēsturiski – Rīgas pilsētas ganības, ir zema (0-2 m v.j.l.), regulāri applūstoša teritorija.

Teritorijā praktiski nav ielu tīkla. Atsevišķi piebraucamie ceļi atrodas teritorijas ziemeļdaļā pie Gubernciema, kas arī ir vienīgā šobrīd aktīvi izmantojamā teritorija. Spilves kā ražošanas teritorijas pievienotā vērtībā ir dzelzceļa līnija ar jau izbūvētu dzelzceļa pievadceļu.

Spilves industriālā parka teritorijas ziemeļu daļu šķērso Daugavgrīvas šoseja, kas ir galvenais sabiedriskā transporta savienojums starp pilsētas centru un Bolderājas un Daugavgrīvas mikrorajoniem. Maģistrāle nodrošināta ar sabiedrisko transportu, pasažieru pārvadājumi tiek veikti vairākos autobusu un maršruta taksometru maršrutos, līdz ar to pilnībā ar sabiedrisko transportu ir nodrošināti Gubernciema industriālajā kompleksā strādājošie. Paplašinot un attīstot teritoriju, nepieciešams pilnveidot sabiedriskā transporta maršrutus, nodrošinot piekļuvi šobrīd neapgūtajām teritorijām; tiek apsvērta arī iecere atjaunot pasažieru pārvadājumus pa Bolderājas dzelzceļu.

Spilves pļavas izpētes teritorijā no saimnieciskās darbības viedokļa pašreiz tiek neefektīvi izmantotas, jo šīs teritorijas sagatavošana uzņēmējdarbības veikšanai (infrastruktūras izbūve) prasa lielas investīcijas. Spilves teritorijā paredzētā teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir Ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija.

Spilve atrodas Rīgas Brīvostas<sup>2</sup> teritorijā, kurā ir īpaša valsts atbalsta teritorija ar atvieglotiem nodokļu nosacījumiem. Spilves teritorijā ir iespējas saņemt nodokļu atlaides uzņēmējdarbībai<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Vērtējot pēc esošās teritorijas izmantošanas un veicot aprēķinus

<sup>2</sup> Likums „Rīgas brīvostas likums”

<sup>3</sup> Likums „Par nodokļu piemērošanu brīvostās un speciālajās ekonomiskajās zonās”

## **1.2. Īpašumu struktūra**

Spilves industriālās teritorijas īpašumu struktūra ir sadrumstalota (fiziskām personām pieder 12% no kopējās teritorijas platības; juridiskām personām - 14%, pašvaldībai - 40%, valstij - 12%, īpašumi, par kuru piederību nav datu – 22%) (2.kartoshēma).

Spilves izpētes teritorija atrodas Rīgas Brīvastā<sup>4</sup>, līdz ar to ostas darbības nodrošināšanai paredzēto darbību veikšanai ir iespējams uz juridisko un fizisko personu īpašumā esošajām zemēm nodibināt personālservitūtu. Ostas pārvaldei ir tiesības tās teritorijā esošo fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi izmantot ostas vajadzībām, kā arī iznomāt to komersantiem, kas darbojas Brīvastas teritorijā. Nomas un īres līgumu un servitūtu tiesību termiņš nedrīkst pārsniegt 45 gadus, izņemot gadījumu, ja ostā plānoto un plānotajā termiņā ieguldīto investīciju apjoms pārsniedz 50 miljonus latu.

Rīgas Brīvastas statuss sadrumstalotajā īpašumu struktūrā ir faktors, kas ļauj efektīvāk apsaimniekot teritoriju.

## **1.3. Inženiertehniskā apgāde**

### **1.3.1. Ūdensapgāde**

Centralizēta ūdensapgāde ir pieejama teritorijas ziemeļu daļā. Daugavgrīvas ielā atrodas divi maģistrālie ūdensvadi ar diametru 500mm. Paplašinot šīs ražošanas teritorijas, objektus iespējams pieslēgt pie esošās sistēmas, bet jāņem vērā, ka tās jauda ir ierobežota. Visu ražošanas teritoriju nodrošināšanai ar ūdeni nepieciešams izbūvēt jaunu maģistrālo ūdensvadu (3.kartoshēma).

### **1.3.2. Sadzīves kanalizācija**

Teritoriju šķērso kanalizācijas spiedvads 2XD1400, kas iet uz Daugavgrīvas attīrīšanas iekārtām. Būvējot jaunus objektus, ir jābūvē arī sadalošie kanalizācijas tīkli, kas pieslēdzami esošajam spiedvadam.

### **1.3.3. Elektroapgāde**

Uz ziemeļiem no teritorijas atrodas 110/10 kV transformatoru apakšstacija „Bolderāja 2”, pie kuras būtu veidojami pieslēgumi. Plānota arī jaunas transformatoru apakšstacijas „Gubernciems” būvniecība. Tās paredzētā jauda ir 32MW (4.kartoshēma)..

### **1.3.4. Gāzes apgāde**

Teritorijas ziemeļos atrodas maģistrālie augstā spiediena gāzes vadi D700 un D114. Pārējā teritorijā iespējams nodrošināt gāzes apgādi, izbūvējot sadalošos tīklus (minimālais būvniecības attālums 2km) (5.kartoshēma).

### **1.3.5. Siltumapgāde**

Uz dienvidiem no izpētes teritorijas, Spilves ielā, ir maģistrālā siltumtrase ar D500, kuras diametrs būtu palielināms, ja pie tā pieslēgsies jaunie teritorijā esošie patērētāji. Trase ir pieslēgta pie siltumcentrāles „Imanta”.

---

<sup>4</sup> Darbību regulē likums „Rīgas brīvastas likums” un likums „Likums par ostām”

## 1.4. Teritorijas ģeoloģiskie, hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi

### 1.4.1. Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums

Spilves teritorija atrodas Daugavas upes aluviālajā terasē. Teritorijas absolūto augstumu atzīmes svārstās no 0,3 līdz 1,1 m virs jūras līmeņa (vjl), vidēji – 0,7 m vjl, teritorijas rietumu daļā esošā dzelzceļa rajonā paaugstinās līdz 2,1 m vjl. Savukārt Gubernċiema teritorijā tās sasniedz 4-4,5 m vjl.

Izpētes teritorijas lielākā daļa pārklāta ar tehnogēnajiem jeb antropogēnas izcelsmes nogulumiem, parasti tās ir dažādas smiltis, bagātinātas ar organisko vielu, dažreiz ar būvgružu atlikumiem. To biežums var mainīties 0,1-1,5 m robežās. Zem tehnogēnajiem nogulumiem sastopami mūsdienu aluviālie nogulumi (aQIV), kas veidoti ar dažādas graudainības smiltīm. Spilves teritorijas kvartāra nogulumu karte 1.attēlā. Atbilstoši vairākiem pētījumiem, kas veikti teritorijas tiešā tuvumā<sup>5 6 7</sup>, šie nogulumi sastopami līdz 7,4 - 8,5 metru dziļumam. Parasti aluviālo smilšu griezumā sākas ar smalkām frakcijām – sīkgraudainām vai smalkgraudainām smiltīm. Līdz ar dziļuma palielināšanos, palielinās arī rupjāko frakciju saturs. Smilšainajā griezumā sastopami kūdras, sapropeļa un aleirīta starpslāņi 0,1 - 0,7 m biežumā. Atsegtajos smilšainajos aleirīta starpslāņīšos novērojami augu un koksnes atlikumi<sup>7</sup>.

7,4 – 8,5 metru dziļumā sastopami daļēji erodēti Litorīnas jūras nogulumi (mQIV lt). Parasti Litorīnas jūras griezumā pētāmajā teritorijā sākas ar 0,2-1,6 m biezu smilšaina aleirīta slāni. 7,5-9,5 m dziļumā to paklāj plastisks – sīksti plastisks melns sapropelis, kas šeit var veidot vienlaidus slāni. Blakus teritorijā veiktās izpētes laikā maksimāli atsegtais sapropeļa slāņa biežums pārsniedz 4,5 m, bet tā pamatne nav sasniegta<sup>7</sup>.

Kvartāra nogulumu (Q) biežums teritorijā mainās no 35 līdz 52 m, samazinoties dienvidu virzienā. Teritorijas pašā dienvidu malā Q biežums ir ap 14-16 m. Pirmais pamatiežu slānis teritorijas ziemeļu daļā ir augšdevona Gaujas svīta (D3gj), savukārt dienvidu daļā – Amatas svīta (D3am).

Gruntsūdens līmenis ir augsts, tas svārstās dziļumā no 0 līdz 0,6 m no zemes virsmas.

### 1.4.2. Meliorācijas sistēma

Teritorijas lielākā daļa ietilpst Spilves poldera meliorācijas sistēmā (tā sateces baseina austrumu daļā). Izpētes teritorija ir saposmota ar regulāri izvietotiem atklāta tipa meliorācijas nosusināšanas grāvjiem, daļa no kuriem saplūst notekgrāvī teritorijas vidusdaļā vai arī izplūst tieši Hapaka grāvī, kas tek gar teritorijas austrumu malu. Teritorijā notiek pārpurvošanās procesi, ņemot vērā augsto gruntsūdens līmeni un paaugstinoties ūdens līmenim Daugavā un Hapaka grāvī. Teritorijas ziemeļu daļā esošajā Gubernċiemā situācija ir labvēlīgāka. Šeit zemes virsmas augstuma atzīmes ir ap 4 - 4,5 m vjl, līdz ar to teritorijas pārpurvošanās procesu izpausmes ir ierobežotākas.

### 1.4.3. Plūdu apdraudējums

Atbilstoši 2008. gadā veiktajam pētījumam par aplūšanas scenāriju modelēšanu Rīgas pilsētai<sup>8</sup>, Spilves teritorija ir pakļauta plūdu draudiem ar varbūtību vienu reizi 10 gados. To cēlonis ir vēja uzplūdi Rīgas jūras līča dienviddaļā.

Kamēr Spilves plāvās nenotiek intensīva saimnieciskā darbība, to pretplūdu aizsardzība nav lietderīga. Ja šo teritoriju sāktu apbūvēt, tad būtu jāparedz kompleksi pretplūdu aizsardzības

<sup>5</sup> Pārskats par ģeotehnisko izpēti SIA "Baltic Infrastructure Development" nomas zemes gabalu platībā Rīgas Brīvdostas teritorijā. Geo Consultants, Rīga. 2012.

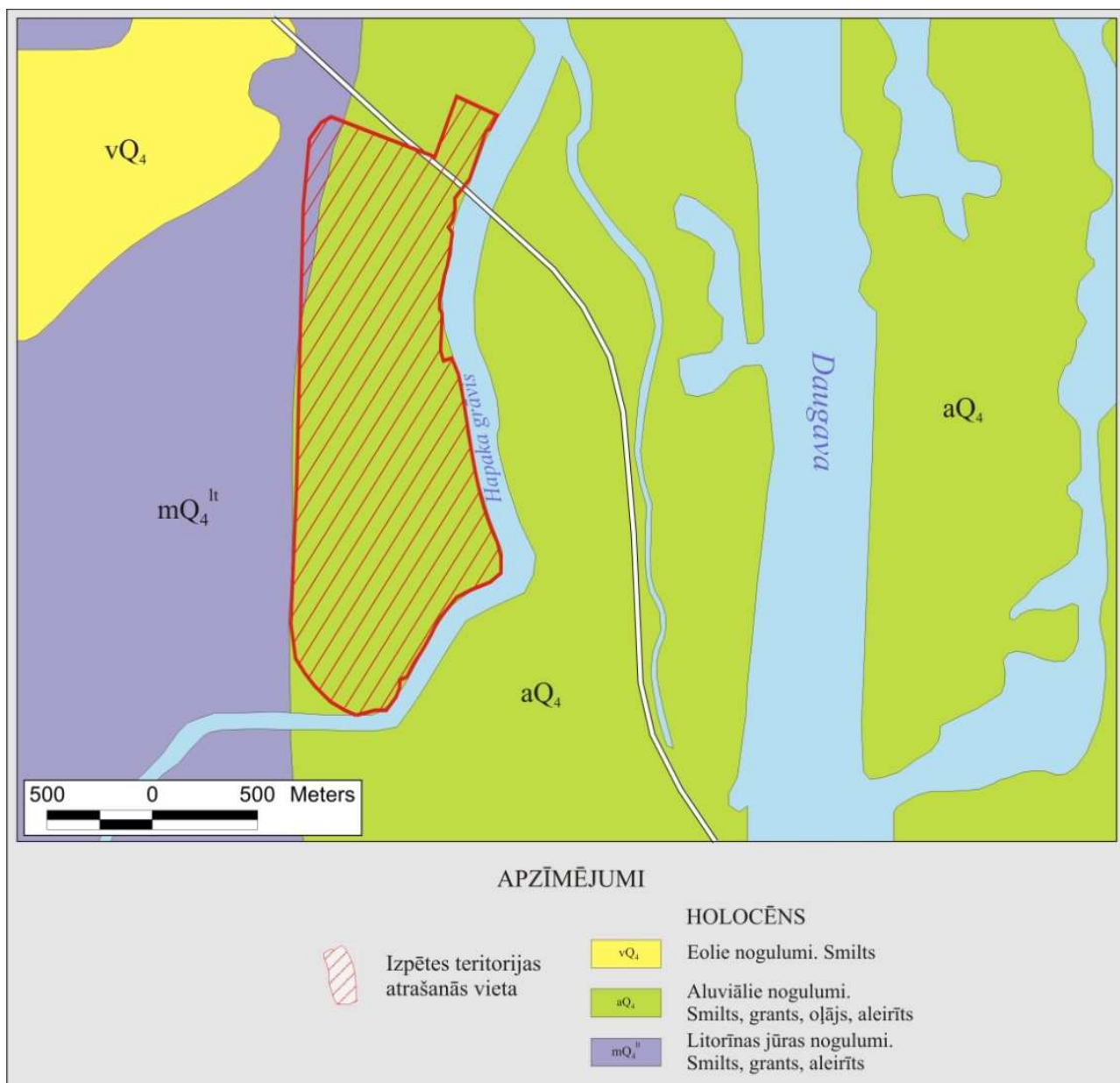
<sup>6</sup> V. Juškevičs, A. Mūrnieks, J. Misāns. Latvijas ģeoloģiska karte. Mērogs 1 : 200 000. 42. lapa - Jūrmala. Valsts Ģeoloģijas dienests. Rīga. 1999

<sup>7</sup> Rīgas brīvdostas apkalpošanai paredzēto Rīgas dzelzceļa tīkla staciju un savienojošo sliežu ceļu rekonstrukcija. Ietekmes uz vidi novērtējuma Noslēguma ziņojums. VentEko, Ardanuy, Rīga. 2009

<sup>8</sup> Hidrodinamiskās modelēšanas sistēmas izstrāde un applūšanas scenāriju modelēšana Rīgas pilsētai. Procesu izpētes un analīzes centrs. Rīga. 2008

pasākumi: aizsargdambju būvniecība, meliorācijas sistēmu un lietus kanalizācijas izbūve, kā arī vienas vai vairāku sūkņu staciju celtniecība.<sup>9</sup>

Novēršot teritorijas applūšanas risku, pašreiz maz attīstītajā Rīgas brīvdabas teritorijā Spilves pļavās perspektīvā var attīstīt ražošanu un komercdarbību, tostarp, loģistikas pakalpojumus. Saskaņā ar pētījumā veikto modelēšanu izpētes teritorijā, applūšana nav iespējama, kad reljefa atzīmes pārsniedz 3m. Spilves industriālā parka pētījumā ir veikti aprēķini par nepieciešamajām investīcijām, lai uzbūru teritoriju līdz 3m atzīmei. Pirms plūdu draudu novēršanas pasākumu īstenošanas ir nepieciešams veikt detalizētu ģeotehnisko izpēti, tostarp, modelēšanu, lai izvērtētu šo pasākumu ietekmi uz blakus esošajām teritorijām.



1.attēls Izpētes teritorijas (Spilve) kvartāra nogulumu karte<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Plūdu riska pārvaldības plāns Rīgas pilsētai

<sup>10</sup> V. Juškevičs, A. Mūrmieks, J. Misāns. Latvijas ģeoloģiska karte. Mērogs 1 : 200 000. 42. lapa - Jūrmala. Valsts Ģeoloģijas dienests. Rīga. 1999

#### 1.4.4. Būvniecības apstākļi

Gandrīz visā izpētes teritorijā ir būvniecībai nelabvēlīgi inženierģeoloģiskie apstākļi. Tie vērtējami kā III sarežģītības pakāpes dabas apstākļi. Teritorijas ziemeļu daļā (Guberņciems), kurā šobrīd noris intensīva darbība, jau ir veikta grunts uzbēršana, paaugstinot zemes virsmas līmeni.

Teritorijā pārsvarā izplatītas grunts ar vāju nestspēju (smalkgraudaina, putekļaina un aleirītiska, ūdenspiesātināta smilts ar organisko vielu piejaukumu, kūdru, dūņām, sapropeli). Teritorija atrodas viena ģeomorfoloģiskā elementa robežās. Sastopami vairāk kā trīs litoloģiski atšķirīgi slāņi ar mainīgu biezumu. Grunts īpašību raksturlielumi ir nevienmērīgi un atšķirīgi. Aluviālajos nogulumos sastopami kūdras un sapropeļa starpslāņi (kūdra līdz ~0,1 m biezumam, sapropelis līdz 0,7 m biezumam). Litorīnas jūras nogulumu griezumā sapropeļa biezums var pārsniegt 4,5 m.

## 2. Teritorijas plānotā izmantošana

### 2.1. Teritorijas plānojuma prasības

Teritorijas plānojuma prasības nosaka teritorijas plānoto atļauto izmantošanu – Ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija un Tehniskās apbūves teritorija (6. kartoshēma); apbūves parametrus; aprobežojumus, kas attiecas uz teritorijas izmantošanu (7. kartoshēma) un atsevišķu teritoriju izmantošanas detalizāciju (8.kartoshēma).

#### *Atļautais ēku stāvu skaits un apbūves parametri*

Visā teritorijā atļautais maksimālais ēku stāvu skaits ir 5 stāvi. Maksimālā apbūves intensitāte 280%, minimālais brīvās teritorijas rādītājs vispārīgā gadījumā 5%, komerciāla rakstura objektiem – 10%.

#### *Ostas lidlauks*

Laikā, kad tika izstrādāts Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam, bija iecerēts Spilves plāvēs būvēt ostas lidlauku. Lidlauka teritorija tika ietverta teritorijas plānojumā, bet Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos tika noteiktas papildus prasības saistībā ar šī projekta īstenošanu: „noteiktā ostas lidlauka teritorija (OL) zaudē savu statusu 24 mēnešus pēc šo saistošo noteikumu spēkā stāšanās, ja šajā laikā nav izstrādāts un Būvvaldē akceptēts lidlauka „Spilve” rekonstrukcijas un būvniecības skiču projekts vai tehniskais projekts, ņemot vērā atļauto (plānoto) izmantošanu un normatīvos aktus, kas attiecināmi uz lidlauku projektēšanu un sertifikāciju.” (Noslēguma jautājumu 29.p.). Noteiktajā laikā ostas lidlauka projektēšanas darbi netika sākti un lidlauka teritorija (OL) zaudēja savu statusu. Lidlauka zonai tika piemēroti izmantošanas un apbūves noteikumi, kas attiecas uz ostas jauktas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijām (OR).

#### *Piejūras maģistrāles koridora iespējamā trase*

Spilves industriālā parka teritoriju šķērso plānotās Piejūras maģistrāles trase. Šobrīd nav zināms precīzs Piejūras maģistrāles būvniecības laiks; maģistrāles nepieciešamība un projekta īstenošanas tiks precizēts pēc Ziemeļu šķērsojuma un Hanzas šķērsojuma izbūves. Saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas Attīstības departamenta sniegto informāciju, tas nav plānots ātrāk par 2050.gadu. Laikā līdz lēmuma pieņemšanai par Piejūras maģistrāles trases būvniecību, trasei rezervēto teritoriju, kas atrodas Rīgas brīvdostas robežās, atļauts izmantot atbilstoši noteiktajai atļautajai (plānotajai) izmantošanai<sup>11</sup>. Spilvē tā ir Ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija. Būves īpašniekam, veicot objekta būvniecību, jāņem vērā, ka realizētā apbūve, ciktāl tas nepieciešams Piejūras maģistrāles izbūvei, nojaucama par īpašnieka līdzekļiem.

<sup>11</sup> Rīgas pilsētas teritorijas plānojums 2006-2018.gadam ar grozījumiem Paskaidrojuma raksts 7.2.8. punkts un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Noslēguma jautājumu 25. punkts

### *Dzelzceļa trase stacija Bolderāja 2 – Krievu sala*

Spilves teritorijā tiek realizēts projekts “Rīgas Brīvostas apkalpošanai paredzēto Rīgas dzelzceļa tīkla staciju un savienojošo sliežu ceļu rekonstrukcija”. Paredzēto darbību plānots veikt Rīgas Brīvostas teritorijā posmā starp esošajām stacijām Lāčupe un Bolderāja<sup>12</sup>. Rekonstrukcijā paredzēta esošās stacijas Bolderāja rekonstrukcija, tai skaitā modernizēšana un paplašināšana; jaunas stacijas Bolderāja 2 būvniecība; pievedceļa no stacijas Bolderāja 2 uz Krievu salu būvniecība un visa posma starp esošajām stacijām Bolderāja un Lāčupe sakaru sistēmas modernizācija.

Jaunā dzelzceļa stacija Bolderāja-2 atrodas esošās dzelzceļa trases posmā Lāčupes stacija – Bolderājas stacija, aptuveni vienādā attālumā no abām stacijām (2,5km). Pievedceļa uz Krievu salu sākuma punkts ir stacijas ziemeļu robeža (aptuveni 2,3km no stacijas Bolderāja-1). Jaunajā preču stacijā Bolderāja 2 paredzēti septiņi sliežu ceļi, tos veidojot tā, lai nākotnē (pēc 2020.gada) būtu iespējams izveidot vēl divus sliežu ceļus.

Piedāvātais dzelzceļa atzara uz Krievu salu izvietojums un tehniskais risinājums: dzelzceļa staciju Bolderāja-2 plānots būvēt virs Hapaka grāvja, veidojot tiltus septiņiem dzelzceļa stacijas sliežu ceļiem, kā arī vienvirziena autoceļam, ūdensvada un sakaru kabeļu izvietošanai (stacijas sliežu ceļu un infrastruktūras objektu izvietojumam). Dzelzceļa stacija Bolderāja 2, ietver stacijas ēku ar katlu māju, sašķidrīnātās gāzes uzglabāšanas tilpni, divas transformatoru apakšstacijas, ugunsdzēsības sūkņu staciju un ugunsdzēsības rezervuāru (500m<sup>3</sup> tilpuma), radiomastu. Minētās infrastruktūras ierīkošana paredzēta dzelzceļa zemes nodalījuma joslā, kas aizņem 50m uz katru pusi no trases malējās sliedes.

#### *Pievedceļa uz Krievu salu būvniecība*

Pievedceļa no jaunās stacijas Bolderāja-2 centra līdz plānotā dzelzceļa mezgla Krievu salā centram garums ir aptuveni 4,05 km, trases platums pamatnē – vidēji 38m. Trases posms pilnībā tiek plānots Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabalā..

„Bolderāja 1” stacijas maksimālā pārstrādes spēja ir 2,5 milj. tonnu pārkrauto kravu, bet reālais noslogojums – 2,2 milj. t pārkrauto kravu (2008. gada dati). Prognozējams, ka, attīstoties ražošanas teritorijām Daugavas kreisajā krastā gan ostas robežās, gan ārpus tās, pārvadājamo kravu apjomi palielināsies, esošā kravu apstrādes sistēma vairs nespēs efektīvi apstrādāt kravas un būs nepieciešami atbilstoši dzelzceļa infrastruktūras uzlabojumi.

Saskaņā ar Rīgas Brīvostas sniegto informāciju, dzelzceļa infrastruktūras rekonstrukciju esošajā stacijā Bolderāja, jaunas stacijas Bolderāja 2 būvniecība, kā arī jaunu sliežu pievedceļu būvniecība posmā no stacijas Bolderāja 2 uz Krievu salu plānots realizēts līdz 2015.gadam.

## **2.2. Plānotā apbūve un funkcijas**

Izvērtējot situāciju, teritorijas izmantošanas prasības un tās kapacitāti, ir pieņemts iespējamais attīstības scenārijs - funkcijas, apbūves veids, apjoms un iespējamais uzņēmumu darbinieku skaits (dzīvojamā apbūve netiek plānota).

#### Pieņemumi teritorijas attīstībai, funkcijas:

- Loģistika un tai nepieciešamā administratīvā apbūve;
- Ražošana, ne vairāk kā 15% no teritorijas;
- Atbalstošā pakalpojumu infrastruktūra (veikals, ēdināšana, dienesta viesnīca, tml.) ne vairāk kā 5% no teritorijas;

---

<sup>12</sup> Informācija sagatavota balstoties uz ietekmes uz vidi novērtējuma noslēguma ziņojuma kopsavilkumu “Rīgas Brīvostas apkalpošanai paredzēto Rīgas dzelzceļa tīkla staciju un savienojošo sliežu ceļu rekonstrukcija”, 2009



Pieņemtais pakalpojumu apbūves īpatsvars ir mazs un tāpēc neietekmē aprēķinu rezultātus.

Atļautais ēku stāvu skaits un apbūves parametri:

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu, maksimālā apbūves intensitāte ir 280%, tomēr jāņem vērā, ka visa pieļaujamā apbūves intensitāte netiks realizēta. Izvērtējot līdzīgas, jau izbūvētas, ražošanas teritorijas Rīgā, secinām, ka īstenotā apbūves intensitāte ir 60% - 70%. Lai aprēķinātu iespējamo apbūves apjomu izveidojām 3 apbūves scenārijus: apbūves intensitāte 280%; 100% un 60%.

Teritorijas satiksmes infrastruktūrai:

Satiksmes infrastruktūrai tiek plānoti 15% no teritorijas, kas ir 29ha. Papildus dzelzceļa trasei tiek plānoti 10ha no teritorijas.

Citas iespējamās teritorijas, kas neietilpst apbūves aprēķinos:

Apstādījumi, ūdensmalas, kas atsevišķi nodalītas, publiskās autonomvietnes - 5%, kas sastāda 11,6ha.

Lai izrēķinātu iespējamo darbinieku skaitu, tika veikta potenciālās apbūves zemes analīze Spilves teritorijā. Esošajā situācijā teritorijā ir identificēti četri apbūves platību veidi (skatīt 1.tabulu):

- ražošanas teritorijas;
- neapbūvētās vai maz apbūvētās platības – mazdārziņu apbūve;
- degradētas teritorijas;
- dabas pamatnes teritorija, kurai potenciāli tiks mainīts zonējums uz ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritoriju.

*1.tabula Teritorijas izmantošanas bilance (ha)*

	<b>Dabas pamatnes teritorijas</b>	<b>Ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija</b>	<b>Nepabūvētas vai maz-apbūvētas teritorijas</b>	<b>Degradēta teritorija</b>	<b>Citas neapbūvētās teritorijas</b>	<b>Dzelzceļa trase</b>	<b>Satiksmes infrastruktūras teritorija (15% no teritorijas)</b>	<b>Kopā</b>
Esošā izmantošana	202,4	17	12,1	1		-		<b>232</b>
Scenārijā plānotā izmantošana	-	181,3	-	-	11,6	10	29,1	<b>232</b>

Saskaņā ar veikto aprēķinu par iespējamo apbūves apjomu Spilves industriālajā parkā, tika aprēķināts potenciālais darbinieku skaits, izmantojot pieņēmumu, ka uz vienu hektāru var tikt nodarbināti 50 darbinieki<sup>13</sup>. Spilves industriālajā teritorijā, starp Daugavgrīvas šoseju un dzelzceļu, šobrīd nodarbināti ~200 cilvēki. Realizējot apbūvi Spilvē iespējamais darba vietu skaits Spilvē pie apbūves intensitātes 60% būs nepilni 6000 darbinieku (2.tabula).

*2.tabula Plānota apbūve (m<sup>2</sup>) un darba vietu skaits*

<b>Apbūves teritorijas platība</b>	<b>Apbūves intensitāte</b>	<b>Ēku kopplatības m<sup>2</sup></b>	<b>Nodarbināto skaits, 50darb./ha</b>
181,3	280%	5 076 400	25 382
181,3	100%	1 813 000	9 065
181,3	60%	1 087 800	5 439

13 Saskaņā ar „Hok-Lin Leung (2004). Land Use planning made plane, second edition. Toronto University Press”, tipiskais nodarbināto blīvums ražošanas teritorijās ir 25-75 darbinieki uz hektāru, savukārt saskaņā ar „Berke, Godschalk et al. (2006). Urban Land use planning. University of Illinois press”, tipiskais blīvums ir 50 darbinieki uz hektāru, taču var būt lielāks, kur ražošanas teritorijas ir vairāk līdzīgas birojiem.

### 3. Vadlīnijas

Rīgas Brīvostas prioritāte ir saglabāt Spilves industriālā parka teritorijā loģistikas un noliktavu apbūves funkciju.

Spilves teritoriju šķērso Piejūras maģistrāle, kuras izbūves termiņš nav noteikts. Līdz Piejūras maģistrāles izbūvei jāprecizē, ka noteiktajā maģistrāles trasē ir atļauta teritorijas pagaidu izmantošana atbilstoši blakus teritorijā paredzētajam zonējumam – Ostas ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos atļaut elastīgākus nosacījumus pagaidu būvniecībai, nosakot termiņu līdz, kuram teritorijā atļauts būvēt vieglas konstrukcijas ēkas, pēc tam pārskatot nosacījumus un nosakot iespēju būvēt pastāvīgas ēkas.

Pašvaldībai jākoordinē Rīgas brīvostas attīstībai nepieciešamo pievadceļu un inženierkomunikāciju plānošana un izbūve, jāveic ģeotehniskā izpēte un modelēšana.

#### *Lokālpilnoojuma izstrāde*

Pirms teritorijas attīstīšanas ir jāizstrādā teritorijas lokālpilnoojums. Lokālpilnoojums teritorijai nepieciešams, lai veidotu organizētu teritorijas attīstību: izstrādātu ceļu shēmu, apstādījumu shēmu, pieslēguma vietas inženierkomunikācijām, kā arī risinātu jautājumus par nepieciešamajām inženierkomunikāciju jaudām.

Pamatojoties uz lokālpilnoojuma risinājumiem, jāveic detalizētāks izmaksu aprēķins, tai skaitā kompleksu pretplūdu riska pasākumu izmaksas.

Lokālpilnoojumā jānosaka iespējamās teritorijas attīstības kārtas.

#### *Risinājumi teritorijas inženiertehniskai sagatavošanai*

Teritorijas potenciālās apbūves attīstību ierobežo gan nelabvēlīgi inženierģeoloģiskie apstākļi, gan augsts plūdu risks.

Ņemot vērā izpētes teritorijas inženierģeoloģiskos apstākļus, galvenais ēku un būvju pamatu konstrukcijas veids ir pāļi. To kopējo garumu nosaka blīvo smilšu un morēnas nogulumu ieguluma dziļums. Viena no alternatīvām aplūkojamās teritorijas plūdu riska izslēgšanai, ir kolmatēšana. Lai konkretizētu turpmākās darbības piemērotāko apbūves veidu un celtniecības tehnoloģijas, ir nepieciešams veikt vairākus izvērtējumus

- teritorijas inženierģeoloģisko apstākļu detalizētu izpēti;
- ilglaicīgu hidrometeoroloģisko datu papildus, padziļinātu analīzi, precizējot plūdu draudu riskus un to potenciālo atkārtotāšanās biežumu konkrētajā teritorijā;
- hidroģeoloģiskā un hidroģeoloģiskā režīma izmaiņu tendenču noskaidrošanu Spilves pļavu un tās tuvākajā apkārtnē un hidroģeoloģisko datormodelēšanu, situācijā, kad tiek veikta zemes virsmas paaugstināšana.

#### 4. Industriālā parka attīstīšanas ieguvumu un zaudējumu novērtējums

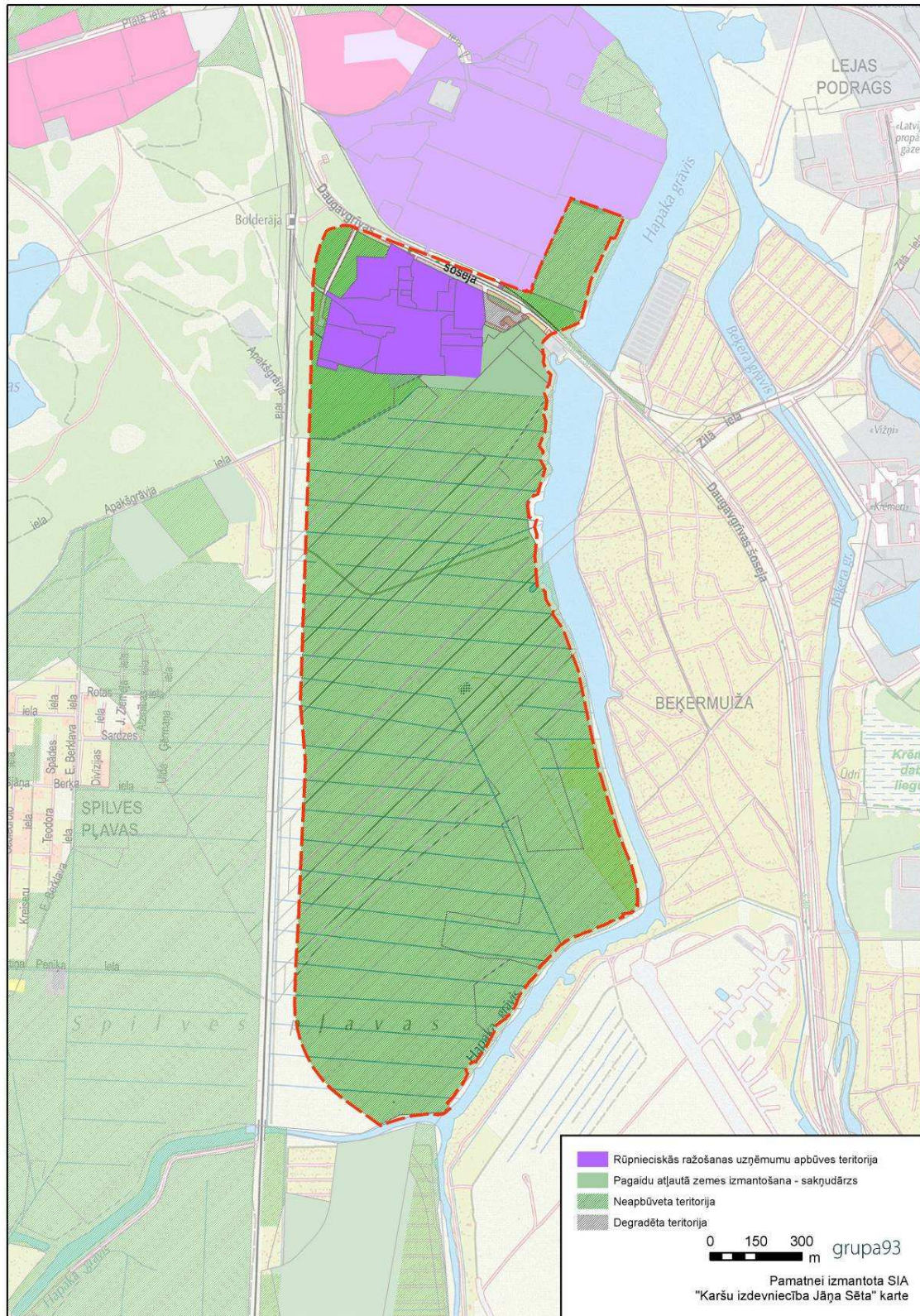
	<b>Iespējamie ieguvumi</b>	<b>Iespējamās problēmas/zaudējumi</b>
Sabiedrība	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jaunas darba vietas</li> <li>▪ Sakārtota vide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vides kvalitātes pasliktināšanās draudi tuvējā apkaimē</li> <li>▪ Potenciāls konflikts ar rietumos esošajām savrupmāju apbūves teritorijām – un to plānoto attīstību</li> </ul>
Ekonomika	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darba vietas (5000 - 25 000 strādājošo)</li> <li>▪ Nodokļi valsts un pašvaldības budžetos</li> <li>▪ Iespēja piesaistīt starptautisko nozīmīgus ražošanas un loģistikas uzņēmumus</li> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Salīdzinoši augstas teritorijas attīstības izmaksas</li> <li>▪ Objekta lielums un kompleksu pasākumu nepieciešamība tā attīstībai</li> </ul>
Pilsētvide	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rīgas brīvostas teritorijas pilnvērtīga izmantošana</li> <li>▪ Ražošanas uzņēmumu koncentrācija, piedāvājot pārcelties ražošanas uzņēmumiem no Rīgas centrālās daļas (kompensējošā plānošana u.c. metodes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dabas pamatnes (greenfield) pārvēršana par ražošanas teritoriju</li> </ul>
Valsts pārvaldība	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atbilstība NAP 2014-2020, tajā noteiktajām prioritātēm un jaunajai industriālajai politikai</li> <li>▪ Ienākumi no ražošanas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nepietiekams valsts atbalsts pasākumu realizācijai (t.sk. iespējas iegūt ES fondu atbalstu)</li> </ul>
Pašvaldība	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ienākumi budžetā un iedzīvotāju darbavietas</li> <li>▪ Sakārtota teritorija un definēts teritorijas attīstības mērķis.</li> <li>▪ Kvalitatīvs industriālo teritoriju piedāvājums</li> <li>▪ Plānveida inženierinfrastruktūras attīstība</li> <li>▪ Starptautiskās konkurētspējas uzlabošanās</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uzmanības un resursu koncentrācija konkrētā objekta attīstībai</li> </ul>

## 5. Pašvaldības investīcijas

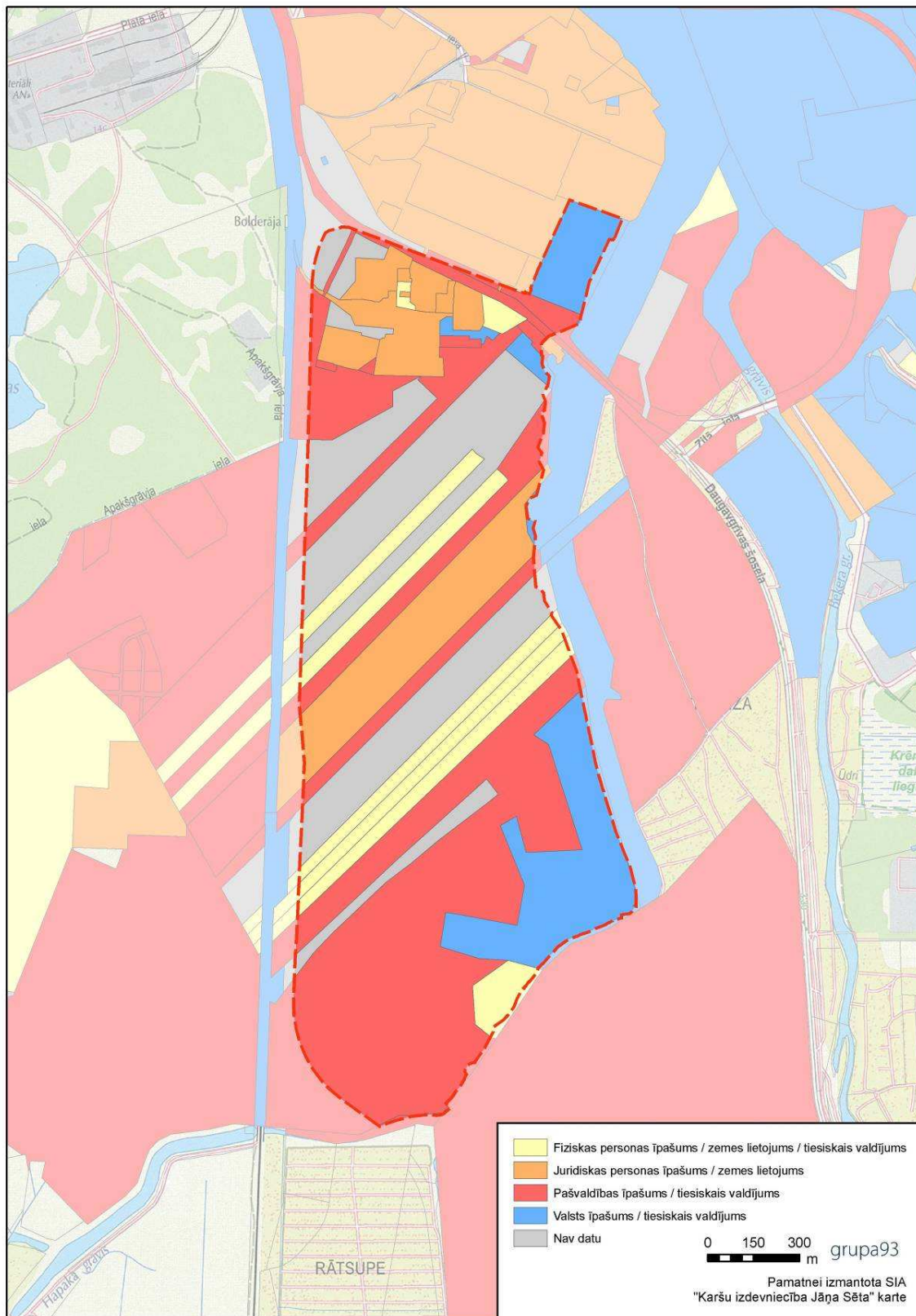
Pozīcija	Apjoms, m3		Platība, m2	Vienības cena, LVL	Kopējās izmaksas, LVL
<b>1. Teritorijas sagatavošana būvniecībai</b>					
Ģeotehniskā izpēte					10 000
Jaunās grunts uzbēršana	3298000		1940000	10	32 980 000
<b>Kopā visai teritorijai</b>					<b>32 990 000</b>
<b>2. Ielu izbūve, ielas 12% no teritorijas</b>	<b>Garums</b>	<b>Platums</b>	<b>Platība</b>	<b>Viena m/m2 izmaksas, LVL</b>	<b>Izmaksas, LVL</b>
Ielu kopgarums	16629	14	232800		
Asfalta seguma izbūve	16629	14	232800	70	16296000
Apstādījumi	16629	4	66514	2	133029
Ūdensvads	16629			40	665143
Kanalizācija	16629			70	1164000
Elektroenerģija	16629			200	3325714
Apgaismojums	33257			40	1330286
Lietusūdeņu kanalizācija	16629			100	1662857
Gāzes apgāde	16629			100	1662857
<b>Kopā ielu izbūves un inženierkomunikāciju izmaksas, ielas 12% no teritorijas</b>					<b>26 239 886</b>
<b>3. Ielu izbūve, ielas 15% no teritorijas</b>	<b>Garums</b>	<b>Platums</b>	<b>Platība</b>	<b>Viena m/m2 izmaksas, LVL</b>	<b>Izmaksas, LVL</b>
Ielu kopgarums	20786	14	291000		
Asfalta seguma izbūve	20786	14	291000	70	20370000
Apstādījumi	20786	4	83143	2	166286
Ūdensvads	20786			40	831429
Kanalizācija	20786			70	1455000
Elektroenerģija	20786			200	4157143
Apgaismojums	41571			40	1662857
Lietusūdeņu kanalizācija	20786			100	2078571
Gāzes apgāde	20786			100	2078571
<b>Kopā ielu izbūves un inženierkomunikāciju izmaksas, ielas 15% no teritorijas</b>					<b>32 799 857</b>

<b>4. Ielu izbūve, ielas 20% no teritorijas</b>	<b>Garums</b>	<b>Platums</b>	<b>Platība</b>	<b>Viena m/m2 izmaksas, LVL</b>	<b>Izmaksas, LVL</b>
Ielu kopgarums	<b>27714</b>	<b>14</b>	388000		
Asfalta seguma izbūve	27714	14	388000	70	27160000
Apstādījumi	27714	4	110857	2	221714
Ūdensvads	27714			40	1108571
Kanalizācija	27714			70	1940000
Elektroenerģija	27714			200	5542857
Apgaismojums	55429			40	2217143
Lietusūdeņu kanalizācija	27714			100	2771429
Gāzes apgāde	27714			100	2771429
<b>Kopā ielu izbūves un inženierkomunikāciju izmaksas, ielas 20% no teritorijas</b>					<b>43 733 143</b>

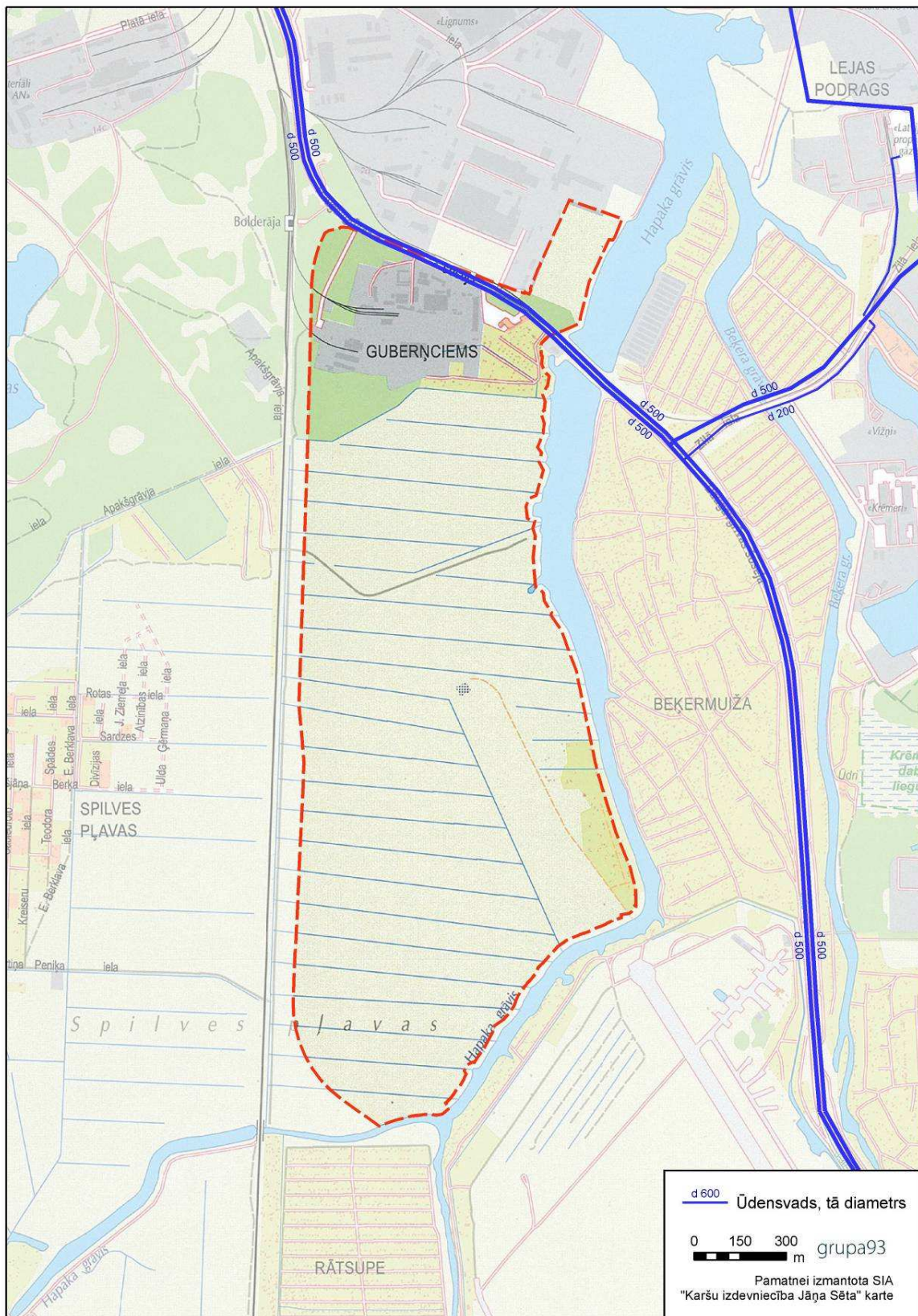
# Kartoshēmas



1. Kartoshēma Esošā izmantošana

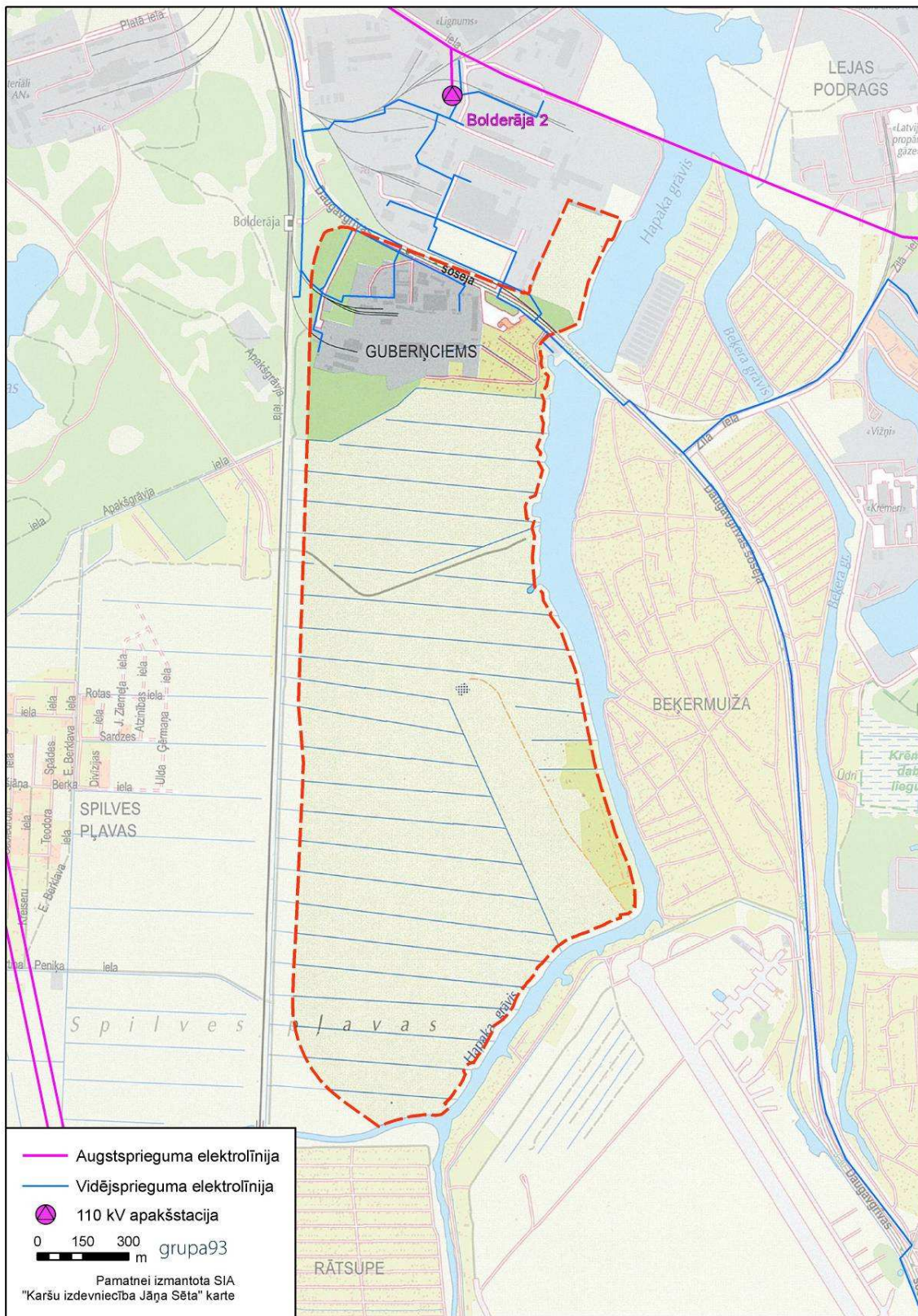


2. Kartoshēma Īpašumu struktūra

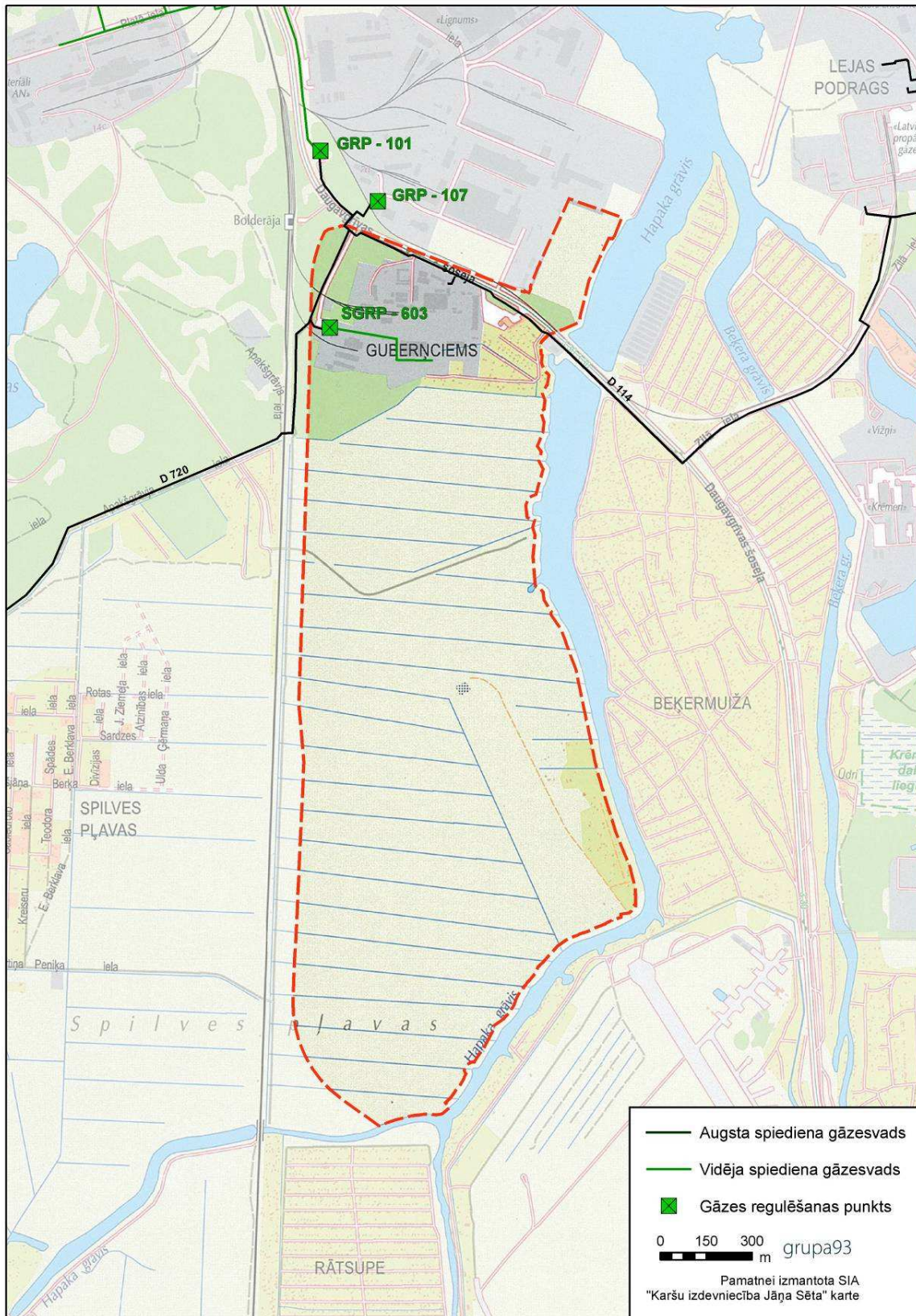


3. Kartoshēma Esošā ūdensapgādes shēma

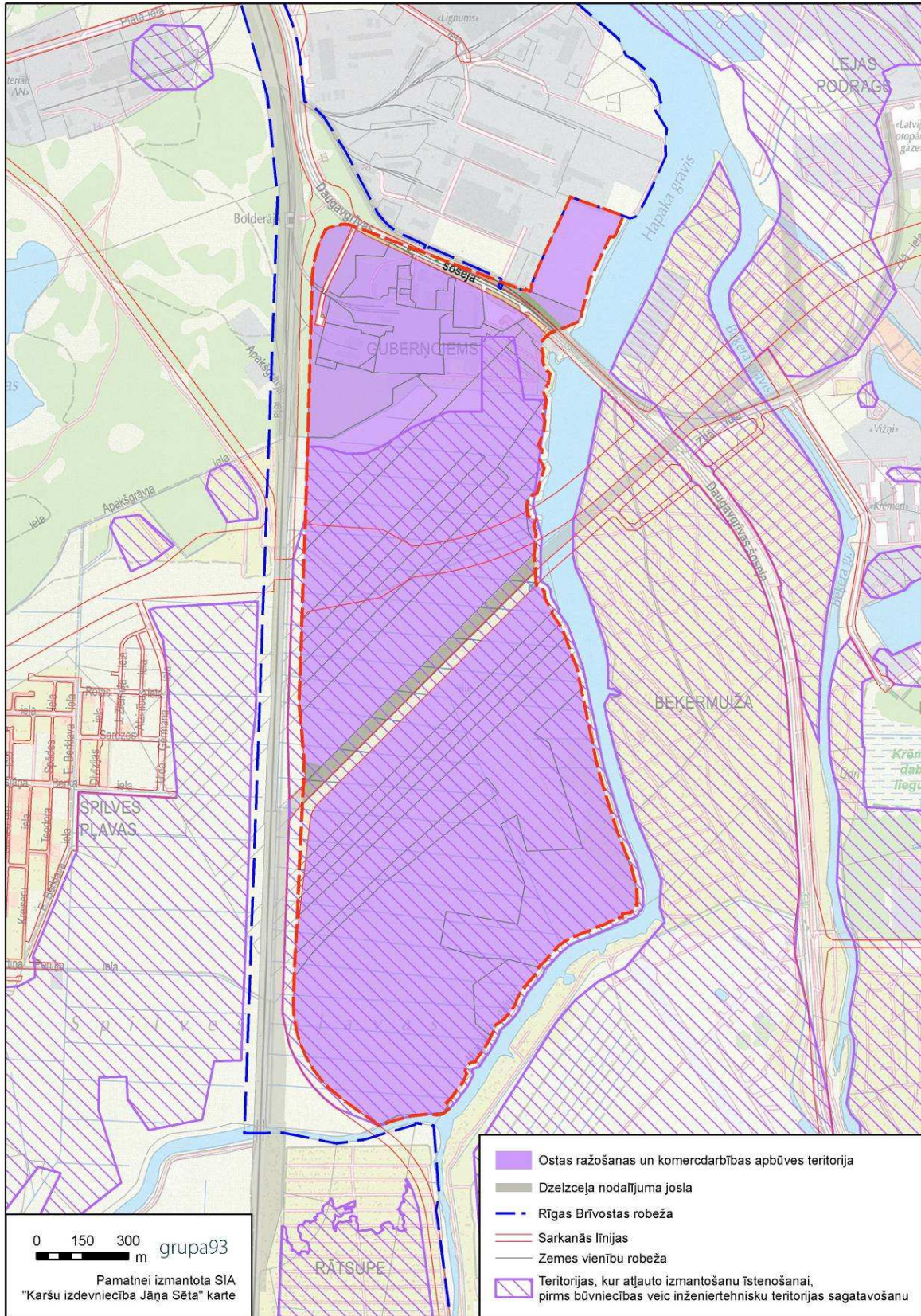




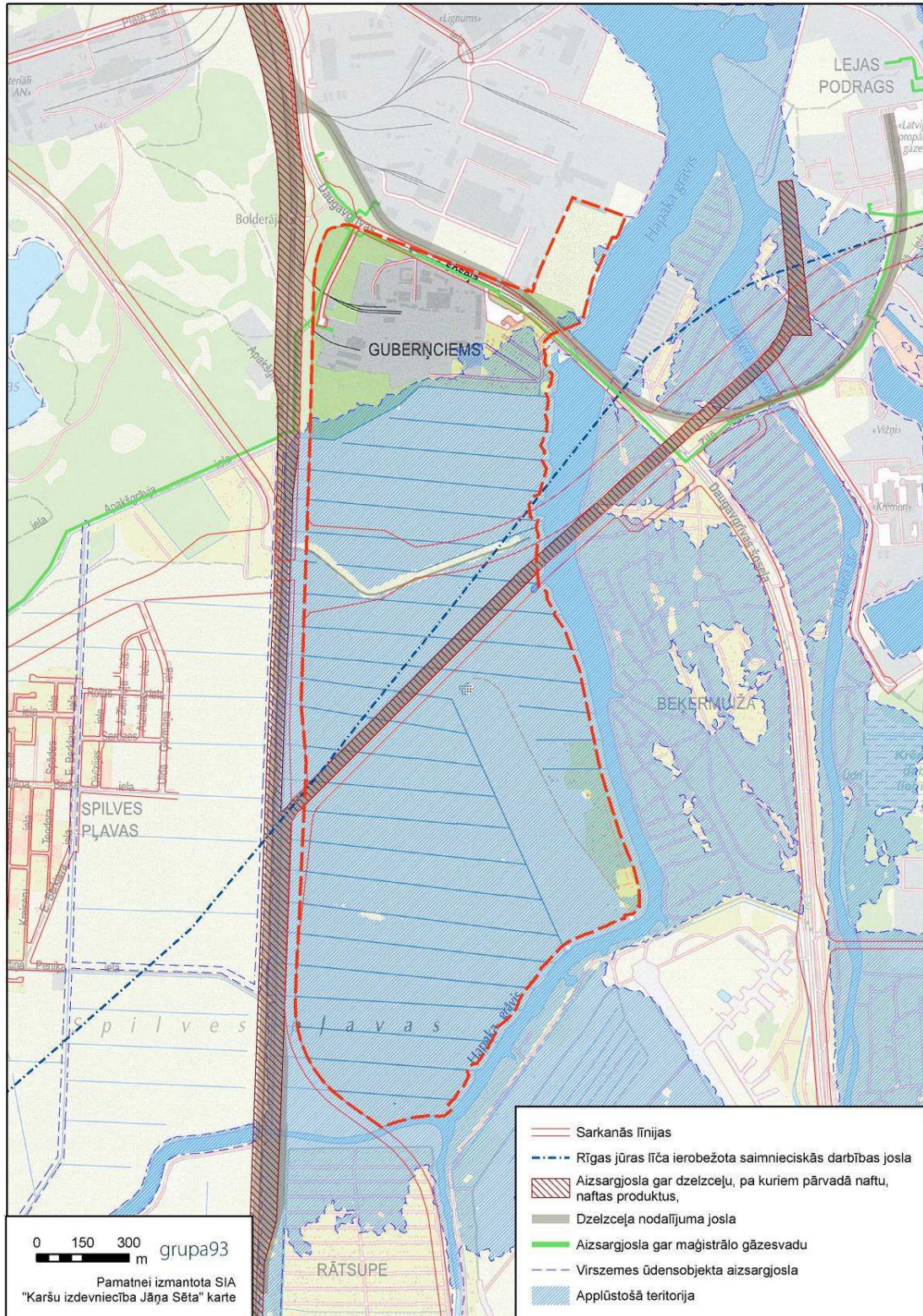
4. Kartoshēma Esošā elektroapgādes shēma



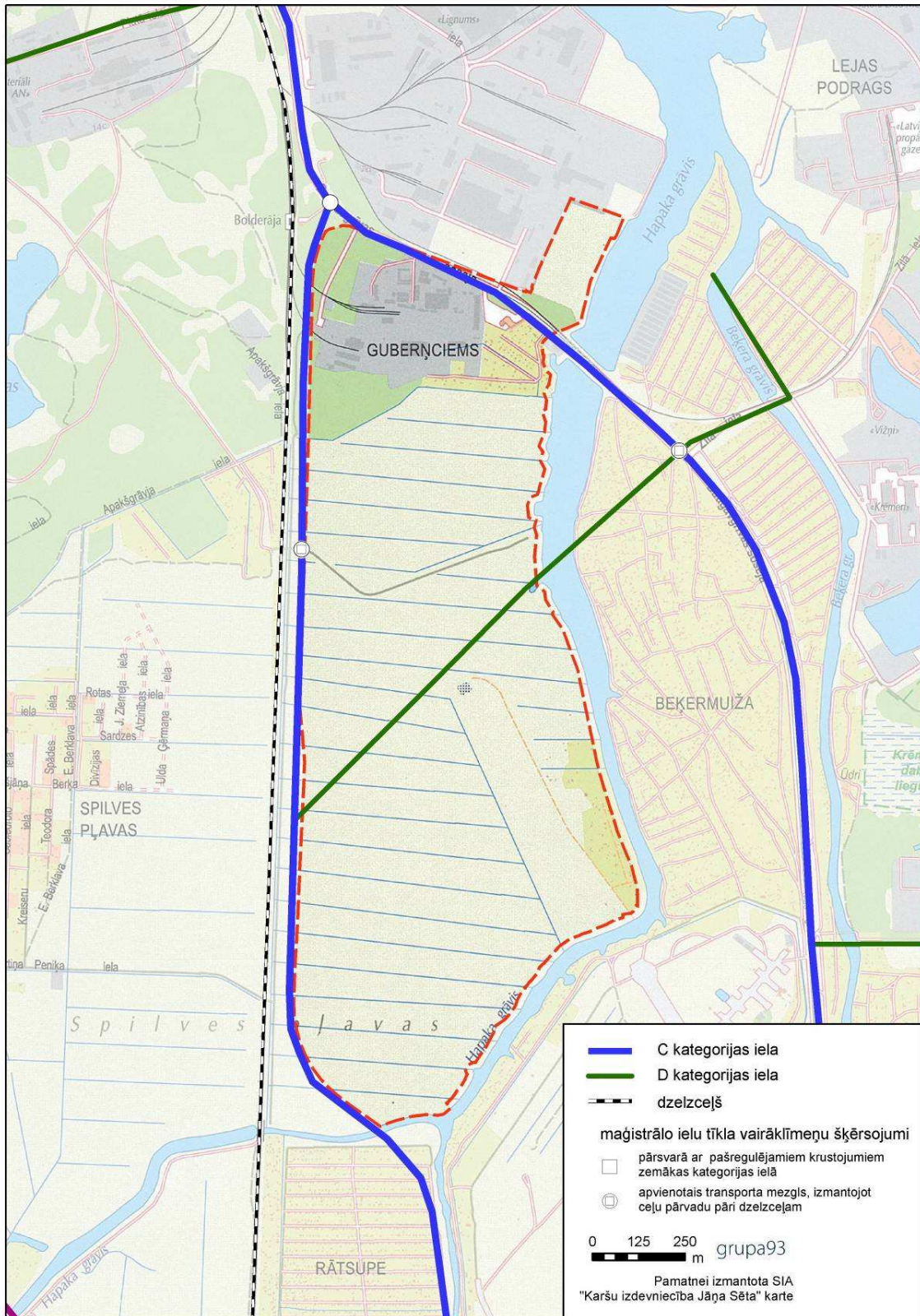
5. Kartoshēma Esošā gāzes apgādes shēma



6. Kartoshēma Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana



7. Kartoshēma Teritorijas aprobežojumi un aizsargjoslas



8. Kartoshēma Transporta shēma

