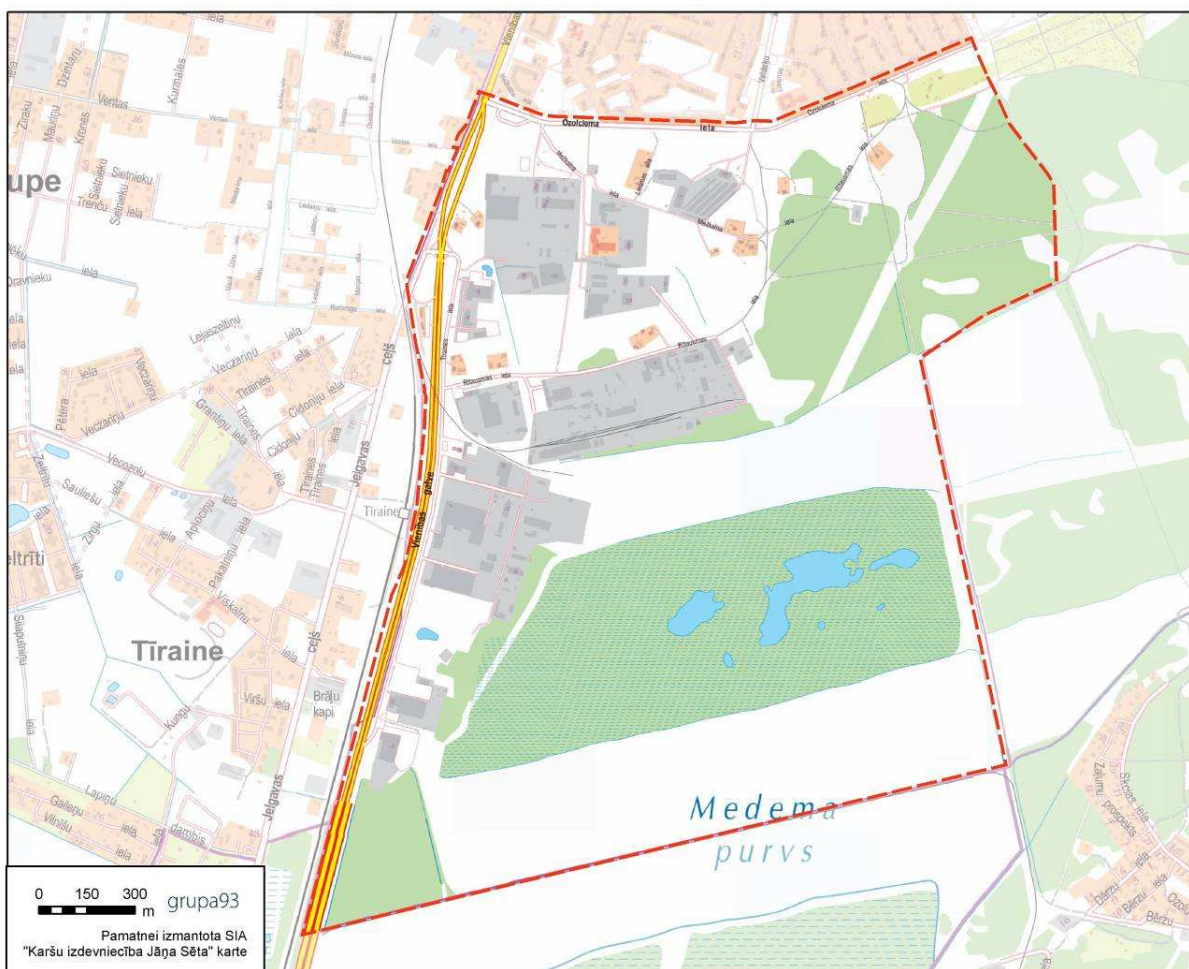


Potenciāla izvērtējums industriālo parku attīstībai

Ziepiņkalna industriālais parks



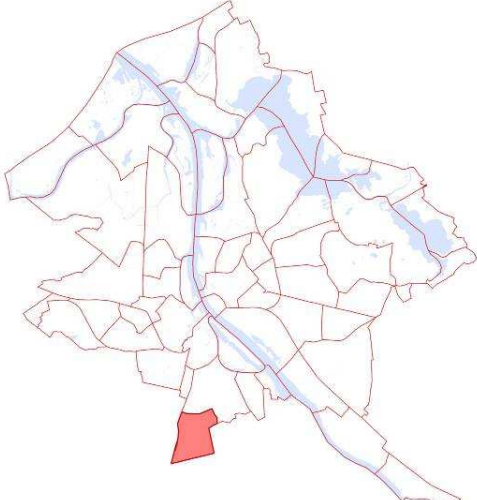
SIA Grupa93
2013

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. Lietus ūdens kanalizācija	4
1.3.4. Elektroapgāde	5
1.3.5. Siltumapgāde.....	5
1.3.6. Gāzes apgāde	5
1.4. Teritorijas ģeoloģiskie, hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi.....	5
1.4.1. Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums	5
1.4.2. Gruntsūdeņu raksturojums	7
1.4.3. Inženierģeoloģiskais raksturojums.....	7
1.4.4. Būvniecības ierobežojumi.....	7
2. Teritorijas plānotā izmantošana	8
2.1. Teritorijas plānojuma prasības	8
2.2. Plānotā apbūve un funkcijas	8
2.2.1. Ielu tīkls un sarkanās līnijas	8
2.2.2. Plānotā apbūve	9
2.2.3. Apbūve pa kārtām	11
3. Vadlīnijas	12
4. Teritorijas ieguvumu un zaudējumu pārskats	13
5. Pašvaldības atbalsts un investīcijas.....	14
Kartoshēmas.....	16

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	Teritorijas plānotā izmantošana, priekšlikums un dalījums apbūves kārtās
8. Kartoshēma	Sarkano līniju tīkls un īpašumu piederība
9. Kartoshēma	Transporta shēma
10. Kartoshēma	Aprobežojumi un aizsargjoslas

	<p>Platība – 424¹ha Apbūvētā platība – 74ha Iedzīvotāju skaits – ne vairāk kā 50² Iedzīvotāju blīvums – 0,13 Darba vietu skaits – līdz 3000</p>
---	--

1. Teritorijas raksturojums

1.1. Esošā izmantošana

Ziepniekkalna industriālais parks atrodas Zemgales priekšpilsētā, Ziepniekkalna apkaimes dienvidu daļā. Teritorija ir izvietota gar Vienības gatvi (Jelgavas šoseju), ziemeļos no Ziepniekkalna dzīvojamā mikrorajona teritoriju atdala Ozolciema liela, austrumos (ar Mārupes novadu), dienvidos (ar Olaines novadu) un rietumos (ar Ķekavas novadu) industriālā parka robeža sakrīt ar Rīgas pilsētas robežu.

Līdz 20. gadsimta septiņdesmitajiem gadiem tagadējā Ziepniekkalna industriālā parka teritorijā atradās izklaidu dzīvojamā apbūve kāpu reljefā; teritorijas dienvidu daļā - purvainis mežs. Līdz ar 1972. gadā izstrādāto Ziepniekkalna dzīvojamā rajona detālplānojumu, sākas arī tagadējās industriālā parka teritorijas apgūšana. Teritorijā uzbūvēta katlumāju un transformatoru apakšstacija dzīvojamās apkaimes vajadzībām un attīstīti ražošanas objekti. Astoņdesmito gadu vidū teritorijas ziemeļdaļā uzsākta robotu rūpnīcas būvniecība, kas pārtraukta līdz ar Padomju Savienības sabrukumu. Līdz ar 2000. gadu sākās strauja Vienības gatves frontes attīstība ar dažādu komercdarbības objektu būvniecību. Paralēli Vienības gatvei tika izbūvēta Tīraines iela, lai atvieglotu piekļūšanu teritorijai (1.kartoshēma).

Patlaban teritorijai ir sadrumstalotas apbūves raksturs. Līdzās padomju laikos būvētajiem ražošanas un tehniskās infrastruktūras objektiem izklaidus saglabājusies vēsturiskā savrupmāju apbūve (1,2% jeb 15 individuālās dzīvojamās mājas). Savukārt kopumā no esošās apbūves dzīvojamā apbūve aizņem 7%. Vienlaidus apbūve sastopama reti, mijas apbūvētas, neapbūvētas un degradētas teritorijas; dažādiem zemesgabaliem ir atšķirīgs labiekārtojuma līmenis. Ļoti sliktā stāvoklī satiksmes infrastruktūra - industriālā parka teritorijā tikai divām ielām ir asfalta segums, taču arī tā stāvoklis vērtējams kā sliktas. Pārējās ielas sliktos laika apstākļos grūti izbraucamas.

¹ Tai skaitā teritorijai piegulošā Vienības gatve un Ozolciema iela

² Balstoties uz esošo apbūvi: individuālā dzīvojamo māju skaits 15, vidējais cilvēku skaits mājsaimniecībā - 2,3.

Ziepniekkalna apkaimē kopumā sabiedriskā transporta nodrošinājums ir augstā līmenī, pasažieriem pieejami dažādi autobusu, trolejbusu un maršruta taksometru maršruti; nokļūšanai pilsētas centrā ir nepieciešamas 15-20 minūtes.

Ziepniekkalna industriālā parka teritorija atrodas apkaimes nomalē un tajā ir vāji attīstīts ielu tīkls, tāpēc industriālais parks nav nodrošināts ar sabiedrisko transportu. Labāka situācija ir teritorijas ziemeļu daļā, no kuras vieglāk sasniedzama Ozolciema iela – viena no Ziepniekkalna dzīvojamā mikrorajona sabiedriskā transporta artērijām. Teritorijas austrumu daļas tiešā tuvumā atrodas Tīraines dzelzceļa stacija, taču, lai tā būtu ērti sasniedzama, jāizveido drošs šķērsojums pāri Vienības gatvei.

1.2. Īpašumu struktūra

Ziepniekkalna īpašumu struktūra ir sadrumstalota. Pašvaldībai pieder lielākā daļa no izpētes teritorijas zemēm – 68,6%. Lielākā daļa no zemēm ir apstādījumu un dabas teritorijas; fizisko personu īpašumā atrodas 10%; juridisko personu īpašumā 16,7% un par 4,7% īpašumu nav pieejami īpašuma piederības dati (2.kartoshēma).

Sadrumstalotā īpašumu struktūra var radīt šķēršļus lielu industriālu objektu būvniecībai, jo būs grūti atrast pietiekami lielu zemes vienību.

Izpētes ietvaros izveidots priekšlikums jaunu sarkano līniju izveidei teritorijā un ņemot vērā esošo īpašumu piederību, jaunās piedāvātās ielas veidotas pa pašvaldībai piederošu zemi.

1.3. Inženiertehniskā apgāde

1.3.1. Ūdensapgāde

Izpētes teritorijā un Ozolciema ielā atrodas D300 ūdensvads, kam iespējams pieslēgt objektus. Tomēr ūdensvada diametrs ir salīdzinoši mazs, tāpēc būtu izvērtējama jaudu pietiekamība. Ja jaudas nav pietiekošas, jāpaplašina ūdensvads Vienības gatvē vai Ozolciema ielā, vai arī jāierīko autonomā ūdensapgāde rūpnieciskajām vajadzībām (3. kartoshēma).

1.3.2. Sadzīves kanalizācija

Teritorijas Rietumu daļā pie Ozolciema ielas un Vienības gatves krustojuma atrodas D400 un D300 kolektori, kuri slēdzas pie D500 kolektora Ozolciema ielā. Pārējā teritorijas daļu būtu pieslēdzama pie šiem kolektoriem, kā arī pie D500 kolektora Ozolciema ielā un D1000 kolektora Valdeķu ielā.

1.3.3. Lietus ūdens kanalizācija

Teritorijas Rietumu daļā atrodas lietus kanalizācijas kolektors DN1000. Ozolciema ielā un Valdeķu ielā ir arī kolektori ar DN1200. Būvējot konkrētu objektu lietus kanalizācijas sistēmas, tās var pieslēgt pie šiem kolektoriem, nodrošinot vietējo attīrīšanu.

1.3.4. Elektroapgāde

Elektroapgāde nodrošināma no 110kV apakšstacijas „Tiraine”, kurai ir brīvā jauda, kā arī no „Rīgas siltums” siltumcentrāles, kur izveidota biokurināmā koģenerācijas stacijas ar elektrisko jaudu 4 MW (4. kartoshēma).

1.3.5. Siltumapgāde

Siltumapgāde organizējama no teritorijā esošās „Rīgas siltums” siltumcentrāles „Ziepniekkalns”, kuras siltuma jauda ir 22MW, un maģistrāliem siltumtīkliem. Siltumcentrāle „Ziepniekkalns” ir viena no lielākajiem centralizētās siltumapgādes siltumavotiem Latvijā, kurā koģenerācijas procesā kā kurināmo izmanto šķeldu.

1.3.6. Gāzes apgāde

Teritorijas Ziemeļos Ozolciemā ielā atrodas maģistrālais vidējā augstā spiediena gāzes vads DN700 un vidējā spiediena gāzes vads DN400, pie kuriem būtu jāpieslēdz teritorija (5.kartoshēma).

1.4. Teritorijas ģeoloģiskie, hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi

1.4.1. Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums

Ziepniekkalna plānotā industriālā parka teritorija atrodas Piejūras zemienē, Baltijas ledus ezera akumulatīvajā, limnoglaciālajā līdzenumā. Dienvidu daļā ir Medema purvs. Reljefs vāji viļņots un pārveidots antropogēnās darbības rezultātā, teritorijas absolūtās augstuma atzīmes svārstās no 10,1 m līdz 15,3 m vjl.

Teritorija pārklāta ar kvartāra Holocēna un Augšpleistocēna nogulumiem (1.attēls). Kvartāra (Q) nogulumu kopējais biežums svārstās no 10 līdz 18m³. Zem Q iegūļ pamatieži – teritorijas ziemeļrietumu daļā - augšdevona Daugavas svītas (D_{3dg}), savukārt dienvidaustrumu daļā - Salaspils svītas (D_{3slp}) dolomītmerģeļi, plaisainie dolomīti un māli.

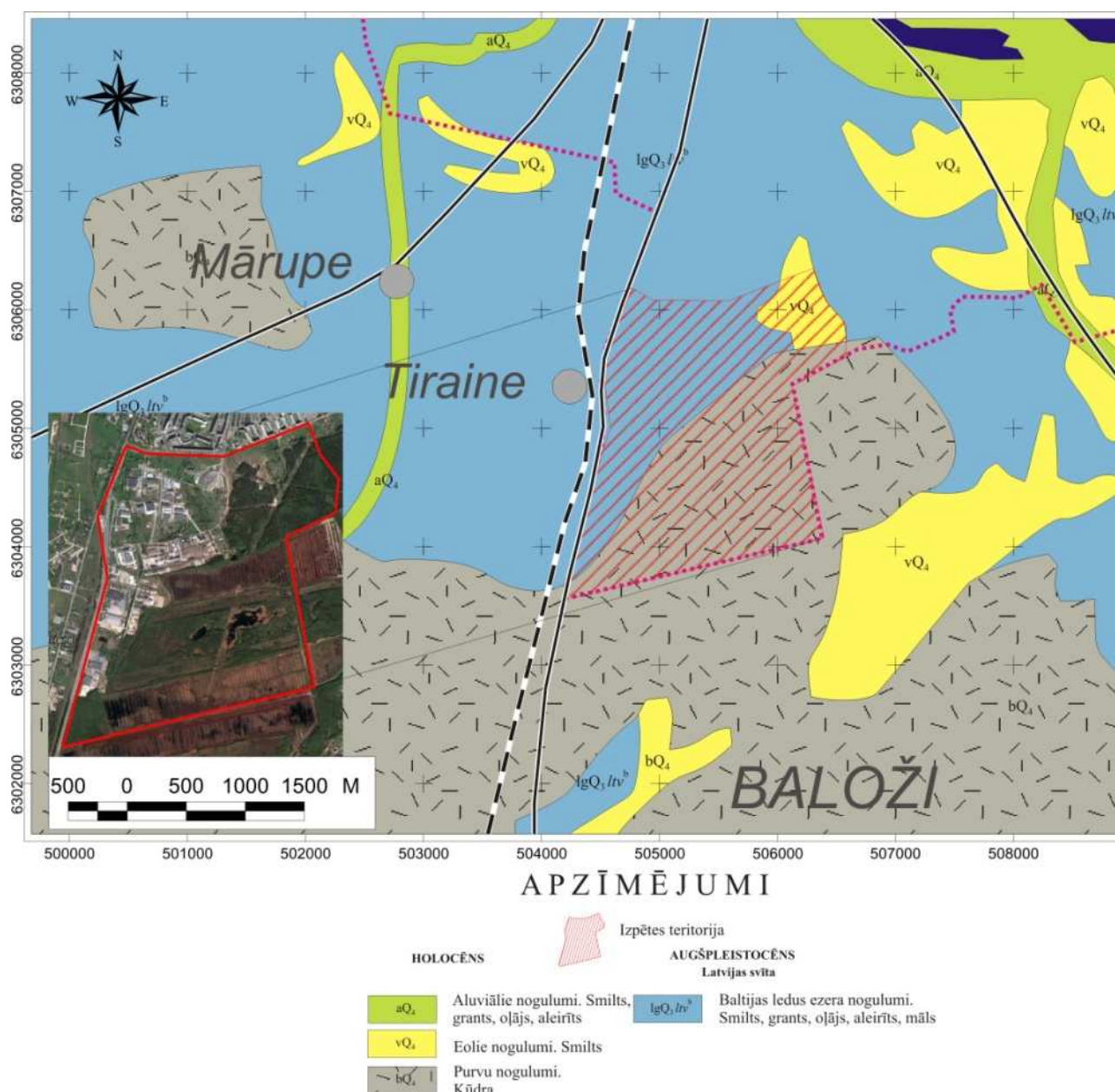
Kvartāra nogulumu sega galvenokārt sastāv no augšējā pleistocēna Latvijas svītas limnoglaciālajiem iežiem. Dienvidu daļā limnoglaciālie nogulumi pārklāti ar mūsdienu purvu nogulumiem. Kūdras biežums var sasniegt pat 0,5-5,6 m (vidēji 1,9 m) biežumu. Industriāli apbūvētajās zonās zemes virspusi klāj tehnogēnie nogulumi, un to biežums katrā vietā ir individuāls.

Apskatāmās teritorijas ziemeļaustrumu daļā zemes virspusi daļēji pārklāj Holocēna vecuma eolas smalkgraudainas smiltis, 2-3m biežumā.

Limnoglaciālos nogulumus griezumā augšējā daļā veido Baltijas ledus ezera stadijas nogulumi. Šo nogulumu vidējais biežums ~ 3-4 m. Nogulumu granulometriskais sastāvs plaši mainās pētāmajā un apkārtējā teritorijā. Parasti tie veidoti ar smalkgraudainām – dažādi graudainām smiltīm ar retu granti un oļiem. Tomēr tieši aplūkojamā teritorijā zemes virspusē atsedzas sīkgraudainas – smalkgraudainas smiltis ar retu granti.

Zem Baltijas ledu ezera smiltīm ~ 3-4 m dziļumā iegūļ limnoglaciālās smiltis. Pēc ģeoloģiskās kartēšanas datiem³ tās ir sīkgraudainas smiltis ar aleirītu un māliem. To biezums var sasniegt 6-8m.

Zem limnoglaciālajiem nogulumiem parasti iegūļ Baltijas svītas morēnas atlikumi. Šie glacigēnie nogumi pārstāvēti ar morēnas mālsmilti un smilšmālu, ar biezumu līdz 4 m³.



Izpētes teritorijas (Ziepniekkalns) kvartāra nogulumu karte³

³ V. Juškevičs, A. Mūrnieks, J. Misāns. Latvijas ģeoloģiska karte. Mērogs 1 : 200 000. 42. lapa - Jūrmala. Valsts Ģeoloģijas dienests. Rīga. 1999.

1.4.2. Gruntsūdeņu raksturojums

Gruntsūdeņu līmenis teritorijā ir 0,6-2,5 m dziļumā. Tas var būt atkarīgs arī no meteoroloģiskās situācijas (sniega kušanas un intensīva lietus periodā tas var būt tuvs zemes virsmai). Gruntsūdeņu dabīgā plūsma, iespējams, vērsta Mārupītes virzienā.

1.4.3. Inženierģeoloģiskais raksturojums

No inženierģeoloģisko apstākļu viedokļa teritorijā var izdalīt trīs atsevišķus ģeotehniskos iecirkņus. Teritorijas ziemeļu un ziemeļrietumu daļā virspusē 9-12 m biežumā sastopami limnoglaciālie smilšainie nogulumi. Parasti tās ir smalkgraudainas – dažādi graudainas smiltis ar retu granti un oļiem. Dabas apstākļu sarežģītības pakāpe atbilstoši normatīvajos aktos noteikto iedalījumu⁴ – pirmā pakāpe, vienkārši dabas apstākļi.

Teritorijas ziemeļaustrumu daļā virspusē sastopami Holocēna vecuma eolas smalkgraudainas smiltis, 2-3 m biežumā, kas savukārt paklātas ar 9-12 m biežiem limnoglaciāliem smilšainiem nogulumiem. Dabas apstākļu sarežģītības pakāpe atbilstoši normatīvajos aktos noteikto iedalījumu⁴ – otrā pakāpe, vidēji sarežģīti dabas apstākļi.

Teritorijas dienvidu un dienvidaustrumu daļā virspusē sastopami mūsdienu purvu nogulumi. Kūdras biežums var sasniegt 0,5-5,6 m (vidēji 1,9 m) biežumu. Kūdra savukārt paklāta ar 0,8-8 m biežiem limnoglaciāliem smilšainiem nogulumiem. Dabas apstākļu sarežģītības pakāpe atbilstoši normatīvajos aktos noteikto iedalījumu⁴ – trešā, sarežģīti dabas apstākļi.

Ar kūdras pārklātajā teritorijā notiek kūdras materiāla ieguve, ko veic A/S „Baloži”.

1.4.4. Būvniecības ierobežojumi

Teritorijas potenciālās apbūves attīstību neierobežo nelabvēlīgi inženierģeoloģiski apstākļi. Salīdzinoši sarežģītāki apstākļi ir teritorijas dienvidu daļā, Medema purva teritorijā, tomēr pēc kūdras slāņa izstrādes iespējama teritorijas rekultivācija un zemes klātnes sagatavošana apbūves vajadzībām. Pirmsprojekta jeb skiču projekta stadijā jāveic teritorijas inženierģeoloģiskā izpēte, nosakot detalizētus ģeotehniskos apstākļus un izvēloties piemērotāko risinājumu būvju pamatiem.

2. Teritorijas plānotā izmantošana

2.1. Teritorijas plānojuma prasības

Ziepiņkalna industriālajā parkā plānotā (atļautā) izmantošana (6.kartoshēma) :

- Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju;
- Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības apbūves funkciju;
- Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijas;
- Tehniskās apbūves teritorijas;
- Apstādījumu un dabas teritorijas.

Teritorijas aprobežojumi parādīti 10.karoshēmā.

Jauktas apbūves teritorijas ar dzīvojamo funkciju zonējums spēkā esošajā teritorijas plānojumā noteikts, jo šajā teritorijā atrodas 15 individuālās dzīvojamās mājas. Tas ļāva plānojuma darbības laikā realizēt daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas būvniecību blakus Dienvidu tilta pievadceļa trasei.

Atļautais ēku stāvu skaits un apbūves parametri

Gandrīz visā teritorijā atļautais maksimālais ēku stāvu skaits ir 5 stāvi. Paaugstinātu apbūvi, ar stāvu skaitu līdz 17 stāviem, ir paredzēts izvietot Vienības gatves un Ozolciema ielas (plānotās Dienvidu tilta pievadceļa trases) krustojumā. Paaugstinātā apbūve plānota kā „Rīgas vārti”, akcentējot iebraukšanu Rīgas pilsētā no Jelgavas puses. Maksimālā apbūves intensitāte teritorijā variē atkarībā no stāvu skaita un teritorijas plānotās izmantošanas (1.tabula).

1.tabula Apbūves parametri izpētes teritorijā

Teritorijas izmantošanas veids	Atļautais stāvu skaits	Apbūves intensitāte
Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju	3 stāvi 5 stāvi 17 stāvi (pilsētbūvnieciskais) akcents	110% 3 stāvu apbūvē 180% 5 stāvu apbūvē 400% 13 – 17 stāvu apbūvē
Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības apbūves funkciju	5 stāvi 6 stāvi	200% 5 stāvu apbūve 300% 6 stāvu apbūve
Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijas	5 stāvi	280%
Tehniskās apbūves teritorijas	5 stāvi	Netiek noteikta

2.2. Plānotā apbūve un funkcijas

2.2.1. Ielu tīkls un sarkanās līnijas

Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā ielu tīkla risinājums veidots, balstoties uz esošo ielu struktūru, kas savukārt ir veidojusies atbilstoši piebraucamajiem ceļiem pie īpašumiem (8.kartoshēma).

Teritorijas ziemeļu daļā gar Ozolciema ielu ir paredzēta Dienvidu tilta pievadceļa izbūves trase. Tai būs viens regulējams krustojums ar Ozolciema ielu un viens vairāklīmeņu mezgls krustojumā ar Vienības gatvi. Veicot autoceļa projektēšanu un būvniecību, ir jāvērtē piekļūšanas iespēju saglabāšana industriālā parka teritorijai (9.kartoshēma).

Dienvidu tilta pievadceļam 2005.gadā ir izstrādāts un apstiprināts detālplānojums⁴. Tā risinājumi iestrādāti spēkā esošajā Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā. Ņemot vērā to, kā situācija kopš 2005.gada ir mainījusies gan attiecībā uz apbūvi, gan satiksmes intensitāti, ir jāvērtē jauna lokālplānojuma izstrādes nepieciešamība. 35m plats sarkano līniju koridors ir izvietots paralēli 330kv elektrolīnijai, tomēr ielas izbūve nav lietderīga. 330kv elektrolīnijas apkalpes nodrošināšanai ir iespējams izbūvēt šaurāku ielu ar grants segumu.

Izpētē piedāvājam apbūves kvartālu orientējošu dalījumu, un to iespējamās attīstības kārtas. Pirms apbūves veidošanas nepieciešams uzlabot ielu segumu un izbūvēt jaunas ielas. Ņemot vērā plānoto kvartālu struktūru un piedāvāto zonējuma maiņu, izpētes ietvaros ir sagatavots priekšlikums sarkano līniju koridoru paplašināšanai Jaunās sarkanās līnijas trasētas pēc iespējas saglabājot atrašanos pašvaldības īpašumā (8.kartoshēma).

2.2.2. Plānotā apbūve

Izvērtējot situāciju, teritorijas izmantošanas prasības un tās kapacitāti, ir pieņemts iespējamais Izvērtējot situāciju, teritorijas izmantošanas prasības un tās kapacitāti, ir pieņemts iespējamais attīstības scenārijs - funkcijas, apbūves veids, apjoms un iespējamais uzņēmumu darbinieku un iedzīvotāju skaits. Iedzīvotāju skaits saglabāts nemainīgs – 50 iedzīvotāji, pieņemot, ka jaunas dzīvojamās ēkas netiks būvētas.

Pieņēmumi teritorijas attīstībai, funkcijas:

- Ražošana 50% no teritorijas;
- Loģistika, noliktavas, tirdzniecība un tai nepieciešamā administratīvā apbūve 30% no teritorijas;
- Dzīvojamā funkcija, kā neatbilstoša izmantošana – 7% no teritorijas;
- Sabiedriskā apbūve (Rīgas Aeronavigācijas institūts) – 1% no teritorijas;
- Atbalstošā pakalpojumu infrastruktūra (veikals, ēdināšana, dienesta viesnīca, tml.) 5% no teritorijas

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 dažādiem apbūves veidiem ir dažāda (skatīt 1.tabulu), tomēr jāņem vērā, ka visa pieļaujamā apbūves intensitāte netiks realizēta. Izvērtējot esošo ražošanas apbūvi, var secināt, ka vēsturiski tā veidojusies blīvāk nekā citās līdzīga rakstura apbūves teritorijās. Salīdzinājumam - Rīgā realizētās ražošanas un loģistikas apbūves teritorijās apbūves intensitāte ir 60% - 70%, savukārt Ziepniekkalnā esošā intensitāte ir ~100%.

Lai aprēķinātu iespējamo apbūves apjomu, pieņemām šādus apbūves scenārijus:

- Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijās ar 5 stāvu ēkām – 120%;
- Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijās ar 17 stāvu ēkām – 300%;
- Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības apbūves funkciju – 110%;

⁴ Dienvidu tilta trases posmā no Daugavas līdz Vienības gatvei detālplānojums (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)

– Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijas – 100%.

Veicot aprēķinus par iespējamo darbinieku skaitu tika modelēta situācija gadījumam, ja tiktu realizēta paaugstināta apbūve līdz 17stāviem un gadījumā, ja netiktu.

Teritorijas satiksmes infrastruktūrai:

Satiksmes infrastruktūrai tiek plānoti 12% no teritorijas, kas ir 43,5ha.

Apbūves platības, plānotais darbinieku skaits

Veicot aprēķinus par teritorijas plānoto izmantošanu, no aprēķina teritorijas izslēgta plānotā Dienvidu tilta pievadceļa trase, Vienības gatves un Ozolciemu ielas koridori. Līdz ar to aplēses teritorijas plānotajai izmantošanai veikti mazākai platībai nekā esošās situācijas vērtējumā, kur aprēķina teritorijā ietilpa arī Vienības Gatve un Ozolciema iela (kopā 33 ha).

2.tabula Teritorijas izmantošanas bilance (ha)

Esošā situācija		Attīstības scenārijs	
Teritorijas izmantošanas veids	Teritorija (ha)	Teritorijas izmantošanas veids	Teritorija (ha)
Ražošana	21,04	Ražošana	46,3
Jaukta ražošanas apbūves teritorija	30,01	Jaukta ražošanas apbūves teritorija	48,2
Komercapbūves teritorijas	7,73	Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija	50,9
Tehniskās apbūves teritorijas	6,72	Tehniskās apbūves teritorijas	27,5
Sabiedriskās apbūves teritorija (Rīgas Aeronavigācijas institūts)	0,84	Teritorijas iekļautas Jauktas ražošanas apbūves teritorijā	
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija;	4,64		
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.	0,49		
Degradētas teritorijas	2,74		
Teritorija kopā	74,21	Teritorija kopā	172,9
Neapbūvētās platības, tai skaitā dabas teritorijas	317	Dabas un apstādījumu teritorijas	171,8
Vienības gatves un Ozolciema ielas	33	Satiksmes infrastruktūras teritorijas	40,5
Pavisam kopā	424,21	Pavisam kopā	558,1

Saskaņā ar veikto aprēķinu par iespējamo apbūves apjomu plānotajā Ziepniekkalna industriālajā parkā, tika aprēķināts potenciālais darbinieku skaits, izmantot pieņēmumu, ka uz vienu hektāru var tikt nodarbināti 50 darbinieki⁵. Šobrīd teritorijā ir nodarbināti ne vairāk kā 3000 darbinieku. Realizējot apbūvi Ziepniekkalnā, iespējamais darba vietu skaits būs līdz 8000 darbiniekiem (pieņemot, ka netiks realizēta 17 stāvu apbūve). 4.tabulā parādīts darbinieku skaits katrā no apbūves teritoriju veidiem.

3.tabula Plānoto darba vietu skaits

Apbūves veids	Apbūves teritorijas platība	Apbūves intensitāte	Ēku kopplatība m²	Nodarbināto skaits, 50darb./ha
Jauktas dzīvojamās apbūves teritorija, viss 5 stāvi	50,9	120%	610 800	3 054
Jauktas dzīvojamās apbūves teritorija, daļa 5 stāvi	40,9	120%	490 800	2 454
Jauktas dzīvojamās apbūves teritorija, daļa 17 stāvi	10	300%	300 000	1 500
Jaukta ražošanas apbūves teritorija	48,2	110%	530 200	2 651
Ražošanas teritorija	46,3	100%	463 000	2 315

2.2.3. Apbūve pa kārtām

Izpētes ietvaros ir izstrādāts priekšlikums teritorijas attīstībai pa kārtām. Attīstības kārtas atspoguļo piedāvājumu pašvaldības finanšu līdzekļu plānošanai. Attīstības kārtas ir noteiktas pa kvartāliem un tiem piegulstošajām ielām. Kopā piedāvājam teritoriju attīstīt 4 kārtās (7.kartoshēma).

⁵ 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

Teritorijas plānotās izmantošanas zonējuma maiņa

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, teritorijā gar Vienības gatvi un Ozolciema ielu ir noteiktas Jauktas apbūves teritorijas ar dzīvojamo funkciju. Vēsturiski teritorijā izvietotās privātmājas un plānojuma darbības laikā uzbūvētā daudzstāvu daudzdzīvokļu māja zināmā mērā konfliktē ar apkārtnē dominējošo izmantošanu - ražošanas teritoriju apbūvi, kā arī plānoto Dienvidu tilta trases pievadceļu.

Izstrādājot jauno teritorijas plānojumu, rekomendējam pārskatīt Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas zonējumu, aizstājot to ar Jauktas ražošanas teritorijas zonējumu, savukārt esošai dzīvojamai apbūvei piemērot statusu – neatbilstoša izmantošana. Dzīvojamās apbūves attīstība teritorijā nav vēlama, jo Ziepniekkalna industriālajam parkam ir potenciāls attīstīties par intensīvu ražošanas un jauktu ražošanas apbūves teritoriju.

Jaunajā teritorijas plānojumā iesakām paplašināt ražošanas apbūves teritorijas, veidojot jaunu šāda veida apbūves kvartālu III teritorijas attīstības kārtā. Piedāvātās teritorijas ir pašvaldības īpašumi. Plašākas ražošanas teritorijas var piesaistīt lielākas investīcijas un var būt pievilcīgas liela mēroga ražotājiem.

Lokālplānojuma izstrāde

Pirms teritorijas attīstīšanas ir jāizstrādā teritorijas lokālplānojums. Lokālplānojums teritorijai nepieciešams, lai organizētu teritorijas attīstību: risinātu īpašumtiesību jautājumu, izstrādātu ielu struktūras un galveno inženierkomunikāciju izvietojuma risinājumu, apstādījumu shēmu, kā arī risinātu jautājumus par nepieciešamajām inženiertehniskās apgādes jaudām.

Lokālplānojuma ietvaros jāizvērtē nepieciešamība trasēt ielu gar 330kV elektrolīniju.

Dienvidu tilta trase un ielu tīkls

Jāizstrādā jauns detālplānojums dienvidu tilta pievadceļam.

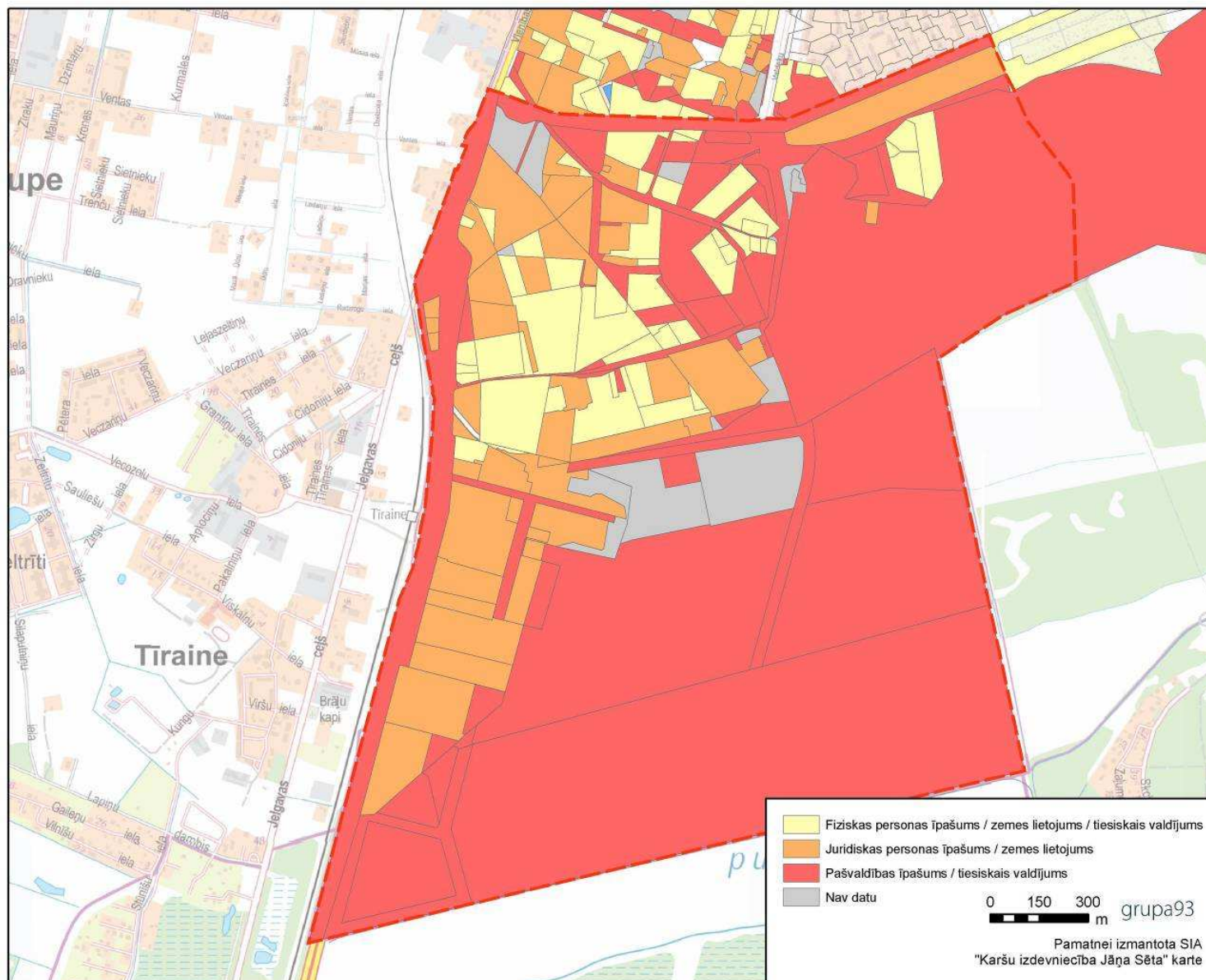
4. Teritorijas ieguvumu un zaudējumu pārskats

	Iespējamie ieguvumi	Iespējamās problēmas/zaudējumi
Sabiedrība	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaunas darba vietas Rīgas pilsētas teritorijā, ar izcilu pieejamību 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konflikts ar esošajiem savrupmāju iedzīvotājiem – izvietojot jaunus ražošanas uzņēmumus
Ekonomika	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saglabātas esošās un radītas jaunas darba vietas ▪ Nodokļi valsts un pašvaldības budžetos ▪ Iespējas radīt labvēlīgus apstākļus vienā teritorijā esošajiem uzņēmumiem (savstarpējās sadarbības modeļi, teritorijas specializācija, u.c.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finansējuma pieejamība, t.sk. nepietiekams valsts atbalsts ES fondu ieguldījumiem ražošanas teritorijās Rīgas pilsētā
Pilsētvide	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teritorijas pilnvērtīga izmantošana – degradētās teritorijas attīstība ▪ Sakārtota esoša ražošanas teritorija, uzlaboti apstākļi šeit esošo uzņēmumu darbībai; ražošanas uzņēmumu koncentrācija ▪ Teritorijas attīstība pa posmiem (ceļu izbūve) nodrošinās tūlītējus ieguvumus – pieejamība, staigājamība, drošība 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Celtniecības apstākļi atsevišķās teritorijās
Valsts pārvaldība	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Atbilstība NAP 2014-2020, tajā noteiktajām prioritātēm un jaunajai industriālajai politikai 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nav paredzami
Pašvaldība	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pašvaldības īpašumu lietderīga izmantošana ▪ Ienākumi budžetā un iedzīvotāju darbavietas ▪ Sakārtota teritorija un definēts teritorijas attīstības mērķis. ▪ Kvalitatīvs industriālo teritoriju piedāvājums ▪ Plānveida inženierinfrastruktūras attīstītība ▪ Starptautiskās konkurētspējas uzlabošanās 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uzmanības un resursu koncentrācija konkrētā objekta attīstībai

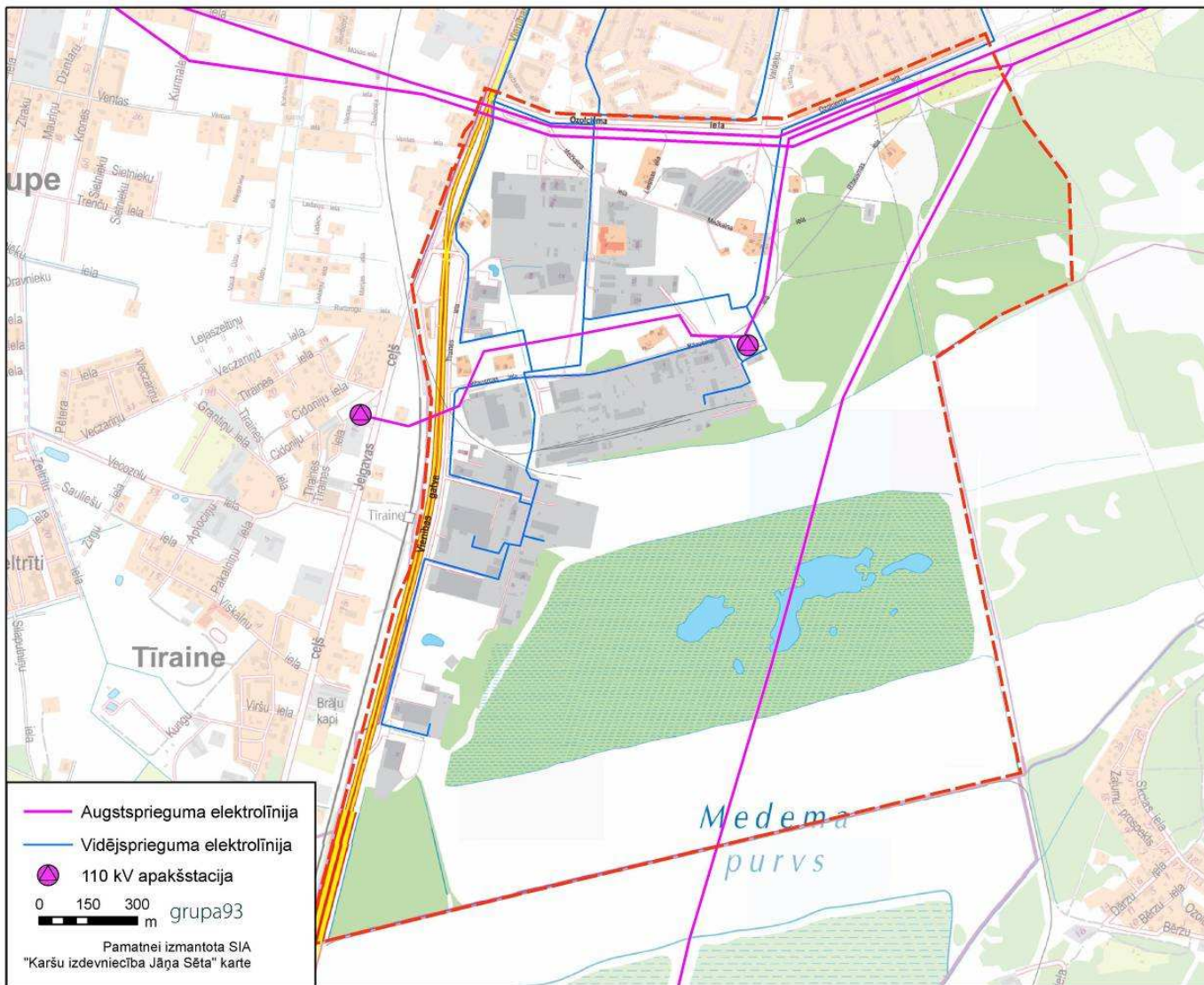
5. Pašvaldības atbalsts un investīcijas

Pozīcija	Garums	Platums	Platība	Vienības cena, LVL	Kopējās izmaksas, LVL
1. Tīraines ielas rekonstrukcija					
Asfalta seguma izbūve	1600	31	57100	70	3997000
Apstādījumi	1600	4	6400	2	12800
Ūdensvads	1600			40	64000
Kanalizācija	1600			70	112000
Elektroenerģija	1600			200	320000
Apgaismojums	3200			40	128000
Lietusūdeņu kanalizācija	1600			100	160000
Gāzes apgāde	1600			100	160000
Kopā Tīraines ielā					4953800
3. Ielu rekonstrukcija I kārtā					
Asfalta seguma izbūve	1030	14	14420	70	1009400
Apstādījumi	1030	4	4120	2	8240
Ūdensvads	1030			40	41200
Kanalizācija	1030			70	72100
Elektroenerģija	1030			200	206000
Apgaismojums	2060			40	82400
Lietusūdeņu kanalizācija	1030			100	103000
Gāzes apgāde	1030			100	103000
Kopā I kārtā					1625340
4. Ielu rekonstrukcija II kārtā					
Asfalta seguma izbūve	2389	14	33446	70	2341220
Apstādījumi	2389	4	9556	2	19112
Ūdensvads	2389			40	95560
Kanalizācija	2389			70	167230
Elektroenerģija	2389			200	477800
Apgaismojums	4778			40	191120
Lietusūdeņu kanalizācija	2389			100	238900
Gāzes apgāde	2389			100	238900
Kopā II kārtā					3769842
5. Ielu rekonstrukcija III kārtā					
Asfalta seguma izbūve	4870	14	68180	70	4772600
Apstādījumi	4870	4	19480	2	38960
Ūdensvads	4870			40	194800
Kanalizācija	4870			70	340900
Elektroenerģija	4870			200	974000
Apgaismojums	9740			40	389600
Lietusūdeņu kanalizācija	4870			100	487000
Gāzes apgāde	4870			100	487000

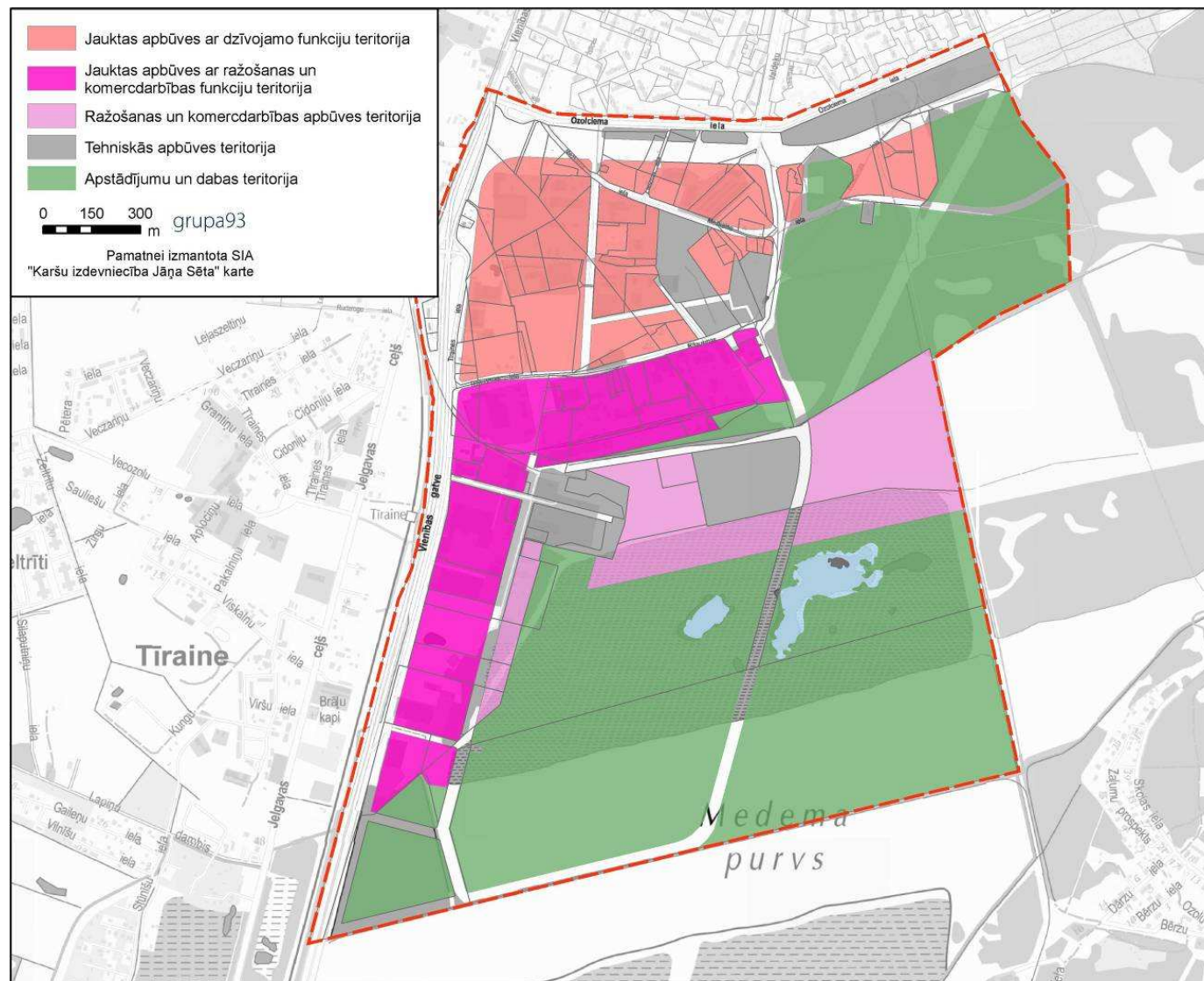
Kopā III kārtā					7684860
6. Ielu rekonstrukcija IV kārtā					
Asfalta seguma izbūve	711	14	9954	70	696780
Apstādījumi	711	4	2844	2	5688
Ūdensvads	711			40	28440
Kanalizācija	711			70	49770
Elektroenerģija	711			200	142200
Apgaismojums	1422			40	56880
Lietusūdeņu kanalizācija	711			100	71100
Gāzes apgāde	711			100	71100
Kopā Krustpils ielā					1121958
Kopā, LVL					19 155 800



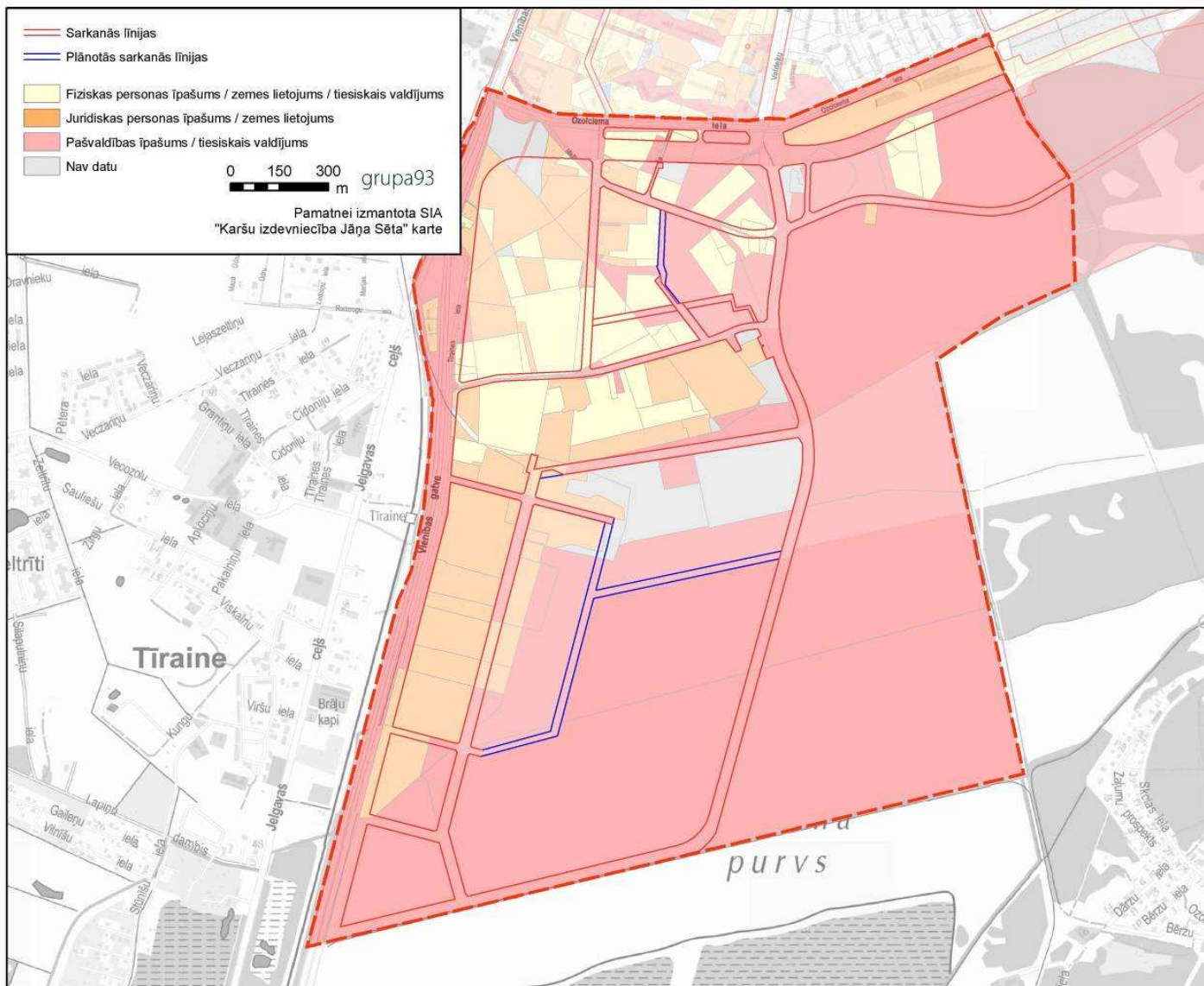
2. kartoshēma Īpašumu struktūra



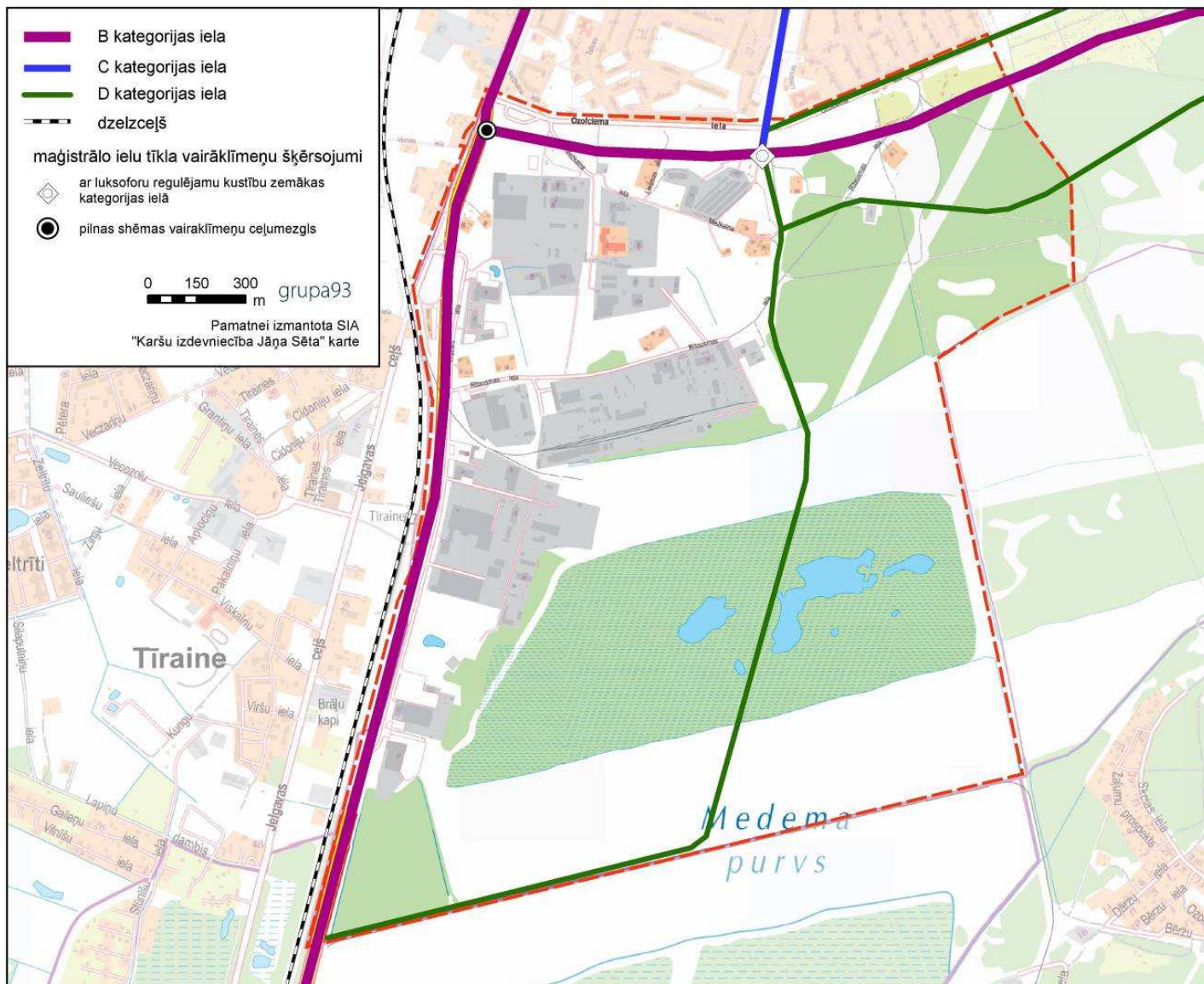
4. kartoshēma Esošā elektroapgādes shēma



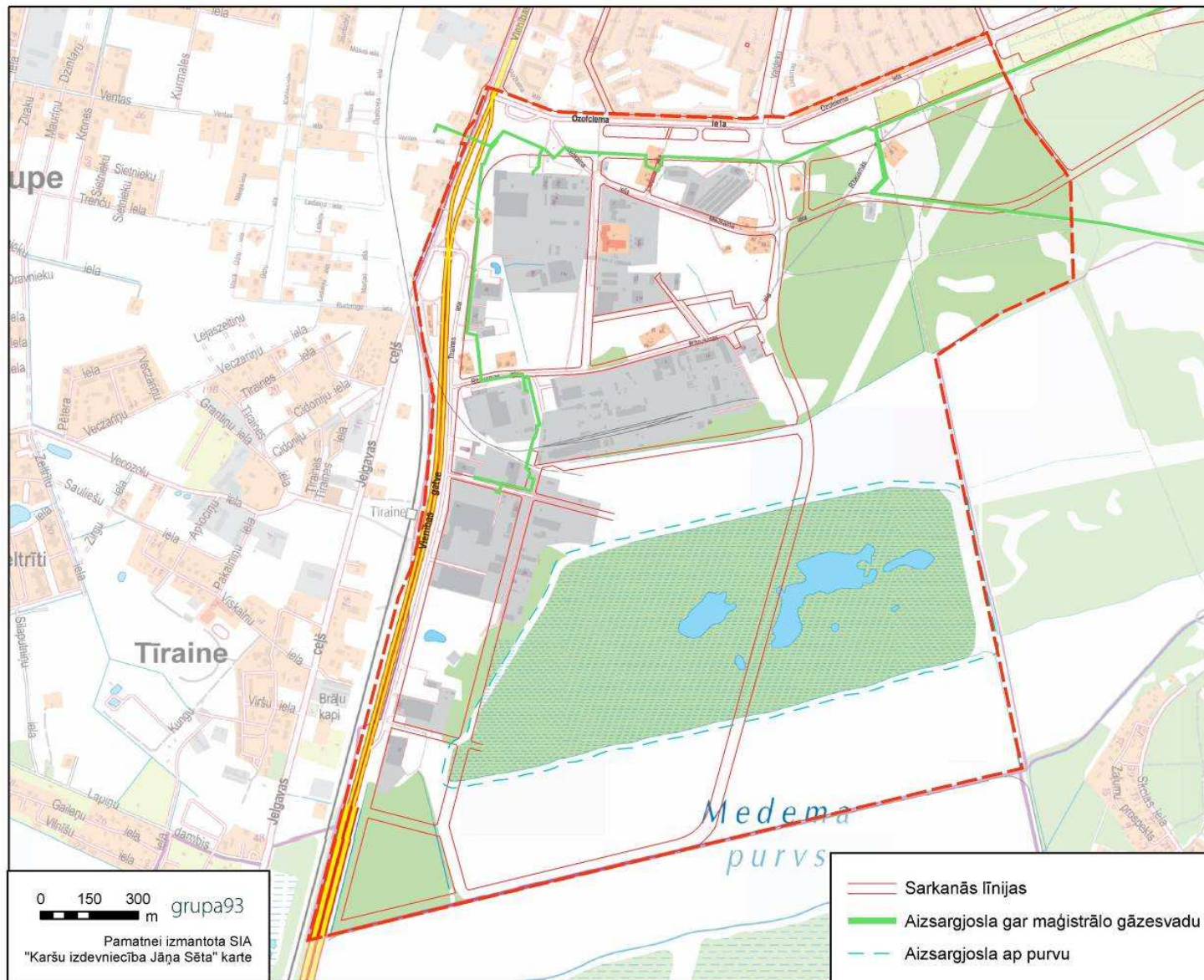
6. kartoshēma Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un dalījums apbūves kārtās



8. kartoshēma Sarkano līniju tīkls un īpašumu piederība



9. kartoshēma Transporta shēma



10. kartoshēma Aprobežojumi un aizsargjoslas