

APBŪVES IECERES IDEJU PRIEKŠLIKUMS "APARTAMENTU VIESNĪCAS JAUNBŪVEI ZAĶUSALAS KRASTMALĀ 21, RĪGĀ"

DARBA UZDEVUMS

1. Ievads

1.1. Mērķis - izmantot radošo sacensību, nodrošinot brīvu, radošu konkurenci starp konkursa Dalībniekiem un vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret viņiem, iegūt iespējami labāko pilsēt būvniecisko risinājumu un arhitektoniskā veidola ideju augstbūvei Zaķusalas krastmalā 21, Rīgā.

1.2. Uzdevums – augstbūves veidola ideja un tās vizualizācija pilsētvidē, ievērtējot Objekta novietnes specifiku un Rīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (20.12.2005. saistošos noteikumus Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", turpmāk – RTIAN), kā arī pasūtītāja sastādīto Darba uzdevumu. Būtisks faktors augstas kvalitātes sasniegšanā, veicot vizuālās ietekmes analīzi no svarīgākajiem publiskās ārtelpas punktiem, ir vienota un unikāla Zaķusalas arhitektoniskā tēla izveide, kā pilsēt būvnieciskā akcenta ar augstbūvju identitāti raksturīgajos pilsētas skatu koridoros, nosakot Objekta būvapjoma optimālo augstumu un telpisko izvietojumu.

Izstrādājot apbūves ieceres arhitektūras veidola idejas priekšlikumus, jāņem vērā spēkā esošo normatīvo aktu prasības, tajā skaitā, RTIAN, blakus teritoriju plānojumus – 1) *Zaķusalas ziemeļu daļas teritorijas lokālpārplānojumu*, kas apstiprināts ar Rīgas domes 2017.gada 15.novembra lēmumu Nr.530, ar kuru var iepazīties portālā www.geolatvija.lv, izmantojot saiti https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_9385; 2) Teritorijas Zaķusala lokālpārplānojumu (1.1 redakcija), kas apstiprināts ar Rīgas domes 2019.gada 24. aprīļa lēmumu Nr.2211, ar kuru var iepazīties portālā www.geolatvija.lv, izmantojot saiti https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_14324, kā arī citu attiecīgu normatīvo aktu prasības.

2. Teritorijas apraksts

Adrese: Rīga, Zaķusalas krastmala 21.

Zemesgabala kadastra Nr. 0100 051 0051.

Zonējums: Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J).

Zemes gabala platība: 4635m².

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte 600%, brīvās teritorijas rādītājs 10% (*skat.piezīmi*), atļautais stāvu skaits - 25 un vairāk stāvu apbūve.

Zemes vienība, kurā attīstāma apbūves iecere, atrodas uz dienvidiem no Salu tilta. Augstuma atzīmes teritorijā ir no 2.50 līdz 4.50 metriem virs jūras līmeņa. Nepieciešams respektēt esošo situāciju un nākotnes vīziju par Zaķusalas attīstību, ievērtējot Zaķusalas attīstības potenciālu, kā arī iespējamās velomaršrutu pieslēgumus gar salas krasta līniju.

Piezīme. Brīvās teritorijas rādītājs aprēķināms atbilstoši RTIAN 257.punktam:

Brīvās teritorijas rādītājs (B) – procentos izteikta zemesgabala neapbūvētās platības attiecība pret stāvu platību, ko aprēķina šādi:

$$B = \frac{(Z - L_1 - L_2 + L_3 \times K) \times 100}{S} \%, \text{ kur:}$$

Z – zemesgrāmatā norādītā vai faktiskā kopējā zemesgabala platība (tajā skaitā ūdens teritorijas, apstādījumu un dabas teritorijas, krastmalu un ielu apstādījumi, mežs);

L₁ – virszemes apbūves laukuma platība zemesgabalā;

L₂ – brauktuvju un virszemes transportlīdzekļu novietņu platība zemesgabalā;

L₃ – teritorija, ko var daļēji ieskaitīt brīvajā teritorijā, piemērojot RTIAN 259.punktā noteiktos koeficientus;

K – piemērojamais koeficients teritorijai, ko daļēji var ieskaitīt brīvajā teritorijā, saskaņā ar RTIAN 259.punktu;

S – stāvu platība apbūves tehnisko rādītāju aprēķiniem.

Pasūtītāja rīcībā pieejamo papildus informāciju par teritoriju skatīt:

- Papildmateriāli un kompilācijas par un ap nekustamo īpašumu – 5.pielikums;
- SIA "Metrum" veiktā ainavu novērtējuma un skatu punktu analīze lokālplānojuma teritorijai Zaķusalā, Rīgā zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumiem: 01000510167; 01000510161; 01000510162; 01000510164; 01000510165; 01000510163 – 6.pielikums.

2.1. Vēsturiskais konteksts un attīstības situācija

Zaķusala veidojusies pēdējos 300 gados palu un cilvēku darbību rezultātā, saplūstot vairākām mazākām salām un sēkļiem. 18. gadsimta beigās tika minētas Mušu, Frīdriķa, Zaķu un Mironu salas. 19.gadsimtā no kādreizējās Mušu salas izveidojās Zaķais sēklis, starp to un Frīdrihsalu bija šaurums. No 1882 līdz 1883. gadam augšpus salas uzbūvēja dambi, kas novērsa salas krastu izskalošanos. 1889.gadā šī būve tika nobruģēta ar laukakmeņiem. Pēc dambja izbūves Frīdrihsala saplūda ar Zaķo sēkli un izveidojās tagadējā Zaķusala.

Zaķusala ir viena no salām, kas atrodas Daugavā Rīgas centrālajā daļā. Tā ir unikāla teritorija gandrīz pašā pilsētas centrā, kas tik pat kā nav apbūvēta. Zaķusala ir iekļauta pilsētas Salu apkaimē.

1976. gadā tika uzcelts Salu tilts un pēc tam arī Televīzijas centra komplekss un TV tornis. 20. gadsimta 80. gados būvētais Televīzijas tornis ir 368 metrus augsts. 2019.gadā tika sākta TV torņa rekonstrukcija. Salu nākotnē plānots apbūvēt ar daudzstāvu apbūvi.

Rīgas domes Pilsētas attīstības komiteja ir atbalstījusi Zaķusalas teritorijas attīstības lokālplānojumu, kura mērķis ir kompleksi risināt teritorijas turpmāko attīstību, veicinot arī ūdens un krastmalu izmantošanu. Lokālplānojums izstrādāts, pamatojoties uz 2016.gada konkursa rezultātiem, kas paredz, ka Zaķusalā nākotnē būs dzīvojamo ēku kompleksu, kā arī biznesa un zinātnes centrus. 2017.gadā Rīgas dome apstiprināja Zaķusalas ziemeļu daļas lokālplānojumu. Izstrādājot augstbūves arhitektoniskā veidola vīziju, jāievērtē apbūves iecere, kura izstrādāta Zaķusalas krastmalas 21 blakus zemes gabalā.

3. Prasības Objektu ideju grafiskās daļas izstrādei

3.1. Teritorijas ģenerālplāns

- 3.1.1. Zemes vienības izmantošana nav ierobežota ar atrašanos dabas lieguma vai kultūras pieminekļu aizsardzības zonā.
- 3.1.2. Izstrādāt ģenerālplāna shēmu ar plānotās jaunbūves izvietojumu plānā un konceptuālu teritorijas funkcionālo organizāciju.
- 3.1.3. Izstrādāt konceptuālu gājēju, velosipēdistu un transporta plūsmu shēmu, autostāvvietu izvietojumu.

3.2. Augstbūves fasādes

- 3.2.1. Ēkas būvprojomam jābūt labi uztveramam pilsētvidē gan no tuvāka, gan no tālāka attāluma, radot vizuāli izteiksmīgu iespaidu Rīgas iedzīvotājiem un viesiem. Ēkas fasāžu risinājumiem jābūt mūsdienīgiem ar individuālu raksturu.
- 3.2.2. Augstbūves fasāžu apdarē izmantojami ilgnoturīgi materiāli, kas ir viegli kopjami augsta mitruma un krasu temperatūras svārstību apstākļos. Ieteicams izvairīties no fasādes risinājumiem, kas paredz dekoratīvu apmetumu uz siltinājuma.

3.3. Augstbūves apjoma un funkcionālais risinājums

- 3.3.1. Iecerētais augstbūves stāvu skaits ir no 35 līdz 40, paredzot pirmajos divos stāvos (~12 m augstumā) publisku / sabiedrisku funkciju (t.sk. komerciāla rakstura).
- 3.3.2. Pirmajā stāvā jāparedz viens galvenais ieejas mezgls, kas nodrošina tālāku piekļuvi publiskajās/sabiedriskajās telpās un augšējos stāvos izvietotajos apartamentu viesnīcas numuros. Ieejas vestibāla telpai jārada plašuma sajūta.

3.3.3. Apbūves prognozētā stāvu platība - : 27 000 m²

3.3.4. Ēkā no 3. līdz augšējam stāvam paredzēt apartamentu viesnīcas telpas, ar to saprotot, studijas tipa dzīvokļus / . numurus īslaicīgai telpu īrei / nomai¹ .

¹⁾ Informācijai: Ar apartamenta viesnīcu (angliski – apartment hotel vai apart-hotel) būtu jāsaprot viesnīcas veids, kas piedāvā studijas tipa dzīvokli. Tā ir viesnīca, kas paredzēta dzīvošanai uz ilgāku laiku. Numuros ir viena-līdz divas istabas un neliela virtuve. Apartamenti vairāk atgādina dzīvokli, taču arī šajās viesnīcās tiek piedāvāta uzkopšana numurā un dažādi citi servisi, proti, tā ir kombinācija starp tradicionālas viesnīcas numura labākajām īpašībām un īstermiņa īres dzīvokli.

3.4. Pilsētvides analīze

3.4.1. Plānotās augstbūves Zaķusalas krastmalā 21 veidola vizuālo ietekmi Rīgas pilsētvidē, t.sk. uz Rīgas vēsturisko centru un no gājēja/braucēja skatu perspektīvas, jāveido, ievērtējot Konkursa Noteikumos un šajā uzdevumā norādītos skatu punktus.

Piezīme.

Konkursa dalībniekam ir tiesības, papildināt Konkursā iekļautos un noteiktos skatu punktus arī ar citiem Konkursa dalībnieka rīcībā esošiem vizuāli svarīgiem skatu punktiem, kuri var paplašināt vizuālo materiālu un var papildus palīdzēt analizēt plānoto apbūvi un to ietekmi uz apkārtnējo teritoriju un RVC panorāmu un siluetu. Konkursa dalībnieks papildus skatu punktus pats brīvi var izvēlēties un dalīt tos pēc to nozīmes un izvietojuma (piemēram, augstie panorāmas skati virs jumtu ainavu līmeņa, skati no "putna lidojuma" perspektīvas. Tādi skatu punkti, kas brīvi izvēlēti vai noteikti no publiski pieejamām vietām. Augstie panorāmas skati, brīvi izvēlēti no raksturīgiem vietām, ar mērķi izvērtēt jaunveidojamās apbūves kompozīciju. Zemie skatu punkti ar jaunveidojamās ēkas apjomu analīzi, u.tml.

3.4.2. Analīzei izmantot skatu punktus un fotoattēlus (3.pielikums), skatīt sekojošu saiti: https://drive.google.com/drive/folders/1D0a4yZKEeVV8CM_agHW1kpaGSXd29Wji?usp=sharing

Definētie/noteiktie skatu punkti:

3.4.2.1. Skats no krastmalas Lucavsalā uz Zaķusalu (shēmā nr.1);

3.4.2.2. Skats no Salu tilta brauktuves malas cilvēka acu augstumā (shēmā nr.2);

3.4.2.3. Skats no Akmens tilta (shēmā nr.4);

3.4.2.4. Skats no Pēterbaznīcas skatu torņa (shēmā nr.5);

3.4.2.5. Skats no Vanšu tilta uz Zaķusalu kopā ar Vecrīgas siluetu (shēmā nr.3.).