



# BŪVNICĪBAS IECERES PUBLISKĀ APSPRIEŠANA ĒKU PĀRBŪVE TĒRBATAS IELĀ 7 KADASTRA NR. 01000210040 021.GRUPA, 0040. GRUNTS LIT001/002 FUNKCIJAS MAIŅA - APARTAMENU VIESNĪCA

Būvniecības ierosinātājs:  
SIA "KMI Invest"  
Miesnieku iela 13, Rīga, LV-1050  
Reģ. Nr. 40103789315  
tel. +371 20 209 784

SIA "KMI Invest" pilnvarotā persona  
Linda Aldiņa

Kārlis Andersons

Būvprojekta AR daļas vadītājs  
Pēteris Venckovičs (sert. Nr. 10-0433)

Ģenerālprojektētājs:  
SIA "FortyFour"  
Māliņu iela 11B, Mārupe,  
Mārupes nov. LV-2167  
Reģ. Nr. 40103789315  
Būvkomers. reģ. Nr. 10104-R  
tel. +371 29 102 898  
leva@fortyfour.lv



## PUBLISKĀS APSPRIEŠANAS PAMATOJUMS

Būvniecības iecere paredz zemesgabala Tērbatas ielā 7, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 021 0040 esošo ēku (dzīvojamā funkcija ar komercietāpām) lit.001, lit.002 un lit.003 pārveidi, ēkai lit.003 saglabājot esošo lietošanas veidu (klasifikācijas kods 11221004), bet ēkai lit.001 un lit.002 mainot lietošanas veidu uz apartamentu viesnīcu (klasifikācijas kods 12110101). Atbilstoši Rīgas domes 07.02.2006. saistošo noteikumu Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - RVC AZ TIAN) grafiskajam pielikumam nekustamais īpašums Tērbatas ielā 7, Rīgā atrodas centru apbūves teritorijā (JC1). RVC AZ TIAN 458.1. apakšpunkts nosaka, ka tikai veicot paredzētās būves publiskās apspriešanas procedūru var izvietot viesnīcu JC1, JC2, JC3 un JC4 teritorijā.

## BŪVNICĪBAS IECERES PUBLISKĀS APSPRIEŠANAS TERMIŅŠ NOTEIKTS NO 20.07.2017. LĪDZ 16.08.2017. NO BŪVNICĪBAS IECERES PREZENTĀCIJA NOTIKS 03.08.2017. PL.KST. 18:00 „BIROJNĪCA” TĒLPĀS, BERGA BAZĀRĀ, DZIRNAVU IELĀ 84 K-2, RĪGĀ.

IEPAZIŅĪTIES AR MATERIĀLIEM PAR BŪVNICĪBAS IECERI LĪDZ 16.08.2017. IESPĒJAMS:  
1. Rīgas pilsētas būvvaldes Klientu apkalpošanas centrā Amatu ielā 4, 1.stāvā, darba dienās darba laikā;  
2. Rīgas pilsētas būvvaldes portālā [www.rpb.lv](http://www.rpb.lv) sadaļā "Sabiedrības līdzdalība";  
3. Rīgas pilsētas pakalpojumu portālā <https://palsvaldiba.riga.lv> sadaļā "Sabiedrības līdzdalība".

## ATSĀUKSMES LĪDZ 16.08.2017. IESPĒJAMS IESNIEGT:

1. jebkurā Rīgas domes Apmeklētāju pieņemšanas centrā filiālē (bezmaksas informatīvais tālr. 80000800);  
2. Rīgas pilsētas būvvaldes Klientu apkalpošanas centrā Rīgā, Amatu ielā 4, 1.stāvā (tālr. 67105800, 67012889), apmeklētāju pieņemšanas laikā;  
3. elektroniski aizpildāmas un nosūtāmas portālā [www.erga.lv](http://www.erga.lv) sadaļā "Sabiedrības līdzdalība".

## SKAIDROJOŠAIS APRAKSTS

### PROJEKTA PRIEKŠLIKUMS

Projekta priekšlikuma mērķis ir saskaņā ar pasūtītāja projektēšanas uzdevumu, saglabājot un izceļot lit.003 ēkas būvjomu, arhitektoniski maksimāli ievērojot un kultūrvēsturisko vērtību, pārveidot zemesgabala esošās ēkas. Zemesgabala iekšpagalmā tiek pārveidoti ar stikla jumtu, veidojot ēku kompleksa vestibulu.

### Dzīvojamā ēka (lit.003)

Lit. 003 ēkai tiek saglabāta esošā funkcija - dzīvojamā ēka ar komercietāpām. Būvprojekts minimālā sastāvā paredz 2. stāva esošos dzīvokļus pievienot komercietāpām, tādā veidā padarot 2. stāva greznos 20. gadsimta trīspusēni gadu interjeru publiski pieejamus. Ēkas 3., 4., 5., 6. stāvos izvietoti dzīvokļi. Ēkā kopumā ir 12 dzīvokļi.

### Apartmentu viesnīca (lit.001, lit.002)

Lit. 001 un lit. 002 ēkām tiek mainīta funkcija no dzīvojamās uz apartamentu viesnīcu. Ēku pagrabstāvā, 1., 2.stāvos ir paredzētas restorāna, viesnīcas publiskās daudzfunkcionālās telpas un koplietošanas telpas. 3., 4., 5., 6. un jumta stāvā atrodas apartamenti. Kopā ēkā ir 18 apartamenti.

Pilsētdzīvei būtiskās telpiskās pārveides skar Dzirnauvu ielas ēku (lit. 001). Pašlaik trīsstāvu ēkas vēsturiskais būvstāvoklis tiek papildināts ar jumtu seguma materiāla klāstu jauno apjomu, kas ietver sevī trīs jaunos dzīvojamos stāvus un mansardu ar terasi vērstu pret ielu.

## VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANA

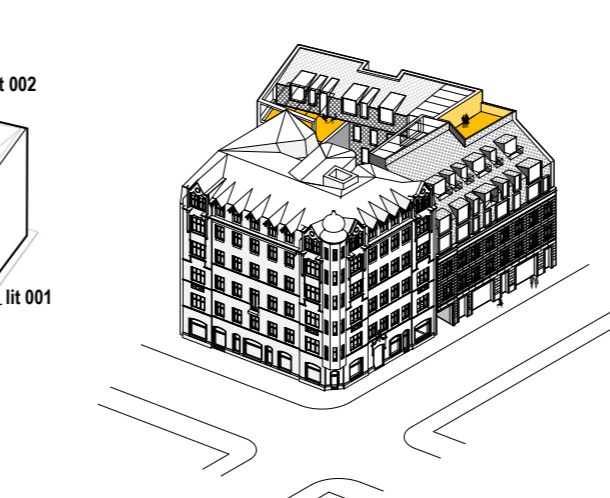
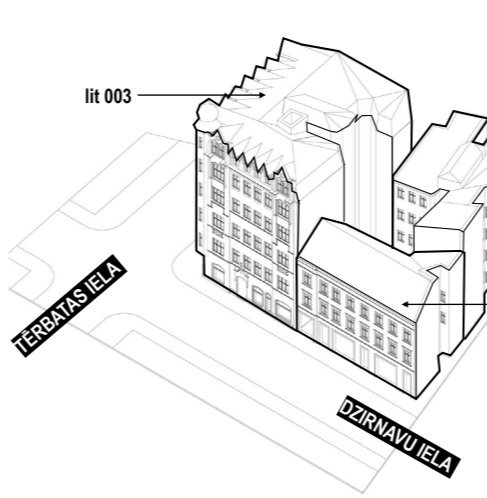
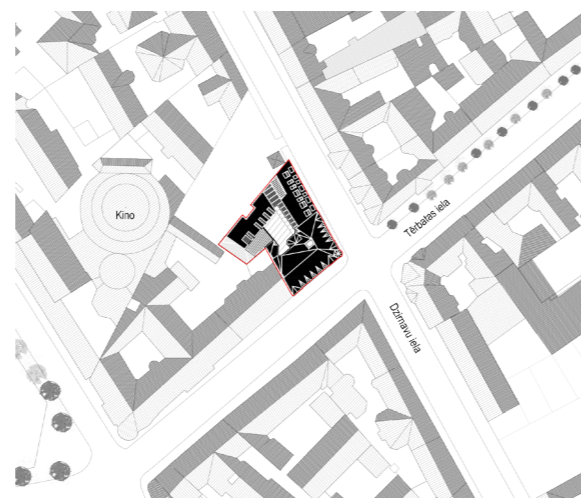
Vides pieejamība ēkās ievērojot atbilstoši LBN 211-15 „Dzīvojamās ēkas” un LBN 208-08 „Publiskās ēkas un būves” prasībām un viesnīcu regulējošo aktu prasībām. Ēku apmeklētājiem ar īpašām vajadzībām paredzēta piekļuve no pagalma jauprojektējamam liftiem visiem ēkas pārsegumu līmeņiem. Visu dzīvokļu, apartamentu un restorāna koplietošanas gaitenju platums ir 1,5 m. Dzīvokļu ēkas komercietāpām un apartamentu viesnīcas publiskām zonām - 1., 1., 2. stāvos pieejamība tiek nodrošināta ar liftiem un 1. stāva līmeņa izlīdzināšanu ar zemes līmeni. Ieja apartamentu viesnīcas restorāna telpās ir paredzēta caur pagalmu.

## ATZINUMI

### VALSTS KULTŪRAS PIEMINEKĻU AIZSARDZĪBAS INSPEKCIJAS 02.02.2017. IZZINA par būvniecības ieceri objektam „Dzīvojamā ēku pārbūve Tērbatas ielā 7, Rīgā” Nr. 11-02/304

4.1. Ēka lit. 003 ir vietējās nozīmes arhitektoniskā piemineklis „Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7678), ēka lit. 001 ar inspekcijas lēmumu Nr. 04-7.1/2588 (12.08.2016) atzīta par kultūrvēsturiski vērtīgu ēku, savukārt ēka lit. 002 ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību. Ēkas atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) un UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta „Rīgas vēsturiskais centrs” (Nr.852) teritorijā.

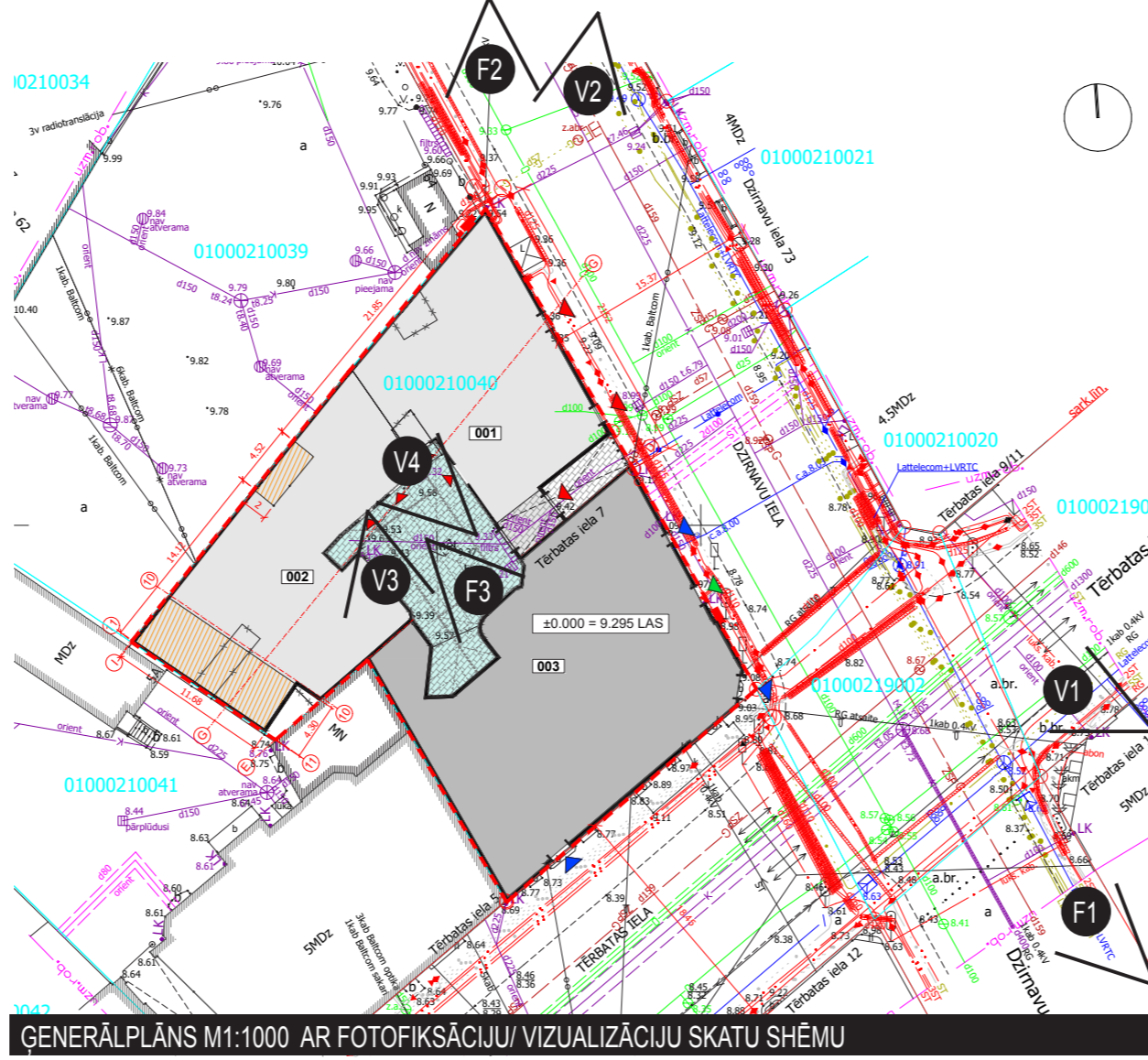
6. Lēmums: Konceptuāli piekrist būvprojekta „Dzīvojamā ēku pārbūve Tērbatas ielā 7, Rīgā” tālāki detalizācijai ar nosacījumu, ka ēku atjaunošana risināma saskaņā ar Inspekcijas uzziņu Nr. 06-01/3845 (21.12.2016). „Par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām dzīvojamā ēku lit. 001, lit. 002, lit. 003 pārbūvei Tērbatas ielā 7, Rīgā”, ņemot vērā Rīgas vēsturiskā centra Saglabāšanas un attīstības padomes ieteikumus.



SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMESGABALA ESOŠĀS APBŪVES SHĒMA

ZEMESGABALA PLĀNOTĀS APBŪVES SHĒMA



ĢENERĀLPLĀNS M1:1000 AR FOTOFIKSĀCIJU/VIZUALIZĀCIJU SKATU SHĒMU

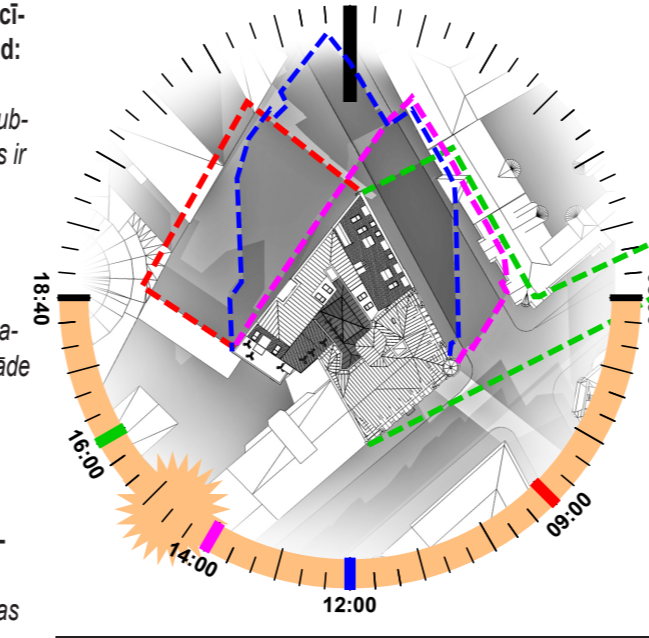
## RĪGAS PAŠVALDĪBAS AGENTŪRAS RĪGAS PILSĒTAS ARHITEKTA BIROJS 27.06.2017. ATZINUMS par būvniecības ieceri ēku pārbūvei Tērbatas ielā 7 Nr. RPAB-17-29-nd:

Būvniecības ieceres priekšlikums:

- Ēku pie Tērbatas ielas atjauno kā dzīvojamā ēku ar publiski pieejamām komercietāpām pagrabā, 1. un 2. stāvā, kas ir pilsētdzīves kvalitāti pilnveidojošs piedāvājums;
- Ēkas pie Dzirnauvu ielas izmantojot apartamentu viesnīcu, pagrabā, 1., 2. stāvā izvietojot restorāna un viesnīcas publiskās koplietošanas telpas;
- Ēkas pie Dzirnauvu ielas trīsstāvu vēsturiskais apjoms tiek papildināts ar virsbūvi trīs stāvu apjomā. Jaunā apjoma fasāde un jumta plakne risināta vienā materiālā - pelēkā metālā šindelju klājumā.

## RĪGAS VĒSTURISKĀ CENTRA SAGLABĀŠANAS UN ATTĪSTĪBAS PADOMES 11.02.2017. SĒDES NR. 287 LĒMUMS:

Pamatoties uz ekonomisko nepieciešamību vēsturiskās ēkas Tērbatas ielā 7 restaurācijai, kā arī izstrādāto vizuālās jumta ainavas analīzi, kas apliecina iekļaušanos pilsētas jumta ainavā, Padome atbalsta meta konceptuālo ideju tālāki attīstībai.



INSOLĀCIJAS SHĒMA

Insolācijas shēma parāda ēku insolācijas gada ekvinkācijas dienās 22.martā/ 22.septembrī. Shēma atbilst insolācijas normatīvajām prasībām: Pēteris Venckovičs (sert. Nr. 10-0433)

TEHNISKAJAS EKONOMISKAJAS RĀDĪTĀJAS		
Nr.	Nosaukums	%
1.	Zemes gabala platība	1045,0 m <sup>2</sup>
2.	Apbūves saukuma būvums	1045,0 m <sup>2</sup> 100%
3.	Virszemes stāvu platība	392,2 m <sup>2</sup>
4.	Kopējā visu ēku stāvu platība	4563,3 m <sup>2</sup>
5.	Pagalma platība	114,6 m <sup>2</sup> 37%
6.	Apbūves intensitāte	4,4
7.	Būvtilpums	22600,1 m <sup>3</sup>
8.	no kura pagabatu būvtilpums	3119,3 m <sup>3</sup>

## ĒKU APBŪVES RĀDĪTĀJAS

Apartamentu viesnīca	
Ēskas būves klasifikācijas kods	11220103
Proj. būves klasifikācijas kods	12110101
Ugundrošības pakāpe	U2a

lit.001	
Ēskas dzegzes augstums	11,86m
Projektētais dzegzes augstums	15,68m
Ēskas ēkas kores augstums	15,13m
Projektētais ēkas kores augstums	23,70m
Ēskas ēkas virszemes stāvu sk.	3-jumta stāvs
Proj. ēkas virszemes stāvu sk.	6-jumta stāvs
Kopējā stāvu platība apartamentu viesnīcā	2541,83m <sup>2</sup>

lit.002	
Ēskas dzegzes augstums	14,16m
Projektētais dzegzes augstums	21,30m
Ēskas ēkas kores augstums	17,05m
Projektētais ēkas kores augstums	23,70m
Ēskas ēkas virszemes stāvu sk.	4-jumta stāvs
Proj. ēkas virszemes stāvu sk.	6-jumta stāvs
Kopējā stāvu platība apartamentu viesnīcā	2041,78m <sup>2</sup>

## Dzīvojamā ēka ar komercietāpām

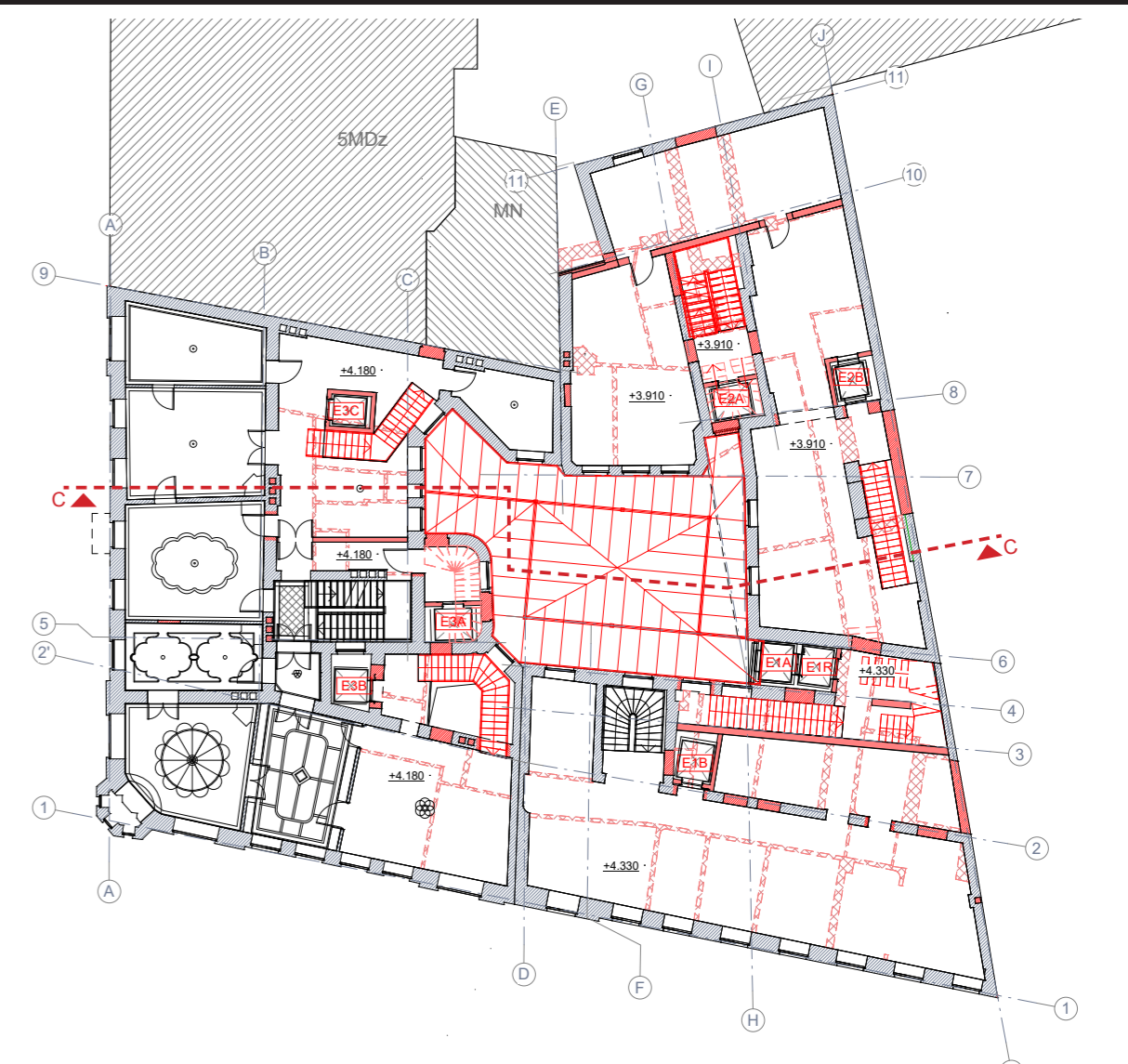
lit.003	
Ēskas būves klasifikācijas kods	11220104
Proj. būves klasifikācijas kods	11220104
Ugundrošības pakāpe	U2a
Ēskas dzegzes augstums	20,43m
Projektētais dzegzes augstums	29,43m
Ēskas ēkas kores augstums	24,86m
Projektētais ēkas kores augstums	24,86m
Ēskas ēkas virszemes stāvu sk.	6
Proj. ēkas virszemes stāvu sk.	6
Kopējā stāvu platība dzīvojamā ēkā ar komercietāpām	2041,78m <sup>2</sup>

## ĢENERĀLPLĀNA APZĪMĒJUMI

- Gruntgabala robeža
- Sarkana līnija
- Sarkana līnija
- Zemes vienības kadastra apzīm.
- Literā Nr.
- Ēskas rekonstruējamā ēka 01000210040001
- Ēskas rekonstruējamā ēka 01000210040002
- Ēskas rekonstruējamā ēka 01000210040003
- Ēskas rekonstruējamā ēka 01000210040004
- Būvobjekta atpakaļ (sākot ar 3.stāvu, LAS 16.825 augstuma atzīmi)
- Ar stikla komercietāpām pārsegta laukums iekšpagalmā
- Projektējama betona plākšņu seguma
- Demontrējama konstrukcija
- Apmērķējams apbūves kontūra
- Ieja komercietāpām
- Ieja dzīvojamā ēkā
- Ieja apartamentu viesnīcā



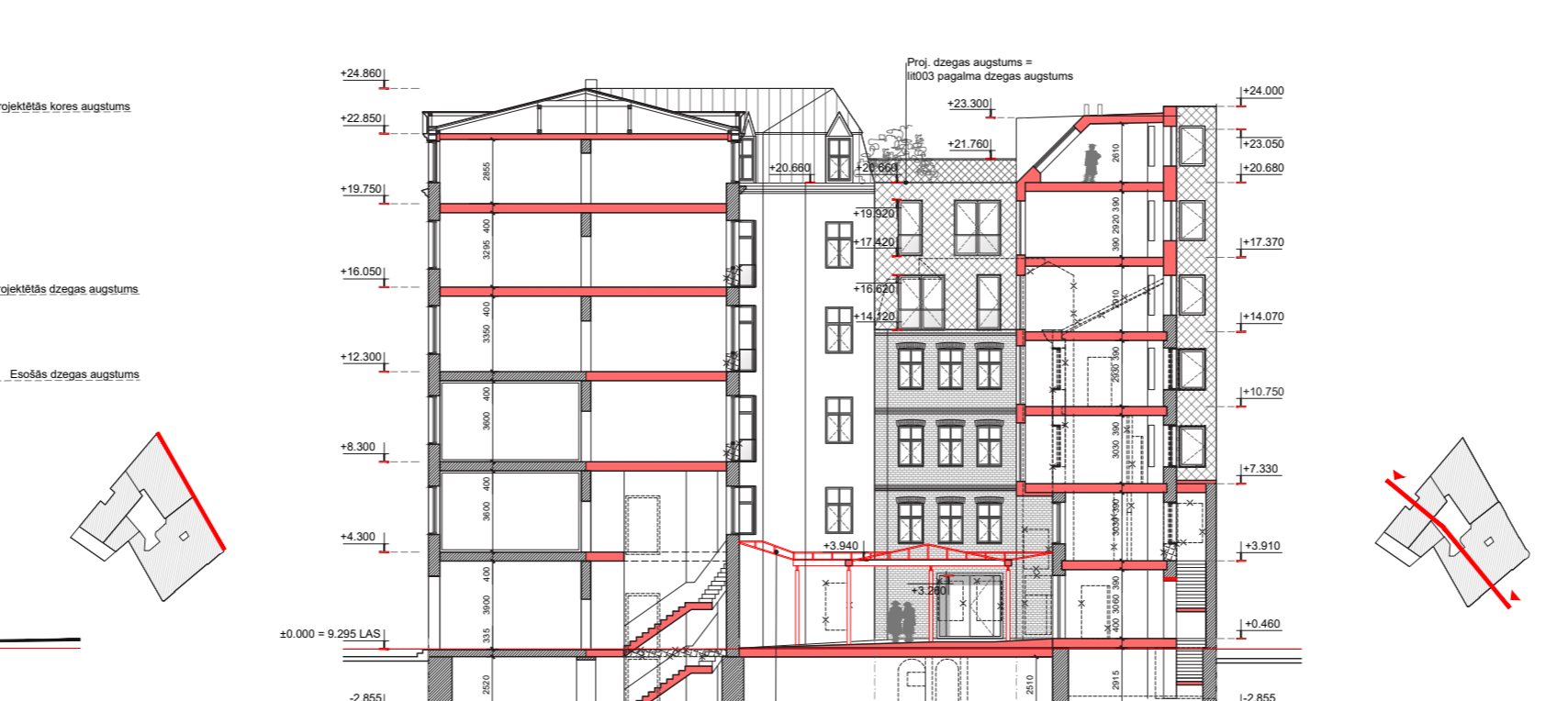
1. STĀVA PLĀNS



2. STĀVA PLĀNS



DZIRNAVU IELAS FASĀDE



GRIEZUMS C-C



TIPVEIDA STĀVA (3.-6.) PLĀNS



F1 - FOTOFIKSĀCIJA 1 - SKATS UZ DZIRNAVU, TĒRBATAS IELU KRUSTOJUMU



F2 - FOTOFIKSĀCIJA 2 - SKATS NO DZIRNAVU IELAS



F3 - FOTOFIKSĀCIJA 3 - SKATS NO PAGALMA



V1 - VIZUALIZĀCIJA 1 - SKATS NO TĒRBATAS UN DZIRNAVU IELU KRUSTOJUMA



V2 - VIZUALIZĀCIJA 2 - SKATS NO DZIRNAVU IELAS



V3 - VIZUALIZĀCIJA 3 - SKATS NO PAGALMA



V4 - VIZUALIZĀCIJA 4 - SKATS NO PAGALMA